

Crna Gora  
Mali i Zi  
**OPŠTINA ULCINJ**  
**KOMUNA E ULQINIT**  
Sekretarijat za komunalne djelatnosti  
i zaštitu ambijenta  
Sekretariati për veprimtari komunale  
dhe mbrojtjen e ambientit  
Br./Nr. 06-492/20-2  
Ulcinj / Ulqin, 02. 09. 2020.god./vj.

Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, na osnovu člana 14 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 075/18), u postupku sprovedenom po zahtjevu nosioca projekta „**Berisha Invest Group**“ d.o.o. Ulcinj, br. 06-492/20, za odlučivanje o potrebi izrade elaborata procjene uticaja na životnu sredinu, za projekat **izgradnje Turističkog naselja T2 (Faza I)**, u Donjem Štoju, Opština Ulcinj, i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“, br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17, ), d o n o s i:

### R J E Š E N J E

**I - UTVRĐUJE se**, da je za projekat **izgradnje Turističkog naselja T2 (Faza I)**, u Donjem Štoju, Opština Ulcinj, **potrebna izrada Elaborata** procjene uticaja na životnu sredinu.

**II - NALAZE se** nosiocu projekta „Berisha Invest Group“ d.o.o. Ulcinj, da izradi Elaborat procjene uticaja Turističkog naselja T2 (Faza I), na životnu sredinu, u Donjem Štoju u Ulcinju, i isti dostavi Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, na dalje odlučivanje.

### O b r a z l o ž e n j e

Nosilac projekta „Berisha Invest Group“ d.o.o. iz Ulcinja, obratio se Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, zahtjevom br. 06-492/20 od 19.08. 2020 godine, za odlučivanje o potrebi izrade elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje Turističkog naselja T2 (Faza I), u Donjem Štoju, Opština Ulcinj.

Uz uredan zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata, priložena je potrebna dokumentacija shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu, član 11, stav 2, čiji je sadržaj utvrđen Pravilnikom o sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata.

Uvidom u spisak projekata Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (“Sl.list RCG , br. 20/07 i “Sl.list Crne Gore” br.47/13, 53/2014 i br.037/18) , utvrđeno je da se planirani projekat nalazi u Listi II, redni broj 12 – infrastrukturni projekti , slovo (b)- projekti urbanog razvoja, za koji se postupak procjene uticaja, sprovodi po odluci nadležnog organa.

Nakon razmatranja podnijetog zahtjeva, Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta je konstatovao, da predmetni zahtjev sadrži podatke relevantne za odlučivanje.

U postupku odlučivanja po zahtjevu nosioca projekta, Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta je shodno odredbama člana 13 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu, sproveo proceduru obavještanja zainteresovanih organa, organizacija i zainteresovanu javnost, organizovao javni uvid i obezbijedio dostupnost podataka i dokumentacije nosioca projekta. U ostavljenom roku, uvid u predmetnu dokumentaciju nije vršen.

Razmatranjem predmetnog zahtjeva nosioca projekta i podataka o predmetnoj lokaciji, karakteristikama i mogućim uticajima navedenog projekta na životnu sredinu, Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta utvrdio je potrebu izrade elaborata, iz sledećih razloga:

- Lokacija na kojoj se planira izgradnja turističkog naselja T2 (Faza I), nalazi se zoni B na urbanističkoj parceli UP 22, koju čine djelovi katastarskih parcela br. 1119/3, 1119/9, 1119/10, 1119/11, 1119/2, 1119/30, 1119/20, 1119/4, 1119/5, 1119/6, 1119/8, 1119/12, 1119/13, 1119/14, 1119/23, 1118/1, 1118/7, 1117, 1116/1, 1113/3, 1112/1, 1112/2, 1112/4, 1113/1 KO Donji Štoj u u zahvatu Državne Studije Lokacije "Dio sektora 66- modul IV i V", Opština Ulcinj.
- Lokacija budućeg turističkog naselja nalazi se na području Donjeg Štoja u zaleđu Velike plaže, odnosno između Velike plaže i regionalnog puta Ulcinj- Sv. Nikola. Površina Urbanističke parcele na kojoj će se izgraditi pomenuto turističko naselje je 125.833,58 m<sup>2</sup>.
- Od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, investitoru su izdati Urbanističko tehnički uslovi br. 05-4487/6-18 od 10.01.2019 god. za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja u skladu sa smjernicama Državne Studije Lokacije "Dio sektora 66- modul IV i V"- Velika Plaža.
- Kako je predviđeno projektnom dokumentacijom, turistički resort predstavlja mješovitu funkciju sadržaja a cjelokupna površina lokacije podijeljena je na pet sadržajnih grupacija-faza. Prva faza predmetnog projekta obuhvata izgradnju hotela 1 i 2, vila za stanovanje o depadansa od 9 do 13.
- Hotelski objekti su stambene namjene koji pružaju usluge turizma, spratnosti Pr.+ 6. Objekat ima vertikalnu komunikaciju- unutrašnje stepenište. Krov objekta je ravan a visina objekta je 29.57 m kote prizemlja.
- Sadržaj hotela 1 su: prizemlje, sa pet spratova po 12 smještajnih jedinica i šestog sprata sa tri stambene jedinice. Ukupna neto površina hotela 1, iznosi 6.589,60 m<sup>2</sup>, a bruto 7.252,50 m<sup>2</sup>.
- Sadržaj hotela 2 su: prizemlje; I sprat: spa, multifunkc. sala, tea room i toilet; II sprat: piano bar I 10 smještajnih jedinica; III i IV sprat sa po 13 smještajnih jedinica; V sprat sa 12 i VI sprat sa 4 stambene jedinice. Ukupna neto površina hotela 1 iznosi 6.913,10 m<sup>2</sup>, a bruto 7.621,30 m<sup>2</sup>.
- Prema idejnom rješenju planirana su tri tipa vila za stanovanje, koje se međusobno razlikuju što se tiče tipologije i njihovog sadržaja. One su raspoređene na jugozapadnom dijelu lokacije prema sadržaju i veličini. Ukupna građ. površina vila iznosi 3.672,6 m<sup>2</sup> (neto) i 4.494,7 m<sup>2</sup> (bruto).
- Depadansi su mješoviti poslovni stambeni sadržaji koji su u zajedničkoj funkciji dopunjavanja resorta za smještaj gostiju u okviru njega. Njihov položaj u okviru kompleksa je centralni. Njihovo prizemlje je namijenjeno za razne poslovne sadržaje kao što su : uslužni lokali, barovi i restorani, prodavnice i drugi sadržaji. Spratovi su u funkciji smještaja gostiju u vidu apartmana raznih veličina i sadržaja od 34m<sup>2</sup> do 300m<sup>2</sup>. Ukupna građevinska površina svih depadansa iznosi 11.360,23 m<sup>2</sup> (neto) i 13.977,3 m<sup>2</sup> (bruto).
- Upotrebljena konstrukcija turističkog resorta je uglavnom skeletni sistem gradnje, stubovi i grede od armiranog betona i monolitne betonske ploče.
- Hoteli imaju monolitni konstruktivni sistem, uglavnom rasterom 8,0 x 8,0 m koji na veoma racionalan način dostižu da između njih postavljaju dva modula hotelskih soba. Visina prizemlja je H= 6,0m pod-pod Visina spratova soba je H =3,0 m pod-pod.
- Vile takođe upotrebljavaju skeletnu konstrukciju gradnje raznih dimenzija rastera radi poštovanja primjenjene arhitekture u njima. Maksimalne dimenzije polja su 6,6 x 4,8 m.
- Depadansi i drugi slični sadržaji takođe su skeletni sistemi gradnje. Visina poslovnih sadržaja u prizemlju je H= 4,5 m pod-pod, a visina ostalih spratova je H= 3,0 m pod-pod.
- Fasada je veoma pažljivo dizajnirana, imajući u vidu povezanost sa urbanom sredinom kao i organskom vezom sa pejzažom sredine.
- Na prostoru resorta predviđeni su su razni sistemi za opšte funkcionisanje objekata, sistemi za grijanje i hlađenje, sistemi zaštite od požara u raznim sistemima monitoringa. Za održavanje ovih sistema, izgradit će se posebna struktura – Energetski blok u blizini ulaza u resort.

- U hotelima je predviđena ugradnja splinker sistema za gašenje požara, dok u svim drugim djelovima je predviđen standardni vodeni sistem. U elektro komore i nekoliko specifičnih prostorija, gašenje se vrši posebnim sistemom gašenja gasom.
  - Priklučenje resorta na gradsku vodovodnu mrežu predviđeno je prema uslovima JP „Vodovod i kanalizacija” Ulcinj
  - Na lokaciji resorta ne postoji fekalna kanalizaciona mreža, tako da je priklučenje turističkog naselja predviđeno na sistem za priščavanje otpadnih sanitarnih voda prije njihovog ispuštanja u kanalizacionu mrežu. Instalacija fekalne kanalizacije biće urađena u skladu sa projektnim rješenjem. Vode iz kuhinje hotela prije upuštanja u kanalizacionu mrežu prolaziće kroz kuhinjski separator radi njihovog odmaščivanja.
  - Otpad se javlja u fazi izgradnje i eksploatacije objekata. Otpad koji se javlja u fazi izgradnje objekata (materijal od iskopa) biće kontrolisano sakupljan.
  - U toku eksploatacije objekata, nastaje komunalni otpad. Privremeno deponovanje komunalnog otpada, do evakuacije komunalnim vozilima na gradsku deponiju.
  - Izgradnja hotela visoke kategorije na pomenutoj lokaciji, može predstavljati bitan izvor zagađivanja životne sredine, koji se mogu ispoljavati u okviru dva tipa uticaja. Prvu grupu predstavljaju uticaji privremenog karaktera, tokom izgradnje objekta dok drugu grupu predstavljaju uticaji tokom eksploatacije objekta.
  - Do negativnog uticaja na kvalitet zemljišta i podzemnih voda može doći uslijed procurivanja ulja i goriva iz mehanizacije u toku izgradnje objekta. Ukoliko do toga dođe neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga privremeno u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" br.64/11, 39/16).
  - Uticaj izgradnje i eksploatacije turističkog naselja na zemljište se ogleda u zauzimanju veće površine zemljišta za realizaciju projekta. Posebno treba imati u vidu da lokacija i njena okolina predstavljaju jedinstven, neizgrađen prirodni ambijent pješćanih plaža i dina, površina mediteranskog bilja, trava, borove i mješovite šume sa mnogim staništima autohtonih vrsta biljaka, vodozemaca, gmizavaca i ptica.
  - Imajući u vidu prirodne karakteristike lokacije i okolnog prostora, rizik od izgradnje turističkog naselja se javlja usljed mogućih prekoračenja nosivosti predjela, prostorne organizacije, gubitka identiteta predjela i prirodnih karakteristika.
  - Mogući uticaji projekta na životnu sredinu i njihove karakteristike mogu se svsti na više kategorija uticaja kao što je: mogućí uticaj zagađivanja vazduha usljed povećane koncentracije prašine prilikom izgradnje novog objekta, uticaj buke i vibracija usljed rada mašina i ostalih motornih vozila (u toku izvođenja projekta), mogućí razni drugi uticaji otpadnih voda (sanitarni i fekalni) kao i kumulativnog uticaja sa drugim postojećim ili planiranim projektima i aktivnostima u okruženju.
- Izradom Elaborata procjene uticaja obezbijediće se neophodni podaci, predvidjeti negativni uticaji projekta na životnu sredinu, utvrdit će se odgovarajuće mjere zaštite životne sredine i definisati program praćenja uticaja na životnu sredinu-Monitoring u toku izvođenja i funkcionisanja projekta, kao i u slučaju akcidentnih situacija odnosno havarija, koji može ozbiljno ugroziti ljudsko zdravlje ili životnu sredinu.

Imajući u vidu gore navedeno, odnosno činjenicu da je odlučeno o potrebi izrade elaborata, to je nosiocu projekta, utvrđena obaveza izrade elaborata procjene uticaja na životnu sredinu kao što je odlučeno u tački II ovog rješenja.

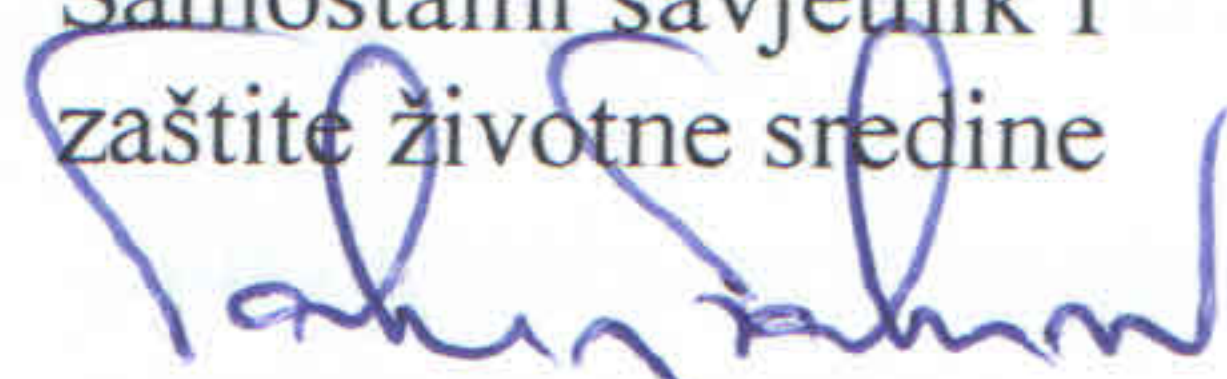
Nosilac projekta je dužan, shodno odredbama čl. 17 ovog Zakona, podnijeti Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, zahtjev za davanje saglasnosti na elaborat procjene uticaja na životnu sredinu, najkasnije u roku od dvije godine od dana prijema rješenja o potrebi procjene uticaja.

Shodno navedenom, Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, je na osnovu sprovedenog postupka odlučivanja o potrebi izrade elaborata, na osnovu zahtjeva nosioca projekta, primjenom člana 14 stav 1, a u vezi sa članom 7 stav 1 tačka 2 ovog Zakona, odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja.

Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, obavijestiće zainteresovane organe i organizacije o donijetoj odluci.

**Pravna pouka:** Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba Glavnom administratoru u roku od 15 dana od dana dostavljanja istog.

Pripremio:  
Tahir Tahiri  
Samostalni savjetnik I  
zaštite životne sredine



Dostavljeno:

- Nosiocu projekta,
- Ekološkoj inspekciji,  
Adresa: Oktobarske revolucije 130, Podgorica.
- U Javnu knjigu o sprovedenim postupcima,
- a/a

SEKRETAR,  
Mustafa Gorana, dipl. maš. ing.



Crna Gora  
Mali i Zi  
**OPŠTINA ULCINJ**  
**KOMUNA E ULQINIT**  
Sekretariat za komunalne djelatnosti  
i zaštitu ambijenta  
Sekretariati për veprimtari komunale  
dhe mbrojtjen e ambientit  
Br./ Nr. 06-492/20-3  
Ulcinj / Ulqin, 07.09.2020.god./vj.

**UPRAVA ZA INSPEKCIJSKE POSLOVE**  
**ODSJEK ZA EKOLOŠKU INSPEKCIJU**

**OPŠTINA ULCINJ**

**Podgorica**  
Oktobarske Revolucije br.130

Poštovani,

U prilogu dopisa, dostavljamo Vam **Rješenje broj, 492/20-2, od 02.09.2020 god.** kojim je odlučeno da je potrebna izrada Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za projekat **Turističkog naselja T2 (Faza I), u Donjem Štoju, Opština Ulcinj** nosioca projekta „**Berisha Invest Group**“ d.o.o. iz Ulcinja.

S poštovanjem,

**SEKRETAR,**  
Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.

Dostavljeno:

- Naslovu- Ekološkoj inspekciji, Podgorica, Oktobarske Revolucije br.130
- Nosiocu projekta,
- U Javnu knjigu o sprovedenim postupcima,
- a/a