



Br: 09-322/21-upl-94/5

13.12.2021. godine

Sekretarijat za uređenje prostora, rješavajući po zahtjevu nosioca projekta „La Perla Hospitality“ doo iz Tivta, Bogišići bb, u postupku odlučivanja o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu za vile u funkciji turizma sa izgradnjom podzemne garaže, na dijelu urbanističke parcele UP 4, na kat.parceli br.68/1, KO Milovići, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“, opština Tivat, a na osnovu člana 14 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list CG“, br. 75/18), članova 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), te člana 7 stav 1 tačka 1 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Tivat („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 40/20, 01/21), donosi:

RJEŠENJE

I – **UTVRĐUJE** se da je za vile u funkciji turizma sa izgradnjom podzemne garaže, na dijelu urbanističke parcele UP 4, na kat.parceli br.68/1, KO Milovići, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“, opština Tivat, **potrebna izrada elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.**

II – **NALAŽE SE** nosiocu projekta, „La Perla Hospitality“ doo iz Tivta, Bogišići bb, izrada elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu za vile u funkciji turizma sa izgradnjom podzemne garaže, na dijelu urbanističke parcele UP 4, na kat.parceli br.68/1, KO Milovići, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“, opština Tivat, i isti dostavi Sekretarijatu za uređenje prostora najkasnije u roku od dvije godine od dana prijema rješenja o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Obrázloženje

Nosilac projekta, „La Perla Hospitality“ doo iz Tivta, Bogišići bb, obratio se Sekretarijatu za uređenje prostora, kao nadležnom organu, zahtjevom, broj 09-322/21-upl-94 od 26.11.2021.godine, za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu za vile u funkciji turizma sa izgradnjom podzemne garaže, na dijelu urbanističke parcele UP 4, na kat.parceli br.68/1, KO Milovići, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“, opština Tivat.

Uz navedeni zahtjev Nosilac projekta je dostavio potrebnu dokumentaciju, propisanu članom 11 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu, a koja je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. List CG“, br. 19/19).

Odredbom člana 11 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu propisano je da se odluka o potrebi izrade elaborata donosi na osnovu podnijetog zahtjeva nosioca projekta. Uz zahtjev iz stava 1 ovog člana, podnosi se sljedeća dokumentacija: 1) opis lokacije; 2) opis projekta; 3) opis mogućih značajnih uticaja projekta na životnu sredinu; 4) izvori podataka.

U skladu sa članom 13 Zakona o procjeni uticaja na životnu, o zahtjevu su pismenim aktom, broj 09-322/21-upl-94/1 od 29.11.2021. godine, obavještene institucije i organizacije, dok je obavještenje objavljeno u dnevnom listu „Pobjeda“, dana 30.11.2021. godine, kao i na veb-sajtu Opštine Tivat www.opstinativat.me. Ostavljen je zakonom propisan rok u kojem su svi zainteresovani mogli imati uvid u predmetnu dokumentaciju i dati svoje mišljenje. U datom roku ovom Sekretarijatu dostavljeno je mišljenje JP za upravljanje morskim dobrom da je potrebna izrada elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu za predmetni projekat, broj 0401-3429/2 od 08.12.2021. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem 09-322/21-upl-94/4 od 10.12.2021. godine.

Shodno odredbama članova 111 i 112 Zakona o opštem upravnom postupku nosiocu projekta je dostavljeno obavještenje o rezultatima ispitnog postupka po predmetnom zahtjevu, broj 09-322/21-up-94/2 od 01.12.2021. godine, te mu je data mogućnost da se izjasni o istom. Nosilac projekta je dostavio izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka, podnesak zaveden pod brojem 09-322721-upl-94/3 od 08.12.2021. godine, u kojem se navodi da su vile u funkciji turizma sa izgradnjom podzemne garaže ukupne bruto građevinske površine 624,29 m², da je garaža podzemna, da je čine parking mjesta i većim dijelom tehničke prostorije, koje nisu korisni prostori i koja ne ulazi u bruto građevinsku korisnu površinu projekta, a da se elaborat procjene uticaja na životnu sredinu radi samo za projekte preko 1.000 m². Dalje je navedeno da je projekat primjer energetski održivog objekta, i da, iako je lokacija u neposrednoj blizini mora, planirani projekat ne može uticati na narušavanje biodiverziteta. Takođe je navedeno da namjena vila sa podzemnom garažom ne spada u namjenu vikend naselja, turistička naselja i kompleksi sa Liste II, te da su se stekli uslovi da postupajući organ doneše Rješenje da nije potrebno raditi elaborat procjene uticaja na životnu sredinu za predmetni projekat.

Uvidom u spisak projekata Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“, broj 20/07 i „Sl.list CG“, br. 47/13, 53/14, 37/18), a na osnovu dostavljene dokumentacije, utvrđeno je da se planirani projekat nalazi na Listi II, redni broj 12 Infrastrukturni projekti, tačka (b) Projekti urbanog razvoja; Trgovački, poslovni i prodajni centri ukupne korisne površine preko 1.000 m², a za koje se postupak procjene uticaja sprovodi po odluci nadležnog organa. Takođe na Listi II, navedeno je pod rednim brojem 14 Turizam i rekreacija, tačka (c) Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji.

Na osnovu člana 4 tačka 23 Zakona turizmu i ugostiteljstvu ("S.list CG", br. 02/18, 04/18, 13/18, 25/19, 67/19, 76/20) poslovni objekat je objekat ili dio objekta u kojem se obavlja turistička i/ili ugostiteljska djelatnost.

Razmatranjem predmetnog zahtjeva i uvidom u dokumentaciju za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu, Sekretariat za uređenje prostora je utvrdio da je potrebna izrada elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu iz sledećih razloga:

- Predmet ovog postupka su vile u funkciji turizma sa izgradnjom podzemne garaže. Lokacija na kojoj se planira izgradnja vila u funkciji turizma sa podzemnom garažom nalazi se na dijelu urbanističke parcele UP 4, urbanistička zona broj 10, katastarska parcela br. 68/1 KO Milovići, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio Sektora 27 i Sektor 28". Predmetna lokacija nalazi se neposredno uz postojeću javnu saobraćajnicu sa južne strane, dok sa sjeverne strane, u pravcu mora, izlazi na planirano javno šetalište. Vile 1 i 2 ($\pm 0.00 = +9.75$), odnosno vile 3 i 4 ($\pm 0.00 =$



+2.75), sastoje se od po dva nivoa od kojih svaki ima nezavisan ulaz preko centralnog stepeništa. Svaki od nivoa vile predstavlja nezavisnu jedinicu sa dnevnim boravkom, kuhinjom, trpezarijom, jednom ili dvije spavaće sobe, kupatilom, gostinjskim WC-om, ili kupatilom, i terasom sa pogledom na more. Svaka vila sadrži i prostoriju za poslugu sa nezavisnim ulazom. Dozvoljena visina vjenca objekata je 9 m (P+1+Pk), a maksimalna ostvarena visina vjenca je 7,50 m. Objekti su koncipirani u donjoj zoni parcele, bliže moru. Projektom su planirani zeleni krovovi vilu. Na parceli je projektovan i jedan zajednički bazen. Garaža je koncipirana iz tri polu nivoa, prateći prirodan pad terena. Garaža se sastoji od 8 parking boksova za po dva automobila ili jedan automobil i jedno plovno vozilo. Ostvareno je dodatnih 7 parking mjesata. U okviru garaže projektovane su prateće tehničke prostorije i rezervoar za vodu. Ukupna neto površina objekta je 1.812,37 m², a bruto 2.147,11 m², kako je navedeno u opisu projekta u priloženoj dokumentaciji za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu, te shodno navedenom nesporna je činjenica da se predmetni projekat nalazi na Listi II, redni broj 12 Infrastrukturni projekti, tačka (b) Projekti urbanog razvoja; Trgovački, poslovni i prodajni centri ukupne korisne površine preko 1.000 m².

- Imajući u vidu prethodno navedeno, odnosno podatke o izvedenim dokazima i rezultatima ispitnog postupka mogući su značajni uticaji predmetnog projekta na kvalitet vode, vazduha, zemljišta, biodiverzitet, kao i pejzaž, u toku izgradnje, funkcionisanja i u slučaju akcidenta, s obzirom da su objekti koncipirani u donjoj zoni parcele, bliže moru, koja je činjenica potkrijepljena u dostavljenoj dokumentaciji za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.
- Izradom elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu objezbjediće se neophodni podaci, predvidjeti mogući uticaji projekta na životnu sredinu, definisati odgovarajuće mјere za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja na životnu sredinu, kao i program praćenja uticaja na životnu sredinu.

Shodno članu 18 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu elaboratom se analizira i ocjenjuje kvalitet segmenata životne sredine i njihova osjetljivost na određenom prostoru, međusobni uticaji postojećih i planiranih aktivnosti, predviđanja direktnih i indirektnih uticaja realizacije projekta na životnu sredinu, kao i mјere i uslovi za sprječavanje, otklanjanje, ublažavanje ili sanaciju štetnih uticaja na životnu sredinu i zdravlje ljudi.

Nosilac projekta može, shodno odredbama člana 15 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu, podnijeti Sekretarijatu za uređenje prostora zahtjev za određivanje obima i sadržaja elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu za predmetni projekat. Zahtjev se podnosi u pisnom obliku, a njegov sadržaj je definisan članom 15 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu i Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za određivanje obima i sadržaja elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list CG“, broj 19/19). Nosilac projekta može izraditi elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu na osnovu ovog Rješenja i bez prethodno navedenog traženja određivanja obima i sadržaja elaborata. Pri izradi elaborata treba poštovati odredbe Pravilnika o bližoj sadržini elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. List CG“, br. 19/19).

Shodno odredbama člana 17 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu, nosilac projekta je dužan podnijeti Sekretarijatu za uređenje prostora zahtjev za davanje saglasnosti na elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu, u roku od dvije godine od dana prijema Rješenja o potrebi izrade elaborata.

Imajući u vidu navedeno, Sekretariat za uređenje prostora, a na osnovu sprovedenog postupka odlučivanja o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu i uvida u dostavljenu dokumentaciju, te shodno prednje navedenim odredbama zakona, odlučio je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Uputstvo o pravnoj zaštiti: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Tivat u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se ulaže preko ovog Sekretarijata uz uplatu administrativne takse u iznosu od 5€ na žiro račun broj 510-9146777-39.

Samostalna savjetnica I
Biljana Krivokapić, dipl.ing.tehn.

Biljana Krivokapić

Samostalni savjetnik I
Igor Mamula, dipl.ing.polj.

Igor Mamula

v.d. Sekretarka Sekretarijata
Milica Manojlović, dipl.ing.arh.



DOSTAVITI:

- „La Perla Hospitality“ doo, Bogišići bb, Tivat (x2)
- Ekološka inspekcija, Ul. oktobarske revolucije br.130, Podgorica
- arhiv