



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Broj: 03-UPI-3251/22

Podgorica, 12.10.2026. godine

Agencija za zaštitu životne sredine, rješavajući po zahtjevu preduzeće „PAVGORD“ d.o.o. iz Podgorice, broj 03-UPI-3251/1 od 14.09.2026. godine, na osnovu člana 40 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Sl. list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 104/24, 117/24, 39/25, 97/25), člana 18, člana 46 stav 2, člana 14 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, broj 75/18), donosi:

RJEŠENJE

1. - **UTVRĐUJE SE** da nije potrebna izrada Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje objekta kolektivnog stanovanja i turističkog apartmanskog bloka sa 3 zvjedrice, na katarskoj parceli 734/2 KO Baošići, Opština Herceg Novi.
2. - **NOSILAC PROJEKTA „PAVGORD“ d.o.o. iz Podgorice**, može pristupiti izvođenju projekta iz tačke I ovog rješenja, u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima propisanim za tu vrstu projekata, uz obavezu da pri izvođenju projekta primjeni potrebne mjere predložene u dokumentaciji za odlučivanje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, i to:

Mjere prije početka radova

Prije početka radova potrebno je obezbijediti da se realizacija projekta odvija u skladu sa odobrenom tehničkom dokumentacijom, urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama i preporukama sadržanim u njima, kao i uslovima nadležnih infrastrukturnih subjekata.

U tom smislu potrebno je:

- organizovati gradilište tako da se sve aktivnosti odvijaju unutar granica predmetne parcele;
- jasno definisati pristup gradilištu, pravce kretanja građevinskih vozila i režim ulaska i izlaska sa lokacije;
- obezbijediti fizičko odvajanje gradilišta od susjednih površina, naročito prema prostoru škole;
- unaprijed odrediti mjesta za privremeno skladištenje građevinskog materijala, iskopa i pojedinih vrsta otpada;
- obezbijediti odvojeno sakupljanje građevinskog i drugih vrsta otpada koje nastaju tokom radova;
- organizovati odvoz viška iskopa i građevinskog otpada na za to odgovarajuće i odobrene lokacije;
- obezbijediti da priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku infrastrukturu bude izvedeno u skladu sa tehničkim uslovima nadležnih operatora;
- organizovati protivpožarnu zaštitu gradilišta i obezbijediti pristup interventnim vozilima;
- odrediti odgovorno lice za sprovođenje mjera zaštite životne sredine tokom izvođenja radova.



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me

Posebna pažnja u organizaciji gradilišta mora biti posvećena blizini škole, tako da se aktivnosti koje mogu proizvesti povećanu buku, prašinu ili saobraćajno opterećenje planiraju na način koji najmanje remeti odvijanje nastave.

Mjere tokom uklanjanja postojećih objekata, iskopa i izgradnje

Tokom rušenja postojećih objekata i izvođenja zemljanih i građevinskih radova potrebno je primjenjivati mjere kojima se sprečava nekontrolisano širenje prašine, buke i otpada izvan granica gradilišta.

Potrebno je:

- održavati kontinuiranu zaštitnu ogradu gradilišta, naročito prema školi;
- ograničiti kretanje mehanizacije na prostor gradilišta i definisane pristupne pravce;
- orošavati površine, iskop i rastresiti materijal u periodima suvog i vjetrovitog vremena;
- vozila koja prevoze rastresiti materijal prekrivati na odgovarajući način;
- spriječiti raznošenje zemlje, blata i prašine na javnu saobraćajnicu redovnim čišćenjem izlaza sa gradilišta i točkova vozila;
- građevinsku mehanizaciju održavati u tehnički ispravnom stanju;
- izbjegavati nepotreban rad motora u praznom hodu;
- kada je tehnički moguće, najbučnije aktivnosti organizovati van perioda intenzivnog odvijanja nastave;
- izbjegavati istovremeni rad većeg broja bučnih mašina neposredno prema školskoj parceli;
- zabraniti spaljivanje bilo koje vrste otpada na lokaciji;
- građevinski otpad razdvajati prema vrsti i privremeno skladištiti na način kojim se sprečava rasipanje i zagađenje zemljišta;
- višak zemljanog iskopa odvoziti kontrolisano, bez odlaganja na obalu, zelene površine ili druge neodobrene lokacije;
- u slučaju prosipanja goriva ili ulja odmah lokalizovati zagađenje, koristiti odgovarajući sorpcioni materijal i kontaminirani materijal odložiti u nepropusne posude do predaje ovlašćenom sakupljaču.

Imajući u vidu količinu planiranog iskopa, posebnu pažnju treba posvetiti dinamici odvoza materijala kako se na gradilištu ne bi formirale velike privremene deponije i kako dodatni transport ne bi nepotrebno opterećivao neposredno okruženje.

Posebne mjere zaštite OŠ „Orjenski bataljon“

Zbog neposredne blizine škole, pored opštih mjera zaštite potrebno je primjenjivati i posebne mjere usmjerene na zaštitu učenika i uslova odvijanja nastave.

Potrebno je:

- zadržati projektovani neizgrađeni i ozelenjeni prostor prema školi;
- spriječiti formiranje direktnih pješačkih, servisnih ili dostavnih pravaca prema školskom dvorištu;
- ne organizovati privremeno skladištenje materijala, kontejnera, otpada niti servisne aktivnosti neposredno uz školsku ogradu;
- zadržati projektovanu orijentaciju objekata prema kojoj stambene i turističke jedinice nijesu neposredno fasadnim otvorima usmjerene prema školi;
- tehničku opremu koja može predstavljati izvor buke smjestiti i održavati tako da se njen uticaj prema školi svede na najmanju moguću mjeru;



- posebno kontrolisati stvaranje prašine tokom rušenja, iskopa i utovara materijala;
- gradilišni transport, koliko je organizaciono moguće, uskladiti sa periodima dolaska i odlaska učenika;
- obezbijediti dodatnu pažnju pri ulasku i izlasku većih građevinskih vozila u periodima povećanog pješačkog kretanja.

Mjere zaštite voda, zemljišta i priobalnog prostora

Radi sprečavanja neposrednog i posrednog zagađenja voda i priobalnog prostora potrebno je:

- sanitarno-fekalne otpadne vode usmjeravati isključivo u projektovani javni kanalizacioni sistem;
- ne dozvoliti direktno ispuštanje fekalnih voda u zemljište, atmosfersku kanalizaciju ili morski recipijent;
- atmosferske vode sa površina na kojima postoji mogućnost prisustva ulja i drugih zagađujućih materija tretirati prije daljeg odvođenja;
- separator naftnih derivata redovno kontrolisati i održavati u ispravnom stanju;
- izdvojena ulja, mulj i druge materije iz separatora predavati ovlašćenom sakupljaču;
- spriječiti pranje mehanizacije i ispuštanje zauljenih voda na neuređene površine;
- gorivo, ulja i druge materije koje mogu zagađiti zemljište držati u odgovarajućim zatvorenim posudama;
- u slučaju akcidentnog izlivanja odmah sprovesti mjere lokalizacije i sanacije zagađenog prostora.

Primjenom navedenih mjera sprečava se da predmetni projekat formira neposredan izvor zagađenja zemljišta, podzemnih voda ili morskog ekosistema.

Mjere upravljanja otpadom

Tokom izvođenja radova potrebno je odvojeno sakupljati građevinski, komunalni i eventualni opasni otpad.

Građevinski otpad potrebno je razvrstavati prema vrsti i predavati ovlašćenim sakupljačima, dok se otpadna ulja, zamašćeni materijal, talog iz separatora i druge eventualno opasne frakcije moraju skladištiti u nepropusnim i zatvorenim posudama.

Komunalni otpad koji nastaje tokom korišćenja kompleksa uključuje se u postojeći sistem sakupljanja i odvoza komunalnog otpada.

Mjesto za posude za komunalni otpad treba organizovati tako da se ne ometa kretanje pješaka i vozila, da se ne ugrožava prostor škole i da je omogućen redovan pristup vozilu komunalnog preduzeća.

Mjere u fazi korišćenja kompleksa

Tokom korišćenja objekata potrebno je obezbijediti redovno održavanje svih infrastrukturnih i tehničkih sistema od značaja za zaštitu životne sredine.

Posebno je potrebno:

- redovno održavati fekalnu i atmosfersku kanalizaciju;
- održavati separator i pripadajuće instalacije;

- održavati garažu, ventilaciju, klimatizacijske sisteme, liftove i drugu tehničku opremu u ispravnom stanju;
- održavati projektovane zelene površine i zaštitno zelenilo prema školi;
- održavati protivpožarnu i hidrantsku mrežu i obezbijediti stalnu dostupnost protivpožarnih pristupa;
- komunalni otpad redovno predavati nadležnom komunalnom preduzeću;
- prostor prema školi zadržati kao mirniju, pretežno zelenu i komunikacionu zonu;
- ne organizovati sadržaje uz školsku granicu koji bi mogli generisati pojačanu buku, intenzivno okupljanje ili servisni saobraćaj;
- ne vršiti izmjene namjene, kapaciteta ili gabarita objekata kojima bi se bitno promijenile karakteristike uticaja razmatrane u ovoj dokumentaciji bez odgovarajućeg prethodnog postupanja.

Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta

Mjere zaštite vazduha

- Redovno vlaženje unutrašnjih saobraćajnica na gradilištu i mjesta deponovanja rastresitog materijala, radi sprečavanja podizanja i rasprostiranja prašine;
- Upotreba tehnički ispravne građevinske mehanizacije i transportnih vozila, sa redovnim tehničkim pregledima, radi ograničenja emisije izduvnih gasova;
- Prekrivanje ceradama kamiona koji transportuju rastresiti materijal (zemlja, šut, građevinski materijal);
- Izbjegavanje nepotrebnog rada motora mehanizacije u mjestu (praznog hoda);
- U fazi korišćenja objekta – redovno servisiranje i održavanje uređaja za grijanje/hlađenje (klima uređaji), u skladu sa uputstvima proizvođača.

Mjere zaštite od otpadnih voda

- Sprovođenje fekalnih otpadnih voda internim sabirnim kanalom PVC DN200mm do postojećeg gradskog kolektora, u skladu sa uslovima DOO „Vodovod i kanalizacija” Herceg Novi;
- Obavezna ugradnja i redovno održavanje taložnika i separatora naftnih derivata (klasa S-I) na sistemu odvodnjavanja garaže prije upuštanja atmosferskih voda u upojni bunar;
- Periodično čišćenje i pražnjenje taložnika i separatora prema uputstvu proizvođača i planu održavanja, uz vođenje evidencije o izvršenim intervencijama;
- Redovna kontrola nepropusnosti sanitarne, hidrantske i fekalne kanalizacijske mreže;
- Zabrana ispuštanja bilo kakvih otpadnih voda direktno u more, na slobodne površine ili u atmosfersku kanalizaciju bez prethodnog tretmana.

Mjere zaštite od buke

- Izvođenje radova koji generišu povećan nivo buke ograničiti na dnevne sate radnim danima, van perioda odmora stanovništva i, u mjeri u kojoj je to tehnički izvodljivo, van glavne turističke sezone;
- Korišćenje mehanizacije sa deklarisanim nižim nivoom zvučne snage gdje god je to tehnički i ekonomski izvodljivo;



- U fazi korišćenja objekta – tehničku opremu koja predstavlja izvor buke (klima uređaji, hidrocel postrojenja, liftovi) postaviti i akustički izolovati tako da nivo buke na granici parcele ne prelazi granične vrijednosti propisane Pravilnikom o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini.

Mjere zaštite ekosistema

- Sve radove izvoditi isključivo u okviru granica gradilišta, uz jasno obilježavanje i ograđivanje zone zahvata, radi sprečavanja neplanskog širenja mehanizacije i deponovanja materijala na susjedne, van-parcelne površine;
- Privremeno deponovanje humusnog i drugog iskopanog materijala predvidjeti isključivo na za to određenim, nepropusnim površinama unutar gradilišta, radi sprečavanja spiranja u priobalni morski pojas;
- Obezbijediti tehnički ispravnu mehanizaciju uz redovno servisiranje, kao i odgovarajuća apsorpciona (upijajuća) sredstva za slučaj akcidentnog izlivanja goriva/ulja, imajući u vidu blizinu morske obale;
- Radove intenzivnije buke, u mjeri u kojoj je to tehnički izvodljivo, planirati van perioda gniježđenja ptica i van glavne turističke sezone;
- Nakon završetka radova izvršiti sanaciju i ozelenjavanje svih privremeno zauzetih površina koje ne ulaze u sastav trajnih sadržaja objekta.

Mjere zaštite flore i staništa

- Prilikom uklanjanja postojećeg zelenila prioriteto zadržati, gdje je to tehnički moguće, zrelo, formirano rastinje na obodu parcele, radi očuvanja djelimičnog kontinuiteta staništa i ublažavanja vizuelnog i mikroklimatskog uticaja izgradnje;
- Prilikom projektovanja parternog uređenja i odabira sadnog materijala koristiti autohtone, submediteranske vrste prilagođene lokalnim klimatskim uslovima (otpornost na sušu i so), radi smanjenja potrebe za navodnjavanjem i veće ekološke funkcionalnosti zelenih površina;
- Zadržati i, gdje je moguće, dodatno unaprijediti planirani udio propusnih površina (šuplje raster ploče sa travnatim ispunom), radi očuvanja funkcije upijanja atmosferskih voda i ublažavanja efekta lokalnog zagrijavanja;
- Radove koji zahvataju obalnu liniju ili joj se neposredno približavaju izvoditi isključivo uz prethodno pribavljenu saglasnost nadležnih organa zaštite prirode, radi zaštite priobalnih staništa Bokotorskog zaliva.

Mjere zaštite od požara

- Realizacija sistema unutrašnje i spoljašnje hidrantske mreže i sprinkler sistema u podzemnoj garaži, u svemu prema Glavnom projektu hidrotehničke infrastrukture;
- Poštovanje propisa zaštite od požara tokom izvođenja radova – zabrana otvorenog plamena i pušenja u blizini zapaljivih materijala, obezbjeđenje protivpožarnih aparata i drugih sredstava za početno gašenje na gradilištu;
- Redovno servisiranje, ispitivanje i održavanje hidrantske mreže i pripadajuće opreme tokom cijelog radnog vijeka objekta.

Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja

- Skladištenje goriva i maziva na gradilištu isključivo u odgovarajućoj, nepropusnoj i obezbijeđenoj ambalaži/rezervoarima, van dometa atmosferskih voda;
- Obavezno prisustvo apsorpcionih (upijajućih) sredstava na gradilištu za slučaj akcidentnog izlivanja goriva ili ulja;
- Servisiranje, sipanje goriva i zamjena ulja u građevinskoj mehanizaciji vršiti isključivo na za to određenim, zaštićenim (nepropusnim) površinama;
- U slučaju akcidenta, odmah ukloniti kontaminirano tlo/materijal i zbrinuti ga u skladu sa propisima o postupanju sa opasnim otpadom.

Upravljanje otpadom

- Razvrstavanje građevinskog otpada (iskopani materijal, ambalaža, ostaci materijala) na gradilištu i odvoz na ovlašćenu deponiju/reciklažno dvorište, u skladu sa Pravilnikom o postupanju sa građevinskim otpadom;
- Dio iskopanog materijala koristiti za zatrpavanje rovova, planiranje i nivelaciju terena na samoj parceli, dok se neiskorišćeni dio odvozi na lokaciju koju odredi nadležni organ lokalne uprave;
- U fazi korišćenja objekta – komunalni otpad sakupljati u odgovarajućim kontejnerima na za to predviđenim mjestima i uključiti u opštinski sistem organizovanog sakupljanja i odvoza;
- Obavezno uvesti sistem odvojenog sakupljanja otpada (reciklažni kontejneri za papir, plastiku, staklo) u sklopu kompleksa, u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom.

Druge mjere koje mogu uticati na sprečavanje, smanjenje ili neutralisanje štetnih uticaja na životnu sredinu

- Zemljište: privremeno deponovanje humusnog i drugog iskopanog materijala isključivo na nepropusnim površinama unutar gradilišta; nakon završetka radova, sanacija i ozelenjavanje svih privremeno zauzetih površina koje ne ulaze u sastav trajnih sadržaja objekta.
- Pejzaž: kvalitetno arhitektonsko oblikovanje fasada usklađeno sa ambijentom priobalnog naselja; dosljedno sprovođenje planiranog udjela zelenila (30% parcele) i hortikulturnog uređenja autohtonim, submediteranskim vrstama, radi ublažavanja vizuelnog uticaja povećane gustine i spratnosti izgradnje.
- Kulturna dobra: s obzirom na to da je za nepokretno kulturno dobro „Zidovi Baščinog dvora i bunar” predložen prestanak zaštite zbog odsustva vidljivih tragova na terenu, preporučuje se da nosilac projekta, radi potpune formalne usklađenosti, prije početka radova pribavi zvaničnu potvrdu Uprave za zaštitu kulturnih dobara o aktuelnom statusu dobra u Registru.
- Komunalna infrastruktura: prije početka radova, ponovo zatražiti od DOO „Vodovod i kanalizacija” Herceg Novi zvaničan podatak o raspoloživom pritisku u gradskoj vodovodnoj mreži, radi konačne verifikacije hidrauličkog proračuna koordinisati dinamiku izvođenja radova sa nadležnim organom lokalne uprave u odnosu na eventualne paralelne aktivnosti na susjednim parcelama.
- Monitoring: uspostaviti periodičnu (najmanje jednom godišnje, tokom prve tri godine eksploatacije) kontrolu ispravnosti rada separatora naftnih derivata, taložnika i upojnog bunara, sa vođenjem evidencije o izvršenim pregledima i intervencijama, koja se po potrebi dostavlja nadležnom organu zaštite životne sredine.



Dodatne mjere

Imajući u vidu blizinu lokacije na kojoj se planira realizacija projekta, sa blizinom JU OŠ „Orjenski bataljon“, te činjenicu da se u prvoj fazi realizacije projekta najprije treba pristupiti postupku uklanjanja već postojećih objekata, pa tek nakon toga fazi pripremnih radova i dalje samom izvođenju radova, Nosilac projekta je dužan da sve navedene radove izvodi van vremena rada školske ustanove OŠ „Orjenski bataljon“. Takođe, gradilište mora biti u stanju da ni na koji način ne narušava ili ugrožava redovan rad školske ustanove, naročito sa aspekta zaštite i bezbjednosti, a takođe i sa aspekta uticaja buke, prašine, vibracija kao i drugih negativnih uticaja koji mogu nastati prilikom realizacije pomenutih faza realizacije projekta.

Mjere zaštite primjenjuju se kontinuirano tokom korišćenja objekta kao dio redovnog upravljanja kompleksom mješovite namjene, čime se održava usklađenost djelatnosti sa kapacitetom lokacije, tehničkim mogućnostima objekta i potrebom zaštite stanovništva i životne sredine.

Pored navedenog, nosilac projekta treba da postupa u svemu u skladu sa mjerama koje su predviđene u cilju sprječavanja, smanjenja ili otklanjanja značajnog štetnog uticaja na životnu sredinu, a koje su opisane u dokumentaciji.

Nadzor nad ovim aktivnostima vrši Ekološka inspekcija. Shodno članu 59. Zakona o životnoj sredini, vlasnik objekta dužan je da rezultate monitoringa dostavlja nadležnom organu lokalne uprave i Agenciji za zaštitu životne sredine Crne Gore.

3. – **NOSILAC PROJEKTA „PAVGORD“ d.o.o. iz Podgorice**, dužan je da u roku od dvije godine od dana dobijanja ovog rješenja pribavi dozvolu ili odobrenje za projekat izgradnje objekta kolektivnog stanovanja i turističkog apartmanskog bloka sa 3 zvjedice, na katarskoj parceli 734/2 KO Baošići, Opština Herceg Novi.
4. – **NALAŽE SE NOSIOCU PROJEKTA „PAVGORD“ d.o.o. iz Podgorice**, da u slučaju proširenja kapaciteta izvedenog projekta, podnese zahtjev nadležnom organu za odlučivanje o potrebi izrade Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu.

O b r a z l o ž e n j e

Nosilac projekta „PAVGORD“ d.o.o. iz Podgorice, podnio je Agenciji za zaštitu životne sredine zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje objekta kolektivnog stanovanja i turističkog apartmanskog bloka sa 3 zvjedice, na katarskoj parceli 734/2 KO Baošići, Opština Herceg Novi, broj 03-UPI-3251/1 od 14.09.2026. godine.

Uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade Elaborata procjene uticaja predmetnog projekta na životnu sredinu priložena je dokumentacija propisana Pravilnikom o sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 19/19).

Nakon razmatranja predmetnog zahtjeva, Agencija za zaštitu životne sredine je konstatovala da predmetni zahtjev sadrži podatke relevantne za odlučivanje.

**AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE**



IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me

Postupajući po zahtjevu Nosioca projekta, a shodno odredbama člana 13 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu, Agencija za zaštitu životne sredine obavijestila je zainteresovane organe, organizacije i javnost, organizovala javni uvid i obezbijedila dostupnost podataka i dokumentacije Nosioca projekta. Uvid u dokumentaciju je organizovan u Agenciji za zaštitu životne sredine.

Takođe, dokumentacija je bila postavljena na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine, www.epa.org.me.

Tokom javnog uvida, na adresu Agencije za zaštitu životne sredine, pristigle su primjedbe, mišljenja i komentari na predmetnu dokumentaciju i to: 03-UPI-3251/5 od 18.09.2026. godine, 03-UPI-3251/6 od 21.09.2026. godine, 03-UPI-3251/7 od 21.09.2026. godine, 03-UPI-3251/8 od 21.09.2026. godine, 03-UPI-3251/9 od 22.09.2026. godine, 03-UPI-3251/10 od 22.09.2026. godine, 03-UPI-3251/11 od 22.09.2026. godine, 03-UPI-3251/12 od 23.09.2026. godine, 03-UPI-3251/13 od 23.09.2026. godine, 03-UPI-3251/14 od 23.09.2026. godine.

Nakon razmatranja dostavljenih primjedbi, mišljenja i komentara, Agencija za zaštitu životne sredine, u cilju zakonitog odlučivanja a sa ciljem što boljeg razmatranja dostavljenih komentara, obratila se Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine - Direktoratu za inspekcijski nadzor, aktom broj 03-UPI-3251/15 od 25.09.2026. godine, kao i Ministarstvu prosvjete, nauke i inovacija, aktom broj 03-UPI-3251/16 od 25.09.2026. godine, sa zahtjevom za davanje mišljenja u vezi sa realizacijom predmetnog projekta, a na osnovu pristiglih primjedbi, mišljenja i komentara, od strane zainteresovane javnosti.

Takođe, Agencija za zaštitu životne sredine, nakon sublimiranja pristiglih primjedbi, obratila se Nosiocu projekta zahtjevom za izjašnjenje broj 03-UPI-3251/17 od 09.09.2026. godine, na navode iz pristiglih primjedbi, mišljenja i komentara.

Radi potpunog i pravilnog utvrđivanja činjeničnog stanja u predmetnom postupku, od Nosioca projekta zahtijevano je da se izjasni na sledeće:

- Pitanje projektovane spratnosti i broja vidljivih etaža pojedinih objekata u odnosu na uslove utvrđene planskom dokumentacijom;
- Odnos planiranih objekata prema postojećoj prostornoj matrici i mogućnost njihove vizuelne dominacije u odnosu na izgrađeno okruženje i postojeći kaskadni profil naselja;
- Mogući uticaj planiranih objekata na osunčanost OŠ „Orjenski bataljon“, imajući u vidu položaj škole u odnosu na objekte kompleksa i uzrast djece koja u školi borave;
- Mogući uticaj projekta na osunčanost susjednih stambenih objekata kompleksa „Bella Vista“;
- Odnos turističkog objekta D prema školskoj ustanovi, sa posebnim osvrtom na bezbjednost učenika, buku, emisije prašine i izduvnih gasova tokom izvođenja radova, kao i moguće uticaje tokom korišćenja objekta;
- Uticaj povećanog broja stalnih i privremenih korisnika kompleksa na postojeću komunalnu infrastrukturu, vodovodni i kanalizacioni sistem, saobraćaj i kapacitete prostora;
- Kumulativne uticaje predmetnog projekta u odnosu na postojeću i planiranu izgradnju u neposrednom i širem okruženju, naročito tokom ljetnje turističke sezone, uključujući potrošnju vode, količine otpadnih voda, stvaranje komunalnog otpada, saobraćajno opterećenje, parking, komunalnu infrastrukturu, priobalni pojas i morski ekosistem;



- Potrebu jasnijeg prikaza OŠ „Orjenski bataljon“ i njenog prostornog odnosa prema planiranim objektima kompleksa.

Nosilac projekta, u ostavljenom roku dostavio je traženo izjašnjenje, u kojem navodi sledeće:

- Prema Dokumentaciji za odlučivanje o potrebi izrade Elaborata, za predmetnu parcelu urbanističko-tehničkim uslovima predviđena je maksimalna spratnost P+5, dok je projektovanim rešenjem ostvarena maksimalna spratnost 2Po+P+5. Istovremeno, kompleks nije projektovan kao jedinstven objekat iste visine, već kao četiri međusobno povezane, ali fizički razdvojene cjeline različite spratnosti. Izmjene i dopune PUP Herceg Novi (Službeni list CG 076/25), Smjernice za primjenu plana u poglavlju koje se odnosi na plansko rešenje i pravila prilikom projektovanja objekata mješovite namjene, Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za mješovite namjene, jasno tabelarno navode da je u peri – urbanim područjima dozvoljeno 6 nadzemnih etaža, te nije jasno odakle se crpi podatak o dozvoljenih 5 nadzemnih etaža kako se u izjašnjenju i primjedbama navodi. Iz navedenog proizilazi da maksimalna spratnost P+5 nije primijenjena ravnomjerno na cijelom kompleksu, već samo na pojedinim djelovima objekata A i B, dok su djelovi kompleksa koji su bliži školi niže spratnosti. Od svih navedenih objekata samo objekat A ima spratnost P+5 i to ne u svom cijelom dijelu, dok je ostatak objekta P+3, svi ostali objekti su kako je to navedeno niži od planom dozvoljenih P+5 etaža. U projektantskom izjašnjenju dodatno je navedeno da se neposredno prema OŠ „Orjenski bataljon“ nalaze niži djelovi objekata, odnosno djelovi spratnosti P+3 i P+4, a važno je navesti da niti jedan apartman ili stambena jedinica nije primarno orijentisana prema školi kao niti jedan jedini prozor iz apartmanske odnosno stanske jedinice, kako se ne bi remetio mir đaka, već isključivo stepeništa i hodnici (komunikacije), koji proizvode najmanje buke i uticaja na mir i funkcionisanje đачke nastave), dok su viši volumeni prostorno udaljeniji od škole.
- Smjernicama sadržanim u urbanističko-tehničkim uslovima za predmetnu lokaciju definisani su zahtjevi koji se odnose na spratnost, oblikovanje, odnos prema zatečenoj prostornoj matrici i očuvanje karakterističnih vizura. Navedene smjernice relevantne su i za sagledavanje mogućeg pejzažnog i vizuelnog uticaja projekta, zbog čega su uzete u obzir u ovoj dopuni. Projektovano rešenje nije koncipirano kao jedinstvena građevinska masa maksimalne visine, već kao kompleks od više volumena različite spratnosti, raspoređenih kaskadno. Na taj način je umanjen efekat jedinstvenog dominantnog gabarita, posebno prema nižim objektima u okruženju i prema prostoru škole.

Nadalje, izjašnjenjem se navodi sledeće:

- Projektovani kompleks nije oblikovan kao jedinstven objekat velikog horizontalnog i vertikalnog gabarita, već kao četiri međusobno povezane arhitektonske cjeline različite spratnosti i dimenzija. Takvim rešenjem ukupan volumen kompleksa je razložen na više manjih cjelina, čime se smanjuje utisak jedinstvene dominantne građevinske mase. Dodatno, pojedini djelovi objekata razvijaju se kaskadno, tako da maksimalna visina nije prisutna duž cijelog kompleksa. Na ovaj način se ostvaruje postepeniji odnos prema okolnim objektima različite spratnosti i prema konfiguraciji postojećeg naselja. Takođe planski dokument IID PUP HN (Sl. list 076/25) - Pravila građenja na urbanističkoj parceli, dio vertikalni gabarit navodi: "Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i određuje se prema postojećim susjednim objektima ili prema „slici grada“. Predmetni projekat se planira

**AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE**



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me

primjenjujući spratnost P+5, odnosno preciznije rečeno objekti sjeverno od parcele 734/2 su spratnosti P+4, međutim parcele 734/2 je visinski više od 3m niža od parcela 732/5 i 732/6 te ta razlika u visini poništava 6 etažu te na taj način Komplex Pavgod je iste apsolutne visine kao već postojeći objekti na parcelama 732/5 i 732/6 sve KO Baošići, te se na taj način ne ističe u odnosu na okolne postojeće objekte. Na taj način se vizuelni uticaj planirane izgradnje ublažava i kompleks se ne pojavljuje kao jedinstven, kompaktan volumen maksimalne visine duž cijele parcele.

Nadalje, navodi se sledeće:

- Prema dostavljenom projektantskom izjašnjenju, geodetska podloga pokazuje da maksimalni nagib predmetne parcele iznosi približno 7%, odnosno oko 4°. Projektant se pri tome poziva na odredbe PUP-a Herceg Novi prema kojima su za ravne terene i terene malog nagiba, do 15%, položaj objekata prvenstveno određen regulacionim i građevinskim linijama, dok se dodatni uslovi koji se odnose na pogled i osunčanost navode za terene većeg nagiba. Projektant se pri tome poziva na odredbe planskog rješenja IID PUP-a Herceg Novi - Uputstvo za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova prema kojima su za ravne terene i terene malog nagiba, do 15%, položaj objekata prvenstveno određen regulacionim i građevinskim linijama, dok se dodatni uslovi koji se odnose na pogled i osunčanost navode za terene većeg nagiba, takođe u okviru Urbanističko-tehničkih uslova i smjernice za mješovite namjene, ne navodi se pravilo sijenki za objekte mješovitne namjene. U projektantskom izjašnjenju je takođe navedeno da se predmetni kompleks tretira kao kompleks mješovite namjene, dok se citirane odredbe o dodatnim uslovima osunčanosti nalaze u dijelu smjernica koje se odnose isključivo na stambene objekte. Takođe, prema školi je planirano približno 450 m² neizgrađenog dijela parcele, koji čini oko 20% ukupne površine predmetne parcele i koji je predviđen za uređene zelene i pješačke površine a projektovane kao parkovsko uređenje terena sa šetališnim stazama bez denivelacije terena prema školi i pojave potpornih zidova kojima bi se škola našla ograđena od strane ovog predmetnog projekta. Na ovaj način predmetni projekat ne bi doveo do takvog stepena smanjenja osunčanosti škole koji bi se, sa stanovišta postupka procjene uticaja, mogao kvalifikovati kao značajan negativan uticaj na životnu sredinu.
- Pri ocjeni mogućeg uticaja na osunčanost uzeti su u obzir položaj škole, udaljenost pojedinih objekata kompleksa, različite spratnosti planiranih volumena, nagib terena, neizgrađeni dio parcele prema školi, kao i postojeća izgrađenost neposrednog okruženja. Raspoloživa dokumentacija ne daje osnov za zaključak da će realizacijom projekta doći do takvog smanjenja osunčanosti škole ili susjednog kompleksa „Bella Vista“ koje bi po svom intenzitetu, prostornom obuhvatu i trajanju predstavljalo značajan negativan uticaj na životnu sredinu. Mogući uticaj je prostorno ograničen na neposredno okruženje projekta i potrebno ga je posmatrati u kontekstu već formirane urbane strukture Baošića, u kojoj predmetni kompleks predstavlja zamjenu postojeće izgradnje novim, kaskadno oblikovanim objektima.

Nadalje, navodi se sledeće:

- Prema podacima iz projektantskog izjašnjenja, objekat D je od svih planiranih objekata najbliži granici parcele škole i u najbližoj tački nalazi se na približno 2,60 m - građevinska linija je planom postavljena na 2.50m od granice predmetne parcele, dok je udaljenost sredine objekta veća od 5 m. Istovremeno, prema školi je planiran neizgrađeni dio parcele sa uređenim zelenim i pješačkim površinama, a u projektantskom izjašnjenju se navodi da fasadni otvori stambenih i



turističkih jedinica nijesu neposredno orijentisani prema prostoru škole. Zbog ovakvog prostornog odnosa, uticaj objekta D razmatran je kroz nekoliko zasebnih aspekata: bezbjednost i kretanje korisnika, buka, kvalitet vazduha, odnos sadržaja prema školi i vizuelna izloženost.

- Imajući u vidu karakter projekta, položaj i organizaciju sadržaja i predviđene mjere zaštite, ne očekuje se da će objekat D u fazi korišćenja proizvesti uticaj takvog intenziteta, trajanja ili prostornog obuhvata koji bi se mogao kvalifikovati kao značajan negativan uticaj na životnu sredinu ili uslove boravka u OŠ „Orjenski bataljon“.

Nadalje, navodi se sledeće:

- Predmetnim projektom planirano je ukupno 58 stambeno-turističkih jedinica, od čega 43 stambene jedinice i 15 turističkih apartmanskih jedinica. Navedeni broj jedinica, međutim, ne može se neposredno poistovjetiti sa brojem novih stalnih stanovnika, imajući u vidu različitu namjenu objekata i sezonski karakter korišćenja turističkog dijela kompleksa. U konkretnom slučaju, riječ je o stambeno-turističkom kompleksu unutar već formiranog urbanog područja, na parceli koja je i ranije imala turističku funkciju. Vodosnabdijevanje, odvođenje fekalnih voda, elektroenergetsko snabdijevanje, parkiranje i upravljanje komunalnim otpadom riješeni su kroz postojeće javne infrastrukturne sisteme i projektovana tehnička rješenja. Posebno je značajno da projektom nijesu predviđeni zahvati u prirodne izvore vode, individualno ispuštanje fekalnih voda u životnu sredinu, odlaganje otpada na lokaciji niti korišćenje javnog prostora za redovno parkiranje korisnika kompleksa. Imajući u vidu navedene karakteristike, povećanje koncentracije korisnika predstavlja lokalno i sezonski promjenljivo dodatno opterećenje postojeće urbane infrastrukture, ali raspoloživi podaci ne ukazuju da će ono dostići intenzitet, obim ili trajanje koje bi se moglo kvalifikovati kao značajan negativan uticaj na životnu sredinu.

Nadalje, navodi se sledeće:

- Prema projektantskom izjašnjenju, predmetni kompleks nije planiran za priključenje na lokalni vod na koji su priključeni objekti u zaleđu, već je projektovan zaseban priključak prema glavnoj gradskoj vodovodnoj instalaciji u pravcu puta uz more. Ovakvo rješenje je značajno sa aspekta kumulativnog uticaja jer dodatno opterećenje predmetnog kompleksa ne uvodi u isti lokalni ogranak za koji je već identifikovano postojeće opterećenje. Projekat ne predviđa zahvatanje podzemnih voda, eksploataciju izvorišta niti korišćenje drugog lokalnog prirodnog vodnog resursa. Kumulativni doprinos predmetnog projekta zato se ogleda u povećanju potrošnje u okviru postojećeg javnog sistema, a ne u dodatnom pritisku na prirodne izvore vode na samoj lokaciji. Sa aspekta procjene uticaja, ovaj doprinos se ocjenjuje kao lokalni, infrastrukturno kontrolisan i sezonski promjenljiv, ali ne kao uticaj koji samostalno dostiže nivo značajnog negativnog uticaja na životnu sredinu.
- Predmetni projekat ne formira novi neposredni ispušt fekalnih voda u životnu sredinu i ne predstavlja samostalan izvor zagađenja mora. Iz navedenih razloga, njegov dodatni doprinos kumulativnom opterećenju kanizacionog sistema postoji, ali je prostorno i funkcionalno vezan za postojeću javnu infrastrukturu i ne ocjenjuje se kao značajan direktni uticaj na zemljište, podzemne vode ili morski ekosistem.
- predviđeno da se potencijalno zauljene vode sa garažnih i saobraćajnih površina prije daljeg odvođenja tretiraju preko separatora naftnih derivata. Na taj način se smanjuje mogućnost da

**AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE**



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me

ulja, goriva i suspendovane materije sa površina kompleksa dospiju u sistem atmosferske odvodnje i posredno u priobalni prostor. Predmetni projekat nema tehnološki proces, industrijske otpadne vode niti direktni tehnološki ispušt u more. Zbog toga se njegov doprinos opterećenju morskog ekosistema razlikuje od uticaja objekata koji neposredno ispuštaju neprečišćene ili tehnološke vode u recipijent.

- Za predmetni kompleks projektovano je 59 parking mjesta u dvije podrumске garažne etaže, čime je potreba za redovnim parkiranjem korisnika riješena unutar granica kompleksa. Ovo je značajna okolnost sa aspekta kumulativnog uticaja jer se dodatni broj korisnika ne prenosi direktno u potrebu za zauzimanjem javnih površina i postojećih parking prostora u naselju. Saobraćaj koji će nastajati tokom korišćenja projekta karakterističan je za stambeno-turističku namjenu i nema karakter kontinuiranog teretnog ili industrijskog saobraćaja.
- Predmetni projekat povećava izgrađenost parcele u odnosu na postojeće stanje, ali se realizuje na lokaciji koja je već bila izgrađena sa 14 objekata apartmanskog smještaja. Kompleks je razložen na četiri objekta različite spratnosti, sa kaskadnim oblikovanjem, kosim krovovima, planiranim zelenilom i materijalima karakterističnim za primorski ambijent. Na taj način se smanjuje efekat stvaranja jedinstvene nove dominantne građevinske mase. Imajući u vidu postojeću intenzivnu izgrađenost neposrednog okruženja, predmetni projekat predstavlja nastavak postojeće urbane matrice, a ne formiranje novog izdvojenog urbanog žarišta u prirodnom prostoru. Zbog toga se njegov dodatni pejzažni doprinos kumulativnom uticaju ocjenjuje kao lokalni i trajan, ali prihvatljiv u okviru postojećeg karaktera naselja.
- Za ocjenu doprinosa predmetnog projekta moguće je sagledati njegove konkretne karakteristike i izvore opterećenja, predmetni projekat: ne zauzima do sada neizgrađeno prirodno stanište; nema industrijski ili proizvodni proces; nema direktni fekalni ili tehnološki ispušt u more; ne koristi sopstveno izvoriste vode; parkiranje rješava unutar parcele; komunalni otpad uključuje u postojeći sistem sakupljanja; atmosferske vode sa potencijalno zauljenih površina tretira prije odvođenja; realizuje se na već urbanizovanoj parceli unutar naselja. Ove karakteristike ograničavaju njegov dodatni doprinos kumulativnom opterećenju, iako se ne negira da svaki novi stambeni ili turistički kapacitet u izvjesnoj mjeri povećava ukupno korišćenje infrastrukture i prostora.

Razmatranjem predmetnog zahtjeva Nosioca projekta i podataka o predmetnoj lokaciji, karakteristikama i mogućim uticajima navedenog projekta na životnu sredinu, posebno cijeneći navode iz dostavljenih primjedbi, mišljenja i komentara zainteresovane javnosti, te izjašnjenja Nosioca projekta, Agencija za zaštitu životne sredine, uvidom u spisak projekata definisanih Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 20/07, „Službeni list CG“, broj 47/13 i „Službeni list CG“, broj 53/14 i 37/18), utvrdila je da se planirani projekat nalazi u Listi II - redni broj 12. Infrastrukturni projekti (b), za koji se postupak procjene sprovodi po odluci nadležnog organa, kao i sledeće razloge za donošenje ovog rješenja:

- Predmetna lokacija nalazi se u naselju Baošići, na katastarskoj parceli 734/2 KO Baošići, u okviru površina naselja definisanih važećim planskim dokumentom. Lokacija je već urbanizovana i prethodno izgrađena: na parceli je postojalo 14 objekata apartmanskog stanovanja/turističkog smještaja, koji više nijesu u funkciji i planirani su za uklanjanje.
- Planirani kompleks projektovan je na katastarskoj parceli broj 734/2 KO Baošići, ukupne površine 2238m².



- Postojeća komunalna infrastruktura omogućava priključenje objekta na vodovodnu i elektroenergetsku mrežu, dok će se tehnološke otpadne vode sa radnih površina prikupljati zatvorenim sistemom odvodnje i prethodno tretirati u taložniku i separatoru ulja i masti.
- Lokacija nije prirodno, šumsko ili poljoprivredno zemljište koje se prvi put privodi izgradnji, već projekat predstavlja zamjenu ranije izgrađenog kompleksa intenzivnijom gradnjom unutar već formiranog naselja.
- Prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Herceg Novi ("Službeni list Crne Gore", broj: 076/25), postojeća namjena površina" predmetni prostor ima definisanu postojeću namjenu – površine naselja.
- Za predmetni projekat pribavljeni su Urbanističko – tehnički uslovi broj: 06-333/25-10620/8, od 16.10.2025.godine izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
- Predmetna lokacija nije dio izdvojene prirodne cjeline, već planski definisanog građevinskog područja. Projekat ne zahtijeva zauzimanje poljoprivrednog ili šumskog zemljišta izvan granica urbanističke parcele, niti je predviđena eksploatacija mineralnih sirovina, zahvatanje prirodnih izvora ili drugi oblik korišćenja lokalnih prirodnih resursa koji bi mogao dovesti do njihovog iscrpljivanja.
- Realizacijom projekta ne dolazi do zauzimanja šumskog, močvarnog ili drugog očuvanog prirodnog područja, niti do prekidanja većih prirodnih staništa ili ekoloških koridora.
- Na osnovu planske namjene, položaja u okviru građevinskog područja, projektovanog pristupa, obezbijeđenog parkiranja unutar parcele i mogućnosti priključenja na komunalnu infrastrukturu, lokacija je funkcionalno i planski opredijeljena za realizaciju predmetnog projekta.

Imajući u vidu navedeno, Agencija za zaštitu životne sredine je na osnovu sprovedenog postupka, razmatranja zahtjeva Nosioca projekta, uvida u dostavljenu dokumentaciju, posebno cijeneći navode dostavljenih primjedbi, mišljenja i komentara zainteresovane javnosti, te izjašnjenja Nosioca projekta, a primjenom odredaba člana 14 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu, te članova 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku, i člana 40 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave, odlučila kao u dispozitivu ovog rješenja.

Ovim rješenjem su utvrđene mjere za sprečavanje mogućih štetnih uticaja na životnu sredinu u toku izvođenja projekta i naloženo je Nosiocu projekta da ovo rješenje da na uvid obrađivaču tehničke dokumentacije kako bi se navedene mjere ispoštovale pri izradi tehničke dokumentacije i provjerile u postupku tehničke kontrole projekta i tehničkog pregleda objekta.

Takođe, rješenjem je utvrđena obaveza nosioca projekta da u slučaju proširenja kapaciteta izvedenog projekta, podnese zahtjev nadležnom organu za odlučivanje o potrebi izrade Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu.

Rješenje prestaje da važi ukoliko nosilac projekta u roku od dvije godine, od dana dostavljanja Rješenja, ne pribavi dozvolu za izvođenje projekta od strane nadležnog organa.



Agencija za zaštitu životne sredine obavijestiće zainteresovane organe, organizacije i javnost o donijetoj odluci.

Uputstvo o pravnoj zaštiti: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ovog organa.

S poštovanjem,

Marko Medenica
v.d. Direktor-a

