



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Broj: 03-UPI-3257/5

Podgorica, 29.09.2026. godine

U Javnu knjigu o sprovedenim postupcima procjene uticaja

VEZA: Naš broj 03-UPI-3257/1 od 14.09.2026. godine

PREDMET: Rješenje da nije potrebna izrada Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu

Poštovani,

U Prilogu dopisa dostavljamo vam Rješenje da nije potrebna izrada Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje turističko apartmanskog kompleksa – objekti »A« i »B«, »C« i »D« / »E« i »F«, na urbanističkoj parceli UP 32, koja obuhvata kat.parc.br. 293/2, 292/1, 293/1, 29/1, 292/2 i kat.parc.br. 293/3, u zahvatu LSL „Poljane“, KO Reževići I, Opština Budva.

S poštovanjem,

Za Direktora

Po ovlaštenju

Marko Medenica

Načelnik



Prilog: Rješenje da nije potrebna izrada elaborata procjene uticaja na životnu sredinu (broj 03-UPI-3257/ od 29.09.2026. godine)

**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



Broj: 03-UPI-3257/ 5

Podgorica, 29.09.2026. godine

Agencija za zaštitu životne sredine, rješavajući po zahtjevu Nosioca projekta „IRISS JEW d.o.o. Budva, broj 03-UPI-3257/1 od 14.09.2026. godine, na osnovu člana 14 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG”, br. 75/18, 84/24, 70/26), člana 18 i 46 Zakona o upravnom postupku („Službeni List Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), te 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), po Zaključku Vlade Crne Gore broj 11-011/26-2185/2 od 9. jula 2026.godine, donosi:

RJEŠENJE

I - UTVRĐUJE SE da nije potrebna izrada Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje turističko apartmanskog kompleksa – objekti »A« i »B«, »C« i »D« / »E« i »F«, na urbanističkoj parceli UP 32, koja obuhvata kat.parc.br. 293/2, 292/1, 293/1, 29/1, 292/2 i kat.parc.br. 293/3, u zahvatu LSL „Poljane“, KO Reževići I, Opština Budva.

II - NOSILAC PROJEKTA „IRISS JEW d.o.o. Budva, 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 za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja

Mjere zaštite životne sredine utvrđene su na osnovu karakteristika predmetne lokacije i rezultata analize mogućih uticaja projekta tokom pripreme terena, izvođenja radova i kasnijeg korišćenja turističko-apartmanskog kompleksa.

Njihova svrha nije samo ublažavanje posljedica nakon što se određeni uticaj pojavi, već prvenstveno sprečavanje njegovog nastanka tamo gdje je to moguće. Kada potpuno sprečavanje nije moguće, mjere su usmjerene na smanjenje intenziteta, trajanja i prostornog obuhvata uticaja i na pravovremeno otkrivanje eventualnih odstupanja od projektovanog načina rada.

Posebna pažnja posvećena je onim segmentima koji su u prethodnim poglavljima prepoznati kao najrelevantniji za predmetnu lokaciju: izvođenju zemljanih radova na padinskom terenu, mogućnosti erozije i nekontrolisanog površinskog oticanja, upravljanju sanitarnim otpadnim vodama preko SBR uređaja, funkcionisanju upojnih bunara, vodama sa kolskih i garažnih površina, upravljanju građevinskim i komunalnim otpadom, zaštiti vazduha od prašine i izduvnih gasova, buci tokom izvođenja radova, radu garažne ventilacije, očuvanju projektovanih zelenih površina i zaštiti okolnih korisnika.

Mjere se odnose na kompletan zahvat na UP 32 i moraju se primjenjivati na sve tri faze realizacije. Njihova primjena ne smije zavisiti od toga da li se pojedina faza izvodi samostalno ili se radovi na više faza vremenski preklapaju.

Odgovornost za njihovo sprovođenje u fazi izgradnje imaju investitor, izvođač i stručni nadzor u okviru svojih ovlašćenja, dok tokom korišćenja objekata odgovornost prelazi na upravljača kompleksa i lica angažovana na održavanju pojedinih sistema.

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE



Mjere propisane zakonima, drugim propisima, normativima i standardima

Priprema lokacije, izvođenje radova, korišćenje objekata i njihovo održavanje moraju se sprovoditi u skladu sa važećim propisima Crne Gore iz oblasti zaštite životne sredine, izgradnje objekata, upravljanja otpadom, zaštite voda, vazduha, prirode i zemljišta, zaštite od buke, zaštite i zdravlja na radu, zaštite i spašavanja i zaštite od požara.

Izgradnja se mora izvoditi na osnovu odgovarajuće tehničke dokumentacije, uz angažovanje ovlašćenih izvođača i stručni nadzor. Svako odstupanje od projektovanih rješenja koje može imati uticaj na stabilnost terena, način odvodnje voda, funkcionisanje kanizacionog sistema, zelene površine ili druge elemente značajne za zaštitu životne sredine mora biti prethodno stručno razmotreno.

Mjere zaštite i zdravlja na radu moraju se sprovoditi tokom svih građevinskih aktivnosti. Izvođač je dužan da procijeni rizike, osposobi zaposlene za bezbjedno obavljanje poslova i obezbijedi odgovarajuću zaštitnu opremu. Posebna pažnja potrebna je tokom zemljanih radova, rada na visini, kretanja mehanizacije i rada sa električnim uređajima.

Upravljanje otpadom mora biti organizovano tako da se otpad razvrstava na mjestu nastanka, privremeno čuva odvojeno prema vrsti i predaje licima koja imaju odgovarajuće ovlašćenje za njegovo preuzimanje ili tretman. Neopasan i opasan otpad ne smiju se miješati, dok se materijal iz iskopa koji zadovoljava potrebne tehničke karakteristike može ponovo koristiti samo za namjenu za koju je podoban.

Nije dozvoljeno spaljivanje otpada na gradilištu, njegovo zakopavanje ispod budućih uređenih površina niti ispuštanje ulja, goriva, cementnih voda ili drugih zagađujućih materija direktno na zemljište ili u sistem atmosferske odvodnje.

Radovi koji stvaraju povećanu buku moraju se organizovati u skladu sa režimom koji važi za predmetno područje i, po pravilu, tokom dnevnog perioda. U slučaju opravdanih pritužbi ili sumnje na prekoračenje dozvoljenih vrijednosti potrebno je izvršiti provjeru i, prema potrebi, mjerenje preko ovlašćene stručne organizacije.

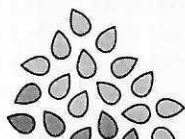
Uklanjanje vegetacije mora biti ograničeno na površinu koja je neposredno potrebna za realizaciju projekta. Ukoliko se tokom zemljanih radova naiđe na predmete ili strukture koje mogu imati arheološku ili kulturno-istorijsku vrijednost, radovi na mjestu nalaza moraju se obustaviti i o tome obavijestiti nadležni organ. I ovakva mjera je opravdano sadržana u postojećoj dokumentaciji.

Mjere tokom pripreme lokacije i izvođenja radova

Prije početka radova potrebno je izvršiti pregled predmetne lokacije i njenog neposrednog okruženja i utvrditi stanje pristupnih površina, postojećeg terena, susjednih parcela, ograda i drugih elemenata koji mogu biti osjetljivi na izvođenje radova.

Korisno je prije početka intenzivnijih zemljanih radova izraditi foto-dokumentaciju karakterističnih djelova lokacije i neposrednog okruženja. Takav zapis omogućava da se naknadno objektivnije utvrdi da li je određena promjena nastala kao posljedica izvođenja projekta.

Prije uvođenja izvođača u posao potrebno je jasno definisati organizaciju gradilišta. Plan organizacije treba da odredi granice gradilišta, ulaz i izlaz, pravce kretanja građevinske mehanizacije i radnika, mjesta privremenog skladištenja materijala, zone za sakupljanje pojedinih vrsta otpada, privremene elektroinstalacije, sanitarne sadržaje i opremu za reagovanje u slučaju incidenta. Ovaj pristup je već dobro postavljen u ranijoj verziji mjera.



Gradilište treba ograničiti na prostor koji je stvarno potreban za realizaciju zahvata. Susjedne površine ne smiju se koristiti za privremeno odlaganje zemlje, građevinskog materijala, opreme ili otpada bez odgovarajućeg odobrenja.

Materijal i mehanizaciju ne treba nepotrebno koncentrisati uz ivice iskopa ili na dijelovima padine na kojima dodatno opterećenje može nepovoljno djelovati na stabilnost terena.

Zemljane radove treba izvoditi sukcesivno. Nije poželjno istovremeno otvaranje većih površina nego što je potrebno za neposrednu fazu rada. Time se smanjuju mogućnost erozije, količina prašine, površinsko spiranje i dužina vremena tokom kojeg je tlo nezaštićeno.

Tokom izvođenja iskopa stvarno stanje tla potrebno je upoređivati sa geotehničkim podacima i preporukama. Ako se pojave pukotine, osipanje materijala, neočekivano procjeđivanje, deformacije ili drugi znaci nestabilnosti, radove na tom dijelu treba obustaviti dok odgovorno stručno lice ne procijeni stanje i odredi način nastavka radova.

Površinski humusni sloj, gdje postoji i gdje je pogodan za ponovnu upotrebu, treba skidati odvojeno i sačuvati za završno uređenje zelenih površina.

Iskopani materijal ne treba automatski proglašavati otpadom. Dio koji ispunjava projektovane zahtjeve može se ponovo koristiti za nasipanje, nivelaciju ili druge odgovarajuće radove, dok se višak sukcesivno odvozi na lokaciju na kojoj je dozvoljen njegov prihvata. Princip prethodnog razvrstavanja i ponovne upotrebe podobnog iskopa opravdano je predviđen i u dostavljenom tekstu.

Mjere zaštite zemljišta, površinskih i podzemnih voda ***Zaštita od erozije i površinskog spiranja***

Padinski karakter lokacije zahtijeva da se posebna pažnja posveti kontroli atmosferskih voda tokom izgradnje.

Otkrivene zemljane površine treba držati otvorenim što kraće. Privremene deponije iskopa ne smiju se formirati na mjestima na kojima bi tokom jake kiše materijal mogao biti ispran prema nižim kotama ili susjednim površinama.

Vode sa viših dijelova gradilišta treba, koliko je moguće, usmjeriti mimo otvorenih iskopa. U zavisnosti od faze izvođenja mogu se koristiti privremene rigole, plitki kanali, sabirne tačke ili druga tehnički odgovarajuća rješenja.

Ukoliko se u iskopu tokom intenzivnih padavina pojavi zamućena voda, ne treba je neposredno ispumpavati prema okolnom zemljištu. Potrebno je prvo omogućiti taloženje suspendovanih čestica. Ako postoje tragovi ulja, goriva, cementa ili drugih zagađujućih materija, voda mora biti dodatno obrađena ili zbrinuta na odgovarajući način.

Po završetku pojedine radne cjeline ogoljene površine treba stabilizovati i urediti što prije, umjesto da se njihovo konačno uređenje odlaže do završetka svih faza kompleksa.

Zaštita od zagađenja gorivom, uljima i hemijskim proizvodima

Građevinska mehanizacija mora biti tehnički ispravna. Redovno servisiranje i zamjenu ulja treba, kad god je moguće, obavljati van gradilišta.



Na lokaciji treba obezbijediti odgovarajuća apsorpciona sredstva za hitno reagovanje u slučaju manjeg curenja. U slučaju prosipanja potrebno je zaustaviti izvor, ograničiti širenje, prikupiti prosutu materiju i kontaminirani apsorberent i, ako je zahvaćeno zemljište, ukloniti kontaminirani površinski sloj.

Kontaminirani materijal mora se skladištiti odvojeno u odgovarajućoj označenoj posudi i predati ovlašćenom operateru.

Prosuta goriva i ulja ne smiju se ispirati vodom.

Hemijske proizvode koji se koriste tokom građevinskih i završnih radova treba čuvati u originalnoj, zatvorenoj ambalaži, zaštićenoj od prevrtanja, padavina i direktnog oticanja prema zemljištu.

Cementne vode

Pranje pumpi za beton, alata i opreme zaprljane cementnim materijalom ne smije se obavljati tako da voda neposredno otiče na prirodno zemljište.

Takve vode sadrže suspendovani cementni materijal i mogu imati povišenu pH vrijednost. Zbog toga ih treba zadržati u za to određenoj zoni, omogućiti taloženje čvrste faze i dalje postupiti u skladu sa karakteristikama nastalog materijala.

Sanitarne otpadne vode tokom eksploatacije

Za predmetni projekat sanitarne otpadne vode predstavljaju jedan od najvažnijih tokova sa stanovišta dugoročne zaštite zemljišta i podzemnih voda.

Za svaku fazu kompleksa projektovan je po jedan uređaj tipa SBR_REG_100, nominalnog kapaciteta 17,90 m³/dan, odnosno ukupno tri uređaja zbirnog nominalnog kapaciteta 53,70 m³/dan.

SBR uređaji moraju biti ugrađeni i pušteni u rad u skladu sa tehničkom dokumentacijom i uputstvom proizvođača. Prije početka redovne upotrebe potrebno je provjeriti funkcionalnost pumpne, aeracione i upravljačke opreme.

Tokom korišćenja kompleksa uređaji se moraju redovno servisirati, a servisiranje prilagoditi stvarnom opterećenju. Posebno treba spriječiti prekomjerno nakupljanje aktivnog mulja, jer ono može dovesti do smanjenja efikasnosti tretmana.

Kvalitet prečišćene vode mora se kontrolisati u skladu sa programom praćenja koji će biti utvrđen ovom dokumentacijom i zahtjevima nadležnih organa.

Rezultate ispitivanja potrebno je čuvati, zajedno sa servisnim zapisnicima.

Ako rezultati pokažu odstupanje od zahtijevanog kvaliteta, potrebno je bez odlaganja utvrditi uzrok, izvršiti servis i po potrebi privremeno ograničiti opterećenje uređaja dok se njegov pravilan rad ne uspostavi.

Mulj iz SBR uređaja mora se uklanjati kontrolisano i predavati odgovarajućem operateru. O svakom uklanjanju potrebno je imati dokaz, odnosno zapis o datumu, količini ili obimu izvršenog pražnjenja i licu koje je sadržaj preuzelo.



Atmosferske vode i upojni bunari

Atmosferske vode treba zadržati potpuno odvojene od sistema sanitarnih otpadnih voda.

Krovne vode i druge uslovno čiste atmosferske vode odvođe se preko projektovanih slivnika i sistema prema zelenim površinama i upojnim bunarima.

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade Elaborata Zbog padinskog terena, ispusti moraju biti izvedeni tako da ne stvaraju koncentrisano slobodno oticanje niz padinu i da ne izazivaju eroziju ili podlokavanje.

Upijanje vode ne treba posmatrati kao sistem kojem nakon izgradnje nije potrebno održavanje. Upijni bunari, slivnici i rešetke moraju biti dostupni za pregled i čišćenje. Posebno ih treba pregledati prije kišne sezone i nakon intenzivnih padavina.

Lišće, zemlja, pijesak i drugi nanosi koji smanjuju kapacitet moraju se redovno uklanjati.

U upojne bunare ne smiju se ispuštati cementne vode, ulja, gorivo, otpad, sadržaj iz SBR uređaja ili druge materije koje mogu izazvati zagađenje ili smanjiti njihovu propusnost.

Vode sa kolskih i garažnih površina

Kod voda sa garažnih ulaza, rampi i drugih kolskih površina potrebno je razlikovati atmosfersku vodu od vode koja je eventualno došla u kontakt sa uljima ili gorivima.

U raspoloživoj hidrotehničkoj dokumentaciji nije potvrđen separator kao definitivno projektovan element sistema, zbog čega ga ne treba navoditi kao postojeće rješenje.

Međutim, potencijalno zauljene vode ne smiju se neposredno infiltrirati u zemljište.

Ako konačno hidrotehničko rješenje, uslovi nadležnog organa ili stvarni način korišćenja pokazuju mogućnost nastanka voda opterećenih ugljovodonicima, prije infiltracije mora se obezbijediti odgovarajući predtretman, separator ili drugo tehnički ekvivalentno rješenje.

Rutinsko mokro pranje vozila i garažnih prostora nije dozvoljeno ako za tako nastale vode nije obezbijeđeno odgovarajuće sakupljanje i tretman.

Mjere zaštite vazduha i od buke

Tokom zemljanih radova i transporta osnovna mjera zaštite vazduha je sprečavanje nekontrolisanog stvaranja i širenja prašine.

U suvom periodu radne i transportne površine treba orošavati vodom u mjeri potrebnoj da se spriječi podizanje prašine. Nije potrebno nekontrolisano kvašenje do stvaranja blatnjavog oticaja; cilj je održavanje površine dovoljno vlažnom da se čestice ne raznose.

Kamioni koji prevoze zemlju, pijesak i drugi rastresiti materijal moraju imati pokriven tovar.

Brzinu vozila unutar gradilišta treba ograničiti. Izlaz na javnu saobraćajnicu mora se održavati čistim, a zemlja i blato koje se eventualno iznesu točkovima vozila ukloniti bez odlaganja.

**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

Rezanje betona, kamena i sličnih materijala treba, kada je tehnički moguće, izvoditi mokrim postupkom ili uz lokalno uklanjanje prašine.

Spaljivanje drveta, plastike, ambalaže i drugog otpada na gradilištu nije dozvoljeno.

Građevinska mehanizacija mora biti tehnički ispravna, a motori se ne smiju držati uključeni u praznom hodu duže nego što je potrebno.

Radove povećane bučnosti treba izvoditi u dnevnom periodu. Njihovu organizaciju treba prilagoditi turističkom karakteru šireg prostora, posebno u sezoni kada je broj korisnika okolnih objekata povećan.

Istovremeni rad više veoma bučnih mašina u neposrednoj blizini granice parcele treba izbjegavati kada to nije tehnološki neophodno.

U slučaju ponovljenih opravdanih pritužbi na buku potrebno je provjeriti izvor i način rada i, ako je potrebno, izmijeniti organizaciju radova ili izvršiti mjerenje nivoa buke.

Tokom eksploatacije glavna mjera zaštite kvaliteta vazduha u garažama predstavlja održavanje projektovanog sistema prinudne ventilacije i CO detekcije.

Ventilatori, senzori i upravljačka oprema moraju se redovno funkcionalno provjeravati. Sistem ne treba smatrati ispravnim samo zato što ventilator mehanički radi; potrebno je provjeravati i odgovor sistema na signal CO detekcije.

Tehničku opremu, pumpe, ventilatore, hidroforska postrojenja i spoljne jedinice klimatizacije treba postaviti i održavati tako da se vibracije i buka ne prenose nepotrebno na konstrukciju i okolne prostore.

Mjere upravljanja otpadom

Tokom gradnje potrebno je odvojiti zemlju i kamen iz iskopa od građevinskog otpada, komunalnog otpada i opasnog otpada.

Čist i tehnički odgovarajući materijal iz iskopa treba prvenstveno razmotriti za ponovnu upotrebu na lokaciji. Materijal koji se ne može koristiti mora se odvoziti kontrolisano.

Građevinski otpad treba razvrstavati najmanje na mineralnu frakciju, metal, drvo, plastiku, karton i druge frakcije za koje postoji mogućnost odvojenog preuzimanja.

Opasan otpad, kao što su zauljeni apsorbenti, kontaminirana ambalaža ili ostaci pojedinih hemijskih proizvoda, mora se čuvati odvojeno, u zatvorenim i označenim posudama na nepropusnoj površini.

Komunalni otpad zaposlenih tokom izgradnje mora se sakupljati u zatvorenim posudama i redovno odvoziti.

Tokom korišćenja kompleksa potrebno je obezbijediti dovoljan kapacitet za privremeno sakupljanje komunalnog otpada za svih 54 apartmana, vodeći računa da će količine tokom ljetnje sezone biti veće.

Mjesto za privremeno sakupljanje otpada mora biti pristupačno za pražnjenje i održavano tako da ne dolazi do rasipanja otpada, neprijatnih mirisa i privlačenja životinja.

Posebni tokovi otpada iz održavanja tehničke opreme ne smiju se miješati sa komunalnim otpadom.



Mulj iz SBR uređaja predstavlja poseban tok i njime se mora upravljati preko odgovarajućeg operatera, uz dokumentovanje izvršenog pražnjenja.

Izvođač i kasnije upravljač kompleksa moraju čuvati dokumentaciju kojom se može dokazati pravilno postupanje sa vrstama otpada za koje je takva evidencija propisana.

Mjere tokom korišćenja kompleksa

Mjere u fazi eksploatacije imaju poseban značaj jer će objekti imati sezonski promjenljivo opterećenje. Sistem koji tokom manje popunjenosti funkcioniše bez problema može tokom pune ljetnje sezone biti izložen znatno većem opterećenju.

Zbog toga prije početka glavne turističke sezone treba izvršiti preventivni pregled ključnih sistema.

Posebno treba provjeriti stanje i rad sva tri SBR uređaja, izvršiti servis gdje je potreban i utvrditi da li je mulj potrebno ukloniti prije povećanja opterećenja. Takođe treba provjeriti slivnike, rešetke i upojne bunare, rad hidroforskih postrojenja i rezervoara za vodu, funkcionalnost ventilacije i CO detekcije u garažama, stanje tehničke opreme i dovoljan kapacitet posuda za komunalni otpad.

Rezervoari i vodovodne instalacije

Za svaku fazu projektovan je rezervoar zapremine 16 m³.

Rezervoare treba održavati zatvorenim i zaštićenim od prodora nečistoća. Potrebno je omogućiti njihovo pražnjenje, pregled i čišćenje.

Kod sezonskog korišćenja potrebno je voditi računa da voda ne stagnira nepotrebno dugo u rezervoaru ili dijelovima instalacije koji se rijetko koriste.

Nakon dužeg prekida korišćenja instalaciju treba isprati, a kada postoji opravdana potreba izvršiti čišćenje i dezinfekciju prije ponovne pune upotrebe.

SBR uređaji

Za svaki SBR uređaj treba voditi servisnu evidenciju.

Upravljač mora znati datum posljednjeg servisa, stanje uređaja, datum uklanjanja mulja i rezultate kontrolnog ispitivanja efluenta. Kvar pumpe, aeracije ili druge ključne opreme ne smije se odlagati do redovnog servisa ako utiče na kvalitet tretmana.

Pojava izraženog neprijatnog mirisa, neuobičajenog izgleda efluenta ili čestog alarma treba da bude razlog za vanrednu provjeru uređaja.

Garažna ventilacija

CO senzori i ventilatori moraju se održavati prema zahtjevima tehničke dokumentacije. Najmanje prije perioda povećane popunjenosti potrebno je provjeriti da li senzori pravilno registruju i prenose signal i da li ventilatori reaguju u predviđenim režimima.

Ventilacioni otvori ne smiju biti naknadno zatvoreni, zaklonjeni ili blokirani opremom.

**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

Zelene površine

Projektovane zelene površine predstavljaju jednu od bitnih mjera ublažavanja uticaja projekta na zemljište, pejzaž, površinsko oticanje i mikroklimu.

Zbog toga površina zelenila ne treba da ostane samo podatak iz projektne dokumentacije, već mora biti očuvana i tokom eksploatacije.

Na nivou kompleksa potrebno je očuvati najmanje približno 2.889 m² projektovanih zelenih površina prema konzervativnom zbiru faznih projekata.

Te površine ne treba naknadno pretvarati u dodatna parking mjesta, skladišta ili druge tvrde površine bez odgovarajuće izmjene projektne dokumentacije i provjere njenog uticaja.

Osušene ili trajno oštećene biljke treba zamijeniti, a ogoljene površine ponovo ozeleniti kako bi se spriječila erozija. Zalivanje treba prilagoditi stvarnim potrebama vegetacije i vremenskim uslovima. Održavanje i zabrana prenamjene zelenih površina dobro su postavljeni i u prethodnoj verziji mjera.

Spoljašnja rasvjeta

Spoljašnju rasvjetu treba usmjeravati prema pješačkim komunikacijama, saobraćajnim i drugim površinama kojima je osvjetljenje stvarno potrebno.

Treba izbjegavati nepotrebno osvjetljavanje susjednih parcela, zelenih površina i neba.

Dekoratивно osvjetljenje ne treba da bude prekomjernog intenziteta niti da nepotrebno radi tokom cijele noći.

Racionalno korišćenje vode i energije

Potrošnju vode treba pratiti na način koji omogućava rano otkrivanje neuobičajeno povećane potrošnje i mogućih curenja.

Kvarove na ventilima, cijevima i sanitarnim instalacijama treba popravljati bez odlaganja.

Tehničku opremu treba redovno održavati, jer neispravni ili zaprljani uređaji mogu povećati potrošnju električne energije i smanjiti efikasnost rada.

Mjere u slučaju udesa i vanrednih situacija

Predmetni kompleks ne predstavlja postrojenje visokog industrijskog rizika, ali je potrebno unaprijed definisati postupanje u slučaju lokalnih akcidentnih situacija.

Tokom gradnje najvažniji mogući događaji su nestabilnost iskopa, intenzivno površinsko oticanje, požar i prosipanje goriva ili ulja.

U slučaju pojave pukotina, osipanja ili drugog znaka nestabilnosti radove u zahvaćenoj zoni treba odmah obustaviti, udaljiti radnike i mehanizaciju i ograničiti pristup. Radovi se mogu nastaviti tek nakon pregleda i određivanja potrebnih mjera od strane odgovarajućeg stručnog lica.



U slučaju naglog dotoka vode u iskop potrebno je obustaviti radove u ugroženom dijelu, isključiti električnu opremu ako postoji rizik od kontakta sa vodom i vodu kontrolisano prikupiti. Prije nastavka radova potrebno je provjeriti stanje tla i stabilnost otvorenih površina.

U slučaju prosipanja goriva ili ulja treba odmah zaustaviti izvor, spriječiti dalje širenje i koristiti apsorpcioni materijal. Kontaminirani materijal ne smije se ostaviti na lokaciji niti ispirati vodom.

Tokom eksploatacije posebno su relevantni požar, kvar SBR uređaja, havarija vodovoda ili kanalizacije, kvar atmosferske odvodnje i zemljotres.

U slučaju kvara SBR uređaja koji može dovesti do ispuštanja neodgovarajuće prečišćene vode potrebno je spriječiti dalje nekontrolisano ispuštanje i angažovati servis. Normalno opterećenje uređaja ne treba nastaviti dok se ne uspostavi pravilan rad.

U slučaju pucanja vodovodne cijevi potrebno je zatvoriti odgovarajući dio sistema i kontrolisano ukloniti vodu, posebno ako postoji opasnost od kontakta sa elektroopremom.

U slučaju požara postupanje mora biti u skladu sa odgovarajućim planom zaštite od požara i tehničkom dokumentacijom. Evakuacioni putevi i pristup interventnim vozilima moraju u svakom trenutku ostati slobodni.

Poslije jačeg zemljotresa, prije nastavka korišćenja prostora kod kojeg postoji sumnja na oštećenje, potrebno je pregledati nosivu konstrukciju, potporne elemente, vodovodne i kanizacione instalacije, SBR uređaje, rezervoare, atmosfersku odvodnju, elektroinstalacije i garažnu ventilaciju.

O svakom incidentu koji je doveo do zagađenja ili mogao imati značajniju posljedicu po životnu sredinu treba voditi evidenciju o uzroku, toku događaja, preduzetim mjerama i načinu sanacije. Takva evidencija omogućava da se nakon incidenta ne završi samo na otklanjanju posljedice, već da se ukloni i uzrok i spriječi ponavljanje.

Kontrola sprovođenja mjera, odgovornosti i evidencije

Efikasnost mjera zaštite ne zavisi samo od njihovog navođenja u ovoj dokumentaciji, već od toga da budu stvarno ugrađene u organizaciju izgradnje i kasnije održavanje kompleksa.

Prije početka radova investitor treba jasno da utvrdi obaveze izvođača, stručnog nadzora i podizvođača u dijelu zaštite životne sredine.

Izvođač treba da odredi odgovorno lice koje će pratiti sprovođenje mjera na gradilištu, posebno stanje privremene odvodnje, postupanje sa otpadom, kontrolu prašine i buke, stanje mehanizacije i eventualne incidente.

Jasna podjela odgovornosti između investitora, izvođača i kasnijeg upravljača već je pravilno prepoznata kao važna organizaciona mjera u dostavljenom nacrtu.

Na gradilištu treba periodično vršiti interne preglede. Učestalost pregleda treba povećati tokom intenzivnih zemljanih radova, nakon obilnih padavina ili kada se uoči problem sa odvodnjom, prašinom, otpadom ili stabilnošću terena.

Uočene nepravilnosti treba evidentirati, odrediti rok za njihovo otklanjanje i naknadno provjeriti da li je korektivna mjera sprovedena. Ako nepravilnost neposredno ugrožava ljude, zemljište, vode ili stabilnost terena, radove na tom dijelu treba obustaviti do otklanjanja problema.



Tokom izvođenja radova treba voditi evidenciju o nastalom i predatom otpadu, ponovnoj upotrebi iskopanog materijala, incidentima i prosipanjima, pritužbama okolnih korisnika i važnijim korektivnim mjerama.

Tokom korišćenja kompleksa posebno treba čuvati dokumentaciju o servisiranju SBR uređaja, uklanjanju mulja, rezultatima ispitivanja efluenta, održavanju slivnika i upojnih bunara, funkcionalnim pregledima garažne ventilacije i CO senzora i drugim intervencijama koje su relevantne za zaštitu životne sredine.

U slučaju ponovljenih pritužbi okolnih korisnika na isti problem — buku, prašinu, raznošenje materijala, saobraćaj ili oticanje vode — potrebno je stvarno provjeriti uzrok na lokaciji i, kada je potrebno, korigovati način rada.

Predložene mjere direktno odgovaraju vrstama uticaja identifikovanim za predmetni projekat i ne zasnivaju se na mjerama karakterističnim za industrijske ili tehnološki složene objekte koji nijesu predmet ovog zahvata.

Najveći dio mogućih uticaja tokom izgradnje može se kontrolisati pravilnom organizacijom radova, ograničavanjem gradilišta, kontrolom zemljanih radova, sprečavanjem erozije i površinskog spiranja, smanjenjem emisije prašine i buke i pravilnim upravljanjem otpadom.

Tokom eksploatacije ključne mjere odnose se na pouzdan rad i održavanje tri SBR uređaja, kontrolu kvaliteta njihovog efluenta, pravilno uklanjanje mulja, održavanje slivnika i upojnih bunara, sprečavanje direktne infiltracije potencijalno zauzjenih voda, funkcionalnost garažne ventilacije i CO detekcije, uredno upravljanje komunalnim otpadom i očuvanje projektovanog zelenila.

Poseban značaj ima činjenica da se sprovođenje većine ovih mjera može objektivno provjeriti kroz servisne zapise, laboratorijske rezultate, dokumentaciju o predaji otpada i mulja, evidenciju pregleda i stanje sistema na terenu.

Uz dosljednu primjenu ovih mjera tokom izgradnje i kasnijeg korišćenja svih šest objekata, mogući negativni uticaji projekta mogu se zadržati na lokalnom i kontrolisanom nivou, bez očekivanja razvoja značajnog dugotrajnog uticaja na zemljište, vode, vazduh, stanovništvo i druge relevantne segmente životne sredine.

III - Nosilac projekta je dužan da ovo rješenje da na uvid obrađivaču tehničke dokumentacije kako bi se navedene mjere ispoštovale pri izradi tehničke dokumentacije i iste provjerile u postupku tehničke kontrole projekta i tehničkog pregleda objekta.

IV - NALAŽE SE NOSIOCU PROJEKTA „IRISS JEW d.o.o. Budva da u slučaju proširenja kapaciteta izvedenog projekta, podnese zahtjev nadležnom organu za odlučivanje o potrebi izrade Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu.

V - NOSILAC PROJEKTA „IRISS JEW d.o.o. Budva je dužan da u roku od dvije godine od dana prijema ovog rješenja da nije potrebna izrada Elaborata za projekat izgradnje turističko apartmanskog kompleksa – objekti »A« i »B«, »C« i »D« / »E« i »F«, na urbanističkoj parceli UP 32, koja obuhvata kat.parc.br. 293/2, 292/1, 293/1, 29/1, 292/2 i kat.parc.br. 293/3, u zahvatu LSL „Poljane“, KO Reževići I, Opština Budva, pribavi dozvolu ili odobrenje za izvođenje projekta od strane nadležnog organa.

O b r a z l o ž e n j e

Nosilac projekta „IRISS JEW d.o.o. Budva, podnijelo je Agenciji za zaštitu životne sredine zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje turističko apartmanskog kompleksa – objekti »A« i »B«, »C« i »D« / »E« i »F«, na urbanističkoj parceli UP 32, koja obuhvata kat.parc.br.



293/2, 292/1, 293/1, 29/1, 292/2 i kat.parc.br. 293/3, u zahvatu LSL „Poljane“, KO Reževići I, Opština Budva, broj 03-UP-I-3257/1 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).

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. Obavještenje je objavljeno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine dana 18.09.2026.godine i u dnevnom listu „Pobjeda“ dana 17.09.2026.godine.

Tokom javnog uvida nije bilo primjedbi i mišljenja na predmetnu dokumentaciju.

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), utvrđeno 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.

Razmatranjem predmetnog zahtjeva Nosioca projekta i podataka o predmetnoj lokaciji, karakteristikama i mogućim uticajima navedenog projekta na životnu sredinu, Agencija za zaštitu životne sredine je utvrdila razloge za donošenje ovog rešenja:

- Predmetna lokacija obuhvata urbanističku parcelu UP 32, u zahvatu LSL „Poljane“, na području Drobnića u Opštini Budva. Projekat je planiran kroz tri faze: Faza I na katastarskoj parceli br. 293/2 KO Reževići I, Faza II na katastarskim parcelama br. 292/1 i 293/1 KO Reževići I i Faza III na katastarskim parcelama br. 291/1, 292/2 i 293/3 KO Reževići I.
- U neposrednom okruženju nalaze se neizgrađene površine obrasle mediteranskom vegetacijom, kao i pojedinačni stambeni i turistički objekti. Istočno od lokacije prolazi magistralni put Budva Petrovac, dok se teren prema zapadu i jugozapadu spušta ka morskoj obali i području plaže Drobni pijesak.
- Postojeće korišćenje prostora ima, prije svega, karakter neizgrađene i djelimično izmijenjene površine unutar planski definisane zone namijenjene turističkom razvoju.
- Poseban značaj u organizaciji kompleksa dat je zelenim i pejzažno uređenim površinama. Prema projektnoj dokumentaciji, u Fazi I planirano je približno 1.032,51 m² zelenih površina, u Fazi II 1.021,39 m², dok je za Fazu III predviđeno najmanje oko 835,32 m² zelenih površina. Na nivou sve tri faze to iznosi približno 2.889 m², odnosno oko 45% ukupne površine urbanističke parcele UP 32.
- Planirani zahvat ostaje u granicama urbanističke parcele UP 32. Ne predviđa se trajno zauzimanje susjednog zemljišta niti širenje objekata van planski definisanog obuhvata, izuzev eventualnih kratkotrajnih aktivnosti vezanih za organizaciju gradilišta i priključenje na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu.
- Objekti će se snabdijevati iz planiranih infrastrukturnih sistema, a funkcionisanje kompleksa ne podrazumijeva eksploataciju mineralnih sirovina, korišćenje šumskih resursa niti druge aktivnosti koje bi mogle dovesti do trajnog iscrpljivanja prirodnih resursa na lokaciji.
- Regionalni vodovodni sistem koristi vodu sa izvorišta „Bolje sestre“, koje se nalazi u zaleđu Skadarskog jezera. Predmetna lokacija na području Drobnića nema neposrednu prostornu niti hidrološku vezu sa ovim izvorištem, niti realizacija projekta podrazumijeva bilo kakve radove u njegovom slivnom području.
- Mogući uticaji tokom izvođenja radova, koji se prvenstveno odnose na prašinu, buku, emisije iz građevinske mehanizacije i nastanak građevinskog otpada, biće privremenog i lokalnog karaktera, dok se tokom korišćenja objekta očekuju uticaji karakteristični za poslovno-stambene objekte i manjeg intenziteta.



Imajući u vidu navedeno, Agencija za zaštitu životne sredine je na osnovu sprovedenog postupka, razmatranja zahtjeva Nosioca projekta i uvida u dostavljenu dokumentaciju, a primjenom odredaba člana 14 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu, te članova 18 i 46 Zakona o upravnom postupku, člana 40 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave, i Zaključka Vlade Crne Gore broj: 11-011/26-2815/2 od 09.07.2026. godine, 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,

Za Direktora

Po ovlaštenju
Marko Medenica
Načelnik



**AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE**

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel: +382 20 446 500

