

**NOSILAC PROJEKTA: „ AZMONT INVESTMENTS“ D.O.O. –
HERCEG NOVI**

DOKUMENTACIJA ZA ODLUČIVANJE O POTREBI PROCJENE UTICAJA



Herceg Novi, februar 2014. godine

1. OPŠTE INFORMACIJE

a) NOSILAC PROJEKTA: „AZMONT INVESTMENTS“ D.O.O. HERCEG NOVI

ODGOVORNO LICE: GAFAR GURBANOV

KONTAKT OSOBA : ZORAN ARSENIJEVIĆ, Tel. 067-401-402

ADRESA: BRAĆE GRAKALIĆ BROJ 94, MELJINE-HERCEG NOVI

MATIČNI BROJ NOSIOCA PROJEKTA: 02893126

BROJ TELEFONA: + 382(31)355-300

FAX:

e-mail: zarsenijevic@triangle.co.me

b) NAZIV PROJEKTA: „IZGRADNJA HOTELA SA PET ZVJEZDICA (***)“**

LOKACIJA: Urbanističke parcele broj UP90 i UP91, KO Kumbor, Opština Herceg Novi

ADRESA: Kumbor, Opština Herceg Novi

2. OPIS LOKACIJE

Na urbanističkim parcelama broj UP90 i UP91, planirana je izgradnja hotela sa pet zvjezdica sa pratećim sadržajima.

Lokacija projekta je u Kumboru, na dijelu prostora nekadašnje kasarne i nalazi se u priobalnom dijelu (slika 1) sa lijeve strane Jadranske magistrale-gledano u pravcu Herceg Novog.

Površina urbanističkih parcela koje čine lokaciju projekta iznosi 64.900 m².

Prostor lokacije je neizgrađena površina na kojoj nema izgrađenih objekata bilo koje namjene, što pokazuje i slika 1. Sa jugozapadne strane lokacije projekta nalazi se prostor na kojem se predviđa izgradnja kompleksa luksuznih vila (slika 2). U okviru prostora u zaleđu lokacije projekta nalazi se i objekat crkve koja predstavlja zaštićen kulturno-istorijski spomenik (slika 3). Sa sjeveroistočne strane lokacije projekta nalazi se prostor koji je namijenjen za izgradnju mješovitih rezidencijalnih sadržaja, apart hotela i garaža (slika 4), dok se sa prednje strane lokacije nalazi more (slika 5). Do lokacije projekta

dolazi se lokalnim putem (slika 6) koji se priključuje na Jadransku magistralu. Lokacija projekta će sa lokalnim putem biti povezana preko internih saobraćajnica u skladu sa projektnom dokumentacijom.



a)



b)

Slika 1. *Izgled lokacije projekta*



Slika 2. *Prostor sa jugozapadne strane lokacije projekta na kojem se predviđa izgradnja kompleksa luksuznih vila*



a)



b)

Slika 3. Izgled crkve i način na koji je zaštićena od uticaja izgradnje



Slika 4. Izgled prostora sa sjeveroistočne strane u odnosu na lokaciju projekta



Slika 5. *Izgled priobalnog dijela lokacije projekta*



Slika 6. *Lokalni put na koji će biti priključena lokacija projekta*

a) Projekat se realizuje u dijelu zone koja je namijenjena za stanovanje i ugostiteljsko-turističke namjene. Šire područje ove zone namijenjeno je za stanovanje i ugostiteljsko-turističke usluge.

Funkcije objekata obezbjeđuju visok nivo komfora u turizmu.

c) Na prostoru lokacije projekta nema područja koja su zaštićena kada su u pitanju kulturna i prirodna dobra, ali ima u njenoj blizini, sa jugozapadne strane lokacije nalazi se objekat crkve koja predstavlja zaštićeno kulturno dobro. U široj okolini lokacije na određenoj udaljenosti postoje izgrađeni objekti koji su stambenog i turističkog tipa. Šira zona područja je stambeno-poslovnog i turističko-ugostiteljskog tipa i o njoj se može govoriti kao o zoni koja je trenutno sa određenom gustom naseljenosti.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Kao što je u poglavlju opis lokacije navedeno, na predmetnim urbanističkim parcelama planirana je izgradnja hotela sa pet zvjezdica, sa pratećim sadržajima.

U funkcionalnom smislu, predviđena je izgradnja One&Only Hotela, Spa i Portonovi Arena koji imaju ukupno 120 ključeva i sastoje se od:

- 30 gostinskih soba u odvojenom krilu,
- 3 hotelske vile (ili dodatno krilo hotela),
- 82 gostinske sobe u glasnom dijelu hotela,
- Svi dodatni djelovi glavnog i pomoćnih djelova hotela po standardima One&Only hotelskog operatera,
- Hotelski djelovi /restorani (hrana i piće) za recepciju, bar, restoran, hotelski dio za konferencije i bankete, bazen i plaža, usluge za sobe i cio hotelski centar,
- Pejzažno uređene bašte, vrtovi, bazen za odrasle i porodični bazen, terase,
- Restoran na doku sa odgovarajućim uslužnim djelovima.

Izgled hotela sa pet zvjezdica i svih hotelskih objekata koji čine prateće sadržaje biće izveden na bazi lokalne tradicionalne arhitekture u smislu materijala, veličine i detalja koji će biti primijenjeni. Na osnovu ovoga stvoriće se novi savremeni senzibilitet u prostornim odnosima, obliku, elementima, teksturi, a sve u skladu sa One&Only brendom.

Dizajn i unutrašnje prostorne mogućnosti biće razvijene tako da dopušte enterijeru da se istakne i da stvore zajedničku šemu u skladu sa arhitektonskim konceptom.

Prilazak hotelu biće obezbijeden preko mosta koji ide preko vodenog kanala, pa do izdvojenog dijela Trga Glavnog hotelskog dijela. Smještaj gostiju je u odvojenom manjem objektu odgovarajuće veličine i arhitekture i spušta se sve do obale na plažu. Sve sobe u hotelu imaju pogled na more.

Portonovi Arena čini multifunkcionalni konferencijski centar, a sastoji se od glavne velike sale i male sale ukupnog kapaciteta 500 mjesta.

Spa centar će biti dizajniran za operatera Henri Chenot koji je jedan od vodećih operatera za spa centre. Vezano za spa centar biće obezbijedeno oko 5.000 m² luksuznih apartmana. Spa centar će imati direktnu vezu sa hotelom da bi omogućio gostima da prelaze iz jednog u drugi dio bez izlaska napolje.

Parking za goste hotela biće podzemna garaža sa 900 parking mjesta koja je predviđena da se gradi u zoni mješovite namjene.

Hotel će biti odvojen vodenim kanalom, što će upotpunjavati osjećaj kao da se gosti nalaze na ostvru.

Objekat hotela i svi prateći sadržaji će u toku funkcionisanja koristiti električnu energiju, pri čemu će svaki od navedenih sadržaja biti priključen na elektro mrežu u skladu sa uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

Svi planirani objekti biće priključeni na vodovodnu mrežu u skladu sa uslovima koje propiše nadležno preduzeće, dok će sve otpadne vode iz objekata (sanitarne i fekalne) biti sistemom pumpi, odnosno putem prepumpavanja odvedene do priključka na gradsku kanalizacionu mrežu. Takođe, sve otpadne vode iz kuhinje restorana će prije njihovog odvođenja do priključka na kanalizacionu mrežu biće odvedene do separatora. Osnovni koncept je u gradnji glavnog, gravitaciono - potisnog kolektora, u zoni obale i obalne saobraćajnice, koji će ići od Kamenara, naselja (Jošica) ka Meljinama. Lokacija za centralno postrojenje za višestepeno prečišćavanje otpadnih voda određena je u uvali Nemila.

Djelovi glavnog priobalnog kolektora već postoje, a izgrađeni su i pojedini priključni kanali, koji treba da budu spojeni na glavni i omoguće u njima gravitaciono tečenje.

Atmosferske vode sa krovnih površina hotela i pratećih sadržaja biće prihvaćene preko olučnih vertikalna i sprovedene rigolama u okolni prostor.

b) Obzirom da u okolini projekta ima stambenih i turističkih objekata, a planirano je i još drugih turističkih sadržaja u zoni nekadašnje kasarne Kumbor, to se usled njihovog funkcionisanja neće javljati određene emisije u vazduh, jer će se za grijanje objekata koristiti električna energija. Svi objekti u ovoj zoni snabdijevaju se vodom iz gradske vodovodne mreže.

Pojedinačno svaki stambeni i poslovni objekat, kao i objekti za turističku namjenu u okolini lokacije gradiće se u skladu sa zakonskim propisima, tako da u kumulativnom smislu ne može doći do kumuliranja projekta sa efektima ovih objekata ako se desi akcidentna situacija istovremeno, što je mala vjerovatnoća.

c) Pošto je namjena projekta hotel sa pet zvjezdica sa pratećim sadržajima, to se prilikom njegove eksploatacije stvara komunalni i ambalažni otpad.

Evakuacija komunalnog otpada i njegovo deponovanje riješeno je tako što će se komunalni otpad odlagati u kontejnere i odatle će se od strane nadležnog preduzeća odvoziti na mjesto njegovog deponovanja.

4. KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Svrha označavanja mogućih uticaja projekta na životnu sredinu i njihove karakteristike mogu se svesti na sljedeće kategorije uticaja i to: mogući uticaj otpadnih voda, mogući uticaj neadekvatnog odlaganja komunalnog otpada i mogući uticaj buke, emisije i imisije prašine tokom procesa izgradnje planiranog projekta hotela sa pet zvjezdica i pratećih sadržaja.

a) Ukoliko projekat funkcioniše u skladu sa propisima i normativima koji se odnose na sveru djelatnosti projekta onda nema bojazni da bi projekat mogao imati značajnijeg uticaja na okolinu.

b) Realizacija projekta ni u kakvom pogledu ne može imati bilo kakav prekogranični uticaj.

c) Obzirom na namjenu lokacije funkcionisanje projekta ne može proizvesti složenije uticaje, a oni se mogu javiti usljed neadekvatnog odlaganja komunalnog i ambalažnog otpada i ispuštanja otpadnih voda iz kuhinje restorana bez njihovog prethodnog tretmana. Obim uticaja najviše se može manifestovati na lokaciji projekta, prvenstveno na zaposlene na lokaciji i posjetioce koji bi se našli u zoni lokacije projekta u tom trenutku, kada se o komunalnom i ambalažnom otpadu radi.

Što se tiče pozitivnog uticaja izvođenja ovog projekta, a koji se odnosi na stanovništvo, je povećanje zaposlenosti i omogućavanje dodatnih smještajnih kapaciteta u ovoj zoni, što je veoma značajno.

d) Vjerovatnoća uticaja prilikom funkcionisanja projekta je veoma mala obzirom na zakonsku regulativu kada je komunalni i ambalažni otpad u pitanju. Vjerovatnoća uticaja kada su otpadne vode u pitanju biće veoma mala ukoliko se pristupi njihovom odvođenju u kanalizacionu mrežu, a otpadne vode iz kuhinje restorana prođu kroz separatore prije ispuštanja u kanalizacionu mrežu.

e) Vjerovatnoća ponavljanja uticaja zavisi od obima i vremena trajanja operacija odvoženja komunalnog otpada.

Upitnik za odlučivanje o potrebi procjene uticaja

KRATAK OPIS PROJEKTA			
<i>Re br.</i>	<i>Pitanje</i>	<i>DA/NE Kratko pojašnjenje po navedenim tačkama</i>	<i>Da li će to imati značajne posljedice? DA/NE i zašto?</i>
1	Da li izvođenje projekta podrazumijeva aktivnosti koje će prouzrokovati fizičke promene na lokaciji, i to: a) topografije, b) korišćenja zemljišta, c) izmjenu vodnih tijela?	a) Ne b) Da (izvođenje projekta usloviće korišćenje zemljišta na planiranoj lokaciji) c) Ne	b)Ne (obzirom da se radi o izgradnji objekta koja podrazumijeva standardnu građevinsku operativu)
2	Da li funkcionisanje projekta podrazumijeva aktivnosti koje će prouzrokovati fizičke promjene na lokaciji, i to: a) topografije, b) korišćenja zemljišta, c) izmjenu vodnih tijela?	a) Ne b) Da (za funkcionisanje projekta biće iskorišćena određena površina zemljišta na lokaciji) c) Ne	b)Ne (funkcionisanje projekta hotelske namjene ne može imati značajne posljedice na fizičke promjene na lokaciji sa aspekta topografije, korišćenja zemljišta ili izmjenu vodnih tijela)
3	Da li prestanak funkcionisanja projekta podrazumijeva aktivnosti koje će prouzrokovati fizičke promjene na lokaciji, i to: a) topografije, b) korišćenja zemljišta, c) izmjenu vodnih tijela?	a) Da (ukoliko bude došlo do uklanjanja projekta) b) Da (ako projekat prestane da funkcioniše usljed čišćenja lokacije i njenog dovođenja do stanja za neke druge namjene) c) Ne (na lokaciji nema površinskih voda, ali je nivo podzemnih voda visok)	Ne (lokacija će se dovesti u stanje pogodno za neku drugu namjenu, odnosno biće potpuno očišćena)
4	Da li izvođenje projekta podrazumijeva korišćenje prirodnih resursa, posebno resursa koji nijesu obnovljivi ili koji se teško obnavljaju, kao što su a) zemljište, b) vode, c) šume d) mineralne sirovine?	a) Da (potrebna je površina zemljišta koliko zahvata projekat) b) Da (za potrebe zaposlenih na lokaciji i izvođenje projekta koristiće se voda iz gradskog vodovoda) c) Ne d) Ne	a) Ne (zemljište je urbanističkim i drugim planovima predviđeno za djelatnost turizma) b) Ne (obzirom na dobru snabdjevenost ovog područja vodom)
5	Da li funkcionisanje projekta podrazumijeva korišćenje prirodnih resursa, posebno resursa koji nijesu obnovljivi ili koji se teško obnavljaju, kao što su a) zemljište, b) vode,	a) Ne b) Da (za potrebe funkcionisanja projekta koristiće se voda iz gradskog vodovoda) c) Ne d) Ne	b) Ne (obzirom na dobru snabdjevenost ovog područja vodom)

	<p>c) šume, d) mineralne sirovine?</p>		
6	<p>Da li projekat podrazumijeva korišćenje ili proizvodnju materija ili materijala koji mogu biti štetni po ljudsko zdravlje ili životnu sredinu u postupku</p> <p>a) proizvodnje/aktivnosti, b) skladištenja, c) transporta, rukovanja?</p>	<p>a) Ne (radi se projektu koji je turističkog tipa) b) Ne c) Ne</p>	<p>a) Ne (ukoliko se postupi u skladu sa standardima i važećim zakonskim propisima)</p>
7	<p>Da li će na projektu nastajati čvrsti otpad tokom</p> <p>a) izvođenja, b) funkcionisanja ili c) prestanku funkcionisanja?</p>	<p>a) Da (u toku izvođenja- građevinski šut i materijal iz otkopa) b) Da (u toku funkcionisanja komunalni i ambalažni otpad) c) Da (nakon prestanka funkcionisanja projekta kompletan objekat bi se morao ukloniti)</p>	<p>a) Ne (Nakon završetka izvođenja projekta sav građevinski otpad uklanja se sa lokacije) b) Ne (u toku funkcionisanja projekta komunalni i ambalažni otpad uklanja se u skladu sa zakonskom regulativom) c) Ne (nakon uklanjanja projekta prostor na lokaciji bi se doveo u prvobitno stanje, a negativan uticaj bi se ostvario ako se nakon prestanka rada ne bi izvršilo čišćenje lokacije)</p>
8	<p>Da li će pri izvođenju projekta dolaziti do ispuštanja u vazduh</p> <p>a) zagađujućih materija, b) opasnih i otrovnih materija, c) neprijatnih mirisa?</p>	<p>a) Da (prilikom rada mašina i opreme dolaziće do emisije izduvnih gasova u atmosferu) b) Ne c) Ne</p>	<p>a) Ne (obzirom da je ovaj uticaj periodičan i javlja se samo za vrijeme izvođenja projekta)</p>
9	<p>Da li će pri funkcionisanju projekta dolaziti do ispuštanja u vazduh</p> <p>a) zagađujućih materija, b) opasnih i otrovnih materija, c) neprijatnih mirisa?</p>	<p>a) Ne (obzirom da će se za grijanje hotela i ostalih sadržaja koristiti električna energija) b) Ne (obzirom na manjenu projekta) c) Ne</p>	<p>a) Ne (nema emisije zagađujućih materija u vazduh u normalnim uslovima rada) b) Ne c) Ne</p>
10	<p>Da li će izvođenje projekta prouzrokovati</p> <p>a) buku, b) vibracije, c) emitovanje svjetlosti, d) emitovanje toplotne energije ili e) emitovanje elektromagnetnog zračenja?</p>	<p>a) Da (povećaće se nivo buke na lokaciji prilikom izgradnje hotela i ostalih sadržaja) b) Da (doći će do pojave vibracija u toku kretanja mašina i kamiona na lokaciji prilikom izvođenja radova) c) Ne d) Ne e) Ne</p>	<p>a) Ne (buka je periodičnog karaktera bez značajnijeg uticaja na okolinu) b) Ne (vibracije su periodičnog karaktera bez značajnijeg uticaja na okolinu)</p>

11	<p>Da li će funkcionisanje projekta prouzrokovati</p> <ul style="list-style-type: none"> a) buku, b) vibracije, c) emitovanje svjetlosti, d) emitovanje toplotne energije ili e) emitovanje elektromagnetnog zračenja? 	<ul style="list-style-type: none"> a) Ne (obzirom da je namjena objekta turizam i sadržaji sa uslugama) b) Ne c) Ne d) Ne e) Ne 	Ne
12	<p>Da li će izvođenje projekta prouzrokovati kontaminaciju zagadjujućim materijama</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zemljišta, b) površinskih voda, c) podzemnih voda? 	<ul style="list-style-type: none"> a) Da (u toku izvođenja projekta može doći do zagađenja zemljišta) b) Da (u blizini lokacije projekta je more-bokokotorski zaliv) c) Ne 	<ul style="list-style-type: none"> a) Ne (radi se o standardnoj građevinskoj operativi, a održavanje građevinske operative neće se raditi na lokaciji.) b) Ne (radi se o standardnoj građevinskoj operativi, a održavanje građevinske operative neće se raditi na lokaciji.) c) Ne (radi se o standardnoj građevinskoj operativi, a održavanje građevinske operative neće se vršiti na lokaciji.)
13	<p>Da li će funkcionisanje projekta prouzrokovati kontaminaciju zagadjujućim materijama</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zemljišta, b) površinskih voda, c) podzemnih voda? 	<ul style="list-style-type: none"> a) Ne (rješenja su u saglasnošću sa zakonskim propisima, a odlaganje komunalnog i ambalažnog otpada vršice se u kontejnere) b) Ne (sanitarne i fekalne vode biće sistemom prepumpavanja odvedene do gradske kanalizacione mreže, a odatle do centralnog gradskog postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda prije njihovog ispuštanja u recipijent-more) c) Ne (sanitarne i fekalne vode odvođe se sistemom prepumpavanja do gradske kanalizacione mreže. Otpadne vode iz kuhinje restorana prije upuštanja u kanalizacionu mrežu biće prečišćene prolaskom kroz separatore). 	<ul style="list-style-type: none"> a) Ne (komunalni i ambalažni otpad se nakon odlaganja u kontejnere odvozi na mjesto njegovog deponovanja) b) Ne (kvalitet prečišćenih voda mora odgovarati Pravilniku) c) Ne (preduzete mjere zaštite od otpadnih voda su u skladu sa zakonskim propisima)
14	<p>Da li će prestanak funkcionisanja projekta prouzrokovati kontaminaciju zagadjujućim materijama</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zemljišta, b) površinskih voda, 	<ul style="list-style-type: none"> a) Ne (pošto se radi o projektu hotelskog tipa, čiji prestanak funkcionisanja ne bi prouzrokovao kontaminaciju zemljišta, površinskih i 	<ul style="list-style-type: none"> a) Ne b) Ne c) Ne

	c) podzemnih voda?	podzemnih voda zagađujućim materijama) b) Ne c) Ne	
15	Da li će postojati bilo kakav rizik od udesa (akcidenta), koji može ugroziti ljudsko zdravlje ili životnu sredinu, tokom a) izvođenja projekta, b) funkcionisanja projekta c) prestanka funkcionisanja projekta	a) Da (u toku izvođenja projekta mogu se desiti akcidentne situacije koje se prije svega odnose na nekontrolisano ispuštanje goriva, ulja i drugih opasnih materija koje osim u zemljište mogu dospjeti i u more) b) Ne (obzirom na namjenu projekta teško da može doći do akcidentne situacije) c) Ne	a) Ne (ako se postupa u skladu sa pravilima koja se odnose na izvođenje radova, teško da je akcidentna situacija moguća) b) Ne (obzirom na namjenu objekta) c) Ne
16	Da li će projekat dovesti do socijalnih promjena, u a) demografskom smislu, b) tradicionalnom načinu života, c) zapošljavanju, d) drugo?	a) Da (projekat će omogućiti boravak gostiju u hotelu i ostalim sadržajima shodno planiranom kapacitetu) b) Da (projekat će omogućiti u svojim djelatnostima poslovanja dodatno zapošljavanje ljudi) c) Da (projekat će dovesti do zapošljavanja ljudi)	a) Da (ukoliko projekat bude dugo trajao) b) Da (ukoliko projekat bude duže trajao) c) Da (ukoliko projekat bude duže trajao)
17	Da li postoje bilo koji drugi faktori koje treba analizirati, kao što je razvoj koji će uslijediti, koji bi mogli dovesti do posljedica po životnu sredinu ili do kumulativnih uticaja sa drugim, postojećim ili planiranim aktivnostima a) na lokaciji, b) u blizini lokacije?	Ne (obzirom da se radi o turističkoj zoni)	Ne (doći će do uređenja prostora u ovoj zoni, a za sve planirane projekte biće rađena procjena uticaja ukoliko se pokaže da je potrebno)
18	Da li ima područja na lokaciji, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, a koja su zaštićena po međunarodnim ili domaćim propisima, zbog svojih a) ekoloških, b) prirodnih, c) pejzažnih, d) istorijskih e) kulturnih ili f) drugih vrijednosti?	Ne (lokacija je namijenjena za djelatnost turizma i pripada turističkoj zoni)	Ne (na lokaciji nema zaštićenih područja)
19	Da li ima područja u blizini lokacije, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, a koja su zaštićena po međunarodnim ili domaćim propisima, zbog svojih a) ekoloških,	c) Da (u okolini lokacije projekta nalazi se park koji čini značajan pezažni ugođaj) e) Da (u blizini lokacije projekta nalazi se crkva Sv. Nedelje koja predstavlja kulturno-istorijski	c) Ne (u toku izvođenja radova i u toku funkcionisanja projekta biće preduzete sve potrebne mjere zaštite na očuvanju ovog parka)

	<ul style="list-style-type: none"> b) prirodnih, c) pejzažnih, d) historijskih e) kulturnih ili f) drugih vrijednosti? 	spomenik)	e) Ne (crkva će u toku izvođenja projekta i njegovog funkcionisanja biti potpuno zaštićena od uticaja projekta)
20	<p>Da li ima osjetljivih područja na lokaciji, koja mogu biti zagađena izvođenjem projekta, a koja su važna ili osjetljiva zbog ekoloških razloga, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) močvare, b) vodotoci ili druga vodna tijela, c) planinska ili šumska područja d) priobalje? 	Da (lokacija projekta pripada priobalnom dijelu)	Ne (izvođenje projekta će se realizovati kroz rigoroznu kontrolu izvođenja radova, bez mogućnosti zagađenja priobalja i mora)
21	<p>Da li ima osjetljivih područja u blizini lokacije, koja mogu biti zagađena izvođenjem projekta, a koja su važna ili osjetljiva zbog ekoloških razloga, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) močvare, b) vodotoci ili druga vodna tijela, c) planinska ili šumska područja d) priobalje? 	<ul style="list-style-type: none"> a) Ne b) Da (u blizini lokacije projekta nalazi se more) c) Ne d) Da (lokacija projekta u svojoj blizini ima i priobalni prostor) 	<ul style="list-style-type: none"> a) Ne b) Ne (izvođenje projekta vršiće se po utvrđenom režimu, uz sve potrebne mjere zaštite mora) c) Ne d) Ne (prilikom izvođenja projekta vodiće se računa o sprečavanju negativnih uticaja na priobalje)
22	<p>Da li ima zaštićene ili osjetljive vrste faune i flore, na primjer za naseljavanje, ležanje, odrastanje, odmaranje, prezimljavanje i migraciju, koja mogu biti zagađene ili ugrožene realizacijom projekta</p> <ul style="list-style-type: none"> a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije? 	<ul style="list-style-type: none"> a) Ne (na lokaciji nema zaštićene flore i faune, ali ima kvalitetnog drveća koje je uklopljeno u urbanističko rješenje) b) Da (u okolini lokacije nalazi se park sa visokokvalitetnim drvećem koje je prema planskom rješenju sačuvano i uklopljeno u urbanističko rješenje, kao i ostalog drveća koje će biti sačuvano kako je predviđeno DSL-om) 	Ne (biće preduzete sve odgovarajuće mjere zaštite ovog parka i ostalog drveća koje je predviđeno da bude uklopljeno u urbanističko rješenje)
23	<p>Da li postoje površinske ili podzemne vode koje mogu biti zahvaćene uticajem Projekta,</p> <ul style="list-style-type: none"> a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije? 	<ul style="list-style-type: none"> a) Ne (nema površinskih voda na lokaciji, dok je nivo podzemnih voda dosta visok) b) Da (u blizini lokacije projekta nalaze se površinske vode-more, a i nivo podzemnih voda je dosta visok) 	Ne (nosilac projekta će preduzeti sve potrebne mjere zaštite)
24	<p>Da li postoje područja ili prirodni oblici visoke ambijentalne vrijednosti koji mogu biti zahvaćeni uticajem Projekta</p>	a) Ne (ne postoje područja ili prirodni oblici visoke ambijentalne vrijednosti ni na lokaciji)	b) Ne (negativan uticaj projekta u toku njegovog funkcionisanja, uz predviđene mjere zaštite,

	a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije?	b) Da (obzirom da se radi o prostoru bokokotorskog zaliva koji ima visoke ambijentalne vrijednosti)	praktično ne postoji)
25.	Da li postoje površine ili objekti koji se koriste za rekreaciju, a koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije?	Ne (na lokaciji i u njenoj neposrednoj blizini nema takvih područja)	Ne (jer nema takvih područja na lokaciji i u njenoj blizini)
26	Da li postoje transportni pravci koji mogu biti zagušeni ili koji prouzrokuju probleme po životnu sredinu, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije?	Ne (u okolini lokacije planirana je saobraćajnica koja će biti priključena na postojeći lokalni put, ali neće imati uticaja kada je životna sredina u pitanju)	Ne (projekat se priključuje na lokalni put u skladu sa saobraćajnim uslovima bez trajnih posljedica)
27	Da li se projekat planira na lokaciji na kojoj će vjerovatno biti vidljiv velikom broju ljudi?	Da (projekat se planira na vidljivom mjestu i biće vidljiv velikom broju ljudi zbog svoje veličine, izgleda i položaja)	Ne
28	Da li na lokaciji ima područja, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta, a koji su od a) istorijskog ili b) kulturnog značaja?	Ne (na lokaciji nema područja koja su istorijskog ili kulturnog značaja)	Ne (jer nema takvih područja na lokaciji)
29	Da li u okolini lokacije ima područja ili, koji mogu biti zahvaćena uticajem projekta, a koji su od a) istorijskog ili b) kulturnog značaja?	Da (u blizini lokacije projekta nalazi se crkva Sv. Nedelje koja predstavlja kulturno-istorijski spomenik)	Ne (sbog svoje namjene i sadržaja projekat ne može uticati na ovu crkvu)
30.	Da li se projekat planira na lokaciji koja će zbog toga pretrpjeti gubitak zelenih površina?	Ne	Ne (jer ovaj prostor nije uređena zelena površina)
31	Da li se na lokaciji projekta zemljište koristi u namjene, kao što su: a) stanovanje, b) vrtlarstvo, c) industrijske ili trgovačke aktivnosti, d) rekreacija, e) javni otvoreni prostor, f) javni objekti, g) poljoprivredna proizvodnja, h) šume, i) turizam, j) rudarske ili druge aktivnosti?	a) Ne b) Ne c) Ne d) Ne e) Ne f) Ne g) Ne h) Ne i) Da (prostor je namijenjen za izgradnju hotela sa pratećim sadržajima u turizmu) j) Ne	Ne (projekat je predviđen po svim standardima i propisima)
32	Da li se u blizini lokacije projekta zemljište koristi u namjene, kao što su:	a) Da (dio prostora u okolini lokacije projekta koristiće se za stanovanje)	Ne (radi se o djelatnostima koje omogućavaju razvoj

	<ul style="list-style-type: none"> a) stanovanje, b) vrtlarstvo, c) industrijske ili trgovačke aktivnosti, d) rekreacija, e) javni otvoreni prostor, f) javni objekti, g) poljoprivredna proizvodnja, h) šume, i) turizam, j) rudarske ili druge aktivnosti? 	<ul style="list-style-type: none"> b) Ne c) Ne d) Ne e) Ne f) Ne g) Ne h) Ne i) Da (dio prostora u okolini lokacije je namijenjen za turističke sadržaje) j) Ne 	turizma)
33	Da li je lokacija na kojoj se planira projekat u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom?	Da (lokacija projekta je u skladu sa planskom dokumentacijom)	Ne
34	Da li postoje područja sa velikom gustinom naseljenosti ili izgrađenosti, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta? <ul style="list-style-type: none"> a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije? 	<ul style="list-style-type: none"> a) Ne b) Da (u blizini lokacije projekta predviđeni su stambeno-poslovni i turistički) 	b) Ne
35	Da li se na lokaciji nalaze specifični (osjetljivi) objekti, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta, kao što su <ul style="list-style-type: none"> a) bolnice, b) škole, c) vjerski objekti, d) javni objekti, e) dječji vrtići, f) slično? 	Ne (na lokaciji nema ništa izgrađeno kada su specifični objekti u pitanju)	Ne (obzirom da na lokaciji nema izgrađen ni jedan od navedenih objekata)
36	Da li se u blizini lokacije nalaze specifični (osjetljivi) objekti, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta, kao što su : <ul style="list-style-type: none"> a) bolnice, b) škole, c) vjerski objekti, d) javni objekti, e) dječji vrtići, f) slično? 	c) Da (u blizini lokacije projekta nalazi se crkva Sv. Nedelje, koja predstavlja kulturno-istorijski spomenik)	Ne (obzirom da će biti predviđene sve potrebne mjere zaštite ovog objekta, kako u toku izvođenja projekta, tako i tokom njegovog funkcionisanja)
37	Da li na lokaciji ima područja sa važnim, visoko kvalitetnim ili rijetkim resursima, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, kao što su: <ul style="list-style-type: none"> a) podzemne vode, b) površinske vode, c) šume, d) poljoprivredna područja, 	Ne	Ne

	<ul style="list-style-type: none"> e) ribolovna područja, f) lovna područja, g) zaštićena prirodna dobra, h) mineralne sirovine i dr? 		
38	<p>Da li u blizini lokacije ima područja sa važnim, visoko kvalitetnim ili rijetkim resursima, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) podzemne vode, b) površinske vode, c) šume, d) poljoprivredna područja, e) ribolovna područja, f) lovna područja, g) zaštićena prirodna dobra, h) mineralne sirovine i drugo? 	b) Da (postoje površinske vode-more)	Ne (jer se radi o stambeno-poslovnoj i turističkoj zoni)
39	<p>Da li ima područja koja već trpe zagađenje ili štetu na životnu sredinu, a koja mogu biti dodatno ugrožena projektom,</p> <ul style="list-style-type: none"> a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije? 	Ne (na lokaciji i u njenoj blizini nema područja koja usljed dosadašnje izgradnje trpe zagađenje ili neku štetu kada je životna sredina u pitanju, tako da ista ne mogu biti dodatno ugrožena projektom)	Ne (nema takvih područja na lokaciji ni u njenoj blizini)
40	<p>Da li je lokacija na kojoj se planira realizacija projekta podložna</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zemljotresima, b) slijeganju zemljišta, c) klizištima, d) eroziji, e) poplavama, f) temperaturnim razlikama, g) magli, h) jakim vetrovima i) drugo 	Ne (radi se o ravnom prostoru koji je stabilan bez slijeganja zemljišta ili erozije)	Ne (radi se o stabilnom prostoru)

Rezime karakteristika projekta i njegove lokacije, sa indikacijom potrebe za izradom elaborata procjene uticaja na životnu sredinu:

Na urbanističkim parcelama broj UP90 i UP91, planirana je izgradnja hotela sa pet zvjezdica sa pratećim sadržajima.

Lokacija projekta je u Kumboru, na dijelu prostora nekadašnje kasarne i nalazi se u priobalnom dijelu sa lijeve strane Jadranske magistrale-gledano u pravcu Herceg Novog.

Površina urbanističkih parcela koje čine lokaciju projekta iznosi 64.900 m².

Prostor lokacije je neizgrađena površina na kojoj nema izgrađenih objekata bilo koje namjene, a sa jugozapadne strane lokacije projekta nalazi se prostor na kojem se predviđa izgradnja kompleksa luksuznih vila. U okviru prostora u zaleđu lokacije projekta nalazi se i objekat crkve koja predstavlja zaštićen kulturno-istorijski spomenik. Sa sjeveroistočne strane lokacije projekta nalazi se prostor koji je namijenjen za izgradnju mješovitih rezidencijalnih sadržaja, apart hotela i garaža, dok se sa prednje strane lokacije nalazi more. Do lokacije projekta dolazi se lokalnim putem koji se priključuje na Jadransku magistralu. Lokacija projekta će sa lokalnim putem biti povezana preko internih saobraćajnica u skladu sa projektnom dokumentacijom.

U funkcionalnom smislu, predviđena je izgradnja One&Only Hotela, Spa i Portonovi Arena koji imaju ukupno 120 ključeva i sastoje se od:

- 30 gostinskih soba u odvojenom krilu,
- 3 hotelske vile (ili dodatno krilo hotela),
- 82 gostinske sobe u glasnom dijelu hotela,
- Svi dodatni djelovi glavnog i pomoćnih djelova hotela po standardima One&Only hotelskog operatera,
- Hotelski djelovi /restorani (hrana i piće) za recepciju, bar, restoran, hotelski dio za konferencije i bankete, bazen i plaža, usluge za sobe i cio hotelski centar,
- Pejzažno uređene bašte, vrtovi, bazen za odrasle i porodični bazen, terase,
- Restoran na doku sa odgovarajućim uslužnim djelovima.

Izgled hotela sa pet zvjezdica i svih hotelskih objekata koji čine prateće sadržaje biće izveden na bazi lokalne tradicionalne arhitekture u smislu materijala, veličine i detalja koji će biti primijenjeni. Na osnovu ovoga stvorice se novi savremeni senzibilitet u prostornim odnosima, obliku, elementima, teksturi, a sve u skladu sa One&Only brendom.

Objekat hotela i svi prateći sadržaji će u toku funkcionisanja koristiti električnu energiju, pri čemu će svaki od navedenih sadržaja biti priključen na elektro mrežu u skladu sa uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija.

Svi planirani objekti biće priključeni na vodovodnu mrežu u skladu sa uslovima koje propiše nadležno preduzeće, dok će sve otpadne vode iz objekata (sanitarne i fekalne) biti sistemom pumpi, odnosno putem prepumpavanja odvedene do priključka na gradsku kanalizacionu mrežu. Takođe, sve otpadne vode iz kuhinje restorana će prije njihovog odvođenja do priključka na kanalizacionu mrežu biće odvedene do separatora. Osnovni koncept je u gradnji glavnog, gravitaciono - potisnog kolektora, u zoni obale i obalne saobraćajnice, koji će ići od Kamenara, naselja (Jošica) ka Meljinama. Lokacija za centralno postrojenje za višestepeno prečišćavanje otpadnih voda određena je u uvali Nemila.

Djelovi glavnog priobalnog kolektora već postoje, a izgrađeni su i pojedini priključni kanali, koji treba da budu spojeni na glavni i omoguće u njima gravitaciono tečenje.

Atmosferske vode sa krovnih površina hotela i pratećih sadržaja biće prihvaćene preko olučnih vertikalna i sprovedene rigolama u okolni prostor.

Mogući uticaji projekta na životnu sredinu i njihove karakteristike mogu se svesti na sljedeće kategorije uticaja i to: mogući uticaj otpadnih voda, mogući uticaj neadekvatnog odlaganja komunalnog otpada i mogući uticaj buke, emisije i imisije prašine tokom procesa izgradnje planiranog projekta hotela sa pet zvjezdica i pratećih sadržaja.

PRILOZI