



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Broj: 03-UPI-3444/8
Podgorica, 22.10.2026.godine

Agencija za zaštitu životne sredine, na osnovu člana 14 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG”, broj 75/18, 84/24, 70/26), u postupku sprovedenom po zahtjevu Nosioca projekta „B & V COMPANY” D.O.O. iz Budve (03-UPI-3444/1 od 01.10.2026.godine), za odlučivanje o potrebi izrade Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za prenamjenu hotela kategorije 4* u apartmanski objekat sa poslovanjem na UP br. 2, na djelovi katastarskih parcela 3079/1 i 3079/2 KO Maine, LSL „Benzinska pumpa Lapčiči”, opština Budva, te člana 18 i 46 Zakona o upravnom postupku („Službeni List Crne Gore”, br.56/14, 20/15, 40/16, 37/17), člana 40 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Službeni list Crne Gore”, br. 098/23, 102/23, 113/23, 071/24, 072/24, 090/24, 093/24, 104/24 i 117/24), donosi:

RJEŠENJE

I – UTVRĐUJE SE da nije potrebna izrada Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za prenamjenu hotela kategorije 4* u apartmanski objekat sa poslovanjem na UP br. 2, na djelovi katastarskih parcela 3079/1 i 3079/2 KO Maine, LSL „Benzinska pumpa Lapčiči”, opština Budva.

II – Nosilac projekta „B & V COMPANY” D.O.O. iz Budve, 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 predviđene zakonima i drugim propisima, normativima i standardima i rokovi za njihovo sprovođenje

Objekat se mora koristiti u skladu sa odobrenom namjenom, tehničkom dokumentacijom, uslovima nadležnih organa i važećim propisima iz oblasti zaštite životne sredine, voda, vazduha, buke, upravljanja otpadom, zaštite i zdravlja na radu, zaštite od požara i bezbjednosti objekata.

Mjere koje se odnose na redovno korišćenje i održavanje primjenjuju se kontinuirano tokom čitavog perioda eksploatacije. Mjere periodičnog pregleda i servisiranja sprovode se u rokovima propisanim za konkretnu opremu i u skladu sa uputstvima proizvođača i tehničkim zahtjevima. Mjere u slučaju kvara ili incidenta primjenjuju se odmah po uočavanju događaja.

Nije dozvoljeno naknadno uvoditi aktivnost ili opremu koja po svom karakteru predstavlja novi značajan izvor emisija, tehnoloških otpadnih voda, buke, otpada ili opasnih materija bez prethodnog sagledavanja takve promjene u skladu sa važećim propisima.

Ako se u budućnosti planira dogradnja, povećanje gabarita, nova rekonstrukcija sa većim građevinskim zahvatom ili promjena namjene koja bitno mijenja ekološki profil objekta, takva intervencija nije obuhvaćena ovom procjenom i mora se posebno razmotriti.



Mjere tokom budućih radova održavanja i manjih intervencija

Iako je faza prenamjene završena, tokom životnog vijeka objekta očekuju se redovni i investicioni radovi održavanja: popravke instalacija, zamjena klima-uređaja i druge opreme, popravke fasade i krova, zamjena stolarije, podnih i zidnih obloga i slične intervencije.

Takve radove treba organizovati tako da njihov privremeni uticaj bude ograničen na najmanji mogući prostor i period.

- radove koji stvaraju povećanu buku izvoditi u odgovarajućem dnevnom periodu i ograničiti njihovo trajanje na neophodno vrijeme;
- radnu zonu držati urednom i sprečavati raznošenje prašine i sitnog materijala izvan prostora intervencije;
- otpad od popravki razvrstavati prema vrsti i uklanjati odmah po završetku radova;
- elektronsku, rashladnu, elektro i drugu tehničku opremu nakon zamjene ne odlagati sa miješanim komunalnim otpadom;
- pri intervencijama na instalacijama spriječiti nekontrolisano ispuštanje vode ili drugih tečnosti;
- po završetku radova prostor očistiti i vratiti u uredno i bezbjedno stanje;
- manjim radovima održavanja ne širiti postojeći građevinski zahvat na okolne površine.

Mjere zaštite u fazi eksploatacije

Tokom korišćenja objekta potrebno je uspostaviti režim preventivnog održavanja koji obuhvata vodovodne, kanalizacione, elektroenergetske, mašinske, klimatizacione, ventilacione i protivpožarne sisteme.

- redovno pregledati tehničke prostorije i evidentirati neuobičajene pojave kao što su curenje, vlaženje, miris, povećana buka, vibracije ili pregrijavanje opreme;
- obezbijediti nesmetan pristup ventilima, prekidačima i drugoj opremi potrebnoj za hitnu intervenciju;
- održavati zajedničke komunikacije i pristupne površine prohodnim i bez nepropisno odloženih predmeta;
- održavati prostor za sakupljanje otpada čistim i dostupnim za redovan odvoz;
- voditi računa o sezonskom povećanju opterećenja i prije perioda pune popunjenosti provjeriti ključne sisteme objekta.

Prije perioda očekivano veće popunjenosti naročito je korisno pregledati vodovodne i kanalizacione instalacije, pumpni sistem, odvodnju atmosferskih voda, klimatizacionu opremu i protivpožarne sisteme, kako bi se potencijalni kvar otkrio prije povećanja opterećenja.

Mjere u slučaju akcidentnih situacija

U slučaju vanrednog događaja osnovni redoslijed postupanja je: zaštita ljudi, zaustavljanje ili izolovanje izvora problema kada je to bezbjedno, sprečavanje širenja posljedica, angažovanje odgovarajuće stručne ili interventne službe i naknadna sanacija.

- u slučaju curenja vode zatvoriti odgovarajući ventil ili dio sistema i spriječiti širenje vode prema elektroopremi ili drugim osjetljivim prostorima;
- u slučaju kvara kanalizacije ograničiti pristup zagađenoj zoni, zaustaviti dalje isticanje gdje je moguće i izvršiti čišćenje nakon popravke;
- u slučaju požara postupati u skladu sa protivpožarnim procedurama, omogućiti evakuaciju i nesmetan pristup interventnim službama;

**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

- u slučaju prosipanja ulja ili druge tehničke tečnosti koristiti odgovarajuće apsorpciono sredstvo i prikupljeni materijal zbrinuti u skladu sa njegovom vrstom;
 - u slučaju sumnje na oštećenje nakon jačeg zemljotresa ne nastavljati korišćenje ugroženog dijela dok se ne izvrši odgovarajući stručni pregled.
- O incidentu koji je doveo ili mogao dovesti do značajnijeg zagađenja treba voditi evidenciju o uzroku, preduzetim mjerama, nastaloj posljedici i sanaciji. Cilj evidencije je da se nakon incidenta otkloni i uzrok, a ne samo neposredna posljedica.

Planovi i tehnička rješenja za zaštitu životne sredine

Zaštita životne sredine kod predmetnog objekta oslanja se prvenstveno na postojeća tehnička rješenja i njihovo pravilno funkcionisanje: vodovodne i kanalizacione instalacije, tehnički prostor PD3 sa bazenom za vodu i pumpnim sistemom, elektroinstalacije, gromobransku i protivpožarnu zaštitu, klimatizacione i druge mašinske sisteme, postojeći pristup i organizovano komunalno servisiranje. S obzirom na odsustvo proizvodnog procesa, nije potrebno projektovati poseban sistem tretmana industrijskih emisija. Ključna tehnička rješenja su ona koja sprečavaju nekontrolisano curenje, omogućavaju bezbjedan rad opreme i obezbjeđuju pravilno sakupljanje i odvođenje komunalnih tokova. Svaka promjena postojećeg tehničkog sistema treba da bude izvedena stručno i na način koji ne umanjuje nivo zaštite postignut prethodnim rješenjem.

Mjere za zaštitu vazduha

- redovno servisirati klimatizacionu i ventilacionu opremu u skladu sa uputstvima proizvođača;
- ne koristiti neispravan uređaj iz kojeg se osjeća neuobičajen miris, vidi dim ili se uočava drugi znak nepravilnog rada;
- održavati filtre i elemente ventilacionih sistema u propisanim intervalima;
- servis rashladne opreme i intervencije na rashladnim fluidima povjeravati stručnim i odgovarajuće ovlaštenim licima;
- izbjegavati nepotreban rad motora vozila u mjestu na pristupnim i parking površinama;
- pristupne i parking površine održavati čistim radi smanjenja lokalnog podizanja prašine;

U slučaju ponavljane pojave neprijatnog mirisa potrebno je utvrditi da li je izvor kanalizacioni sistem, prostor za otpad, tehnička oprema ili drugi lokalni uzrok i otkloniti ga, umjesto da se problem tretira samo provjetravanjem.

Mjere za zaštitu voda

Zaštita voda ostvaruje se održavanjem vodovodnih, kanalizacionih i atmosferskih instalacija u ispravnom stanju.

- redovno kontrolisati vidljive djelove vodovodne mreže, spojeve, ventile, pumpe i tehnički prostor PD3;
- svako uočeno curenje ili gubitak vode otkloniti bez odlaganja;
- održavati kanalizacione vertikale, odvode i sanitarne priključke prohodnim i ispravnim;
- zabraniti ispuštanje ulja, boja, rastvarača i drugih neodgovarajućih materija u sanitarni ili atmosferski sistem;
- redovno čistiti krovne slivnike, oluke, vertikale i druge elemente atmosferske odvodnje, posebno prije perioda intenzivnih padavina;
- u slučaju začepljenja ili prelivanja odmah ograničiti izvor i izvršiti čišćenje i popravku;
- nakon dužeg perioda nekorisćenja dijela vodovodne instalacije postupiti u skladu sa pravilima održavanja i higijene sistema.

Dostavljena dokumentacija ne daje pouzdane projektne vrijednosti vršnih protoka i kapaciteta pumpnog sistema, pa se u ovoj dokumentaciji ne propisuju proizvoljni brojčani pragovi. Kontrola se zasniva na tehničkoj ispravnosti i stvarnom funkcionisanju sistema.

Mjere za zaštitu zemljišta

- ne odlagati komunalni, elektronski, servisni ili drugi otpad neposredno na zemljište ili okolne površine;
- eventualno prosipanje ulja ili tehničke tečnosti odmah ograničiti i sanirati odgovarajućim apsorpcionim sredstvom;
- kontaminisani materijal odvojeno prikupiti i zbrinuti prema njegovoj vrsti;
- sprečavati nekontrolisano oticanje vode koje može izazvati ispiranje ili oštećenje uređenih površina;
- sredstva za održavanje koristiti u skladu sa uputstvima i ne skladištiti ih na način koji omogućava curenje na podlogu ili u okolni prostor.

Kako prenamjena ne uključuje novi građevinski zahvat, nijesu potrebne mjere karakteristične za zemljane radove, skidanje humusa ili zaštitu iskopa. Mjere u ovoj imaju preventivni karakter i odnose se na sprečavanje lokalne kontaminacije tokom korišćenja i održavanja.

Mjere zaštite od buke i vibracija

- koristiti tehničku opremu odgovarajuće namjene i redovno je servisirati;
- spoljašnje jedinice klimatizacije i ventilacione otvore, gdje je tehnički moguće, postaviti tako da se buka i strujanje vazduha ne usmjeravaju prema prostorima dužeg boravka ljudi;
- opremu koja može prenositi vibracije postaviti na odgovarajuće antivibracione elemente kada je to potrebno;
- neuobičajenu buku, zveckanje, rezonancu ili vibracije tretirati kao mogući znak kvara i odmah pregledati opremu;
- ne odlagati servis do redovnog termina ako neispravnost stvara povećanu buku;
- u slučaju opravdanih ponovljenih pritužbi provjeriti izvor na lokaciji i, po potrebi, izvršiti odgovarajuće mjerenje nivoa buke.

Cilj mjera nije potpuno odsustvo zvuka, već održavanje nivoa buke u granicama karakterističnim za uredno korišćenje apartmansko-poslovnog objekta i sprječavanje nepotrebnog uznemiravanja okolnih korisnika.

Mjere zaštite stanovništva i korisnika okolnog prostora

- organizovati korišćenje pristupa i parkinga tako da se ne blokiraju postojeće komunikacije i pristupi susjednim sadržajima;
- spoljašnju rasvjetu usmjeravati prema površinama koje je potrebno osvijetliti i izbjegavati direktno osvjetljavanje prozora i terasa susjednih objekata;
- prostor za otpad održavati higijenski urednim, bez rasipanja i predugog zadržavanja otpada;
- tehničku opremu održavati tako da ne stvara nepotrebnu buku, vibracije ili mirise;
- eventualne pritužbe korisnika i susjeda evidentirati, provjeriti uzrok i preduzeti korektivnu mjeru kada je pritužba opravdana;



- na zajedničkim komunikacijama voditi računa o bezbjednosti djece, starijih lica i osoba smanjene pokretljivosti.

Kod ponavljane pritužbe na isti problem potrebno je provjeriti uzrok na lokaciji i dokumentovati način otklanjanja, umjesto da se problem rješava samo privremenom mjerom.

Mjere za zaštitu ekosistema i geološke sredine

S obzirom na to da nema nove izgradnje, mjere zaštite ekosistema prvenstveno se odnose na očuvanje postojećih zelenih površina i sprječavanje nepotrebnog širenja intervencija izvan već uređenog prostora.

- ne uklanjati vegetaciju izvan onoga što je nužno za redovno održavanje;
- spoljašnju rasvjetu držati funkcionalnom i usmjerenom, bez nepotrebnog rasipanja prema okolnim zelenim površinama i nebu;
- spriječiti odlaganje otpada na okolne neuređene ili zelene površine;

- ako se tokom održavanja uoči zaštićena vrsta ili njeno sklonište, ne preduzimati radnju koja može dovesti do oštećenja prije stručnog sagledavanja.

Za geološku sredinu nijesu potrebne posebne mjere vezane za iskope i stabilizaciju jer ih predmetna prenamjena ne podrazumijeva. U slučaju budućih većih građevinskih intervencija geotehnički i seizmički aspekt mora se posebno razmotriti prije izvođenja.

Mjere zbrinjavanja otpada

Upravljanje otpadom tokom eksploatacije treba organizovati prema vrsti otpada i mogućnosti njegovog odvojenog sakupljanja.

- obezbijediti dovoljan broj odgovarajućih posuda za miješani komunalni otpad i odvojene frakcije gdje je organizovano njihovo preuzimanje;
- održavati prostor za posude urednim, čistim i dostupnim komunalnom vozilu;
- spriječiti prepunjavanje posuda, rasipanje otpada i pristup životinja;
- papir, karton, plastiku, staklo i druge reciklabilne tokove odvojeno prikupljati kada postoji organizovan sistem predaje;
- baterije, akumulatore, elektronski otpad, otpadne sijalice i slične posebne tokove ne miješati sa komunalnim otpadom;
- otpad nastao servisiranjem klimatizacije, elektro i druge tehničke opreme predavati subjektu koji može propisno postupati sa tom vrstom otpada;
- zabraniti spaljivanje otpada i odlaganje otpada na okolno zemljište;
- čuvati dokumentaciju o predaji posebnih tokova otpada kada je ona propisana.

Ukoliko se u objektu pojavi tok otpada koji po količini ili sastavu odstupa od uobičajenog komunalnog otpada, potrebno je prije njegovog uklanjanja utvrditi odgovarajući način postupanja.

Mjere za zaštitu pejzaža

- fasadne, krovne i parterne površine održavati urednim i u dobrom stanju;
- postojeće zelenilo i hortikulturene elemente redovno održavati i po potrebi obnavljati;
- tehničku opremu i reklamne elemente postavljati na način koji nepotrebno ne narušava izgled objekta i neposrednog okruženja;
- izbjegavati privremeno odlaganje neispravne opreme, ambalaže ili drugog materijala na vidljivim spoljnim površinama;
- spoljašnju rasvjetu koristiti funkcionalno i umjereno.



Pošto se građevinski volumen ne mijenja, zaštita pejzaža se postiže prije svega urednim održavanjem postojećeg stanja, a ne novim mjerama uklapanja objekta u prostor.

Mjere za zaštitu kulturnih dobara

Predmetni zahvat ne obuhvata nove zemljane radove, pa se ne očekuje novi direktan rizik od otkrivanja ili oštećenja arheoloških nalaza u okviru redovnog korišćenja.

Ako budući radovi održavanja prerastu u intervenciju koja uključuje iskop ili zahvat van postojećeg građevinskog obuhvata, potrebno je prije izvođenja provjeriti obaveze koje proizilaze iz propisa o zaštiti kulturnih dobara i postupati prema uslovima nadležnog organa.

U slučaju slučajnog otkrivanja predmeta ili strukture koja može imati kulturno-istorijsku vrijednost, rad na tom mjestu treba obustaviti i postupiti u skladu sa propisima i uputstvima nadležne institucije.

Mjere zaštite i zdravlja na radu

Mjere zaštite i zdravlja na radu odnose se prvenstveno na zaposlene i stručna lica angažovana na čišćenju, održavanju tehničkih prostorija, elektroinstalacija, pumpne, klimatizacije i druge opreme.

- specijalizovane radove na elektro i mašinskoj opremi povjeravati stručno osposobljenim licima;
- koristiti ličnu zaštitnu opremu koja odgovara konkretnoj vrsti posla;
- hemijska sredstva za čišćenje i održavanje čuvati u originalnoj ili jasno označenoj ambalaži i koristiti prema uputstvu;
- tehničke prostorije držati urednim, osvijetljenim i slobodnim od nepotrebnog skladištenja;
- ne dozvoliti improvizovane intervencije neovlašćenih lica na električnim, pumpnim ili protivpožarnim sistemima;
- obezbijediti opremu za prvu pomoć i poznate procedure za hitne intervencije.

Mjere zaštite u toku eksploatacije

U fazi eksploatacije potrebno je uspostaviti praktičan sistem održavanja zasnovan na redovnim pregledima, servisima i evidenciji. Posebnu pažnju treba posvetiti periodu prije glavne turističke sezone, kada se može očekivati veća popunjenost objekta.

- prije perioda povećane popunjenosti pregledati rad pumpnog sistema i tehničke prostorije PD3;
- provjeriti prohodnost kanizacionih i atmosferskih odvoda;
- izvršiti potrebne servise klimatizacije i ventilacione opreme;
- provjeriti stanje protivpožarne opreme i pristupa za hitne intervencije;
- provjeriti stanje mjesta za sakupljanje otpada i organizaciju redovnog odvoza;
- pregledati zajedničke pristupne, parking i pješačke površine i otkloniti uočena oštećenja koja mogu uticati na bezbjednost.

Upravljač objekta treba da raspolaze kontaktima servisera i nadležnih službi za sisteme kod kojih kvar može zahtijevati hitnu intervenciju.

Mjere pejzažnog uređenja i održavanja zelenih površina

Postojeće zelene i uređene površine doprinose vizuelnom kvalitetu i smanjenju utiska potpune izgrađenosti prostora. Njihovo održavanje treba biti usmjereno na očuvanje zdravog biljnog fonda i urednosti, bez pretjerane upotrebe hemijskih sredstava.

- redovno uklanjati osušene i oštećene djelove biljaka;
- zamjenu biljnog materijala vršiti vrstama prilagođenim lokalnim klimatskim uslovima;



- zalivanje prilagoditi stvarnim potrebama i izbjegavati nepotrebno rasipanje vode;
- prihranu i sredstva za zaštitu bilja koristiti umjereno i prema uputstvima;
- održavati zelene površine tako da ne ometaju preglednost i bezbjedno kretanje na pristupnim i parking površinama.

Mjere koje se preduzimaju u slučaju udesa ili velikih nesreća

Predmetna namjena ne uključuje djelatnost sa povećanim rizikom od velike industrijske nesreće, ali se moraju razmotriti požar, jači zemljotres i ozbiljniji kvar ključnih instalacija. U slučaju požara prioritet je evakuacija i zaštita ljudi, pozivanje nadležne službe, korišćenje raspoložive opreme za početno gašenje samo kada je to bezbjedno i održavanje pristupa vatrogasnim vozilima. Nakon jačeg seizmičkog događaja potrebno je vizuelno i, kada postoji osnovana sumnja, stručno pregledati nosivu konstrukciju, elektroinstalacije, vodovodne i kanizacione instalacije, tehnički prostor sa pumpnom opremom i druge sisteme prije ponovnog punog korišćenja. Ako incident dovede do zagađenja, potrebno je spriječiti dalje širenje, prikupiti kontaminisani materijal, izvršiti sanaciju i, kada je potrebno, obavijestiti nadležni organ ili službu.

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

- podsticati racionalnu potrošnju vode i električne energije među korisnicima objekta;
- koristiti energetske efikasne rasvjete i opremu pri budućim zamjenama;
- smanjivati nepotrebno osvjetljavanje spoljnog prostora tokom noći;
- omogućiti selektivno sakupljanje otpada u mjeri u kojoj lokalni sistem omogućava njegovo preuzimanje;
- nabavku sredstava za čišćenje i održavanje usmjeravati ka proizvodima sa manjim ekološkim opterećenjem kada je to tehnički i ekonomski opravdano;
- kod ponovljenih problema ili pritužbi izvršiti analizu uzroka i dokumentovati korektivnu mjeru;
- ne vršiti promjene tehničkih sistema koje bi smanjile nivo protivpožarne, sanitarne ili ekološke zaštite.

Kontrola sprovođenja mjera, odgovornosti i evidencija

Efikasnost mjera zavisi od toga da budu uključene u svakodnevno upravljanje objektom. Potrebno je jasno utvrditi ko je odgovoran za redovno održavanje pojedinih sistema i ko se poziva u slučaju vanrednog kvara.

- voditi evidenciju o servisiranju pumpne, klimatizacione, ventilacione i druge relevantne opreme;
- čuvati dokumentaciju o periodičnim pregledima elektro i protivpožarnih sistema kada je propisana;
- evidentirati veće kvarove na vodovodnim i kanizacionim instalacijama i izvršene popravke;
- čuvati dokumentaciju o predaji posebnih tokova otpada kada je primjenjivo;
- evidentirati incidente i preduzete mjere sanacije;
- evidentirati opravdane ponovljene pritužbe korisnika ili susjeda i način njihovog rješavanja.

Zaključak o mjerama zaštite

Mjere zaštite odgovaraju stvarnom karakteru projekta: postojeći apartmansko-poslovni objekat, bez proizvodne djelatnosti i bez buduće faze velike izgradnje. Njihova primjena ne zahtijeva složene sisteme sanacije, već dobro organizovano preventivno održavanje, pravilno upravljanje otpadom, kontrolu instalacija i pravovremeno reagovanje.

Uz dosljedno sprovođenje navedenih mjera, identifikovani uticaji mogu se zadržati na lokalnom i prihvatljivom nivou tokom cijelog perioda korišćenja objekta.

**AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE**



III – Nosilac projekta "B & V COMPANY" D.O.O. iz Budve 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 "B & V COMPANY" D.O.O. iz Budve da u slučaju proširenja kapaciteta izvedenog projekta, podnese zahtjev nadležnom organu za izdavanje projekata. Elaborete projekat izdati na osnovu ovog rješenja.