

**ZAHTJEV ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE
ELABORATA O PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU**

**PRENAMJENA HOTELA KATEGORIJE 4*
U APARTMANSKI OBJEKAT SA POSLOVANJEM**

Nosilac projekta: B & V COMPANY d.o.o. Budva

Predmet: Prenamjena hotela kategorije 4* u apartmanski objekat sa poslovanjem

Lokacija: UP br. 2, djelovi k.p. 3079/1 i 3079/2 KO Maine, LSL „Benzinska pumpa Lapčiči“, Opština Budva

Sadržaj

1. OPŠTE INFORMACIJE	6
2. OPIS LOKACIJE I POSTOJEĆEG STANJA.....	7
2.1. Položaj i planski obuhvat.....	7
2.2. Postojeće korišćenje prostora i stepen izgrađenosti.....	9
2.3. Građevinska dozvola i prethodno pribavljene saglasnosti.....	12
2.4. Administrativni tok prenamjene	17
2.5. Katastarski i geodetski podaci	18
2.6. Funkcionalna struktura posebnih djelova	20
2.7. Relativni obim, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa.....	22
2.8. Geološke, seizmičke i klimatske karakteristike - relevantnost za prenamjenu.....	24
2.9. Vode i komunalna infrastruktura	25
2.10. Biodiverzitet i prirodna osjetljivost prostora	26
Flora i vegetacija	26
Fauna i mogući indirektni uticaji.....	26
Staništa i prirodna osjetljivost	27
2.11. Stanovništvo, saobraćaj, pejzaž i kulturna dobra	27
Pregled osnovnih karakteristika pejzaža.....	27
Postojeći privredni i stambeni objekti i infrastruktura	28
Naseljenost i demografske karakteristike	28
Kulturna dobra.....	28
2.12. Apsorpcioni kapacitet prirodne i životne sredine	29
<i>Zemljište i postojeći stepen izgrađenosti</i>	29
<i>Površinske, podzemne i sanitarne vode</i>	29
<i>Kvalitet vazduha</i>	30
<i>Buka i vibracije</i>	30
<i>Vegetacija i biodiverzitet</i>	30
<i>Pejzaž</i>	31
<i>Zaštićena i druga osjetljiva područja</i>	31
<i>Stanovništvo</i>	31
<i>Komunalna i saobraćajna infrastruktura</i>	32
<i>Kumulativno opterećenje prostora</i>	32
Tabelarni pregled apsorpcionog kapaciteta	33
2.13. Razgraničenje predmetnog zahvata od istorijski izvedenih radova.....	34
2.14. Scenarij bez prenamjene i referentno postojeće stanje	34
3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA.....	36
3.1. Predmet i obim prenamjene.....	36

3.1.1. Osnovni identifikacioni i fizički podaci projekta	36
3.1.2. Funkcionalni bilans projekta	37
3.1.3. Etažna organizacija objekta	38
3.1.3.1. Suteran 2	38
3.1.3.2. Suteran 1	38
3.1.3.3. Prizemlje	39
3.1.3.4. Prvi sprat	39
3.1.3.5. Drugi sprat	39
3.1.3.6. Krovna terasa i nestambeni prostori	39
3.1.4. Detaljna struktura posebnih djelova	40
3.1.5. Način funkcionisanja objekta nakon prenamjene	41
3.1.6. Kapacitet projekta i broj korisnika	42
3.1.7. Vodosnabdijevanje, sanitarni sistem i tehnički sadržaji	43
3.1.8. Elektroenergetski, mašinski i protivpožarni sistemi	43
3.1.9. Saobraćajno funkcionisanje i pristup	44
3.1.10. Vrsta i obim izvedenih radova na prenamjeni	44
3.1.11. Granice predmetnog projekta	45
3.1.12. Zaključak detaljnog opisa projekta za potrebe screening postupka	45
3.2. Poređenje prvobitne i nove namjene	46
3.3. Radovi koji su izvedeni	46
3.4. Arhitektonsko-funkcionalna organizacija	47
3.5. Saobraćaj, pristup i parking	48
3.6. Vodosnabdijevanje i sanitarne otpadne vode	48
3.7. Elektroenergetske, mašinske i protivpožarne instalacije	48
3.8. Korišćenje prirodnih resursa i energije	49
3.9. Stvaranje otpada i način postupanja	50
3.10. Emisije u vazduh, buka, vibracije, mirisi i svjetlosno opterećenje	53
Emisije u vazduh	54
Buka	54
Vibracije	55
Mirisi	55
Svjetlosno opterećenje	56
3.11. Rizik od udesa i velikih katastrofa	56
3.12. Rizici za zdravlje ljudi	57
3.13. Kumulativni aspekti	58
Kumulativno opterećenje vodovodne i kanalizacione infrastrukture	58
Kumulativni uticaj na potrošnju energije	59
Kumulativni saobraćajni uticaj	59
Kumulativni uticaj na buku i kvalitet vazduha	60

Kumulativni uticaj otpada.....	60
Kumulativni uticaj na zemljište, biodiverzitet i pejzaž.....	60
Sezonski karakter kumulativnog opterećenja.....	61
4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU	63
4.1. Veličina i prostorni obuhvat uticaja projekta	63
4.2. Priroda mogućih uticaja.....	64
4.2.1. Uticaj na vazduh i klimu.....	65
4.2.2. Uticaj na površinske, podzemne i sanitarne vode.....	65
4.2.3. Uticaj na zemljište	65
4.2.4. Uticaj na biodiverzitet i staništa	66
4.2.5. Uticaj na stanovništvo i zdravlje ljudi	66
4.2.6. Buka i vibracije.....	66
4.2.7. Pejzaž i vizuelni uticaj.....	66
4.2.8. Otpad, resursi i infrastruktura	66
4.3. Jačina i složenost uticaja	67
4.4. Vjerovatnoća uticaja	67
Redovni i izvjesni uticaji	67
Uslovni uticaji	68
Akcidentni uticaji	69
Ocjena vjerovatnoće po vrstama uticaja	69
4.5. Očekivani nastanak, trajanje, učestalost i vjerovatnoća ponavljanja uticaja	70
4.6. Mogućnost efektivnog smanjivanja uticaja	71
4.7. Kumulativni uticaj sa uticajima drugih postojećih i/ili odobrenih projekata.....	72
4.8. Prekogranična priroda uticaja.....	72
5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU	73
5.1. Uticaj emisije zagađujućih materija i buke na zdravlje ljudi.....	73
5.2. Uticaj na kvalitet vazduha	74
5.3. Uticaj na kvalitet površinskih i podzemnih voda	74
5.4. Uticaj na zemljište	75
5.5. Uticaj na lokalno stanovništvo	75
5.6. Namjena i korišćenje površina	76
5.7. Uticaj na ekosisteme, biodiverzitet i geološku sredinu	76
5.8. Uticaj na zaštićena prirodna i kulturna dobra i njihovu okolinu	77
5.9. Vizuelni uticaj	77
5.10. Uticaj na komunalnu infrastrukturu.....	77
5.11. Akcidentne situacije	78
5.12. Uticaj na karakteristike pejzaža.....	78
5.13. Uticaj otpada.....	79
5.14. Kumulativni i rezidualni uticaji.....	79

5.15. Pregled i ocjena značajnosti mogućih uticaja	80
6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA	83
6.1. Mjere predviđene zakonima i drugim propisima, normativima i standardima i rokovi za njihovo sprovođenje	83
6.2. Mjere tokom budućih radova održavanja i manjih intervencija	83
6.3. Mjere zaštite u fazi eksploatacije.....	84
6.4. Mjere u slučaju akcidentnih situacija	84
6.5. Planovi i tehnička rješenja za zaštitu životne sredine.....	85
6.6. Mjere za zaštitu vazduha	85
6.7. Mjere za zaštitu voda.....	86
6.8. Mjere za zaštitu zemljišta	86
6.9. Mjere zaštite od buke i vibracija.....	87
6.10. Mjere zaštite stanovništva i korisnika okolnog prostora	87
6.11. Mjere za zaštitu ekosistema i geološke sredine	87
6.12. Mjere zbrinjavanja otpada	88
6.13. Mjere za zaštitu pejzaža.....	88
6.14. Mjere za zaštitu kulturnih dobara	89
6.15. Mjere zaštite i zdravlja na radu.....	89
6.16. Mjere zaštite u toku eksploatacije	89
6.17. Mjere pejzažnog uređenja i održavanja zelenih površina.....	90
6.18. Mjere koje se preduzimaju u slučaju udesa ili velikih nesreća.....	90
6.19. Druge mjere koje mogu uticati na sprečavanje ili smanjenje štetnih uticaja na životnu sredinu	90
6.20. Kontrola sprovođenja mjera, odgovornosti i evidencija.....	91
6.21. Zaključak o mjerama zaštite	92
7. IZVORI PODATAKA I PRAVNI OKVIR.....	93
7.1. Dostavljena projektna i upravna dokumentacija	93
7.2. Zakoni i podzakonski propisi	94
7.3. Napomena o ranijem aktu Agencije	95
7.4. Način korišćenja izvora i ograničenja raspoložive dokumentacije.....	96
PRILOZI – DOKAZNA I PRATEĆA DOKUMENTACIJA	97
PRILOG C – GRAFIČKI PRIKAZI IZ GEODETSKOG ELABORATA.....	135
Dopunski pregled grafičkih priloga.....	139
Pregled dokazne vrijednosti priloga	140

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podatak	Opis
Nosilac projekta	B & V COMPANY d.o.o. Budva
Adresa	Jaranski put bb, Zaala, Harmonia, G802, Budva
Kontakt osoba	Danilo Vujović
Kontakt mail	danilo_vujovic@mail.ru
Kontakt telefon	068151549
Naziv projekta	Prenamjena hotela kategorije 4* u apartmanski objekat sa poslovanjem
Lokacija	UP br. 2, djelovi k.p. 3079/1 i 3079/2 KO Maine, LSL „Benzinska pumpa Lapčiči“, Opština Budva
Projektant prenamjene	„Oliver-ing“ d.o.o.

2. OPIS LOKACIJE I POSTOJEĆEG STANJA

2.1. Položaj i planski obuhvat

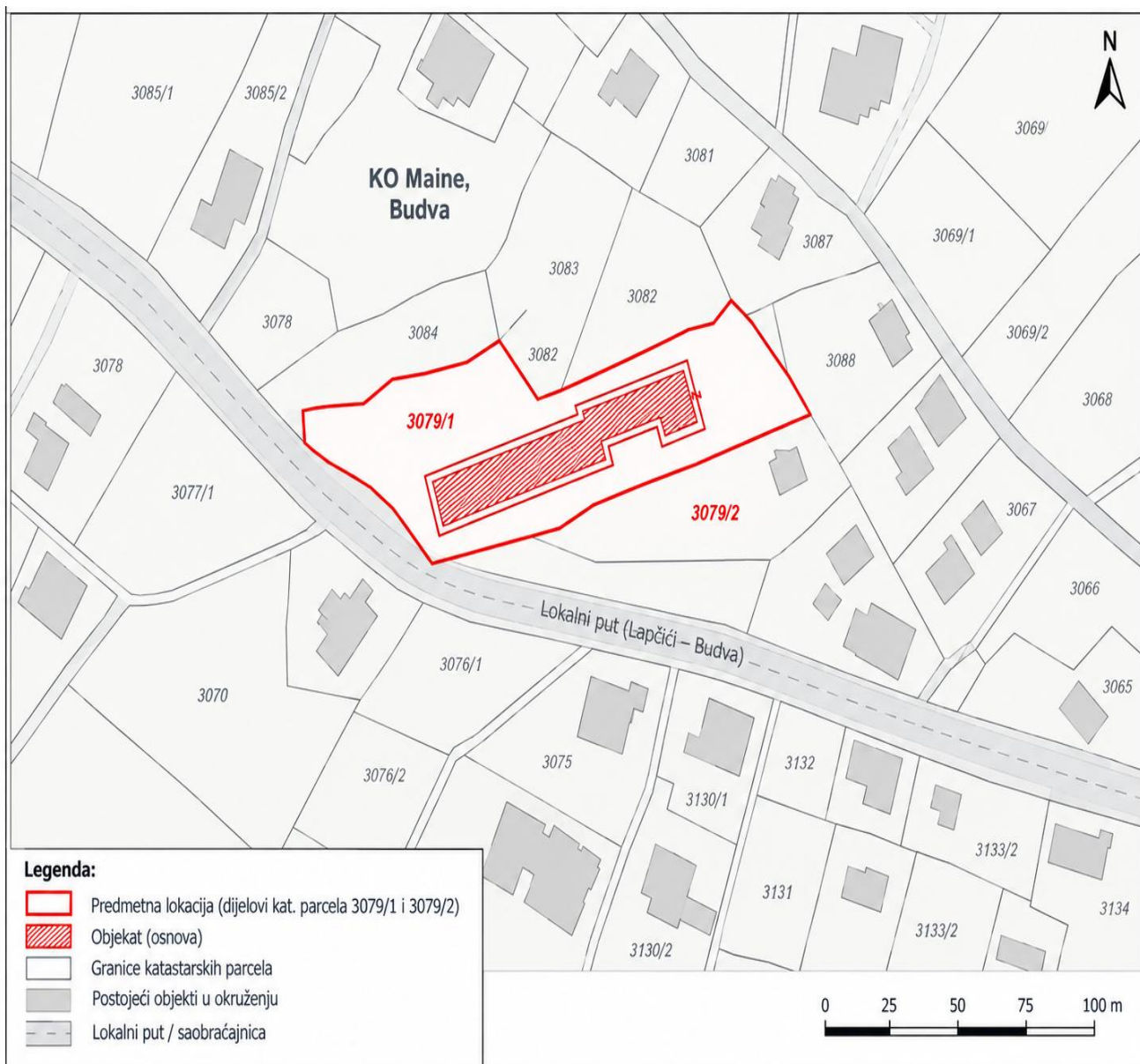
Predmetna lokacija nalazi se na području KO Maine, u Opštini Budva, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Benzinska pumpa Lapčići“. U građevinskoj i projektnoj dokumentaciji predmetni prostor je definisan kao urbanistička parcela UP br. 2, koja obuhvata djelove katastarskih parcela br. 3079/1 i 3079/2 KO Maine. Geodetski elaborat prenamjene kao osnovnu parcelu na kojoj se nalazi predmetni objekat navodi k.p. 3079/1, evidentiranu u listu nepokretnosti br. 955.

Lokacija je već u potpunosti privedena građevinskoj namjeni. Na njoj se nalazi postojeći višespratni objekat, sa formiranim pristupom, internim komunikacijama i uređenim površinama koje služe njegovom redovnom korišćenju. Prostor, dakle, nema karakter neizgrađene ili prirodne površine na kojoj se tek planira formiranje građevinskog zahvata, već predstavlja već izgrađenu i funkcionalno organizovanu cjelinu.

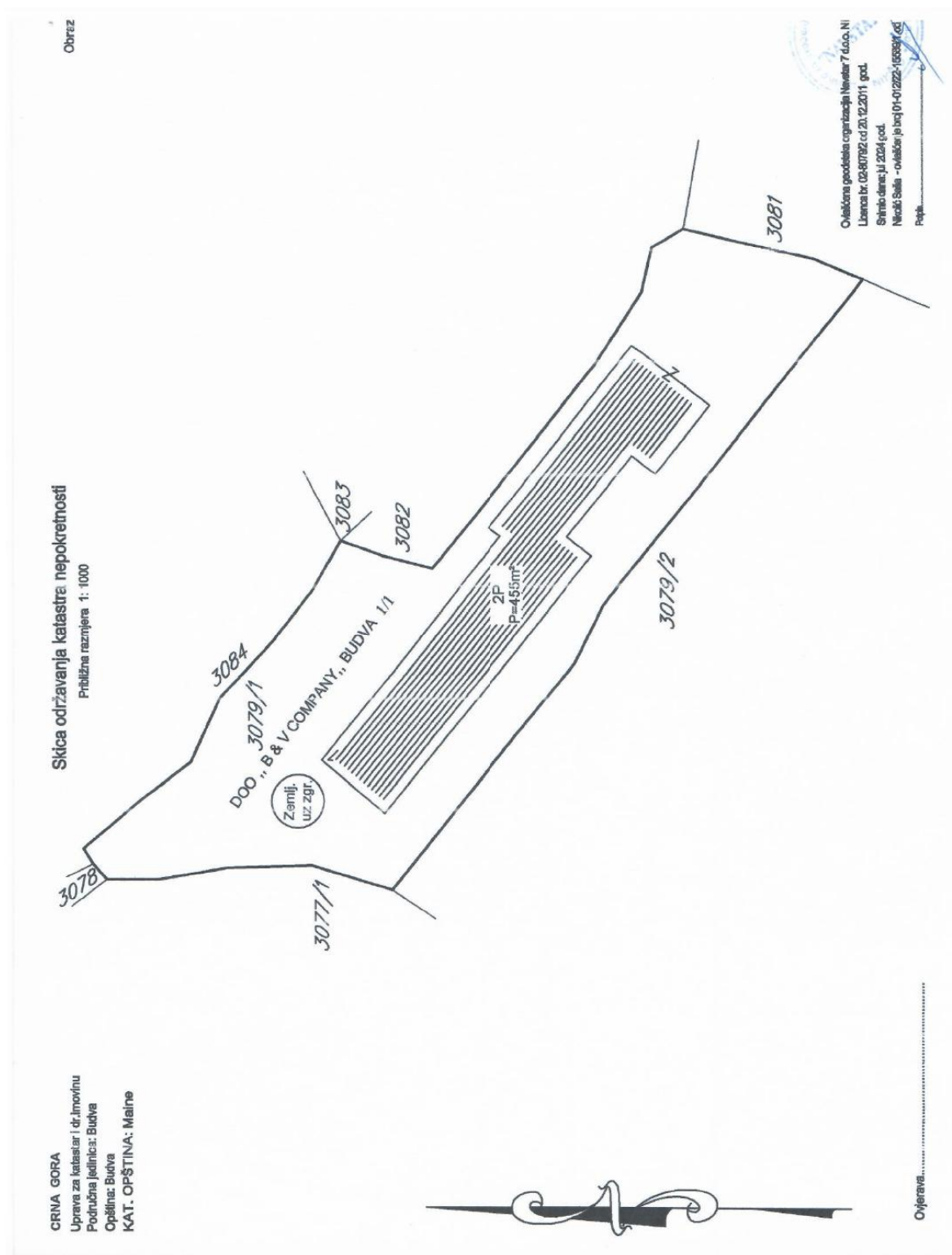
Neposredno i šire okruženje karakteriše izgrađenost i prisustvo različitih urbanih i komercijalnih sadržaja, kao i postojeća saobraćajna i komunalna infrastruktura. Predmetna lokacija je saobraćajno dostupna i već je uključena u postojeći sistem korišćenja prostora ovog dijela Budve. To je važno za procjenu mogućih uticaja, jer se predmetna prenamjena ne realizuje u osjetljivom, neizgrađenom ili prirodno očuvanom prostoru, već unutar već formiranog urbanog ambijenta.

Sa aspekta predmetnog postupka posebno je značajno da se planirana promjena ne odnosi na izgradnju novog objekta niti na širenje postojećeg građevinskog zahvata, već na prenamjenu već izgrađenog objekta. Zbog toga se ne očekuju uticaji koji su karakteristični za novu izgradnju, kao što su dodatno zauzimanje zemljišta, formiranje novih temelja, intenzivni zemljani radovi, uklanjanje vegetacije ili proširenje građevinske zone na okolne površine.

Postojeći stepen urbanizacije i infrastrukturne opremljenosti lokacije predstavlja jednu od ključnih karakteristika prostora koju je potrebno imati u vidu prilikom procjene mogućih uticaja predmetne prenamjene na životnu sredinu.



Slika 1. Širi prikaz lokacije



Slika 2. Skica održavanja katastra nepokretnosti – položaj objekta na k.p. 3079/1 KO Maine (geodetska dokumentacija).

2.2. Postojeće korišćenje prostora i stepen izgrađenosti

Postojeće korišćenje prostora određeno je izgrađenim apartmansko-poslovnim objektom i pripadajućim uređenim površinama. Predmetni objekat nalazi se na k.p. 3079/1 KO Maine, u okviru UP br. 2, LSL „Benzinska pumpa Lapčići“, Opština Budva.

Prema podacima iz geodetskog elaborata, tlocrtna površina postojećeg objekta iznosi 730 m², dok zbir površina evidentiranih posebnih djelova objekta, označenih kao PD1–PD27, iznosi 1.711,18 m². U okviru objekta evidentirani su poslovni prostori, tehnički i nestambeni prostori, apartmani i krovne terase, raspoređeni kroz dvije suterenske etaže, prizemlje, prvi i drugi sprat i krovnu terasu. Geodetska dokumentacija, dakle, potvrđuje da se radi o prostorno i funkcionalno formiranom objektu, a ne o neizgrađenoj lokaciji na kojoj tek treba realizovati građevinski zahvat.

Fotodokumentacija stručnog nadzora takođe pokazuje da je građevinski volumen formiran, da postoje fasade, prozorski otvori, unutrašnje komunikacije i uređene spoljne površine. Postojeće stanje prostora je, prema tome, rezultat ranije izvršene izgradnje objekta za koju je bila izdata građevinska dozvola za hotel kategorije 4*, dok je predmet ovog postupka prenamjena već izgrađenog objekta u apartmanski objekat sa poslovanjem. Stručni nadzor je konstatovao da su radovi na prenamjeni izvedeni u skladu sa izmijenjenim revidovanim glavnim projektom i tehničkim propisima.

Sa aspekta životne sredine, ova činjenica je posebno značajna. Predmetna prenamjena ne podrazumijeva zauzimanje nove površine zemljišta, formiranje novog građevinskog volumena, novo uklanjanje zemljišnog pokrivača niti uklanjanje vegetacije radi izgradnje objekta. Površine koje su fizički zauzete objektom već predstavljaju izgrađene i antropogeno izmijenjene površine, pa se uticaji predmetnog zahvata prvenstveno odnose na način korišćenja postojećeg objekta, a ne na prostorne i građevinske uticaje karakteristične za izgradnju novog objekta.

"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica



"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica

Slika 3. Fotodokumentacija postojećeg izgrađenog objekta i uređenih pristupnih/parking površina.

Postojeće stanje predmetne lokacije karakteriše visok stepen izgrađenosti i infrastrukturne opremljenosti. Zemljište na kojem se nalazi objekat već je trajno zauzeto i uređeno u funkciji postojećeg višespratnog objekta i pratećih površina. Predmetna prenamjena zbog toga ne zahtijeva novo zauzimanje zemljišta, proširenje građevinskog platoa niti izvođenje radova na do sada neizgrađenim površinama.

Vegetacija u neposrednom okruženju objekta nije predmet zahvata. Radovi na prenamjeni ne podrazumijevaju širenje na okolne prirodne ili poluprirodne površine, pa se ne očekuje dodatno uklanjanje vegetacije niti novo krčenje terena. Sa tog aspekta, prenamjena ne mijenja postojeći odnos izgrađenog i slobodnog prostora.

Sam objekat je već izgrađen i funkcionalno organizovan kao višespratna građevina. Promjena se odnosi prvenstveno na njegovu namjenu i način korišćenja, odnosno na prelazak sa hotelske funkcije na apartmansko-poslovnu. To znači da se ne formira novi građevinski volumen, već se postojeća prostorna cjelina prilagođava novoj funkciji.

Saobraćajni pristup objektu je već uspostavljen, kao i pripadajuće parking i manipulativne površine. Prenamjena ne zahtijeva formiranje nove pristupne saobraćajnice niti otvaranje novih koridora kroz okolni prostor. Eventualne promjene u saobraćajnom opterećenju vezane su za način i intenzitet korišćenja objekta, a ne za izgradnju nove saobraćajne infrastrukture.

Komunalna infrastruktura je takođe već formirana, jer je objekat prvobitno projektovan i izveden kao hotel sa pratećim vodovodnim, kanalizacionim, elektroenergetskim i drugim instalacijama. Prenamjena se oslanja na postojeće infrastrukturne sisteme, uz njihovo redovno održavanje i eventualno prilagođavanje potrebama novog načina korišćenja objekta.

Sa pejzažnog aspekta, građevinski volumen objekta je već prisutan u prostoru i predstavlja postojeći vizuelni element lokacije. Sama prenamjena ne uvodi novi dominantni objekat niti bitno mijenja postojeće prostorne odnose, pa se ne očekuje dodatna trajna promjena pejzažne slike prostora.

Na osnovu navedenog, može se zaključiti da predmetna prenamjena prvenstveno predstavlja funkcionalnu promjenu unutar već izgrađene i infrastrukturno opremljene cjeline, bez novih zahvata koji bi značajno mijenjali postojeće stanje zemljišta, vegetacije, saobraćajne infrastrukture, komunalne opremljenosti ili pejzaža.

2.3. Građevinska dozvola i prethodno pribavljene saglasnosti

Građevinskom dozvolom br. UPI 0503-794/20 od 13.01.2016. godine odobrena je izgradnja hotela kategorije 4*. Dozvola utvrđuje da je objekat projektovan na UP br. 2 u zahvatu LSL „Benzinska pumpa Lapčići“. Na prvoj strani dozvole navedene su i osnovne površine: bruto građevinska površina podzemnih etaža 370,54 m², dok ukupna bruto građevinska površina nadzemnih etaža iznosi 767,71 m²; u okviru nadzemnog dijela navedene su površine suterena 334,20 m² i prizemlja 433,41 m².

Za sadašnji postupak je naročito značajno što dozvola ne predstavlja izolovan akt, već završetak postupka u kojem su prethodno prikupljena mišljenja i saglasnosti nadležnih organa. Time se potvrđuje da je osnovni objekat već prošao provjere u pogledu urbanističkih uslova, tehničke dokumentacije, požarne zaštite, saobraćaja, voda, komunalnih priključaka i tada važećih zahtjeva zaštite životne sredine.

Dokument/saglasnost	Broj i datum prema građevinskoj dozvoli	Predmet
Urbanističko-tehnički uslovi	06-061-1409/2 od 12.10.2015.	Uslovi za izradu tehničke dokumentacije za hotel i prateće poslovne sadržaje.
Izveštaj o reviziji glavnog projekta	1101/2015 od 29.11.2015.	Kontrola glavnog projekta hotela 4*.
Geodetska dokumentacija	953/09; LN 955 i kopija plana	Parcelacija i katastarski podaci.
Saglasnost na mjere zaštite od požara	04-UPI-228/15-6831/2 od 15.12.2015.	Mjere zaštite od požara u revidovanoj tehničkoj dokumentaciji.
Saobraćajna saglasnost	03-12192/2 od 22.12.2015.	Saglasnost na glavni projekat i dopunu projekta.
Vodna saglasnost	041-01-U-722/2 od 11.12.2015.	Vodna saglasnost na tehničku dokumentaciju.
Saglasnost Vodovoda i kanalizacije Budva	01-7534/2 od 15.12.2015.	Saglasnost na tehničku dokumentaciju hotela.
Akt Agencije za zaštitu životne sredine	02-D-2369/2 od 02.11.2015.	U tadašnjoj dokumentaciji nije predviđeno sprovođenje postupka procjene uticaja.
Mišljenje radne grupe	UPI I 03-794/17 od 24.12.2015.	Mišljenje na tehničku dokumentaciju u postupku izdavanja dozvole.
Ugovor o komunalnom opremanju	001-17/1 od 12.01.2016.	Uređenje odnosa u pogledu komunalnog opremanja.

DOO Budva, obratilo se ovom ministarstvu, zahtjevom za izgradnju hotela kategorije 4*, na urbanističkoj parceli broj 2 koja se sastoji od katastarske parcele broj 3079/1 KO Maine, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Benzinska pumpa Lapčiči“, Opština Budva.

Razmatrajući spise predmeta, utvrđeno je da su dostavljeni sledeći dokazi:

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnog objekta (hotel, motel, trgovina, ugostiteljstvo i dr.): katastarska parcela broj: dijelovi 3079/1 i 3079/2 KO Maine; urbanistička parcela broj 2; namjena planiranih objekata: hotel; u zahvatu Lokalne studije lokacije „Benzinska pumpa Lapčiči“, Opština Budva, izdati od strane Sekretarijata za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Budva, broj:06-061-1409/2 od 12.10.2015.godine;
- Glavni projekat hotela 4*, na lokaciji Lokalna studija lokacije „Benzinska pumpa Lapčiči“, dijelovi k.p. br. 3079/1 i 3079/2 KO Maine, Opština Budva, UP 2, urađen od strane vodećeg projektanta Mirka Žižića, dipl. inž. arhitekture i od strane sljedećih privrednih društava: „Continental engineering“ DOO Podgorica, „Koling“ DOO Bijelo Polje, „Elnet“ DOO Bijelo Polje, „Toković“ DOO Bijelo Polje i „Lars Fire“ DOO Podgorica;
- Izveštaj o reviziji Glavnog projekta hotela 4*, na lokaciji Lapčiči, Lokalna studija lokacije „Benzinska pumpa Lapčiči“, UP 2, dijelovi k.p. br. 3079/1 i 3079/2 KO Maine, Opština Budva, urađen od strane „Wolf Engineering“ DOO Herceg Novi, „Intesa Group“ DOO Bijelo Polje, „Art Build“ DOO Bijelo Polje, „Energija“ DOO Bijelo Polje i „Top Force System“ DOO Nikšić, broj 1101/2015 od 29.11.2015.godine;
- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - parcelacija po DUP-u, parcela 3079/1 i 3079/2 KO Maine, urađen od strane „Navstar inženjering“ DOO Podgorica, ovjeren od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva, broj: 953/09 od 03.06.2011.godine;
- List nepokretnosti 955 - prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - P.J. Budva, broj 104-956-25420/2015 od 30.11.2015.godine za katastarsku parcelu br. 3079/1 K.O.Mainie;
- Kopija plana broj 956-104-2185/15 od 01.12.2015.godine, izdata od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva, za katastarsku parcelu: 3079/1 K.O. Maine;
- Saglasnost na mjere zaštite od požara predviđene priloženom revidovanom tehničkom dokumentacijom, izdata od strane Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za vanredne situacije, 04Broj: 04-UP1-228/15-6831/2 od 15.12.2015.godine;
- Saobraćajna saglasnost na Glavni projekat i dopunu Glavnog projekta poslovnog objekta – Hotela sa 4* na urbanističkoj parceli UP2 u zahvatu LSL –e „Benzinske pumpe Lapčiči“ u Budvi, izdata od strane Ministarstva saobraćaja i pomorstva – Direkcije za saobraćaj, broj: 03-12192/2 od 22.12.2015.godine;
- Potvrda J.P. „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ da je „Sarž Trade“ DOO platilo dio naknade od 80% iz člana 25 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, povodom izgradnje hotela sa 4 zvijezdice na katastarskoj parceli 3079/1 K.O. Maine, broj:01-15/8084 od 16.12.2015. godine;
- Potvrda Sekretarijata za privredu i finansije Opštine Budva, broj 043-539 od 17.12.2015.godine kojom se potvrđuje da je, po obračunu JP „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ broj 003129 od 16.12.2015.god., izvršena uplata u iznosu od 1.326.62 eura na račun broj 510-81723911-75, dana 16.12.2015.godine;

Slika 4. Građevinska dozvola – pregled urbanističkih, projektnih, geodetskih, protivpožarnih, saobraćajnih i drugih dokaza.

- Rješenje Sekretarijata za privredu i finansije Opštine Budva o izdavanju vodne saglasnosti na tehničku dokumentaciju GP izgradnje hotela sa 4* na UP br.2 u zahvatu LSL "Pumpna stanica Lapčiči", broj 041-01-U-722/2 od 11.12.2015.godine.
- Saglasnost DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva, na tehničku dokumentaciju Glavni Projekat Hotela sa 4*, broj 01-7534/2 od 15.12. 2015.god.;
- Akt Agencije za zaštitu životne sredine da nije predviđeno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu obziru da je uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji hotela ukupne korisne površine manje od 1000m², broj:02-D-2369/2 od 02.11.2015.godine;
- Mišljenje radne grupe za davanje mišljenja na tehničku dokumentaciju projekata koji se dostavljaju u postupku izdavanja građevinske dozvole, broj:UP I 03-794/17 od 24.12.2015.godine;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti za investitora „Sarž Trade“ DOO Budva, izdata od strane „Sava Montenegro“ A.D. Podgorica, broj: 13027477 od 26.11.2015.godine;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti za vodećeg revidenta „Wolf Engineering“ DOO Herceg Novi, izdata od strane „UNIQA“ A.D. Podgorica, broj: 6-20813 od 01.10.2015.godine;
- Polisa osiguranja od odgovornosti za vodećeg projektanta „Continental Engineering“ DOO Podgorica, izdata od strane „LOVČEN OSIGURANJE“ A.D. Podgorica, broj: 0556868/2 od 18.03.2015.godine;
- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zaključen između Opštine Budva i „Sarž Trade“ DOO Budva, broj: 001-17/1 od 12.01.2016.godine;

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnešeni zahtjev sa priloženom dokumentacijom i našlo da je isti osnovan, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 91 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/1, 35/13 i 33/14), taksativno su utvrđeni objekti za koje je organ uprave nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Članom 93 istog zakona, propisano je da se građevinska dozvola izdaje rješenjem na osnovu sljedeće dokumentacije: idejnog projekta, odnosno glavnog projekta, sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjeraka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi; dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta i kopije plana; saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom, ako se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele; saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima ako se objekat gradi na osnovu glavnog projekta; dokaza o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje i dokaza u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdjevanja na teritoriji opština Crnogorskog primorja i dokaza o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo, odnosno revidovalo idejni, odnosno glavni projekat, u skladu sa članom 71 ovog zakona.

Izuzetno od stava 1 tačka 2a ovog člana, građevinska dozvola za objekte od opšteg interesa se može izdati na dijelu urbanističke parcele i bez saglasnosti svih vlasnika nedostajućeg dijela građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom, ako taj dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i ne predstavlja dio prostora koji je planskim dokumentom definisan za građenje objekta i uz uslov da se

Slika 5. Građevinska dozvola – vodna i komunalna saglasnost, akt Agencije za zaštitu životne sredine i ostali dokazi.

indeksi zauzetosti i izgrađenosti, utvrđeni za urbanističku parcelu, umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Stavom 3 istog člana Zakona, utvrđeno je da dokaze iz stava 1 tač. 2, 3 i 4 ovog člana, pribavlja organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole po službenoj dužnosti, a stavom 4 istog člana je utvrđeno da za izdavanje dokaza iz stava 1 tačka 2 i 3 ovog člana ne plaća se taksa, naknada, odnosno drugi troškovi izdavanja.

Ukoliko nadležni organi, odnosno institucije ne dostave dokaze iz stava 1 tačka 3 ovog člana u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim idejnim, odnosno glavnim projektom.

Kako se u predmetnoj stvari radi o izgradnji objekta, koji je, shodno članu 7 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, taksativno utvrđen kao državni objekat od opšteg interesa, to su se stekli uslovi za primjenu člana 66 stav 2 alineja 1 istog zakona, odnosno oslobađanje investitora plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju navedenog objekta.

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu člana 91 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se tužbom može pokrenuti upravni spor kod Upravnog suda Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema istog.

Rukovodilac Direkcija za izdavanje dozvola:
Rina Ivančević, dipl.ing.građ. *R*

Obradili:

Borka Novković, dipl.ing.građ. *Borka Novković*
Vladimir Plamenac, dipl.pravnik *Vladimir Plamenac*

GENERALNI DIREKTOR



Danilo Gvozdenović

Slika 6. Završna strana građevinske dozvole.

2.4. Administrativni tok prenamjene

Predmetni objekat je prvobitno odobren i izgrađen kao hotel kategorije 4*. Građevinska dozvola predstavlja polaznu tačku administrativnog kontinuiteta, jer potvrđuje da je osnovni građevinski volumen realizovan kroz odgovarajući upravni i tehnički postupak, uz prethodno pribavljene saglasnosti iz oblasti saobraćaja, voda, komunalne infrastrukture, zaštite od požara i zaštite životne sredine.

Nakon izgradnje objekta pokrenut je postupak njegove prenamjene u apartmanski objekat sa poslovanjem. Ministarstvo održivog razvoja i turizma je dopisom br. 106-26/167 od 28.05.2018. godine dalo tumačenje da se izmjene revidovanog glavnog projekta, na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, mogu vršiti u skladu sa tada važećim zakonskim odredbama. Na toj osnovi izrađen je izmijenjeni revidovani glavni projekat „Prenamjena hotela sa 4* u apartmanski objekat sa poslovanjem“, koji je predstavljao tehničku osnovu za sprovođenje promjene namjene.

U nastavku postupka regulisane su i obaveze u vezi sa komunalnim opremanjem građevinskog zemljišta. U dokumentaciji stručnog nadzora navodi se Potvrda br. UPUV-11-419/23-34, Ugovor br. 001-17/1 od 12.01.2016. godine i Aneks br. 01-332/23-1043/1 od 07.07.2023. godine. Nakon regulisanja tih obaveza podnijeta je prijava građenja za prenamjenu dana 02.08.2023. godine.

Dalji tok postupka obuhvatio je obavješćavanje nadležne urbanističko-građevinske inspekcije. Službenom zabilješkom od 31.10.2023. godine evidentirano je da je investitor obavijestio inspekciju o prenamjeni predmetnog objekta. Time se dokumentuje slijed radnji od izmjene tehničke dokumentacije do prijave radova i obavješćavanja nadležnog nadzornog organa.

Radovi na prenamjeni izvođeni su uz stručni nadzor. Konačni izvještaji stručnog nadzora konstatuju da su izvedeni u skladu sa izmijenjenim revidovanim glavnim projektom i tehničkim propisima za ovu vrstu radova, bez vidljivih nedostataka, dok izjava stručnog nadzora potvrđuje da je objekat podoban za upotrebu. Za predmetnu procjenu ovo je važno jer pokazuje da se ne razmatra buduće veliko gradilište, već završena prenamjena postojećeg objekta i uticaji njegovog daljeg korišćenja.

Poseban element administrativnog kontinuiteta predstavlja promjena nosioca prava na nepokretnosti. Ugovorom o prodaji nepokretnosti sa zasnivanjem prava službenosti nepokretnost je prenijeta sa društva „SARŽ TRADE“ d.o.o. Budva na B & V COMPANY d.o.o. Budva, uz obavezu prodavca da završi postupak prenamjene. Zbog toga se starija građevinska, projektna i nadzorna dokumentacija vodi na ranijeg investitora, dok se novija geodetska dokumentacija i predmetni zahtjev vezuju za B & V COMPANY d.o.o. Budva.

Geodetskim elaboratom prenamjene evidentirano je novo funkcionalno stanje objekta, odnosno njegovi posebni djelovi i apartmansko-poslovna namjena. Posmatrani zajedno, građevinska dozvola, izmijenjeni projekat, prijava radova, stručni nadzor, ugovor o

prenosu nepokretnosti i geodetski elaborat daju jasan i logičan slijed razvoja projekta od hotela kategorije 4* do postojećeg apartmansko-poslovnog objekta.

2.5. Katastarski i geodetski podaci

Za sagledavanje postojećeg stanja objekta i njegove funkcionalne organizacije nakon prenamjene korišćeni su podaci iz Elaborata geodetskih radova – prenamjena hotela sa 4* u apartmanski objekat sa poslovanjem, izrađenog za B & V COMPANY d.o.o. Budva.

Naziv obrazca
NASLOVNA STRANA GEODETSKOG ELABORATA

OBRAZAC
16

 NAVSTAR 7	d.o.o. za izvođenje geodetskih radova i usluga adresa: Niksic, Gornje Polje-Brod bb telefon: 067 721 494, 067 721 488 ziro racun: 550-12840-72 e-mail: navstar7.sasa@gmail.com

Broj predmeta: 346/24
Datum: 22.07.2024.

CRNA GORA
ORGAN UPRAVE
Organizaciona jedinica: Budva
Mjesto: Budva

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
Područna jedinica
SUD

Priloga: 25.07.2024			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	919-104	UPI	4572/24

**ELABORAT GEODETSKIH RADOVA
(PRENAMJENA) HOTELA SA 4* U APARTMANSKI OBJEKT
SA POSLOVANJEM**

Stranka: - DOO „B & V COMPANY„ BUDVA
KATASTARSKA PARCELA BROJ: 3079/1
LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 955
KATASTARSKA OPŠTINA: Maine
OPŠTINA : Budva



NAVSTAR 7 DOO
Nikolić Saša dipl.inž.geod.

Broj predmeta:
Spisk prijave broj:
Pregledao / la:
Ovjerio / la:
Datum ovjere: 06.08.2024.

Elaborat je tem. izrada.



Slika 7. Naslovna strana Elaborata geodetskih radova – prenamjena hotela sa 4* u apartmanski objekat sa poslovanjem, stranka B & V COMPANY d.o.o. Budva.

Geodetski elaborat prikazuje stanje nepokretnosti prije i nakon izvršene prenamjene, uključujući podatke o objektu, njegovom položaju, etažnosti i posebnim djelovima. Za potrebe ove dokumentacije ti podaci su značajni iz više razloga.

Prije svega, geodetska dokumentacija potvrđuje da se na predmetnoj lokaciji nalazi fizički izgrađen i funkcionalno formiran objekat, odnosno da predmet zahvata nije izgradnja novog objekta na neizgrađenoj površini. U grafičkim prilogima elaborata prikazan je postojeći objekat sa njegovim gabaritom, dok je za objekat iskazana tlocrtna površina od 730 m².

Drugo, elaborat omogućava precizno sagledavanje unutrašnje funkcionalne organizacije objekta nakon prenamjene. Posebni dijelovi objekta evidentirani su pojedinačno, sa oznakama PD1–PD27, pripadajućom etažom, namjenom i površinom. Na taj način moguće je jasno razlikovati apartmanske, poslovne, tehničke, servisne i nestambene sadržaje.

Podaci o površinama iskazani u geodetskom elaboratu moraju se, međutim, pravilno tumačiti. Zbir površina posebnih dijelova nije isto što i bruto građevinska površina objekta, niti se može neposredno porediti sa površinama navedenim u prvobitnoj građevinskoj dozvoli. Riječ je o različitim načinima evidentiranja i iskazivanja površina, pri čemu geodetski elaborat obuhvata pojedinačne posebne dijelove, uključujući nestambene prostore i krovne terase.

Zbog toga se podaci iz geodetskog elaborata u ovoj dokumentaciji koriste prvenstveno za prikaz stvarne funkcionalne strukture objekta nakon prenamjene, a ne za ponovno utvrđivanje urbanističkih parametara ili bruto građevinske površine.

2.6. Funkcionalna struktura posebnih dijelova

Prema geodetskom elaboratu, objekat je funkcionalno organizovan kroz dvije suterenske etaže, prizemlje, prvi i drugi sprat i krovnu terasu. U okviru tih etaža evidentirano je ukupno 27 posebnih dijelova, različite namjene.

Etaža	Oznaka	Namjena prema geodetskoj tabeli	Površina (m²)
Suteren 2	PD1	Poslovni prostor	99,00
Suteren 2	PD2	Poslovni prostor	44,03
Suteren 1	PD3	Tehnička prostorija / bazen za vodu	97,91
Suteren 1	PD4	Poslovni prostor – dupleks / kancelarija	35,13
Suteren 1	PD5	Poslovni prostor / kancelarija	11,37
Suteren 1	PD6	Poslovni prostor / kancelarija	11,25
Suteren 1	PD7	Vešeraj	56,33
Prizemlje	PD8	Poslovni prostor	114,38
Prizemlje	PD9	Nestambeni prostor	5,83

Etaža	Oznaka	Namjena prema geodetskoj tabeli	Površina (m²)
Prizemlje	PD10	Apartman	45,12
Prizemlje	PD11	Apartman	48,74
Prizemlje	PD12	Apartman	53,41
Prvi sprat	PD13	Apartman	60,03
Prvi sprat	PD14	Apartman	39,26
Prvi sprat	PD15	Apartman	56,20
Prvi sprat	PD16	Apartman	30,16
Prvi sprat	PD17	Apartman	29,97
Prvi sprat	PD18	Apartman	63,64
Drugi sprat	PD19	Apartman	60,61
Drugi sprat	PD20	Apartman	39,06
Drugi sprat	PD21	Apartman	31,32
Drugi sprat	PD22	Apartman	38,75
Drugi sprat	PD23	Apartman	38,34
Drugi sprat	PD24	Apartman	38,49
Drugi sprat	PD25	Apartman	57,36
Krovna terasa	PD26	Nestambeni prostor / krovna terasa	164,94
Krovna terasa	PD27	Nestambeni prostor / krovna terasa	340,55

Iz prikazane strukture vidi se da su niže etaže objekta dominantno namijenjene poslovnim, tehničkim i servisnim sadržajima, dok su prizemlje, prvi i drugi sprat organizovani kao kombinacija poslovnih i apartmanskih sadržaja, odnosno pretežno apartmanske jedinice na višim etažama.

Suteren 2 obuhvata dva poslovna prostora ukupne površine 143,03 m². U Suterenu 1 smješteni su tehnički i prateći sadržaji ukupne površine 211,99 m², uključujući tehničku prostoriju sa bazenom za vodu i pumpnim postrojenjem, poslovni prostor – duplex, kancelarijske prostore i vešeraj.

Prizemlje ukupne evidentirane površine 267,48 m² sadrži poslovni prostor, nestambeni prostor i tri apartmanske jedinice. Prvi sprat, ukupne površine 279,26 m², organizovan je kroz šest apartmanskih jedinica, dok se na drugom spratu nalazi sedam apartmanskih jedinica ukupne površine 303,93 m².

Na nivou krovne terase evidentirana su dva nestambena posebna dijela, PD26 i PD27, ukupne površine 505,49 m². Njihovo uključivanje u zbir površina posebnih djelova još jednom pokazuje zbog čega ukupan zbir iz geodetskog elaborata ne treba poistovjećivati sa bruto građevinskom površinom objekta.

Etaža	Zbir posebnih djelova (m ²)	Napomena
Suteren 2	143,03	Poslovni prostori
Suteren 1	211,99	Tehnički, poslovni i servisni sadržaji
Prizemlje	267,48	Poslovni, nestambeni i apartmanski sadržaji
Prvi sprat	279,26	Apartmanske jedinice
Drugi sprat	303,93	Apartmanske jedinice
Krovna terasa	505,49	Nestambeni/krovni prostori
UKUPNO	1.711,18	Zbir površina posebnih djelova; nije ekvivalent bruto građevinskoj površini iz građevinske dozvole

Na nivou cijelog objekta zbir površina svih evidentiranih posebnih djelova iznosi 1.711,18 m². Ovaj podatak predstavlja zbir površina posebnih djelova iskazanih u geodetskom elaboratu i, kako je prethodno navedeno, ne predstavlja bruto građevinsku površinu objekta.

Od ukupno 27 evidentiranih posebnih djelova, 16 predstavljaju apartmanske jedinice – PD10 do PD25. Njihova ukupna površina iznosi 730,46 m². Preostali djelovi objekta imaju poslovnu, tehničku, servisnu ili nestambenu namjenu.

Takva funkcionalna struktura odgovara karakteru objekta nakon prenamjene – apartmanskog objektu sa poslovanjem. U njemu nijesu predviđeni proizvodni ili industrijski sadržaji, tehnološke linije niti djelatnosti koje bi podrazumijevale korišćenje sirovina ili nastanak tehnoloških emisija i otpadnih voda.

Sa aspekta procjene uticaja na životnu sredinu, raspored i namjena posebnih djelova dodatno potvrđuju da se radi o funkcionalnoj reorganizaciji i korišćenju postojećeg izgrađenog objekta, pri čemu su moguća opterećenja vezana prvenstveno za boravak korisnika, potrošnju vode i električne energije, nastanak sanitarnih otpadnih voda i komunalnog otpada.

2.7. Relativni obim, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa

Predmetni zahvat odnosi se na prenamjenu već izgrađenog objekta iz hotela kategorije 4* u apartmanski objekat sa poslovanjem. Zbog takvog karaktera zahvata, korišćenje prirodnih resursa bitno se razlikuje od projekata nove izgradnje: nema otvaranja nove građevinske površine, novih temelja, velikih iskopa niti potrebe za značajnim količinama građevinskog materijala koje bi bile vezane za formiranje novog objekta.

Postojeći objekat je fizički formiran i u geodetskoj dokumentaciji ima iskazanu tlocrtnu površinu od 730 m². Zemljište neposredno ispod objekta već je trajno zauzeto, dok su pristupne, parking i druge uređene površine već dio postojećeg načina korišćenja

prostora. Prenamjenom se ne povećava postojeći gabarit i ne oduzima dodatna površina okolnom zemljištu.

Sa stanovišta relativnog obima prirodnih resursa, najznačajniji tekući resursi u fazi korišćenja su voda i energija. Voda se koristi za sanitarne potrebe korisnika apartmana i poslovnih prostora, čišćenje i održavanje, dok se električna energija koristi za rasvjetu, rad uređaja, klimatizaciju, grijanje/hlađenje i druge uobičajene potrebe objekta. U objektu nije predviđen proizvodni ili tehnološki proces koji bi zahtijevao intenzivnu potrošnju vode ili sirovina.

U pogledu kvaliteta prirodnih resursa, prenamjena sama po sebi ne stvara novi mehanizam fizičke degradacije zemljišta ili vegetacije. Mogući uticaji na kvalitet zemljišta i voda vezani su prvenstveno za akcidentne situacije - kvar vodovodnih ili kanalizacionih instalacija, neuredno upravljanje otpadom ili prosipanje sredstava za održavanje. Takve situacije mogu se spriječiti i brzo sanirati redovnim održavanjem i pravilnim organizovanjem rada objekta.

Regenerativni kapacitet okolnog prostora ne umanjuje se dodatnim zauzimanjem prirodnih ili poluprirodnih površina. Postojeće zelene i slobodne površine, gdje su prisutne, ostaju van fizičkog obuhvata prenamjene i zadržavaju svoju postojeću funkciju u pogledu infiltracije padavinskih voda, mikroklima i lokalnog pejzažnog kvaliteta.

Pejzažni prostor je već određen postojećim građevinskim volumenom. Prenamjenom se ne formira novi dominantni element i ne mijenja se osnovna silueta lokacije. Na osnovu navedenog, relativni obim korišćenja prirodnih resursa ocjenjuje se kao ograničen, bez očekivanog značajnog dodatnog smanjenja njihovog kvaliteta ili regenerativnog kapaciteta.

Resurs / komponenta	Stanje u odnosu na predmetni projekat	Ocjena uticaja prenamjene
Zemljište	Lokacija je već izgrađena; objekat zauzima 730 m ²	Nema novog zauzimanja zemljišta, iskopa ni širenja građevinskog zahvata
Vegetacija	Prenamjena se odvija u okviru postojeće izgrađene cjeline	Ne predviđa se dodatno uklanjanje vegetacije
Voda	Sanitarne, komunalne i potrebe održavanja	Nema tehnološke potrošnje vode; značaj

Resurs / komponenta	Stanje u odnosu na predmetni projekat	Ocjena uticaja prenamjene
		zavisi od urednog korišćenja i održavanja
Energija	Električna energija za redovno funkcionisanje objekta	Uobičajena potrošnja za apartmansko-poslovnu namjenu; smanjuje se mjerama efikasnosti
Materijali	Osnovni građevinski materijali već su ugrađeni	Buduća potrošnja ograničena na održavanje, popravke i zamjenu opreme
Pejzaž	Postojeći građevinski volumen je već formiran	Nema novog volumena niti nove trajne transformacije prostora

2.8. Geološke, seizmičke i klimatske karakteristike - relevantnost za prenamjenu

Geološke, geotehničke i seizmičke karakteristike lokacije bile su od neposrednog značaja u fazi projektovanja i izgradnje prvobitnog hotela, kada su definisani način fundiranja, nosivi konstruktivni sistem, stabilnost objekta i rješenja zaštite od atmosferskih uticaja. U predmetnom postupku njihova uloga je drugačija, jer se ne planira novo temeljenje, proširenje građevinskog volumena niti izvođenje dubokih iskopa.

Predmetna prenamjena zato ne mijenja geološku podlogu, prirodnu konfiguraciju terena ni postojeće odnose opterećenja koji bi bili karakteristični za izgradnju dodatnog objekta. Radovi na prenamjeni su završeni, a stručni nadzor je konstatovao da su izvedeni u skladu sa izmijenjenim revidovanim glavnim projektom i tehničkim propisima, bez vidljivih nedostataka.

Područje Budve pripada seizmički aktivnom dijelu crnogorskog primorja. Seizmičnost je zbog toga trajni uslov bezbjednog korišćenja svake građevine na ovom području, ali nije uticaj koji nastaje kao posljedica promjene namjene. Za postojeći objekat relevantno je da se njegova konstrukcija, instalacije i oprema održavaju u skladu sa tehničkom dokumentacijom, a da se eventualne buduće intervencije koje zadiru u nosivi sistem prethodno projektantski i statički provjere.

Klimatske karakteristike budvanskog područja utiču prvenstveno na eksploataciju i održavanje objekta. Visoke ljetnje temperature povećavaju potrebe za hlađenjem,

periodi intenzivnih padavina zahtijevaju urednu krovnu i površinsku odvodnju, dok vjetar, vlaga i primorski uslovi utiču na trajnost fasadnih, krovnih i metalnih elemenata. To su standardni uslovi korišćenja postojećeg objekta, a ne novi izvor pritiska na životnu sredinu.

Za predmetnu procjenu najvažnije je da prenamjena ne otvara novu fazu geotehničkih radova i ne povećava fizički obuhvat objekta. Geološki, seizmički i klimatski uslovi ostaju važni za bezbjednost i održavanje, ali ne stvaraju poseban mehanizam značajnog negativnog uticaja predmetne prenamjene na životnu sredinu.

2.9. Vode i komunalna infrastruktura

Pitanje vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda predmetnog objekta razmatrano je još u postupku odobravanja prvobitnog hotela sa 4*. U građevinskoj dozvoli navedene su vodna saglasnost br. 041-01-U-722/2 od 11.12.2015. godine i saglasnost DOO „Vodovod i kanalizacija“ Budva br. 01-7534/2 od 15.12.2015. godine. Time je potvrđeno da su vodosnabdijevanje i kanizacioni sistem bili sastavni dio odobrenog tehničkog rješenja objekta.

Geodetska dokumentacija izvedenog stanja dodatno pokazuje da se u Suterenu 1 nalazi PD3 površine 97,91 m², sa tehničkom prostorijom, bazenom za vodu i pumpnim postrojenjem. Ovaj podatak potvrđuje da objekat raspolaže tehničkim prostorom namijenjenim funkcionisanju vodnog sistema. Raspoloživa dokumentacija ne daje pouzdane podatke o zapremini bazena ili radnom kapacitetu pumpi, pa se te vrijednosti ne procjenjuju proizvoljno.

U fazi korišćenja voda se troši za kupatila i toalete, kuhinjske zone, čišćenje i druge sanitarno-komunalne potrebe apartmanskih i poslovnih sadržaja. Prenamjenom se ne uvodi proizvodni ili tehnološki proces koji bi zahtijevao procesnu vodu ili stvarao industrijske otpadne vode.

Otpadne vode koje nastaju u objektu imaju sanitarno-komunalni karakter. Njihov mogući uticaj na životnu sredinu vezan je prije svega za ispravnost instalacija i kontrolisano odvođenje. Redovni pregledi, brzo otklanjanje curenja i zabrana ispuštanja ulja, rastvarača, boja i drugih nekomunalnih materija u sanitarne odvode predstavljaju osnovne mjere zaštite.

Atmosferske vode nastaju na postojećim krovnim terasama, krovu i uređenim spoljnim površinama. Kako prenamjena ne povećava tlocrt objekta i ne formira nove velike nepropusne površine, ne očekuje se novo značajno povećanje površinskog oticanja koje

bi bilo posljedica same promjene namjene. Ipak, slivnike, oluke, vertikale i odvodne kanale potrebno je redovno čistiti i održavati.

Objekat koristi i postojeću elektroenergetsku i drugu komunalnu infrastrukturu. Prenamjena ne zahtijeva formiranje nove osnovne infrastrukturne mreže, već se oslanja na već uspostavljene sisteme koji su služili i prvobitnoj hotelskoj funkciji. Zbog toga se uticaji na komunalnu infrastrukturu prvenstveno vezuju za intenzitet korišćenja i sezonsku popunjenost, a ne za fizičko širenje mreža.

2.10. Biodiverzitet i prirodna osjetljivost prostora

Procjena uticaja na biodiverzitet mora biti srazmjerna stvarnom fizičkom obimu predmetnog zahvata. U ovom slučaju ne radi se o izgradnji novog objekta na neizgrađenoj površini, već o prenamjeni postojećeg višespratnog objekta sa već formiranim pristupnim, parking i uređenim površinama.

Kod nove izgradnje najznačajniji direktni uticaji na biodiverzitet obično nastaju kroz uklanjanje vegetacije, zauzimanje i fragmentaciju staništa, iskope, nasipanje i izgradnju novih pristupa. Predmetna prenamjena ne uključuje takve aktivnosti: ne povećava se gabarit objekta, ne otvara se novi građevinski plato i ne širi se zahvat na okolne prirodne ili poluprirodne površine.

Flora i vegetacija

Postojeće zelene i uređene površine u neposrednom okruženju objekta nijesu predmet fizičkog zahvata prenamjene. Ne planira se krčenje ili uklanjanje vegetacije radi proširenja objekta. Zbog toga se ne očekuje novi direktni gubitak vegetacionog pokrivača koji bi bio posljedica promjene namjene.

Raspoloživa dokumentacija ne sadrži posebno terensko istraživanje flore predmetne mikrolokacije. Zbog toga u dokumentaciji nijesu navođene pojedinačne vrste bez odgovarajuće potvrde. Za screening procjenu je, međutim, odlučujuća činjenica da zahvat ne ulazi u nove vegetacione površine i ne stvara novi fizički pritisak na njih.

Fauna i mogući indirektni uticaji

Fauna neposrednog prostora uslovljena je postojećom izgrađenošću, prisustvom ljudi, vozila, rasvjete i drugih urbanih sadržaja. Moguće je povremeno prisustvo vrsta prilagođenih urbanom i rubnom okruženju, ali bez posebnog terenskog istraživanja nije opravdano navoditi konkretne zaštićene ili ugrožene vrste.

Tokom korišćenja objekta potencijalni indirektni uticaji vezani su za buku, spoljnu rasvjetu, kretanje ljudi i vozila i komunalni otpad. Takvi izvori pritiska postojali su i

kod prethodne hotelske funkcije. Njihov značaj se smanjuje pravilnim usmjeravanjem spoljne rasvjete, urednim upravljanjem otpadom i održavanjem tehničke opreme bez nepotrebne buke.

Staništa i prirodna osjetljivost

Najvažnija okolnost sa aspekta staništa jeste da je predmetna površina već građevinski zauzeta. Prenamjena ne uzrokuje novi gubitak ili fragmentaciju staništa, niti zahvat u prirodnom vodnom tijelu. Otpadne vode iz objekta imaju sanitarno-komunalni karakter i ne uvodi se tehnološki proces sa specifičnim emisijama u vodu ili zemljište.

Dostavljena dokumentacija ne sadrži posebnu studiju biodiverziteta niti potpunu inventarizaciju svih režima zaštite šireg područja. Zbog toga se ne daje kategorička tvrdnja o odsustvu svake zaštićene vrste ili staništa u širem okruženju. Međutim, predmetni projekat nema mehanizam direktnog zauzimanja takvih površina, jer ostaje unutar već izgrađenog obuhvata.

Na osnovu karaktera zahvata i postojećeg stepena izgrađenosti, ne očekuje se značajan direktan negativan uticaj prenamjene na floru, faunu i prirodna staništa. Mogući indirektni uticaji lokalnog su karaktera i mogu se držati u prihvatljivim granicama urednim održavanjem i pravilnim upravljanjem objektom.

2.11. Stanovništvo, saobraćaj, pejzaž i kulturna dobra

Pregled osnovnih karakteristika pejzaža

Predmetna lokacija nalazi se u već izgrađenom i infrastruktorno opremljenom prostoru KO Maine. Pejzažni karakter neposrednog okruženja određen je postojećim objektima, saobraćajnim komunikacijama, uređenim platoima i drugim urbanim i komercijalnim sadržajima.

Predmetni objekat već predstavlja formiran fizički i vizuelni element lokacije. Njegov volumen, spratnost, fasadne površine i odnos prema okolnom prostoru uspostavljeni su ranijom izgradnjom hotela kategorije 4*. Prenamjenom se ne povećava gabarit, ne podiže nova građevina i ne formira novi dominantni element u pejzažu.

Zbog toga je najznačajnija pejzažna promjena već nastala u ranijoj fazi izgradnje objekta. Predmetna promjena namjene utiče prvenstveno na način korišćenja i održavanja postojećeg prostora. Kvalitet fasada, krovnih i parternih površina, urednost spoljne opreme i umjereno osvjetljenje imaju veći značaj za vizuelni kvalitet lokacije od same promjene funkcije objekta.

Postojeći privredni i stambeni objekti i infrastruktura

Šire okruženje ima karakter već urbanizovanog prostora sa stambenim, apartmanskim, turističkim i poslovnim sadržajima. Na samoj predmetnoj lokaciji nalazi se postojeći apartmansko-poslovni objekat, dok naziv planskog dokumenta i katastarska evidencija potvrđuju prisustvo komercijalnih sadržaja i benzinske pumpe u širem obuhvatu.

Saobraćajni pristup predmetnom objektu je već formiran, kao i parking i manipulativne površine. Prenamjena ne zahtijeva izgradnju nove pristupne saobraćajnice. U fazi korišćenja relevantna su prvenstveno putnička vozila korisnika, posjetilaca i zaposlenih, povremena dostavna i servisna vozila i vozila komunalnih službi.

Komunalna infrastruktura je takođe već uspostavljena. Prvobitni hotel je projektovan uz saglasnosti iz oblasti voda i kanalizacije, saobraćaja i zaštite od požara, a geodetska dokumentacija potvrđuje tehničke sadržaje u objektu. Predmetnom prenamjenom ne formira se nova osnovna infrastrukturna mreža, već se koriste postojeći sistemi uz redovno održavanje.

Naseljenost i demografske karakteristike

Prema konačnim rezultatima Popisa stanovništva, domaćinstava i stanova iz 2023. godine, na teritoriji Opštine Budva živjelo je 27.445 stanovnika (MONSTAT, Popis 2023). Ovaj podatak prikazuje stalno stanovništvo, ali ne i puno sezonsko opterećenje prostora.

Budva ima izraženu turističku funkciju, zbog čega se broj prisutnih lica tokom ljetnje sezone znatno povećava kroz dolazak turista, sezonskih zaposlenih i povremenih korisnika stanova i apartmana. Posljedica je sezonsko povećanje opterećenja saobraćaja, vodosnabdijevanja, kanalizacije, elektroenergetske mreže i sistema upravljanja otpadom.

Predmetna lokacija, međutim, nije nova tačka koncentracije korisnika. Objekat je prvobitno izgrađen kao hotel sa 4*, pa je i ranija namjena podrazumijevala boravak gostiju, zaposlenih, vozila i redovno korišćenje komunalne infrastrukture. Nakon prenamjene evidentirano je 16 apartmanskih jedinica uz poslovne i prateće sadržaje.

Raspoloživa dokumentacija ne daje pouzdan maksimalni broj istovremenih korisnika nove namjene, pa se takav broj ne procjenjuje proizvoljno. Sa demografskog aspekta, projekat nema obim koji bi mogao mijenjati osnovnu strukturu stanovništva Opštine Budva; mogući efekat svodi se na lokalno i sezonsko korišćenje postojećeg objekta.

Kulturna dobra

U dostavljenoj dokumentaciji nijesu identifikovani zahvati na zaštićenom kulturnom dobru niti radovi koji bi otvarali novu zonu iskopa u kojoj bi se očekivao arheološki nalaz. Pošto se radi o postojećem izgrađenom objektu, prenamjena ne mijenja fizički odnos lokacije prema eventualnim kulturnim dobrima u širem prostoru.

Ukoliko bi se u budućnosti planirali zemljani radovi van postojećeg izgrađenog obuhvata ili druga intervencija koja može imati uticaj na kulturnu baštinu, takav zahvat morao bi se posebno provjeriti prema tada važećim uslovima i propisima. Takve aktivnosti nijesu predmet ovog zahtjeva.

2.12. Apsorpcioni kapacitet prirodne i životne sredine

Apsorpcioni kapacitet prostora predstavlja sposobnost lokacije i njenog neposrednog okruženja da prihvate određena opterećenja i promjene bez značajnog i trajnog narušavanja osnovnih funkcija životne sredine.

Kod predmetnog projekta ovaj kriterijum mora se sagledavati u odnosu na činjenicu da se ne radi o izgradnji novog objekta, već o prenamjeni postojećeg hotela kategorije 4* u apartmanski objekat sa poslovanjem. Lokacija je već građevinski zauzeta, objekat je izveden, prostor oko njega uređen, a osnovna komunalna i saobraćajna infrastruktura već postoji. Zbog toga se apsorpcioni kapacitet lokacije ne opterećuje na isti način kao kod zahvata kojim se prvi put zauzima i urbanizuje prirodni ili neizgrađeni prostor.

Zemljište i postojeći stepen izgrađenosti

Predmetni objekat zauzima postojeću građevinsku površinu od oko 730 m². Prenamjena se odvija unutar već formiranog građevinskog volumena i ne podrazumijeva dodatno zauzimanje zemljišta, izvođenje novih temelja, formiranje novog građevinskog platoa niti proširenje prema okolnim površinama.

Sa stanovišta apsorpcionog kapaciteta zemljišta, ovo je posebno značajno jer se ne povećava površina trajno zaptivenog tla niti se dodatno smanjuje prirodna funkcija zemljišta. Uticaj koji je nastao zauzimanjem zemljišta vezan je za raniju izgradnju objekta i ne ponavlja se predmetnom promjenom namjene.

Zbog toga se kapacitet zemljišta da prihvati predmetnu prenamjenu može ocijeniti kao povoljan, jer projekat ne stvara novi fizički pritisak na ovaj resurs.

Površinske, podzemne i sanitarne vode

U fazi korišćenja objekta voda se koristi prvenstveno za sanitarne i komunalne potrebe apartmanskih i poslovnih prostora, kao i za održavanje objekta. Predmetna namjena ne uključuje proizvodni ili drugi tehnološki proces koji bi zahtijevao intenzivnu potrošnju vode ili generisao tehnološke otpadne vode.

Sanitarne otpadne vode imaju komunalni karakter, dok se atmosferske vode stvaraju na postojećim krovim i uređenim površinama. Predmetnom prenamjenom se ne povećava površina krova niti se formiraju nove značajne nepropusne površine, pa se ne očekuje bitna promjena postojećeg režima površinskog oticanja.

Apsorpcioni kapacitet prostora u odnosu na vode zavisi prvenstveno od ispravnog funkcionisanja i održavanja postojećih vodovodnih, kanalizacionih i odvodnih

instalacija. Uz njihovo uredno održavanje, ne očekuje se dodatno značajno opterećenje površinskih ili podzemnih voda.

Kvalitet vazduha

Predmetna prenamjena ne uvodi industrijski, energetska ili drugi tehnološki proces koji bi predstavljao kontinuirani stacionarni izvor emisija u vazduh.

Tokom korišćenja mogu se očekivati uobičajene emisije povezane sa saobraćajem korisnika i radom pojedine tehničke opreme, ali njihov karakter odgovara korišćenju apartmansko-poslovnog objekta.

Posebno je važno da je lokacija i prije prenamjene bila namijenjena hotelskoj funkciji, koja je takođe podrazumijevala prisustvo gostiju, zaposlenih, vozila i rad tehničkih sistema. Stoga se ne uspostavlja nova vrsta izvora emisija koja ranije nije bila karakteristična za ovaj prostor.

Apsorpcioni kapacitet u odnosu na kvalitet vazduha može se ocijeniti kao povoljan, jer projekat ne stvara novi značajan izvor zagađivanja vazduha.

Buka i vibracije

Za predmetnu prenamjenu nije karakteristična dugotrajna faza intenzivnih građevinskih radova sa iskopima, miniranjem, radom teške mehanizacije i drugim izvorima visokog nivoa buke i vibracija.

Tokom korišćenja objekta izvore buke mogu predstavljati vozila korisnika, klima-uređaji, ventilacioni sistemi, pumpe i druga tehnička oprema, kao i uobičajene aktivnosti korisnika objekta.

Takvi izvori imaju lokalni karakter i mogu se kontrolisati pravilnim izborom, pozicioniranjem i održavanjem opreme. Posebno je važno da se spoljašnje jedinice tehničkih sistema ne usmjeravaju prema prostorima dužeg boravka ljudi u susjednim objektima.

Apsorpcioni kapacitet prostora u odnosu na buku može se ocijeniti kao povoljan uz redovno održavanje i pravilno pozicioniranje tehničke opreme.

Vegetacija i biodiverzitet

Predmetna lokacija predstavlja već izgrađenu i antropogeno izmijenjenu prostornu cjelinu. Prenamjena se ne širi na okolne zelene ili neizgrađene površine i ne podrazumijeva uklanjanje vegetacije radi formiranja novih objekata, pristupa ili parking prostora.

Zbog toga se ne očekuje novi direktni gubitak staništa, dodatna fragmentacija prostora niti smanjenje vegetacionog pokrivača kao neposredna posljedica predmetnog zahvata.

Mogući indirektni uticaji tokom korišćenja vezani su za rasvjetu, buku, prisustvo ljudi, vozila i komunalni otpad. Njihov karakter odgovara već postojećem urbanom korišćenju prostora i može se kontrolisati odgovarajućim načinom upravljanja.

Sa tog aspekta apsorpcioni kapacitet lokacije može se ocijeniti kao povoljan, jer prenamjena ne uspostavlja novi direktni fizički pritisak na biodiverzitet.

Pejzaž

Pejzažna slika lokacije već je u značajnoj mjeri određena postojećim građevinskim volumenom. Predmetni objekat je već izgrađen i vizuelno prisutan u prostoru.

Prenamjenom se ne povećava njegov gabarit, ne uvodi novi dominantni objekat i ne formira novi vizuelni reper. Zbog toga predmetni projekat praktično ne zahtijeva dodatnu sposobnost prostora da „apsorbuje“ novi građevinski volumen.

Mogući pejzažni uticaji vezani su prvenstveno za kvalitet održavanja fasade, parternog uređenja, zelenila, spoljašnje opreme i rasvjete. Uz uredno održavanje objekta i njegovog neposrednog okruženja, ne očekuje se pogoršanje postojećih pejzažnih karakteristika prostora.

Zaštićena i druga osjetljiva područja

Na osnovu dokumentacije kojom raspolažemo nije utvrđeno da predmetna prenamjena zahtijeva fizički zahvat na zaštićenim prirodnim površinama ili drugim osjetljivim prirodnim cjelinama.

Međutim, kako raspoloživa dokumentacija ne sadrži posebnu studiju biodiverziteta niti detaljnu analizu svih režima zaštite šireg područja, ocjena se zasniva prvenstveno na karakteru samog zahvata: prenamjena ostaje unutar već izgrađenog objekta i ne širi se na okolni prirodni prostor.

Zbog toga, čak i u slučaju postojanja osjetljivijih prirodnih elemenata u širem području, predmetni projekat nema mehanizam direktnog zauzimanja ili fragmentacije takvih površina.

Stanovništvo

Lokacija se nalazi u izgrađenom prostoru Budve u kojem su prisutni stalni i povremeni stanovnici, turisti, korisnici apartmana, zaposleni i drugi korisnici prostora.

Predmetna prenamjena ne uvodi funkciju boravka ljudi u prostor u kojem ona prethodno nije postojala. Objekat je prvobitno bio hotel kategorije 4*, odnosno objekat koji je po svojoj prirodi već bio namijenjen smještaju i boravku većeg broja korisnika.

Nakon prenamjene u objektu je evidentirano 16 apartmanskih jedinica, uz poslovne i prateće sadržaje. Broj korisnika može sezonski varirati, ali takva dinamika odgovara opštem karakteru Budve kao turističkog područja.

Ne očekuje se da predmetni pojedinačni projekat značajno izmijeni naseljenost ili demografsku strukturu šireg područja.

Komunalna i saobraćajna infrastruktura

Predmetni objekat već je infrastrukturno opremljen i ranije je korišćen kao hotelski objekat. Prenamjena koristi postojeće saobraćajne pristupe, vodovodne, kanalizacione, elektroenergetske i druge tehničke sisteme.

Ne planira se izgradnja nove pristupne saobraćajnice niti formiranje nove osnovne komunalne infrastrukture.

Najznačajnije opterećenje infrastrukture može nastati u periodima povećane popunjenosti objekta, naročito tokom turističke sezone. Međutim, radi se o vrstama opterećenja koje su karakteristične za predmetno područje i koje su postojale i kod prethodne hotelske namjene.

Apsorpcioni kapacitet komunalne infrastrukture zato se može ocijeniti kao povoljan uz uslov njenog redovnog održavanja i korišćenja u okviru projektovanih kapaciteta.

Kumulativno opterećenje prostora

Pri ocjeni apsorpcionog kapaciteta potrebno je uzeti u obzir da se predmetni objekat nalazi na području Budve koje je intenzivno korišćeno, posebno tokom turističke sezone. Saobraćaj, potrošnja vode i električne energije, nastanak otpadnih voda i komunalnog otpada predstavljaju kumulativna opterećenja koja nastaju djelovanjem većeg broja stambenih, turističkih i poslovnih objekata.

Međutim, predmetna prenamjena sama po sebi ne predstavlja novi veliki izvor takvog opterećenja. Ona mijenja način korišćenja objekta koji je već imao turističku funkciju i već je bio uključen u postojeće infrastrukturne i komunalne tokove.

Zbog toga doprinos predmetne prenamjene ukupnom kumulativnom opterećenju prostora treba posmatrati kao ograničen u odnosu na ukupno postojeće opterećenje urbanog područja.

Tabelarni pregled apsorpcionog kapaciteta

Element životne sredine	Osjetljivost u odnosu na projekat	Apsorpcioni kapacitet	Razlozi ocjene
Zemljište	Mala	Povoljan	Objekat i uređene površine već postoje; nema novog zauzimanja zemljišta ni iskopa
Površinske i atmosferske vode	Mala do umjerena	Povoljan uz održavanje	Ne povećavaju se krovne i izgrađene površine; potrebno uredno održavanje odvodnje
Podzemne vode	Mala	Povoljan	Nema zahvatanja podzemnih voda niti novih zemljanih radova
Kvalitet vazduha	Mala	Povoljan	Nema proizvodnih procesa niti novih značajnih stacionarnih izvora emisija
Buka i vibracije	Mala do umjerena	Povoljan uz tehničke mjere	Izvori su saobraćaj i tehnička oprema; mogu se kontrolisati pravilnim pozicioniranjem i održavanjem
Flora i fauna	Mala	Povoljan	Nema novog zauzimanja staništa niti uklanjanja vegetacije zbog prenamjene
Pejzaž	Mala	Povoljan	Postojeći građevinski volumen se ne povećava
Stanovništvo	Mala do umjerena	Povoljan	Objekat je i ranije imao funkciju smještaja većeg broja korisnika
Komunalna infrastruktura	Umjerena, naročito sezonski	Uslovno povoljan	Koriste se postojeći sistemi; opterećenje zavisi od stvarne popunjenosti i sezonskog korišćenja
Kumulativni uticaji	Umjerena	Povoljan do umjeren	Budva je sezonski intenzivno opterećena, ali prenamjena ne predstavlja novi veliki izvor pritiska

Apsorpcioni kapacitet predmetne lokacije i njenog neposrednog okruženja može se ocijeniti kao pretežno povoljan za predmetnu prenamjenu. Ključni razlog za takvu ocjenu jeste činjenica da se zahvat realizuje unutar već izgrađenog i infrastrukturno opremljenog objekta, bez novog zauzimanja zemljišta, formiranja novog građevinskog volumena ili uvođenja proizvodnih i tehnoloških procesa.

Potencijalna opterećenja vezana su prvenstveno za redovno korišćenje apartmansko-poslovnog objekta – potrošnju vode i energije, sanitarne otpadne vode, komunalni

otpad, saobraćaj i rad tehničke opreme. Uz uredno funkcionisanje infrastrukture, pravilno upravljanje otpadom i otpadnim vodama i redovno održavanje tehničkih sistema, ne očekuje se prekoračenje sposobnosti prostora da prihvati opterećenja koja proizilaze iz predmetne prenamjene.

2.13. Razgraničenje predmetnog zahvata od istorijski izvedenih radova

Za pravilnu procjenu uticaja važno je jasno razdvojiti radove kojima je prvobitno izgrađen hotel od radova i aktivnosti koje pripadaju predmetnoj prenamjeni. Temelji, nosiva konstrukcija, osnovni građevinski volumen, prvobitno zauzimanje zemljišta, glavni pristup i osnovna infrastrukturna rješenja nastali su u ranijoj fazi realizacije hotela i ne predstavljaju novu aktivnost koju sada treba ponovo procjenjivati kao budući zahvat.

Predmet sadašnjeg postupka je promjena funkcionalne organizacije i način korišćenja već izgrađenog objekta. Stručni nadzor radove na prenamjeni opisuje kao građevinsko-zanatske, odnosno zanatske i završne radove, a njihova faza je završena. Zbog toga se budući uticaji prvenstveno vezuju za korišćenje apartmana i poslovnih prostora, rad tehničkih sistema, potrošnju vode i energije, sanitarne otpadne vode, komunalni otpad, saobraćaj korisnika i redovno održavanje.

Ovakvo razgraničenje sprečava da se uticaji prvobitne izgradnje, koji su već realizovani u prošlosti, neopravdano pripisuju sadašnjoj prenamjeni. Istovremeno, ono ne isključuje obavezu da se procijene svi realni uticaji nove funkcije objekta, uključujući kumulativno opterećenje komunalne infrastrukture i moguće akcidentne situacije tokom eksploatacije.

2.14. Scenarij bez prenamjene i referentno postojeće stanje

Za potrebe poređenja, scenarij bez prenamjene podrazumijevao bi zadržavanje prvobitne hotelske funkcije u već izgrađenom objektu. I u tom scenariju objekat bi ostao fizički prisutan na istoj lokaciji, koristio bi vodu i električnu energiju, stvarao sanitarne otpadne vode i komunalni otpad i generisao saobraćaj gostiju, zaposlenih, dostave i servisa.

Realizovana prenamjena mijenja unutrašnju funkcionalnu organizaciju i režim korišćenja, ali ne stvara novu građevinsku parcelu, novi građevinski volumen niti novi tehnološki proces. Zbog toga se ključna razlika između dva scenarija ne nalazi u fizičkom zauzimanju prostora, već u načinu i intenzitetu korišćenja postojećeg objekta.

Raspoloživa dokumentacija ne daje dovoljno pouzdane operativne podatke da bi se numerički uporedili maksimalni broj korisnika, dnevna potrošnja vode ili broj vozila za hotelsku i apartmansko-poslovnu namjenu. Zbog toga se poređenje zasniva na vrsti uticaja: u oba slučaja dominantni su komunalni tokovi i saobraćaj korisnika, dok se prenamjenom ne uvodi kvalitativno novi izvor emisija ili rizika.

Referentno stanje za ovu procjenu zato predstavlja postojeći, već izgrađeni objekat i njegovo neposredno uređeno okruženje. U odnosu na takvo stanje procjenjuje se da li

nova funkcija može proizvesti značajne dodatne uticaje, a ne hipotetička ponovna izgradnja objekta od početka.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

3.1. Predmet i obim prenamjene

Predmet projekta je prenamjena postojećeg objekta, prvobitno odobrenog i izgrađenog kao hotel kategorije 4*, u apartmanski objekat sa poslovanjem. Projekat se nalazi na UP br. 2, na djelovima k.p. 3079/1 i 3079/2 KO Maine, u zahvatu LSL „Benzinska pumpa Lapčiči“, Opština Budva. Izmijenjeni revidovani glavni projekat prenamjene izradio je „Oliver-ing“ d.o.o., a revidovao „DIAGRAM“ d.o.o. Podgorica. Konačni izvještaj stručnog nadzora radove klasifikuje kao građevinsko-zanatske radove i konstatuje da su izvedeni u potpunosti prema urbanističko-tehničkim uslovima, izmijenjenom revidovanom glavnom projektu i tehničkim propisima, bez vidljivih nedostataka.

Ovakav opis potvrđuje da se sa aspekta životne sredine ne procjenjuje nova izgradnja, već promjena načina korišćenja već formiranog građevinskog fonda. Ne postoje aktivnosti poput miniranja, velikih iskopa, temeljenja, betoniranja nove konstrukcije, formiranja novog gradilišta na prirodnoj površini ili izgradnje nove pristupne infrastrukture.

U praktičnom smislu, predmet projekta je promjena načina korišćenja već izgrađenog fonda. Nakon prenamjene isti građevinski volumen prihvata 16 apartmanskih jedinica, poslovne prostore i prateće tehničke, servisne i nestambene sadržaje. Ova činjenica je osnovna za dalje sagledavanje uticaja: promjena funkcije može mijenjati raspored korisnika i komunalne tokove, ali ne proizvodi prostorne uticaje karakteristične za formiranje novog objekta.

3.1.1. Osnovni identifikacioni i fizički podaci projekta

Za potrebe procjene uticaja projekat je potrebno opisati kao postojeću građevinsku cjelinu sa jasno definisanom novom funkcionalnom organizacijom, a ne kao projekat nove izgradnje. Dostavljena dokumentacija potvrđuje da je objekat fizički izveden, da je prenamjena projektno obrađena i revidovana, da je prijavljena nadležnom organu i da je nad izvođenjem radova vršen stručni nadzor. U geodetskom elaboratu od 22.07.2024. godine objekat je evidentiran kao objekat br. 1 na k.p. 3079/1 KO Maine, sa namjenom „apartmansko-poslovni objekat“.

U tabeli novog stanja geodetskog elaborata iskazana je površina objekta od 730 m². Taj podatak predstavlja geodetski podatak o objektu i ne treba ga poistovjećivati sa zbirom površina posebnih djelova niti sa bruto građevinskim površinama iz prvobitne građevinske dozvole. Zbir iskazanih površina svih 27 posebnih djelova nakon prenamjene iznosi 1.711,18 m², pri čemu su u taj zbir uključeni apartmanski, poslovni, tehnički i nestambeni/krovni prostori. Različite vrijednosti zato ne predstavljaju kontradikciju, već posljedicu različitog načina iskazivanja geodetske, neto i bruto površine.

Tabela 3.1. Ključni parametri postojećeg objekta nakon prenamjene

Parametar	Podatak prema dostavljenoj dokumentaciji
Lokacija	UP br. 2, djelovi k.p. 3079/1 i 3079/2 KO Maine, LSL „Benzinska pumpa Lapčiči“, Opština Budva
Katastarska identifikacija u geodetskom elaboratu	k.p. 3079/1 KO Maine, objekat br. 1
Namjena nakon prenamjene	Apartmansko-poslovni objekat
Površina objekta u tabeli novog geodetskog stanja	730 m ²
Vertikalna organizacija	Suteren 2 + Suteren 1 + prizemlje + prvi sprat + drugi sprat + krovna terasa/nestambeni prostori
Broj posebnih djelova	27 (PD1–PD27)
Apartmanske jedinice	16 (PD10–PD25), ukupno 730,46 m ²
Poslovni posebni djelovi	7 (PD1, PD2, PD4, PD5, PD6, PD7 i PD8), ukupno 371,49 m ²
Tehnički posebni dio	1 (PD3), 97,91 m ²
Nestambeni posebni djelovi	3 (PD9, PD26 i PD27), ukupno 511,32 m ²
Ukupna površina posebnih djelova	1.711,18 m ²

Izvor: Elaborat geodetskih radova – prenamjena hotela sa 4* u apartmanski objekat sa poslovanjem, 22.07.2024. godine.

3.1.2. Funkcionalni bilans projekta

Funkcionalni bilans pokazuje da nova namjena nije jednonamjenska stambena ili turistička cjelina, već kombinacija apartmanskih jedinica, poslovnih prostora, tehničko-servisnih sadržaja i nestambenih/krovnih površina. Dominantnu funkcionalnu grupu po broju jedinica čine apartmani (16 posebnih djelova), dok značajan dio iskazane površine čine krovne terase i drugi nestambeni prostori. Sa aspekta životne sredine ova struktura je važna jer potvrđuje odsustvo proizvodnog procesa: osnovni tokovi u radu objekta su boravak korisnika, korišćenje sanitarnih čvorova i kuhinjskih zona, administrativno/poslovno korišćenje prostora, održavanje objekta i redovno komunalno servisiranje.

Tabela 3.2. Funkcionalna struktura posebnih djelova

Funkcionalna grupa	Broj posebnih djelova	Površina (m ²)	Udio u zbiru posebnih djelova
Apartmani	16	730,46	42,69%
Poslovni prostori	7	371,49	21,71%
Tehnički prostor	1	97,91	5,72%

Funkcionalna grupa	Broj posebnih djelova	Površina (m ²)	Udio u zbiru posebnih djelova
Nestambeni/krovni prostori	3	511,32	29,88%
UKUPNO	27	1.711,18	100,00%

3.1.3. Etažna organizacija objekta

Objekat je organizovan kroz dvije suterenske etaže, prizemlje, prvi i drugi sprat i krovne/nestambene površine. Funkcionalna raspodjela prati logiku mješovitog apartmansko-poslovnog objekta: suterenske etaže dominantno sadrže poslovne, tehničke i servisne sadržaje; prizemlje je mješovito, sa poslovnim prostorom, nestambenim dijelom i tri apartmana; prvi i drugi sprat imaju dominantno apartmansku funkciju; krovni nivo čine nestambeni prostori/krovne terase.

Tabela 3.3. Površinski bilans po etažama

Etaža	Posebni djelovi	Dominantna funkcija	Zbir površina (m ²)	Udio
Suteren 2	PD1–PD2	Poslovni prostori	143,03	8,36%
Suteren 1	PD3–PD7	Tehnički, poslovni i servisni sadržaji	211,99	12,39%
Prizemlje	PD8–PD12	Poslovni, nestambeni i apartmanski sadržaji	267,48	15,63%
Prvi sprat	PD13–PD18	Apartmani	279,26	16,32%
Drugi sprat	PD19–PD25	Apartmani	303,93	17,76%
Krovna terasa	PD26–PD27	Nestambeni prostori/krovne terase	505,49	29,54%
UKUPNO	PD1–PD27	Sve funkcije	1.711,18	100,00%

3.1.3.1. Suteren 2

Suteren 2 obuhvata dva posebna dijela – PD1 površine 99,00 m² i PD2 površine 44,03 m². Oba dijela su u geodetskoj dokumentaciji evidentirana kao poslovni prostori. U prikazu prostorija evidentirane su poslovne prostorije i sanitarni čvorovi. Ukupna iskazana površina ove etaže iznosi 143,03 m². Sa aspekta životne sredine, riječ je o zatvorenim poslovnim sadržajima bez proizvodnog procesa; relevantni tokovi su potrošnja električne energije i vode, sanitarne otpadne vode, komunalni otpad i lokalna buka korisnika.

3.1.3.2. Suteren 1

Suteren 1 obuhvata pet posebnih djelova (PD3–PD7), ukupne površine 211,99 m². PD3 ima tehničku funkciju i u geodetskom prikazu obuhvata tehničku prostoriju, bazen za

vodu, pumpno/postrojenje za vodu i sanitarni prostor. PD4 je poslovni prostor-dupleks sa kancelarijskom funkcijom i galerijom, PD5 i PD6 su poslovni prostori/kancelarije, dok je PD7 evidentiran kao poslovni prostor sa funkcijom vešeraja. Ova etaža zato ima najveći značaj za tehničko i servisno funkcionisanje objekta, ali dostavljena dokumentacija ne pokazuje postojanje tehnološkog procesa ili proizvodne djelatnosti koja bi stvarala tehnološke otpadne vode ili procesne emisije.

3.1.3.3. Prizemlje

Prizemlje obuhvata pet posebnih djelova (PD8–PD12), ukupne površine 267,48 m². PD8 je poslovni prostor površine 114,38 m², PD9 nestambeni prostor površine 5,83 m², dok su PD10, PD11 i PD12 apartmanske jedinice površina 45,12 m², 48,74 m² i 53,41 m². Geodetski prikazi apartmanskih jedinica evidentiraju tipične stambeno-boravišne sadržaje – dnevne i spavaće prostorije, kupatila i terase. Prizemlje je time funkcionalno mješovita etaža na kojoj se prepliću poslovna i apartmanska namjena, ali bez aktivnosti koje po vrsti imaju veće ekološko opterećenje od uobičajenog boravišno-poslovnog objekta.

3.1.3.4. Prvi sprat

Prvi sprat je u cjelini apartmanske namjene i obuhvata šest jedinica: PD13 (60,03 m²), PD14 (39,26 m²), PD15 (56,20 m²), PD16 (30,16 m²), PD17 (29,97 m²) i PD18 (63,64 m²). Ukupna površina posebnih djelova na prvom spratu iznosi 279,26 m². Struktura prostorija odgovara apartmanskome korišćenju: dnevne odnosno dnevno-kuhinjsko-trpezarijske zone, spavaće prostorije gdje su predviđene, kupatila i terase. Ova etaža je izvor standardnih sanitarno-komunalnih tokova i ne uvodi posebne tehnološke procese.

3.1.3.5. Drugi sprat

Drugi sprat je takođe u cjelini apartmanske namjene i sadrži sedam jedinica: PD19 (60,61 m²), PD20 (39,06 m²), PD21 (31,32 m²), PD22 (38,75 m²), PD23 (38,34 m²), PD24 (38,49 m²) i PD25 (57,36 m²). Ukupna iskazana površina iznosi 303,93 m². U okviru apartmana evidentirane su dnevne/dnevno-kuhinjske zone, kupatila, spavaće sobe kod većih jedinica, terase, a kod PD25 i garderober. Ekološki profil etaže je isti kao kod prvog sprata: voda i električna energija kao osnovni ulazni resursi, a sanitarne otpadne vode i komunalni otpad kao osnovni izlazni tokovi.

3.1.3.6. Krovna terasa i nestambeni prostori

Krovni nivo obuhvata PD26 površine 164,94 m² i PD27 površine 340,55 m², ukupno 505,49 m². Oba dijela evidentirana su kao nestambeni prostori/krovne terase. Za PD27 geodetski prikaz posebno navodi krovnu terasu površine 333,42 m², dva toaleta i ostavu, dok PD26 predstavlja krovne terase ukupne površine 164,94 m². Ove površine nemaju proizvodnu namjenu; njihov značaj u procjeni odnosi se na atmosferske vode, bezbjedno korišćenje, održavanje hidroizolacije i odvodnje i eventualnu buku korisnika u periodu korišćenja.

3.1.4. Detaljna struktura posebnih djelova

Radi potpunog sagledavanja veličine i namjene projekta, u narednoj tabeli prikazani su svi posebni djelovi koji su evidentirani u dostavljenom geodetskom elaboratu. Površine su preuzete iz geodetskih tabela i predstavljaju osnov za opis funkcionalne organizacije u ovom zahtjevu.

Tabela 3.4. Pregled svih posebnih djelova i njihove funkcionalne strukture

Etaža	PD	Namjena	Površina (m²)	Funkcionalni sadržaj prema geodetskom prikazu
Suteren 2	PD1	Poslovni prostor	99,00	više poslovnih prostorija i sanitarni čvorovi
Suteren 2	PD2	Poslovni prostor	44,03	poslovne prostorije i sanitarni čvorovi
Suteren 1	PD3	Tehnička prostorija	97,91	tehnička prostorija, bazen za vodu, pumpno/postrojenje za vodu, sanitarni prostor
Suteren 1	PD4	Poslovni prostor – duplex	35,13	kancelarija, kupatilo, poslovni prostor-dupleks, kancelarija-galerija
Suteren 1	PD5	Poslovni prostor	11,37	kancelarija
Suteren 1	PD6	Poslovni prostor	11,25	kancelarija
Suteren 1	PD7	Poslovni prostor / servisni sadržaj	56,33	vešeraj
Prizemlje	PD8	Poslovni prostor	114,38	poslovni prostor
Prizemlje	PD9	Nestambeni prostor	5,83	sanitarni/nestambeni prostor
Prizemlje	PD10	Apartman	45,12	dnevna i spavaća zona, kupatilo, terasa
Prizemlje	PD11	Apartman	48,74	dnevna i spavaća zona, kupatilo, terasa
Prizemlje	PD12	Apartman	53,41	dnevna i spavaća zona, kupatilo, terasa
Prvi sprat	PD13	Apartman	60,03	dnevna soba/kuhinja/trpezarija i kupatilo
Prvi sprat	PD14	Apartman	39,26	dnevna soba, spavaća soba i kupatilo
Prvi sprat	PD15	Apartman	56,20	dnevna i spavaća zona, kupatilo, terasa
Prvi sprat	PD16	Apartman	30,16	dnevna zona, kupatilo, terasa
Prvi sprat	PD17	Apartman	29,97	dnevna zona, kupatilo, terasa
Prvi sprat	PD18	Apartman	63,64	dnevna i spavaća zona, kupatilo, terasa
Drugi sprat	PD19	Apartman	60,61	dnevna soba/kuhinja/trpezarija i kupatilo

Etaža	PD	Namjena	Površina (m ²)	Funkcionalni sadržaj prema geodetskom prikazu
Drugi sprat	PD20	Apartman	39,06	dnevna soba, spavaća soba i kupatilo
Drugi sprat	PD21	Apartman	31,32	dnevna zona, kupatilo, terasa
Drugi sprat	PD22	Apartman	38,75	dnevna zona, kupatilo, terasa
Drugi sprat	PD23	Apartman	38,34	dnevna zona, kupatilo, terasa
Drugi sprat	PD24	Apartman	38,49	dnevna zona, kupatilo, terasa
Drugi sprat	PD25	Apartman	57,36	dnevna i spavaća zona, garderobier, kupatilo, terasa
Krovna terasa	PD26	Nestambeni prostor / krovna terasa	164,94	krovne terase
Krovna terasa	PD27	Nestambeni prostor / krovna terasa	340,55	krovna terasa, dva toaleta i ostava

Napomena: opis unutrašnje strukture zasniva se na nazivima prostorija vidljivim u dostavljenom geodetskom prikazu. Tamo gdje raspoloživi tekstualni izvod ne omogućava pouzdano povezivanje svake pojedinačne površine sa nazivom prostorije, u tabeli je naveden funkcionalni sadržaj bez izmišljanja pojedinačnih kvadratura prostorija.

3.1.5. Način funkcionisanja objekta nakon prenamjene

Objekat nakon prenamjene funkcioniše kao kombinacija apartmanskog smještaja/boravka i poslovnih sadržaja. U njemu nema proizvodne linije, prerade sirovina, tehnološke obrade materijala niti procesa sa kontinuiranim dovodom sirovina i izlazom proizvoda. Zato se „proces“ korišćenja, u smislu kriterijuma za procjenu uticaja, svodi na uobičajene tokove boravišno-poslovnog objekta: dolazak korisnika i zaposlenih, korišćenje apartmana i poslovnih prostora, potrošnju vode i električne energije, nastanak sanitarnih otpadnih voda i komunalnog otpada, čišćenje i tehničko održavanje i odlazak korisnika/vozila.

Tabela 3.5. Osnovni materijalni i energetske tokovi tokom korišćenja

Grupa	Tok/aktivnost	Opis	Ekološka karakteristika
Ulazni tok	Voda	Piće, higijena, sanitarne i kuhinjske potrebe, čišćenje i održavanje	Nema tehnološke procesne vode

Grupa	Tok/aktivnost	Opis	Ekološka karakteristika
Ulazni tok	Električna energija	Rasvjeta, uređaji, ventilacija/klimatizacija i druga standardna tehnička oprema	Nema energetskog procesa zasnovanog na proizvodnji
Ulazni tok	Roba i potrošni materijal	Potrošni proizvodi korisnika, sredstva za čišćenje i održavanje, kancelarijski materijal	Povremene količine, bez skladištenja industrijskih sirovina
Aktivnost	Boravak u apartmanima	Spavanje, priprema/konzumacija hrane, higijena i odmor	Boravišna funkcija
Aktivnost	Poslovanje	Kancelarijsko/uslužno korišćenje prostora prema evidentiranoj namjeni	Bez proizvodnog procesa
Izlazni tok	Sanitarne otpadne vode	Kupatila, toaleti i kuhinjske zone	Komunalni karakter; nema tehnoloških otpadnih voda
Izlazni tok	Komunalni i ambalažni otpad	Korisnici apartmana i poslovnih prostora, čišćenje i održavanje	Standardno komunalno upravljanje
Izlazni tok	Buka i lokalne emisije	Kretanje korisnika i vozila, rad standardne tehničke opreme	Lokalno, bez industrijskih izvora

Funkcionisanje objekta nakon prenamjene može se posmatrati kroz nekoliko svakodnevnih tokova: dolazak i boravak korisnika apartmana, korišćenje poslovnih prostora, povremenu dostavu i servisiranje, čišćenje i održavanje, sakupljanje otpada i odlazak korisnika i vozila. Nijedan od tih tokova nije tehnološki proces; oni su karakteristični za mješoviti smještajno-poslovni objekat i odvijaju se unutar već formirane urbane cjeline.

3.1.6. Kapacitet projekta i broj korisnika

Dostavljena geodetska dokumentacija pouzdano definiše broj posebnih apartmanskih jedinica – ukupno 16 – ali ne sadrži podatak o projektovanom maksimalnom broju korisnika po apartmanu, maksimalnom dnevnom broju korisnika poslovnih prostora niti broju zaposlenih. Zbog toga u ovoj dokumentaciji nije uveden proizvoljan kapacitet u osobama. Takav podatak bi mogao biti naveden samo na osnovu odgovarajućeg dijela izmijenjenog glavnog projekta ili drugog zvaničnog akta. Za screening procjenu uticaja ova praznina se tretira konzervativno: procjenjuje se vrsta uticaja i raspoloživa infrastruktura, bez izmišljanja kvantitativnih opterećenja.

Isto važi i za broj parking mjesta, vršne protoke vode, instalisanu električnu snagu i kapacitete ventilacionih/klimatizacionih uređaja: raspoloživa dokumentacija u ovom predmetu ne daje pouzdane tehničke vrijednosti koje bi bilo opravdano prepisati u

zahtjev. U dokumentu se zato jasno razlikuju potvrđeni projektni podaci od stručnog opisa tipičnih tokova korišćenja.

3.1.7. Vodosnabdijevanje, sanitarni sistem i tehnički sadržaji

Prvobitna građevinska dozvola za hotel izdata je uz prethodno pribavljenu vodnu saglasnost i saglasnost DOO „Vodovod i kanalizacija“ Budva, što potvrđuje da su vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda bili sastavni dio odobrenog tehničkog rješenja. Geodetski elaborat nakon prenamjene dodatno potvrđuje postojanje tehničkog prostora PD3 u Suterenu 1, u kojem su evidentirani bazen za vodu i pumpno/postrojenje za vodu. Dostavljena dokumentacija, međutim, ne sadrži pouzdan podatak o zapremini tog bazena ili kapacitetu pumpnog sistema, pa se te vrijednosti ne navode.

Otpadne vode nastaju iz kupatila, toaleta, kuhinjskih zona i poslovnih sanitarnih čvorova i po vrsti odgovaraju komunalnim sanitarnim otpadnim vodama. Prenamjenom se ne uvodi proces koji bi stvarao tehnološke otpadne vode sa specifičnim zagađujućim materijama. Krovne terase i spoljne uređene površine generišu atmosferske vode, zbog čega je redovno održavanje slivnika i odvodnje važan element eksploatacije objekta.

Vodosnabdijevanje i odvođenje sanitarnih voda predstavljaju jednu od važnijih operativnih veza objekta sa okruženjem. Pošto nije riječ o proizvodnom objektu, nema procesne vode niti otpadnih voda sa specifičnim hemijskim opterećenjem. Ekološki rizik vezan za ovaj sistem svodi se na kvar, curenje ili neuredno korišćenje instalacija, što se kontroliše redovnim pregledom, servisiranjem i brzom sanacijom.

Tehnički prostor PD3 sa bazenom za vodu i pumpnim postrojenjem ima funkciju podrške redovnom radu objekta. Oprema u tom prostoru treba da se održava tako da nema nekontrolisanog curenja, prekomjerne buke ili vibracija i da je pristup za pregled i servis nesmetan.

3.1.8. Elektroenergetski, mašinski i protivpožarni sistemi

Kao višespratni apartmansko-poslovni objekat, zgrada koristi električne instalacije za rasvjetu, priključenje kućanskih i poslovnih uređaja i rad standardne tehničke opreme. Dokumentacija stručnog nadzora među priložima navodi izvještaj o ispitivanju primijenjenih mjera zaštite i zdravlja na radu za elektroinstalacije i gromobran, što potvrđuje da su električne instalacije i zaštita od atmosferskog pražnjenja predmet tehničke kontrole.

Za prvobitni objekat pribavljena je i saglasnost na mjere zaštite od požara. U eksploataciji prenamijenjenog objekta relevantni su redovni pregledi instalacija i protivpožarne opreme, prohodnost evakuacionih pravaca i servisiranje ventilacione i klimatizacione opreme. Raspoloživi materijal ne sadrži specifikacije pojedinačnih uređaja i njihovih snaga, pa se u ovom zahtjevu ne navode tehničke vrijednosti koje nijesu dokumentovane.

Mašinski i elektroenergetski sistemi nijesu sami po sebi značajan izvor emisija u životnu sredinu, ali njihovo stanje direktno utiče na energetske efikasnost, buku i bezbjednost. Zbog toga se procjena ne zasniva na pretpostavci da uticaja nema, već na potrebi urednog održavanja klimatizacionih i ventilacionih uređaja, pumpi, elektroinstalacija i zaštitnih sistema.

Protivpožarna zaštita je posebno važna zbog mješovite funkcije i boravka većeg broja korisnika. Prohodni evakuacioni putevi, ispravna signalizacija i oprema za početno gašenje, kao i periodične kontrole elektroinstalacija predstavljaju osnovne uslove bezbjedne eksploatacije i istovremeno smanjuju vjerovatnoću akcidenta sa posljedicama po životnu sredinu.

3.1.9. Saobraćajno funkcionisanje i pristup

Fotodokumentacija stručnog nadzora prikazuje postojeći izgrađeni objekat sa uređenim pristupnim i parking/manipulativnim površinama. Predmet prenamjene ne podrazumijeva formiranje nove pristupne saobraćajnice ni novu saobraćajnu infrastrukturu. Tokom korišćenja saobraćaj čine prvenstveno putnička vozila korisnika, zaposlenih i posjetilaca, povremena dostavna i servisna vozila i vozila komunalnih službi. Broj parking mjesta nije pouzdano definisan u dostavljenom materijalu, pa se ne kvantifikuje.

Saobraćajno funkcionisanje treba posmatrati u kontekstu prethodne hotelske funkcije. Lokacija je i ranije bila namijenjena dolasku i odlasku gostiju, zaposlenih, servisnih i dostavnih vozila. Prenamjena zato ne uvodi potpuno novu saobraćajnu funkciju, već može mijenjati njen dnevni i sezonski raspored.

Za procjenu je bitno da se ne uvodi redovan teški teretni saobraćaj, transport sirovina ili odvoz proizvodnog materijala. Dominantna su putnička vozila i povremena servisna i komunalna vozila, pa se mogući uticaji svode na lokalnu buku, kratkotrajne emisije iz vozila i potrebu urednog parkiranja i nesmetanog pristupa objektu.

3.1.10. Vrsta i obim izvedenih radova na prenamjeni

Konačni izvještaj stručnog nadzora radove na prenamjeni kvalifikuje kao „građevinsko-zanatske radove“, dok izjava stručnog nadzora potvrđuje da su izvedeni u skladu sa izmijenjenim revidovanim glavnim projektom i da je objekat podoban za upotrebu. U dostavljenom izvještaju ne postoji detaljan predmjer svih pojedinačnih radova iz kojeg bi bilo opravdano navesti tačne količine zidarskih, instalaterskih ili završnih intervencija. Zbog toga se u ovom zahtjevu ne konstruiše spisak radova koji nije dokumentovan.

Za procjenu uticaja je, međutim, pouzdano utvrđeno da je faza prenamjene završena i da sadašnji predmet ne otvara novu fazu velikih zemljanih radova, temeljenja ili izgradnje novog građevinskog volumena. Uticaji koji su mogli pratiti završene građevinsko-zanatske radove – privremena buka, prašina, ambalažni i manji

građevinski otpad i prisustvo izvođača – vremenski su ograničeni na već okončanu fazu i nijesu kontinuirani uticaji budućeg rada objekta.

U stručnom smislu, prenamjena je zato prije svega unutrašnja i funkcionalna transformacija objekta, a ne novo građenje u prostoru. Iako su tokom radova mogli nastajati prašina, buka i otpad od završnih intervencija, ti uticaji su bili vremenski ograničeni na period izvođenja i ne predstavljaju trajne izvore opterećenja tokom buduće eksploatacije.

3.1.11. Granice predmetnog projekta

Granica predmetnog projekta za potrebe ovog postupka određena je postojećim objektom i njegovom funkcionalnom prenamjenom. Predmet ne obuhvata ponovnu procjenu prvobitne izgradnje hotela iz 2016. godine kao da objekat tek treba da bude izgrađen. Temelji, osnovna nosiva konstrukcija, građevinski volumen i osnovno zauzimanje zemljišta pripadaju istoriji prvobitno odobrenog objekta. U sadašnjoj procjeni analiziraju se: nova funkcionalna struktura posebnih djelova, komunalni i energetski tokovi apartmansko-poslovnog korišćenja, saobraćaj korisnika, rad i održavanje tehničkih sistema, nastanak otpada i mogućnost akcidentnih događaja tokom eksploatacije.

Granice projekta nijesu samo prostorne nego i funkcionalne. U ovu procjenu ulaze svi uticaji koji proizilaze iz sadašnje apartmansko-poslovne namjene, uključujući komunalne tokove, saobraćaj i tehničke sisteme, ali ne i hipotetička dogradnja, novi parking, proširenje pristupa ili uvođenje proizvodne djelatnosti. Svaka takva buduća promjena predstavljala bi novi ili izmijenjeni zahvat koji bi se morao posebno razmotriti.

3.1.12. Zaključak detaljnog opisa projekta za potrebe screening postupka

Detaljni površinski i funkcionalni bilans potvrđuje da je projekat prostorno vezan za već izgrađeni objekat, sa ukupno 27 evidentiranih posebnih djelova i 16 apartmanskih jedinica. Nova namjena ne uvodi industrijsku ili proizvodnu aktivnost, tehnološke otpadne vode, skladištenje velikih količina opasnih materija niti novi zahvat na prirodnom zemljištu. Osnovni uticaji tokom korišćenja pripadaju standardnim komunalnim tokovima – voda, energija, sanitarne otpadne vode, komunalni otpad, lokalni saobraćaj i buka. Ovaj opis predstavlja osnov za naredna poglavlja u kojima se poredi ranija hotelska i nova namjena i ocjenjuje značajnost mogućih uticaja.

Detaljni površinski i funkcionalni bilans potvrđuje da je projekat prostorno vezan za već izgrađeni objekat, sa ukupno 27 evidentiranih posebnih djelova i 16 apartmanskih jedinica. Nova namjena ne uvodi industrijsku ili proizvodnu aktivnost, tehnološke otpadne vode, skladištenje velikih količina opasnih materija niti novi zahvat na prirodnom zemljištu. Osnovni uticaji tokom korišćenja pripadaju standardnim komunalnim tokovima - voda, energija, sanitarne otpadne vode, komunalni otpad, lokalni saobraćaj i buka.

3.2. Poređenje prvobitne i nove namjene

Element	Hotel kategorije 4* – prvobitna namjena	Apartmanski objekat sa poslovanjem – nova namjena	Promjena sa aspekta životne sredine
Osnovna funkcija	Smještaj gostiju i prateće usluge.	Apartmanski boravak i poslovni sadržaji.	Srodna boravišno-uslužna funkcija.
Zemljište	Objekat i uređene površine.	Isti postojeći građevinski prostor.	Nema nove zauzetosti.
Vode	Sanitarna potrošnja i sanitarne otpadne vode.	Sanitarna potrošnja i sanitarne otpadne vode.	Nema novog tipa otpadne vode.
Otpad	Komunalni otpad, ambalaža, otpad od održavanja.	Iste osnovne kategorije otpada.	Nema proizvodnog otpada.
Emisije	Saobraćaj i tehnička oprema.	Saobraćaj i tehnička oprema.	Nema procesnih emisija.
Buka	Korisnici, vozila, tehnički sistemi.	Korisnici, vozila, tehnički sistemi.	Kvalitativno isti izvori.
Rizik	Požar, kvar instalacija, prosipanje sredstava za održavanje.	Isti tip standardnih rizika.	Nema skladišta opasnih materija ili tehnološkog procesa.

Poređenje hotelske i apartmansko-poslovne funkcije pokazuje više sličnosti nego kvalitativnih razlika sa aspekta životne sredine. Obje namjene podrazumijevaju boravak ljudi, sanitarne čvorove, potrošnju vode i energije, nastanak komunalnog otpada, rad klimatizacije i druge tehničke opreme i saobraćaj korisnika. Prenamjena mijenja organizaciju i režim korišćenja, ali ne uvodi industrijski ili proizvodni proces. Moguće razlike mogu se pojaviti u rasporedu korišćenja tokom dana i godine, učestalosti boravka korisnika i strukturi poslovnih sadržaja. Kako dostavljena dokumentacija ne daje pouzdane uporedne brožane bilanse za staru i novu namjenu, dokumentacija te razlike ne kvantifikuje proizvoljno, već ih procjenjuje kroz vrstu i mogući domet uticaja.

3.3. Radovi koji su izvedeni

Konačni izvještaj stručnog nadzora radove opisuje kao građevinske i građevinsko-zanatske, dok obrazloženje postupka prenamjene dodatno naglašava da su izvršeni radovi bili u okviru zanatskih i završnih radova. Izjava stručnog nadzora potvrđuje da

su izvedeni u skladu sa izmijenjenim revidovanim glavnim projektom i da je objekat podoban za upotrebu.

Mogući uticaji koji su mogli pratiti takve radove – lokalna buka, prašina pri obradi unutrašnjih površina, ambalažni otpad, manje količine građevinskog otpada i privremeno prisustvo izvođača – po svojoj prirodi su bili kratkotrajni. Budući da su radovi završeni, ti uticaji nijesu budućući uticaji projekta i ne predstavljaju osnov za zahtijevanje Elaborata radi upravljanja fazom koja je već okončana.

Aktivnost pri prenamjeni	Tipični mogući uticaj	Trajanje	Status
Unutrašnji građevinsko-zanatski radovi	Prašina i buka u neposrednoj zoni.	Kratkotrajno.	Završeno.
Montaža opreme i instalacija	Povremena buka i ambalažni otpad.	Kratkotrajno.	Završeno.
Završne obrade	Mirisi boja/lakova i sitni otpad.	Privremeno.	Završeno.
Odvoz otpada	Lokalni saobraćaj.	Povremeno.	Završeno.
Uređenje i čišćenje	Komunalni otpad i otpadna ambalaža.	Kratkotrajno.	Završeno.

Važno je da završeni radovi ne otvaraju kontinuirani izvor uticaja. Nakon završetka zanatskih intervencija prestaju privremeni izvori prašine, buke izvođača i otpada od radova, dok u fazi eksploatacije ostaju samo tokovi karakteristični za redovno korišćenje objekta.

3.4. Arhitektonsko-funkcionalna organizacija

Funkcionalna organizacija obuhvata dvije suterenske etaže, prizemlje, prvi i drugi sprat i krovne/nestambene prostore. Poslovni i tehnički sadržaji dominantno su raspoređeni u suterenskim etažama i prizemlju, dok su apartmani raspoređeni u prizemlju, na prvom i drugom spratu. Takva organizacija odgovara mješovitoj apartmansko-poslovnoj namjeni.

Sa stanovišta procjene uticaja, raspored funkcija je važan zbog identifikacije izvora sanitarnih voda, komunalnog otpada, buke i potreba za ventilacijom. Međutim, nijedna od navedenih funkcija nije proizvodna niti podrazumijeva intenzivnu upotrebu hemikalija ili opasnih materija.

Organizacija po etažama omogućava da se jasno odvoje dominantno tehnički i poslovni sadržaji u nižim etažama od apartmanske funkcije na višim nivoima. Takva podjela je korisna i za upravljanje objektom, jer omogućava da se servisne aktivnosti, održavanje tehničke opreme i sakupljanje otpada organizuju bez nepotrebnog ometanja prostora dužeg boravka korisnika.

3.5. Saobraćaj, pristup i parking

Objekat se nalazi na već saobraćajno dostupnoj lokaciji. Postojeće fotografije pokazuju uređene pristupne i parking površine. Prenamjena ne zahtijeva izgradnju nove javne ili interne pristupne saobraćajnice. Saobraćaj u fazi korišćenja čine prvenstveno putnička vozila korisnika, posjetilaca i zaposlenih, povremena dostavna i servisna vozila i komunalna vozila.

Očekivani uticaj na vazduh i buku vezan za saobraćaj je lokalnog karaktera i po vrsti nije drugačiji od uticaja koji je postojao kod hotelske namjene. Ne uvodi se industrijska dostava, intenzivan teretni saobraćaj niti svakodnevno kretanje teške mehanizacije.

Saobraćajni uticaj najizraženiji je u periodima dolaska i odlaska korisnika i tokom ljetnje turističke sezone. Uredna organizacija parkinga, izbjegavanje blokiranja pristupnih površina i omogućavanje prolaza interventnim i komunalnim vozilima važniji su od same brojnosti vozila, koja u raspoloživoj dokumentaciji nije pouzdano kvantifikovana.

3.6. Vodosnabdijevanje i sanitarne otpadne vode

Voda se koristi za piće, higijenu, kuhinjske potrebe, čišćenje i održavanje. U objektu nema tehnološkog procesa koji bi zahtijevao velike količine procesne vode. Sanitarne otpadne vode nastaju iz apartmana, toaleta i drugih sanitarnih čvorova i po karakteru su komunalne.

Prvobitni objekat je odobren uz vodnu saglasnost i saglasnost lokalnog vodovoda i kanalizacije, što potvrđuje da su sistemi vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda bili obuhvaćeni tehničkom dokumentacijom. Sadašnja namjena ne zahtijeva poseban tehnološki tretman otpadnih voda, već uredno održavanje i korišćenje projektovanog sistema.

Upravljanje vodom u objektu može se posmatrati kao komunalni tok: voda ulazi kroz sistem vodosnabdijevanja, koristi se za higijenu, sanitarne i druge uobičajene potrebe, a zatim se kao sanitarna otpadna voda kontrolisano odvodi projektovanim sistemom. Nema procesnog koraka u kojem bi voda dolazila u kontakt sa industrijskim sirovinama ili opasnim materijama.

3.7. Elektroenergetske, mašinske i protivpožarne instalacije

Električna energija koristi se za rasvjetu, kućanske i poslovne uređaje, ventilaciju, klimatizaciju, pripremu tople vode i ostalu standardnu tehničku opremu. Mašinski sistemi mogu biti izvor niskog lokalnog nivoa buke, ali se pravilnim izborom opreme, održavanjem i ugradnjom antivibracionih elemenata takav uticaj drži u granicama uobičajenim za smještajne i poslovne objekte.

Mjere zaštite od požara bile su predmet posebne saglasnosti u postupku izdavanja građevinske dozvole. Tokom korišćenja potrebno je održavati protivpožarnu opremu, prohodnost evakuacionih puteva, ispravnost elektroinstalacija i dostupnost opreme za

početno gašenje požara. To su standardni zahtjevi bez posebnih ekoloških posljedica ako se uredno sprovode.

Redovno održavanje ovih sistema ima i ekološki značaj. Neispravna oprema može povećati potrošnju energije, buku, vibracije ili rizik od curenja rashladnog fluida, dok uredno servisiranje smanjuje vjerovatnoću takvih pojava i produžava vijek opreme.

3.8. Korišćenje prirodnih resursa i energije

Predmetni projekat ne podrazumijeva korišćenje prirodnih resursa u obimu karakterističnom za proizvodne, industrijske ili infrastrukturne zahvate. Radi se o već izgrađenom objektu kod kojeg je izvršena prenamjena iz hotela kategorije 4* u apartmanski objekat sa poslovanjem, pa se korišćenje resursa tokom redovne eksploatacije svodi prvenstveno na potrošnju vode i električne energije, uz povremenu upotrebu materijala potrebnih za održavanje i zamjenu dotrajale opreme.

Zemljište, mineralne sirovine i građevinski materijali nijesu resursi koji se kontinuirano troše tokom rada objekta, jer je osnovni građevinski fond već formiran. Predmetna prenamjena ne zahtijeva dodatno zauzimanje zemljišta, eksploataciju mineralnih sirovina, nove iskope niti kontinuiranu potrošnju građevinskog materijala. Eventualna upotreba građevinskih i drugih materijala u budućnosti biće vezana samo za redovno i investiciono održavanje objekta.

Najznačajniji resurs u svakodnevnom korišćenju biće voda, koja se koristi za sanitarne i higijenske potrebe, pripremu hrane, čišćenje i održavanje prostora. Potrošnja vode zavisiće od stvarnog broja korisnika apartmana i poslovnih prostora, njihove popunjenosti i navika korišćenja. Kako raspoloživa dokumentacija ne sadrži projektovanu dnevnu ili godišnju potrošnju vode za novu namjenu, takve vrijednosti nije opravdano navoditi bez pouzdanog tehničkog izvora.

Električna energija koristiće se za rasvjetu, rad kućanskih i poslovnih uređaja, klimatizaciju i ventilaciju, pripremu tople vode, rad pumpi i druge standardne tehničke sisteme objekta. Ni za električnu energiju raspoloživa dokumentacija ne daje pouzdan godišnji energetske bilans za novu namjenu, pa se procjena zasniva na vrsti i karakteru potrošnje, a ne na proizvoljno izvedenim količinama.

Objekat ne uključuje proizvodni proces u kojem bi se goriva koristila kao tehnološki resurs. Eventualna potrošnja goriva vezana je prvenstveno za vozila korisnika, posjetilaca, dostavnih i servisnih službi i ne predstavlja dio tehnološkog procesa objekta.

U nastavku je dat pregled osnovnih resursa i mogućnosti smanjenja njihove potrošnje:

Resurs	Način korišćenja	Obim u odnosu na tip objekta	Mogućnost smanjenja
Voda	Sanitarne, kuhinjske i potrebe održavanja	Uobičajen za apartmansko-poslovni objekat	Štedne armature, kontrola curenja, racionalna potrošnja
Električna energija	Rasvjeta, uređaji, klimatizacija i tehnički sistemi	Uobičajen	LED rasvjeta, energetska oprema, racionalno upravljanje sistemima grijanja i hlađenja
Goriva	Nijesu sastavni dio proizvodnog procesa	Nema procesne potrošnje	Nije relevantno osim goriva vozila korisnika i servisnih vozila
Građevinski i potrošni materijali	Održavanje, popravke i zamjene	Nizak nakon završetka radova	Plansko održavanje i pravovremena zamjena dotrajale opreme produžavaju vijek trajanja sistema

Na osnovu karaktera projekta ne očekuje se intenzivno iscrpljivanje lokalnih prirodnih resursa. Najvažniji aspekt upravljanja resursima tokom eksploatacije jeste racionalna potrošnja vode i energije, jer se time istovremeno smanjuju operativni troškovi, opterećenje komunalnih sistema i indirektni uticaji povezani sa proizvodnjom energije.

Poseban značaj ima preventivno održavanje. Pravovremeno otkrivanje i otklanjanje curenja vode, redovno servisiranje klima-uređaja i pumpi, korišćenje LED rasvjete i energetske efikasne opreme, kao i racionalno upravljanje režimom grijanja i hlađenja predstavljaju najefikasnije mjere za smanjenje potrošnje resursa kod ovog tipa objekta.

3.9. Stvaranje otpada i način postupanja

Tokom redovnog korišćenja apartmansko-poslovnog objekta nastajće prvenstveno otpad koji je po vrsti i sastavu karakterističan za boravišne i poslovne sadržaje. Dominantan tok predstavljaće miješani komunalni otpad, uz odvojeno sakupljive frakcije papira i kartona, plastike, stakla i metala, u mjeri u kojoj je njihovo selektivno sakupljanje organizovano kroz lokalni sistem upravljanja otpadom.

Pored navedenog, tokom održavanja objekta i zamjene opreme mogu povremeno nastajati posebni tokovi otpada, kao što su otpadna električna i elektronska oprema, baterije i akumulatori, otpadna rasvjetna tijela, ambalaža sredstava za čišćenje i održavanje i manje količine otpada od popravki.

<https://wapi.gov.me/download-preview/b5beeb46-dbc3-4342-9b36-d103fb07517d?version=1.0> Klasifikacija otpada izvršena je prema Pravilniku o klasifikaciji otpada, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Službeni list

CG“, br. 64/24). Prema Pravilniku, otpad se klasifikuje prema mjestu nastanka i porijeklu, a pojedinačna vrsta otpada označava se šestocifrenim kataloškim brojem; vrste opasnog otpada označene su zvjezdicom (*).

Vrsta otpada	Kataloški broj	Izvor nastanka	Karakter	Način postupanja
Miješani komunalni otpad	20 03 01	Boravak korisnika apartmana, zaposlenih i korisnika poslovnih prostora	Neopasan, komunalni	Sakupljati u odgovarajućim posudama i predavati nadležnom komunalnom operateru
Papirna i kartonska ambalaža	15 01 01	Ambalaža proizvoda, potrošnog i kancelarijskog materijala	Neopasan	Odvojeno sakupljanje i predaja kroz organizovani sistem selektivnog sakupljanja
Plastična ambalaža	15 01 02	Ambalaža proizvoda i potrošnog materijala	Neopasan	Odvojeno sakupljanje i predaja odgovarajućem operateru/sistemu
Metalna ambalaža	15 01 04	Ambalaža prehrambenih i drugih proizvoda	Neopasan	Odvojeno sakupljanje i predaja na dalje postupanje
Staklena ambalaža	15 01 07	Staklena ambalaža proizvoda	Neopasan	Odvojeno sakupljanje i predaja kroz organizovani sistem
Papir i karton koji nijesu ambalaža	20 01 01	Poslovni i boravišni prostori	Neopasan	Odvojeno sakupljati kada lokalni sistem to omogućava
Staklo koje nije ambalaža	20 01 02	Boravišni i poslovni prostori	Neopasan	Odvojeno sakupljanje i odgovarajuća predaja
Plastika koja nije ambalaža	20 01 39	Boravišni i poslovni prostori	Neopasan	Odvojeno sakupljanje gdje je uspostavljen sistem
Metali	20 01 40	Manje zamjene i održavanje opreme i inventara	Neopasan	Odvojeno sakupljati i predavati odgovarajućem operateru
Fluorescentne cijevi i drugi otpad koji sadrži živu	20 01 21*	Zamjena rasvjetnih tijela, ukoliko se takva oprema koristi	Opasan otpad	Sakupljati odvojeno, bez lomljenja, i predati ovlaštenom subjektu
Odbačena električna i elektronska oprema koja	20 01 35*	Zamjena električne i elektronske opreme	Opasan otpad	Odvojeno sakupljanje i predaja ovlaštenom sakupljaču/operateru

sadrži opasne komponente				
Odbačena električna i elektronska oprema koja ne sadrži opasne komponente	20 01 36	Zamjena uređaja i druge električne/elektronske opreme	Neopasan poseban tok	Predaja odgovarajućem ovlašćenom subjektu
Baterije i akumulatori koji sadrže opasne komponente	20 01 33*	Daljinski uređaji, oprema, sistemi održavanja i dr.	Opasan otpad	Odvojeno sakupljanje i predaja ovlašćenom subjektu
Ostale baterije i akumulatori	20 01 34	Korišćenje i održavanje opreme	Poseban tok otpada	Odvojeno sakupljanje i predaja kroz odgovarajući sistem
Ambalaža koja sadrži ostatke opasnih supstanci ili je njima kontaminirana	15 01 10*	Sredstva za održavanje, premazi, hemijska sredstva, ukoliko imaju opasna svojstva	Opasan otpad	Ne miješati sa komunalnim otpadom; privremeno držati odvojeno i predati ovlašćenom subjektu
Miješani neopasni otpad od manjih popravki	17 09 04	Povremeni radovi održavanja i popravki	Neopasan građevinski otpad	Odvojiti od komunalnog otpada i predati odgovarajućem operateru
Otpad od građenja i rušenja koji sadrži opasne supstance, ako nastane	17 09 03*	Eventualne specifične intervencije i održavanje	Opasan otpad	Posebno izdvojiti i predati ovlašćenom operateru

Kataloški brojevi za ambalažni otpad 15 01 01, 15 01 02, 15 01 04 i 15 01 07, kao i za miješani komunalni otpad 20 03 01, odgovaraju sistemu klasifikacije koji se koristi u dokumentaciji Agencije za zaštitu životne sredine. Za miješani neopasni otpad od građenja i rušenja primjenjuje se oznaka 17 09 04, dok se otpad ove vrste koji sadrži opasne supstance razvrstava odvojeno.

Kod električne i elektronske opreme, baterija i ambalaže sredstava za održavanje konačan kataloški broj određuje se prema stvarnom sastavu i svojstvima konkretnog otpada u trenutku njegovog nastanka. To je važno zato što, na primjer, nije svaka ambalaža sredstava za čišćenje automatski opasan otpad. Oznaka 15 01 10* primjenjuje se kada ambalaža sadrži ostatke opasnih supstanci ili je njima kontaminirana.

Tokom normalnog korišćenja objekta ne očekuje se redovno stvaranje proizvodnog ili tehnološkog otpada, jer apartmansko-poslovna namjena ne uključuje proizvodni proces. Posebni tokovi otpada nastajace povremeno, prvenstveno pri zamjeni električne i elektronske opreme, rasvjete, baterija i tokom manjih radova održavanja.

Količina komunalnog otpada zavisiće od stvarnog broja korisnika apartmana, intenziteta korišćenja poslovnih prostora i sezonske popunjenosti objekta. Kako raspoloživa projektna dokumentacija ne sadrži podatak iz kojeg bi se pouzdano mogla odrediti dnevna količina otpada u kilogramima, nije opravdano uvoditi procijenjenu količinu bez dokumentovane osnove. Sa aspekta procjene uticaja, međutim, vrste i porijeklo očekivanih tokova otpada mogu se dovoljno pouzdano identifikovati.

Upravljanje otpadom ne zahtijeva formiranje posebnog tehnološkog sistema u okviru objekta. Osnovni princip je razdvajanje otpada prema vrsti, uredno privremeno sakupljanje i redovna predaja odgovarajućem komunalnom odnosno ovlašćenom operateru. Opasni i drugi posebni tokovi ne smiju se miješati sa miješanim komunalnim otpadom.

3.10. Emisije u vazduh, buka, vibracije, mirisi i svjetlosno opterećenje

Karakter mogućih emisija i drugih opterećenja tokom korišćenja predmetnog objekta neposredno je uslovljen njegovom namjenom. Nakon prenamjene objekat ima apartmansko-poslovnu funkciju, bez proizvodnog ili industrijskog procesa, pa se tokom redovne eksploatacije ne očekuju emisije karakteristične za tehnološka postrojenja, kao što su kontinuirane emisije prašine, gasova, para ili drugih zagađujućih materija iz organizovanih stacionarnih izvora.

Funkcionisanje objekta podrazumijeva boravak korisnika u apartmanima, korišćenje poslovnih i servisnih prostora, rad klimatizacionih, ventilacionih, pumpnih i drugih tehničkih sistema, kao i kretanje putničkih, servisnih, dostavnih i komunalnih vozila. Upravo ove aktivnosti predstavljaju potencijalne izvore lokalnih emisija, buke, vibracija, mirisa i svjetlosnog opterećenja.

Važno je naglasiti da se predmetnom prenamjenom ne uvodi novi proizvodni proces niti tehnološka oprema koja bi po svojoj prirodi predstavljala značajan izvor zagađenja životne sredine. Moguća opterećenja imaju karakter uobičajen za apartmanske, hotelske i poslovne objekte i najvećim dijelom se mogu kontrolisati pravilnim korišćenjem i redovnim održavanjem instalacija i opreme.

U nastavku je dat pregled relevantnih izvora i karaktera mogućih opterećenja:

Vrsta opterećenja	Izvor tokom korišćenja objekta	Karakter i očekivani značaj
Emisije u vazduh	Putnička vozila korisnika i posjetilaca, povremena servisna, dostavna i komunalna vozila	Povremene, lokalne i niskog intenziteta; nema dokumentovanih procesnih emisija

Buka	Vozila, aktivnosti korisnika, klimatizacijska i ventilacijska oprema, pumpe i druga tehnička oprema	Lokalna i povremena; uobičajena za apartmansko-poslovni objekat
Vibracije	Pumpe, ventilatori, kompresori i druga rotaciona tehnička oprema	Moguće lokalno u neposrednoj blizini izvora; kontrolišu se pravilnom montažom i održavanjem
Mirisi	Priprema hrane, privremeno sakupljanje komunalnog otpada i eventualni kvar kanalizacionih instalacija	Povremeni i lokalni; pri urednom radu ne očekuju se trajni neprijatni mirisi
Svjetlosno opterećenje	Spoljašnja rasvjeta objekta, pristupa, parkinga i drugih funkcionalnih površina	Lokalno; može se ograničiti pravilnim usmjeravanjem i izborom odgovarajuće rasvjete

Emisije u vazduh

Tokom redovnog korišćenja objekta ne očekuju se organizovane procesne emisije u vazduh. Prenamjena ne uvodi industrijsko postrojenje, proizvodnu liniju, radionicu sa emisijama prašine ili druga tehnološka postrojenja za koja bi bilo potrebno projektovati posebne sisteme otprašivanja ili prečišćavanja otpadnih gasova.

Najizraženiji neposredni izvor emisija na lokaciji predstavljaju saobraćaj. Radi se prvenstveno o putničkim vozilima korisnika apartmana, posjetilaca i zaposlenih, uz povremeni dolazak servisnih, dostavnih i komunalnih vozila. Takve emisije obuhvataju uobičajene produkte sagorijevanja goriva iz motornih vozila i javljaju se povremeno, prvenstveno pri dolasku, odlasku i manevrisanju vozila.

Objekat već ima formiran saobraćajni pristup i uređene parking/manipulativne površine, tako da prenamjena ne zahtijeva formiranje novih saobraćajnih koridora niti uvodi intenzivan teretni saobraćaj.

Klimatizacioni i ventilacioni uređaji pri pravilnom radu ne predstavljaju klasičan izvor zagađivanja vazduha. Međutim, njihovo redovno servisiranje važno je zbog održavanja efikasnosti i sprečavanja tehničkih kvarova, uključujući eventualno curenje rashladnog fluida.

Sa stanovišta emisija u vazduh, predmetni objekat se zato može posmatrati kao neproizvodni izvor niskog lokalnog opterećenja, pri čemu dominantni neposredni uticaj potiče od saobraćaja.

Buka

Tokom korišćenja objekta buka može poticati iz više izvora, ali nijedan od njih nema karakter kontinuiranog industrijskog izvora visokog intenziteta.

Saobraćajna buka nastajće pri dolasku i odlasku vozila, parkiranju i povremenom pristupu dostavnih i servisnih vozila. Pored toga, izvori buke mogu biti klimatizacioni i

ventilacioni sistemi, pumpe, uređaji u tehničkim prostorijama i uobičajene aktivnosti korisnika apartmana i poslovnih prostora.

Posebnu pažnju treba posvetiti tehničkoj opremi, jer neispravan ventilator, pumpa, kompresor ili klima-uređaj može stvarati znatno viši nivo buke nego pri normalnom radu. Zbog toga je tehnička ispravnost opreme važnija od samog nominalnog prisustva takvog uređaja.

Redovno servisiranje, pravilno postavljanje opreme i, gdje je potrebno, fizičko odvajanje izvora buke od prostora dužeg boravka ljudi omogućavaju da se uticaj zadrži na nivou karakterističnom za apartmansko-poslovne objekte.

Vibracije

Vibracije tokom normalnog korišćenja mogu biti vezane prvenstveno za rad pumpi, ventilatora, kompresora klima-uređaja i druge opreme sa rotacionim ili pokretnim djelovima.

Za razliku od faze izgradnje, ne postoje izvori kao što su teška građevinska mehanizacija, rušenje, miniranje ili drugi radovi koji bi mogli izazvati vibracije većeg prostornog dometa.

Potencijalne vibracije tehničke opreme ograničene su na neposrednu zonu uređaja i konstrukciju na koju je uređaj oslonjen. Njihovo prenošenje može se dodatno smanjiti pravilnom montažom, korišćenjem antivibracionih podloga i elastičnih spojeva i redovnim održavanjem opreme.

Pojava neuobičajenih vibracija ujedno predstavlja indikator mogućeg tehničkog kvara, nebalansiranosti ili istrošenosti opreme i treba da bude razlog za pregled uređaja.

Mirisi

Predmetna namjena ne uključuje proizvodne ili tehnološke procese koji bi bili izvor karakterističnih ili trajnih neprijatnih mirisa.

Uobičajeni mirisi mogu nastajati tokom pripreme hrane u apartmanskim odnosno drugim prostorima u kojima je ona omogućena. Pri pravilnom funkcionisanju ventilacije takvi mirisi imaju povremen i lokalizovan karakter.

Drugi potencijalni izvor predstavlja komunalni otpad. Ukoliko se otpad sakuplja u odgovarajućim posudama, prostor održava urednim i odvoz vrši redovno, ne očekuje se pojava značajnih neprijatnih mirisa.

Miris može biti i prvi pokazatelj problema sa kanalizacionom instalacijom, sifonima, ventilacijom kanalizacije ili začepljenjem sistema. Takva pojava ne predstavlja redovno stanje objekta i zahtijeva utvrđivanje i otklanjanje uzroka.

Svjetlosno opterećenje

Spoljašnja rasvjeta potrebna je radi bezbjednog korišćenja ulaza, pristupnih komunikacija, parking i drugih funkcionalnih površina. Njena primjena, međutim, treba da bude ograničena na ono što je potrebno za bezbjednost i normalno korišćenje objekta.

Neodgovarajuće postavljena ili prekomjerno jaka rasvjeta može izazvati rasipanje svjetlosti prema susjednim objektima i okolnom prostoru. Zbog toga svjetiljke treba usmjeravati prema površinama koje se osvijetljavaju, izbjegavati nepotrebno osvijetljavanje neba i koristiti intenzitet primjeren stvarnoj funkcionalnoj potrebi.

Na taj način se istovremeno smanjuju svjetlosno opterećenje prostora i nepotrebna potrošnja električne energije.

Na osnovu karaktera predmetnog objekta ne očekuje se postojanje značajnih kontinuiranih izvora emisija u vazduh, buke, vibracija ili neprijatnih mirisa. Identifikovani izvori povezani su sa saobraćajem, boravkom korisnika i funkcionisanjem standardnih tehničkih sistema apartmansko-poslovnog objekta.

Njihov uticaj je pretežno lokalnog karaktera, povremen ili kontinuiran na niskom nivou i tehnički upravljiv. Poseban značaj imaju pravilna montaža i održavanje tehničke opreme, redovan odvoz otpada, ispravnost kanalizacionih instalacija i pravilno usmjeravanje spoljašnje rasvjete.

Uz primjenu navedenih mjera ne očekuje se da emisije, buka, vibracije, mirisi ili svjetlosno opterećenje koje potiču od redovnog korišćenja objekta dostignu nivo koji bi predstavljao značajan negativan uticaj na životnu sredinu ili okolno stanovništvo.

3.11. Rizik od udesa i velikih katastrofa

Rizici su tipični za višespratni stambeno-poslovni objekat: požar, kvar elektroinstalacija, puknuće vodovodne cijevi, kvar kanalizacije, curenje rashladnog fluida iz klimatizacione opreme i manje akcidentno prosipanje sredstava za održavanje. Ne skladište se velike količine zapaljivih, eksplozivnih ili toksičnih materija i ne odvija se proces koji bi mogao izazvati industrijski udes velikih razmjera.

Rizik	Vjerovatnoća uz redovno održavanje	Moguća posljedica	Preventivna mjera
Požar	Niska	Lokalna šteta i dim.	Protivpožarna oprema, ispravne instalacije, evakuacioni putevi.

Rizik	Vjerovatnoća uz redovno održavanje	Moguća posljedica	Preventivna mjera
Kvar vodovoda	Povremeno moguć	Lokalno plavljenje.	Ventili, kontrola instalacija i brzo otklanjanje kvara.
Kvar kanalizacije	Povremeno moguć	Neprijatni mirisi i lokalno higijensko opterećenje.	Redovno održavanje i hitna sanacija.
Curenje rashladnog fluida	Niska	Lokalni tehnički incident.	Servis ovlašćenog lica i evidencija održavanja.
Prosipanje sredstva za održavanje	Niska	Lokalno zaprljanje.	Apsorpcioni materijal, pravilno skladištenje malih količina.

Najvažniji rizik po obimu mogućih posljedica predstavlja požar, zbog čega je održavanje elektroinstalacija, opreme za gašenje, signalizacije i evakuacionih puteva osnovna preventivna mjera. Kvar vode ili kanalizacije može izazvati lokalno plavljenje ili higijenski problem, ali uz pravovremeno zatvaranje sistema i sanaciju nema karakter velike ekološke nesreće.

U kontekstu prirodnih opasnosti relevantna je seizmičnost područja Budve. Ona je trajna karakteristika lokacije, a ne posljedica projekta. Prenamjena ne podrazumijeva povećanje građevinskog volumena, dok se bezbjednost postojećeg objekta oslanja na tehničku dokumentaciju, pravilno održavanje i kontrolu eventualnih budućih intervencija u nosivi sistem.

3.12. Rizici za zdravlje ljudi

U redovnom režimu korišćenja ne postoje specifični hemijski, biološki ili radiološki rizici koji bi bili svojstveni proizvodnom postrojenju. Kvalitet unutrašnjeg vazduha, higijena sanitarnih prostora, ispravnost vode, bezbjednost elektroinstalacija, protivpožarna zaštita i održavanje klimatizacionih sistema predstavljaju osnovne elemente zaštite zdravlja korisnika.

Potencijalna izloženost buci i emisijama vozila ograničena je na neposredno urbano okruženje i ne razlikuje se kvalitativno od uobičajenog funkcionisanja smještajnih i poslovnih objekata. Zbog toga se ne očekuje značajan rizik za zdravlje stanovništva usljed same prenamjene.

Za zdravlje korisnika posebno su važni higijena vode i sanitarnih prostora, kvalitet ventilacije, redovno održavanje klimatizacionih sistema i pravovremeno uklanjanje

otpada. To su operativni uslovi svakodnevnog upravljanja objektom, a ne specifični rizici koji bi proizlazili iz opasnog tehnološkog procesa.

3.13. Kumulativni aspekti

Kumulativni uticaji predstavljaju zbirno djelovanje predmetnog projekta sa postojećim i drugim sadržajima u njegovom neposrednom i širem okruženju. Kod predmetne prenamjene oni se prije svega mogu ispoljiti kroz zajedničko korišćenje komunalne i saobraćajne infrastrukture, potrošnju vode i električne energije, nastanak komunalnog otpada, lokalnu buku i saobraćajne emisije.

Pri njihovom sagledavanju posebno je važno imati u vidu postojeće stanje lokacije i prethodnu namjenu objekta. Predmetni objekat nije novi smještajni kapacitet izgrađen na ranije neaktivnoj ili neizgrađenoj površini, već je prvobitno projektovan i izgrađen kao hotel kategorije 4*. Hotelska funkcija je već podrazumijevala boravak gostiju i zaposlenih, potrošnju vode i električne energije, nastanak sanitarnih otpadnih voda i komunalnog otpada, kretanje vozila i korišćenje postojeće komunalne infrastrukture. Prenamjenom se zato ne uvodi potpuno nova kategorija pritiska na prostor, već se mijenja način korišćenja već izgrađenog i infrastrukturno opremljenog objekta.

Nakon prenamjene objekat sadrži apartmanske, poslovne, tehničke i servisne sadržaje, uključujući 16 apartmanskih jedinica. Osnovni tokovi u eksploataciji ostaju komunalnog karaktera: korišćenje vode i energije, nastanak sanitarnih otpadnih voda i komunalnog otpada, rad standardne tehničke opreme i lokalni saobraćaj korisnika, posjetilaca i servisnih vozila. Ne uvodi se proizvodni ili tehnološki proces koji bi mogao stvarati kontinuirane industrijske emisije ili specifične tehnološke otpadne vode.

Kumulativno opterećenje vodovodne i kanalizacione infrastrukture

Najznačajniji kumulativni aspekt može se odnositi na korišćenje postojećeg sistema vodosnabdijevanja i odvođenja sanitarnih otpadnih voda, naročito u periodima najveće turističke opterećenosti Budve.

Potrošnja vode predmetnog objekta sabiraće se sa potrošnjom postojećih stambenih, turističkih i poslovnih sadržaja u širem području. Isto se odnosi na količine sanitarnih otpadnih voda koje se odvođe kroz postojeće infrastrukturne sisteme.

Međutim, prenamjena ne uvodi tehnološku potrošnju vode niti industrijske otpadne vode. Voda se koristi za piće, sanitarne i higijenske potrebe, kuhinjske aktivnosti, čišćenje i održavanje, dok su otpadne vode po karakteru komunalne. Postojeći objekat je i prije prenamjene bio projektovan za hotelsku funkciju i imao je vodovodne i kanalizacione instalacije, pa predmetna promjena ne predstavlja prvo priključenje ove lokacije na komunalni sistem.

Raspoloživa dokumentacija ne sadrži pouzdane podatke o maksimalnoj dnevnoj potrošnji vode nakon prenamjene niti o raspoloživom rezervnom kapacitetu šireg javnog

sistema, zbog čega nije opravdano izvoditi numeričku procjenu kumulativnog opterećenja bez dodatnih tehničkih podataka. Kumulativni uticaj se zato procjenjuje kvalitativno, uz obavezu racionalne potrošnje vode i održavanja instalacija u ispravnom stanju.

Kumulativni uticaj na potrošnju energije

Električna energija koristi se za rasvjetu, klimatizaciju, pripremu tople vode, rad pumpi, kućanskih i poslovnih uređaja i druge tehničke potrebe.

Potrošnja predmetnog objekta predstavlja dio ukupnog energetskeg opterećenja urbanog područja Budve i može biti veća u periodima pune popunjenosti apartmana. Taj uticaj naročito dolazi do izražaja u ljetnjem periodu, kada se istovremeno povećava potrošnja električne energije u velikom broju turističkih i stambenih objekata zbog intenzivnog rada klimatizacionih sistema.

Ipak, ni u ovom segmentu prenamjena ne uvodi energetski intenzivan proizvodni proces. Kumulativni doprinos projekta može se smanjivati primjenom energetski efikasne opreme, LED rasvjete, racionalnim upravljanjem klimatizacijom i redovnim održavanjem uređaja.

Kumulativni saobraćajni uticaj

Saobraćaj predstavlja jedan od realnijih kumulativnih uticaja, posebno tokom turističke sezone.

Na predmetnoj lokaciji i u širem području saobraćajno opterećenje nastaje zajedničkim djelovanjem vozila stalnog stanovništva, turista, korisnika apartmana, zaposlenih, dostavnih i servisnih službi i drugih korisnika prostora.

Predmetni objekat će tom ukupnom opterećenju doprinositi kroz kretanje putničkih vozila korisnika i posjetilaca, kao i povremeni dolazak servisnih, dostavnih i komunalnih vozila. Međutim, lokacija već ima formiran saobraćajni pristup i parking/manipulativne površine, a prenamjena ne zahtijeva izgradnju nove pristupne saobraćajnice.

Takođe treba imati u vidu da je i prethodna hotelska namjena generisala saobraćaj gostiju, zaposlenih, dostave i servisnih službi. Zbog toga se kumulativni saobraćajni uticaj ne može posmatrati kao potpuno novi doprinos, već kao moguća promjena intenziteta i vremenske raspodjele postojećeg tipa saobraćaja.

Najizraženiji efekat moguć je tokom ljetnje turističke sezone, kada se saobraćaj predmetnog objekta sabira sa već visokim saobraćajnim opterećenjem Budve. Taj uticaj je sezonski, lokalnog karaktera i može se smanjiti pravilnim korišćenjem postojećih parking i pristupnih površina.

Kumulativni uticaj na buku i kvalitet vazduha

Kumulativna buka može nastati kao posljedica zajedničkog djelovanja lokalnog saobraćaja, rada tehničke opreme postojećih objekata i svakodnevnih aktivnosti korisnika prostora.

Predmetni objekat ne uvodi kontinuirani industrijski izvor buke. Njegov doprinos odnosi se na povremeni saobraćaj i rad klimatizacionih, ventilacionih, pumpnih i drugih tehničkih uređaja. Uz pravilno održavanje opreme i sprječavanje nepotrebnog rada uređaja sa povećanim nivoom buke, dodatni doprinos ukupnom ambijentalnom nivou može se zadržati na niskom nivou.

Slično važi i za kvalitet vazduha. Predmetni projekat nema organizovane procesne emisije. Njegov neposredni doprinos kumulativnim emisijama vezan je prvenstveno za izduvne gasove vozila, koji se sabiraju sa postojećim lokalnim saobraćajnim emisijama. Kako nema industrijskog procesa, sagorijevanja većih količina goriva niti drugog značajnog stacionarnog izvora, ne očekuje se da predmetni objekat bude značajan pojedinačni izvor kumulativnog opterećenja vazduha.

Kumulativni uticaj otpada

Komunalni otpad iz predmetnog objekta ulaziće u postojeći sistem upravljanja komunalnim otpadom zajedno sa otpadom drugih stambenih, turističkih i poslovnih sadržaja.

Količina otpada zavisiće od broja korisnika i stepena popunjenosti objekta i biće sezonski promjenljiva. Tokom ljetnjih mjeseci istovremeno se povećava količina komunalnog otpada iz većeg broja objekata na području Budve, pa upravo u tom periodu kumulativni efekat može biti najizraženiji.

Sa aspekta samog projekta značajno je da se ne očekuje kontinuirano stvaranje industrijskog ili tehnološkog otpada. Dominantan tok predstavljaće komunalni otpad, dok će posebni tokovi nastajati povremeno, uglavnom tokom održavanja i zamjene opreme.

Redovan odvoz, odgovarajući broj posuda i odvojeno postupanje sa posebnim tokovima otpada predstavljaju osnovne mjere kojima se sprečava da doprinos predmetnog objekta preraste u lokalni higijenski ili ekološki problem.

Kumulativni uticaj na zemljište, biodiverzitet i pejzaž

U ovom segmentu predmetna prenamjena ima posebno mali kumulativni doprinos.

Objekat već postoji, njegova tlocrtna površina je formirana i prenamjena ne zahtijeva dodatno zauzimanje zemljišta, proširenje građevinskog platoa, nove temelje niti uklanjanje vegetacije.

Zbog toga predmetni projekat ne učestvuje u kumulativnom povećanju zauzetosti prostora kroz novu građevinsku površinu, niti dodatno doprinosi fragmentaciji staništa ili direktnom gubitku vegetacionog pokrivača.

Isto važi za pejzaž. Građevinski volumen je već prisutan i prenamjena ne uvodi novi objekat, novu spratnost ili novi dominantni vizuelni element. Kumulativni pejzažni pritisak koji može nastajati daljom urbanizacijom šireg područja ne povećava se kroz novi fizički volumen predmetnog projekta.

Sezonski karakter kumulativnog opterećenja

Za Budvu je posebno značajno da kumulativno opterećenje nije jednako tokom cijele godine.

Tokom perioda manje turističke aktivnosti broj korisnika, potrošnja vode i energije, količina otpada i lokalni saobraćaj biće niži. Tokom ljetnje sezone dolazi do istovremenog povećanja korišćenja velikog broja smještajnih, stambenih i poslovnih kapaciteta, pa se i doprinos predmetnog objekta tada sabira sa većim ukupnim opterećenjem prostora.

Upravo zbog toga mjere racionalnog korišćenja vode i energije, redovno održavanje instalacija, pravilno upravljanje otpadom i uredno korišćenje saobraćajnih i parking površina imaju najveći praktični značaj u periodima najveće popunjenosti.

Kumulativni uticaji predmetnog projekta odnose se prvenstveno na zajedničko korišćenje komunalnih sistema, saobraćaj, potrošnju vode i energije, nastanak otpada i lokalnu buku.

Predmetna prenamjena, međutim, ne uvodi novi veliki emisioni izvor, proizvodni proces, tehnološke otpadne vode, značajan izvor opasnog otpada niti novi građevinski zahvat na neizgrađenom zemljištu.

Posebno je značajno da je objekat i prije prenamjene imao hotelsku funkciju i već učestvovao u opterećenju lokalnih komunalnih i saobraćajnih sistema. Zbog toga se kumulativni doprinos prenamjene pravilnije sagledava kao promjena intenziteta i načina korišćenja postojećeg objekta, a ne kao potpuno novo opterećenje prostora.

Najizraženiji kumulativni efekti mogu se javiti sezonski, naročito tokom ljetnjeg perioda, ali se uz racionalno korišćenje resursa, uredno upravljanje otpadom, održavanje tehničkih sistema i pravilnu organizaciju saobraćaja ne očekuje da doprinos predmetnog projekta dovede do značajnog dodatnog kumulativnog uticaja na životnu sredinu.

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Procjena vrste i karakteristika mogućih uticaja izvršena je polazeći od stvarnog stanja predmetnog projekta. Predmet ovog zahtjeva nije izgradnja novog objekta, već prenamjena već izgrađenog hotela kategorije 4* u apartmanski objekat sa poslovanjem na UP br. 2, djelovima k.p. 3079/1 i 3079/2 KO Maine, u zahvatu LSL „Benzinska pumpa Lapčići“, Opština Budva. Objekat je fizički formiran, radovi prenamjene su završeni, a geodetskim elaboratom je evidentirano novo funkcionalno stanje. Zbog toga je za pravilno odlučivanje neophodno odvojiti uticaje koji su pripadali završenoj fazi radova od uticaja koji mogu nastajati tokom budućeg redovnog korišćenja objekta.

U postupku procjene nije pošlo od pretpostavke da predmetna prenamjena nema uticaja. Naprotiv, analizirani su svi realni putevi djelovanja na životnu sredinu: korišćenje vode i energije, nastanak sanitarnih otpadnih voda i otpada, saobraćaj korisnika, rad tehničke opreme, moguća buka i vibracije, atmosfersko oticanje, rizik od kvarova i požara, kao i mogući kumulativni doprinos sezonskom opterećenju šireg područja Budve. Pri tome je u obzir uzeto da nijedna od navedenih aktivnosti nema karakter proizvodnog ili industrijskog procesa.

Radovi prenamjene, prema dokumentaciji stručnog nadzora, bili su građevinsko-zanatskog, odnosno zanatskog i završnog karaktera. Moguća prašina pri obradi unutrašnjih površina, povremena buka, ambalažni i manji građevinski otpad i povremeni transport bili su vezani za period izvođenja i okončani su završetkom radova. Ti uticaji se u nastavku sagledavaju radi potpunosti, ali se ne tretiraju kao budući uticaji projekta.

4.1. Veličina i prostorni obuhvat uticaja projekta

Veličina uticaja prvenstveno je određena fizičkim obimom i načinom korišćenja postojećeg objekta. U tabeli novog geodetskog stanja površina objekta iskazana je kao 730 m². Geodetski elaborat evidentira 27 posebnih djelova, ukupne iskazane površine 1.711,18 m², među kojima je 16 apartmanskih jedinica ukupne površine 730,46 m², sedam poslovnih posebnih djelova ukupne površine 371,49 m², jedan tehnički posebni dio PD3 površine 97,91 m² i tri nestambena posebna dijela, uključujući krovne terase. Ovi podaci opisuju funkcionalni obim objekta, ali ne predstavljaju novo zauzimanje prostora, jer je građevinski volumen već formiran.

Najveći broj mogućih uticaja ostaje prostorno vezan za sam objekat i njegove neposredne uređene površine. To se odnosi na buku tehničke opreme, komunalni otpad, eventualno curenje instalacija, lokalne saobraćajne emisije i vizuelne efekte održavanja objekta. Ne postoji novi građevinski zahvat koji bi proširio zonu fizičkog uticaja na okolno zemljište, vegetaciju ili reljef.

Određeni uticaji imaju funkcionalno širi obuhvat jer su povezani sa gradskim sistemima. Potrošnja vode, odvođenje sanitarnih otpadnih voda, potrošnja električne

energije i odvoz komunalnog otpada realizuju se preko postojeće komunalne i energetske infrastrukture Budve. Međutim, predmetni objekat je i prije prenamjene, kao hotel kategorije 4*, bio uključen u iste osnovne infrastrukturne tokove. Zbog toga prenamjena ne uvodi novu vrstu opterećenja, već može mijenjati njegov vremenski raspored i intenzitet.

Saobraćajni uticaj ograničen je na postojeći pristup i okolnu lokalnu mrežu. Prenamjena ne zahtijeva novu pristupnu saobraćajnicu, a očekivani saobraćaj čine prvenstveno putnička vozila korisnika, posjetilaca i zaposlenih, uz povremena servisna, dostavna i komunalna vozila. Ne uvodi se kontinuirani teretni saobraćaj niti kretanje građevinske mehanizacije.

Na osnovu navedenog, dominantni prostorni obuhvat mogućih uticaja može se definisati kao lokalni: objekat, pripadajuće uređene površine i neposredno urbano okruženje. Uticaji povezani sa komunalnom infrastrukturom imaju širi funkcionalni kontekst, ali se ne očekuje da pojedinačno ili zbirno imaju regionalni karakter.

Segment uticaja	Primarni prostor djelovanja	Mogući širi domet	Ocjena prostornog obuhvata
Buka i vibracije	Objekat i neposredno okruženje	Najbliži korisnici prostora	Lokalni
Vazduh / saobraćaj	Pristup i parking	Neposredna lokalna saobraćajnica	Lokalni
Sanitarne otpadne vode	Unutrašnje instalacije	Javni kanalizacioni sistem	Lokalni / infrastrukturni
Komunalni otpad	Mjesto sakupljanja otpada	Sistem komunalnog odvoza	Lokalni / komunalni
Zemljište i biodiverzitet	Postojeća izgrađena lokacija	Nema novog fizičkog zahvata	Veoma ograničen
Pejzaž	Postojeći građevinski volumen	Neposredne vizure	Lokalni

4.2. Priroda mogućih uticaja

Priroda uticaja određena je činjenicom da se nakon prenamjene objekat koristi kao apartmansko-poslovna cjelina bez proizvodnog procesa. Dominantni tokovi su komunalnog karaktera: boravak ljudi, sanitarna potrošnja vode, korišćenje električne

energije, rad klimatizacije i pumpne opreme, nastanak sanitarnih otpadnih voda i komunalnog otpada, povremeni saobraćaj i redovno održavanje. Zbog toga ne postoje kontinuirani industrijski ispusti, procesne otpadne vode ili tehnološki otpad.

4.2.1. Uticaj na vazduh i klimu

Tokom redovnog korišćenja ne očekuju se značajni stacionarni izvori emisija u vazduh. Potencijalne emisije vezane su prvenstveno za putnička vozila i povremena servisna ili dostavna vozila. Takve emisije su kratkotrajne, disperzne i karakteristične za već urbanizovano područje. Klimatizacioni i ventilacioni sistemi ne predstavljaju značajan izvor klasičnih zagađujućih materija pri normalnom radu, dok eventualno curenje rashladnog sredstva predstavlja tehnički kvar koji se sprečava servisiranjem.

Predmetna prenamjena ne mijenja lokalne klimatske karakteristike niti uvodi površine ili izvore toplote takvog obima da bi se mogao očekivati mjerljiv uticaj na mikroklimu šireg područja. Građevinski volumen i osnovna površina objekta već postoje, pa nema dodatnog efekta novog zaptivanja zemljišta ili formiranja nove velike izgrađene mase.

4.2.2. Uticaj na površinske, podzemne i sanitarne vode

Voda se koristi za piće, higijenu, kuhinjske potrebe, čišćenje i održavanje. Sanitarne otpadne vode nastaju iz apartmana, kupatila, toaleta i poslovnih sanitarnih čvorova i po karakteru su komunalne. Ne postoji tehnološki proces koji bi generisao specifične industrijske otpadne vode.

Prvobitni hotel je odobren uz vodnu saglasnost i saglasnost DOO „Vodovod i kanalizacija“ Budva, a u geodetskom stanju nakon prenamjene u PD3 je evidentiran tehnički prostor sa bazenom za vodu i pumpnim/postrojenjem za vodu. Dostavljena dokumentacija ne daje pouzdane podatke o zapremini bazena, vršnim protocima ili kapacitetu pumpnog sistema, pa ti parametri nijesu proizvoljno procjenjivani.

Rizik za vode u normalnom režimu rada je nizak. Najrealniji mehanizam negativnog uticaja bio bi tehnički kvar: pucanje vodovodne ili kanalizacione cijevi, začepljenje odvoda, neispravnost pumpe ili nekontrolisano oticanje atmosferskih voda usljed neodržavanja slivnika. Takvi događaji imaju lokalni karakter i mogu se brzo uočiti i sanirati.

4.2.3. Uticaj na zemljište

Predmetna prenamjena ne stvara novi direktan pritisak na zemljište. Nema dodatnog iskopa, temeljenja, proširenja platoa niti zauzimanja neizgrađenih površina. Površina na kojoj se nalazi objekat već je trajno antropogeno izmijenjena ranijom izgradnjom. Mogući uticaj tokom korišćenja može nastati samo u slučaju nepropisnog odlaganja otpada, curenja instalacija ili manjeg akcidentnog prosipanja tehničke tečnosti.

4.2.4. Uticaj na biodiverzitet i staništa

Zahvat se ne širi na okolne prirodne ili poluprirodne površine i ne podrazumijeva uklanjanje vegetacije radi nove izgradnje. Zbog toga nema novog direktnog gubitka staništa, fragmentacije ili prekida ekoloških koridora kao posljedice same prenamjene.

Indirektni uticaji mogu biti povezani sa prisustvom ljudi, vozila, bukom i spoljašnjom rasvjetom. Oni imaju karakter postojećeg urbanog opterećenja i ne predstavljaju novu vrstu pritiska u odnosu na prethodnu hotelsku funkciju. Dostavljena dokumentacija ne sadrži posebnu terensku studiju biodiverziteta za predmetnu parcelu, pa se ne iznose kategoričke tvrdnje o prisustvu ili odsustvu pojedinačnih rijetkih vrsta.

4.2.5. Uticaj na stanovništvo i zdravlje ljudi

Mogući uticaji na stanovništvo prvenstveno su povezani sa komunalnom bukom, lokalnim saobraćajem, spoljašnjom rasvjetom, pravilnim upravljanjem otpadom i tehničkom ispravnosću instalacija. Ne očekuju se emisije ili aktivnosti koje bi mogle imati širi zdravstveni značaj. Posebna osjetljivost može postojati kod korisnika najbližih prostorija ili susjednih objekata u slučaju neispravne bučne opreme, ali se takav problem može direktno identifikovati i otkloniti.

4.2.6. Buka i vibracije

Izvori buke tokom korišćenja su klima-uređaji, pumpe, ventilaciona oprema, vozila i svakodnevne aktivnosti korisnika. Ne postoji proizvodna mašina ili drugi kontinuirani izvor visokog nivoa buke. Povećana buka može nastati u slučaju neispravnosti ili lošeg oslanjanja opreme, zbog čega je redovno servisiranje i, gdje je potrebno, antivibraciono oslanjanje ključna mjera.

4.2.7. Pejzaž i vizuelni uticaj

Građevinski volumen je već prisutan u prostoru. Prenamjena ne povećava spratnost, ne formira novi dominantni objekat i ne zauzima novu površinu. Zbog toga ne nastaje nova trajna pejzažna promjena kakva bi bila karakteristična za novu izgradnju. Vizuelni kvalitet u budućnosti zavisice prvenstveno od održavanja fasade, krova, uređenih i zelenih površina, spoljašnje rasvjete i tehničke opreme.

4.2.8. Otpad, resursi i infrastruktura

Tokom eksploatacije dominantno nastaje komunalni i ambalažni otpad, dok se povremeno mogu pojaviti elektronski otpad, baterije, sijalice i drugi posebni tokovi vezani za održavanje. Korišćenje vode i električne energije predstavlja redovan komunalni tok, a ne eksploataciju prirodnog resursa na samoj lokaciji.

Komunalna i saobraćajna infrastruktura već je formirana. Predmetna lokacija ima postojeći pristup i uređene parking/manipulativne površine, a objekat se oslanja na postojeće vodovodne, kanalizacione, elektroenergetske i druge sisteme. Moguća

promjena odnosi se na intenzitet korišćenja, naročito sezonski, a ne na uspostavljanje nove infrastrukture.

4.3. Jačina i složenost uticaja

Jačina mogućih uticaja ocjenjuje se kroz odnos između izvora pritiska i osjetljivosti receptora. U predmetnom slučaju nema velikih ili kontinuiranih izvora zagađenja, nema novih zemljanih radova ni nove fizičke transformacije prostora, a većina operativnih tokova odgovara uobičajenoj apartmansko-poslovnoj namjeni.

Zbog toga je intenzitet uticaja na vazduh, vode, zemljište, biodiverzitet i pejzaž pretežno nizak. Lokalno umjeren uticaj može se javiti samo privremeno, na primjer u slučaju kvara bučne tehničke opreme, začepljenja kanalizacije ili povećanog saobraćaja u periodu pune popunjenosti. Takav intenzitet ne predstavlja trajno stanje i može se smanjiti korektivnom mjerom.

Složenost uticaja je mala. Za većinu mogućih problema postoji jasna veza između izvora i posljedice: kvar pumpe može povećati buku ili poremetiti vodosnabdijevanje; curenje cijevi može izazvati lokalno kvašenje ili higijenski problem; neredovan odvoz otpada može prouzrokovati miris; neodržavana tehnička oprema može stvarati buku ili povećanu potrošnju energije. Ne postoje složeni tehnološki procesi ili interakcije više opasnih materija koje bi otežale identifikaciju uzroka.

Akcidentne situacije, prije svega požar ili veći kvar instalacija, mogu imati veći trenutni intenzitet od redovnih uticaja, ali su male vjerovatnoće i podliježu posebnim preventivnim i interventnim mjerama.

4.4. Vjerovatnoća uticaja

Vjerovatnoća nastanka mogućih uticaja procijenjena je u odnosu na način korišćenja objekta nakon prenamjene, vrstu tehničkih sistema koji se u njemu koriste, očekivane komunalne tokove i mogućnost pojave tehničkih kvarova ili vanrednih događaja.

Kako se predmetni zahvat odnosi na prenamjenu već izgrađenog hotela kategorije 4* u apartmanski objekat sa poslovanjem, a radovi na prenamjeni su završeni, u ovoj fazi se ne razmatra vjerovatnoća uticaja karakterističnih za novu izgradnju, kao što su intenzivna prašina, rad teške mehanizacije, veliki iskopi, privremeno zauzimanje zemljišta ili građevinske vibracije.

Mogući uticaji tokom redovnog korišćenja mogu se, prema vjerovatnoći njihovog nastanka, podijeliti na redovne i izvjesne uticaje, uslovne uticaje i akcidentne uticaje male vjerovatnoće.

Redovni i izvjesni uticaji

Određeni uticaji nastajuće praktično tokom čitavog perioda korišćenja objekta, jer predstavljaju neposrednu posljedicu njegove namjene.

U ovu grupu spadaju:

- potrošnja vode za sanitarne, higijenske i druge uobičajene potrebe;
- potrošnja električne energije;
- nastanak sanitarnih otpadnih voda;
- nastanak komunalnog i ambalažnog otpada;
- kretanje vozila korisnika, posjetilaca i servisnih službi;
- rad klimatizacionih, ventilacionih, pumpnih i drugih tehničkih sistema;
- korišćenje spoljašnje rasvjete.

Vjerovatnoća nastanka ovih uticaja je visoka odnosno izvjesna, jer su sastavni dio normalnog funkcionisanja apartmansko-poslovnog objekta.

Međutim, visoka vjerovatnoća njihovog nastanka ne znači istovremeno i visok nivo značajnosti. Riječ je o uobičajenim komunalnim tokovima koji se javljaju kod smještajnih i poslovnih sadržaja i koji su, uz ispravne infrastrukturne sisteme i uredno upravljanje, predvidivi i kontrolisani.

Na primjer, sanitarne otpadne vode nastaju svakodnevno, ali to samo po sebi ne predstavlja negativan uticaj značajnog intenziteta ukoliko se uredno prikupljaju i odvođuju odgovarajućim sistemom. Isto važi za komunalni otpad, čije je nastajanje izvjesno, ali se njegov uticaj kontroliše redovnim sakupljanjem i odvozom.

Slično je i sa saobraćajem. Dolazak i odlazak vozila korisnika jesu izvjesni, ali njihov karakter ostaje lokalni i odgovara korišćenju postojećeg apartmansko-poslovnog objekta.

Uslovni uticaji

Drugu grupu čine uticaji koji se ne očekuju kao dio pravilnog i redovnog funkcionisanja objekta, ali se mogu javiti ukoliko dođe do tehničke neispravnosti, neadekvatnog održavanja ili nepravilnog upravljanja.

U ovu grupu spadaju povećana buka i vibracije usljed neispravnosti pumpi, klima-uređaja ili ventilatora, pojava neprijatnih mirisa zbog problema sa otpadom ili kanalizacijom, lokalno curenje vode, začepljenje sistema odvodnje, rasipanje otpada ili manja kontaminacija površine tokom servisiranja tehničke opreme.

Vjerovatnoća takvih pojava ocjenjuje se kao mala do umjerena, zavisno od konkretnog izvora, ali se može značajno smanjiti preventivnim održavanjem.

Na primjer, tehnički ispravan klima-uređaj ili pumpa ne bi trebalo da stvara neuobičajenu buku ili vibracije. Ako se takva pojava registruje, ona je najčešće indikator dotrajalosti, neispravnosti ili nepravilnog postavljanja opreme, a ne redovno stanje.

Isto važi za neprijatne mirise. Oni se ne očekuju tokom normalnog rada objekta, ali se mogu javiti ukoliko dođe do kašnjenja u odvozu otpada, nepravilnog držanja komunalnog otpada ili problema sa kanalizacionim instalacijama.

Kod ovih uticaja vjerovatnoća je neposredno povezana sa kvalitetom održavanja objekta. Što su preventivni pregledi, servisiranje i kontrola instalacija redovniji, to je manja vjerovatnoća nastanka neželjenog događaja.

Akcidentni uticaji

Treću grupu čine događaji koji imaju malu vjerovatnoću nastanka, ali mogu imati veće posljedice ukoliko se dogode.

Najvažniji potencijalni akcidentni događaji su: požar, ozbiljniji kvar elektroinstalacija, veće pucanje vodovodne ili kanalizacione cijevi, kvar pumpnog sistema koji može izazvati plavljenje ili drugi tehnički problem, kao i posljedice jačeg zemljotresa ili druge prirodne nepogode.

Požar predstavlja jedan od najznačajnijih potencijalnih akcidentnih rizika, ali njegova vjerovatnoća se smanjuje redovnim održavanjem elektroinstalacija, protivpožarne opreme, slobodnim evakuacionim putevima i pravilnim korišćenjem električnih uređaja.

Slično tome, veće curenje vode ili havarija kanalizacionog sistema nijesu očekivane pojave tokom normalnog rada, ali se ne mogu potpuno isključiti. Redovna kontrola cijevi, spojeva, ventila, pumpi i odvodnih sistema značajno smanjuje vjerovatnoću takvog događaja.

Zemljotres predstavlja spoljašnji prirodni hazard čija se vjerovatnoća ne može kontrolisati upravljanjem objektom. Međutim, posljedice se mogu umanjiti pravilnim održavanjem konstrukcije, instalacija i poštovanjem procedura postupanja nakon jačeg seizmičkog događaja.

Kod ove grupe uticaja važno je razlikovati vjerovatnoću nastanka od ozbiljnosti mogućih posljedica. Događaj može imati malu vjerovatnoću, ali veće posljedice, zbog čega se takve situacije posebno razmatraju kroz mjere zaštite od požara, vanredne procedure i planiranje hitnih intervencija.

Ocjena vjerovatnoće po vrstama uticaja

Uticaj	Vjerovatnoća nastanka	Obrazloženje
Potrošnja vode i energije	Visoka / izvjesna	Sastavni dio redovnog korišćenja objekta
Sanitarne otpadne vode	Visoka / izvjesna	Nastaju redovnim korišćenjem apartmana i poslovnih prostora

Komunalni otpad	Visoka / izvjesna	Nastaje tokom boravka korisnika i rada poslovnih sadržaja
Saobraćaj korisnika	Visoka	Redovni dolasci i odlasci korisnika i posjetilaca
Lokalna buka tehničke opreme	Srednja	Uobičajena pri radu opreme, ali se održava na niskom nivou pravilnim servisiranjem
Povećana buka ili vibracije	Mala	Očekuju se prvenstveno u slučaju kvara ili neadekvatnog održavanja
Neprijatni mirisi	Mala	Mogući samo kod problema sa otpadom, ventilacijom ili kanalizacijom
Lokalno zagađenje zemljišta	Mala	Moguće samo akcidentno ili zbog nepravilnog postupanja
Problem sa odvođenjem	Mala	Vezan za začepljenje ili kvar sistema
Požar	Mala	Potencijalno ozbiljan, ali se rizik smanjuje tehničkim i organizacionim mjerama
Veća havarija instalacija	Mala	Ne predstavlja normalno stanje; smanjuje se preventivnim održavanjem
Uticaj zemljotresa	Nezavisan od projekta	Prirodni hazard; relevantne su posljedice i spremnost za reagovanje

Sa aspekta vjerovatnoće, najizvjesniji uticaji predmetnog projekta upravo su oni koji imaju najmanji pojedinačni intenzitet: potrošnja vode i energije, nastanak sanitarnih otpadnih voda i komunalnog otpada, lokalni saobraćaj i rad standardne tehničke opreme.

Uticaji koji bi mogli imati izraženiji negativan karakter uglavnom nijesu redovni, već su povezani sa tehničkim kvarom, neadekvatnim održavanjem ili akcidentnom situacijom, pa je njihova vjerovatnoća znatno manja.

Dodatno, većina takvih događaja može se pravovremeno uočiti i spriječiti ili ograničiti redovnim održavanjem, kontrolom tehničkih sistema i brzom intervencijom.

Zbog toga se, posmatrano zajedno sa intenzitetom i prostornim obuhvatom mogućih uticaja, ne identifikuje vjerovatan scenario u kojem bi normalno korišćenje predmetnog apartmansko-poslovnog objekta izazvalo značajan negativan uticaj na životnu sredinu.

4.5. Očekivani nastanak, trajanje, učestalost i vjerovatnoća ponavljanja uticaja

Redovni uticaji nastaju istovremeno sa korišćenjem objekta i traju onoliko koliko traje odgovarajuća aktivnost. Potrošnja vode i energije, sanitarne otpadne vode i komunalni otpad imaju kontinuiran ili svakodnevan karakter, dok saobraćaj, rad klima-uređaja, pumpi i druge tehničke opreme imaju povremen ili sezonski promjenljiv karakter.

Najveći nivo korišćenja može se očekivati tokom turističke sezone, kada se povećava broj prisutnih korisnika i kada je istovremeno povećano ukupno opterećenje

komunalnih sistema Budve. Dostavljena dokumentacija ne sadrži pouzdan projektovani maksimalni broj istovremenih korisnika nakon prenamjene, pa se sezonski vršni tokovi ne kvantifikuju proizvoljno.

Uticaji nastali kvarom ili incidentom kratkotrajni su ako se reaguje blagovremeno. Njihovo ponavljanje zavisi od kvaliteta održavanja. Ponavljanje istog kvara ili iste pritužbe na buku treba tretirati kao signal da nije dovoljno otklonjena posljedica, već je potrebno identifikovati i ukloniti osnovni uzrok.

Vrsta uticaja	Nastanak	Trajanje	Učestalost	Karakter
Potrošnja vode i energije	Tokom korišćenja	Dugoročno	Kontinuirano / prema popunjenosti	Predvidiv
Sanitarne otpadne vode	Tokom korišćenja	Dugoročno	Kontinuirano / povremeno	Predvidiv i kontrolisan
Saobraćaj i buka	Tokom dolaska/odlaska i rada opreme	Kratkotrajno	Povremeno / sezonski	Reverzibilan
Komunalni otpad	Tokom korišćenja	Dugoročno	Kontinuirano uz periodičan odvoz	Kontrolisan
Kvar instalacija	Samo u slučaju neispravnosti	Kratkotrajno uz intervenciju	Neredovno	Akcidentan / reverzibilan
Požar ili veći incident	Vanredni događaj	Ograničeno na trajanje događaja i sanacije	Mala vjerovatnoća	Akcidentan

4.6. Mogućnost efektivnog smanjivanja uticaja

Za većinu identifikovanih uticaja postoji visok stepen mogućnosti sprečavanja ili smanjenja. Karakter projekta je takav da nije potrebno uvoditi složena industrijska postrojenja za prečišćavanje emisija ili procesnih voda. Najvažnije mjere su preventivno održavanje instalacija, pravilno upravljanje otpadom, kontrola tehničke opreme i odgovorno korišćenje objekta.

Rizik za vode smanjuje se pregledom vodovodnih i kanalizacionih instalacija, održavanjem pumpnog sistema i slivnika i pravovremenim otklanjanjem curenja. Buka se kontroliše tehnički ispravnom opremom, antivibracionim elementima i servisiranjem. Uticaj otpada se kontroliše odgovarajućim posudama, redovnim odvozom i odvojenim postupanjem sa posebnim tokovima. Uticaj spoljašnje rasvjete smanjuje se pravilnim usmjeravanjem i izbjegavanjem nepotrebnog rasipanja svjetlosti.

Za akcidentne situacije ključni su preventivni pregledi elektroinstalacija, gromobranske i protivpožarne opreme, dostupnost ventila i prekidača za hitne intervencije i jasne procedure postupanja. Činjenica da su mehanizmi uticaja dobro poznati i tehnički upravljivi značajno smanjuje rezidualni nivo rizika.

4.7. Kumulativni uticaj sa uticajima drugih postojećih i/ili odobrenih projekata

Kumulativna procjena mora se posmatrati u kontekstu urbanog i turistički intenzivno korišćenog prostora Budve. Tokom ljetnje sezone veći broj stambenih, turističkih i poslovnih objekata istovremeno povećava potrošnju vode i električne energije, količinu sanitarnih otpadnih voda i komunalnog otpada i intenzitet saobraćaja.

Predmetni objekat doprinosi tim zbirnim tokovima, ali se njegov doprinos ne može tretirati kao potpuno novo opterećenje lokacije. Na istoj lokaciji je već postojao hotel kategorije 4*, koji je takođe podrazumijevao smještaj korisnika, zaposlene, saobraćaj, komunalni otpad, potrošnju vode i energije i sanitarne otpadne vode. Prenamjena mijenja strukturu i dinamiku korišćenja, ali ne uvodi novu proizvodnu ili industrijsku funkciju.

Raspoloživa dokumentacija ne sadrži potpun inventar svih postojećih i odobrenih projekata u širem okruženju niti njihove vršne kapacitete, pa nije stručno opravdano prikazivati numerički zbir koji nije zasnovan na pouzdanim podacima. Kumulativna procjena je zato kvalitativna i usmjerena na zajedničke urbane tokove: saobraćaj, vodu, kanalizaciju, energiju i otpad.

Uz pravilno funkcionisanje komunalnih sistema i redovno održavanje objekta, nije identifikovan kumulativni mehanizam kojim bi sama prenamjena postojećeg hotela mogla dovesti do značajnog dodatnog pogoršanja stanja životne sredine.

4.8. Prekogranična priroda uticaja

Karakter, intenzitet i prostorni domet analiziranih uticaja ne ukazuju na mogućnost prekograničnog djelovanja. Predmetni projekat nema emisije, vodne ispuste, tehnološke procese ili druge izvore čiji bi se uticaj mogao prenositi na velike udaljenosti. Mogući uticaji ostaju vezani za objekat, neposredno urbano okruženje i lokalne infrastrukturne sisteme.

Analiza pokazuje da su redovni uticaji predmetne prenamjene po prirodi komunalni, po prostornom obuhvatu dominantno lokalni, po intenzitetu niski, a po mehanizmu nastanka jasni i tehnički upravljivi. Akcidentni događaji mogu imati privremeno veći intenzitet, ali su male vjerovatnoće i za njih postoje uobičajene preventivne i interventne mjere.

Posebno je značajno da predmetni zahvat ne stvara novu trajnu fizičku transformaciju zemljišta, vegetacije, geološke sredine ili pejzaža. To predstavlja ključnu razliku u odnosu na projekte nove izgradnje i osnov za dalju procjenu značajnosti u Poglavlju 5.

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Opis mogućih značajnih uticaja zasniva se na prethodno utvrđenim karakteristikama projekta i lokacije, ali je u ovom poglavlju fokus pomjeren sa same identifikacije izvora na posljedice koje bi ti izvori mogli imati po konkretne receptore životne sredine. Za svaki segment razmatra se normalan režim rada, moguća odstupanja i rezidualni nivo uticaja nakon primjene realno raspoloživih mjera.

Osnov procjene čini činjenica da je objekat već izgrađen, da radovi prenamjene ne predstavljaju buduću fazu i da nova namjena ne uključuje proizvodni proces. Funkcionalnu strukturu čine apartmani, poslovni, tehnički i servisni prostori, pa se očekivani uticaji svode na tipične komunalne tokove i lokalne operativne smetnje.

5.1. Uticaj emisije zagađujućih materija i buke na zdravlje ljudi

Zdravlje ljudi može biti pogođeno samo ako postoji dovoljno intenzivan i dovoljno dug kontakt sa štetnim faktorom. Kod predmetnog objekta najrelevantniji faktori su lokalne saobraćajne emisije, buka i vibracije tehničke opreme, eventualni neprijatni mirisi u slučaju problema sa otpadom ili kanalizacijom i bezbjednost elektroenergetskih, vodovodnih i protivpožarnih sistema.

Tokom redovnog korišćenja ne postoji izvor kontinuirane emisije prašine, dima ili gasova industrijskog porijekla. Saobraćajne emisije potiču uglavnom od putničkih vozila i kratko traju na lokaciji. S obzirom na to da nije planiran intenzivan teretni saobraćaj, njihov doprinos lokalnoj izloženosti stanovništva ocjenjuje se kao nizak.

Buka ima veći potencijal da neposredno utiče na komfor najbližih korisnika. Spoljašnje jedinice klimatizacije, pumpe i ventilaciona oprema mogu postati uznemirujući izvor ako nijesu pravilno održavani, ako je došlo do habanja ležajeva ili ako se vibracije prenose na konstrukciju. Zbog toga je u ovom slučaju važnije preventivno servisiranje nego primjena složenih mjera nakon nastanka problema.

Sanitarni rizik može nastati samo u slučaju kvara vodovodne ili kanalizacione instalacije, kada može doći do lokalnog plavljenja, neprijatnog mirisa ili kratkotrajnog narušavanja higijenskih uslova. Takav događaj je tehnički uočljiv i može se ograničiti zatvaranjem odgovarajućeg dijela sistema, servisnom intervencijom i čišćenjem prostora.

Komunalni otpad, ukoliko se sakuplja u odgovarajućim posudama i redovno odvozi, ne predstavlja značajan zdravstveni rizik. Problem bi mogao nastati usljed prepunjavanja posuda, dužeg zadržavanja otpada ili nedovoljne higijene mjesta za sakupljanje, što se sprečava organizacionim mjerama.

Osjetljive kategorije korisnika - djeca, starije osobe, lica smanjene pokretljivosti i osobe osjetljive na buku - mogu biti podložnije lokalnim smetnjama. Ipak, pri normalnom

održavanju objekta ne identifikuje se izvor izloženosti koji bi po intenzitetu i trajanju predstavljao značajan zdravstveni rizik.

Ukupno posmatrano, uticaj emisija i buke na zdravlje ljudi ocjenjuje se kao nizak i kontrolabilan. Nijedan identifikovani izvor nema karakter kontinuiranog visokog opterećenja, a moguća odstupanja mogu se tehnički otkriti i otkloniti.

5.2. Uticaj na kvalitet vazduha

Uticaj na kvalitet vazduha tokom korišćenja vezan je prvenstveno za saobraćaj i rad standardne tehničke opreme. Objekat nema kotlarnicu ili tehnološko postrojenje identifikovano kao značajan izvor emisija, niti se u poslovnim prostorima prema dostavljenoj dokumentaciji obavlja proizvodna djelatnost.

Vozila korisnika, posjetilaca i zaposlenih proizvode uobičajene emisije iz motora sa unutrašnjim sagorijevanjem. One se javljaju povremeno tokom dolaska i odlaska vozila, a ne kontinuirano. Prenamjena ne zahtijeva novu saobraćajnicu i ne uvodi svakodnevni promet teških vozila, pa je prostorni domet uticaja ograničen na pristup i neposrednu okolinu.

Klimatizaciona i ventilaciona oprema pri ispravnom radu ne proizvodi značajne emisije zagađujućih materija u spoljašnji vazduh. Neispravnost rashladnog sistema može dovesti do curenja rashladnog fluida, ali se takva situacija tretira kao tehnički kvar i predmet je servisiranja od strane stručnog lica.

Neprijatni mirisi mogu biti pokazatelj problema sa otpadom ili kanalizacionim sistemom, ali nijesu očekivani dio normalnog rada. Njihova eventualna pojava ima lokalni karakter i zahtijeva utvrđivanje uzroka i neposrednu korektivnu mjeru.

S obzirom na karakter i veličinu izvora, ne očekuje se mjerljivo trajno pogoršanje kvaliteta vazduha u širem području kao posljedica predmetne prenamjene. Rezidualni uticaj ocjenjuje se kao nizak.

5.3. Uticaj na kvalitet površinskih i podzemnih voda

Predmetni objekat ne ispušta tehnološke otpadne vode. Sanitarne otpadne vode potiču iz apartmana, kupatila, toaleta, kuhinjskih zona i poslovnih sanitarnih čvorova i po karakteru odgovaraju komunalnim otpadnim vodama.

Prvobitna izgradnja hotela bila je praćena vodnom saglasnošću i saglasnošću lokalnog vodovoda i kanalizacije, što pokazuje da su sistemi vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda bili dio odobrenog tehničkog rješenja. Prenamjenom se ne uvodi proces koji zahtijeva novi tip tretmana otpadnih voda.

PD3 u Suterenu 1 obuhvata tehničku prostoriju, bazen za vodu i pumpno/postrojenje za vodu. Ovaj prostor je važan za pouzdano funkcionisanje vodosnabdijevanja, ali dostavljena dokumentacija ne sadrži pouzdanu vrijednost zapremine bazena ili kapaciteta pumpe. Zbog toga se procjena ne oslanja na pretpostavljene brojke, već na obavezu redovnog održavanja sistema.

Kod normalnog rada ne postoji mehanizam direktnog zagađivanja podzemnih voda. Rizik se može pojaviti samo akcidentno: pucanjem kanalizacione cijevi, većim curenjem, nepravilnim odlaganjem hemijskog sredstva za održavanje ili nekontrolisanim prosipanjem tehničke tečnosti. Takvi događaji su lokalni i uočljivi.

Atmosferske vode nastaju na postojećim krovim i uređenim površinama. Pošto se prenamjenom ne povećava površina objekta ni obim zaptivenog zemljišta, ne očekuje se nova promjena režima oticanja u odnosu na postojeće stanje. Mogućnost lokalnog zadržavanja ili preliivanja vode zavisi prvenstveno od prohodnosti slivnika, oluka i vertikalna.

Uz održavanje vodovodnih, kanalizacionih i odvodnih instalacija, ne očekuje se značajan negativan uticaj na površinske ili podzemne vode. Rezidualni rizik vezan je za kvarove i može se svesti na nizak nivo preventivnim održavanjem i brzom intervencijom.

5.4. Uticaj na zemljište

Uticaj na zemljište je jedan od segmenata kod kojih je predmetna prenamjena bitno povoljnija od nove izgradnje. Zemljište na kojem se nalazi objekat već je zauzeto i uređeno, a površina objekta u novom geodetskom stanju iznosi 730 m². Ne izvode se novi temelji, veliki iskopi, nasipi niti proširenje građevinskog platoa.

Zbog toga prenamjena ne izaziva novo uklanjanje humusnog sloja, zbijanje tla građevinskom mehanizacijom, novu eroziju ili promjenu topografije. Trajna promjena zemljišta nastala je ranijom izgradnjom i predstavlja dio postojećeg referentnog stanja.

Tokom eksploatacije direktno zagađenje zemljišta nije očekivano. Mogući lokalni uticaji povezani su sa nepravilnim odlaganjem otpada, curenjem kanalizacije ili manjim prosipanjem ulja iz vozila ili tehničke opreme. Takvi događaji ne predstavljaju redovan režim i mogu se sanirati uklanjanjem kontaminisanog materijala i otklanjanjem izvora.

Ukupan uticaj prenamjene na zemljište ocjenjuje se kao veoma nizak, bez novog trajnog zauzimanja prirodne površine.

5.5. Uticaj na lokalno stanovništvo

Predmetni objekat nalazi se u već izgrađenom i infrastrukturno opremljenom prostoru Budve, gdje su prisutni stalni stanovnici, povremeni korisnici stanova, turisti, zaposleni i druga lica koja koriste okolne sadržaje. Stvarno opterećenje prostora sezonski varira i tokom ljetnjeg perioda može znatno premašiti broj stalnih stanovnika.

Prenamjena ne uvodi smještajnu funkciju na lokaciju na kojoj ranije nije postojala. Hotel kategorije 4* je po svojoj prirodi već bio namijenjen boravku gostiju i radu zaposlenih, sa pripadajućim saobraćajem i komunalnim tokovima. Nova apartmansko-poslovna funkcija mijenja strukturu boravka, ali ne uspostavlja potpuno novu kategoriju korišćenja prostora.

Najrealniji uticaji na okolne korisnike su povremena buka, kretanje vozila, spoljašnja rasvjeta, dostavna i servisna vozila i eventualna neurednost prostora za otpad. Svi navedeni uticaji imaju lokalni domet i mogu se kontrolisati organizacijom korišćenja i održavanjem.

Ne postoje podaci koji bi opravdali tvrdnju da će prenamjena promijeniti demografsku strukturu naselja ili opštine. Broj korisnika objekta može sezonski varirati, ali se radi o pojedinačnom objektu sa 16 apartmanskih jedinica i poslovnim sadržajima, što nema potencijal da promijeni šire demografske pokazatelje.

Uticaj na lokalno stanovništvo ocjenjuje se kao nizak, sa mogućim sezonskim povećanjem intenziteta saobraćaja i korišćenja infrastrukture.

5.6. Namjena i korišćenje površina

Predmetna lokacija je već privedena građevinskoj namjeni i sadrži postojeći višespratni objekat, pristup, parking/manipulativne i uređene površine. Prenamjena zato ne predstavlja urbanizaciju nove površine, već funkcionalno prilagođavanje postojećeg građevinskog fonda.

Promjena se odnosi na prelazak sa hotelske funkcije na apartmansko-poslovnu. Objekat nakon prenamjene obuhvata dvije suterenske etaže, prizemlje, prvi i drugi sprat i krovne/nestambene prostore. U geodetskoj dokumentaciji evidentirano je 27 posebnih djelova, od kojih su 16 apartmani.

Ne dolazi do zauzimanja dodatne katastarske površine, otvaranja novih koridora, proširenja pristupa niti prenamjene šumskog ili poljoprivrednog zemljišta kao posljedice predmetnog zahvata.

Uticaj na namjenu i korišćenje površina stoga se svodi na promjenu funkcionalnog režima unutar već izgrađenog prostora, bez nove fizičke ekspanzije.

5.7. Uticaj na ekosisteme, biodiverzitet i geološku sredinu

Objekat se nalazi na antropogeno izmijenjenoj i već izgrađenoj površini. Prenamjena ne podrazumijeva novo uklanjanje vegetacije niti radove na okolnim prirodnim ili poluprirodnim površinama.

Zbog odsustva novog prostornog zahvata ne očekuje se novi direktan gubitak staništa, fragmentacija, prekid migracionog koridora ili smanjenje površine vegetacionog pokrivača. Mogući indirektni uticaji odnose se na prisustvo ljudi, vozila, buku i rasvjetu i po vrsti nijesu različiti od uticaja ranije hotelske namjene.

Dostavljena dokumentacija ne sadrži posebnu terensku studiju flore i faune, pa se ne iznose nedokumentovane tvrdnje o prisustvu ili odsustvu pojedinačnih vrsta. Sa aspekta screening procjene ključna je činjenica da predmetni projekat ne stvara novi fizički pritisak na stanište.

Geološka i geomorfološka sredina nije predmet novih radova. Nema novih iskopa, temeljenja ili promjene reljefa. Seizmičke karakteristike ostaju relevantne za bezbjednost postojećeg objekta i postupanje nakon jačeg zemljotresa, ali prenamjena sama po sebi ne proizvodi novi uticaj na geološku podlogu.

Ukupan uticaj na ekosisteme, biodiverzitet i geološku sredinu ocjenjuje se kao nizak do zanemarljiv sa aspekta direktnog fizičkog djelovanja.

5.8. Uticaj na zaštićena prirodna i kulturna dobra i njihovu okolinu

Raspoloživa projektna i upravna dokumentacija ne sadrži posebnu stručnu studiju kojom bi se za potrebe ove prenamjene izvršilo detaljno mapiranje svih zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara u širem području. Zbog toga se ocjena ne zasniva na neprovjerenoj tvrdnji o potpunom odsustvu osjetljivih vrijednosti, već na stvarnom fizičkom obimu zahvata.

Prenamjena ostaje unutar postojećeg objekta i ne širi se na okolne prirodne površine. Nema novih iskopa ili radova u zemljištu koji bi povećali mogućnost fizičkog oštećenja eventualnih arheoloških slojeva, niti novog građevinskog volumena koji bi uspostavio novu dominantnu vizuelnu barijeru.

Iz tog razloga ne identifikuje se neposredan mehanizam značajnog negativnog uticaja predmetne prenamjene na zaštićena prirodna ili kulturna dobra.

5.9. Vizuelni uticaj

Vizuelni uticaj je u predmetnom slučaju prvenstveno vezan za postojeći objekat, a ne za novu izgradnju. Građevinski volumen je već prisutan i vidljiv u prostoru, pa prenamjena ne formira novu vizuelnu dominantu, ne povećava spratnost i ne zatvara nove vizure.

Moguće promjene u vizuelnom doživljaju mogu nastati kroz način održavanja fasade, krovnih terasa, spoljne rasvjete, reklamnih elemenata, zelenila i tehničke opreme. Takvi elementi mogu poboljšati ili pogoršati lokalni vizuelni kvalitet, ali nijesu posljedica novog građevinskog obima.

Dodatni vizuelni uticaj same prenamjene ocjenjuje se kao veoma nizak.

5.10. Uticaj na komunalnu infrastrukturu

Objekat koristi postojeću vodovodnu, kanalizacionu, elektroenergetsku i drugu komunalnu infrastrukturu. Ta infrastruktura nije uvedena prenamjenom; bila je potrebna i prvobitnoj hotelskoj funkciji.

Prenamjena može promijeniti dnevnu i sezonsku dinamiku potrošnje. Apartmansko korišćenje može imati drugačiji obrazac boravka u odnosu na hotel, naročito u pogledu trajanja boravka i rasporeda potrošnje vode i električne energije. Međutim, dokumentacija ne sadrži pouzdan maksimalni broj korisnika, vršne protoke vode,

instalisanu električnu snagu ili druge parametre koji bi omogućili kvantitativni proračun dodatnog vršnog opterećenja.

Najveća opterećenja mogu se vremenski poklopiti sa ljetnjom turističkom sezonom kada je i opšte opterećenje Budve povećano. Zbog toga je važna funkcionalna ispravnost priključaka i racionalno korišćenje resursa, ali se ne identifikuje nova vrsta opterećenja koja nije postojala kod hotelske namjene.

U slučaju urednog funkcionisanja postojećih sistema, ne očekuje se značajno narušavanje komunalne infrastrukture koje bi se moglo pripisati samo predmetnoj prenamjeni.

5.11. Akcidentne situacije

Iako apartmansko-poslovna namjena ne uključuje opasne industrijske procese, vanredni događaji se ne mogu potpuno isključiti. Najrelevantniji scenariji su požar, kvar elektroinstalacija, pucanje vodovodne ili kanalizacione cijevi, kvar pumpnog postrojenja, manje prosipanje tehničkih tečnosti i posljedice jačeg seizmičkog događaja.

Požar predstavlja potencijalno najznačajniji pojedinačni incident jer može ugroziti ljude, imovinu i lokalno kvalitet vazduha usljed dima i produkata sagorijevanja. Rizik se smanjuje tehničkom ispravnošću elektroinstalacija, održavanjem protivpožarne opreme, prohodnim evakuacionim putevima i pravilnim postupkom korisnika i odgovornih lica.

Pucanje cijevi ili kvar kanalizacije može izazvati lokalno plavljenje, higijenski problem i kratkotrajan neprijatan miris. Posljedice su uglavnom ograničene na objekat i neposrednu zonu i mogu se smanjiti brзом izolacijom dijela sistema i servisnom intervencijom.

Manje prosipanje ulja iz vozila ili tokom servisiranja opreme može lokalno kontaminirati podlogu. Takav događaj zahtijeva upotrebu apsorpcionog sredstva, prikupljanje kontaminisanog materijala i njegovo dalje zbrinjavanje u skladu sa vrstom otpada.

U slučaju jačeg zemljotresa, prije nastavka redovnog korišćenja prostora kod kojeg postoji sumnja na oštećenje potrebno je pregledati konstrukciju i ključne instalacione sisteme. Ovaj scenario je relevantan zbog regionalne seizmičnosti, ali predstavlja spoljašnji hazard, a ne uticaj koji projekat stvara prema životnoj sredini.

Vjerovatnoća incidenta sa značajnim posljedicama ocjenjuje se kao niska, a većina mogućih posljedica prostorno je lokalna i podložna sanaciji.

5.12. Uticaj na karakteristike pejzaža

Pejzažne karakteristike neposredne lokacije već su određene postojećim višespratnim objektom, uređenim pristupom, parkingom i drugim elementima izgrađenog prostora.

Prenamjena ne uspostavlja novu izgrađenu masu niti širi granice urbanizovanog dijela parcele.

Zbog toga je trajna pejzažna promjena koja se može povezati sa sadašnjim zahvatom veoma ograničena. Kvalitet pejzažne slike u budućnosti zavisi od održavanja fasadnih i parternih površina, zelenila, urednosti prostora za otpad i spoljašnje rasvjete.

Ukupan pejzažni uticaj prenamjene ocjenjuje se kao nizak i lokalnog karaktera.

5.13. Uticaj otpada

Tokom redovnog korišćenja nastajace pretežno miješani komunalni i ambalažni otpad, karakterističan za apartmanske i poslovne sadržaje. Povremeno će nastajati posebni tokovi: elektronski otpad, baterije, sijalice, manji djelovi opreme i otpad nastao servisiranjem.

Ukoliko se otpad redovno sakuplja u odgovarajućim posudama i predaje nadležnom komunalnom sistemu, njegov uticaj ostaje nizak. Povećan rizik može nastati samo u slučaju neurednog privremenog držanja, miješanja posebnih tokova ili neredovnog odvoza, kada mogu nastati mirisi, vizuelno narušavanje i lokalni higijenski problem.

Predmetna namjena ne generiše veliki kontinuirani tok opasnog otpada. Posebni tokovi koji povremeno nastanu moraju se odvojiti i predati odgovarajućim ovlašćenim subjektima.

5.14. Kumulativni i rezidualni uticaji

Kumulativni uticaji najrelevantniji su u odnosu na sezonsko opterećenje saobraćaja, vodovodnog i kanizacionog sistema, elektroenergetske mreže i sistema upravljanja otpadom na području Budve. Pojedinačni doprinos predmetnog objekta postoji, ali je ograničen njegovim kapacitetom i činjenicom da je prethodna hotelska namjena već stvarala iste osnovne komunalne tokove.

Rezidualni uticaj predstavlja nivo uticaja koji ostaje nakon primjene mjera zaštite. Kod vazduha, buke, voda, otpada i saobraćaja rezidualni uticaji ocjenjuju se kao niski. Kod zemljišta, biodiverziteta i pejzaža nema novog fizičkog pritiska karakterističnog za novu gradnju.

Ne identifikuje se kombinacija više uticaja koja bi, kada se posmatraju zajedno, mogla dovesti do kvalitativno drugačijeg ili znatno većeg uticaja od onog koji je već sagledan po pojedinačnim segmentima.

5.15. Pregled i ocjena značajnosti mogućih uticaja

Segment	Glavni izvor / mehanizam	Intenzitet	Trajanje / učestalost	Prostorni obuhvat	Mogućnost kontrole	Ocjena značajnosti
Zdravlje ljudi	Buka, lokalni saobraćaj, kvarovi instalacija	Nizak	Povremen	Neposredno okruženje	Visoka	Nije značajan
Vazduh	Putnička vozila i tehnička oprema	Nizak	Povremen	Lokalni	Visoka	Nije značajan
Sanitarne vode	Apartmani i poslovni sanitarni čvorovi	Nizak uz ispravan sistem	Kontinuiran	Lokalni / infrastrukturni	Visoka	Nije značajan
Atmosfera vode	Postojeći krov i uređene površine	Nizak	Tokom padavina	Lokacija	Visoka	Nije značajan
Zemljište	Moguć samo akcidentno	Veoma nizak	Povremen	Neposredna lokacija	Visoka	Nije značajan
Biodiverzitet	Rasvjeta, buka, prisustvo ljudi	Nizak indirektan	Povremen / dugoročan	Neposredno okruženje	Srednja do visoka	Nije značajan
Geološka sredina	Nema novih iskopa ili temeljenja	Zanemarljivo	Nema novog uticaja	Lokacija	Nije potrebno	Nema značajnog uticaja
Pejzaž	Postojeći građevinski	Veoma nizak dodatni	Dugoročan	Lokalni	Visoka kroz	Nije značajan

Segment	Glavni izvor / mehanizam	Intenzitet	Trajanje / učestalost	Prostorni obuhvat	Mogućnost kontrole	Ocjena značajnosti
	ki volumen				održavanje	
Otpad	Komunalni i posebni tokovi održavanja	Nizak	Kontinuiran / povremen	Lokalni	Visoka	Nije značajan
Saobraćaj	Korisnici, posjetioči, servisna vozila	Nizak do sezonski umjeren	Povremen	Lokalni	Srednja	Nije značajan
Komunalna infrastruktura	Voda, kanalizacija, energija, otpad	Nizak do sezonski umjeren	Dugoročan	Lokalni / gradski sistemi	Srednja do visoka	Nije značajan
Akcidentne situacije	Požar, kvar instalacija, lokalna izlivanja	Potencijalno veći, mala vjerovatnoća	Vanredan	Pretežno lokalni	Visoka uz procedure	Prihvatljiv rizik uz mjere
Kumulativni uticaj	Sezonsko urbano opterećenje Budve	Ograničen doprinos	Sezonski	Širi urbani kontekst	Djelimična	Ne mijenja ukupnu ocjenu
Prekogrančni uticaj	Nema relevantnog mehanizma	Nema	Nije primjenjivo	Nije primjenjivo	Nije primjenjivo	Nema

Procjena pokazuje da sama činjenica postojanja određenih komunalnih tokova ne predstavlja dokaz značajnog negativnog uticaja. Za ocjenu je odlučujuća kombinacija

intenziteta, prostornog obuhvata, trajanja, vjerovatnoće, reverzibilnosti, kumulativnosti i mogućnosti primjene mjera.

Kod predmetnog projekta nijedan identifikovani uticaj ne pokazuje istovremeno veliki intenzitet, širok prostorni obuhvat, dugotrajnost, malu reverzibilnost i ograničenu mogućnost sprečavanja ili ublažavanja. Najvažniji operativni uticaji - sanitarne otpadne vode, buka tehničke opreme, komunalni otpad, saobraćaj i sezonsko infrastrukturno opterećenje - imaju poznat mehanizam nastanka i mogu se kontrolisati redovnim održavanjem i organizacionim mjerama.

Posebno je značajno da prenamjena ne uvodi novi građevinski volumen, novo zauzimanje zemljišta, intenzivne zemljane radove, uklanjanje vegetacije ili proizvodni proces. Trajne fizičke promjene koje se vide na lokaciji posljedica su ranije izgradnje, a ne sadašnje promjene namjene.

Na osnovu ukupne analize nije identifikovan vjerovatan negativan uticaj predmetne prenamjene koji bi, po svom intenzitetu, prostornom obuhvatu, trajanju, složenosti, kumulativnom karakteru ili nepovratnosti, imao karakter značajnog uticaja na životnu sredinu. Identifikovani uticaji ostaju pretežno lokalni, niski i upravljivi uz mjere iz Poglavlja 6.

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Mjere zaštite definisane su u odnosu na stvarni status projekta. Radovi prenamjene su završeni, pa se težište ne stavlja na organizaciju klasičnog gradilišta, već na bezbjedno i uredno korišćenje postojećeg apartmansko-poslovnog objekta, preventivno održavanje instalacija, racionalno korišćenje resursa i brzo reagovanje u slučaju kvara ili incidenta.

Svrha mjera nije samo otklanjanje posljedice nakon što se problem pojavi. Kod ovakvog objekta efikasnija zaštita postiže se prevencijom: redovan pregled instalacija sprečava curenje, servis tehničke opreme sprečava povećanu buku i vibracije, uredan odvoz otpada sprečava mirise i higijenske probleme, a pregled elektro i protivpožarnih sistema smanjuje vjerovatnoću ozbiljnijeg incidenta.

Mjere primjenjuje nosilac projekta, odnosno upravljač objekta i angažovana stručna lica u okviru svojih nadležnosti. Poslove za koje su potrebna posebna stručna ovlaštenja potrebno je povjeriti odgovarajućim licima ili pravnim subjektima.

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. Mjere u slučaju akcidentnih situacija

U slučaju vanrednog događaja osnovni redosljed 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;
- 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.

6.5. 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.

6.6. 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;

- pri budućoj zamjeni opreme, gdje je tehnički opravdano, birati energetske efikasne uređaje.

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.

6.7. 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, odvođe 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 začepjenja ili preliivanja odmah ograničiti izvor i izvršiti čišćenje i popravku;
- nakon dužeg perioda nekorišćenja 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 brojevi pragovi. Kontrola se zasniva na tehničkoj ispravnosti i stvarnom funkcionisanju sistema.

6.8. 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

fazi imaju preventivni karakter i odnose se na sprečavanje lokalne kontaminacije tokom korišćenja i održavanja.

6.9. 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.

6.10. 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.

6.11. 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;

- izbjegavati nekontrolisanu upotrebu hemijskih sredstava na zelenim površinama;
- 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.

6.12. 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.

6.13. 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.

6.14. 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.

6.15. 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.

6.16. 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 kanalizacionih 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 raspolaže kontaktima servisera i nadležnih službi za sisteme kod kojih kvar može zahtijevati hitnu intervenciju.

6.17. 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.

6.18. 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 kanalizacione 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.

6.19. 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 osvjjetljavanje 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.

6.20. 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, klimatizacije, ventilacije 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.

Segment kontrole	Šta se provjerava	Kada / učestalost	Način reagovanja
Vodovod i pumpni sistem	Curenja, pritisak, neuobičajen rad, stanje tehničkog prostora	Redovno i prije sezone povećane popunjenosti	Servis i otklanjanje kvara bez odlaganja
Kanalizacija i odvodnja	Prohodnost, mirisi, curenje, slivnici	Redovno i prije intenzivnih padavina	Čišćenje, popravka, sanacija
Klimatizacija / ventilacija	Buka, vibracije, filtri, ispravnost	Prema planu servisa i po potrebi	Servis / zamjena neispravnog dijela
Protivpožarni sistemi	Dostupnost i funkcionalnost opreme	U propisanim rokovima	Ovlašćeni pregled / servis
Otpad	Urednost, kapacitet posuda, redovan odvoz	Kontinuirano	Dodatno pražnjenje, čišćenje, korekcija organizacije
Spoljašnje površine	Rasvjeta, parking, zelenilo, odvodnja	Periodično	Održavanje i korektivni radovi

Segment kontrole	Šta se provjerava	Kada / učestalost	Način reagovanja
Pritužbe na buku / miris	Izvor i opravdanost pritužbe	Po prijemu pritužbe	Provjera na lokaciji i korektivna mjera
Incidenti	Uzrok, posljedice, sanacija	Odmah nakon događaja	Evidencija, korekcija uzroka, obavještanje po potrebi
Sezonska priprema	Ključni tehnički i komunalni sistemi	Prije perioda najveće popunjenosti	Preventivni pregled i servis

6.21. 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.

7. IZVORI PODATAKA I PRAVNI OKVIR

Dokumentacija za odlučivanje o potrebi izrade Elaborata pripremljena je na osnovu projektne, upravne, geodetske i nadzorne dokumentacije koja se neposredno odnosi na predmetni objekat, kao i važećih propisa iz oblasti procjene uticaja na životnu sredinu, zaštite pojedinih segmenata životne sredine, izgradnje objekata i upravljanja otpadom.

Pri izradi dokumentacije korišćeni su prvenstveno podaci koji se mogu povezati sa konkretnim aktom, tehničkim dokumentom ili geodetskim prikazom. Podaci koji nijesu sadržani u raspoloživoj dokumentaciji nijesu proizvoljno kvantifikovani, već su mogući uticaji u tim slučajevima ocijenjeni na osnovu vrste i karaktera predmetnog zahvata.

7.1. Dostavljena projektna i upravna dokumentacija

Za izradu predmetne dokumentacije korišćeni su sljedeći izvori:

- Građevinska dozvola br. UPI 0503-794/20 od 13.01.2016. godine, kojom je odobrena izgradnja hotela kategorije 4* na UP br. 2 u zahvatu LSL „Benzinska pumpa Lapčiči“, KO Maine, Opština Budva;
- Urbanističko-tehnički uslovi br. 06-061-1409/2 od 12.10.2015. godine, navedeni u obrazloženju građevinske dozvole;
- Glavni projekat hotela kategorije 4* i izvještaj o njegovoj reviziji br. 1101/2015 od 29.11.2015. godine, navedeni u građevinskoj dozvoli;
- geodetska dokumentacija, list nepokretnosti br. 955 KO Maine i druga katastarska dokumentacija korišćena u postupku izdavanja prvobitne građevinske dozvole;
- saglasnost na mjere zaštite od požara br. 04-UPI-228/15-6831/2 od 15.12.2015. godine;
- saobraćajna saglasnost br. 03-12192/2 od 22.12.2015. godine;
- vodna saglasnost br. 041-01-U-722/2 od 11.12.2015. godine;
- saglasnost DOO „Vodovod i kanalizacija“ Budva br. 01-7534/2 od 15.12.2015. godine;
- akt Agencije za zaštitu životne sredine br. 02-D-2369/2 od 02.11.2015. godine, naveden u obrazloženju građevinske dozvole;
- mišljenje radne grupe br. UPI I 03-794/17 od 24.12.2015. godine, navedeno u građevinskoj dozvoli;
- ugovor o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta br. 001-17/1 od 12.01.2016. godine;
- dopis odnosno tumačenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. 106-26/167 od 28.05.2018. godine, u vezi sa mogućnošću izmjene revidovanog glavnog projekta;
- Izmijenjeni revidovani glavni projekat „Prenamjena hotela sa 4* u apartmanski objekat sa poslovanjem“, izrađen od strane „Oliver-ing“ d.o.o., a revidovan od strane „DIAGRAM“ d.o.o.;

- Potvrda br. UPUV-11-419/23-34 o regulisanim obavezama po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta;
- Aneks ugovora br. 01-332/23-1043/1 od 07.07.2023. godine;
- prijava građenja za prenamjenu, podnijeta 02.08.2023. godine;
- službena zabilješka od 31.10.2023. godine, kojom je evidentirano obavještanje urbanističko-građevinske inspekcije o prenamjeni;
- ugovor o prodaji nepokretnosti sa zasnivanjem prava službenosti između „SARŽ TRADE“ d.o.o. Budva i B & V COMPANY d.o.o. Budva;
- konačni izvještaj stručnog nadzora nad radovima na prenamjeni hotela sa 4* u apartmanski objekat sa poslovanjem, izrađen od strane „OLIVER-ING“ d.o.o.;
- izjave stručnog nadzora i pojedinačni izvještaji kojima je konstatovano da su radovi na prenamjeni izvedeni u skladu sa izmijenjenim revidovanim glavnim projektom i tehničkim propisima i da je objekat sličan za upotrebu;
- fotodokumentacija postojećeg i izvedenog stanja objekta;
- Elaborat geodetskih radova – prenamjena hotela sa 4* u apartmanski objekat sa poslovanjem, NAVSTAR 7 d.o.o., izrađen za B & V COMPANY d.o.o. Budva, za k.p. 3079/1 KO Maine;
- geodetsko-katastarski prikazi starog i novog stanja, etažni prikazi i podaci o posebnim djelovima PD1–PD27;
- MONSTAT – konačni rezultati Popisa stanovništva, domaćinstava i stanova 2023. godine, korišćeni za prikaz demografskih karakteristika Opštine Budva.

7.2. Zakoni i podzakonski propisi

Pri izradi dokumentacije uzeti su u obzir naročito sljedeći važeći propisi:

- https://www.gov.me/dokumenta/a5b401e8-8278-40f7-ba5a-ec0e58473236?utm_source=chatgpt.com Zakon o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 19/25, 92/25, 160/25 i 114/26);
- Zakon o životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 52/16, 73/19 i 84/24);
- https://www.sluzbenilist.me/propisi/338168?utm_source=chatgpt.com Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18, 84/24 i 70/26);
- https://www.sluzbenilist.me/registri/396989?utm_source=chatgpt.com Zakon o zaštiti prirode („Službeni list CG“, br. 117/26);
- https://www.sluzbenilist.me/registri/396989?utm_source=chatgpt.com Zakon o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 117/26);
- https://www.sluzbenilist.me/registri/396989?utm_source=chatgpt.com Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 117/26);
- https://www.sluzbenilist.me/propisi/368332?utm_source=chatgpt.com Zakon o upravljanju otpadom („Službeni list CG“, br. 34/24, 92/24 – ispravka i 128/26);
- https://www.sluzbenilist.me/propisi/348435?utm_source=chatgpt.com Zakon o vodama („Službeni list RCG“, br. 27/07, sa važećim izmjenama i dopunama, uključujući izmjene i dopune objavljene u „Službenom listu CG“, br. 128/26);

- https://www.sluzbenilist.me/propisi/337397?utm_source=chatgpt.com Zakon o komunalnim djelatnostima („Službeni list CG“, br. 55/16, 74/16 – ispravka, 2/18, 66/19 i 140/22);
- https://www.sluzbenilist.me/propisi/383876?utm_source=chatgpt.com Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br. 13/07, 5/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21, 3/23 i 82/25);
- https://www.sluzbenilist.me/propisi/393440?utm_source=chatgpt.com Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br. 51/26 i 103/26);
- https://www.gov.me/dokumenta/1d3fb124-0870-4d78-b9a5-54767bd75fa9?utm_source=chatgpt.com Pravilnik o bližem sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Službeni list CG“, br. 19/19 i 75/26);
- https://www.gov.me/dokumenta/4fb36437-8d77-48dc-be32-98248bf778fb?utm_source=chatgpt.com Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, sa važećim izmjenama i dopunama, uključujući dopunu objavljenu u „Službenom listu CG“, br. 85/26;
- https://www.sluzbenilist.me/propisi/397267?utm_source=chatgpt.com Pravilnik o indikatorima buke, metodama izračunavanja, mjerenja i ocjenjivanja nivoa buke u životnoj sredini i sadržaju izvještaja o izvršenom mjerenju i ocjenjivanju nivoa buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 122/26);
- https://www.sluzbenilist.me/propisi/397470?utm_source=chatgpt.com Pravilnik o graničnim vrijednostima indikatora buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Službeni list CG“, br. 124/26);
- **Pravilnik o klasifikaciji otpada, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada** („Službeni list CG“, br. 64/24), u dijelu relevantnom za razvrstavanje otpada koji može nastati tokom održavanja objekta.

7.3. Napomena o ranijem aktu Agencije

U dokumentaciji koja je prethodila izdavanju građevinske dozvole za hotel kategorije 4* naveden je akt Agencije za zaštitu životne sredine br. 02-D-2369/2 od 02.11.2015. godine.

Prema obrazloženju građevinske dozvole, u tadašnjem konkretnom slučaju nije bilo predviđeno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu, pri čemu je kao relevantan podatak navedena ukupna korisna površina hotela manja od 1.000 m².

Navedeni akt predstavlja dio administrativne istorije prvobitno odobrenog objekta i u ovoj dokumentaciji se koristi isključivo u tom svojstvu. On se ne tumači kao akt koji automatski određuje ishod sadašnjeg postupka niti kao zamjena za ocjenu predmetne prenamjene prema propisima i kriterijumima koji važe u trenutku odlučivanja.

Sadašnja procjena zato je izvršena nezavisno od ranijeg ishoda i zasniva se na stvarnim karakteristikama predmetnog zahvata: činjenici da je objekat već izgrađen, da prenamjena ostaje unutar postojećeg građevinskog volumena, da su radovi na prenamjeni izvedeni, da se ne zauzimaju nove površine i da se tokom redovnog korišćenja generišu prvenstveno komunalni tokovi karakteristični za apartmansko-poslovnu namjenu.

7.4. Način korišćenja izvora i ograničenja raspoložive dokumentacije

Podaci o lokaciji, položaju objekta, njegovoj prvobitnoj i sadašnjoj namjeni, administrativnom toku prenamjene, posebnim djelovima i njihovim površinama preuzeti su iz dostavljene upravne, projektne, nadzorne i geodetske dokumentacije.

Prilikom izrade ove dokumentacije posebno je vođeno računa da se ne poistovjećuju podaci koji su dobijeni različitim metodologijama. Zbog toga zbir površina posebnih djelova iz geodetskog elaborata nije korišćen kao bruto građevinska površina objekta, niti su podaci iz prvobitne građevinske dozvole proizvoljno preračunavani radi njihovog usklađivanja sa kasnijim geodetskim stanjem.

Kada dostavljena dokumentacija nije sadržala pouzdan numerički podatak – na primjer, maksimalan broj istovremenih korisnika nakon prenamjene, projektovanu dnevnu potrošnju vode, količinu sanitarnih otpadnih voda, instalisanu snagu pojedine tehničke opreme ili izmjereni nivo buke – takav podatak nije nadomještan pretpostavljenom vrijednošću.

U tim slučajevima procjena je izvršena kvalitativno, na osnovu namjene objekta, njegovog postojećeg izgrađenog stanja, dokumentovanih tehničkih sistema i poznatih mehanizama mogućeg uticaja na životnu sredinu.

Takav pristup je naročito značajan za zaključak o potrebi izrade Elaborata. Zaključak se ne zasniva na tvrdnji da predmetni objekat nema nikakav uticaj na životnu sredinu, već na tome da su mogući uticaji identifikovani prema vrsti, izvoru, prostornom obuhvatu, trajanju i mogućnosti njihovog sprečavanja ili smanjenja, pri čemu predmetna prenamjena ne uvodi novu veliku građevinsku, proizvodnu ili tehnološku komponentu u prostor.

PRILOZI – DOKAZNA I PRATEĆA DOKUMENTACIJA

Uz Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu za projekat „Prenamjena hotela kategorije 4* u apartmanski objekat sa poslovanjem“, prilaže se sljedeća dokumentacija:

1. *Elaborat geodetskih radova – prenamjena hotela sa 4* u apartmanski objekat sa poslovanjem – naslovna strana, NAVSTAR 7 d.o.o., za B & V COMPANY d.o.o. Budva;*
2. Geodetska skica položaja postojećeg objekta na k.p. 3079/1 KO Maine;
3. Fotodokumentacija postojećeg objekta i uređenih pristupnih/parking površina;
4. Izjava o cjelovitosti i međusobnoj usaglašenosti stručnog nadzora;
5. Izjava stručnog nadzora da je objekat izveden u skladu sa izmijenjenim revidovanim glavnim projektom i da je podoban za upotrebu;
6. *Konačni izvještaj stručnog nadzora nad radovima na prenamjeni hotela sa 4 u apartmanski objekat sa poslovanjem* – naslovna strana;*
7. Konačni izvještaj stručnog nadzora – opšti podaci i zaključak o izvedenim radovima;
8. Konačni izvještaj glavnog revizora o izvršenom stručnom nadzoru – naslovna strana;
9. Konačni izvještaj glavnog revizora – podaci o prijavi građenja i zaključak o izvedenim radovima;
10. *Obrazloženje postupka prenamjene hotela sa 4 u apartmanski objekat sa poslovanjem*;*
11. Prateća upravna dokumentacija u postupku prenamjene – uvodni akt;
12. Građevinska dozvola br. UPI 0503-794/20 od 13.01.2016. godine za izgradnju hotela kategorije 4* – prva strana;
13. Građevinska dozvola – dio koji sadrži pregled urbanističko-tehničkih, projektnih, geodetskih, protivpožarnih i saobraćajnih dokaza;
14. Građevinska dozvola – dio koji sadrži vodnu saglasnost, saglasnost DOO „Vodovod i kanalizacija“ Budva, akt Agencije za zaštitu životne sredine i druge prateće dokaze;
15. Građevinska dozvola – završna strana;
16. Dopis/tumačenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. 106-26/167 od 28.05.2018. godine, u vezi sa izmjenama revidovanog glavnog projekta;
17. Potvrda o regulisanim obavezama investitora u vezi sa komunalnim opremanjem građevinskog zemljišta;

18. Prijava građenja od 02.08.2023. godine za prenamjenu hotela sa 4* u apartmanski objekat sa poslovanjem;
19. Prijava građenja – spisak prateće dokumentacije, prvi dio;
20. Prijava građenja – spisak prateće dokumentacije, nastavak;
21. Službena zabilješka urbanističko-građevinske inspekcije od 31.10.2023. godine, kojom je evidentirano obavještanje o prenamjeni objekta;
22. Dopis Ministarstva/urbanističko-građevinske inspekcije u vezi sa prenamjenom predmetnog objekta;
23. Prateća upravna dokumentacija – nastavak;
24. Ugovor o prodaji nepokretnosti sa zasnivanjem prava službenosti između „SARŽ TRADE“ d.o.o. Budva i B & V COMPANY d.o.o. Budva – prva strana;
25. Ugovor o prodaji nepokretnosti sa zasnivanjem prava službenosti – nastavak;
26. Ugovor o prodaji nepokretnosti sa zasnivanjem prava službenosti – nastavak;
27. Ugovor o prodaji nepokretnosti sa zasnivanjem prava službenosti – nastavak;
28. Ugovor o prodaji nepokretnosti sa zasnivanjem prava službenosti – nastavak;
29. Ugovor o prodaji nepokretnosti sa zasnivanjem prava službenosti – završne odredbe;
30. Notarska obrada ugovora o prodaji nepokretnosti;
31. List nepokretnosti / katastarski dokaz priložen uz ugovor o prodaji;
32. Notarska potvrda – nastavak;
33. Fotodokumentacija stručnog nadzora – naslovna strana;
34. Fotodokumentacija postojećeg i izvedenog stanja predmetnog objekta;
35. Fotodokumentacija – završni dio.

Naziv obrazca
NASLOVNA STRANA GEODETSKOG ELABORATA

OBRAZAC
16

	NAVSTAR 7 d.o.o. za izvođenje geodetskih radova i usluga
	adresa: Niksic, Gornje Polje-Brod bb telefon: 067 721 494, 067 721 488 ziro racun: 550-12840-72 e-mail: navstar7.sasa@gmail.com

Broj predmeta: 346/24
Datum: 22.07.2024.

CRNA GORA
ORGAN UPRAVE
Organizaciona jedinica: Budva
Mjesto: Budva

Crna Gora UPRAVA ZA NEKRETNOSTI Područna jedinica BUDVA			
Primljeno:	Org. jed.	Broj	Vrijednost
		919-104-UP-1	4572/24

**ELABORAT GEODETSKIH RADOVA
(PRENAMJENA) HOTELA SA 4* U APARTMANSKI OBJEKT
SA POSLOVANJEM**

Stranka: - DOO „B & V COMPANY“, BUDVA
KATASTARSKA PARCELA BROJ: 3079/1
LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 955
KATASTARSKA OPŠTINA: Maine
OPŠTINA : Budva



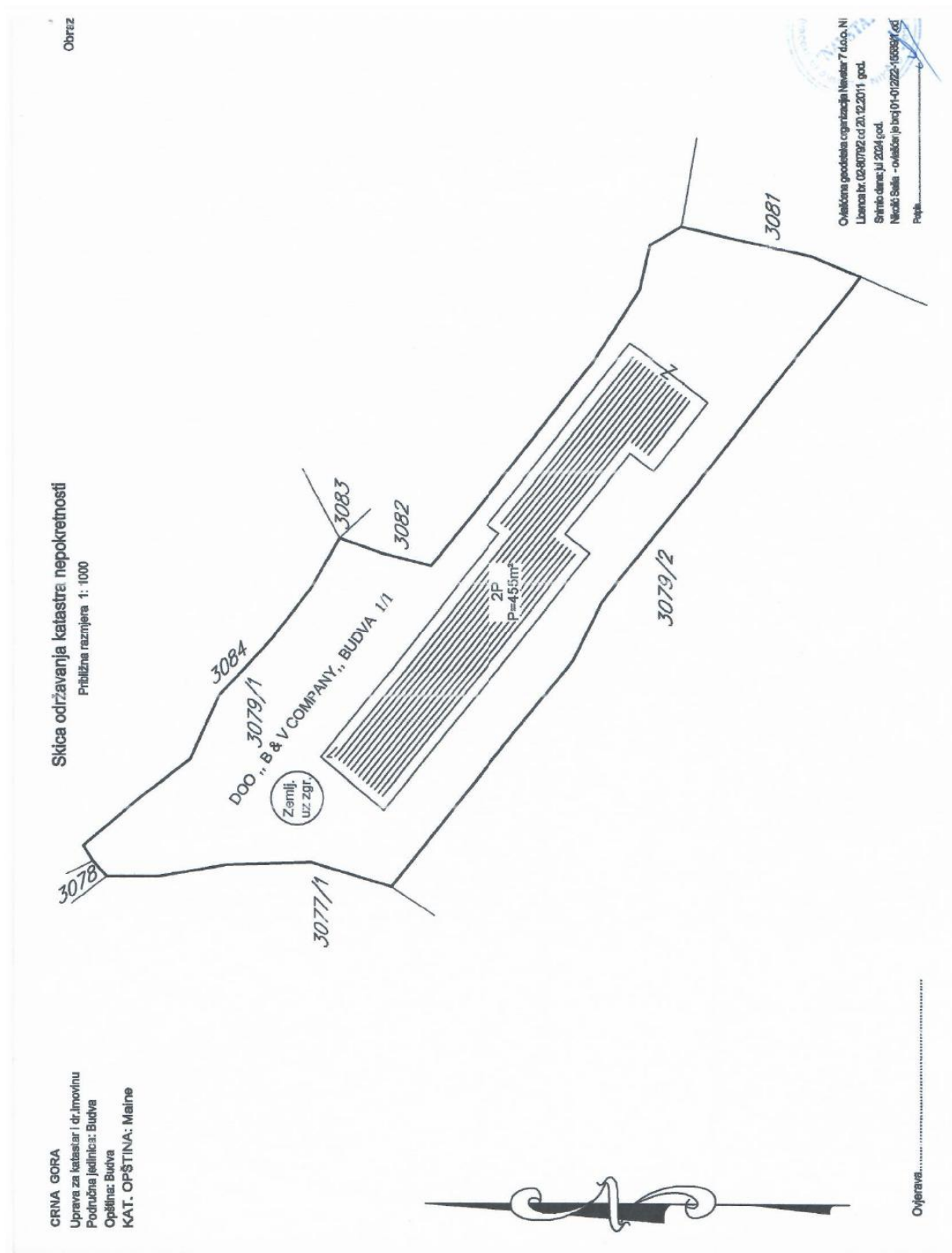
NAVSTAR 7 DOO
Nikolić Saša dipl.inž.geod.

Broj predmeta:
Spisk prijave broj:
Pregledao / la:
Ovjerio / la:
Datum ovjere: 06.08.2024.

Elaborat ne rem. izm.



Prilog A.1. Elaborat geodetskih radova – naslovna strana.



Prilog A.2. Geodetska skica položaja objekta.

"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica



"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica

Prilog A.3. Fotodokumentacija postojećeg objekta.

"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica

IZJAVA O CJELOVITOSTI I MEĐUSOBNOJ USAGLAŠENOSTI STRUČNOG NADZORA

OBJEKAT:

**(PRENAMJENA) HOTELA SA 4 * U APARTMANSKI OBJEKAT SA
POSLOVANJEM**

LOKACIJA:

**UP br. 2, na djelovima k.p. 3079/1 i k.p. 3079/2 KO Maine, LSL "Benzinska pumpa Lapčiči",
Opština Budva**

INVESTITOR:

„SARŽ“ d.o.o. Budva

GLAVNI REVIZOR:

Miodrag Vuksanović, dipl.ing.arh.

IZJAVLJUJEM,

da su svi dijelovi stručnog nadzora nad radovima na PRENAMJENI HOTELA sa 4 * u APARTMANSKI NOBJEKAT SA POSLOVANJEM , na UP br. 2, na djelovima k.p. 3079/1 i k.p. 3079/2 KO Maine, LSL "Benzinska pumpa Lapčiči", Opština Budva, investitora „SARŽ“ d.o.o. Budva međusobno usklađeni i omogućavaju da objekat predstavlja tehničko-tehnološku i funkcionalnu cjelinu.

Izjava služi radi puštanja objekta u upotrebu, te se u druge svrhe ne može upotrijebiti.

(potpis glavnog revizora)

Budva, maj 2024. god.
(mjesto i datum)

MP

(potpis odgovornog lica)

"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica

Prilog B.22. Izjava o cjelovitosti i međusobnoj usaglašenosti stručnog nadzora.

"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica

OBRAZAC 21

IZJAVA STRUČNOG NADZORA

„OLIVER-ING“ d.o.o. Podgorica

(naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika)

IZJAVLJUJEM,

DA JE OBJEKAT

APARTMANSKI OBJEKAT SA POSLOVANJEM (PRENAMJENA HOTELA SA 4 *)

(naziv objekta)

NA LOKACIJI

**UP br. 2, na djelovima k.p. 3079/1 i k.p. 3079/2 KO Maine, LSL "Benzinska pumpa Lapčiči",
Opština Budva**

(mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela)

RADOVI NA PRENAMJENI OBJEKTA IZVEDENI OD

"ZLATIBOR ING" d.o.o. Podgorica

(privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika)

IZVEDENI U SKLADU SA

☐

revidovanim glavnim projektom

☒

izmijenjenim revidovanim glavnim projektom

☐

revidovanim projektom izvedenog stanja

I DA JE PODOBAN ZA UPOTREBU

Budva, maj 2024.god.

(mjesto i datum)

(potpis ovlaštenog lica stručnog nadzora)

"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica

Prilog B.23. Izjava stručnog nadzora – objekat izveden u skladu sa izmijenjenim revidovanim glavnim projektom i podoban za upotrebu.

"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica

KONAČNI IZVJEŠTAJ

**O IZVRŠENOM STRUČNOM NADZORU NAD
(PRENAMJENOM) HOTELA SA 4 * U APARTMANSKI OBJEKAT SA
POSLOVANJEM**

*UP br. 2, na djelovima k.p. 3079/1 i k.p. 3079/2 KO Maine, LSL "Benzinska pumpa Lapčiči",
Opština Budva*

"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica

Prilog B.24. Naslovna strana konačnog izvještaja stručnog nadzora.

"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica

1. OPŠTI PODACI

1.1. Investitor: „SARŽ“ d.o.o. Budva

1.2. Objekat: **(PRENAMJENA) HOTELA SA 4 * U APARTMANSKI OBJEKAT SA POSLOVANJEM**

1.3. Lokacija: UP br. 2, na djelovima k.p. 3079/1 i k.p. 3079/2 KO Maine, LSL "Benzinska pumpa Lapčići", Opština Budva

1.4. Vrsta radova: Građevinski i građevinsko-zanatski radovi

1.5. Izvođač radova: "ZLATIBOR ING" d.o.o. Podgorica

1.6. Rukovodilac gradnje : Saša Ćosović dipl.ing građ.

1.7. Odgovorni projektant faze: Arhitektura – " Oliver-ing", d.o.o. Podgorica,
Ognjen Jović, d.i.a licenca br. UPI 107/7-683/2

1.8. Revident: „DIAGRAM“ d.o.o. Podgorica, PIB 03320405, izvršni dir. Boris Bojanić

1.9. Odgovorni revident faze (ARHITEKTURA): Boris Bojanić dipl.ing.arh.

2. ZAKLJUČAK

Na osnovu stručnog nadzora nad radovima na prenamjeni hotela sa 4 * u apartmanski objekat sa poslovanjem, investitora „SARŽ“ d.o.o. Budva na UP br. 2, na djelovima k.p. 3079/1 i k.p. 3079/2 KO Maine, LSL "Benzinska pumpa Lapčići", Opština Budva konstatujemo da su izvedeni radovi, u skladu sa tehničkom dokumentacijom i tehničkim propisima za ovu vrstu radova i nema vidljivih nedostataka.

Budva, maj 2024. god.

Stručni nadzor,
Miodrag Vuksanović, d.i.a.

(potpis odgovornog nadzora faze arhitekture)

"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica

Prilog B.25. Konačni izvještaj stručnog nadzora – opšti podaci i zaključak.

"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica

KONAČNI IZVJEŠTAJ GLAVNOG REVIZORA

O IZVRŠENOM STRUČNOM NADZORU NAD RADOVIMA NA PRENAMJENI HOTELA SA 4 * U APARTMANSKI OBJEKAT SA POSLOVANJEM

UP br. 2, na djelovima k.p. 3079/1 i k.p. 3079/2 KO Maine, LSL "Benzinska pumpa Lapčiči",
Opština Budva

"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica

Prilog B.26. Naslovna strana konačnog izvještaja glavnog revizora.

"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica

1. OPŠTI PODACI

- 1.1. Investitor: „SARŽ“ d.o.o. Budva
- 1.2. Objekat: **APARTMANSKI OBJEKAT SA POSLOVANJEM ,PRENAMJENA HOTELA SA 4 ***
- 1.3. Lokacija: UP br. 2, na djelovima k.p. 3079/1 i k.p. 3079/2 KO Maine, LSL “Benzinska pumpa Lapčiči”, Opština Budva
- 1.4. Vrsta radova: građevinsko-zanatski radovi
- 1.5. Izvođač radova: - “ZLATIBOR ING” d.o.o. Podgorica
- 1.6. Rukovodilac radova : Saša Ćosović dipl.ing.građ.
- 1.7. Datum prijave gradnje: br. 121-745/23-6133 od 02.08.2023. godine.
- 1.8. Revident: „DIAGRAM” d.o.o. Podgorica, PIB 03320405, izvršni dir. Boris Bojanić

2.ZAKLJUČAK

Na osnovu člana 102 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG 64/17, 44/18, 63/18) i na osnovu konačnih izvještaja revizoraza stručni nadzor nad izvođenjem pojedinih vrsta radova:

- Građevinsko zanatski radovi arhitekture

Konstatujem da su radovi na PRENAMJENI HOTELA sa 4 * u APARMANSKI OBJEKAT SA POSLOVANJEM , investitora „SARŽ“ d.o.o. Budva na UP br. 2, na djelovima k.p. 3079/1 i k.p. 3079/2 KO Maine, LSL “Benzinska pumpa Lapčiči”, Opština Budva, izvedeni u potpunosti prema UT uslovima , Izmijenjenim revidovanim glavnim projektom i u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu radova. Na objektu nema vidljivih nedostataka.

Budva, maj 2024.god.

Stručni nadzor,
Miodrag Vuksanović, d.i.arh.

(potpis glavnog revizora)

"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica

Prilog B.27. Konačni izvještaj glavnog revizora – prijava gradnje i zaključak.

"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica

**OBRAZLOŽENJE postupka PRENAMJENE HOTELA SA 4* U
APARTMANSKI OBJEKAT SA POSLOVANJEM**

Prateća dokumentacija:

-Predmetni objekat izgrađen je po **RJEŠENJU** br .UPI 0503-794/20 da se izdaje **Građevinska** dozvola za izgradnju hotela kategorije 4 * od MINISTARSTVA ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA 13.01 .2016.godine.

Ovom dozvolom, obzirom da se radi o objektu od opšteg intetresa, Investitor je bio oslobođen plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

-Investitor je od MINISTARSTVA ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA, dopis br. 106-26/167 od 28.05.2018., dobio tumačenje da se izmjene revidovanog glavnog projekta na osnovu kog je izdata građevinska dozvola, mogu raditi u skladu sa članom 98 Zakona o planiranju i izgradnji objekata.

Investitor je u skladu sa Izmijenjenim revidovanim glavnim projektom , PRENAMJENA HOTELA SA 4 * U APARTMANSKI OBJEKAT SA POSLOVANJEM, urađenim od "Oliver -ing" doo Budva i revidovanim od strane "Diagram" d.o.o. Podgorica, dobio **POTVRDU** br. **UPUV-11-419/23-34** da su obaveze investitora "SARŽ TRADE" na ime naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za prenamjenu apartmanskog objekta sa poslovanjem regulisane shodno Ugovoru o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 001-17/1 od 12.01.2016.god i Aneksu na isti broj 01-332/23-1043/1 od 07.07.2023.god., na osnovu čega je izvršio:

PRIJAVU GRAĐENJA OBJEKTA , PRENAMJENU HOTELA SA 4 * U APARTMANSKI OBJEKAT SA POSLOVANJEM MINISTARSTVU EKOLIOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA, 02.08.2023.godine.

Od navedenog MINISTARSTVA , Investitor SARŽ TRADE je pribavio SLUŽBENU ZABILJEŠKU 31.10.2023. god. da je Investitor obavijestio Urbanističko-građevinsku inspekciju o prenamjeni hotela sa 4 *.

UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI SA ZASNIVANJEM PRAVA SLUŽBENOSTI IZMEĐU PRODAVCA "SARŽ TRADE " doo Budva i kupca " B & V COMPANY" doo Budva , sa obavezom prodavca da završi postupak PRENAMJENE OBJEKTA HOTELA SA 4* U APARTMANSKI OBJEKAT SA POSLOVANJEM.

Vršenje stručnog nadzora nad radovima na prenamjeni hotela sa 4* u APARTMANSKI OBJEKAT SA POSLOVANJEM, rađeno je u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji objekata. Obzirom da su svi izvršeni radovi na prenamjeni u okviru zanatskih, završnih radove, znači da Izjava arhitekta koji je vršio stručni nadzor nad istim ispunjava uslov da je objekat podoban za upotrebu i da se može namjenski koristiti.

"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica

Prilog B.28. Obrazloženje postupka prenamjene hotela sa 4 u apartmanski objekat sa poslovanjem.*



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: UPI 0503-794/20
Podgorica, 13.01.2016. godine

„ SARŽ TRADE “ DOO

BUDVA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola, za izgradnju hotela kategorije 4*, na urbanističkoj parceli broj 2 koja se sastoji od katastarske parcele broj 3079/1 KO Maine, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Benzinska pumpa Lapčići“, Opština Budva.

GENERALNI DIREKTOR

Danilo Gvozdenović



DOSTAVLJENO:

- Investitoru;
- Upravi za inspekcijske poslove – Građevinskoj inspekciji.
- Opštini Budva
- a/a.

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica
Tel: (+382)20 446 264 (+382)20 446 324 (+382)20 446 255 (+382)20 446 279 (+382)20 446 294 (+382)20 446 335; Fax:
(+382)20 446-215
Web: www.mrt.gov.me

Prilog B.29. Prateća upravna dokumentacija – uvodni akt.

CRNA GORA
 MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
 DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO
 Broj: UPI 0503 – 794/20
 Podgorica, 13.01.2016. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu „SARŽ TRADE“ DOO Budva, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju hotela kategorije 4*, na urbanističkoj parceli broj 2 koja se sastoji od katastarske parcele broj 3079/1 KO Maine, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Benzinska pumpa Lapčiči“, Opština Budva, na osnovu čl. 136, 140 i 141 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list CG“ br. 60/03 i 32/11), a u vezi člana 91 stav 2 i člana 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ br.51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), po ovlaštenju Ministra, br. 01-3021/5 od 10.12.2012.godine, donosi

RJEŠENJE

Izdaje se „SARŽ TRADE“ DOO Budva, građevinska dozvola za izgradnju hotela kategorije 4*, na urbanističkoj parceli broj 2 koja se sastoji od katastarske parcele broj 3079/1 KO Maine, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Benzinska pumpa Lapčiči“, Opština Budva.

Objekat hotela je spratnosti: Su+P (suteran + prizemlje) i Po2+Po1+Su+P (podrum nivo -2 + podrum nivo -1 + suteran + prizemlje). Bruto građevinska površina suterana iznosi 334,20m² a prizemlja 433,41m². Ukupna bruto građevinska površina nadzemnih etaža je 767,71m², a podzemnih 370,54m².

Radovi na izgradnji hotela sa 4*, biće izvedeni u svemu prema Glavnom projektu koji je urađen od strane vodećeg projektanta Mirka Žižića, dipl. inž. arhitekture i od strane sljedećih privrednih društava: „Continental engineering“ DOO Podgorica, „Koling“ DOO Bijelo Polje, „Elnet“ DOO Bijelo Polje, „Toković“ DOO Bijelo Polje i „Lars Fire“ DOO Podgorica.

Glavni projekat za izgradnju predmetnog objekta, revidovan je od strane sledećih privrednih društava: „Wolf Engineering“ DOO Herceg Novi, „Intesa Group“ DOO Bijelo Polje, „Art Build“ DOO Bijelo Polje, „Energija“ DOO Bijelo Polje i „Top Force System“ DOO Nikšić.

Investitoru prestaje pravo građenja po izdatoj građevinskoj dozvoli, ukoliko ne započne građenje objekta u roku od dvije godine od dana izdavanja iste – član 97 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Obrazloženje

Aktom broj: UPI 05-794/1 od 20.11.2015.godine, i dopunama zahtjeva broj: UPI 05 – 794/2 od 01.12.2015.godine, broj: UPI 05 – 794/3 od 07.12.2015.godine, broj: UPI 05 – 794/11 od 16.12.2015.godine i broj: UPI 05 – 794/19 – 2015 od 12.01.2016.godine, „SARŽ TRADE“

Prilog B.30. Građevinska dozvola br. UPI 0503-794/20 – prva strana.

DOO Budva, obratilo se ovom ministarstvu, zahtjevom za izgradnju hotela kategorije 4*, na urbanističkoj parceli broj 2 koja se sastoji od katastarske parcele broj 3079/1 KO Maine, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Benzinska pumpa Lapčiči“, Opština Budva.

Razmatrajući spise predmeta, utvrđeno je da su dostavljeni sledeći dokazi:

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnog objekta (hotel, motel, trgovina, ugostiteljstvo i dr.): katastarska parcela broj: dijelovi 3079/1 i 3079/2 KO Maine; urbanistička parcela broj 2; namjena planiranih objekata: hotel; u zahvatu Lokalne studije lokacije „Benzinska pumpa Lapčiči“, Opština Budva, izdati od strane Sekretarijata za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Budva, broj:06-061-1409/2 od 12.10.2015.godine;
- Glavni projekat hotela 4*, na lokaciji Lokalna studija lokacije „Benzinska pumpa Lapčiči“, dijelovi k.p. br. 3079/1 i 3079/2 KO Maine, Opština Budva, UP 2, urađen od strane vodećeg projektanta Mirka Žižića, dipl. inž. arhitekture i od strane sljedećih privrednih društava: „Continental engineering“ DOO Podgorica, „Koling“ DOO Bijelo Polje, „Elnet“ DOO Bijelo Polje, „Toković“ DOO Bijelo Polje i „Lars Fire“ DOO Podgorica;
- Izvještaj o reviziji Glavnog projekta hotela 4*, na lokaciji Lapčiči, Lokalna studija lokacije „Benzinska pumpa Lapčiči“, UP 2, dijelovi k.p. br. 3079/1 i 3079/2 KO Maine, Opština Budva, urađen od strane „Wolf Engineering“ DOO Herceg Novi, „Intesa Group“ DOO Bijelo Polje, „Art Build“ DOO Bijelo Polje, „Energija“ DOO Bijelo Polje i „Top Force System“ DOO Nikšić, broj 1101/2015 od 29.11.2015.godine;
- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - parcelacija po DUP-u, parcela 3079/1 i 3079/2 KO Maine, urađen od strane „Navstar inženjering“ DOO Podgorica, ovjeren od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva, broj: 953/09 od 03.06.2011.godine;
- List nepokretnosti 955 - prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - P.J. Budva, broj 104-956-25420/2015 od 30.11.2015.godine za katastarsku parcelu br. 3079/1 K.O.Maine;
- Kopija plana broj 956-104-2185/15 od 01.12.2015.godine, izdata od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva, za katastarsku parcelu: 3079/1 K.O. Maine;
- Saglasnost na mjere zaštite od požara predviđene priloženom revidovanom tehničkom dokumentacijom, izdata od strane Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za vanredne situacije, 04Broj: 04-UPI-228/15-6831/2 od 15.12.2015.godine;
- Saobraćajna saglasnost na Glavni projekat i dopunu Glavnog projekta poslovnog objekta – Hotela sa 4* na urbanističkoj parceli UP2 u zahvatu LSL –e „Benzinske pumpe Lapčiči“ u Budvi, izdata od strane Ministarstva saobraćaja i pomorstva – Direkcije za saobraćaj, broj: 03-12192/2 od 22.12.2015.godine;
- Potvrda J.P. „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ da je „Sarž Trade“ DOO platilo dio naknade od 80% iz člana 25 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, povodom izgradnje hotela sa 4 zvijezdice na katastarskoj parceli 3079/1 K.O. Maine, broj:01-15/8084 od 16.12.2015. godine;
- Potvrda Sekretarijata za privredu i finansije Opštine Budva, broj 043-539 od 17.12.2015.godine kojom se potvrđuje da je, po obračunu JP „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ broj 003129 od 16.12.2015.god., izvršena uplata u iznosu od 1.326.62 eura na račun broj 510-81723911-75, dana 16.12.2015.godine;

Prilog B.31. Građevinska dozvola – pregled urbanističkih, projektnih, geodetskih, protivpožarnih i saobraćajnih dokaza.

- Rješenje Sekretarijata za privredu i finansije Opštine Budva o izdavanju vodne saglasnosti na tehničku dokumentaciju GP izgradnje hotela sa 4* na UP br.2 u zahvatu LSL "Pumpna stanica Lapčiči", broj 041-01-U-722/2 od 11.12.2015.godine.
- Saglasnost DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva, na tehničku dokumentaciju Glavni Projekat Hotela sa 4*, broj 01-7534/2 od 15.12. 2015.god.;
- Akt Agencije za zaštitu životne sredine da nije predviđeno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu obzirom da je uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji hotela ukupne korisne površine manje od 1000m², broj:02-D-2369/2 od 02.11.2015.godine;
- Mišljenje radne grupe za davanje mišljenja na tehničku dokumentaciju projekata koji se dostavljaju u postupku izdavanja građevinske dozvole, broj:UP I 03-794/17 od 24.12.2015.godine;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti za investitora „Sarž Trade“ DOO Budva, izdata od strane „Sava Montenegro“ A.D. Podgorica, broj: 13027477 od 26.11.2015.godine;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti za vodećeg revidenta „Wolf Engineering“ DOO Herceg Novi, izdata od strane „UNIQA“ A.D. Podgorica, broj: 6-20813 od 01.10.2015.godine;
- Polisa osiguranja od odgovornosti za vodećeg projektanta „Continental Engineering“ DOO Podgorica, izdata od strane „LOVČEN OSIGURANJE“ A.D. Podgorica, broj: 0556868/2 od 18.03.2015.godine;
- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zaključen između Opštine Budva i „Sarž Trade“ DOO Budva, broj: 001-17/1 od 12.01.2016.godine;

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnešeni zahtjev sa priloženom dokumentacijom i našlo da je isti osnovan, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 91 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/1, 35/13 i 33/14), taksativno su utvrđeni objekti za koje je organ uprave nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Članom 93 istog zakona, propisano je da se građevinska dozvola izdaje rješenjem na osnovu sljedeće dokumentacije: idejnog projekta, odnosno glavnog projekta, sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjeraka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi; dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta i kopije plana; saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom, ako se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele; saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima ako se objekat gradi na osnovu glavnog projekta; dokaza o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje i dokaza u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdjevanja na teritoriji opština Crnogorskog primorja i dokaza o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo, odnosno revidovalo idejni, odnosno glavni projekat, u skladu sa članom 71 ovog zakona.

Izuzetno od stava 1 tačka 2a ovog člana, građevinska dozvola za objekte od opšteg interesa se može izdati na dijelu urbanističke parcele i bez saglasnosti svih vlasnika nedostajućeg dijela građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom, ako taj dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i ne predstavlja dio prostora koji je planskim dokumentom definisan za građenje objekta i uz uslov da se

Prilog B.32. Građevinska dozvola – vodna i komunalna dokumentacija, akt Agencije i drugi dokazi.

indeksi zauzetosti i izgrađenosti, utvrđeni za urbanističku parcelu, umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Stavom 3 istog člana Zakona, utvrđeno je da dokaze iz stava 1 tač. 2, 3 i 4 ovog člana, pribavlja organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole po službenoj dužnosti, a stavom 4 istog člana je utvrđeno da za izdavanje dokaza iz stava 1 tačka 2 i 3 ovog člana ne plaća se taksa, naknada, odnosno drugi troškovi izdavanja.

Ukoliko nadležni organi, odnosno institucije ne dostave dokaze iz stava 1 tačka 3 ovog člana u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim idejnim, odnosno glavnim projektom.

Kako se u predmetnoj stvari radi o izgradnji objekta, koji je, shodno članu 7 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, taksativno utvrđen kao državni objekat od opšteg interesa, to su se stekli uslovi za primjenu člana 66 stav 2 alineja 1 istog zakona, odnosno oslobađanje investitora plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju navedenog objekta.

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu člana 91 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se tužbom može pokrenuti upravni spor kod Upravnog suda Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema istog.

Rukovodilac Direkcija za izdavanje dozvola:
Rina Ivančević, dipl.ing.građ. *R*

Obradili:
Borka Novković, dipl.ing.građ. *Borka Novković*
Vladimir Plamenac, dipl.pravnik *Vladimir Plamenac*

GENERALNI DIREKTOR



Danilo Gvozdenović

Danilo Gvozdenović

Prilog B.33. Građevinska dozvola – završna strana.



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 106-26/167
Podgorica, 28.05.2018. godine

PRIVREDNA KOMORA CRNE GORE

Podgorica
Ul. Novaka Miloševa br. 29/II

Dopisom br.046-795 od 06.04.2018.godine obratili ste se ovom ministarstvu za tumačenje odredbi Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17), a koje se odnose na primjenu člana 98 navedenog zakona na izmjene revidovanog glavnog projekta na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

S tim u vezi obavještavamo vas da se, izmjene revidovanog glavnog projekta koji je bio osnov za izdavanje građevinske dozvole mogu raditi u skladu sa članom 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, s tim da:

- su izmjene u skladu sa urbanistički-tehničkim uslovima;
- je dobijena saglasnost glavnog državnog arhitekta na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima, u skladu sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata;
- da je revident revidovao izmijenjenu tehničku dokumentaciju u skladu sa članom 81 i sačinio Izvještaj o reviziji u skladu sa članom 85 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

U slučaju izmjene glavnog projekta u skladu sa članom 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, na građenje objekta, vršenje stručnog nadzora, kao i stavljanje u upotrebu objekta, shodno se primjenjuju odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

MINISTAR
Pavle Radulović

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica
Tel: (+382) 20 446 286; Fax: (+382) 20 446-215
Web: www.mrt.gov.me

Prilog B.34. Dopis/tumačenje Ministarstva u vezi sa izmjenom revidovanog glavnog projekta.

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Služba za naplatu naknade za komunalno
opremanje građevinskog zemljišta
Br: UPUV-11-419/23-34
Dana, 17.07.2023.godine

Na osnovu zahtjeva br: UPUV-11-419/23-34 od 12.07.2023.godine, Služba za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izdaje:

POTVRDU

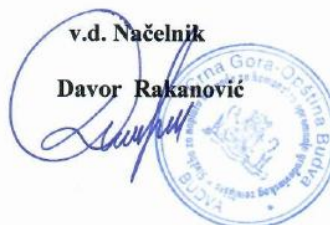
Da su obaveze investitora „SARŽ TRADE“, na ime naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za prenamjenu hotela sa 4* u apartmanski objekat sa poslovanjem, u IV zoni, bruto površine objekta poslovno 254,99 m², apartmani 512,72 m² i podrumi i teh.prostorije 370,54 m², spratnosti Po-2+Po-1+S+P, na kat.parceli br. 3079/1 i 3079/2 KO Maine upisanoj u listu nepokretnosti br. 955, u zahvatu LSL „Benzinska pumpa Lapčiči“, regulisane shodno Ugovoru o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 001-17/1 od 12.01.2016. godine. I Aneksu na isti broj 01-332/23-1043/1 od 07.07.2023.god.

Potvrda se izdaje radi obavljanja daljeg postupka za prijavu građenja objekta kod Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

Napomena:

- Investitor je ostvario popust po osnovu ugradnje kamene fasade, ukupne površine 428,00 m² u ukupnom iznosu od 6.420,00 €, pa je shodno tome u obavezi da dostavi konačni Izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru nad izgradnjom objekta u roku od **15 dana** od dana puštanja objekta u rad.

v.d. Načelnik
Davor Rakanović



Prilog B.35. Potvrda u vezi sa komunalnim opremanjem/obavezama investitora.

OBRAZAC 5

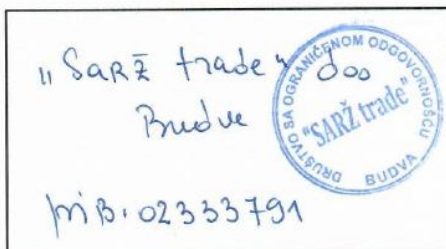
"SARŽ TRADE" DOO Budva
(prezime, očevo ime i ime fizičkog lica)

Bubovica b9/1, Budva
(adresa)

067-318-000

(broj telefona) **Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma** (naziv i sjedište pravnog lica/privrednog društva/preduzetnika)

Primljeno: 02.08.2023.				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
121-745/23-6133				



Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

-Urbanističko-građevinskoj inspekciji-

Prijava građenja objekta

(član 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata)

Obraćam se prijavom radova za:

- ☒ 1. građenje objekta
- ☐ 2. postavljanje objekta
(zaokružiti odgovarajući broj)

Namjena objekta – (PRENAMJENA) HOTELA SA 4* U APARTMANSKI OBJEKAT SA POSLOVANJEM

Lokacija objekta – lokalna studija lokacije benzinska pumpa Lapčići, djelovi k.p.br. 3079/1, 3079/2, K.O. Maine, Opština Budva, Crna Gora, UP2

(broj urbanističke parcele, planski dokument)

Investitor - "SARŽ TRADE" DOO Budva

Prilog B.36. Prijava građenja – prenamjena hotela sa 4 u apartmanski objekat sa poslovanjem.*

Uz zahtjev prilažem:

1. Revidovani glavni projekat

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	BROJ PRIMJERAKA
① arhitektonski projekat	1 primjerak digitalne verzije projekta ovjerenog u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata
2. građevinski projekat	
3. elektrotehnički projekat	
4. mašinski projekat	
5. ostali projekti i elaborati	
- _____	
- _____	
- _____	
- _____	
- _____	

2. Izvještaj o izvršenoj reviziji glavnog projekta:

Izvještaj o izvršenoj reviziji glavnog projekta sa kopijom plana i listom nepokretnosti, saglasnostima, mišljenima i drugim dokazima utvrđenim zakonom dobijenih od strane organa za tehničke uslove	1 primjerak digitalne verzije izvještaja ovjerenog u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata
Izjava revidenta	1 primjerak digitalne izjave
dokaz o uređenju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje	1 primjerak digitalne verzije
dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja posebne naknade na investicije u skladu sa zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje Crnogorskog primorja	1 primjerak digitalne verzije

3. Dokaz o osiguranju od odgovornosti:

Osiguranje od odgovornosti privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo glavni projekat	1 primjerak digitalne verzije
Osiguranje od odgovornosti privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je revidovalo glavni projekat	1 primjerak digitalne verzije

4. Ugovori:

Ugovor o angažovanju izvođača radova	1 primjerak digitalne verzije
Ugovor o angažovanju stručnog nadzora	1 primjerak digitalne verzije

Prilog B.37. Prijava građenja – spisak prateće dokumentacije.

5. Dokaz o pravu svojine ¹

List nepokretnosti ili ugovor o koncesiji ili odluka o utvrđivanju Javnog interesa	1 primjerak digitalne verzije
--	-------------------------------

6. Saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta

Saglasnost	1 primjerak digitalne verzije
Idejno rješenje	1 primjerak digitalne verzije

(mjesto i datum)



(podnosilac zahtjeva)

¹ dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta

Prilog B.38. Prijava građenja – nastavak spiska prateće dokumentacije.



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
+382 20 446 339
fax: +382 20 446 215
www.mepg.gov.me

Broj: 121-745/23-6133/2
Podgorica, 31.10.2023.godine

SLUŽBENA ZABILJEŠKA

Konstatuje se da je aktom broj 121-745/23-6133/1 od 3.8.2023. godine privredno društvo DOO "SARŽ TRADE" BUDVA obavijestilo ovaj organ o prenamjeni objekta – hotela sa 4*, na dijelovima kat. parcela broj 3079/1 i 3079/2, KO Maine, Opština Budva, u apartmanski objekat.

URBANISTIČKO – GRAĐEVINSKI INSPEKTOR
Luka MUGOŠA



Prilog B.39. Službena zabilješka urbanističko-građevinske inspekcije.



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 10-332/23-8659/2

Podgorica, 17.11.2023.godine

Željko Savić

Budva

Ul. Alekse Šantića br.1, Bečići

Aktom, koji je u Ministarstvu zaveden pod brojem: 10-332/23-8659/1 od 07.11.2023.godine, obratili ste se za mišljenje da li je potrebno pribaviti upotrebnu dozvolu ili je dovoljan konačni izvještaj nadzornog organa za objekat koji ima građevinsku dozvolu broj UP I 0503-794/20 od 13.01.2016.godine za izgradnju hotela 4*, na urbanističkoj parceli br.2, koja se sastoji od katastarske parcele broj 3079/1 KO Maina, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Benzinska pumpa Lapčiči“, Opština Budva, za koji je tokom izgradnje došlo do izmjene revidovanog glavnog projekta shodno članu 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) i izvršena prijava građenja nadležnom inspeksijskom organu broj 121 -745/23-6133/1 od 03.08.2023.godine.

S tim u vezi ukazujemo sledeće:

Ministarstvo održivog razvoja i turizma je izdalo investitoru „SARŽ TRADE“ DOO Budva građevinsku dozvolu broj UP I 0503-794/20 od 13.01.2016.godine za izgradnju hotela kategorije 4*, na urbanističkoj parceli broj 2 koja se sastoji od katastarske parcele broj 3079/1 KO Maina, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Benzinska pumpa Lapčiči“, Opština Budva. Kako se radi o izgradnji objekta koji je shodno članu 7 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata utvrđen kao državni objekat od opšteg interesa, to je shodno članu 66 stav 2 alineja 1 istog zakona investitor bio oslobođen plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju predmetnog objekta.

Aktom, broj: 106-26/167 od 28.05.2018.godine, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je dalo tumačenje primjene člana 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a koji Vam u prilogu dostavljamo.

Naime, izmjene revidovanog glavnog projekta koji je bio osnov za izdavanje građevinske dozvole mogu se raditi u skladu sa članom 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, s tim da:

- su izmjene u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima;
- je dobijena saglasnost glavnog državnog arhitekta na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih površina u naselju, u skladu sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata;
- da je revident revidovao izmijenjenu tehničku dokumentaciju u skladu sa članom 81 i sačinio izvještaj o reviziji u skladu sa članom 85 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

U slučaju izmjene glavnog projekta u skladu sa članom 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, na građenje objekta, vršenje stručnog nadzora, kao i stavljanje u upotrebu objekta, shodno se primjenjuju odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

U konkretnom slučaju, prijavom građenja nadležnom inspeksijskom organu broj 121-745/23-6133/1 od 03.08.2023.godine prijavljena je prenamjena hotela sa 4* u apartmanski objekat sa poslovanjem, pa je shodno članu 82 a u vezi člana 239 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, revident bio dužan da u postupku revizije izmijenjenog glavnog projekta shodno članu 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, pribavi od organa za tehničke uslove dokaz o regulisanim obavezama plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za prenamijenjeni hotel sa 4 *

Prilog B.40. Dopis Ministarstva/urbanističko-građevinske inspekcije u vezi sa prenamjenom.

u apartmanski objekat sa poslovanjem odnosno investitor je dužan da plati naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Na osnovu izloženog, u slučaju izmjene revidovanog glavnog projekta, koji je bio osnov za izdavanje građevinske dozvole, u skladu sa članom 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, na građenje objekta, vršenje stručnog nadzora, kao i stavljanje u upotrebu objekta, shodno se primjenjuju odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata odnosno stručni nadzor je dužan da u konačnom izvještaju o izvršenom stručnom nadzoru nad gradnjem predmetnog objekta da izjavu da je objekat pogodan za upotrebu i da se može namjenski koristiti. Investitor je dužan da u roku od 15 dana od dana prijema konačnog izvještaja stručnog nadzora, podnese zahtjev za upis u katastar nepokretnosti.

S uvažavanjem,

MINISTAR

Janko Odović



Prilog B.41. Nastavak upravne dokumentacije.

OTPRAVAK
DIJELA AKTA

UZZ:382 /23

CRNA GORA
NOTAR
KNEŽEVIĆ DALIBOR
BUDVA

UGOVOR O PRODAJI

SA ZASNIVANJEM PRAVA SLUŽBENOSTI

U Budvi, dana 17.03.2023. (sedamnaestog marta dvije hiljade dvadeset treće) godine, u 12 h (dvanaest časova), preda mnom, dolje potpisanim notarom Daliborom Kneževićem, sa službenim sjedištem u Budvi, Ul. Žrtava fašizma bb, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis ugovora o prodaji, istovremeno su pristupila sljedeća lica: -----

1. "SARŽ TRADE" D.O.O BUDVA, sa sjedištem u Budvi, Dubovica 9/1, registarski broj: 50120081, matični broj: 02333791, tel: 067 301 010, e-mail: sarz@t-com.me, kojeg zastupa Osnivač i Ovlašćeni zastupnik ŽELJKO SAVIĆ, rođen dana 01.01.1966.g. (prvog januara hiljadu devet stotina šezdeset i šeste godine) u Mojkovcu, JMBG: 0101966283018 (nula jedan nula jedan devet šest šest dva osam tri nula jedan osam), državljanin Crne Gore, sa prebivalištem u Budvi, ul. Alekse Šantića broj 1, sa vozačkom dozvolom broj 461994413 izdata od strane MUP-a Crne Gore FL Budva i koja važi do 19.07.2029. godine(u daljem tekstu: Prodavac) -----

2. DOO „B&V COMPANY“ Budva, sa sjedištem na adresi: Jadranski put, Zavala, Zgrada Harmonija, G 802, tel: 068 151 549, reg. broj: 51111390, PIB: 03523519, koje zastupa Izvršni direktor VUJOVIĆ DANILO, rođen dana 26.06.1989 godine, državljanin Crne Gore, JMBG 2606989250038, sa prebivalištem na adresi: Cetinje, Donji kraj broj 52, lična karta broj 13G44441 izdata od strane MUP-a Crne Gore FL Budva dana 18.06.2020 sa rokom važenja do 18.06.2030 tel.069/124-066, email: danilo_vujovic@mail.ru (U daljem tekstu Kupac); -----

Podaci o adresi i mjestu rođenja stranaka uneseni su na osnovu njihovih izjava.-----

Nakon što je notar ustanovio da se nepokretnost koja je predmet prodaje, nalazi na njegovom službenom području, te se uvjerio u pravu volju stranaka, objasnio im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, te iz razgovora o situaciji ustanovio da su sposobne za poduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile sljedeći: -----

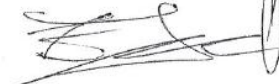
UGOVOR O PRODAJI

I PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje su nepokretnosti iz Lista nepokretnosti 955 KO Maine: u „A“ Listu parcela broj 3079/1 KO Maine ukupne površine 1707m², od čega je zemljište uz zgradu površine 1252m² i zgrada broj 1, hotel površine u osnovi 455m², sa objektom upisanim u „V“ listu Hotel površine 455m², sa posebnim djelovima objekta: poslovni prostor u vanprivredi PD 1 2P 147m², poslovni prostor u vanprivredi PD 2 1P 114m², poslovni prostor u vanprivredi PD 3 SU 322m², poslovni prostor u vanprivredi PD 4 P 349m², svojina Prodavca u obimu prava 1/1. -----

Uvidom U „G“ List lista nepokretnosti 955 KO Maine, notar je utvrdio da su na predmetnoj nepokretnosti upisani sledeći tereti i ograničenja: „Hipoteka HIPO. POVJERIOCA OPŠTINE BUDVA U IZNOSU OD 41.686.65 EURA PO OSN. UGOVORA O HIPOTECI NOTARA DALIBORA KNEZEVIĆA IZ BD, UZZ 7/16 OD 12.01.2016 SA ZABRANOM OTUDJENJA I OPTEREĆENJA BEZ SALGASNOSTI OPŠTINE BUDVA KAO I IZJAVE O PRISTAJANJU NA





1

Prilog B.42. Ugovor o prodaji nepokretnosti sa zasnivanjem prava službenosti – prva strana.

UZZ:382 /23

NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.“, „Hipoteka U KORIST LOVČEN BANKE AD PODGORICA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA U IZNOSU OD 200.000,00 E SA ROKOM VRAĆANJA OD 84 MJESECA .UGOVOR O HIPOTEKARNOM KREDITU BR.07-410-51002407 OD 28.12.2016. .I ZALOŽNE IZJAVE OVJERENE KOD NOTARA DALIBORA KNEŽEVIĆA IZ BUDVE UZZ 900/2016.OD 28.12.2016.SA ZABRANOM OTUDJENJA I OPTEREĆENJA I DAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I IZJAVE HIPOTEKARNOG DUŽNIKA O PRISTAJANJU NE NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.“, „Hipoteka HIPOTEKA II REDA U IZNOSU OD 150.000.00 EURA U KORIST LOVČEN BANKE AD PODGORICA. ZABRANA OTUDJENJA, OPTEREĆENJA I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISM. SAGLA. HIPO. POVJERIOCA. PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA. UZZ BR. 151/17 OD 02.03.2017 GODINE, NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE I SAGLASNOSTI OPŠTINE BUDVA BR. 001-2736/2 OD 29.11.2016. GODINE.“, „Hipoteka HIPOTEKA U IZNOSU OD 230.000.00 EURA U KORIST LOVČEN BANKE AD PODGORICA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA. ZABRANA OTUDJENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISM. SAGLA. HIPO. POVJERIOCA. ZABILJEŽBA IZJAVE HIPOTEKARNOG DUŽNIKA O PRISTAJANJU NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEĐENJA POTRAŽIVANJA I ZABILJEŽBOM EKSTEZIVNOSTI. UZZ BR. 479/20 OD 30.07.2017 GODINE, NOTARA SLAVKE VUKČEVIĆ IZ BUDVE.“ i „Objekat nema upotrebnu dozvolu“. -----

Notar je upozorio ugovorne strane, a posebno Kupca da bi trebalo da sačekaju sa potpisivanjem ugovora do brisanja postojećih hipoteka ili do dobijanja saglasnosti Hipotekarnog povjerioca - Lovčen Banke AD Podgorica i Opštine Budva, i upozorio ih na posljedice i rizike kojima se izlažu u slučaju suprotnog postupanja, nakon čega Ugovorne strane izjavljuju da su razumjele pouku i upozorenje notara, ali da i pored toga žele da ovaj ugovor zaključe odmah preuzimajući sve rizike i posljedice koje mogu proistići iz postojećeg stanja. -----

Prodavac izjavljuje da su potraživanja Lovčen Banke AD Podgorica za čije obezbjeđenje su upisane navedene hipoteke izmirena, i prezentuje postupajućem kupcu i notaru Potvrdu o prestanku hipoteka upisanih u korist Lovčen Banke - na osnovu založnih izjava: UZZ br. 900/2016 od 28.12.2016. godine, UZZ 151/17 od 02.03.2017. godine i UZZ 479/20 od 30.07.2020. godine (predato katastru dana 09.03.2023. godine pod brojem 919-104-UPI-1410/23). -

Prodavac izjavljuje da će u roku od 30 (trideset) dana od dana zaključenja ovog ugovora pribaviti saglasnost za brisanje hipoteke upisane u korist Opštine Budva - UZZ 7/16 OD 12.01.2016 , i da će dokaz o navedenom dostaviti postupajućem notaru i Kupcu.-----

Ugovorne strane izjavljuju da je dostavljanje dokaza Kupcu i notaru (List nepokretnosti) kojim se potvrđuje da su izbrisani tereti-hipoteke upisane u korist Opštine Budva i Lovčen banke AD Podgorica uslov za isplatu drugog dijela cijene na način kako je to bliže predviđeno u članu III ovog ugovora. -----

Prodavac izjavljuje da će u roku od 1 (jedne) godine od dana zaključenja ovog ugovora izdejsvovati dobijanje upotrebne dozvole i da će dokaz o navedenom dostaviti postupajućem notaru i Kupcu.-----

Ugovorne strane izjavljuju da pribavljanje upotrebne dozvole nije uslov za isplatu drugog dijela kupoprodajne cijene na način kako je to bliže predviđeno u članu III ovog ugovora. -----

2

Prilog B.43. Ugovor o prodaji nepokretnosti – nastavak.

UZZ:382 /23

Ugovorne strane izjavljuju da se parcela broj 3079/1 KO Maine na kojoj se nalazi predmetni objekat i koja je zajedno sa objektom predmet prodaje nalazi pored parcele broj 3079/2 KO Maine koja je takođe svojina Prodavca. Imajući u vidu da objekat na parceli koja je predmet prodaje nema pristup saobraćajnici kao i da nema obezbjeđena parking mjesta ugovorne strane izjavljuju da su postigli sporazum da Kupac (kao i budući vlasnici/korisnici nepokretnosti koje su predmet ovog Ugovora), imaju pravo bez novčane naknade preko parcele 3079/2 KO Maine da prolaze pješice i vozilima bilo koje vrste i veličine i u bilo koje doba i uz pravo da na parceli broj 3079/2 KO Maine trajno koriste obilježena parking mjesta, a sve u skladu sa skicom koja je sastavni dio ovog Ugovora.

Ugovorne strane odobravaju upis stvame službenosti puta i to prava prolaza i parkiranja na parceli broj 3079/2 KO Maine u korist parcele broj 3079/1 KO Maine (ili korisnika posebnih dijelova u objektu na toj parceli), a koje pravo ima sledeći sadržaj:

Kupac, kao i budući vlasnici, pravni sljedbenici, i/ili nasljednici navedenih nepokretnosti (kao i korisnici objekta na parceli broj 3079/1 KO Maine) imaju pravo da koriste parcelu 3079/2 KO Maine i da preko navedene parcele prolaze pješice i vozilima bilo koje vrste i veličine i u bilo koje doba u cilju ostvarivanja pristupa glavnoj saobraćajnici, i uz pravo trajnog korišćenja parking mjesta koja se nalaze na parceli broj 3079/2 KO Maine, a sve u skladu sa priloženom skicom.

Prodavac se obavezuje da će u slučaju da to bude potrebno pribaviti Saglasnost Lovćen banke AD Podgorica za sprovođenje ovog Ugovora (u dijelu koji se odnosi na upis stvarne službenosti), imajući u vidu da su u korist te banke upisani tereti-hipoteke na nepokretnostima upisanim u „G“ Listu Lista nepokretnosti broj 1394 KO Maine.

Ugovorne strane izjavljuju da Prodavac nije dužan, u slučaju bilo koje vrste raspolaganja kat. parcelom broj 3079/2 KO Maine koja je takođe svojina Prodavca, tražiti bilo kakvu saglasnost od kupaca kat. parcele 3079/1 KO Maine.

II PRODAJA

Prodavac se obavezuje prenijeti na Kupca pravo svojine na nepokretnostima navedenim u članu I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje Prodavcu isplatiti kupoprodajnu cijenu iz člana III ovog ugovora.

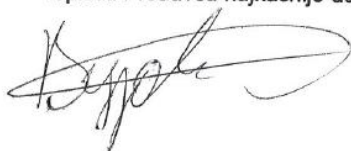
III CIJENA

Ukupna kupoprodajna cijena nepokretnosti iz člana I ovog ugovora iznosi 544.500,00 EUR (slovima: pet stotina četrdeset četiri hiljade i pet stotina eura), uključujući PDV.

Kupoprodajnu cijenu Kupac je dužan da uplati na račun Prodavca otvoren kod Lovćen Banke AD Podgorica broj 525-1021-31, na sledeći način:

(a) Iznos od 150.000,00 EUR (stotinu pedeset hiljada eura) Kupac je dužan da isplati prodavcu u roku od 20 (dvadeset) dana od dana zaključenja ovog ugovora, od čega kapara iznosi 50.000,00 EUR (pedeset hiljada eura). a prvi dio kupoprodajne cijene iznosi 100.000,00 EUR (stotinu hiljada eura).

(b) Iznos od 394.500,00 EUR (tri stotine devedeset četiri hiljade pet stotina eura) Kupac će isplatiti Prodavcu najkasnije do 15.07.2023. godine, pod uslovom da je do tog dana Prodavac





3

Prilog B.44. Ugovor o prodaji nepokretnosti – nastavak.

UZZ:382 /23

dostavio Kupcu i notaru pisani dokaz (List nepokretnosti) kojim se potvrđuje da su izbrisani tereti-hipoteke upisane u korist Opštine Budva i Lovćen banke AD Podgorica.

Ugovorne strane izjavljuju da se u slučaju ispunjena ugovora, kapara računa kao dio kupoprodajne cijene.

U slučaju da kupac kasni sa plaćanjem dijela kupoprodajne cijene iz tačke (a), ovaj ugovor se ima smatrati raskinutim i neće proizvoditi nikakvo pravno dejstvo, a predmetna nepokretnost će biti slobodna za pravni promet.

U slučaju da je Prodavac ispunio svoje obaveze, a kupac kasni sa plaćanjem dijela kupoprodajne cijene iz tačke (b), ovaj ugovor se ima smatrati raskinutim i neće proizvoditi nikakvo pravno dejstvo, a predmetna nepokretnost će biti slobodna za pravni promet, uz pravo prodavca da zadrži iznos primljene kapare, a da ostatak vrati kupcu u skladu sa njegovim instrukcijama, u roku od 30 dana od dana raskida ugovora. U slučaju da je razlog neizvršenja ovog ugovora nastao krivicom Prodavca, Prodavac je dužan vratiti Kupcu udvojeru kaparu i sve što je Kupac po osnovu ovog ugovora uplatio Prodavcu.

Ugovorne strane daju nalog notaru da ne izdaje potpune otpравke ovog ugovora koji sadrže Clausulu intabulandi, dok ga ugovorne strane pismenim putem ne obavijeste da je Kupac isplatio kupoprodajnu cijenu.

Prodavac se obavezuje da će najkasnije u roku od 1 (jednog) dana od dana isplate kupoprodajne cijene obavijestiti notara na email adresu: dalibor.knezevic@notar.co.me da mu je kupoprodajna cijena isplaćena sa svoje email adrese: sarz@t-com.me, uz napomenu da Kupac ima pravo da notaru preda pisanu potvrdu Prodavca ili pisanu potvrdu banke Kupca kojom potvrđuje da mu je Kupac isplatio kupoprodajnu cijenu.

Notar je poučio Prodavca mogućnostima njegovog osiguranja u vezi sa dospelošću plaćanja cijene, nakon čega Prodavac izjavljuje da će svoju saglasnost za prenos prava svojine na Kupca dati u ovom ugovoru, uz istovremeni nalog notaru da izdaje samo izvode otpравaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine do isplate cijene.

Notar je poučio Kupca mogućnosti njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospelošću plaćanja cijene, kao što je ugovaranje i upisivanje predbilježbe u Katastar nepokretnosti prije isplate cijene, i objasnio mu da i kako predbilježba osigurava; zatim na mogućnosti ugovaranja i drugih pretpostavki za dospelost cijene, kao što su ugovaranje isplate cijene na notarski račun za stranke i njenu isplatu s tog računa Prodavcu tek kada se Kupac uknjiži u katastru nepokretnosti kao vlasnik ili kad se predbilježi svojina, te ga je upozorio na rizike i posljedice kojima se izlaže u slučaju suprotnog postupanja. Ugovorne strane su saglasne da se "List nepokretnosti" izdaje u skladu sa ovim ugovorom.

IV ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Prodavac garantuje Kupcu da prije ovog ugovora nije sa trećim licem zaključio ugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnosti, niti primio kaparu za predmetne nekretnosti u izgradnji koje su predmet ugovora, niti zaključio bilo kakav ugovor koji bi ograničio ili uslovio pravo Kupca na predmetnim nekretninama.

Ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na predmetne nekretnosti Kupac može raskinuti ugovor, tražiti povrat isplaćene kupoprodajne cijene i zahtijevati da mu Prodavac nadoknadi štetu.





Prilog B.45. Ugovor o prodaji nepokretnosti – nastavak.

UZZ:382 /23

U vezi sa ispunjenjem obaveza iz prethodnog stava Prodavac izričito izjavljuje da je saglasan da se podvrgava neposrednom prinudnom izvršenju bez odlaganja na cjelokupnoj svojoj imovini.

Prodavac, na osnovu ove notarski obrađene isprave, saglasno izjavljuje da pristaje na neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja na cjelokupnoj svojoj imovini.

Izvršni otpis ovog notarskog zapisa će biti izdat Kupcu na njegov zahtjev, a sa ispravama koje dokazuju da Prodavac ne ispunjava svoje obaveze iz ovog ugovora kako je to naprijed naznačeno.

Notar je upozorio Prodavca da se podvrgao neposrednom prinudnom izvršenju na cjelokupnoj imovini i objasnio mu pravne posljedice takve izjave.

Prodavac garantuje da je predmetna nepokretnost slobodna od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, kao i da je ne terete nikakva potraživanja, osigurana neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi.

Kupac je obišao nepokretnost koja je predmet prodaje i izvršio uvid u stvarno stanje.

Notar je upozorio stranke, a posebno Kupca, na opasnost od upisa zakonske hipoteke za neplaćene poreze prodavca, i podučio Kupca da zahtijeva potvrdu od Poreske uprave da Prodavac nema dugovanja za poreze, nakon čega Prodavac izjavljuje da nema poreskih dugovanja, i da se obavezuje da Kupcu nadoknadi svu štetu koju on može pretrpjeti zbog njegovih eventualnih poreskih dugovanja.

Notar je podučio ugovorne strane posljedicama ograničenja ili isključenja od odgovornosti, te ih upozorio da će biti bez dejstva Prodavčevo ograničenje i isključenje odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke, kao i za ograničenja javno-pravne prirode koja Kupcu nisu bila poznata, a ako je Prodavac za njih znao, ili je mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio Kupcu. Prodavac garantuje Kupcu da na predmetnim nepokretnostima ne postoje prava drugih lica, kojima se umanjuju ili ograničavaju ovim ugovorom stečena prava, kao i da na njemu nema bilo kakvih uknjiženih ili neuknjiženih tereta ili ograničenja.

V PRELAZ POSJEDA, KORISTI TERETA I OPASNOSTI

Posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na Kupca na dan isplate kupoprodajne cijene iz člana III ovog Ugovora, a sa kojim danom je Prodavac saglasan da se na Kupca prenesu priključci struje, vode i druge komunalne usluge. Do dana stupanja Kupca u posjed Prodavac je dužan da izmiri troškove struje, pripadajućeg poreza, vode i drugih komunalnih usluga, troškove održavanja, nakon čega je Kupac dužan da iste izmiruje.

VI IZJAVE ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)

1. Prodavac je saglasan da se na osnovu ovog ugovora, Kupac može uknjižiti u katastru nepokretnosti kao vlasnik u obimu prava 1/1 bez daljeg prisustva i davanja bilo kakve saglasnosti sa strane Prodavca, na nepokretnostima upisanim u Listu nepokretnosti broj 955 KO Maine, u „A“ Listu parcela broj 3079/1 KO Maine od čega je zemljište uz zgradu površine 1252m² i zgrada broj 1, hotel površine u osnovi 455m², sa objektom upisanim u „V“ listu Hotel površine 455m², sa posebnim djelovima objekta: poslovni prostor u vanprivredi PD 1 2P 147m², poslovni prostor u vanprivredi PD 2 1P 114m², poslovni prostor u vanprivredi PD 3 SU 322m², poslovni prostor u vanprivredi PD 4 P 349m² (CLAUSULA INTABULANDI).

2. U „G“ listu, Lista nepokretnosti broj 1394 KO Maine upisati teret na parceli broj 3079/2 KO Maine kao poslužnom dobru, a u korist svagdašnjeg vlasnika povlasnog dobra označenog kao parcela broj 3079/1 KO Maine (ili korisnika posebnih djelova u objektu na toj parceli) uz pravo vlasnika povlasnog dobra ili korisnika posebnih djelova u objektu na parceli 3079/1 KO Maine da prolaze preko dijela parcele broj 3079/2 KO Maine pješice i vozilima bilo koje vrste i veličine i u bilo koje doba u cilju ostvarivanja pristupa glavnoj saobraćajnici, i uz pravo trajnog korišćenja parking mjesta koja se nalaze na parceli broj 3079/2 KO Maine, a sve u skladu sa priloženom skicom.

Prilog B.46. Ugovor o prodaji nepokretnosti – nastavak.

UZZ:382 /23

Ugovorne strane su saglasne i ovlašćuju notara da ukoliko je potrebno za sprovođenje ovog notarskog zapisa kod Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Budva, može jednostrano mijenjati ovaj notarski zapis u dijelu koji se odnosi na greške u imenima i brojevima (JMBG, podaci iz Lista nepokretnosti i sl.) kao i da može mijenjati druge očigledne greške u pisanju. Ispravljanje će se izvršiti posebnim rješenjem koje će notar donijeti, i koje će dostaviti Upravi za nekretnine Crne Gore PJ Budva kao i strankama.

VII TROŠKOVI

Notar je podučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom odgovaraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa, nakon toga, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa, kao i troškove upisa prenosa svojine i druge troškove u vezi s tim, snosi Kupac.

VIII POUKE I UPOZORENJA

Notar je podučio i upozorio stranke i na sljedeće:

- da se pravo svojine stiče upisom u katastar nepokretnosti
- da će notar, po službenoj dužnosti, otpravak ovog ugovora dostaviti katastru nepokretnosti i poreskoj upravi kada se ispune uslovi iz ovog ugovora u vezi s tim, nakon čega Kupac ovlašćuje notara da u njegovo ime preda zahtjev katastru za upis prava svojine, nakon uknjižbe Prodavca na nepokretnostima iz člana I i nakon brisanja postojećih tereta o čemu notara može da obavijesti bilo koja od ugovornih strana.
- Notar je stranke upozorio da je nakon isplate kupoprodajne cijene, Prodavac dužan Poreskoj upravi Crne Gore PJ Budva dostaviti račun sa iskazanim PDV-om kako bi Kupac bio oslobođen plaćanja poreza na promet nepokretnosti.
- Ugovorne strane su saglasne da notar sa web sajta Uprave za nekretnine Crne Gore u formi elektronskog dokumenta preuzme list nepokretnosti za nepokretnosti koje su predmet ovog ugovora, a koji list sadrži lične podatke ugovornih strana. Ugovorne strane su saglasne i to potvrđuju potpisivanjem ovog ugovora da notar koristi njihove lične podatke koji su sadržani u listu nepokretnosti i u identifikacionim dokumentima ugovornih strana, uz pravo da identifikacione dokumente kopira/skenira za potrebe sačinjavanja i arhiviranja notarskih akata, uz napomenu da će se tako pribavljeni podaci mogu obrađivati isključivo za potrebe sačinjavanja notarskih akata.
- Notar je prije potpisivanja notarskog zapisa utvrdio istovjetnost prepisa akata koji se prilažu uz ovaj zapis sa njihovim izvornikom, u skladu sa članom 51 stav 1 tačka 4 Zakona o notarima Crne Gore.

PRILOG:

- List nepokretnosti br. 955 KO Maine, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Budva 17.03.2023. godine;
- List nepokretnosti 1394 KO Maine, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Budva 17.03.2023. godine;
- Skica prolaza i parkinga;
- Potvrda o prestanku hipoteka upisanih u korist Lovćen Banke predato katastru dana 09.03.2023. godine pod brojem 919-104-UPI-1410/23);

- Od ove notarske isprave dobijaju:

OTRAVAK DIJELA AKTA (u kojem je izostavljena Clausula intabulandi):

- Prodavac (1)
- Kupac (1)
- Katastar nepokretnosti (1)
- Uprava policije Crne Gore, Sektor za finansijsko obavještajne poslove (1)

OTPRATAK (nakon isplate kupoprodajne cijene):

Prilog B.47. Ugovor o prodaji nepokretnosti – završne odredbe.

UZZ:382 /23

- Prodavac (1) -----
- Kupac (1) -----
- Katastar nepokretnosti (1) -----
- Poreska uprava (1) -----
- Sekretarijat za privredu i finansije Opštine Budva (1) -----

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: Notarska naknada je obračunata po tarifnom broju 1 NT u iznosu od 640,00€ (šest stotina četrdeset eura), naknada troškova po tarifnom broju 19 NT u iznosu od 10,00€ (deset eura)., Zračunat je PDV (21%) u iznosu od 136,50€ (stotinu trideset šest eura i 50/100). Ukupno je naplaćeno 786,50€ (sedamstotina osamdeset šest eura i 50/100). -----

Notar je pročitao akt strankama, neposrednim pitanjima uvjerio se da sadržina istog odgovara njihovoj volji, nakon čega su stranke izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, u prisustvu ovog notara potpisuju, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar. -----

U Budvi, dana 17.03.2023. (sedamnaestog marta dvije hiljade dvadeset treće) godine, u 12.30 h (dvanaest časova i trideset minuta). -----

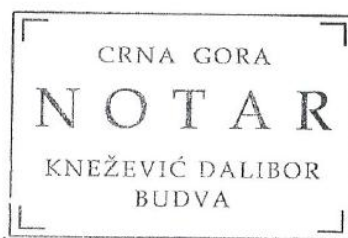
Prodavac:

DOO "SARZ TRADE" Budva
 Osnivač i Ovlašćeni zastupnik
 Savić Željko

Kupac:

DOO "B&V Company" Budva
 Izvršni direktor
 Danilo Vujović

NOTAR:
 Dalibor Knežević





200-919-9115/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 200-919-9115/2023

Datum: 17.03.2023.

KO: MAINE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Notar Dalibor Knežević, Budva, za potrebe uzz 382/23 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 955 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
3079	1		7 16/2011	04/08/2017	NA BARETE	Zemljište uz zgrade KUPOVINA		1252	0.00
3079	1	1	7 16/2011	04/08/2017	NA BARETE	Hotel KUPOVINA		455	0.00
Ukupno								1707	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000000120081	"SARŽ TRADE"D.O.O. DUBOVICA BR.9/1,BUDVA BUDVA Budva	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobjnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3079	1	1	Hotel	0	2P 455	Svojina "SARŽ TRADE"D.O.O. DUBOVICA BR.9/1,BUDVA BUDVA Budva 000000012008 1/1
3079	1	1	Poslovni prostor u vanprivredi	1	2P 147	Svojina "SARŽ TRADE"D.O.O. DUBOVICA BR.9/1,BUDVA BUDVA Budva 000000012008 1/1
3079	1	1	Poslovni prostor u vanprivredi	2	1P 114	Svojina "SARŽ TRADE"D.O.O. DUBOVICA BR.9/1,BUDVA BUDVA Budva 000000012008 1/1
3079	1	1	Poslovni prostor u vanprivredi	3	SU 322	Svojina "SARŽ TRADE"D.O.O. DUBOVICA BR.9/1,BUDVA BUDVA Budva 000000012008 1/1
3079	1	1	Poslovni prostor u vanprivredi	4	P 349	Svojina "SARŽ TRADE"D.O.O. DUBOVICA BR.9/1,BUDVA BUDVA Budva 000000012008 1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
------	---------	-------------	----	------------	------------------	---------------------------	------------

Elektronski dokument preuzeo: notar Knežević Dalibor

Datum i vrijeme: 17.03.2023. 12:03:30

1 / 6

Prilog B.49. List nepokretnosti / katastarski dokaz u prilogu ugovora.

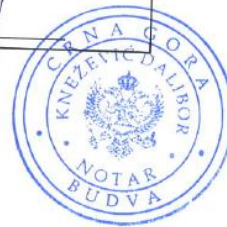
Ja, NOTAR, Knežević Dalibor, sa sjedištem notarske kancelarije u Budvi, Ulica
Žrtava fašizma bb, potvrđujem da sam ovaj otpravak uporedio sa izvornikom
koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da je doslovno podudaran s izvornikom,
osim u članu VI u kojem je izostavljena Clausula intabulandi.

Ovaj 2. otpravak je djelimičan i priloženo mu je 6 priloga prepisa notarskog
akta.

Ovaj je otpravak sastavljen za Kupca.

Broj: UZZ: 382 /23
U Budvi, 17.03.2023. godine

NOTAR



1
3
3
-
j:
a
a
n
a
a
J:
--
.
la
ni
G
oj
to
--
--
--
--
om
e i
za
--
--
--
--
roj
m2
ine
vni
vni
--
--
tnoj
INE
ARA
JA I
NA
1

Prilog B.50. Notarska potvrda – nastavak.

"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica

Foto zapis

"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica

Prilog B.64. Fotodokumentacija – naslovna strana.

"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica



"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica

Prilog B.65. Fotodokumentacija postojećeg objekta.

"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica

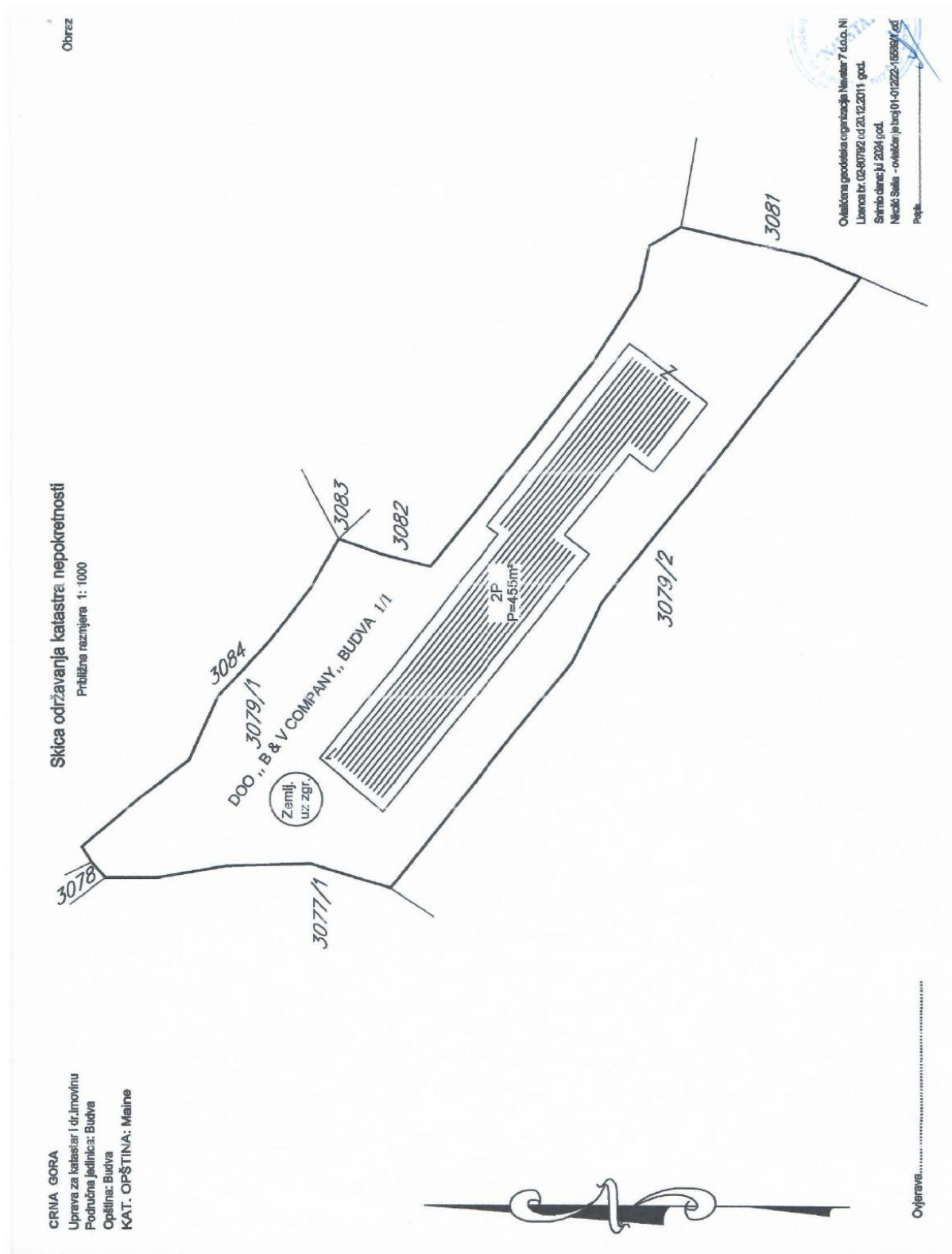
Stručni nalazi, atesti, elaborati i sl.

"OLIVER-ING" d.o.o. Podgorica

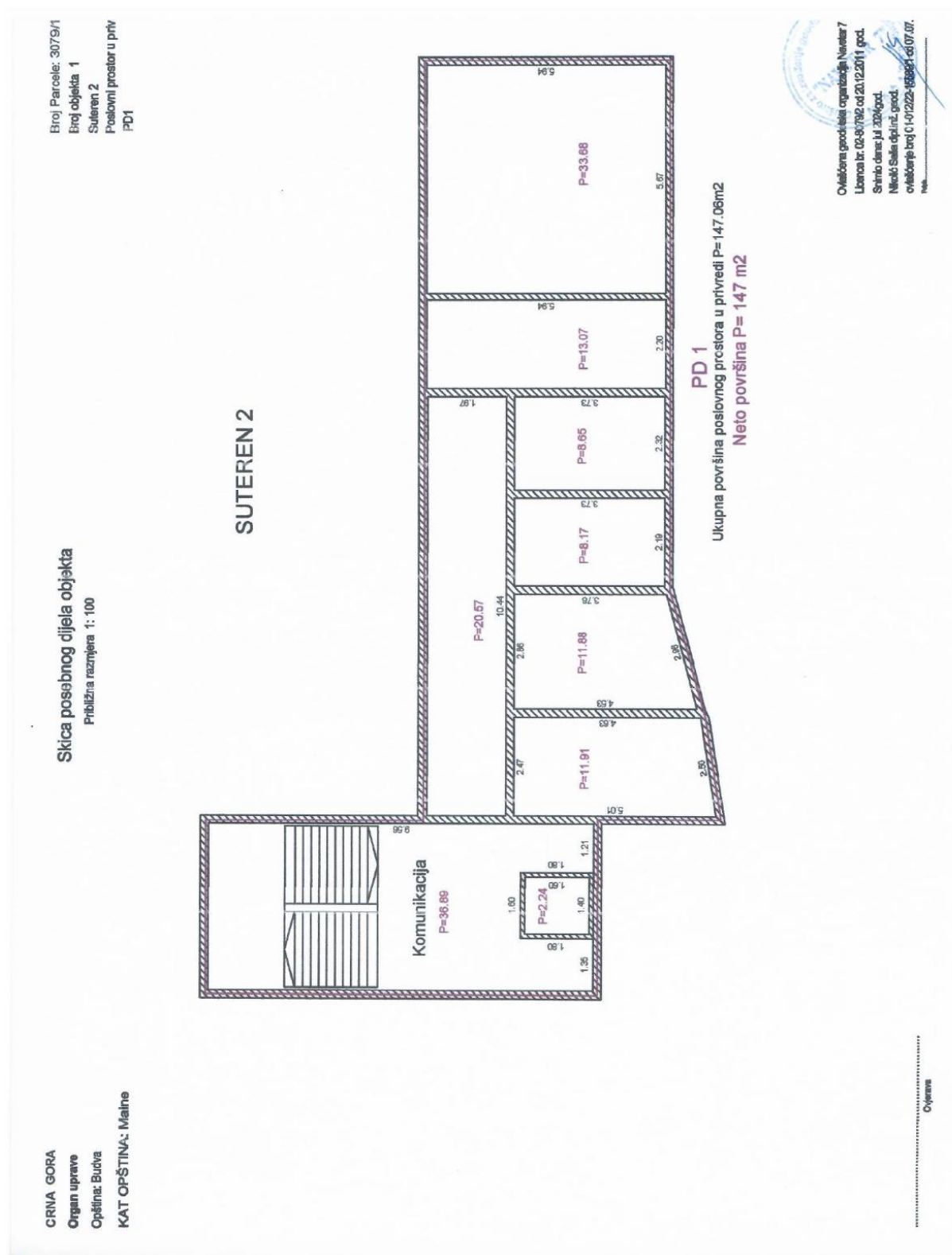
Prilog B.66. Fotodokumentacija – završna strana.

PRILOG C – GRAFIČKI PRIKAZI IZ GEODETSKOG ELABORATA

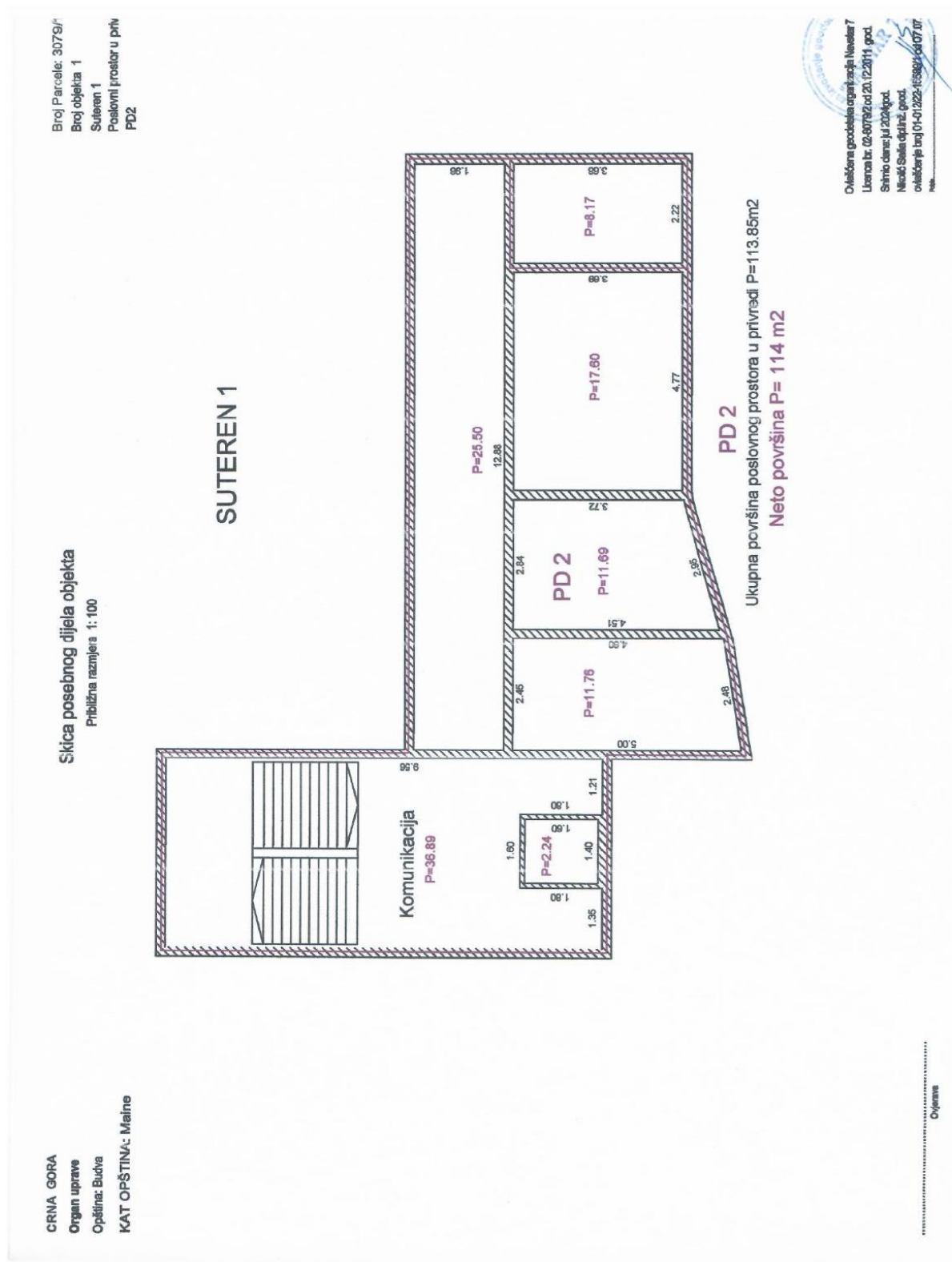
U nastavku su dati odabrani grafički prikazi iz geodetskog elaborata koji dopunjuju tabelarni pregled posebnih djelova i vizuelno potvrđuju organizaciju objekta po etažama. Prikazi se koriste kao dokaz izvedenog stanja, a ne kao osnova za novu građevinsku intervenciju.



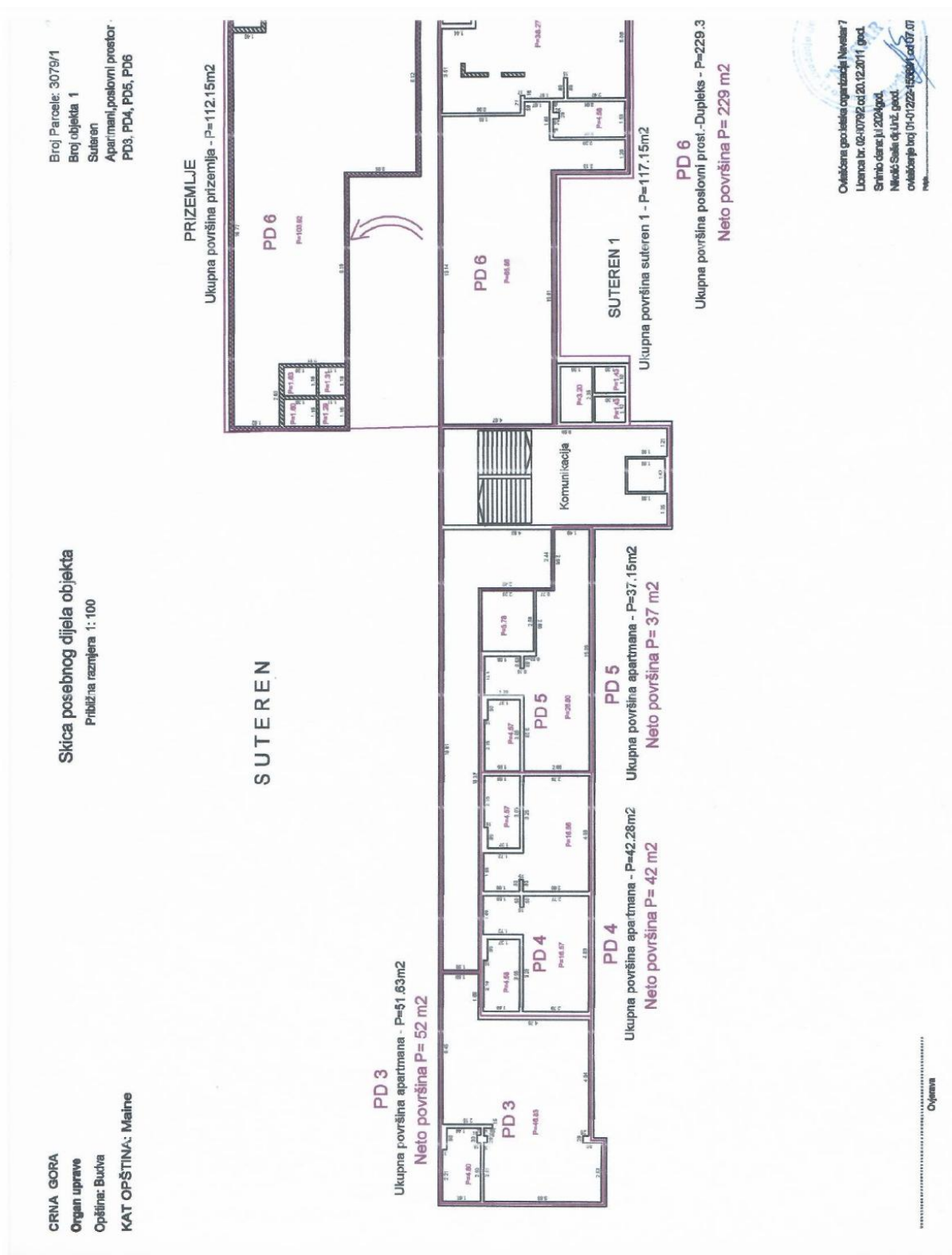
Prilog C.1. Geodetska skica položaja objekta u okviru katastarske parcele.



Prilog C.2. Geodetski prikaz posebnih djelova – Suterren 2.



Prilog C.3. Geodetski prikaz posebnih djelova – Suteran 1.



Dopunski pregled grafičkih priloga

Prilog	Sadržaj	Šta potvrđuje
C.1	Položaj objekta na parceli.	Fizičku vezanost projekta za postojeću lokaciju.

Prilog	Sadržaj	Šta potvrđuje
C.2	Suteren 2.	Poslovne posebne djelove u postojećem objektu.
C.3	Suteren 1.	Tehničke, servisne i poslovne posebne djelove.
C.4	Prizemlje / etažni raspored.	Mješovitu poslovnu i apartmansku funkcionalnu organizaciju.

Pregled dokazne vrijednosti priloga

Grupa priloga	Šta potvrđuje	Značaj za odluku
Stručni nadzor (str. 22–28 izvornog izvještaja)	Radovi izvedeni prema izmijenjenom revidovanom projektu; objekat podoban za upotrebu; radovi prenamjene završnog karaktera.	Potvrđuje da se ne procjenjuje buduća faza nove izgradnje.
Građevinska dozvola i saglasnosti	Prvobitni hotel odobren uz UTU, reviziju, požarnu, saobraćajnu, vodnu, komunalnu i ekološku dokumentaciju.	Dokazuje dozvolni kontinuitet i prethodno tehničko razmatranje objekta.
Dokumenti prenamjene 2018–2023	Tumačenje, komunalne obaveze, prijava građenja i inspekcijsko obavještenje.	Dokazuje administrativni tok promjene namjene.
Ugovor o prodaji	Prenos nepokretnosti i obaveza završetka postupka prenamjene.	Objašnjava odnos ranijeg investitora i sadašnjeg nosioca.
Geodetski elaborat	Postojeći objekat i funkcionalna struktura posebnih djelova.	Potvrđuje stvarno izvedeno stanje.
Fotodokumentacija	Objekat je fizički izgrađen i uređen.	Ključan dokaz da nema novog zauzimanja prostora u predmetnoj prenamjeni.