DOKUMENTACIJA ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA PROCJENE UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

POSTOJEĆI HOTEL „WOW“ – POSTUPAK LEGALIZACIJE

ZA POTREBE LEGALIZACIJE POSTOJEĆEG OBJEKTA



Postojeći hotel WOW, Budva – fotografski prikaz iz novembra 2026.

Sadržaj

POSTOJEĆI HOTEL „WOW“ – POSTUPAK LEGALIZACIJE 1
1. OPŠTE INFORMACIJE 6
2. OPIS LOKACIJE I OSJETLJIVOSTI ŽIVOTNE SREDINE 7
2.1. Geografski položaj i prostorni kontekst 8
Prostorni identitet lokacije prema ranijem elaboratu 8
Položaj u urbanoj strukturi i istorijska identifikacija neposrednog okruženja 9
2.2. Granice parcele i geodetska površina 11
Razlika geodetskog, zemljišnog i građevinskog obračuna 14
2.3. Postojeća i dozvoljena upotreba zemljišta 14
2.4. Geološka građa i pedološke odlike 14
Geološki razvoj i stratigrafija Budvanskog polja 15
Arhivski fizičko-mehanički parametri 16
Inženjerskogeološka interpretacija za postojeći objekat 17
2.5. Hidrogeološke karakteristike i podzemne vode 19
Podaci o podzemnoj vodi iz istraživanja za izvorni projekat 19
Značaj podzemnih voda za putanje mogućih emisija 19
2.6. Seizmičnost, stabilnost i geološki rizici 20
Regionalna seizmička opasnost i lokalni seizmogeološki uslovi 20
Seizmička regionalizacija i okolnosti relevantne za hotelsku funkciju 21
2.7. Klimatske karakteristike 23
Mjesečni klimatski pokazatelji Budve iz arhivskog elaborata 23
Strujanje vazduha, oblačnost i osunčanost 24
Klima i režimi korišćenja hotela tokom turističke godine 25
2.8. Površinske vode, more i zone sanitarne zaštite 26
Hidrološki i infrastrukturni kontekst priobalne lokacije 26
Hidrološki položaj u odnosu na priobalnu sredinu 27
2.9. Flora, fauna i ekološka osjetljivost 27
Mediteranska vegetacija u širem okruženju 28
Fauna šire Budvanske rivijere i fauna urbanog prostora 28
Mediteranska vegetacija, prirodna i urbana fauna – izvorni inventar 28
2.10. Zaštićena prirodna i kulturna dobra 29
Kulturno-istorijski kontekst 29
Istorijska i savremena valorizacija kulturnih receptora 30
2.11. Pejzaž, vizure i postojeća izgrađenost 30
Karakter i antropogena transformacija obalnog pejzaža 31

Pejzažna cjelina između mora, urbanog jezgra i brdskog zaleđa 31
2.12. Stanovništvo, osjetljivi receptori i saobraćaj 31
2.13. Prirodni resursi: zastupljenost, dostupnost, kvalitet i regenerativni kapacitet 32
2.14. Apsorpcioni kapacitet prirodne sredine i posebno osjetljiva područja 33
2.15. Postojeći kvalitet životne sredine i pouzdanost raspoloživih podataka 35
2.16. Komunalna opremljenost, saobraćajni i društveni kontekst 35
2.17. Sažeta ocjena osjetljivosti lokacije za potrebe odlučivanja 35
3. KARAKTERISTIKE I OPIS POSTOJEĆEG PROJEKTA 37
3.1. Vrsta i funkcionalni karakter objekta 37
Funkcionalna organizacija turizma i pratećih usluga 38
3.2. Vertikalni i horizontalni gabariti prema geodetskoj podlozi 38
Ranije projektovana vertikalna organizacija – arhivski pokazatelji 39
Čitanje aktuelne geodetske razrade i poređenje sa starim arhitektonskim projektom 40
3.3. Arhitektonsko-konstruktivna koncepcija 40
Konstruktivni sistem iz izvorne projektne dokumentacije 41
Materijalizacija fasade, krovova i hidroizolacije 41
Izvorni konstruktivni i materijalni detalji relevantni za životnu sredinu 42
3.4. Podzemne garaže i pristupni sistemi 42
Projektovana funkcionalna podjela garažnih nivoa 43
Ventilacija podzemnih garaža i kontrola ugljen-monoksida 44
Podzemne etaže: funkcionalni izvori emisija i projektovane mjere 44
3.5. Prizemlje i smještajne etaže 45
Raspored sadržaja po etažama u izvornom arhitektonskom projektu 45
Prizemlje, galerijske i kontaktne površine prema foto-dokumentaciji 46
Smještajni program u starom elaboratu i priroda uslužnog procesa 46
3.6. Sistem vodosnabdijevanja i sanitarna infrastruktura 47
Izvorno projektovano vodosnabdijevanje i protivpožarna voda 47
Vodosnabdijevanje u izvornom projektu i mjerila održivog korišćenja 47
3.7. Fekalne i kuhinjske otpadne vode 48
Projektovani sistem odvođenja sanitarnih i kuhinjskih voda 48
Odvajanje sanitarnih, kuhinjskih i masnih voda 49
3.8. Atmosferske i potencijalno zauljene vode 49
Projektni proračun zauljenih voda i dimenzionisanje separatora iz 2015. 50
Razrada arhivskog hidrauličkog proračuna i tretmana zauljene vode 51
3.9. Ventilacija, klimatizacija i odimljavanje 51
Termotehničke instalacije prema izvornom elaboratu 52
Termotehničke i protivdimne instalacije prema elaboratu iz 2015. 52

3.10. Elektroenergetska mreža, rasvjeta i potrošnja energije 53
Rezervno napajanje i elektroenergetska bezbjednost – ranije projektovano rješenje 53
Rezervno napajanje i mogući povremeni izvor emisije 54
3.11. Komunalni i posebni tokovi otpada 54
Vrste otpada prepoznate u izvornom elaboratu i načelo odvojenog postupanja 54
3.12. Saobraćaj, snabdijevanje i pristup 55
3.13. Dinamika redovnog rada i održavanje 55
Osvrt na raniju analizu redovne eksploatacije 55
3.14. Tehnološki tok hotelskih usluga i materijalno-energetski tokovi 56
3.15. Rizici od udesa, klimatskih nepogoda i bezbjednosne situacije 57
4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA 58
4.1. Metodološki okvir vrednovanja 59
4.2. Direktni i indirektni uticaji 59
4.3. Vremenske karakteristike i reverzibilnost 59
4.4. Kumulativni uticaji u centru Budve 60
4.5. Procjena pojedinačnih putanja uticaja 60
Operativna matrica izvor – putanja – receptor – kontrola 61
4.6. Prostorni obuhvat i prekogranični aspekt 62
5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU 63
5.1. Kvalitet vazduha 65
5.2. Površinske i podzemne vode 65
5.3. Zemljište i geološka sredina 66
5.4. Buka i vibracije 66
5.5. Lokalno stanovništvo i javno zdravlje 67
5.6. Biljni i životinjski svijet 67
5.7. Pejzaž, kulturna dobra i korišćenje prostora 67
5.8. Komunalna infrastruktura i resursi 68
5.9. Akcidentne situacije, požar i ekstremni događaji 68
Cjelovito vrednovanje receptora u odnosu na postojeće stanje 68
5.10. Ocjena značajnosti i kriterijumi za screening 69
Poređenje ranije predviđenih i danas relevantnih puteva uticaja 70
6. MJERE ZAŠTITE I PROGRAM KONTROLE 71
6.1. Opšta načela upravljanja zaštitom životne sredine 72
6.2. Mjere zaštite voda i kanalizacione infrastrukture 72
6.3. Mjere zaštite vazduha i ventilacije 73
6.4. Mjere upravljanja otpadom 73
6.5. Mjere zaštite od buke i vibracija 74

6.6. Mjere bezbjednosti i postupanja u vanrednim situacijama 74
6.7. Mjere energetske efikasnosti i racionalnog korišćenja resursa 74
6.8. Program praćenja i periodične kontrole 75
Razrada mjera iz tačke 6 Priloga 1 Pravilnika, sa izmjenom iz 2026. godine 76
6.9. Operativna odgovornost i korektivne mjere 77
7. IZVORI PODATAKA I STRUČNO OBRAZLOŽENJE 78
7.1. Korišćena dokumentacija 78
7.2. Normativni izvori 78
Aktuelni propisi korišćeni za sadržinsku i procesnu provjeru (detaljno obrađeni u poglavlju 1.2.) 78
7.3. Stručno vrednovanje potreba za novim elaboratom 79
7.4. Granice dokumentacione pouzdanosti 79
7.5. Usklađenost dokumentacije sa Prilogom 1 Pravilnika o bližem sadržaju 80
ZAKLJUČNO STRUČNO MIŠLJENJE 81
REFERENCE I BIBLIOGRAFSKI PREGLED 82
GRAFIČKI I FOTOGRAFSKI PRILOZI 83
FOTOPRILOG 1 83
FOTOPRILOG 2 84
FOTOPRILOG 3 85
FOTOPRILOG 4 86
GEODETSKI PRILOZI – 2026 87
GEODETSKI PRILOG G-1 87
GEODETSKI PRILOG G-2 88
GEODETSKI PRILOG G-3 89
GEODETSKI PRILOG G-4 90
GEODETSKI PRILOG G-5 91
GEODETSKI PRILOG G-6 92
GEODETSKI PRILOG G-7 93

1. OPŠTE INFORMACIJE

Nosilac projekta: D.O.O. „WOOW" Budva

Adresa: Mediteranska ulica, Budva

Odgovorno lice: Ivan Miličić

Kontakt osoba: Sloba Orović

Kontakt telefon: 067 508 506

E-mail: advorovic@t-com.me

Naziv projekta: Postojeći hotelski objekat „HOTEL WOW" – Dokumentacija za odlučivanje o potrebi izrade elaborata procjene uticaja na životnu sredinu, za potrebe legalizacije postojećeg objekta.

Lokacija projekta: Katastarska parcela broj 2179/1, KO Budva, opština Budva

2. OPIS LOKACIJE I OSJETLJIVOSTI ŽIVOTNE SREDINE

Budva predstavlja jedno od najintenzivnije urbanizovanih područja crnogorskog primorja, čiji je prostorni razvoj određen neposrednim kontaktom Jadranskog mora, Budvanskog polja i brdskog zaleđa. Na relativno ograničenoj priobalnoj ravni, uz važnu saobraćajnu infrastrukturu i osnovne komunalne sisteme, koncentrisani su stambeni, turistički, poslovni, ugostiteljski i javni sadržaji. Ovakva struktura čini prostor funkcionalno živim tokom cijele godine, sa naročito izraženim sezonskim povećanjem broja korisnika, potrošnje vode i energije, saobraćaja i opterećenja komunalnih službi. Zato se karakteristike predmetnog lokaliteta ne mogu posmatrati samo u granicama građevinske parcele, već i u odnosu na neposrednu mrežu saobraćajnica, susjednih objekata i infrastrukture.

Predmet ove dokumentacije je postojeći hotel „WOW" u centru Budve, sa svojim smještajnim, ugostiteljskim, poslovnim i pomoćno-tehničkim sadržajima. Objekat se nalazi uz Donji bulevar, u gradskoj zoni koja se nadovezuje na centralne sadržaje i priobalni turistički pojas. Fotografska dokumentacija iz novembra 2026. godine pokazuje već formirano višespratno urbano pročelje, djelove fasade sa staklenim površinama i oblogom, ulazno stepenište, uređene pješačke površine, istaknute lokale u prizemlju, terasu sa zaštitnim tendama i neposredan odnos prema javnom kolovozu. U neposrednom okruženju su drugi višespratni objekti, saobraćajne i pješačke komunikacije, trgovinski i ugostiteljski sadržaji, kao i površine za pristup vozila.

Izvorni elaborat procjene uticaja iz februara 2015. godine sadrži iscrpan opis tadašnjeg prostornog konteksta, geološke i pedološke osnove, hidrogeologije, nivoa podzemne vode, seizmičnosti i klimatskog režima. U trenutku izrade tog elaborata teren je opisan kao ravna asfaltirana odnosno betonirana površina koja se koristila za parkiranje, dok se danas na istoj lokacijskoj cjelini nalazi izgrađen hotel. Ta razlika potvrđuje potrebu za razdvajanjem arhivskog opisa prirodnih uslova od sadašnjeg zatečenog stanja u urbanom tkivu. Stara istraživanja ostaju relevantna za karakteristike geološke podloge i opšte prirodne uslove, ali ne mogu zamijeniti sadašnje provjere stanja tehničkih instalacija ili aktuelna mjerenja kvaliteta životne sredine.

Za potrebe ovog postupka osnovni katastarski identifikator jeste parcela broj 2179/1 KO Budva, potvrđena geodetskim elaboratom iz oktobra 2026. godine. Navedeni elaborat ima prvenstvo pri iskazivanju površina postojećeg objekta i zemljišta, dok podaci iz planske dokumentacije iz 2015. služe isključivo objašnjenju nastanka i ranijeg razmatranja projektnog zahvata. Opis lokacije obuhvata geografski i urbanistički položaj, način korišćenja zemljišta, geološku građu, geotehnička svojstva, seizmičku opasnost, podzemne i površinske vode, klimu, floru i faunu, pejzaž, zaštićene vrijednosti, izgrađenost, stanovništvo i pritiske koje izgrađeni objekat može ostvarivati na kapacitet okolne sredine.

2.1. Geografski položaj i prostorni kontekst

Predmetna lokacija nalazi se u centralnoj urbanoj zoni Budve, u prostoru koji se razvijao uz Donji bulevar i koji karakterišu hotelski, ugostiteljski, stambeni, poslovni i komunalni sadržaji. Ranija projektna dokumentacija položaj opisuje u zahvatu DUP-a „Budva-centar“, u okolini pošte i Jadranskog sajma. Današnji foto-prikazi pokazuju neposredan odnos hotela prema regulisanoj saobraćajnici, obilježenom pješačkom prelazu, trotoarima, parkiranim vozilima, susjednim višespratnim zgradama i okolnim poslovnim sadržajima.

Reljef neposredne lokacije je ravničarski i predstavlja dio Budvanskog polja u priobalnom urbanom pojasu. U ranijem elaboratu teren je opisan kao zaravnjena betonsko-asfaltna površina koja je prethodno korišćena kao parking. Današnje stanje pokazuje izgrađenu parcelu sa višespratnim hotelom i uređenim spoljnim pješačkim i pristupnim površinama. Zemljište je već antropogeno izmijenjeno, a direktno zauzimanje novih prirodnih staništa nije sastavni dio predmeta nove dokumentacije.

Geografski položaj na dodiru gusto izgrađenog urbanog tkiva i priobalnog pojasa uslovljava potrebu da se ocjena koncentriše na emisije i opterećenja koja se mogu prenijeti preko vazduha, odvodnje, komunalnih sistema i saobraćaja. Prilikom vrednovanja kumulativnih efekata važno je razlikovati ono što je posljedica aktivnosti hotela od široko rasprostranjenih opterećenja centra Budve.

Prostorni identitet lokacije prema ranijem elaboratu

U Elaboratu procjene uticaja iz februara 2015. godine predmetna lokacija opisana je kao urbanistička parcela UP 16.4, koju čine djelovi tadašnjih katastarskih parcela 2178 i 2179 KO Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Budva-centar“. U tadašnjem planskom dokumentu prikazana je površina od 1.743,33 m², kao i položaj pored Donjeg bulevara, na potezu između pošte i Jadranskog sajma. Ovaj podatak ima isključivo arhivsku vrijednost za identifikaciju lokaliteta i NIJE površina koja se koristi u današnjem geodetskom bilansu. Sadašnje površine i broj parcele određeni su novim elaboratom GEO-ZENO iz oktobra 2026. godine (LARS FIRE, 2015, str. 12–13; GEO-ZENO, 2026).

Na lokaciji je prije početka izgradnje zatečena ravna, pretežno betonsko-asfaltna površina koja je korišćena za parkiranje automobila. U neposrednom prostoru već su postojali gradska saobraćajnica, infrastrukturni vodovi i višefunkcionalno urbano okruženje. Takva polazna situacija važna je za procjenu: građevina nije nastala zauzimanjem očuvanog prirodnog staništa, već prenamjenom prethodno antropogeno izmijenjenog prostora u okviru gradskog centra. Površina je sa istorijske namjene parkinga prešla na izgrađeni objekat, a neposredni odnosi sa kolovozom i pješačkom zonom ostali su ključna obilježja lokaliteta.

Prema ranijem opisu lokacija je udaljena oko 170 m od morske obale. Ova udaljenost iskazana je u studiji iz 2015. godine, nije ponovo geodetski mjerena za potrebe sadašnjeg postupka. Zbog blizine mora ocjena operativnih uticaja mora obuhvatiti funkcionalnu ispravnost javne i interne kanalizacije i upravljanje oborinskim oticanjem. More nije

određeno kao neposredni recipijent hotelskih otpadnih voda, jer je osnovnim projektom bilo predviđeno odvođenje u javni kanalizacioni sistem.

Položaj u urbanoj strukturi i istorijska identifikacija neposrednog okruženja

Prema izvornom elaboratu procjene uticaja (LARS FIRE d.o.o., februar 2015, tekstualna strana 12), tada planirani hotel bio je lociran na prostoru urbanističke parcele UP 16.4, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Budva-centar“, uz Donji bulevar na potezu od zgrade pošte prema Jadranskom sajmu. Položaj je opisivan kao centralni i saobraćajno pristupačan dio budvanskog gradskog tkiva, sa ravnim terenom koji je prije izgradnje imao funkciju parkinga. To su arhivski planski i prostorni podaci o istom lokalitetu; sadašnja katastarska osnova nije UP 16.4 već KP 2179/1 KO Budva iz geodetskog elaborata iz oktobra 2026.

Opis šireg okruženja iz izvornog elaborata (tekstualna str. 24) obuhvata orijentacione udaljenosti do pojedinih tadašnjih objekata: poštu približno 80 m u produžetku jugozapadnog pravca, individualno stanovanje približno 70 m u jugoistočnom pravcu, veći poslovni objekat oko 30 m iza Donjeg bulevara, kao i parking i autoperionicu približno 30 m u sjeveroistočnom nastavku. Budući da su ovi podaci nastali prije više od jedne decenije, nijesu korišćeni kao inventar današnjih susjednih objekata ili kao savremeno geodetsko mjerenje udaljenosti. Njihova vrijednost je dokaz da je okolni prostor i u vrijeme prvog postupka imao izrazito izgrađen i infrastrukturno opremljen karakter.

Na fotografijama dostavljenim u novembru 2026. jasno se uočava uspostavljen hotelsko-poslovni front uz kolovoz, zaštitni stubići koji odvajaju pješačku i kolsku površinu, obilježen pješački prelaz, širina pristupnog stepeništa i staklene površine prizemlja. Vidljive su i građevine višespratnog mjerila, kao i veći objekat u fazi građevinskih radova u neposrednom širem vidnom polju. Takav razvoj okruženja zahtijeva da se u procjeni razmatraju sezonska gustoća saobraćaja, saobraćajna bezbjednost, buka, kapacitet javne kanalizacije i kumulativna opterećenja komunalne infrastrukture.

Predmet ovog screening postupka nije odobravanje nove lokacije niti izgradnja novih nadzemnih i podzemnih volumena, nego ekološko vrednovanje postojećeg hotela u postupku legalizacije. Zbog toga se analiza usmjerava na funkcionalne posljedice trajnog korišćenja objekta u njegovom današnjem urbanom kontekstu, a ne na hipotetičke emisije tokom iskopa ili izgradnje koji su vremenski završeni. Eventualne buduće rekonstrukcije, dogradnje ili povećanja kapaciteta bile bi zasebne činjenice od značaja za procjenu, ukoliko bi bile planirane.

Tabela 2-E. Prostorni receptori prema dokumentaciji iz različitih perioda

Odnos prema lokaciji	**Arhivski opis iz 2015.**	**Sadašnja relevantnost (fotografije 2026)**
Ulični front	Donji bulevar sa postojećim prilazom	Postoje kolovoz, trotoar, zaštitni stubići i intenzivan neposredan pješačko-kolski kontakt
Jugozapadni pravac	Pošta približno 80 m, tadašnji međuprostor dijelom neizgrađen	Rastojanje nije novo izmjereno; javne i poslovne aktivnosti ostaju vrsta potencijalnih receptora
Jugoistočni pravac	Individualni stambeni objekti približno 70 m	Stanovanje i smještaj u centru Budve zahtijevaju pažnju na buku, dostavu i mirise
Sjeverozapadni pravac	Donji bulevar i poslovni objekat oko 30 m iza saobraćajnice	Glavni izvor pozadinske saobraćajne buke i emisija koji se razdvaja od doprinosa hotela
Sjeveroistočni pravac	Parking i autoperionica približno 30 m	Istorijski podaci, ne predstavljaju potvrdu sadašnjeg statusa tih sadržaja



Slika 2-A. Geografski položaj i prostorni kontekst lokacije u Budvi. Izvor: elaborat LARS FIRE, 2015; arhivski kartografski prikaz.

2.2. Granice parcele i geodetska površina

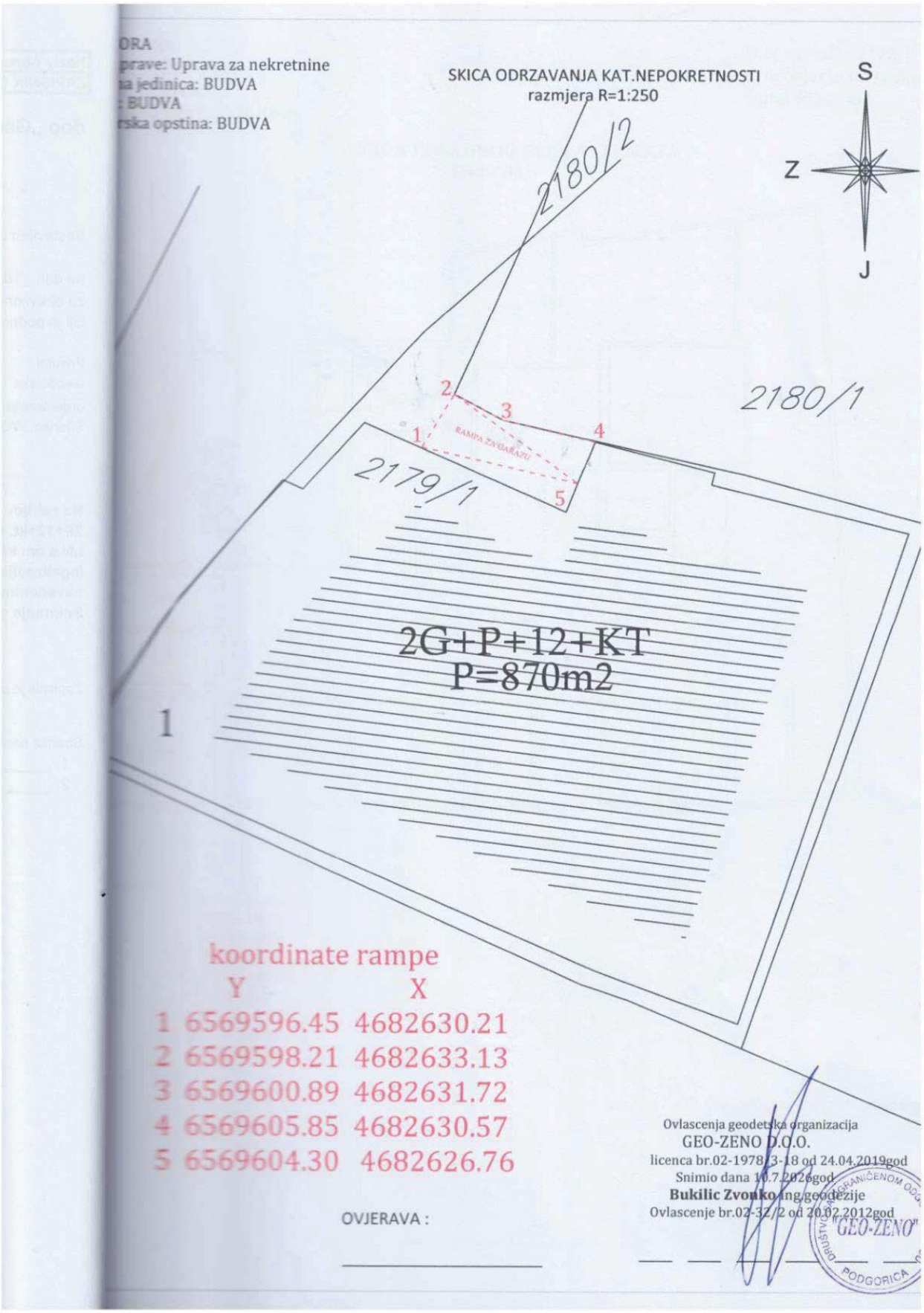
Elaborat geodetskih radova, koji je GEO-ZENO d.o.o. Podgorica izradio 10. oktobra 2026, obrađuje snimanje i etažnu razradu objekta broj 1 na katastarskoj parceli broj 2179/1 KO Budva. Dostavljena dokumentacija sadrži situaciju i skice etaža, od podzemnih nivoa do krovne terase, kao i A list sa podacima o objektu i zemljištu uz objekat.

U A listu su za katastarsku parcelu 2179/1 iskazane površina zemljišta pod zgradom od 870 m² i zemljišta uz zgradu od 131 m² prema obračunu iz koordinata, tako da ukupna površina iznosi 1.001 m². Istovremeno, u kolonama po numeričkom obračunu navedeno je 870 m² pod zgradom i 128 m² uz zgradu, odnosno ukupno 998 m². Radi transparentnosti, oba obračuna se prikazuju u okviru geodetske podloge, dok se za

osnovni bilans iz koordinata koristi 1.001 m², uz eksplicitno navođenje metodološke razlike od 3 m².

Površina zemljišta pod zgradom od 870 m² nije zbir površina svih etaža, niti se može uporediti kao ista kategorija sa nekadašnjom projektovanom bruto građevinskom površinom. Geodetski elaborat sadrži pojedinačne skice i površine posebnih djelova, ali dostavljeni materijal ne sadrži jedinstvenu, odvojeno ovjerenu rekapitulaciju današnje ukupne BRGP prema istoj definiciji iz ranijeg glavnog projekta. Zato se u ovoj dokumentaciji ne prikazuje izmišljena zbirna BRGP objekta.

Geodetska površina	Numerički obračun	Obračun iz koordinata
Pod zgradom	870 m²	870 m²
Zemljište uz zgradu	128 m²	131 m²
UKUPNO	998 m²	1.001 m²
Razlika između metoda	—	3 m²



Slika 1. Katastarski prikaz osnove objekta, geodetski elaborat GEO-ZENO, oktobar 2026.

Razlika geodetskog, zemljišnog i građevinskog obračuna

Kao sadašnji referentni dokument koristi se Elaborat geodetskih radova – snimanje i etažna razrada objekta, GEO-ZENO d.o.o. Podgorica, datum 10.10.2026, za objekat broj 1 na KP 2179/1 KO Budva. Na skici održavanja katastra vidi se kontura zgrade uz prikaz spratnosti 2G+P+12+KT, a u A listu zemljište je razvrstano na zemljište pod zgradom i zemljište uz zgradu. Nijedan stari urbanistički obračun nije prenesen kao današnja površina predmetne parcele.

U A listu površina zemljišta pod zgradom iznosi 870 m². Površina zemljišta uz zgradu iskazana je na dva načina: prema koordinatnom obračunu 131 m², a prema numeričkom obračunu 128 m². Zbog toga se zbirna površina prema koordinatama dobija kao 1.001 m², a prema numerici 998 m². Ova razlika je podatak iz geodetskog priloga, nije greška obrađivača i ne rješava se preračunavanjem iz starog idejnog ili glavnog projekta. U svim analizama vezanim za zauzetost zemljišta jasno se navodi po kom obračunu se podatak koristi.

Površina zemljišta pod zgradom nije isto što i bruto razvijena građevinska površina, neto korisna površina, zbir pojedinačnih apartmana ili površina etaža. Geodetske skice posebnih djelova obuhvataju podzemne nivoe, prizemlje, smještajne etaže i krovnu terasu. Budući da podaci o pojedinačnim posebnim djelovima nijesu isto što i jedinstvena ovjerena tabela ukupne BRGP izvedenog objekta, u ovoj dokumentaciji se ne konstruiše novi zbir spratnih površina. Eventualna ukupna BRGP za posebne upravne svrhe utvrđuje se u odgovarajućem geodetskom ili arhitektonskom obračunu izvedenog stanja.

2.3. Postojeća i dozvoljena upotreba zemljišta

Lokacija je u prethodnom planskom razdoblju bila opredijeljena za urbanistički razvoj i izgradnju turističko-smještajnog objekta. Posmatrani prostor je i prije izgradnje hotela imao izrazito gradski karakter. Danas je na parceli već izgrađen hotel, što isključuje direktan budući gubitak prirodnog zemljišta usljed gradnje hotela koja je predmet ove dokumentacije.

Funkcionalno korišćenje prostora obuhvata površinu pod građevinom, pješačke i komunikacione površine, pristupne zone, kontakt sa javnom saobraćajnicom i ograničeno urbano zelenilo. Na fotografijama se vide pažljivo uređene popločane površine, zelene žardinjere i nisko ukrasno rastinje uz prizemlje. U okviru ocjene prihvatljivosti značajno je stanje javnih i privatnih površina, sprečavanje zaprečavanja pristupa i održavanje odvodnje, a ne analiza izmjene namjene neizgrađenog prirodnog zemljišta.

2.4. Geološka građa i pedološke odlike

Prema ranijem elaboratu iz 2015. godine širi teren Budvanskog polja pripada Jadransko-jonskoj geotektonskoj oblasti, odnosno jedinici paraautohtona, sa krednim, eocenskim i kvartarnim tvorevinama. U širem području javljaju se karbonatni sedimenti, flišni kompleksi, aluvijalni, deluvijalni i proluvijalni nanos, dok je u priobalnoj ravni značajno prisustvo finih, često glinovitih i pjeskovitih sedimenata. Ovo je opis geološkog konteksta iz istorijske dokumentacije, a ne novo izveden geotehnički istražni nalaz.

U prethodnoj dokumentaciji navedene su četiri geotehničke sredine: vještački nasip približne debljine 1 m; proluvijalni kompleks prašinasto-pjeskovite gline približne debljine 2,6–3,3 m; marinski sedimenti prašinaste gline, sitnog pijeska i veće vlažnosti, debljine približno 5–8,5 m; i dublji deluvijalni kompleks. Takva stratigrafija pokazuje zašto su kod građenja bili značajni pitanje temeljenja, vodonepropusnosti i podzemne vode.

Sa pedološkog aspekta stariji elaborat kao dominantne tipove u širem prostoru navodi aluvijalna zemljišta (fluvisol), smeđa zemljišta razvijena na karbonatnim supstratima i crvenicu (terra rossa). Na samoj parceli ovi prirodni horizonti nijesu površinski razvijena staništa jer je prostor izgrađen i popločan. Operativni rizik odnosi se prvenstveno na sprečavanje dospijevanja zauljenih ili hemijski kontaminiranih voda u tlo, posebno na kontaktu sa garažnim i pristupnim površinama.

Geološki razvoj i stratigrafija Budvanskog polja

Širi prostor Budvanske rivijere pripada Jadransko-jonskoj geotektonskoj oblasti, odnosno jedinici paraautohtona. U litološkom sastavu nalaze se mezozojski karbonatni kompleksi, paleogeni fliš i kvartarna pokrivka. U krednim kompleksima zastupljeni su bankoviti i slojeviti dolomitični krečnjaci, dolomiti, lokalno karbonatne breče i bitumenozni krečnjaci, dok eocenske serije uključuju laporce, glince, pješčare i laporovite krečnjake. Ovi kompleksi čine geološki okvir okolnih uzvišenja, dok je sama priobalna ravnica oblikovana sedimentacionim nanosima. Prikaz se temelji na geološkom poglavlju izvornog elaborata (LARS FIRE, 2015, str. 14–17).

U Budvanskom polju su naročito značajni kvartarni deluvijalno-eluvijalni i proluvijalni sedimenti, sa učešćem prašinastih glina, sitnozrnog pijeska i karbonatne drobine. U izvornom geotehničkom opisu identifikovani su i marinski sedimenti, najčešće mekše konzistencije i povećane vlažnosti. Slojevi imaju različitu propustljivost i deformabilnost, pa se u ranijem istraživanju posebna pažnja posvećivala interakciji podzemnih etaža, temelja i nivoa podzemne vode. Ovaj opis reprodukuje arhivski geotehnički model; nije zamjena za aktuelnu statičku ili geotehničku provjeru izvedene konstrukcije.

Tabela 2-A. Geotehničke sredine dokumentovane u Elaboratu iz 2015. godine (str. 16–17).

Sredina	Sastav i karakter	Debljina / dubina	Projektni značaj
1 – nasip	Prašinasta drobina i blokovi krečnjaka, dobro zbijen vještački materijal	Približno 1,0 m	Gornja izmijenjena površinska zona
2 – proluvijum	Prašinasto-pjeskovita glina, sitna krečnjačka drobina, zbijena sredina	Debljina 2,6–3,3 m	Srednja konsolidovanost; interakcija sa iskopom

Sredina	Sastav i karakter	Debljina / dubina	Projektni značaj
3 – marinski sediment	Prašinasta glina sa sitnim pijeskom; tamnosiva i sivoplavkasta, vlažna i plastična	Debljina 5,0–8,5 m	Mekša sredina; relevantna za slijeganje i vodu
4 – deluvijum	Prašinasta glina sa karbonatnom i rožnačkom drobinom, lokalno pijesak	Od oko 9–12 m dubine i dublje	Dobro konsolidovana dublja sredina

Arhivski fizičko-mehanički parametri

Istraživanja koja su prema starom elaboratu sprovedena za potrebe projektovanja (GEOTEHNIKA Montenegro d.o.o., Nikšić) prikazala su različite parametre zapreminske težine, ugla unutrašnjeg trenja, kohezije i modula stišljivosti za izdvojene slojeve. Podaci su korisni za razumijevanje zašto su planirane armiranobetonska temeljna ploča, hidrotehnička zaštita i ukrućen konstruktivni sistem. U kontekstu odlučivanja o potrebi novog elaborata oni imaju značaj prethodno obrađenog geotehničkog rizika, ali sami po sebi ne dokazuju stvarno stanje nosive konstrukcije niti stanje hidroizolacije nakon više godina eksploatacije.

Tabela 2-B. Arhivski geotehnički parametri (LARS FIRE, 2015, str. 17).

Parametar	Proluvijum	Marinski sedimenti	Deluvijum
Prirodna vlažnost ω	27,2 %	21,3 %	27,9 %
Zapreminska težina γ	19,7 kN/m³	18,8 kN/m³	19,0 kN/m³
Ugao unutrašnjeg trenja ϕ	22°	23°	28°
Kohezija c	26 kN/m²	8 kN/m²	18 kN/m²
Modul stišljivosti Ms (pri σ = 200 kN/m²)	7.100 kN/m²	5.200 kN/m²	7.300 kN/m²

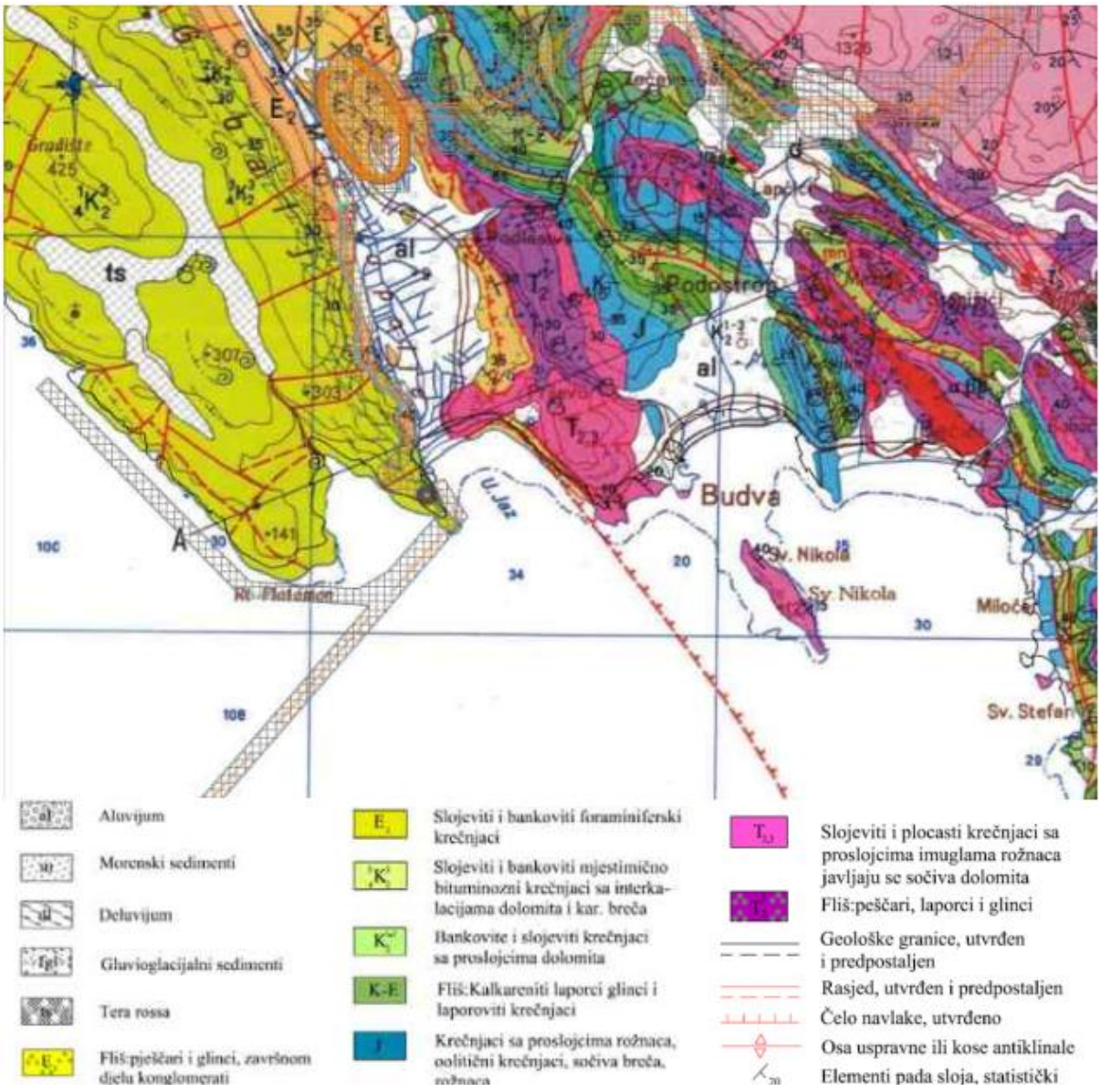
Pedološki pregled iz 2015. razlikuje tri karakteristična tla šireg područja: aluvijalna zemljišta (fluvisol) Budvanskog polja, eutrična smeđa zemljišta na karbonatnim supstratima i crvenicu (terra rossa). Fluvisoli su relativno mladi nanosi u ravnici; smeđa zemljišta razvijaju se na krečnjaku i dolomitu u zaleđu; crvenice su tipične za mediteranske karbonatne položaje i mogu biti podložne površinskoj eroziji. Pošto je predmetna parcela već izgrađena, ova regionalna klasifikacija služi prvenstveno opisu prirodne osnove i analizi mogućih putanja podzemnog zagađenja, a ne kartiranju očuvanih zemljišnih habitata unutar zemljišta pod zgradom.

Inženjerskogeološka interpretacija za postojeći objekat

Za razliku od regionalnog opisa geoloških jedinica, lokacija hotela ima i konkretne geotehničke podatke iz istraživanja obrađenih u elaboratu iz 2015. godine. U tom materijalu izdvojene su četiri sredine: nasip približne debljine 1,0 m; proluvijalne prašinasto-pjeskovite gline sa drobinom debljine 2,6–3,3 m; meki marinski sedimenti povećane vlažnosti debljine približno 5,0–8,5 m; i dublji deluvijalni materijal koji se pojavljuje od približno 9–12 m i nastavlja u veću dubinu. Ova slojevita građa objašnjava osjetljivost iskopa na vodu i potrebu za pažljivim temeljenjem i zaštitom podzemnih etaža (LARS FIRE, 2015, str. 16–17).

Podzemni garažni nivoi predstavljaju fizičku barijeru kroz koju mora biti obezbijeđeno kontrolisano odvođenje podzemnih, oborinskih i potencijalno zauljenih voda. Ako su izvedeni vodonepropusni betonski elementi i interna drenaža pravilno održavani, rizici za podzemlje svode se uglavnom na akcidentne situacije; međutim, stare proračunske vrijednosti kohezije i modula stišljivosti same po sebi nijesu dokaz da eventualno curenje, prodor vode ili slijeganje ne postoji. Za ekološki screening važno je prepoznati putanju mogućeg zagađenja, a ne na osnovu geotehničkog arhivskog izvještaja zaključiti o sadašnjem statičkom stanju.

Zemljište prirodnog porijekla na neposrednoj lokaciji u velikoj je mjeri prekriveno zgradom i saobraćajno-pristupnim površinama. To smanjuje mogućnost direktnog kontakta uobičajenih komunalnih tokova sa prirodnim tlom, ali istovremeno povećava značaj urednog prikupljanja oborina i nepropusnosti vodovodnih, kanalizacionih i separacionih uređaja. Na preostalim ozelenjenim površinama primjereno je koristiti vrste prilagođene suvoj mediteranskoj klimi, smanjiti potrebu za intenzivnim navodnjavanjem i izbjegavati neovlašćeno odlaganje materijala ili hemikalija.



Slika 2-B. Geološka karta šireg područja Budve sa legendom. Izvor: LARS FIRE, elaborat procjene uticaja, 2015, slika 5; arhivski prikaz.

Na geološkoj karti šireg područja prepoznaje se složena struktura sedimenata kredne, paleogene i kvartarne starosti. Sedimenti krede zastupljeni su pretežno krečnjacima, dolomitičnim krečnjacima i dolomitima, dok paleogeni dio obuhvata flišne serije od pješčara, laporaca i glinaca. U priobalnim depresijama preko čvršće podloge položene su kvartarne proluvijalne, aluvijalne i marinske naslage. Budvansko polje, zbog postojanja tih relativno mladih i različito propusnih sedimenata, ima lokalno promjenjive hidrogeološke uslove. Za predmetni objekat ove okolnosti su važne prvenstveno za razumijevanje zaštite podzemnih etaža, odvođenja voda, hidroizolacije i dugoročnog održavanja instalacija.

Prikazana karta odnosi se na širi prostor i ne omogućava samo na osnovu kartografskog simbola određivanje tačnog litološkog sastava ispod svake pojedinačne tačke hotelskog objekta. Zbog toga se dopunjuje geotehničkim podacima iz ranijeg elaborata, u kojem su izdvojeni nasip, proluvijum, marinski sedimenti i deluvijum, sa fizičko-mehaničkim parametrima i dubinskim rasprostranjenjem.

2.5. Hidrogeološke karakteristike i podzemne vode

Stariji elaborat navodi izmjenljive hidrogeološke osobine kvartarnog kompleksa: glinoviti slojevi imaju smanjenu propustljivost, dok pjeskovito-šljunkoviti i proluvijalni sedimenti mogu sadržati zbijene izdani. U tadašnjim istražnim radovima podzemna voda je registrovana na dubinama oko 1,6–2,2 m, uz ustaljenje nivoa na približno 1,0–1,2 m. Ti podaci predstavljaju arhivska mjerenja u trenutku istraživanja i ne treba ih tumačiti kao kontinuirano izmjerene sadašnje nivoe.

Postojanje podzemnih etaža i blizina priobalnog područja upućuju na potrebu očuvanja hidroizolacije, kontrolisanja prodora vode, sprečavanja direktnog ispuštanja otpadnih voda u podzemlje i održavanja pumpnih sistema ukoliko su ugrađeni. Projektno rješenje iz 2015. predvidjelo je prečišćavanje eventualnih zauljenih voda sa garažnih i manipulativnih površina i njihovo kontrolisano dalje odvođenje. S aspekta sadašnjeg rada hotela posebno je važno da eventualni kvarovi na kanalizaciji, separatorima i sistemima prepumpavanja ne dovedu do lokalnog zagađenja tla i podzemne vode.

Podaci o podzemnoj vodi iz istraživanja za izvorni projekat

U izvornom elaboratu navodi se da su istražnim bušenjem prvi dotoci podzemne vode registrovani u intervalu od oko 1,6 do 2,2 m ispod površine terena, dok se nivo nakon hidrostatičkog izjednačavanja ustaljivao na dubinama približno 1,0–1,2 m. Riječ je o podacima iz perioda projektovanja, a ne o novoj hidrogeološkoj opservaciji. S obzirom na blizinu mora i slojeve različite propustljivosti, promjene nivoa podzemne vode moguće je očekivati u zavisnosti od padavina, sezonskih uslova i podzemnog oticanja. Za postojeći hotel ova karakteristika postaje naročito značajna u zoni dviju garažnih etaža, prodora kanalizacionih instalacija kroz konstrukciju i odvoda sa garažnih rampi.

Opis hidrogeoloških odnosa ne upućuje na postojanje planiranih direktnih ispusta u podzemlje. Projektom iz 2015. bila je predviđena interna kanalizaciona mreža, tretman posebnih tokova zauljene vode i kontrolisan priključak na gradsku mrežu. U smislu procjene uticaja na životnu sredinu, održavanje vodonepropusnosti cjevovoda, spojeva, separatora i pumpnih šahtova predstavlja primarnu mjernu i operativnu zaštitnu mjeru u fazi korišćenja hotela.

Značaj podzemnih voda za putanje mogućih emisija

Prema tekstu iz 2015. godine, u istražnim bušotinama pojava podzemne vode je zabilježena na dubinama približno 1,6–2,2 m, a nakon stabilizacije na oko 1,0–1,2 m ispod tadašnje površine terena. Naveden je i kompleks srednje do slabo propusnih stijenskih masa intergranularne poroznosti, sa promjenljivim odnosom glinovite i pjeskovite komponente. Riječ je o arhivskom stanju iz perioda projektovanja; podaci nijesu rezultat mjerenja nivoa vode u novembru 2026. godine.

U ekološkom pogledu ključni rizici nijesu vezani za standardnu upotrebu soba i recepcije, već za eventualnu neispravnost kanalizacionih spojeva, ispuštanje neprerađene zauljene vode, nekontrolisano pražnjenje separatora, izlijevanje goriva ili maziva iz servisne opreme i kvar prepumpnih uređaja iz podzemnih etaža. Putanja može započeti na podu

garaže, kroz oštećene dilatacije ili vodove, a posljedice bi zavisile od hidrauličke povezanosti s podzemnom vodom. Zbog toga su tehničke mjere zaštite voda prioritetne bez obzira na odsustvo industrijskog procesa u hotelu.

Hotel je prema izvornom projektu trebalo priključiti na javnu fekalnu kanalizacionu mrežu. Time je u normalnom režimu izbjegnuto direktno upuštanje sanitarnih otpadnih voda u teren ili more. To rješenje mora se razlikovati od potvrde izvedenosti: samo originalni elaborat iz 2015. nije dokaz da svi sistemi danas rade u predviđenom stanju. Za pouzdanu ocjenu značajnosti relevantni su funkcionalni pregled odvoda, servisa i separatora, a ne nova geološka analiza u odsustvu indicija o promjenama ili neispravnostima.

2.6. Seizmičnost, stabilnost i geološki rizici

Šire područje Budve pripada izrazito seizmički aktivnom dijelu Crnogorskog primorja. U ranijem elaboratu zona je, prema korišćenoj regionalnoj karti, opisana intenzitetom IX stepeni MCS, uz pozivanje na mikroseizmičku rejonizaciju i projektovanje u skladu sa Eurokodom 8. Ova istorijska kvalifikacija ne zamjenjuje sadašnju kontrolu konstruktivne sigurnosti objekta u postupku legalizacije.

Za potrebe procjene uticaja na životnu sredinu seizmički rizik je relevantan kroz mogućnost sekundarnih posljedica: oštećenje internih instalacija, rasipanje goriva ili hemikalija iz pomoćnih prostorija, prodor otpadnih voda, nestanak električne energije i prekid funkcionisanja ventilacije ili protivpožarnih sistema. Preventivni pristup podrazumijeva redovan pregled instalacija, poštovanje protivpožarnih i evakuacionih procedura, stabilnost pričvršćenja opreme i koordinaciju sa službama zaštite i spasavanja.

Regionalna seizmička opasnost i lokalni seizmogeološki uslovi

Prema karti seizmičke regionalizacije Crne Gore, na koju se poziva elaborat iz 2015. godine (Glavatović i saradnici, 1982), Budva i šire Crnogorsko primorje nalaze se u području osnovnog makroseizmičkog intenziteta IX stepena po MCS skali. U istom izvoru prikazana je karta očekivanih maksimalnih magnituda zemljotresa za povratni period 100 godina, na kojoj šire područje istraživanja pripada zoni približno M 6,4 Rihterove skale. Makroseizmički intenzitet i magnituda nijesu iste fizičke veličine: prvi opisuje očekivane efekte potresa na lokaciji, a druga karakteriše veličinu seizmičkog događaja. Ove vrijednosti predstavljaju arhivsku seizmičku podlogu i ne treba ih predstavljati kao aktuelan proračun projektnih ubrzanja tla (LARS FIRE, 2015, str. 17–18).

Izvorni elaborat upućuje i na mikroseizmičku rejonizaciju urbanog područja Budve, u kojoj su razmatrani različiti litološki kompleksi i njihovi odgovori na seizmičko djelovanje. Kao referentne oznake u okviru prikazane mikrorejonizacije navode se seizmička zona B3 za područja dolomitičnih krečnjaka i zona C2 za kvartarne eluvijalno-deluvijalne naslage sa flišnom podinom. Ovaj istorijski izvod ne omogućava samostalno dodjeljivanje jedne mikrozonske oznake konkretnoj sadašnjoj parceli bez uvida u originalnu situacionu kartu i tačan položaj granice zona.

U projektu iz 2015. bilo je navedeno projektovanje armiranobetonskog skeleta sa zidnim platnima za IX stepen MCS i primjena principa Evrokoda 8. Za danas izgrađeni hotel seizmička karakteristika predstavlja prije svega parametar sigurnosti konstrukcije i rizika sekundarnih ekoloških akcidenata: oštećenja kanalizacije, curenja ulja, kvara protivpožarnih instalacija, nestanka električne energije ili blokade rada ventilacije podzemnih garaža. Utvrđivanje konstruktivne ispravnosti i usklađenosti izvedenog objekta sa građevinskim propisima predmet je nadležnih tehničkih postupaka; ekološki screening ocjenjuje moguće posljedice po životnu sredinu, bez zamjene za konstruktivnu ekspertizu.

Tabela 2-C. Seizmički pokazatelji iz elaborata iz 2015. godine.

Pokazatelj	**Arhivska vrijednost / opis**	**Tumačenje**
Osnovni intenzitet	IX MCS	Regionalni makroseizmički intenzitet, ne mjerenje iz 2026.
Maksimalna magnituda, povratni period 100 godina	Oko 6,4 Rihtera	Podatak sa arhivske regionalne karte
Mikrozoniranje za karbonatne stijene	B3	Referentna oznaka za odgovarajući litološki kompleks
Mikrozoniranje za kvartarne naslage nad flišem	C2	Referentna oznaka, ne potvrđena oznaka parcele
Projektovanje objekta iz 2015.	Principi Evrokoda 8; IX MCS	Opis tadašnjeg arhitektonsko-konstruktivnog rješenja

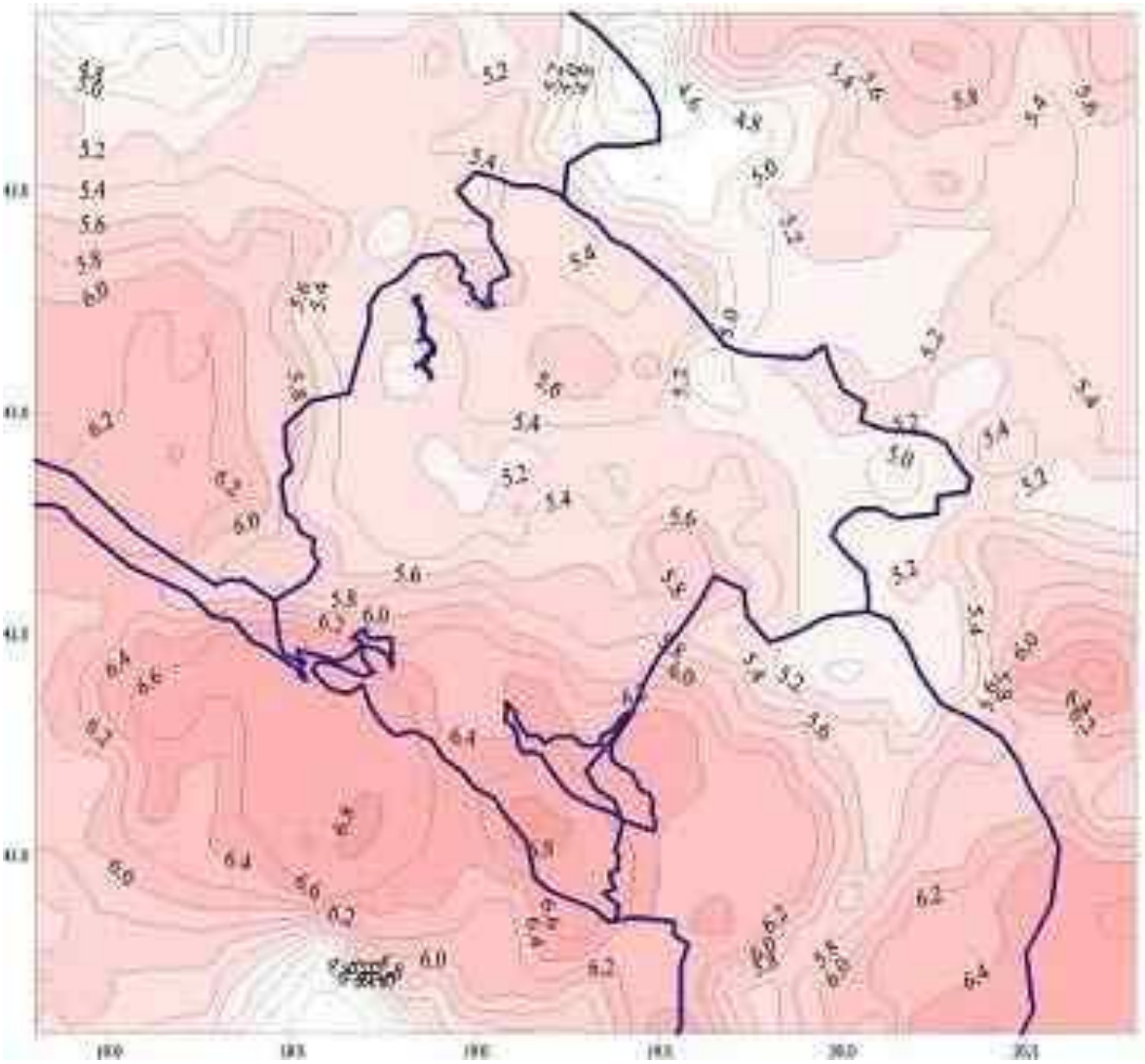
Seizmička regionalizacija i okolnosti relevantne za hotelsku funkciju

Na osnovu karte seizmičke regionalizacije koju citira izvorni elaborat (B. Glavatović i saradnici, 1982), Budva pripada zoni očekivanog osnovnog intenziteta IX stepena MCS skale. U istom elaboratu prikazana je karta maksimalnih magnituda zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vrijednošću približno 6,4 Richterove skale za predmetno područje. Ove dvije vrijednosti predstavljaju različite seizmološke veličine – makroseizmički intenzitet i magnitudu – te ih ne treba tretirati kao istovjetan podatak, niti kao novu lokalnu analizu seizmičkog hazarda.

Ranija geotehnička podloga za urbanizovani prostor Budve razlikuje zone zasnovane na karbonatnoj osnovi i kvartarnim nanosima koji prekrivaju fliš; u starom elaboratu izričito su navedene seizmogeološke zone B3 i C2 kao referentne kategorije za različite podloge. U neposrednom gradu lokalni odziv tla može se razlikovati na malim rastojanjima, posebno zbog marinskih sedimenata povećane vlažnosti i različitih debljina kvartarnih

slojeva. Zato je kod podzemnih etaža, većih gabarita i visokih zgrada presudna projektna i izvedena konstrukcija, uključujući izvedene armiranobetonske dijafragme i temeljenje.

U starom projektu hotel je koncipiran kao armiranobetonski skelet sa dijafragmama i temeljnom pločom, uz primjenu antiseizmičkih proračuna za IX stepen. Ovo je opis arhivskog projektovanog rješenja, a ne potvrda o sadašnjoj mehaničkoj sigurnosti. U okviru ove dokumentacije seizmički rizik razmatra se prvenstveno kao mogući pokretač sekundarnih ekoloških posljedica: prekid instalacija vode i kanalizacije, oštećenje rezervoara ili servisnih vodova, nekontrolisan požar i potreba za sigurnim evakuisanjem gostiju i zaposlenih. Razmatranje stabilnosti i usaglašenosti konstrukcije sa građevinskim propisima ostaje predmet odgovarajuće tehničke i legalizacione dokumentacije.



Slika 2-C. Karta očekivanih maksimalnih magnituda zemljotresa u Crnoj Gori i okruženju za povratni period 100 godina. Izvor: LARS FIRE, 2015, slika 6; arhivski prikaz.

Seizmička karta ukazuje na značajnu regionalnu seizmičku aktivnost područja Crnogorskog primorja. Prema ranijem elaboratu, područje Budve pripada zoni osnovnog seizmičkog intenziteta IX stepena MCS skale; za povratni period od 100 godina u prikazu očekivanih maksimalnih magnituda navedene su vrijednosti približno 6,4 prema Rihterovoj skali. Ove arhivske vrijednosti opisuju regionalnu opasnost i ne predstavljaju

pojedinačnu potvrdu stvarnog seizmičkog kapaciteta izvedene konstrukcije. Za ocjenu tehničke podobnosti hotela mjerodavna su odgovarajuća konstruktivna dokumentacija i ispitivanja propisana za postupak legalizacije.

2.7. Klimatske karakteristike

Budvu karakteriše mediteranska klima sa blagim, kišovitim zimama i toplim i relativno suvim ljetima. Raniji elaborat navodi srednju godišnju temperaturu od 15,8 °C, raspon srednjih mjesečnih temperatura od oko 7,7 °C u januaru do 24,1 °C u julu, godišnju sumu padavina oko 1.578 mm i približno 2.304 časova osunčanja godišnje. Navedeni podaci su preuzeti iz tadašnje klimatske podloge; ne predstavljaju nov izračun za referentni period 1991–2020 ili kasniji.

Klimatske osobine neposredno utiču na sezonsku potrošnju rashladne energije i pitke vode, učestalost rada klimatizacionih uređaja, intenzitet oborinskog oticaja i potrebu za zaštitom pristupnih površina od jakih kiša. Ljetnji turistički maksimum povećava broj korisnika, a time i količinu komunalnih otpadnih voda i otpada. U jesenjem i zimskom periodu intenzivni pljuskovi i olujni vjetrovi mogu povećati hidrauličko opterećenje i uzrokovati lokalno plavljenje niskih tačaka.

Za postojeći hotel preporučuje se preventivno održavanje krovnih slivnika, oluka, hidroizolacionih spojeva, odvoda ispred garažnih rampi i odvodnih kanala. Klimatsku otpornost treba posmatrati kao element dobrog upravljanja objektom, bez tvrdnje da je na lokaciji već registrovana šteta od ekstremnih klimatskih događaja.

Pokazatelj	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Temp. °C	7,7	8,0	10,5	13,8	17,6	21,8	24,1	23,4	20,7	16,5	13,3	10,5
Padavine mm	166	174	152	119	97	62	26	35	116	173	242	217

Izvor: klimatski podaci iz ranijeg Elaborata procjene uticaja (LARS FIRE, 2015); istorijska podloga, ne aktuelno mjerenje.

Mjesečni klimatski pokazatelji Budve iz arhivskog elaborata

Podaci iz originalnog poglavlja o klimi prikazuju naglašenu godišnju temperaturnu i pluviometrijsku sezonalnost. Najhladniji mjesec prema tabeli je januar sa prosječnom temperaturom 7,7 °C, dok je najtopliji jul sa 24,1 °C. Ljetnja suša je naročito izražena u julu (26 mm) i avgustu (35 mm); nasuprot tome, novembar ima najveću iskazanu mjesečnu sumu padavina, 242 mm. Za projektovanje i održavanje odvodnje ova raspodjela važnija je od same godišnje sume, jer ukazuje na velika opterećenja u vlažnom dijelu godine (LARS FIRE, 2015, str. 19–20).

Tabela 2-D. Temperatura, padavine i osunčanje – mjesečne vrijednosti preuzete iz LARS FIRE (2015, str. 20).

Mjesec	Temp. (°C)	Padavine (mm)	Osunčanje (h)
Januar	7,7	166	102,3
Februar	8,0	174	105,4
Mart	10,5	152	146,9
April	13,8	119	181,9
Maj	17,6	97	242,5
Jun	21,8	62	285,3
Jul	24,1	26	332,4
Avgust	23,4	35	332,4
Septembar	20,7	116	238,8
Oktobar	16,5	173	169,5
Novembar	13,3	242	101,5
Decembar	10,5	217	89,9

Izvorni elaborat navodi godišnju srednju temperaturu 15,8 °C, prosječnu godišnju količinu padavina 1.578 mm i godišnje osunčanje 2.304,2 časa, uz 128 kišnih dana. Zbir mjesečnih zaokruženih padavina iz njegove tabele iznosi 1.579 mm, dok zbir iskazanih mjesečnih sati osunčanja iznosi 2.328,8 h. Ove razlike u izvornoj tabeli nijesu samovoljno ispravljane: godišnje referentne vrijednosti i mjesečni nizovi navedeni su onako kako su objavljeni 2015. godine. Za sadašnji predmet oni su opisna klimatska podloga, a ne novi zvanični meteorološki normal.

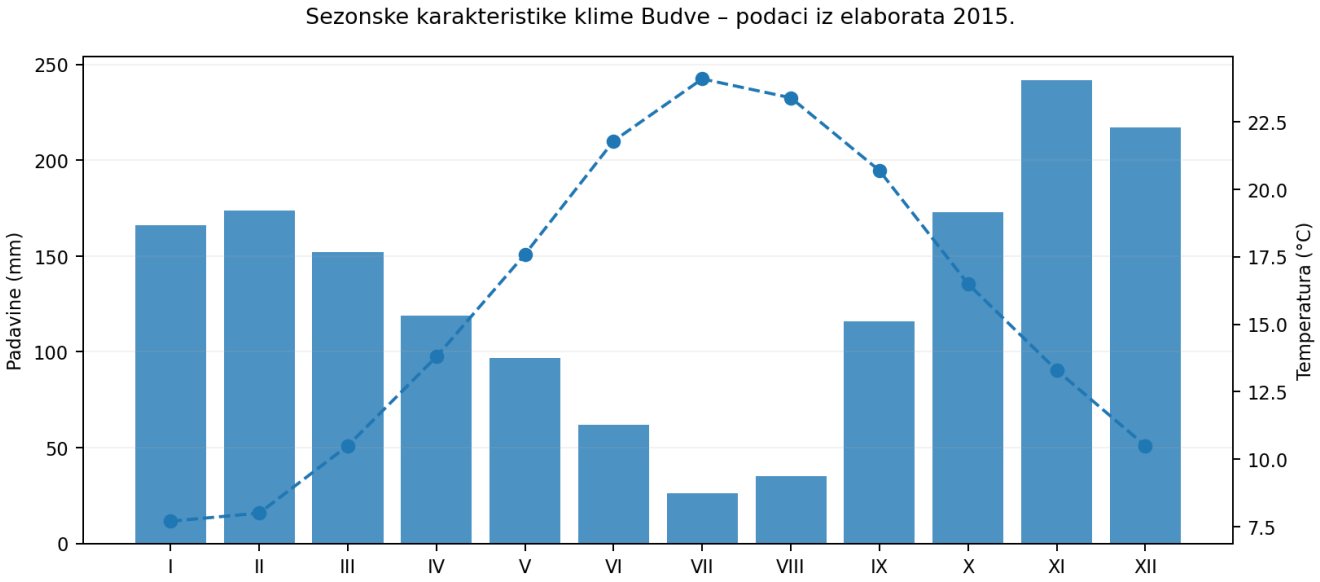
Iz mjesečnih količina prikazanih u starom elaboratu proizlazi da na period april–septembar otpada oko 29% ukupno iskazanih mjesečnih padavina, dok oko 71% otpada na oktobar–mart. U ljetnjem periodu očekuje se veći broj sunčanih sati i povećano opterećenje klimatizacije, uz intenzivnije korišćenje hotelskih smještajnih kapaciteta. U jesenjim i zimskim mjesecima posebno značajne postaju prohodnost krovnih odvoda, slivnika, šahtova, odvodnih kanala i zaštita pristupa podzemnim etažama.

Strujanje vazduha, oblačnost i osunčanost

Prema starom izvoru, karakteristični vjetrovi Budve su jugo, bura i maestral. Jugo dolazi sa mora i vezuje se za oblačnije i kišne epizode, naročito u prijelaznim sezonama; bura je hladan i povremeno snažan sjeverni vjetar, dok se maestral tokom toplog dijela godine javlja kao osvježavajuće obalno strujanje. U elaboratu se navodi i prosječno 248 vedrih dana godišnje, srednja godišnja oblačnost 4,8 desetina neba i prosječno 6,3 časa dnevnog osunčanja. Ovo su arhivski opisi bez provjere reprezentativnosti za kasniji klimatološki niz, pa služe kontekstualnom prikazu uslova na lokaciji, a ne za izdavanje savremenih meteoroloških potvrda.

Vjetar određuje disperziju povremenih izduvnih gasova sa saobraćajnica i ventilacionih ispusta, ali i uslove komfora u prizemnoj ugostiteljskoj terasi. Dugotrajno izlaganje objekta vlažnom morskom vazduhu, slanoj aerosoli i sezonskim intenzivnim padavinama

utiče na potrebu za redovnim pregledima fasadnih spojnih elemenata, metalnih ograda, ventilacionih ispusta, olučne i elektroinstalacione opreme. Sam hotel ne proizvodi meteorološke promjene regionalnog nivoa, ali način održavanja utiče na otpornost građevine i kontrolu lokalnih opterećenja.



Grafikon 1. Sezonska raspodjela srednje mjesečne temperature i padavina prema arhivskom elaboratu iz 2015. godine (podaci nijesu nova mjerenja).

Klima i režimi korišćenja hotela tokom turističke godine

Klimatska podloga elaborata iz 2015. godine pokazuje izrazito asimetričnu raspodjelu padavina. U julu i avgustu izvorni niz sadrži 26 i 35 mm, dok novembar i decembar imaju 242 i 217 mm. Srednje mjesečne temperature rastu od zimskih 7,7–10,5 °C ka ljetnjim vrijednostima 21,8–24,1 °C. Ovako izražen sezonski hod istovremeno utiče na dostupnost resursa i na obim hotelskih usluga: u toplim mjesecima raste korišćenje klimatizacije i potrošnja sanitarne vode, dok se u vlažnom dijelu godine povećava opterećenje odvodnje (LARS FIRE, 2015, str. 19–20).

Brojevi iz izvornog elaborata predstavljaju istorijsku klimatološku podlogu, a ne mjerenja na konkretnoj parceli i ne dokaz klimatskih promjena u posljednjoj deceniji. U izvornoj tabeli postoji neznatno neslaganje godišnje navedene količine padavina i zbira mjesečnih zaokruženih iznosa, kao i razlika kod osunčanja. U ovoj dokumentaciji mjesečne vrijednosti i prijavljene godišnje pokazatelje treba koristiti pod njihovim izvornim oznakama i ne prikazivati interpolirane podatke kao zvanični niz.

Izrazite pljuskovite epizode, jugo, bura i ljetnji maestral imaju različite operativne posljedice. Tokom epizoda jakih padavina ključna je prohodnost krovnih slivnika, kanala i šahtova ispred garažnih rampi; za vrijeme jakih vjetrova važno je održavanje limarije, fasadnih elemenata, natkrivenih terasa, krovnih instalacija i vanjskih jedinica klima-sistema. Kumulativno zagrijavanje i ljetnji urbani toplotni uslovi mogu povećati rad rashladnih uređaja, ali sam hotel nema fizičku osnovu da značajno mijenja regionalnu

klimu. Klima je u ovom predmetu najprije faktor koji utiče na rad i održavanje postojećeg objekta.

2.8. Površinske vode, more i zone sanitarne zaštite

Raniji elaborat navodi da je more udaljeno približno 170 m od predmetne lokacije i da u užem gradskom području nema značajnijih stalnih površinskih vodotokova. Ova udaljenost je arhivski opis iz 2015. godine i ne predstavlja novo geodetsko mjerenje udaljenosti od morske obale. Zbog izgrađenosti gradskog tkiva direktan kontakt objekta sa morem nije u pitanju, ali posredan uticaj preko otpadnih voda i gradskih kolektora jeste značajan.

Sanitarne otpadne vode hotela ne smiju se ispuštati u teren, atmosfersku kanalizaciju ili more bez zakonom propisanog sistema prečišćavanja i ispunjenih uslova. Osnovno projektno rješenje iz 2015. predvidjelo je priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju, sa prethodnim odvajanjem masti i lakih tečnosti iz onih tokova gdje su prisutne. Za sadašnju procjenu relevantno je funkcionisanje odvodnje i kontrola spojeva sa javnom mrežom.

Za širi priobalni prostor Budve bitan je i sezonski pritisak na gradske kolektore. Uticaj jednog hotela mora se posmatrati u odnosu na infrastrukturni kapacitet i propisane uslove priključenja, bez neosnovanog pripisivanja ukupnog kvaliteta obalnih voda pojedinačnom objektu.

Hidrološki i infrastrukturni kontekst priobalne lokacije

U izvornom elaboratu Budva je opisana kao opština bez značajnijih stalnih površinskih vodotokova u užem obuhvatu lokacije, uz postojanje manjih bujičnih i sezonskih tokova u širem prostoru. Predmetni hotel nije na obali površinskog vodotoka, a neposredna hidrotehnička veza sa okruženjem ostvaruje se preko urbanih kanalizacionih i atmosferskih sistema. Iz ranije dokumentacije proizlazi da je vodovodni sistem Budve organizovan kroz lokalna izvorišta, kaptaže, pumpne stanice i rezervoare, uz oslonac na regionalno vodosnabdijevanje. Izrazita sezonska neravnomjernost potrošnje posebno je povezana sa turističkim karakterom grada (LARS FIRE, 2015, str. 18–19).

Tabela 2-E. Istorijski iskazana lokalna izvorišta i izdašnosti iz elaborata iz 2015. godine (nijesu aktuelna mjerenja).

Izvorište	Minimalna izdašnost	Tokom kišnog perioda
Rijeka Reževića	50–60 l/s	120–150 l/s
Buljarica	20–25 l/s	40 l/s
Podgorska vrela	150 l/s	230 l/s
Loznica	6 l/s	25 l/s

Navedeni podaci o izvorištima i tadašnjem kapacitetu regionalnog sistema koriste se samo za prikaz prirodno-infrastrukturnih osobina Budve u trenutku prethodne procjene; ne predstavljaju garanciju današnje hidrauličke raspoloživosti. Za sam hotel ekološki značaj imaju priključenje na javnu mrežu, racionalna potrošnja, ispravnost interne sanitarne

kanalizacije, sprečavanje začepljenja kuhinjskim mastima i odvojeno postupanje sa vodama koje mogu biti opterećene uljem.

Hidrološki položaj u odnosu na priobalnu sredinu

Izvorni elaborat opisuje lokaciju na udaljenosti oko 170 m od morske obale, u Budvanskom polju, gdje su od posebnog značaja odnos padavinskog režima, plitkih podzemnih voda i infrastrukturne odvodnje. Budva nema mrežu velikih stalnih površinskih vodotoka na području neposrednog gradskog jezgra; vodosnabdijevanje se istorijski oslanjalo na lokalne izvore i regionalni sistem. Za konkretni hotel nijesu opisani bunari kao izvor vode niti otvoreni vodotok kao recipijent hotelskih otpadnih voda.

Blizina mora ne znači da se otpadne vode iz hotela direktno u njega ispuštaju. U izvornom instalacionom projektu predviđena je odvojena interna mreža sanitarne, atmosferske i potencijalno zauljene vode. Sanitarne vode i prethodno tretirane posebne vode trebalo je uvesti u javnu mrežu, a čiste krovne padavine odvesti posebnim sistemom. To projektno rješenje je osnova za ocjenu vjerovatnoće kontakta emisija sa morskom sredinom, ali se njegova faktička ispravnost ne pretpostavlja bez kontrole.

Najpovoljnija okolnost za ekološku prihvatljivost je funkcionalno povezivanje svih relevantnih otpadnih tokova sa odgovarajućim javnim sistemom i pravilno održavanje predtretmana. Nepovoljna situacija bila bi nekontrolisana infiltracija zauljenih ili fekalnih voda u podzemlje ili njihovo prelivanje na otvorenu površinu tokom jakih kiša. Zbog toga su održavanje priključnih šahtova, separatora, prepumpnih uređaja i unutrašnje kanalizacije djelotvornije mjere smanjenja rizika nego opšte konstatacije da hotel nema tehnološke emisije.

2.9. Flora, fauna i ekološka osjetljivost

U izvornom elaboratu iz 2015. šire okruženje je smješteno u mediteranski biogeografski region, sa prirodno potencijalnom tvrdolisnom zimzelenom vegetacijom, makijom i degradacionim stadijumima gariga. Kao karakteristične vrste regiona navedeni su hrast crnika (Quercus ilex), hrast medunac (Quercus pubescens), bijeli grab (Carpinus orientalis), maslina, lovor, ružmarin, smilje, tršlja, zelenika i druge mediteranske vrste. Taj prikaz opisuje šire biogeografsko područje, ne današnji sastav staništa na samoj parceli.

U ranijem pregledu šire faune navedene su vrste karakteristične za mediteranski priobalni pojas, uključujući sitne sisare, ptice grmuše i pojedine gmizavce. Za sam prvobitni lokalitet istaknuto je da je već bio betoniran i korišćen kao parking, bez prirodnih vegetacijskih formacija na površini zahvata. Danas se na parceli nalazi izgrađena višespratna struktura sa uređivanjem zelenih površina na mikro-lokacijama, zbog čega se ne očekuje direktno zauzimanje novih prirodnih staništa kroz predmet ovog postupka.

Posebna pažnja potrebna je kod svakog naknadnog zahvata izvan postojećeg gabarita ili u kontaktu sa okolnim drvećem i zelenilom. Takvi radovi nijesu predmet sadašnjeg opisa postojećeg hotela. Odsustvo evidentiranih rijetkih vrsta u starom elaboratu ne treba predstavljati kao novu terensku inventarizaciju za 2026. godinu.

Mediteranska vegetacija u širem okruženju

U izvornoj procjeni opisane su zajednice tvrdolisne zimzelene šumske i žbunaste vegetacije, koje su prirodno karakteristične za priobalni pojas do nekoliko stotina metara nadmorske visine. Kao širi regionalni tipovi izdvajaju se šume hrasta crnike (Quercus ilex) i zajednice hrasta medunca (Quercus pubescens) sa bijelim grabom (Carpinus orientalis). Antropogenim djelovanjem znatan dio takvih zajednica prešao je u degradacione stadijume makije, gariga i kamenjara. U široj okolini pominju se košćela, crni jasen, divlja maslina, smokva, zelenika, tršlja, žuka, drača, kostrika, ruzmarin, lavanda, smilje i druge mediteranske vrste (LARS FIRE, 2015, str. 21–22).

Za konkretnu parcelu izvorni terenski opis iz 2015. izričito je konstatovao odsustvo prirodne vegetacije jer je tada na lokaciji bila asfaltno-betonska površina parkinga. Današnje fotografije prikazuju urbanističko zelenilo i ukrasne žbunove, ali ne prirodno stanište koje bi neposredno zauzimala nova gradnja. Stoga podaci o mediteranskoj flori imaju značaj regionalnog ekološkog opisa, a nijesu dokaz da navedene vrste sada rastu na katastarskoj parceli 2179/1.

Fauna šire Budvanske rivijere i fauna urbanog prostora

Raniji elaborat razlikuje širu faunu makije od životinjskih zajednica izgrađenog grada. Za prirodnije položaje navode se šakal (Canis aureus), lisica (Vulpes vulpes), jež i sitni glodari, a od gmizavaca šumska kornjača (Testudo hermanni), gušteri, blavor i pojedine vrste smukova. U grupi ptica pominju se grmuše, sjenice, kratkoprsti kobac, ušati ćuk i druge vrste koje koriste grmoliku mediteransku vegetaciju. Ovaj popis je regionalnog karaktera i ne znači da su sve navedene vrste registrovane na izgrađenoj hotelskoj parceli.

Za gradsko područje Budve izvorni elaborat navodi tipične sinantropne vrste: golubove, vrapce, laste, sitne glodare, pojedine guštere, insekte i povremeno prisustvo slijepih miševa. U odnosu na postojeći hotel, relevantni uticaji ograničeni su na pravilno upravljanje hranom i komunalnim otpadom, održavanje ukrasnog zelenila bez nepravilne upotrebe hemijskih sredstava i sprečavanje uznemiravanja okolnih ptica tokom manjih radova održavanja. Ne postoji dokumentovana osnova da se iz navedenog spiska regionalnih vrsta izvodi zaključak o postojanju zaštićenog staništa unutar gabarita izgrađene zgrade.

Mediteranska vegetacija, prirodna i urbana fauna – izvorni inventar

Izvorni elaborat Budvansku rivijeru svrstava u mediteranski biogeografski region sa tvrdolisnom zimzelenom vegetacijom, makijom, garigom i degradacionim oblicima nekadašnjih šuma crnike (Quercus ilex), medunca (Quercus pubescens) i bijelog graba (Carpinus orientalis). U regionalnom inventaru navedene su, između ostalih, košćela (Celtis australis), crni jasen (Fraxinus ornus), divlja maslina (Olea europaea subsp. oleaster), smokva (Ficus carica), zelenika (Phillyrea), tršlja (Pistacia lentiscus), žukva (Spartium junceum), drača (Paliurus spina-christi), ruzmarin i smilje. Ovi taksoni opisuju šire mediteransko zaleđe, a ne potvrđuju da pojedine vrste danas rastu na zemljištu pod hotelom.

Za sam lokalitet izvorni obilazak iz 2015. navodi odsustvo prirodnog biljnog pokrivača jer je teren bio betonski parking. U širijem gradskom okruženju tada su bile prisutne sadne i dekorativne vrste: palme, alepski bor (Pinus halepensis), oleander (Nerium oleander), čempres (Cupressus sempervirens), lovor (Laurus nobilis), pitospora i različite ukrasne i voćne vrste. Današnje fotografije prikazuju žbunastu i saksijsku vegetaciju uz prilaze objektu. Iz toga slijedi da je primarna funkcija postojeće vegetacije pejzažno-oblikovna, sa lokalnim doprinosom mikroklimatskom komforu i ambijentalnoj vrijednosti.

Prema ranijoj regionalnoj analizi u makiji i poluprirodnim staništima šire Budvanske rivijere mogu se sresti šakal, lisica, jež, različiti mali sisari, gmazovi i mediteranske ptice. U urbanom tkivu kao najvjerovatnije skupine navode se golubovi, vrapci, laste, šišmiši, gušteri, mali glodari i brojni insekti. Navođenje tih vrsta nije rezultat inventarizacije izvršene na parceli 2179/1 u 2026. godini. U novom postupku nije stručno opravdano tvrditi da objekat zahvata stanište zaštićene vrste samo na osnovu regionalnog popisa; na isti način, ne može se apsolutno tvrditi da pojedine vrste nikada ne koriste fasadu ili gradsko drveće u okruženju.

Ekološki relevantni putevi uticaja postojećeg hotela odnose se prvenstveno na noćnu rasvjetu, eventualno povećanu buku, održavanje biljnih površina i uredno odlaganje otpada, a ne na trajno uklanjanje prirodne šume ili izgradnju na očuvanom staništu. Mjere uključuju svrsishodnu orijentaciju vanjske rasvjete, izbjegavanje nekontrolisanog noćnog zasljepljivanja i redovno higijensko održavanje otpada koje smanjuje privlačenje sinantropnih vrsta.

2.10. Zaštićena prirodna i kulturna dobra

Ranijim elaboratom ocijenjeno je da predmetna parcela ne leži unutar zaštićenog prirodnog područja i da na njoj nijesu registrovana nepokretna kulturna dobra. U istom dokumentu Stari grad Budva naveden je kao značajno kulturno-istorijsko dobro na udaljenosti približno 380 m; riječ je o tadašnjem opisnom podatku i ne koristi se kao savremena tačna geodetska udaljenost.

Za potrebe screening ocjene važna je činjenica da se projektom legalizacije ocjenjuje postojeća građevina na odranije urbanizovanoj parceli, bez iskopa novih prirodnih površina i bez radova u zonama zaštite kulturnog dobra koji bi sami po sebi bili predmet ovog zahtjeva. Istovremeno, svaki budući zahvat van postojeće strukture mora poštovati poseban režim zaštite prirodnih i kulturnih vrijednosti, ukoliko se takav režim na konkretnom lokalitetu primjenjuje.

Kulturno-istorijski kontekst

U elaboratu iz 2015. kao najznačajnija kulturno-istorijska cjelina Budve istaknut je Stari grad, za koji je navedena približna udaljenost od 380 m od tada razmatrane lokacije. U istom pregledu pomenuti su vjerski i istorijski spomenici, uključujući crkvu Svetog Ivana, crkvu Santa Maria in Punta i crkvu Svete Trojice. Na samoj lokaciji hotela, prema tada raspoloživim podacima, nijesu evidentirana nepokretna kulturna dobra ni vidljivi

arheološki ostaci. Ova ocjena pripada prethodnoj dokumentaciji i ne predstavlja novo mišljenje organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara.

Kod razmatranja postojeće građevine, bez novih zemljanih radova i bez promjene postojećeg gabarita, osnovni relevantni aspekti svode se na održavanje arhitektonske cjeline, osvjetljenje fasade, vizuelni karakter urbanog okruženja i sprečavanje eventualnih nepropisnih intervencija. Širi kulturni ambijent treba poštovati, ali se ne može samim geografskim približavanjem Starom gradu pripisati direktan uticaj otpadnih voda ili buke hotela na zaštićenu cjelinu bez odgovarajuće identifikovane putanje uticaja.

Istorijska i savremena valorizacija kulturnih receptora

U starom elaboratu iz 2015. godine Stari grad Budva je opisan kao najznačajniji spomenički ambijent u širem području, sa orijentacionom udaljenošću oko 380 m od tada obrađivanog lokaliteta. Dokument pominje i crkvu Sv. Ivana, crkvu Santa Maria in Punta, crkvu Svete Trojice i druge kulturno-istorijske vrijednosti Budvanske rivijere. Riječ je o opisu šireg kulturnog konteksta, a ne o dokazu da se na KP 2179/1 nalazi kulturno dobro ili zaštićena arheološka lokacija.

Za postojeći hotel najvažniji potencijalni uticaji na kulturno i vizuelno okruženje proističu iz trajnog prisustva višespratnog volumena u panorami grada, vizuelnog opterećenja osvijetljenim reklamama i spoljnim instalacijama, te sezonske koncentracije posjetilaca. Kako su građevinski radovi već završeni, procjena se ne zasniva na pretpostavljenom fizičkom oštećenju arheoloških ostataka tokom budućih iskopa. Prilikom budućih radova koji bi zadirali u zemljište primjenjivali bi se posebni režimi zaštite kulturne baštine.

Izvorni elaborat navodi da na samoj lokaciji nijesu bila registrovana nepokretna kulturna dobra. U novoj dokumentaciji ovaj podatak ostaje označen kao zaključak ranijeg izvora; za formalno dokazivanje statusa zaštićenih cjelina mjerodavne su odgovarajuće evidencije i akti nadležnih organa, a ne samo prethodno mišljenje projektanta.

2.11. Pejzaž, vizure i postojeća izgrađenost

Budvanski pejzaž karakteriše kontrast morske obale i reljefnog zaleđa, dok centralni gradski dio predstavlja snažno urbanizovanu interpretaciju mediteranskog pejzaža. Objekat WOW je višespratna urbana struktura sa fasadama od svijetlih panela, tamnijih obloga i zastakljenih površina; prepoznatljiv je u uličnoj panorami i neposrednom kontaktu sa ostalim poslovnim i hotelskim strukturama.

Fotografije dokumentuju da današnje okruženje nije identično starom prikazu iz 2015. godine: vidljive su susjedne zgrade, uređene kolovozne trake, trotoari, pješački prelazi i veći izgrađeni volumen u neposrednoj blizini. Iz tog razloga zastarjeli opisi „neizgrađenih površina“ iz starog elaborata nijesu preneseni kao prikaz sadašnjeg stanja.

Pejzažni uticaj samog izgrađenog volumena je već nastala promjena prostora; postupak odlučivanja za postojeći objekat ne može retroaktivno ukloniti tu promjenu, ali može ocijeniti postoji li potreba za novom detaljnom procjenom drugih značajnih ekoloških uticaja. Za redovnu eksploataciju posebno su važni održavanje fasada i spoljnog uređenja, kontrola vizuelnog nereda i urednost prostora za komunalni otpad.

Karakter i antropogena transformacija obalnog pejzaža

Izvorni elaborat pripisuje Budvu pejzažnoj jedinici obalnog područja srednjeg i južnog primorja, u kojoj prirodni kontrast stvaraju razuđena morska obala, pješčano-šljunkovite plaže, krečnjački grebeni, strme padine i zimzelena vegetacija. U centralnoj zoni Budve takve prirodne odlike u najvećoj mjeri ustupaju prostor višespratnim zgradama, saobraćajnicama, ugostiteljskim terasama i turističkoj infrastrukturi. Upravo u ovom tipološkom kontekstu treba vrednovati postojeći hotel: nije riječ o zasebnoj novoj građevini na neizgrađenoj mediteranskoj obali, već o već formiranom volumenu u urbanoj silueti grada.

Fotografije iz 2026. dokumentuju savremenu fasadu sa velikim staklenim plohama, tamnijim oblogama, bijelim etažnim i prizemnim elementima, istaknutim hotelskim oznakama, pješačkim komunikacijama i kontaktnom zonom sa lokalnim poslovnim sadržajima. Uočljiv je i odnos prema većim okolnim objektima te automobilskom i pješačkom saobraćaju. Ovakva vizuelna prezentacija ima znatno veću informativnu vrijednost za stanje u postupku legalizacije od starih fotografija asfaltiranog parkinga iz 2015; stare fotografije zadržavaju značaj dokaza o prethodno izmijenjenom stanju zemljišta.

Pejzažna cjelina između mora, urbanog jezgra i brdskog zaleđa

Pejzaž Budvanske rivijere karakteriše prepoznatljiva vertikalna raščlanjenost: razuđena morska obala i plaže, uski urbanizovani priobalni plato i strmi karbonatni grebeni u zaleđu. Prema izvornom elaboratu, Budva pripada pejzažnoj jedinici obalnog područja srednjeg i južnog primorja. U tradicionalnom prirodnom izrazu dominiraju zimzelena makija, stjenoviti rtovi i kontakt tamne vegetacije sa svijetlim karbonatnim stijenama, dok je centralna gradska zona pod snažnim uticajem urbanizacije.

U tom urbanom kontekstu objekat hotela nije izolovan element u prirodnom pejzažu, već dio kontinualnog izgrađenog uličnog fronta. Na dostavljenim fotografijama naglašene su dvije fasadne obrade, tamnija horizontalna obloga i svijetlije metalne ili kompozitne ploče, uz vertikalni stakleni pojas i prostrano ostakljeno prizemlje. Pristupna terasa, reklamni natpisi i tende čine vidljivi dio ugostiteljske namjene. Ovakva materijalizacija je bitna za analizu refleksije dnevne svjetlosti, noćne rasvjete i vizuelnog sklada.

Već nastala pejzažna promjena predstavlja naslijeđeni uticaj iz faze gradnje, a ne buduću aktivnost. Sadašnje zaštitne mjere usmjerene su na održavanje fasade i tendi, uredno formiranje i održavanje zelenila, kontrolu vanjskog osvjetljenja i sprečavanje vizuelnog nereda u zoni ulaza i odlaganja otpada. Time se ne opravdava automatski svaki ranije realizovani gabarit, već se razlikuje postupak legalizacije od ekološkog vrednovanja preostalog operativnog uticaja.

2.12. Stanovništvo, osjetljivi receptori i saobraćaj

Predmetni hotel se nalazi u centru turističkog naselja koje tokom ljetnje sezone bilježi naglašenu fluktuaciju stanovništva, zaposlenih i posjetilaca. Stanovanje i ugostiteljsko-poslovni sadržaji nalaze se u neposrednom urbanom kontaktu. Receptori koji mogu biti

osjetljivi na lokalne uticaje uključuju korisnike susjednih stambenih prostora, prolaznike, zaposlene, posjetioce i goste hotela.

Najvažniji putevi prenosa uticaja su buka vozila i tehničkih uređaja, emisije uličnog saobraćaja, eventualni neprijatni mirisi iz neodržavanih odvoda i otpadnih prostora i mogućnost pogoršanja bezbjednosti pješaka usljed dostave ili manevrisanja vozila. Pošto je riječ o lokaciji uz jednu od saobraćajno aktivnih urbanih dionica, procjena se ne smije zasnivati na pretpostavci da je sva buka saobraćaja posljedica hotela.

Pogodnost lokacije je povezanost na postojeću javnu infrastrukturu; njena osjetljivost proističe iz visoke koncentracije korisnika prostora i sezonskog rasta opterećenja. Ta dva aspekta zajedno određuju nivo mjera koji je primjeren za ugostiteljski objekat.

2.13. Prirodni resursi: zastupljenost, dostupnost, kvalitet i regenerativni kapacitet

Pravilnik o bližem sadržaju dokumentacije, Prilog 1 tačka 2(b), zahtijeva da se ocijene relativna zastupljenost, dostupnost, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa, uključujući tlo, zemljište, vodu i biodiverzitet, kao i podzemni dio prostora. Predmetni hotel se nalazi u urbano opremljenoj priobalnoj zoni čija prirodna osnova gotovo u potpunosti služi postojećoj izgrađenoj namjeni. Zato se regenerativni kapacitet na parceli ne može tumačiti na isti način kao na neizgrađenom staništu ili poljoprivrednom zemljištu.

Tlo i zemljište: većina neposrednog prostora je izgrađena ili popločana. Povratak u prirodno pedološko stanje zahtijevao bi uklanjanje fizičkih barijera, što nije predmet postupka. Preostale zemljane i ozelenjene površine imaju lokalni značaj za infiltraciju i mikroklimu, ali se njihov kapacitet ne može kvantifikovati bez dodatnih terenskih podataka. Najvažnija mjera jeste sprečavanje kontaminacije, izbjegavanje nekontrolisanog odlaganja i održavanje odvodnje.

Voda: hotel koristi, prema prvobitnom projektu, javni sistem vodosnabdijevanja i javnu kanalizaciju. Voda nije sirovina u industrijskom procesu, ali predstavlja resurs za boravak gostiju, higijenu, ugostiteljstvo i eventualno održavanje površina. Osjetljivost sektora je sezonsko povećanje potrošnje i potreba da se ne vrši direktno ispuštanje otpadnih voda u tlo ili priobalje. Podzemni slojevi različite propustljivosti i arhivski zabilježen plitak nivo podzemne vode povećavaju značaj održavanja vodonepropusnosti instalacija.

Biodiverzitet: primarna prirodna vegetacija bila je odsutna na lokaciji još prije izgradnje, dok je regionalno mediteransko zaleđe vrijedno i bogato staništima. Direktan obuhvat ove dokumentacije ne uključuje novu sječu, iskrcavanje vegetacije ili zauzimanje obalnog staništa. Preostala potreba za zaštitom ogleda se u upravljanju otpadom, ograničavanju nepotrebne rasvjete i sprečavanju indirektnih emisija u vodu i vazduh. Ova diferencijacija omogućava stručnu procjenu relevantnosti resursa bez umanjivanja vrijednosti šireg priobalnog ekosistema.

Tabela 2-F. Ocjena prirodnih resursa u zoni postojećeg hotela

Resurs	**Osobine prostora**	**Dostupnost i kvalitet**	**Faktor osjetljivosti i zaštita**
Zemljište/tlo	Izgrađen i popločan urbani lokalitet	Ograničena preostala prirodna površina	Nepropusnost, odvodnja, sprečavanje kontaminacije
Podzemne vode	Kvartarni sedimenti sa arhivski zabilježenom plitkom vodom	Kvalitet na parceli nije novim analizama dokazan	Sprečavanje curenja, kontrola kanalizacije i separatora
Površinska voda i more	Blizina priobalja; nema potvrđenog direktnog ispusta	More je osjetljiv krajnji receptor ako dođe do prekida kontrole vode	Javna kanalizacija, odvojeni tokovi, pravilno prečišćavanje
Zelenilo i biodiverzitet	Pretežno uređeno urbano zelenilo; regionalni mediteranski pojas	Nema novog terenskog florističkog popisa za 2026.	Higijena, osmišljena rasvjeta, održavanje zelenila
Energija	Elektrodistributivna mreža i tehnički HVAC sistemi	Potrošnja zavisi od popunjenosti i režima rada	Energetska efikasnost i redovno servisiranje

2.14. Apsorpcioni kapacitet prirodne sredine i posebno osjetljiva područja

Pravilnikom je posebno istaknuta potreba ocjene apsorpcionog kapaciteta prirodne sredine, naročito za obalna i močvarna područja, površinske vode, poljoprivredno zemljište, priobalne zone i morsku sredinu, planinske i šumske oblasti, zakonom zaštićena i klasifikovana područja, potencijalnu Natura 2000 mrežu, područja narušenog kvaliteta životne sredine, gusto naseljene oblasti i kulturno-istorijska dobra. Razvrstavanje za postojeći hotel mora ostati zasnovano na konkretnom prostornom obuhvatu, a ne na opštem zaključku da „nema osjetljivosti“ zato što je parcela izgrađena.

Najneposredniji potencijalno osjetljivi receptori su stanovanje i turistički sadržaji u susjedstvu, gradska komunalna infrastruktura i priobalna vodna sredina kroz eventualne indirektne puteve prenosa. Na lokaciji nijesu evidentirane močvare niti otvoreni površinski vodotok u dostavljenoj staroj dokumentaciji, a sama parcela je antropogeno izmijenjena. Ipak, za status zaštićenih i Natura područja ne treba donositi univerzalnu negativnu tvrdnju na osnovu skenirane studije iz 2015; evidencije i kartografski slojevi tog statusa mogu se mijenjati. Ovaj zaključak stoga ostaje prostorno i vremenski ograničen.

Kod gusto naseljenih područja apsorpcioni kapacitet se ne ocjenjuje samo prema prirodnom tlu, nego prema mogućnosti saobraćajnog sistema, komunalnih priključaka i

javnog prostora da preuzmu dodatna operativna opterećenja. Kapacitet javne kanalizacije nije moguće pouzdano potvrditi bez podataka upravljača sistema, ali se iz starog projekta vidi da je takav priključak predviđen. Postojeći hotel može se ocijeniti kao održiv sa stanovišta operativnih uticaja samo uz funkcionisanje tih priključaka i kontrolu emisijskih tokova.

Tabela 2-G. Posebne kategorije osjetljivosti iz Priloga 1 Pravilnika i značaj za hotel

Kategorija sredine	**Odnos prema lokaciji**	**Zaključak za screening**
Močvare, obalna područja, ušća	Priobalni grad; na parceli nije opisana močvara niti ušće	Važna indirektna povezanost sa morskom sredinom preko odvodnje
Površinske vode	Nema dokumentovanog vodotoka kroz KP 2179/1	Zaštita odvodnje; izbjegavanje nekontrolisanog oticanja
Poljoprivredno zemljište	Gradska parcela bez dokumentovane aktivne poljoprivredne namjene	Nije identifikovana direktna potrošnja novog poljoprivrednog zemljišta
Priobalje i morska sredina	Izvorni elaborat navodi udaljenost oko 170 m do mora	Potencijalni krajnji receptor pri kvaru kanalizacije ili zagađenom oticanju
Planinska i šumska područja	Ne predstavljaju neposredni fizički obuhvat hotela	Regionalni pejzaž, bez nove sječe ili proširenja u ovu zonu
Zaštićena i klasifikovana područja	U elaboratu iz 2015. nije potvrđeno da je parcela u zaštićenom području	Istorijski navod ne zamjenjuje aktuelni registar statusa
Natura 2000 / potencijalna mreža	Nema priloženog važećeg GIS preklopa parcele i ekološke mreže	Bez dokaza nije opravdano izmišljati prisustvo ili odsustvo preklopa
Područja narušenog kvaliteta	Prometna urbana jezgra mogu imati opterećenje bukom i saobraćajem	Razdvojiti pozadinsko stanje od specifičnog doprinosa hotela
Gusto naseljene oblasti	Centar Budve sa stanovanjem i turizmom	Povećana osjetljivost na buku, mirise, dostavu i sigurnost pješaka
Kulturno i istorijsko nasljeđe	Stari grad naveden u starom elaboratu kao širi receptor	Ne očekuje se direktan fizički uticaj od redovnog rada, ali je relevantan vizuelni kontekst

2.15. Postojeći kvalitet životne sredine i pouzdanost raspoloživih podataka

U ranijem elaboratu urađen je pregled stanja zemljišta, voda, vazduha, naseljenosti i pejzaža na osnovu tada raspoloživih izvora. Izričito je navedeno da hemijske analize zemljišta na samoj lokaciji nijesu sprovođene, dok za vazduh nijesu prikazana specifična kontinuirana mjerenja na parceli. Stoga nije moguće preuzeti zaključke iz 2015. kao rezultate savremenih laboratorijskih mjerenja, niti se iz njih može izračunati trenutna koncentracija zagađujućih materija u 2026. godini.

Za kvalitet vazduha važan je širi gradski saobraćaj, posebno u turističkoj sezoni. Hotel ne obavlja proces sa kontinuiranim sagorijevanjem u industrijskim uslovima; u redovnom radu najrelevantniji su kratkotrajni izduvni gasovi vozila i eventualni izduvni gasovi rezervnog agregata ako je takav uređaj ugrađen i aktivira se pri prekidu napajanja. Za vodu i zemljište dominantna je ocjena ispravnosti instalacija i organizacije odlaganja otpada. Buka je kombinovani efekat uličnog saobraćaja, gostiju i hotelske opreme, a njenu stvarnu raspodjelu bez mjerenja nije moguće kvantitativno dokazati.

Upravo zato stručna screening analiza koristi metod izvora, putanje i receptora, uz navod o granicama pouzdanosti. Ona ne zamjenjuje monitoringe koje bi zahtijevali konkretni uslovi priključka, posebne dozvole ili utvrđeno prekoračenje. Odsustvo lokalnog mjerenja nije samo po sebi dokaz značajnog uticaja, ali nije ni dokaz da uticaja nema; značajnost se vrednuje prema vrsti djelatnosti, tehničkoj kontroli emisija i osjetljivosti lokacije.

2.16. Komunalna opremljenost, saobraćajni i društveni kontekst

Prema opisu iz 2015. u neposrednom okruženju već su postojali pristupna saobraćajnica, vodovodna i kanalizaciona mreža, elektroenergetska mreža i telekomunikaciona infrastruktura. U dokumentaciji su bili predviđeni priključci na te sisteme, što jasno razlikuje predmetnu parcelu od izolovanog turističkog kompleksa bez javne infrastrukture. U današnjem činjeničnom okviru fotografije potvrđuju postojanje i funkciju pristupnih površina, ali same po sebi ne dokazuju tehničke kapacitete priključaka.

Veza hotela s Donjim bulevarom omogućava pristup gostima, taksi vozilima, dostavi i interventnim službama, ali istovremeno stvara konfliktne tačke na granici kolovoza i pješačke zone. Zbog položaja stepeništa i bočnih pristupa, kretanje putnika s prtljagom, službe dostave i lica smanjene pokretljivosti treba posmatrati u sklopu operativnih procedura, bez neovlašćenog zauzimanja javnog prostora. Postojeći pješački prelaz i saobraćajna signalizacija povećavaju značaj pravilno organizovanog zaustavljanja vozila.

Kapacitet javnog prostora naročito je sezonski opterećen. Hotel može doprinositi uličnim pritiscima dolascima i odlascima gostiju, noćnim ugostiteljskim korišćenjem i otpremom otpada, ali se za kvantitativno razdvajanje njegovog doprinosa od opšteg gradsko-turističkog saobraćaja traže neposredna brojanja ili mjerenja, koja nijesu dio dostavljenog materijala. Iz tog razloga u dokumentaciji se ne upisuju izmišljeni brojevi vozila i emisija.

2.17. Sažeta ocjena osjetljivosti lokacije za potrebe odlučivanja

Postojeći lokalitet ima niz karakteristika koje ograničavaju vjerovatnoću novih direktnih promjena u prirodnoj sredini: zgrada je izgrađena na ranije urbanizovanoj površini,

novim zahvatom se ne planira dodatno zauzimanje zemljišta, a osnovnom dokumentacijom su razrađeni priključci na gradske komunalne mreže i sistemi tretmana posebnih otpadnih voda. Istovremeno, dvije okolnosti nalažu pojačanu pažnju: položaj u gusto korišćenom gradskom centru i hidrogeološki osjetljivo, nisko priobalno okruženje.

U ukupnom vrednovanju lokacija nije osjetljiva prije svega kao očuvani prirodni kompleks, već kao složena urbana sredina sa važnim društvenim receptorima i infrastrukturnim zavisnostima. Presudno je da se potencijalno zauljena i masna voda ne upuštaju bez predtretmana, da se otpad čuva i odvozi na organizovan način, da ventilacija i tehnička oprema rade bez prekomjerne buke i da se redovno održavaju vanjski prostori. Pod tim uslovima djelatnost ugostiteljskog smještaja ne stvara nov proizvodni pritisak karakterističan za pogon visoke emisijske intenzivnosti, ali zadržava obavezu provjere tehničke usklađenosti sa ranijim ocijenjenim projektom.

3. KARAKTERISTIKE I OPIS POSTOJEĆEG PROJEKTA

Predmet ove dokumentacije je postojeći, izgrađeni hotelski objekat „HOTEL WOW", smješten u centralnom gradskom području Budve, na katastarskoj parceli broj 2179/1 KO Budva, opština Budva. Objekat predstavlja sastavni dio izgrađene urbane cjeline, koju karakterišu intenzivna turistička, stambena, poslovna i uslužna namjena, razvijena saobraćajna infrastruktura i visok stepen komunalne opremljenosti.

Hotelski objekat je realizovan kao višespratna građevina savremenog arhitektonskog oblikovanja, sa prostorima namijenjenim smještaju gostiju, pratećim ugostiteljskim i poslovnim sadržajima, komunikacionim i tehničkim prostorijama, kao i podzemnim etažama namijenjenim garažiranju vozila i smještaju instalacione opreme.

Za predmetni hotel prethodno je izrađen Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu iz februara 2015. godine, kojim su razmatrane karakteristike tada planiranog objekta, njegova tehnička rješenja, infrastrukturna opremljenost, očekivani uticaji na životnu sredinu i mjere za njihovo sprečavanje i smanjenje. Navedena dokumentacija predstavlja značajnu stručnu osnovu za sagledavanje ranije procijenjenih uticaja i njihovo poređenje sa sadašnjim stanjem.

Imajući u vidu da je predmetni objekat već izgrađen, te da se dokumentacija izrađuje za potrebe njegovog legalizovanja, opis projekta zasniva se prvenstveno na karakteristikama postojećeg, izvedenog stanja, uz korišćenje podataka iz Elaborata geodetskih radova iz oktobra 2026. godine, ranije tehničke dokumentacije i raspoložive fotodokumentacije.

U okviru ovog poglavlja detaljno su obrađene prostorne, urbanističke, arhitektonsko-građevinske i funkcionalne karakteristike objekta, njegova spratnost i površine, organizacija i namjena pojedinih etaža, konstruktivni sistem, instalacije vodovoda i kanalizacije, sistemi grijanja, klimatizacije i ventilacije, elektroenergetsko napajanje, kao i način upravljanja otpadnim vodama i otpadom koji nastaju tokom korišćenja objekta.

Posebna pažnja posvećena je tehničkim i organizacionim rješenjima koja su od značaja za zaštitu životne sredine, prvenstveno u pogledu zaštite površinskih i podzemnih voda, kvaliteta vazduha, zemljišta, upravljanja komunalnim i drugim vrstama otpada, nivoa buke i mogućih akcidentnih situacija.

Sagledavanjem navedenih karakteristika, uz analizu ranije procijenjenih uticaja i eventualnih odstupanja izvedenog stanja od prvobitno projektovanog rješenja, obezbjeđuje se stručna osnova za ocjenu da li korišćenje postojećeg hotelskog objekta može izazvati značajne negativne uticaje na životnu sredinu, odnosno za odlučivanje o potrebi izrade novog elaborata procjene uticaja na životnu sredinu.

3.1. Vrsta i funkcionalni karakter objekta

Postojeći objekat je višespratni hotel sa smještajnim i pratećim ugostiteljsko-poslovnim sadržajima, smješten u uređenom gradskom okruženju. Njegova osnovna funkcija je prijem i boravak gostiju, uz administrativne, uslužne, komunalne i tehničke aktivnosti neophodne za funkcionisanje objekta. Turistički objekat ne podrazumijeva industrijski

tehnološki proces, proizvodnju ili preradu velikih količina sirovina, niti redovne tehnološke emisije tipične za industrijsku proizvodnju.

Operativni proces hotela čine dolazak gostiju, recepcijski poslovi, boravak u smještajnim jedinicama, čišćenje, pranje i održavanje, korišćenje sanitarnih prostorija, ugostiteljske usluge u nižim etažama, priprema i predaja otpada, dostava robe, servisiranje opreme, provjetravanje i klimatizacija. Ekološki relevantni tokovi ulaza jesu pitka voda, električna energija, potrošni materijal i roba, dok su tipični izlazi komunalna otpadna voda, čvrsti otpad, otpadna ambalaža, otpadno jestivo ulje i povremeno otpad iz održavanja instalacija.

Sama oznaka „hotel“ ne podrazumijeva da je svaka projektovana funkcionalna cjelina iz 2015. identično izvedena. Funkcije koje su preuzete iz starog elaborata označene su kao tadašnje projektno rješenje i ne predstavljaju potvrdu izvedenog kapaciteta ili trenutnog načina upravljanja.

Funkcionalna organizacija turizma i pratećih usluga

U izvornoj projektnoj dokumentaciji objekat je koncipiran kao turističko-smještajni hotel sa pratećim komercijalnim i ugostiteljskim sadržajima. Hotelska funkcija podrazumijeva prijem gostiju, smještaj na nadzemnim etažama, korišćenje vertikalnih komunikacija, snabdijevanje i servisiranje prostorija, održavanje higijene i prateću potrošnju vode i električne energije. Na ekološka opterećenja pojedinih segmenata ne utiče samo arhitektonska forma već i udio kuhinjskih, servisnih, garažnih i ventilacionih funkcija. Zbog toga su u nastavku posebno razdvojeni uticaji smještajnih etaža, prizemlja, garaža i tehničkih instalacija.

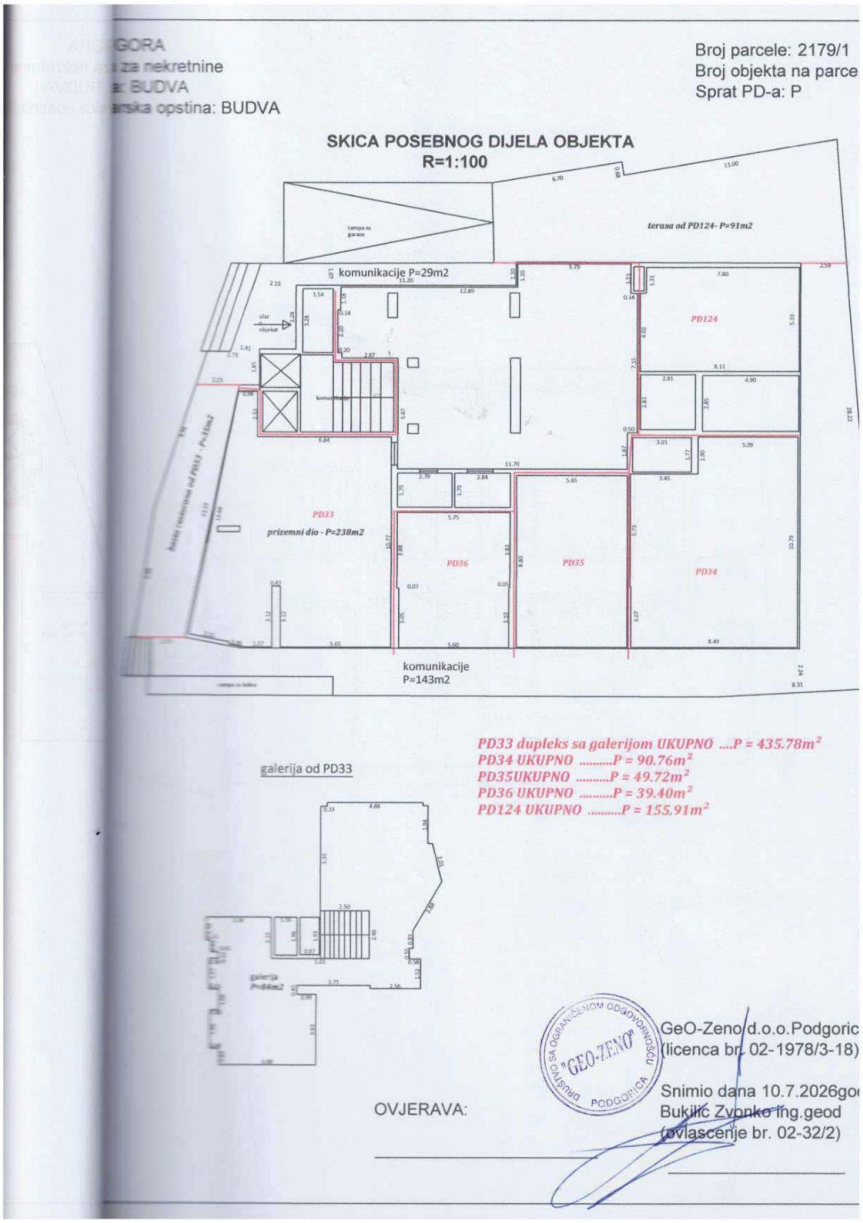
S obzirom na to da je objekt izgrađen, u predmetnom postupku ne obrađuje se hipotetička dinamika budućih masovnih iskopa, proizvodnje i ugradnje betona niti rad građevinskih dizalica, koji su predstavljali posebno poglavlje izvorne procjene. Te aktivnosti ne smiju se ponovo prikazati kao redovni uticaji hotela. Eventualna kasnija dogradnja ili rekonstrukcija sa novim izvorima emisija predstavlja poseban činjenični i pravni osnov za preispitivanje ekoloških obaveza.

3.2. Vertikalni i horizontalni gabariti prema geodetskoj podlozi

Geodetski elaborat iz oktobra 2026. sadrži snimanje i etažnu razradu objekta broj 1, sa grafičkim prikazima podzemnih garažnih nivoa, prizemlja, nadzemnih etaža i krovne terase. Na skici osnove označena je spratnost 2G+P+12+KT i površina pod zgradom od 870 m². U pogledu današnje katastarske identifikacije ključna je KP 2179/1 KO Budva, a ne nekadašnji projektni prikaz UP 16.4.

Pojedinačne skice dokumentuju posebne djelove etaža, komunikacije, stepenište i lift, kao i krovnu terasu. Na grafičkom prikazu krovne terase prikazani su zasebni dijelovi: krovna terasa površine 333,23 m², sank površine 42,88 m² i manji WC površine 3,97 m², sa ukupno navedenom površinom PD125 od 380,08 m². Ovaj podatak odnosi se na prikazani poseban dio krovne etaže i nije površina cijelog hotela.

Površine posebnih djelova iz etažnih skica ne sabiraju se automatski u BRGP bez jasnog obračunskog metodološkog pravila, jer posebni djelovi, komunikacije, otvorene površine i konstruktivni elementi ne moraju biti prikazani na isti način. Zato je površina zemljišta pod objektom jedini jedinstveni površinski pokazatelj koji se koristi za sadašnji obuhvat na osnovu potvrđenog A lista.



Slika 2. Prikaz prizemne etaže iz geodetskog elaborata iz 2026. godine.

Ranije projektovana vertikalna organizacija – arhivski pokazatelji

Prema arhitektonskom rješenju koje je obrađeno u februaru 2015, planirana spratnost iznosila je –2G+P+12, odnosno dvije podzemne garažne etaže, prizemlje i dvanaest nadzemnih spratova. U tom projektu navedena je visina objekta iznad kote terena od 39,95 m i osnova nepravilnog oblika. U projektu su obrađeni garažni nivoi, zajednički ulaz i vertikalni komunikacioni jezgro te smještajni apartmani raspoređeni po spratovima. Visina i projektna spratnost iz 2015. nijesu nove geodetski ovjerene dimenzije; za

postojeće stanje koriste se skice geodetskog elaborata GEO-ZENO iz 2026. godine, uključujući prikaz krovne terase.

Posljednji geodetski elaborat prepoznaje objekat broj 1 na KP 2179/1 KO Budva i prikazuje skice posebnih djelova od garaža do P12 i krovne terase. U A listu je površina zemljišta pod zgradom 870 m². Taj podatak se u ovom dokumentu ne izjednačava sa površinom prizemlja, zbirnom površinom smještajnih djelova ili bruto površinom svih etaža. Time se izbjegava česta metodološka greška prilikom poređenja starog arhitektonskog projekta i novog geodetskog snimka.

Čitanje aktuelne geodetske razrade i poređenje sa starim arhitektonskim projektom

Geodetski dokument iz 2026. obrađuje snimanje objekta broj 1 na KP 2179/1 KO Budva sa prikazom posebnih djelova po etažama. Na listovima su prikazane osnove 2G, 1G, prizemlja, P1–P12 i krovne terase. Za razliku od arhitektonske tabele iz februara 2015, koja je davala zbirnu projektovanu površinu etaža, noviji elaborat prikazuje pojedinačne geodetski snimljene posebne djelove. Riječ je o različitim jedinicama iskazivanja i geodetski snimljeni posebni djelovi ne mogu se automatski poistovjetiti sa projektovanim hotelskim sobama.

Posebno je značajna završna etaža: na prikazu geodetskog elaborata krovna terasa ima 333,23 m², sank 42,88 m² i WC 3,97 m², sa ukupnom površinom prikazanog posebnog dijela od 380,08 m². Ovakvo korišćenje krovnog prostora zahtijeva razmatranje kretanja i boravka gostiju, sigurnog odvoda kišnice, uslova za postavljanje tehničke opreme i moguće buke od korišćenja ugostiteljskog sadržaja. Navedene površine su preuzete iz najnovijeg geodetskog crteža; ne izvode se iz uporedne projektne tabele.

Arhivski projekat predvidio je dvije podzemne garaže, reprezentativno prizemlje, smještajne etaže i krovnu kućicu. Ova vertikalna organizacija omogućava da se tehnički izvori pritisaka svrstaju po funkciji: podzemne etaže – vozila, ventilacija i zauljene vode; prizemlje – ugostiteljstvo, komunalni otpad i pristup; smještajne etaže – sanitarne otpadne vode, energija i klimatizacija; krov – atmosfera, tehnička oprema i eventualni ugostiteljski sadržaji. To je metodološka sistematizacija izvedena iz grafičkih priloga i arhivske tehničke razrade.

3.3. Arhitektonsko-konstruktivna koncepcija

U istorijskom arhitektonskom projektu iz 2015. opisan je armiranobetonski skeletni konstruktivni sistem sa monolitnim stubovima i međuspratnim konstrukcijama, dodatnim zidnim platnima i temeljnim sistemom projektovanim za seizmičke uslove Budve. Predviđene su bile dvije podzemne garažne etaže, prizemlje, dvanaest nadzemnih etaža i završni krovni tehnički dio.

U ranijem elaboratu navode se fasadni termoizolacioni slojevi, aluminijumski profili i višeslojno zastakljenje, ravna krovna armiranobetonska konstrukcija sa termo i hidroizolacijom, hidroizolacija podruma i sanitarnih čvorova, kao i završne obloge od materijala koji odgovaraju namjeni hotela. Današnje fotografije potvrđuju zastakljene

površine, svijetlu oblogu na jednom dijelu fasade i tamniju fasadnu oblogu na drugom dijelu, ali ne potvrđuju tehničke karakteristike skrivenih slojeva.

Pri ocjeni uticaja od konstruktivnih elemenata značajni su dugotrajnost zaptivanja, sprečavanje prodora atmosferskih i podzemnih voda, redovno održavanje krovne drenaže, bezbjedan rad tehničkih postrojenja i otpornost internih instalacija. Konstrukcioni i seizmički elaborati koji se koriste u postupku legalizacije imaju poseban značaj za zaštitu ljudi, ali se ovdje ne zamjenjuju procjenom uticaja na životnu sredinu.

Konstruktivni sistem iz izvorne projektne dokumentacije

Raniji projekat detaljno opisuje armiranobetonski skeletni konstruktivni sistem, sa monolitnim stubovima, armiranobetonskim zidnim platnima i punim međuspratnim pločama. Prema tadašnjem opisu, zidna platna trebalo je da učestvuju sa najmanje 15% u konstruktivnom sklopu, a statički proračun bio je vezan za seizmičko djelovanje IX stepena MCS i odredbe Evrokoda 8. Navodi se temeljna armiranobetonska ploča sa lokalnim ojačanjima u zonama oslonaca stubova, ab stubovi u primjeru dimenzija 80×80 cm i monolitne međuspratne konstrukcije, uz minimalnu projektovanu marku betona MB 40. Riječ je o opisanim projektnim parametrima iz 2015, ne o rezultatima ispitivanja izvedene nosive konstrukcije (LARS FIRE, 2015, str. 28–30).

U projektu je naznačeno da su dijafragme iznad terena debljine približno 25 cm, a podzemni zidovi u kontaktu sa tlom oko 30 cm; unutrašnje armiranobetonske dijafragme navedene su debljina 25 i 30 cm. Puna međuspratna ab ploča projektovana je debljine 20 cm, dok je ravna krovna ploča projektovana debljine 25 cm sa slojevima hidroizolacije i termoizolacije. Projektovana unutrašnja pregradnja uključivala je blok-opeku debljine oko 20 cm prema komunikacijama i lakše pregrade unutar apartmana, uz zvučnu i toplotnu izolaciju. Ova koncepcija ukazuje na tehničke elemente koji su relevantni za zaštitu od buke, požara, prodora vode i seizmičkih sekundarnih akcidenata.

Materijalizacija fasade, krovova i hidroizolacije

U projektnoj dokumentaciji iz 2015. bila je predviđena termički poboljšana aluminijumska fasadna stolarija, višeslojno zastakljenje sa niskoemisionim staklom i argonskim međuprostorima, kao i spoljašnji termoizolacioni fasadni sistem. U istom poglavlju navedeni su bitumenski hidroizolacioni slojevi za temelje i potporne zidove, višeslojna hidroizolacija ravnog krova i zaštita podova sanitarnih prostorija hidroizolacionim premazima. Ova rješenja su relevantna zato što smanjuju potrebu za dodatnim zagrijavanjem i hlađenjem, ograničavaju prodor vode i utiču na trajnost podzemnih prostorija; njihova izvedenost i sadašnje stanje, međutim, ne mogu se dokazivati samim starim tekstom.

Pregled dostavljenih fotografija hotela iz 2026. pokazuje savremeno završenu fasadnu opnu sa dominantno staklenim i obloženim dijelovima, uz uređene pristupne površine. Fotografije podržavaju opis izgrađenog arhitektonskog volumena, ali ne mogu potvrditi sastav skrivenih izolacionih slojeva niti njihove koeficijente prolaska toplote. Ekološki

zaključci zato se zasnivaju na vrsti građevine, funkcionalnim opterećenjima i mjerama održavanja, bez pripisivanja neprovjerenih energetskih karakteristika.

Izvorni konstruktivni i materijalni detalji relevantni za životnu sredinu

Prema izvornom elaboratu (LARS FIRE, 2015, tekstualne str. 29–30), projektovan je armiranobetonski skeletni sistem sa najmanje 15% armiranobetonskih zidnih platana, monolitnim stubovima, međuspratnim pločama i temeljnom pločom sa lokalnim ojačanjima ispod oslonaca. U opisu se navode stubovi dimenzija 80/80 cm, zidne dijafragme iznad terena debljine 25 cm i podzemni zidovi u kontaktu sa tlom debljine 30 cm. Osnovne horizontalne konstrukcije su predstavljene kao pune armiranobetonske ploče debljine 20 cm, a krovna ploča kao 25 cm. To su izvorni projektni parametri, bez nove provjere statičkih detalja izvedenog objekta.

Projektom je predviđena hidroizolacija potpornih zidova i temelja u tri bitumenska sloja, dvoslojna krovna hidroizolacija od varenih bitumenskih traka i hidroizolacija sanitarnih čvorova. Za termičku zaštitu opisana je spoljašnja fasadna izolacija, a za krov termoizolacione ploče iznad hidroizolacije. Predviđena je aluminijumska stolarija sa višeslojnim ostakljenjem; novije fotografije potvrđuju da fasada danas sadrži obimne staklene površine i čvrstu oblogu, ali ne potvrđuju njen skriveni slojni sastav.

Za ekologiju postojećeg objekta hidroizolacija je važna prije svega zbog zaštite podzemnih etaža i sprječavanja eventualnih neplaniranih putanja curenja vode u podzemlje. Termoizolacija i stolarija utiču na operativnu potrošnju energije, dok redovno održavanje fasadnih panela i limarije utiče na sigurnost javnog prostora i trajnost građevine u korozivnoj priobalnoj atmosferi. Izvorni konstruktivni detalji nijesu sami po sebi parametri emisija, ali omogućavaju precizniji opis fizičke prirode hotela.

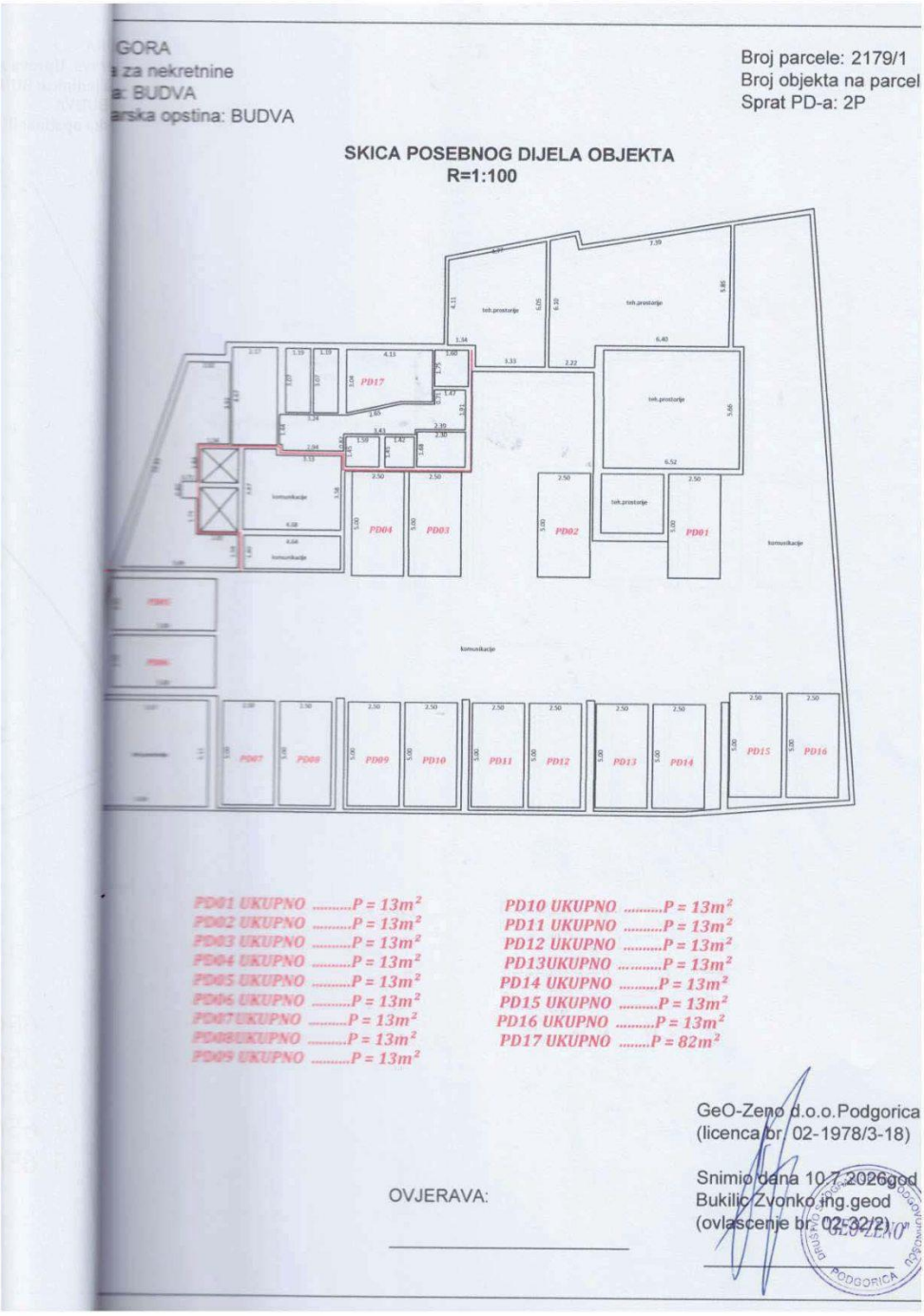
3.4. Podzemne garaže i pristupni sistemi

Prema projektu opisanom 2015. hotel je imao dva garažna nivoa. U tadašnjem rješenju navedeno je 20 parking mjesta na donjem i 38 na gornjem nivou, uključujući sistem duplog parkiranja. Ovi brojevi su istorijski projektovani kapaciteti; iz dostavljenih fotografija i geodetskih skica nije nezavisno potvrđen broj trenutno raspoloživih i funkcionalnih parking mjesta.

Ekološka osjetljivost garaža proizlazi iz mogućnosti nastanka CO i drugih izduvnih gasova tokom manevrisanja vozila, epizodnih emisija buke i vibracija, nastanka zauljene otpadne vode prilikom pranja podova ili u slučaju curenja goriva i maziva, te opasnosti od požara. Raniji elaborat predvidio je ventilaciju garaže, detekciju ugljen-monoksida, protivpožarne instalacije i odvođenje potencijalno zauljenih voda preko taložnika i separatora.

Za sadašnju eksploataciju presudno je održavanje i provjera stvarno ugrađenih sistema, omogućavanje nesmetane ventilacije, jasno obilježavanje saobraćajnih tokova, sprečavanje dužeg rada motora u mjestu, dostupnost uređaja za intervenciju u slučaju prosipanja tečnosti i redovna funkcionalna kontrola pumpi i slivnika. U slučaju da garaže

nijesu u funkciji ili je režim korišćenja drugačiji od ranije planiranog, mjere se primjenjuju prema stvarnoj konfiguraciji i emisijama.



Slika 3. Grafički prikaz podzemne etaže – geodetska razrada objekta.

Projektovana funkcionalna podjela garažnih nivoa

Arhitektonskim projektom iz 2015. bila je predviđena garaža na dva podzemna nivoa sa zasebnim rampama za pristup pojedinom nivou. U donjem nivou bilo je projektovano 20 parking mjesta i tehnička prostorija, dok je u gornjem nivou, uz sistem dvostrukog parkiranja, bilo predviđeno 38 parking mjesta. Veze garaža sa ulaznim dijelom i recepcijom planirane su preko stepeništa i lifta, uz tampon-prostore na prelazima prema unutrašnjim komunikacijama. Ovi kapaciteti predstavljaju ranije planirano rješenje i ne koriste se kao dokaz sadašnjeg broja funkcionalnih parking mjesta.

Tabela 3-A. Garaže iz izvornog elaborata iz 2015. – projektno, ne geodetski potvrđeno stanje 2026.

Etaža	Predviđeni sadržaj	Projektovani broj mjesta
Donji nivo –2G	Garaža i tehnička prostorija; veza sa recepcijom stepeništem i liftom	20
Gornji nivo –1G	Garaža sa sistemom dvostrukog parkiranja, zasebna pristupna rampa	38

Ventilacija podzemnih garaža i kontrola ugljen-monoksida

U izvornom elektro-mašinskom rješenju opisana je kombinovana redovna i protivpožarna ventilacija garaža. U normalnom režimu centrifugalni ventilatori odsisavaju zagađen vazduh nastao radom automobilskih motora, dok se svježi vazduh dovodi posebnim aksijalnim ventilatorima. Pri potencijalnom požaru sistem ima funkciju odimljavanja, uz upravljanje odgovarajućim protivdimnim i protivpožarnim klapnama. U izvornom tekstu navedeni su izolovani kanali za odimljavanje sa projektovanom protivpožarnom otpornošću od 90 minuta pri 400 °C, kao i sprinkler sistem koji se napaja iz gradske vodovodne mreže (LARS FIRE, 2015, str. 32–35).

Sistem detekcije ugljen-monoksida projektovan je sa detektorima, centralom, svjetlosno-zvučnim upozorenjem i automatskom vezom sa ventilatorima. Prema starom projektu, pri 50 ppm CO uključuje se po jedan odsisni ventilator u oba podsistema, dok se pri 100 ppm uključuje veći broj ventilatora i signalizacija upozorenja. Navedene koncentracije opis su istorijskih upravljačkih podešavanja iz projektne dokumentacije i ne predstavljaju samostalnu potvrdu današnjih normativa, kalibracije senzora ili aktuelnih upravljačkih pragova. Za sadašnje stanje ekološki značaj imaju uredno funkcionisanje ventilacije, održavanje detektora, redovni pregledi i sprečavanje dugotrajnog rada motora u zatvorenom prostoru.

Podzemne etaže: funkcionalni izvori emisija i projektovane mjere

Dvije podzemne garažne etaže predstavljaju operativno najosjetljivije djelove objekta sa stanovišta emisija u vazduh i vode. U izvornom projektu ventilacija je projektovana na osnovu maksimalno dozvoljenih koncentracija ugljen-monoksida, uz odsisavanje otpadnog vazduha centrifugalnim ventilatorima i posebnu nadoknadu svježeg vazduha aksijalnim ventilatorima. Kanalski sistem je koncipiran tako da, osim svakodnevne ventilacije, učestvuje u režimu uklanjanja zaostalog dima poslije gašenja požara, uz odgovarajuće protivdimne i protivpožarne klapne.

Voda od pranja garaže, sprinkler-stanice i manipulativnih površina razmatrana je kao poseban tok jer može sadržati pijesak, mineralna ulja i lake tečnosti koje se oslobađaju tokom korišćenja vozila. Prema instalacionom rješenju bilo je predviđeno prikupljanje takvih voda, prolaz kroz separator mineralnih ulja i prepumpavanje iz garaže na

odgovarajući nivo javnog odvoda. Ovi elementi umanjuju vjerovatnoću kontakta zagađene vode sa okolnim zemljištem i podzemnim vodama samo kada su stvarno izvedeni, prohodni i održavani.

Ukoliko objekat ima aktivne garažne nivoe, operativna disciplina uključuje zabranu rada motora u praznom hodu duže nego što je nužno, održavanje rasvjete i ventilacije, kontrolu mjesta gdje se mogu pojaviti zauljena sredstva i omogućavanje intervencije u slučaju izlivanja goriva. Čišćenje garaže ne bi smjelo dovesti do zaobilaženja separatora niti do pražnjenja kontaminiranog sadržaja u atmosferske slivnike ili tlo.

3.5. Prizemlje i smještajne etaže

Po ranijem projektu prizemlje je bilo zamišljeno kao reprezentativni ulazni prostor sa recepcijom, stepeništem, liftovima i više poslovnih lokala. Smještajni kapaciteti bili su raspoređeni po nadzemnim etažama, sa apartmanima povezanim vertikalnim komunikacijama. Današnje fotografije prikazuju aktivnu zonu prizemlja sa prostranim staklenim frontovima i tendama nad spoljnim dijelom ugostiteljskog prostora.

Funkcionalni raspored hotelskih prostorija utiče na lokaciju izvora buke, kuhinjskih emisija, sanitarnih odvoda, komunalnog otpada i saobraćaja dostavnih vozila. Pri ocjeni se razlikuju smještajni sadržaji, koji uglavnom stvaraju sanitarne otpadne vode i otpad karakterističan za domaćinstva, i ugostiteljski sadržaji, kod kojih dodatno mogu nastajati otpadna jestiva ulja, masne otpadne vode i emisije mirisa iz kuhinjske ventilacije.

Prostorno najosjetljivije su zone kontakta hotelskih ugostiteljskih aktivnosti s neposrednim pješačkim tokovima i susjednim stambenim prostorima. Radno vrijeme, intenzitet dostave, odvoženje otpada i servisiranje opreme treba organizovati tako da ne stvaraju nepotrebne smetnje u prostoru.

Raspored sadržaja po etažama u izvornom arhitektonskom projektu

U februaru 2015. projektovano prizemlje obuhvatalo je vjetrobran, glavni ulaz, recepciju, glavno stepenište, lift i pet lokala različite veličine. Gornje etaže bile su namijenjene smještaju apartmanskog tipa, sa sobama, kuhinjom, hodnikom, kupatilom i balkonom u pojedinim jedinicama. Povezanost apartmana sa recepcijom projektovana je preko zajedničkih horizontalnih komunikacija i vertikalnog jezgra. Ovakva funkcionalna koncepcija predstavlja polaznu osnovu za identifikovanje sanitarnih, kuhinjskih, komunalnih i ventilacionih opterećenja. Raspored i broj jedinica iz 2015. moraju se razlikovati od posebnih djelova prikazanih u najnovijim geodetskim etažnim skicama iz 2026. godine.

Tabela 3-B. Ranije planirana raspodjela apartmana po nadzemnim spratovima (LARS FIRE, 2015, str. 29).

Etaže	Predviđeni broj apartmana po etaži	Zbir prema projektu
I sprat	5	5
II, VI, VII i XI sprat	7 na svakom od 4 sprata	28

Etaže	Predviđeni broj apartmana po etaži	Zbir prema projektu
III, IV, V, VIII, IX i X sprat	8 na svakom od 6 spratova	48
XII sprat	3	3
Zbir iz navedenog rasporeda	Projektovana, ne postojeća jedinica	84

U starom elaboratu broj apartmana može se aritmetički izvesti kao 84 projektovane jedinice. Ta vrijednost u ovom dokumentu nije prenesena kao sadašnji broj hotelskih soba, apartmana, ležajeva ili posebnih djelova u postupku legalizacije, jer noviji geodetski elaborat prikazuje samostalne etažne jedinice po drugačijem obračunskom režimu. Za pitanja ukupnog smještajnog kapaciteta relevantni su stvarni akti o kategorizaciji i broj registrovanih jedinica, ukoliko su priloženi upravnom predmetu.

Prizemlje, galerijske i kontaktne površine prema foto-dokumentaciji

Na fotografijama iz novembra 2026. prepoznaju se višespratni hotel sa izraženim staklenim prizemljem, naglašenim ulaznim stepeništem, ostakljenom zonom uz prizemne usluge i natkrivenom ugostiteljskom terasom. Ispred objekta postoje trotoar i popločane pristupne površine, dok se u okruženju nalaze obilježeni pješački prelaz, saobraćajna traka i zaštitni stubići. Ovakav odnos hotela i javnog prostora posebno je značajan za kontrolu buke korisnika terase, održavanje higijene, smještaj komunalnog otpada, servisnu dostavu i bezbjedno kretanje pješaka.

Smještajni program u starom elaboratu i priroda uslužnog procesa

Originalna arhitektonska razrada iz 2015. godine opisivala je prizemlje sa vjetrobranom, recepcijom, glavnim stepeništem, liftom i pet lokala različite veličine. Na prvom spratu bilo je projektovano pet apartmana, na drugom, šestom, sedmom i jedanaestom po sedam, na trećem, četvrtom, petom, osmom, devetom i desetom po osam, a na dvanaestom tri apartmana. Jedinice su bile projektovane sa sobama, kupatilom, hodnikom, kuhinjom i balkonom. Navedena raspodjela je iskaz iz starog glavnog projekta, ne utvrđeni broj sadašnjih registracionih jedinica hotela.

Iz ugla procjene uticaja važnije od naziva pojedinačne jedinice jeste da se u smještajnim etažama odvijaju tipične usluge kratkotrajnog turističkog boravka: korišćenje sanitarnih čvorova, električne energije i klimatizacije, nastanak uobičajenog komunalnog otpada, održavanje prostorija i pranje tekstila ako se obavlja u objektu. Izvorna dokumentacija ne daje nove provjerene podatke o broju ležajeva, dnevnoj popunjenosti, broju zaposlenih ili postojanju sopstvene praonice u 2026, pa se takve količine ovdje ne navode kao činjenice.

Korisnici prizemnih ugostiteljskih sadržaja i vanjskih terasa mogu generisati dodatni tok ambalažnog otpada, ostataka hrane i masnih otpadnih voda. U cilju smanjenja neprijatnih mirisa i začepljenja, organizacija kuhinjskog procesa mora biti povezana sa predtretmanom masnih voda i odvojenim sakupljanjem jestivih ulja, ako nastaju. Ova

mjera ima direktnu vezu sa projektovanim kuhinjskim separatorom masti obrađenim u izvornom elaboratu.

3.6. Sistem vodosnabdijevanja i sanitarna infrastruktura

Projektom iz 2015. bilo je planirano priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu, sa horizontalnim razvodima, vertikalama, granama prema sanitarnim uređajima i unutrašnjom hidrantskom mrežom. Dimenzionisanje cijevi i armatura predstavljeno je kao sastavni dio zasebnog hidrauličkog proračuna. Takav tip snabdijevanja je standardno rješenje za hotel u užem urbanom području Budve.

Voda se u redovnom radu koristi za higijenu, tuševe, toalete, pranje i održavanje, potrebe ugostiteljstva i protivpožarnu zaštitu. Sezonske varijacije su izražene: u periodima povećane popunjenosti rastu vršna potrošnja i opterećenje internih instalacija. Efikasnost korišćenja vode zavisi od vodomjera, redovnih provjera nepropusnosti, armatura sa smanjenom potrošnjom, blagovremene sanacije curenja i racionalnih procedura održavanja.

Bez potvrđenih podataka o trenutnom broju gostiju, objektivnim mjerenjima potrošnje i vodovodnim računima, u dokumentaciji nije izveden nepouzdan numerički bilans dnevne potrošnje vode. Analiza se zasniva na identifikaciji izvora potrošnje, kriterijuma upravljanja i uslova odvođenja nastalih otpadnih voda.

Izvorno projektovano vodosnabdijevanje i protivpožarna voda

U tehničkom poglavlju iz 2015. predviđeno je priključenje hotela na javni vodovod u skladu sa uslovima tadašnjeg JP „Vodovod i kanalizacija“ Budva. Unutrašnju mrežu čine horizontalni vodovi ispod ploče prizemlja, vodovodne vertikale i ogranci prema sanitarnim uređajima, sa projektovanim cijevima dimenzionisanim na osnovu hidrauličkog proračuna. Projektom su zasebno obuhvaćeni unutrašnja i spoljašnja hidrantska mreža, sredstva za početno gašenje požara i napajanje sprinkler sistema garaža. Funkcionalno, vodovod je bio projektovan za istovremeno snabdijevanje apartmanskih sanitarnih prostorija, zajedničkih prostora, ugostiteljskih sadržaja i protivpožarnih potrošača.

Za procjenu operativnog uticaja posebno je važna činjenica da hotel ne zahtijeva tehnološku vodu za industrijski proizvodni proces. Dominiraju sanitarna i higijenska potrošnja, voda za čišćenje, voda za eventualnu pripremu hrane i protivpožarna rezerva. Ekološki pritisak proizlazi iz sezonskog povećanja potrošnje, mogućih gubitaka na mreži i neodgovarajućeg odvođenja otpadnih voda, što se kontroliše održavanjem sanitarnih instalacija i sprovođenjem uslova javnog isporučioca vode.

Vodosnabdijevanje u izvornom projektu i mjerila održivog korišćenja

Projektom vodovoda i kanalizacije iz 2015. planiran je priključak na gradsku vodovodnu mrežu prema uslovima JP „Vodovod i kanalizacija“ Budva, sa horizontalnim razvodima ispod ploče prizemlja, vertikalnim vodovima i ograncima ka sanitarnim uređajima. Dimenzionisanje cjevovoda bilo je zasnovano na hidrauličkim proračunima, a osnovnim

projektom su obuhvaćene unutrašnja i spoljašnja hidrantska mreža. Prema izvoru, vodovodna mreža se prije puštanja u rad hidraulički ispituje.

Voda se u normalnom radu hotela troši za higijenu gostiju, sanitarne potrebe zaposlenih, održavanje zajedničkih površina, ugostiteljske usluge i protivpožarnu spremnost. Ne postoje podaci za pouzdanu kvantifikaciju trenutne dnevne potrošnje ili specifične potrošnje po gostu. Stručno je opravdano da se nadzor zasniva na stanju vodomjera, kontroli curenja, servisiranju sanitarne opreme i praćenju neuobičajenih porasta potrošnje, posebno tokom sezone.

Korišćenje vode i odvođenje otpadnih voda funkcionalno su povezani: povećana popunjenost pojačava opterećenje i instalacija i javnog kolektora. Zato je ispravno raditi na racionalnoj potrošnji bez smanjivanja propisanog higijenskog standarda i održavati čiste i sanitarno bezbjedne cjevovode, uz stalno održavanje projektovanih protivpožarnih rezervi i priključaka.

3.7. Fekalne i kuhinjske otpadne vode

Raniji elaborat predvidio je da se sanitarne otpadne vode iz hotela prikupljaju internim kanalizacionim cjevovodima i odvode u javnu gradsku kanalizaciju preko priključnog šahta. Kao posebna mjera za kuhinjske vode bio je projektovan separator masti prije ispuštanja u mrežu. To je važna prethodno razmotrena mjera, jer kuhinjske vode mogu sadržati ostatke hrane, masti, ulja i sredstava za pranje, koji utiču na prohodnost odvoda i opterećenje kolektora.

Za potrebe postojećeg hotela od suštinske je važnosti potpuno razdvajanje sanitarno-fekalnih tokova, masnih kuhinjskih voda i potencijalno zauljenih voda iz garaža i manipulativnih površina. Kućne otpadne vode treba odvoditi u javni sistem u skladu sa tehničkim uslovima upravljača, dok kuhinjska masna voda mora prethodno proći odgovarajući tretman kada to nalaže njeno svojstvo i lokalni uslovi priključenja.

Neprihvatljivo je ispuštanje masne vode u atmosfersku mrežu, pranje kuhinjskog inventara na otvorenim površinama, odlaganje otpadnih ulja u kanalizaciju ili ispuštanje vode iz garaža bez potrebne kontrole. Redovno pražnjenje i održavanje separatora masti smanjuje rizik od blokada, neprijatnih mirisa i vanrednih izlivanja. Zapisi o servisiranju i preuzimanju izdvojenog otpada predstavljaju važan element operativne kontrole.

Projektovani sistem odvođenja sanitarnih i kuhinjskih voda

Prema izvornom elaboratu, sve sanitarno-fekalne vode prikupljaju se internim cijevima i odvode prema javnoj gradskoj kanalizaciji preko priključnog šahta na trotoaru. Nakon postavljanja kanalizacionih vodova bilo je predviđeno ispitivanje prohodnosti i vodonepropusnosti, a po ugradnji sanitarnih uređaja funkcionalno ispitivanje instalacije. Otpadna voda koja nastaje u kuhinjskim prostorima bila je izdvojena kao poseban tok, za koji je projektovan mali kuhinjski separator masti tipa LM K-1 proizvođača „Regeneracija“, prije daljeg ulivanja u fekalni sistem (LARS FIRE, 2015, str. 35–37).

Odvajanje masti na mjestu nastanka sprečava taloženje ulja i masnoća u internim cjevovodima i smanjuje rizik od začepljenja. U režimu korišćenja hotela, ako su kuhinjske

funkcije aktivne, izdvojenu mast treba prikupljati u odgovarajuće posude, bez vraćanja u kanalizaciju. Održavanje separatora i dokumentovanje odvoza je bitnije za stvarnu zaštitu životne sredine od samog navođenja predviđenog modela u projektu iz 2015. godine. Fotografije hotelske fasade ne dokazuju gdje je separator ugrađen niti da je u funkciji.

Odvajanje sanitarnih, kuhinjskih i masnih voda

U arhivskom projektu fekalne vode iz svih sanitarnih uređaja predviđene su za prikupljanje u internu kanalizaciju i odvođenje preko priključnog šahta na trotoaru u gradsku kanalizacionu mrežu. U izvornom dokumentu planirano je ispitivanje kanalizacije na prohodnost i vodonepropusnost nakon izvođenja, kao i funkcionalna provjera pri montaži sanitarnih uređaja. Za odlučivanje o potrebi novog elaborata važno je da hotelski proces ne podrazumijeva direktno upuštanje sanitarne vode u obalni akvatorijum, ali se tehnička ispravnost izvedene mreže ne može utvrditi isključivo iz starog projekta.

Kuhinjske vode imaju odvojene karakteristike od standardnih sanitarnih voda zbog potencijalnog prisustva masti i ulja. U elaboratu iz 2015. predviđen je mali kuhinjski separator masti tipa LM K-1 proizvođača „Regeneracija“, nakon koga se voda upušta u fekalnu mrežu. Navođenje modela predstavlja arhivsku projektnu specifikaciju; stvarno ugrađenu opremu, njen broj i radno stanje nije moguće dokazati fotografijama fasade niti geodetskim elaboratom.

Preporučene kontrole uključuju pravilno odvajanje otpada iz kuhinje, sprečavanje upuštanja ostataka hrane i jestivih ulja u odvod, periodično čišćenje i odvoz izdvojene masnoće, pregled taložnika i vođenje evidencije servisa. Ove mjere direktno ograničavaju rizik od začepljenja, pojave neprijatnih mirisa i prelivanja koje bi, u gustoj priobalnoj urbanoj zoni, moglo imati lokalni uticaj na zdravlje, komfor i kvalitet komunalnog sistema.

3.8. Atmosferske i potencijalno zauljene vode

Na krovu i ostalim vodonepropusnim površinama nastaje atmosferski oticaj. Čista krovna voda načelno se može zasebno odvoditi, dok vode sa saobraćajnih, garažnih i manipulativnih površina mogu sadržati suspendovane materije, tragove goriva i mineralnih ulja. Njihov tretman mora odgovarati karakteru površine i uslovima javne mreže.

U starom elaboratu iz 2015. projektovan je separator lakih tečnosti tipa BP OLEX 10 G/P, nominalnog protoka 10 l/s, sa prethodnim taloženjem čvrstih čestica i prepumpavanjem prečišćene vode iz nižeg nivoa prema spoljašnjem šahtu. Kao istorijska projektna osnova korišćeni su sliv 200 m², intenzitet padavina 250 l/s/ha, koeficijent oticaja 0,85, proračunati kišni protok 4,25 l/s i dodatnih približno 3 l/s vode od pranja garaža. Ovi podaci služe da pokažu prethodno projektovani princip, a ne da bez pregleda opreme potvrde da je upravo taj separator danas ugrađen.

U sadašnjem režimu rada najvažnija je provjera prohodnosti slivnika, postojanja funkcionalnog tretmana gdje je potreban, kontrola mulja i izdvojenog ulja, sprečavanje

miješanja zauljenih i sanitarnih tokova i ispravno funkcionisanje eventualnog prepumpavanja. Ako separator nije ugrađen, nije dostupan ili se ne održava, takvo stanje predstavlja zaseban problem zaštite voda koji se ne može riješiti deklarativnim pozivanjem na staru projektnu dokumentaciju.

Projektni proračun zauljenih voda i dimenzionisanje separatora iz 2015.

Za pranje garažnih i manipulativnih površina, kao i za vode iz prostora sprinkler stanice, u ranijem elaboratu bio je predviđen poseban sabirni sistem sa taloženjem pijeska i odvajanjem lakih tečnosti mineralnog porijekla. Zbog niže kote garaže u odnosu na javni kolektor, planirano je prepumpavanje obrađene vode iz nižeg dijela objekta u spoljašnji kanalizacioni šaht. Time se sprečava da eventualne zauljene vode dospiju neposredno u javnu mrežu ili u zemljište bez prethodnog odgovarajućeg tretmana.

Za tada izabranu slivnu površinu od 200 m², intenzitet proračunske kiše 250 l/s/ha i koeficijent oticaja 0,85, primjenom racionalne formule $Q = A \times i \times \phi$ dobija se 4,25 l/s. Izvorni elaborat potom dodaje približno 3 l/s otpadne vode od pranja garaže, odnosno ukupan razmatrani dotok oko 7,25 l/s. Uveden je projektni sigurnosni izbor separatora BP OLEX 10 G/P nominalnog kapaciteta 10 l/s. Ovi brojevi pripadaju hidrauličkom proračunu iz 2015. i nijesu površine hotela ili novo izmjeren protok u 2026. godini (LARS FIRE, 2015, str. 36–37).

Tabela 3-C. Ulazni parametri ranijeg proračuna separatora zauljenih voda (2015).

Parametar	Vrijednost	Napomena
Slivna površina tretirana separatorom	200 m²	Projektni obračun 2015; nije površina KP 2179/1
Mjerodavni intenzitet padavina	250 l/s/ha	Za 15-minutnu kišu i povratni period 2 godine u starom modelu
Koeficijent oticaja	0,85	Projektni koeficijent u starom proračunu
Računski atmosferski dotok	4,25 l/s	$Q = 200/10.000 \times 250 \times 0,85$
Dodatak za pranje garaža	Oko 3 l/s	Procjena iz starog projekta
Projektno odabrani separator	BP OLEX 10 G/P	Nominalni protok 10 l/s, prema izvornom elaboratu

U ranijem elaboratu navedeno je mjesečno kontrolisanje nivoa mulja i izdvojenog ulja, kao i periodično čišćenje separatora, uz predaju uljno-muljnih frakcija ovlašćenom preuzimaocu opasnog otpada. Takva organizacija predstavlja odgovarajući princip kontrole u eksploataciji i danas, dok konkretna učestalost pregleda treba da bude usklađena sa proizvođačkim uputstvom, stvarnim opterećenjem i važećim uslovima priključenja. Otpadne krovne atmosferske vode bile su projektovane za odvojeno prikupljanje olucima i cjevovodima i kontrolisano odvođenje, bez njihovog miješanja sa zauljenim garažnim tokovima.

Razrada arhivskog hidrauličkog proračuna i tretmana zauljene vode

Izvorni elaborat je, za potrebe projektovanja separatora, koristio površinu sliva od 200 m², intenzitet kiše od 250 l/s/ha za trajanje 15 minuta i povratni period dvije godine, te koeficijent oticaja 0,85. Tako je izračunat oborinski protok od 4,25 l/s, kojem je dodato približno 3 l/s vode od pranja garaže. Radi rezerve izabran je separator BP OLEX 10 G/P nominalnog kapaciteta 10 l/s. Ove vrijednosti su ulazni podaci proračuna iz 2015. i ne predstavljaju nov obračun današnje površine sliva na KP 2179/1.

Izvorom su preporučene kontrole visine mulja i sloja ulja u separatoru jednom mjesečno, odstranjivanje mulja prije dostizanja sloja debljeg od 350 mm i odstranjivanje ulja prije dostizanja debljine 100 mm, uz čišćenje taložnog i uljnog dijela najmanje tromjesečno. Ove brojčane vrijednosti preuzete su iz tehničkog opisa predviđenog uređaja i treba ih primjenjivati samo ako odgovaraju stvarno ugrađenom modelu i njegovom važećem uputstvu za održavanje.

Sadržaj separatora – uljasta faza i zagađeni mulj – nije obični komunalni otpad. Njegovo privremeno odlaganje mora biti u odgovarajućoj nepropusnoj ambalaži, zaštićenoj od atmosferskih voda, do predaje ovlašćenom sakupljaču uz odgovarajuću evidenciju. Oborinska voda sa čiste krovne površine izvornim projektom nije bila predviđena za prolazak kroz separator mineralnih ulja, već se skupljala olucima i odvodila posebnim cjevovodom. Održavanje razdvojenosti tokova smanjuje mogućnost preopterećenja uređaja.

Kritične tačke ovog sistema su ulazni taložnik, nivo izdvojenog ulja, protočnost separatora, stanje eventualnih by-pass elemenata, elektro i hidraulička pouzdanost prepumpne stanice te integritet priključnog šahta. U slučaju kvara, pravilan odgovor je obustavljanje aktivnosti koje stvaraju zauljenu vodu i organizovana sanacija, a ne preusmjeravanje vode na otvorene površine ili direktno u javnu odvodnju bez potrebnog tretmana.

3.9. Ventilacija, klimatizacija i odimljavanje

Prema ranijem elaboratu iz 2015. grijanje i hlađenje smještajnog dijela planirano je sistemom klima-uređaja tipa toplotne pumpe, sa radnim režimom približno 20 °C zimi i 26 °C ljeti. Za lokale su predviđene unutrašnje jedinice prilagođene javnom prostoru, za kuhinjske prostorije mehanički odsis sa izbacivanjem vazduha preko ventilacionih kanala, a za sanitarije bez prirodne ventilacije lokalni aksijalni ventilatori.

Za garažne nivoe projekat je razmatrao odsis gasova automobilskih motora, detekciju CO, režim odimljavanja i obezbjeđivanje svježeg vazduha preko posebnih ventilatora. U okviru zaštite od požara naveden je i sistem sprinkler instalacije. Ovi sistemi imaju različite funkcije: ventilacija za kvalitet vazduha u redovnom radu, odimljavanje za vanredni požarni događaj, a detekcija i alarmi za blagovremeno upozoravanje.

Potencijalni operativni uticaji jesu buka i vibracije ventilatora, rad spoljnih klimatizacionih jedinica, emisije toplote u mikroklimu, mirisi iz kuhinjskog odsisa i eventualno curenje rashladnih fluida. Upravljač objekta treba da održava filtere, smanjuje vibracije

montažom i servisom, planira pristup opremi i sprječava ispuštanje radnih fluida pri održavanju.

Termotehničke instalacije prema izvornom elaboratu

Za smještajne apartmane i lokale projektovane su instalacije grijanja i hlađenja sa sistemima koji koriste princip toplotne pumpe i električnu energiju. Izvorni elaborat navodi ciljne radne temperature približno +20 °C u zimskom i +26 °C u ljetnjem periodu. Za apartmane su bile predviđene unutrašnje jedinice povezane na spoljašnje uređaje, a za lokale u prizemlju kasetne unutrašnje jedinice. Takvo rješenje podrazumijeva smanjenje lokalnog sagorijevanja goriva za potrebe redovnog grijanja, dok su specifični uticaji vezani za električnu potrošnju, buku kompresora i ventilatora, odvođenje kondenzata i servisno postupanje sa rashladnim fluidima (LARS FIRE, 2015, str. 34–35).

Kuhinje su u izvornom projektu imale planiran prinudni odsis preko napa i kanala kojima se otpadni vazduh izvodi iznad objekta. Sanitarne prostorije bez prirodnog provjetravanja projektovane su sa lokalnim aksijalnim ventilatorima, takođe priključenim na odsisne kanale. Za stepeništa i liftovska jezgra predviđen je poseban nadpritisni sistem u funkciji bezbjednosti i kontrole širenja dima. Pravilno projektovani visinski završeci ventilacionih ispusta i redovno čišćenje kuhinjskih napa ograničavaju mogućnost širenja mirisa i nataloženih masnoća prema susjednim stanovima i javnoj pješačkoj zoni.

Zbog položaja hotela u gusto izgrađenom centru, i pri uobičajenim tehničkim sistemima potrebno je ograničiti izvore tonske i niskofrekventne buke: spoljne jedinice klimatizacije, ventilacione komore, rešetke, pumpe i liftovske mašine. Ranije projektovano rješenje samo po sebi ne daje dokaz o današnjem položaju svih uređaja, pa se operativna ocjena zasniva na principu održavanja, servisiranja, mogućnosti akustičnog tretmana i sprovođenja mjerenja ako nastanu indikacije prekomjerne buke.

Termotehničke i protivdimne instalacije prema elaboratu iz 2015.

Prvobitni tehnički opis grijanja i hlađenja predviđa split-sistem sa režimom toplotne pumpe, projektovan za približno +20 °C zimi i +26 °C ljeti. Za smještajne jedinice razmatrane su unutrašnje jedinice povezane na spoljašnje jedinice, a za lokale u prizemlju kasetne unutrašnje jedinice. Ovakva tehnologija koristi električnu energiju i po pravilu ne stvara kontinuirani lokalni dimni gas iz fosilnog goriva za potrebe grijanja. U novoj procjeni ne tvrdi se da je svaki uređaj izveden po istoj specifikaciji ili da nakon više godina nije mijenjan.

Kuhinjska ventilacija je arhivski projektovana preko kuhinjskih napa i kanala koji vazduh odvode na krov, dok su sanitarne prostorije bez prirodne ventilacije predviđene sa lokalnim aksijalnim ventilatorima. U podzemnim garažama projektovani su centrifugalni ventilatori za odsisavanje izduvnih gasova, posebni aksijalni ventilatori za nadoknadu vazduha i protivdimna zaštita sistema. Na ovaj način su u izvornom projektu razdvojene funkcije komfora, higijene, kontrole automobilskih emisija i zaštite od dima.

Operativni izvori uticaja HVAC sistema su potrošnja električne energije, mogućnost buke i vibracija vanjskih jedinica, eventualna curenja rashladnog fluida i mirisi sa kuhinjskih

ispusta. Zaštita uključuje servisiranje, kontrolu nosača i antivibracionih oslonaca, čišćenje filtera, provjeru prohodnosti kanala, zakonito rukovanje rashladnim sredstvima i odvođenje kuhinjskog vazduha na način koji ne ugrožava otvore susjednih smještajnih i stambenih prostora.

3.10. Elektroenergetska mreža, rasvjeta i potrošnja energije

Hotel u redovnom radu koristi električnu energiju za osvjetljenje, liftove, ventilaciju, klimatizaciju, pripremu toplote, ugostiteljske uređaje, uređaje za čišćenje, administrativnu opremu i sigurnosne sisteme. Raniji elaborat predvidio je instalacije jake i slabe struje, unutrašnje i spoljašnje osvjetljenje, gromobranske i uzemljivačke instalacije, protivpožarnu dojavu, signalizaciju i napajanje odgovarajućih potrošača.

Opterećenje električne mreže u hotelu sezonski varira, prije svega zbog promjene popunjenosti i rada rashladnih sistema. Energetski efikasna rasvjeta, automatske kontrole temperature, održavanje filtera, zaptivenost fasadnih otvora i praćenje potrošnje pomažu smanjenju indirektnog ugljeničnog otiska. Iz dostavljene dokumentacije nije potvrđena postojanje bilo kakvog stalnog generatora sa sopstvenim sagorijevanjem goriva, pa nijesu pripisane nepostojeće stalne emisije dimnih gasova.

Električne instalacije, eventualna rezervna napajanja i rashladna oprema moraju se redovno održavati, a rashladne tečnosti i elektronske komponente iz servisa predavati ovlašćenim subjektima prema odgovarajućem režimu upravljanja otpadom.

Rezervno napajanje i elektroenergetska bezbjednost – ranije projektovano rješenje

U elektroprojektu opisanom 2015. planirano je mrežno snabdijevanje hotela i automatski dizel-električni agregat u kontejnerskom kućištu kao rezervni izvor napajanja pri prekidu isporuke električne energije. Izvorni tekst navodi snagu agregata od 110 kVA i rezervoar goriva dovoljan za približno 8–10 sati rada pri punom opterećenju. Projektom je agregat smješten u posebnom kontejneru uz objekat, sa ventilacijom, izduvnim odvodom i podlogom namijenjenom zadržavanju mogućeg curenja goriva. Ovi podaci su arhivski projektni opis i ne znače da je konkretni agregat danas ugrađen na tom mjestu ili da se njime hotel stvarno koristi.

Ukoliko rezervni agregat postoji i radi, on predstavlja povremen, a ne kontinuiran izvor buke, izduvnih gasova i rizika od prosipanja dizel goriva. Relevantni postupci su hermetičnost rezervoara, kontrola podne kade ili druge sekundarne zaštite, pravilno usmjeravanje izduvnih gasova, periodični testovi pod nadzorom i pravilno upravljanje otpadnim uljima. Ako agregat nije izveden ili je naknadno izmijenjen drugim rješenjem, u sadašnjem tehničkom opisu treba se rukovoditi stvarno utvrđenom izvedenom opremom.

Za garažne i zajedničke prostore izvorni elaborat opisuje evakuacionu rasvjetu, stabilni sistem dojave požara, video-nadzor i detekciju ugljen-monoksida. Navedeno je da se pojedini bezbjednosni potrošači, uključujući ventilaciju i rasvjetu u vanrednoj situaciji, mogu napajati iz rezervnog sistema. Sa stanovišta životne sredine, održavanje kontinuiteta napajanja sigurnosnih uređaja smanjuje vjerovatnoću da jedan kvar preraste

u akcident sa povredama ljudi, širenjem dima ili nekontrolisanim ispuštanjem otpadnih voda.

Rezervno napajanje i mogući povremeni izvor emisije

Izvorni elektroprojekat je uključivao rezervno napajanje pomoću automatskog dizel-električnog agregata, koji se aktivira pri prekidu mrežnog snabdijevanja. U elaboratu se opisuje i zaštita postavljanjem agregata i njegovog rezervoara na betonsku podlogu sa obodnom zaštitom za zadržavanje eventualno prosutih tečnosti. Takav uređaj, ako je izveden i u funkciji, razlikuje se od glavnog sistema električnog napajanja i predstavlja samo povremeni izvor buke, izduvnih gasova i rizika od izlivanja goriva.

U okviru dokumentacije za postojeći hotel ne pretpostavljaju se nepoznati radni sati, količina goriva, snaga uređaja ili režim redovnog probnog rada. Odgovarajući uticaji procjenjuju se kvalitativno, uz preporuku da servis i kontrola sistema budu sprovedeni u skladu sa propisima i tehničkim uputstvima. Ako agregat nije izveden ili je uklonjen, ova projektna pretpostavka neće predstavljati stvarni operativni izvor; ako jeste aktivan, njegov rad i sekundarna zaštita goriva dio su relevantne ekološke kontrole.

3.11. Komunalni i posebni tokovi otpada

Redovna djelatnost hotela stvara miješani komunalni otpad, papir i karton, ambalažnu plastiku, staklo, metal, biootpad iz ugostiteljskih aktivnosti i potrošni materijal iz domaćinstva hotelskih prostorija. Povremeno mogu nastajati otpadne fluorescentne i LED komponente, električni uređaji, istrošene baterije, ambalaža od sredstava za čišćenje, otpadna jestiva ulja i otpad sakupljen u separatorima. Svaki od tih tokova zahtijeva primjeren način odvojenog sakupljanja i predaje.

Stariji elaborat predvidio je odlaganje komunalnog otpada u tipiziranim posudama na dostupnom, higijenski uređenom mjestu, redovno odvoženje od strane komunalne službe i odvojeno postupanje sa otpadnim uljem i lakim tečnostima iz separatora. Ova osnovna koncepcija ostaje primjenljiva, ali se konkretni režim razvrstavanja i predaje mora uskladiti sa važećim propisima o upravljanju otpadom i lokalnim sistemom odvoza.

Ekološki rizik kod ove vrste objekta u pravilu nije u velikim pojedinačnim količinama opasnog otpada, već u neadekvatnom upravljanju brojnim manjim tokovima: ispuštanju ulja u odvod, rasipanju ambalaže, nepravilnom skladištenju hemikalija i nastanku neprijatnih mirisa ili procjednih voda. Zato su higijena prostora, obuka zaposlenih i evidencija predaje posebno značajni.

Vrste otpada prepoznate u izvornom elaboratu i načelo odvojenog postupanja

Izvorni elaborat kao redovne tokove u eksploataciji navodi komunalni otpad nastao boravkom gostiju i radom poslovnih sadržaja, ambalažu i higijenski otpad, a kao specifičan potencijalno opasan tok ulja, goriva i mulj izdvojen iz separatora. Za uobičajeni otpad planirana je upotreba tipiziranih posuda i organizovano odvoženje preko komunalne službe, uz obezbijeđen i lako pristupačan prostor za njihovo postavljanje. U slučajevima stvarnog nastanka opasnog otpada, prvobitna procjena je predviđala

odvojeno, zatvoreno privremeno skladištenje i predaju specijalizovanom preuzimaocu (LARS FIRE, 2015, str. 38–39).

U sadašnjem hotelu dodatne male tokove mogu činiti neispravna električna oprema, istrošene baterije, istrošeni filteri, fluorescentne sijalice, ambalaža sredstava za čišćenje i eventualni rashladni fluidi iz servisiranja. Navedeni tokovi predstavljaju tipične moguće vrste otpada hotela, a nijesu potvrđena količina ili inventar nastalog otpada kod ovog nosioca. Njihova ekološka kontrola postiže se izbjegavanjem miješanja sa komunalnim otpadom, bezbjednom pripremom za predaju i vođenjem dokumentacije u skladu sa vrstom i statusom otpada.

3.12. Saobraćaj, snabdijevanje i pristup

Urbana pozicija hotela čini automobilsku i pješačku dostupnost važnom komponentom funkcionisanja. Današnji foto-prikazi pokazuju saobraćajnicu sa zaštitnim stubićima, trotoare, prilazne stepenice i pješački prelaz, što je relevantno za bezbjednost gostiju i ostalih korisnika prostora. Okruženje karakteriše neprekidno kretanje vozila i pješaka, posebno u turističkoj sezoni.

Hotel stvara kretanja zaposlenih, gostiju i dostavnih vozila, ali ne zahtijeva teški industrijski teretni saobraćaj. Potencijalni pritisci su kratkotrajno zaustavljanje radi istovara prtljaga, rad motora u praznom hodu, dostava robe u jutarnjim i večernjim periodima, kretanje taksi i drugih vozila i eventualno zaklanjanje javnih površina. Odgovorno planiranje režima snabdijevanja smanjuje buku, opasnost od konflikta sa pješacima i uticaj na protok saobraćaja.

Kod procjene kumulativnog saobraćaja naglasak je na dodatnom doprinosu hotela već postojećem opterećenju ulice, a ne na ukupnom broju vozila koji prolazi gradskim bulevarom. Bez mjerenja saobraćaja na predmetnom profilu ne iznose se numeričke vrijednosti doprinosa hotela ukupnim emisijama saobraćaja.

3.13. Dinamika redovnog rada i održavanje

Hotelska djelatnost ima dnevne i sezonske cikluse. Najveće korišćenje smještajnih i pratećih kapaciteta očekuje se u sezoni, dok je intenzitet radova na održavanju uglavnom povremen. Uobičajeno održavanje obuhvata pregled instalacija, zamjenu filtera, sanitarne radove, popravke manjih oštećenja i uređenje otvorenih površina. Takve aktivnosti, kada nijesu praćene značajnim građevinskim zahvatima, proizvode ograničene i kratkotrajne lokalne uticaje.

U slučaju veće rekonstrukcije, dogradnje, proširenja garaža, izgradnje novog pomoćnog objekta ili promjene namjene koja bitno utiče na emisije, potreba za zasebnim upravnim i ekološkim postupkom procjenjivala bi se prema tadašnjem sadržaju zahvata. Ova dokumentacija ne daje unaprijed odobrenje za takve buduće radove.

Osvrt na raniju analizu redovne eksploatacije

Elaborat iz 2015. odvojeno je razmatrao uticaje faze izgradnje od uticaja funkcionisanja. U fazi korišćenja predmetnog hotela kao glavni mogući izvori identifikovani su

saobraćajni izduvni gasovi, eventualna buka rada tehničke opreme, sanitarne i kuhinjske otpadne vode, zauljene vode od pranja garaža i manipulativnih površina i otpad iz ugostiteljsko-smještajnih aktivnosti. Za svaki od ovih izvora opisane su odgovarajuće projektne zaštite, uključujući odvođenje na gradsku kanalizaciju, separaciju masti i lakih tečnosti, ventilaciju garaža sa detekcijom CO i organizovano sakupljanje otpada. To je suština prethodno izvršene procjene koja je metodološki važna za razmatranje potrebe ponovnog elaborata.

Za razliku od izgradnje, rad hotela ne podrazumijeva kontinuirano korišćenje rovokopača, utovarivača, kamiona za odvoz iskopanog materijala niti privremena gradilišna prašenja kao redovan izvor. Stoga se izvorne kvantifikacije buke i emisija građevinske mehanizacije ne prenose u novu procjenu eksploatacije. Na ovaj način uporedna analiza ostaje vjerna stvarnom predmetu postupka – već izgrađenoj građevini – i ne povećava vještački očekivane uticaje primjenom parametara nepostojeće buduće gradnje.

3.14. Tehnološki tok hotelskih usluga i materijalno-energetski tokovi

Hotel je uslužni, a ne industrijski proizvodni objekat. Njegova funkcija može se predstaviti preko ulaznih tokova (pitka voda, električna energija, hrana i potrošni materijal, sredstva za čišćenje, dolasci korisnika), operativnih cjelina (smještaj, recepcija, ugostiteljstvo, higijena, klimatizacija, garažiranje) i izlaznih tokova (sanitarne i kuhinjske vode, komunalni i ambalažni otpad, povremeno zauljene vode, buka, toplota i lokalne izduvne emisije vozila). Za razliku od industrijskog procesa, ne nastaje proizvodna otpadna voda sa stabilnim hemijskim sastavom, ali pojedini sporedni tokovi zahtijevaju kontrolu.

Radni intenzitet pojedinačnih djelatnosti mijenja se sezonski. Za apartmanski smještaj i ugostiteljske sadržaje najčešće opterećenje predstavlja kombinacija sanitarnih i masnih voda, dok za garaže najveći posebni rizik predstavljaju kratkotrajne emisije motora i potencijalno zauljene vode. Za vanjski ugostiteljski prostor najrelevantniji mogu biti buka, mirisi i komunalna higijena. Procjena tih tokova ne zasniva se na izmišljenim tonama otpada ili litrama potrošnje; kvantitativni bilans moguć je tek iz radnih evidencija i tehničkih karakteristika izvedenih instalacija.

Ponašanje u periodu smanjene popunjenosti takođe je važno: unutrašnji sistemi se moraju redovno održavati kako ne bi došlo do stvaranja mirisa iz slivnika ili nepravilnog rada ventilacije. U punoj turističkoj sezoni potrebno je povećati učestalost komunalne higijene i inspekcije kritičnih odvoda. Ove radnje su sastavni dio svakodnevnog upravljanja, a ne pretpostavka o izvođenju novih građevinskih radova.

Tabela 3-D. Povezanost hotelskog procesa, ulaza, emisija i mjesta zaštite

Funkcionalna cjelina	Glavni ulazi	Izlazni tokovi ili smetnje	Osnovno tehničko rješenje

Funkcionalna cjelina	Glavni ulazi	Izlazni tokovi ili smetnje	Osnovno tehničko rješenje
Smještajne etaže	Voda, struja, potrošni materijal	Sanitarne vode, otpad, rashladno opterećenje	Fekalna mreža, posude za otpad, HVAC servis
Recepcija i komunikacije	Električna energija, kretanje korisnika	Komunalni otpad i lokalna buka	Pravilno održavanje i organizacija kretanja
Ugostiteljstvo i kuhinje	Voda, namirnice, energija	Masne vode, jestiva ulja, ambalaža, mirisi	Separator masti, odvojeno skladištenje, ventilacija
Garaže i pristupi	Vozila i povremeno voda od pranja	CO/NOx, buka, zauljene vode	Ventilacija, detekcija, separator, bezbjedan prilaz
Krov i atmosfera	Padavine i korisnici eventualne terase	Oborinski oticaj, povremena buka	Održavanje krovnih odvoda i režima korišćenja
Rezervni sistem (ako je izveden)	Gorivo i povremena aktivacija	Izduvni gasovi, buka, rizik izlivanja	Održavanje, sekundarna zaštita, servisna evidencija

3.15. Rizici od udesa, klimatskih nepogoda i bezbjednosne situacije

Za postojeći hotel relevantni su udesi koji mogu izazvati sekundarni uticaj na životnu sredinu: požar u garaži ili tehničkoj prostoriji, curenje goriva ili drugih uljastih sredstava, kvar pumpne stanice, začepljenje separatora i kanalizacije, prekid električnog napajanja, prodiranje oborinske vode u podzemne etaže i oštećenje instalacija usljed seizmičkog događaja. Svaki od ovih scenarija ima ograničen izvor u konkretnom tehničkom sistemu i mogućnost ciljane preventivne kontrole.

U arhivskom projektu za garaže su opisani sistem ventilacije, protivdimne klapne i automatska sprinkler instalacija, a za objekat hidrantska mreža i sredstva za početno gašenje požara. U slučaju požara, osim direktnog rizika za ljude, mogu nastati kontaminirana voda za gašenje, čađ i ostatak zapaljenog materijala. Iz ekološkog ugla važno je spriječiti nekontrolisano širenje takvih voda u tlo ili atmosferski odvod gdje je to tehnički moguće, te zbrinuti kontaminirani ostatak preko ovlašćenih subjekata.

Zbog obalne lokacije i izraženih sezonskih padavina, akcionim postupcima treba obuhvatiti provjeru odvodnje krova, garažne rampe i ugostiteljskih vanjskih površina prije snažnih kiša, kao i osiguranje mobilnog inventara prije jakog vjetra. Sve navedene mjere su operativne, provodljive u okviru postojećeg objekta i ne stvaraju novi izvor značajnih emisija.

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA

Sagledavanje vrsta i karakteristika mogućih uticaja na životnu sredinu predstavlja jedan od ključnih elemenata postupka odlučivanja o potrebi izrade elaborata procjene uticaja na životnu sredinu. U okviru ovog poglavlja razmatraju se mogući direktni i indirektni, kratkoročni i dugoročni, privremeni i trajni, pojedinačni i kumulativni uticaji koji mogu nastati tokom korišćenja postojećeg hotelskog objekta „HOTEL WOW", smještenog na katastarskoj parceli broj 2179/1 KO Budva, opština Budva.

Prilikom sagledavanja mogućih uticaja posebno se polazi od činjenice da je predmetni hotel već izgrađen i da se dokumentacija izrađuje za potrebe sprovođenja postupka njegove legalizacije. Za predmetni objekat prethodno je izrađen Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu iz februara 2015. godine, kojim su analizirani očekivani uticaji planirane izgradnje i korišćenja hotela, kao i odgovarajuće mjere zaštite. Zbog toga se u ovom postupku posebna pažnja posvećuje karakteristikama izvedenog stanja, mogućim uticajima redovnog funkcionisanja objekta i njihovom odnosu prema uticajima koji su bili predmet ranije procjene.

Predmetni objekat nalazi se u centralnom, intenzivno urbanizovanom dijelu Budve, u neposrednom kontaktu sa postojećim saobraćajnicama, stambenim, poslovnim, ugostiteljskim i drugim turističkim sadržajima. Ovakav položaj uslovljava da se mogući uticaji razmatraju u kontekstu već formirane urbane sredine, postojećeg infrastrukturnog opterećenja i izraženih sezonskih oscilacija u broju stanovnika i turista.

Imajući u vidu namjenu i način korišćenja objekta, potencijalni uticaji prvenstveno se mogu odnositi na potrošnju vode i električne energije, nastajanje i odvođenje sanitarno-fekalnih i drugih otpadnih voda, stvaranje komunalnog i drugih vrsta otpada, emisije izduvnih gasova iz motornih vozila, buku usljed rada tehničkih uređaja i saobraćaja, kao i na opterećenje postojeće komunalne i saobraćajne infrastrukture. Posebno se razmatraju uticaji povezani sa funkcionisanjem podzemnih garaža, ventilacionih i klimatizacionih sistema, ugostiteljskih sadržaja i pratećih tehničkih prostorija.

Procjena mogućih uticaja obuhvata njihovu prirodu, intenzitet, prostorni obuhvat, vjerovatnoću nastanka, trajanje, učestalost i mogućnost ponavljanja, kao i mogućnost njihovog sprečavanja, smanjenja ili otklanjanja primjenom odgovarajućih tehničkih i organizacionih mjera. Pri tome se posebno razmatraju mogući uticaji na kvalitet vazduha, površinske i podzemne vode, zemljište, stanovništvo, nivo buke, biodiverzitet, pejzažne karakteristike i postojeću infrastrukturu.

S obzirom na položaj objekta u centralnom dijelu Budve, značajna pažnja posvećena je i mogućim kumulativnim uticajima, prvenstveno onima koji nastaju usljed istovremenog funkcionisanja većeg broja hotelskih, ugostiteljskih, stambenih i poslovnih objekata. Ovakvi uticaji posebno dolaze do izražaja tokom ljetnje turističke sezone, kada su povećani zahtjevi za vodosnabdijevanjem, odvođenjem otpadnih voda, upravljanjem otpadom, potrošnjom električne energije i odvijanjem saobraćaja.

U okviru analize razmatraju se i moguće akcidentne situacije, uključujući kvarove na vodovodnim i kanalizacionim instalacijama, neispravnost uređaja za tretman zauljenih voda, izlivanje goriva i maziva, požare i druge nepredviđene događaje koji bi mogli izazvati negativne posljedice po životnu sredinu.

Polazeći od karakteristika postojećeg objekta, njegove namjene, ranije izrađene procjene uticaja i stepena urbanizovanosti predmetne lokacije, analiza je usmjerena na utvrđivanje značaja mogućih uticaja tokom redovnog korišćenja hotela, uz uvažavanje postojećih i planiranih mjera zaštite životne sredine. Na taj način obezbjeđuje se stručna osnova za ocjenu da li postoje okolnosti koje zahtijevaju sprovođenje ponovne detaljne procjene uticaja ili se, uz odgovarajuće mjere zaštite i kontrolu njihovog sprovođenja, postupak može završiti donošenjem odluke da izrada novog elaborata nije potrebna.

4.1. Metodološki okvir vrednovanja

Vjerovatni uticaji analizirani su u skladu sa kriterijumima za screening: prirodom i obimom projekta, osjetljivošću lokacije, vrstom i intenzitetom emisija, veličinom zahvaćenog područja, mogućnošću nastanka akcidenta, trajanjem i učestalošću uticaja, kumulativnim efektima, prekograničnom dimenzijom i mogućnošću primjene efektivnih mjera smanjenja. Naglasak je na izvorima uticaja koji ostaju aktivni tokom redovnog funkcionisanja postojećeg hotela.

Procjena razlikuje „osnovni“ uticaj koji može postojati bez korektivnih mjera od „preostalog“ uticaja pod pretpostavkom da se predviđene mjere ispravno sprovode. Ovo je kvalitativna stručna ocjena zasnovana na raspoloživim podlogama, a ne izvještaj o novim mjerenjima koncentracija, buke ili kvaliteta otpadne vode, budući da takvi rezultati nijesu priloženi.

Prostorni obuhvat pretežno je mikro-lokalan: građevina, prilazni prostor, neposredni susjedi i mreže kojima se odvode voda ili otpad. Posredni uticaji na opštinske infrastrukturne sisteme nijesu isključeni, ali su raspršeni i zavise od njihovog kapaciteta i ukupne sezonske opterećenosti.

4.2. Direktni i indirektni uticaji

Direktni uticaji podrazumijevaju nastanak komunalnog otpada u objektu, ispuštanje sanitarnih voda u internu kanalizaciju, buku spoljašnjih jedinica klimatizacije, korišćenje energenata i lokalno kretanje vozila. Indirektni uticaji uključuju potrošnju resursa potrebnih za vodosnabdijevanje i proizvodnju električne energije, opterećenje gradskog odvodnog sistema, obradu otpada izvan objekta i saobraćajne emisije koje nastaju na širem području.

Kod postojeće građevine dio prostornih i pejzažnih posljedica već je materijalizovan izgradnjom. Zbog toga procjena mora razmotriti sadašnji operativni potencijal štetnog djelovanja, ali ne smije retroaktivno prikazivati iskop temelja ili stvaranje građevinske prašine iz prošlog ciklusa kao planiranu aktivnost. Time se izbjegava formalno ponavljanje procjene koja je metodološki bila namijenjena budućoj gradnji.

4.3. Vremenske karakteristike i reverzibilnost

Najveći dio uobičajenih operativnih uticaja hotelijerstva ima periodičan karakter i direktno je vezan za nivo korišćenja objekta. Buka, potrošnja vode, nastanak otpadne

vode i otpadne ambalaže povećavaju se u vrijeme intenzivnog boravka gostiju, a smanjuju tokom slabijeg korišćenja. Ovi uticaji su u velikom dijelu upravljivi procedurama i tehničkim mjerama.

Prostorni i vizuelni uticaj zgrade je dugoročan i fizički vezan za već izgrađen objekat; u ovoj dokumentaciji on se ne tretira kao novi uticaj budućeg građenja. Nasuprot tome, posljedice slučajnog izlivanja neprečišćenih voda ili ulja mogu zahtijevati hitnu sanaciju, pa se za njih previđaju preventivne mjere, oprema i propisan plan reagovanja.

4.4. Kumulativni uticaji u centru Budve

U centalnoj zoni Budve javlja se kumuliranje velikog broja malih i srednjih izvora istog tipa: hotelska potrošnja vode, restoranski odvod, odvoz otpada, turizam, klimatizacija, lokalni transport i saobraćajna buka. U ljetnjem periodu ti pritisci mogu biti relevantniji od godišnjih prosjeka zbog istovremenog rada većeg broja turističkih kapaciteta.

Hotel WOW dio je tog već izgrađenog urbanog sklopa. Njegov doprinos treba analizirati kroz realno korišćenje postojećih priključaka i organizaciju rada, bez tvrdnje da pojedinačan objekat samostalno uzrokuje ukupne probleme u odvodnji ili saobraćaju. Najefikasnije mjere na nivou hotela su smanjenje potrošnje, ispravan rad internog sistema za odvajanje masti i lakih tečnosti, strogo upravljanje otpadom, akustička kontrola opreme i uvažavanje propisanog režima korišćenja javnih površina.

4.5. Procjena pojedinačnih putanja uticaja

Za redovan rad definisane su putanje „izvor – prenos – receptor – kontrola“. Kod otpadnih voda izvor su sanitarne prostorije i ugostiteljstvo, prenos je interna i javna mreža, a receptori su kanalizacioni sistem i krajnje prijemne vode. Kod garaža, izvor su vozila i eventualna zauljena voda, prenos su vazduh odnosno odvodni kanali, a receptori su korisnici garaže, okolni vazduh i vodni sistemi. Kod buke, izvor su ventilatori, klima-uređaji i dostava, prenos je vazduhom i preko konstrukcije, a receptori su susjedni prostori.

Način procjene ne svodi se na ocjenu „mali uticaj“ bez obrazloženja. Za svaku relevantnu putanju identifikuju se tehničke mjere i okolnosti koje bi zahtijevale dodatnu kontrolu: neispravnost separatora, neodgovarajuće skladištenje otpada, povećanje buke, preopterećenje kanalizacije ili curenje opasnih materija iz opreme.

Segment	Glavni mogući izvor	Domet / karakter	Najvažnija kontrola
Vode	Sanitarne, kuhinjske i potencijalno zauljene vode	Operativan, kontinuiran ili periodičan	Kanalizacija, separator masti i lakih tečnosti, održavanje
Vazduh	Vozila u garaži, kuhinjski odsis	Lokalni, povremen	Ventilacija, detekcija CO, filteri i servis
Buka	HVAC, dostava,	Lokalni, sezonski	Akustički pregled,

Segment	Glavni mogući izvor	Domet / karakter	Najvažnija kontrola
	vozila i ugostiteljstvo	povećan	režim dostave i radno vrijeme
Otpad	Hotelske i ugostiteljske aktivnosti	Kontinuiran	Odvojeno sakupljanje i ovlašćena predaja
Zemljište	Akcidentno izlivanje ulja i hemikalija	Lokalno, rijetko, potencijalno ozbiljno	Nepropusne površine, brza intervencija
Energetski resursi	Klimatizacija, rasvjeta, liftovi	Indirektan	Efikasna oprema, kontrola potrošnje
Saobraćaj	Gosti, dostava i servis	Kumulativan u gradskom području	Organizacija pristupa i zabrana zadržavanja

Operativna matrica izvor – putanja – receptor – kontrola

Korisno je razlikovati potencijal uticaja od njegovog realnog značaja. Samo postojanje kuhinje ne znači da postoji ispuštanje masnih voda van javne mreže, a samo postojanje garaže ne znači da koncentracije izduvnih gasova prelaze dozvoljene vrijednosti. Značaj zavisi od tehničkog režima, količine, trajanja, mogućnosti prenosa i osjetljivosti korisnika prostora. Metodološki okvir screening postupka upravo razdvaja te elemente i omogućava da se ocijeni potreba za dubljom analizom.

Pri razmatranju izvora od kojih se očekuju ograničeni lokalni pritisci najviše pažnje zahtijeva neispravnost zaštitne opreme: u odsustvu predtretmana masne vode mogu uzrokovati začepljenje i neprijatne mirise, bez funkcionalnog separatora zauljene vode mogu opteretiti mrežu, bez adekvatne ventilacije garaža može imati povećane koncentracije CO, a nepropisno skladišten otpad može privlačiti štetočine. U odnosu na te mogućnosti predložene su konkretne kontrole i servisi.

Navedena analiza nije zamjena za izvorno mjerenje buke, hemijsku analizu efluenta ili mjerenje kvaliteta vazduha. Njena stručna vrijednost je u prepoznavanju scenarija nastanka značajnog uticaja, kao i uslova pod kojima se značajnost može efikasno umanjiti ili eliminisati.

Tabela 4-A. Analitička matrica mogućih operativnih uticaja

Izvor	Putanja	Receptor	Tipična mjera
Sanitarni i kuhinjski odvodi	Interna i javna kanalizaciona mreža	Kanalizacioni sistem, posredno voda i zdravlje	Ispravan priključak, separator masti, servis

Izvor	Putanja	Receptor	Tipična mjera
Pranje garaža i rampi	Kanali, separator, pumpni šaht	Komunalna mreža, posredno tlo i podzemna voda	Tretman mineralnih ulja, kontrola taloga, evidencija
Vozila	Zatvoren garažni vazduh / vanjski prostor	Korisnici garaže i urbana atmosfera	Ventilacija i detekcija CO, izbjegavanje praznog hoda
Klima i ventilacija	Vazdušno i konstrukcijsko širenje	Smještaj, susjedni stanovnici	Antivibracioni nosači, servis, pozicija ispusta
Ugostiteljstvo i terasa	Zvuk, mirisi, komunalni otpad	Prolaznici, stanovanje i gosti	Ograničavanje smetnji, higijena, pravilno odlaganje
Rezervni agregat, ako postoji	Dimni gas, buka, eventualno gorivo	Vazduh i komunalno okruženje	Održavanje, zaštitna kada, kontrola rada

4.6. Prostorni obuhvat i prekogranični aspekt

Uticaji hotela ove vrste, uz redovno upravljanje infrastrukturnim i komunalnim tokovima, imaju pretežno mikro-lokalni karakter. Ne postoji osnov da se za predmetni postojeći hotel pretpostave direktni prekogranični uticaji na vazduh, vode, tlo ili biodiverzitet. Takva ocjena proističe iz karaktera djelatnosti i odsustva izvora velikih tehnoloških emisija.

Ekološka osjetljivost priobalja i javnih infrastrukturnih sistema ne smije se time zanemariti. Posredna veza sa morem preko kanalizacionih tokova i opštinskog sistema zahtijeva dosljednu primjenu mjera zaštite voda i poštovanje tehničkih uslova priključka.

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

Sagledavanje mogućih značajnih uticaja na životnu sredinu izvršeno je na osnovu karakteristika predmetne lokacije, namjene i funkcionalne organizacije postojećeg hotelskog objekta „HOTEL WOW", tehničkih rješenja obrađenih u ranije izrađenoj projektnoj dokumentaciji, kao i podataka sadržanih u Elaboratu procjene uticaja na životnu sredinu iz februara 2015. godine. Posebna pažnja posvećena je procjeni mogućih uticaja koji nastaju tokom redovnog korišćenja objekta, imajući u vidu da se predmetna dokumentacija izrađuje za potrebe legalizacije već izgrađenog hotela.

Predmetni hotel nalazi se u centralnom dijelu Budve, na katastarskoj parceli broj 2179/1 KO Budva, u prostoru koji karakterišu visok stepen urbanizacije, razvijena saobraćajna i komunalna infrastruktura, kao i koncentracija stambenih, turističkih, poslovnih i ugostiteljskih sadržaja. Navedene karakteristike neposrednog okruženja od značaja su za procjenu mogućih uticaja, posebno u pogledu kvaliteta vazduha, nivoa buke, upravljanja otpadnim vodama i otpadom, saobraćajnog opterećenja i korišćenja raspoloživih infrastrukturnih kapaciteta.

Za razliku od projekata čija je realizacija tek planirana, kod predmetnog hotela ne razmatraju se uticaji budućih obimnih građevinskih radova, iskopa, betoniranja i drugih aktivnosti karakterističnih za fazu izgradnje, budući da je objekat već izveden. Uticaji koji su nastali tokom njegove izgradnje predstavljaju ranije ostvarene promjene prostora, dok su za predmetni postupak od neposrednog značaja uticaji redovnog funkcionisanja objekta, održavanja njegovih instalacija i opreme, kao i eventualnih akcidentnih situacija.

U ranije izrađenom Elaboratu procjene uticaja na životnu sredinu detaljno su analizirani uticaji izgradnje i eksploatacije hotela, pri čemu je ocijenjeno da se tokom njegovog redovnog korišćenja, uz primjenu predviđenih mjera zaštite, ne očekuju značajniji negativni uticaji na pojedine segmente životne sredine. Ova procjena predstavlja važnu stručnu osnovu za razmatranje postojećeg objekta, ali se prilikom donošenja zaključaka mora uzeti u obzir izvedeno stanje, odnosno stepen usklađenosti postojećih instalacija, uređaja i sistema zaštite sa prethodno razmatranim tehničkim rješenjima.

Sa aspekta zaštite kvaliteta vazduha, mogući uticaji povezani su prvenstveno sa saobraćajem motornih vozila koja koriste pristupne saobraćajnice i garažne prostore hotela, kao i sa radom tehničkih uređaja i opreme. Ranijom dokumentacijom predviđeno je korišćenje električne energije za grijanje i klimatizaciju objekta, čime se izbjegavaju neposredne emisije produkata sagorijevanja iz konvencionalnih sistema grijanja. Takođe, projektovana je ventilacija podzemnih garaža, uz odgovarajuću kontrolu koncentracije ugljen-monoksida. Funkcionisanje ovih sistema značajno je za obezbjeđivanje odgovarajućeg kvaliteta vazduha unutar objekta i sprečavanje nekontrolisanog zadržavanja izduvnih gasova u garažnom prostoru.

Poseban značaj ima zaštita površinskih i podzemnih voda, imajući u vidu hidrogeološke karakteristike Budvanskog polja, prisustvo podzemnih voda u aluvijalnim sedimentima i relativnu blizinu morske obale. Prethodnim elaboratom predviđeno je priključenje hotela na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu, odvođenje sanitarno-fekalnih otpadnih voda u gradski kanalizacioni sistem, kao i prethodni tretman potencijalno zauljenih voda iz garaža i manipulativnih površina. Projektovanim rješenjem bio je predviđen separator

lakih tečnosti tipa BP OLEX 10 G/P, nominalnog kapaciteta 10 l/s, kao i poseban separator masti za otpadne vode iz kuhinjskih sadržaja.

Sa stanovišta mogućih uticaja na životnu sredinu, pravilno funkcionisanje navedenih sistema predstavlja jedan od osnovnih uslova za sprečavanje zagađivanja zemljišta i podzemnih voda. Zbog toga se posebna pažnja posvećuje načinu prikupljanja i odvođenja otpadnih voda, funkcionalnosti separatora, redovnom održavanju kanalizacionih instalacija i odgovarajućem postupanju sa izdvojenim uljima, mastima i talogom.

Tokom korišćenja hotelskog objekta nastaju različite vrste otpada, prvenstveno miješani komunalni otpad, ambalažni otpad, otpad iz ugostiteljskih sadržaja i otpad nastao tokom redovnog održavanja objekta. Određene vrste otpada, kao što su mulj i izdvojene zauljene materije iz separatora, kao i pojedine komponente tehničke opreme, mogu zahtijevati poseban način sakupljanja, privremenog skladištenja i predaje ovlašćenim subjektima. Neadekvatno postupanje sa ovim otpadom moglo bi dovesti do lokalnog zagađivanja, dok se njegovim pravilnim sakupljanjem i kontrolisanim odvoženjem takvi uticaji mogu spriječiti ili svesti na najmanju moguću mjeru.

Mogući uticaji buke povezani su sa saobraćajem, korišćenjem garažnog prostora, radom ventilacionih i klimatizacionih sistema, ugostiteljskim sadržajima i povremenim radom rezervnih izvora električnog napajanja. Njihov značaj potrebno je sagledati u odnosu na namjenu okolnog prostora, udaljenost najbližih stambenih i drugih osjetljivih objekata, režim rada opreme, kao i postojeći nivo ambijentalne buke koji je na ovom području u znatnoj mjeri uslovljen gradskim saobraćajem i turističkim aktivnostima.

Uticaj na zemljište, geološku podlogu, geomorfološke karakteristike i prirodna staništa razmatra se u kontekstu već izgrađenog objekta i trajno urbanizovanog prostora. S obzirom na to da se ne predviđa novo zauzimanje zemljišta niti dodatna izgradnja u okviru predmetnog postupka, ne očekuju se novi neposredni uticaji povezani sa uklanjanjem prirodne vegetacije, promjenom konfiguracije terena ili narušavanjem geološke podloge. Eventualni negativni uticaji na zemljište prvenstveno bi mogli nastati usljed neispravnosti kanalizacionih sistema, neadekvatnog odlaganja otpada ili akcidentnog izlivanja opasnih materija.

Pri procjeni uticaja na stanovništvo posebno su razmatrani položaj hotela u odnosu na okolne objekte, saobraćajna dostupnost, mogućnost povećanja buke, kvalitet vazduha, komunalno opterećenje i uslovi korišćenja javnih površina. Imajući u vidu izraženu sezonsku dinamiku turističkog prometa u Budvi, potrebno je uzeti u obzir i kumulativne uticaje koji nastaju usljed istovremenog funkcionisanja brojnih hotelskih, ugostiteljskih, stambenih i poslovnih objekata u neposrednom okruženju.

Pored uticaja u uslovima redovnog rada, analiziraju se i moguće akcidentne situacije, naročito požari, kvarovi na elektroenergetskim i kanalizacionim instalacijama, izlivanje goriva i ulja, neispravnost separatora, prekidi rada ventilacionih sistema, kao i posljedice eventualnih jačih zemljotresa. Poseban značaj seizmičkog rizika proizilazi iz položaja Budve u području izražene seizmičke aktivnosti, koje je prema ranije korišćenoj seizmičkoj regionalizaciji svrstano u zonu IX stepena MCS skale.

Prilikom vrednovanja mogućih uticaja razmatraju se njihov intenzitet, prostorni obuhvat, trajanje, učestalost, vjerovatnoća nastanka, mogućnost kumulativnog djelovanja i stepen

povratnosti, kao i mogućnosti njihovog sprečavanja ili smanjenja primjenom tehničkih, organizacionih i drugih mjera zaštite životne sredine.

Imajući u vidu da je za predmetni hotel ranije sprovedena procjena uticaja na životnu sredinu, analiza u ovom poglavlju posebno je usmjerena na utvrđivanje da li postojeće stanje i način korišćenja objekta mogu prouzrokovati nove ili značajnije uticaje u odnosu na one koji su bili predmet prethodne procjene.

Na osnovu ovakvog pristupa, u nastavku poglavlja pojedinačno se razmatraju mogući uticaji na kvalitet vazduha, površinske i podzemne vode, zemljište, stanovništvo, nivo buke, ekosisteme, pejzažne karakteristike, kulturna i prirodna dobra i komunalnu infrastrukturu, kao i rizici od nastanka akcidentnih situacija. Rezultati analize predstavljaju osnov za ocjenu značaja mogućih uticaja postojećeg hotela i donošenje odluke o potrebi izrade novog elaborata procjene uticaja na životnu sredinu.

5.1. Kvalitet vazduha

Kod postojećeg hotela potencijalni izvori lokalnih emisija u vazduh nijesu uporedivi sa industrijskim postrojenjem. Redovna upotreba objekta prvenstveno može biti praćena izduvnim gasovima vozila tokom kratkotrajnog kretanja i manevrisanja, ispuštanjem vazduha iz ventilacionih sistema i, ako se priprema hrana, emisijama mirisa iz kuhinjskog odsisa. U garažama posebnu pažnju zahtijeva CO, kao indikator opasnosti po korisnike zatvorenog prostora.

Ranijim projektom planiran je sistem prinudne ventilacije garaža, sa senzorima CO i načinom upravljanja prema koncentracijama. Takva mjeraznačajno ograničava mogućnost akumulacije štetnih gasova. Zadržavanje vozila s uključenim motorom povećava lokalni rizik i bez obzira na ventilaciju treba ga ograničiti organizacionim pravilima.

U kuhinjskom dijelu mehanički odsis treba da bude vođen do odgovarajuće visine i opremljen filterima, s redovnim čišćenjem radi kontrole masnih naslaga i mirisa. Klimatizaciona oprema sama po sebi ne stvara emisije sagorijevanja u vazduh kada radi na električnu energiju, ali može stvarati buku, toplotu i, u slučaju neispravnosti, emisije rashladnih fluida.

Na osnovu prirode djelatnosti i predviđenih zaštitnih sistema, ne identifikuje se uobičajen stalni izvor značajnih tehnoloških emisija u vazduh. Zaključak je uslovljen ispravnim radom ventilacije i poštovanjem režima održavanja; ne predstavlja zamjenu za mjerenje koncentracija u garaži kada za to postoje tehnički ili pravni razlozi.

5.2. Površinske i podzemne vode

Najvažniji operativni aspekt zaštite voda jeste kontrola puteva nastanka, odvođenja i konačne dispozicije otpadnih voda. U hotelu sanitarne vode potiču iz kupatila, toaleta i prostorija za higijenu; kuhinjske vode mogu imati viši sadržaj masti i organskih materija; vode od čišćenja garažnih i manipulativnih površina mogu sadržati mineralna ulja, goriva

i sediment. Miješanje ovih tokova bez odgovarajuće kontrole povećava rizik za javni kanalizacioni sistem i krajnji recipijent.

Elaborat iz 2015. predvidio je priključenje sanitarne kanalizacije na gradsku mrežu, mali separator za kuhinjske masne vode i odvojeni tretman zauljenih garažnih voda preko uređaja sa taložnikom i separatorom lakih tečnosti. Za posljednji sistem ranije je navedena nominalna projektna protočnost od 10 l/s. Taj podatak je projektna karakteristika planiranog uređaja i ne potvrđuje automatski konfiguraciju danas instalirane opreme.

U redovnim uslovima, uz ispravno odvođenje, održavanje i propisano postupanje s izdvojenim talogom i uljem, potencijal za značajno zagađenje voda može se držati pod kontrolom. Rizici se povećavaju pri začepljenju odvoda, neadekvatnom odlaganju kuhinjskih masti, prekidu napajanja pumpi, oštećenju cjevovoda ili izlivanju goriva. Stoga su pregled instalacija i evidencija servisnih intervencija suštinski dio prevencije.

S obzirom na priobalni položaj Budve, nije prihvatljivo zasnivati procjenu samo na činjenici da hotel ima kanalizacioni priključak. Potrebno je da otpadne vode odgovaraju propisanim kvalitetima, da se neprikladni tokovi prethodno tretiraju i da se na mjestima kontrolnog uzorkovanja može provjeriti efikasnost uređaja kada je to propisano.

5.3. Zemljište i geološka sredina

Zemljište predmetne parcele već je pretežno zauzeto izgrađenim objektom i popločanim pristupnim zonama. Zato nisu predviđene nove promjene pedološkog profila ili trajni gubitak vegetacionog pokrivača usljed planirane izgradnje. Operativna zaštita zemljišta usmjerena je na izbjegavanje incidentnih kontaminacija iz uređaja, vozila, separatora i prostora za privremeno čuvanje posebnih tokova otpada.

Hemikalije za čišćenje, ulja i maziva iz servisa, istrošeni filteri i izdvojene lake tečnosti moraju se držati u odgovarajućoj ambalaži na nepropusnoj podlozi, uz sprečavanje odlivanja. Za eventualno prosipanje treba obezbijediti upijajuća sredstva i jasan protokol hitnog uklanjanja kontaminiranog materijala.

Na osnovu uobičajene hotelske namjene i odsustva navedenih tehnoloških procesa, trajne emisije velikih količina kontaminanata u zemljište ne očekuju se u redovnom radu. To ne isključuje obavezu promptne sanacije u slučaju havarije ili neispravnosti instalacija.

5.4. Buka i vibracije

Uticaji buke u fazi eksploatacije povezani su s radom klimatizacionih i ventilacionih sistema, kretanjem i manevrisanjem automobila, dostavom, organizacijom ugostiteljskog dijela i, povremeno, servisiranjem objekta. U starom elaboratu je ocijenjeno da se značajniji doprinos ukupnoj saobraćajnoj buci ne očekuje zbog već postojećeg opterećenja bulevara. Za sadašnje stanje taj zaključak treba tumačiti kvalitativno, jer nisu dostavljeni savremeni rezultati mjerenja buke.

Za ispravno vrednovanje potrebno je razlikovati ambijentalni nivo buke gradske saobraćajnice od specifičnog doprinosa opreme ili aktivnosti hotela. U urbanom kontaktu

sa stambenim objektima i prostorijama drugih korisnika, i relativno mali pojedinačni izvor može biti primjetan ako radi noću, stvara tonalni zvuk ili vibracije preko konstrukcije. Zbog toga se posebno razmatra položaj spoljašnjih jedinica, izduva ventilacije, otvora garaža i režim dostave.

Primjena antivibracionih podmetača, redovan servis ventilatora, pravilno dimenzionisanje opreme, prigušivači gdje su opravdani i radne procedure mogu smanjiti operativni doprinos buke. Ako se pojave pritužbe ili povećaju kapaciteti tehničke opreme, potrebno je sprovesti mjerenje od strane ovlašćene organizacije, uz poređenje sa važećim graničnim vrijednostima za konkretno akustičko područje.

5.5. Lokalno stanovništvo i javno zdravlje

Mogući uticaji na ljude posredno proizlaze iz kvaliteta vazduha i vode, buke, higijene i odlaganja otpada, saobraćajne bezbjednosti i rizika od požara ili drugih akcidenata. Hotel kao javni objekat istovremeno je mjesto povećane koncentracije korisnika, pa se mjerama moraju štititi i zaposleni i gosti, kao i stanari i prolaznici u neposrednom okruženju.

U redovnim uslovima, kada su sanitarni sistemi ispravni, otpad se redovno uklanja, a ventilacija i protivpožarne instalacije se održavaju, ne postoji osnov za očekivanje značajne i trajne izloženosti stanovništva specifičnim industrijskim polutantima iz hotelske djelatnosti. Najčešće smetnje mogu biti lokalni mirisi, buka, nepropisno odlaganje otpada i ometanje javnog saobraćaja.

Očuvanje zdravlja zahtijeva preventivno održavanje sistema, brzo reagovanje na kvarove, higijenski prihvatljive procedure za hranu i otpad, kontrolu kvaliteta vode za piće prema nadležnim uslovima i jasne procedure obavještavanja korisnika objekta u vanrednim situacijama.

5.6. Biljni i životinjski svijet

Na predmetnoj parceli ne razmatra se eksploatacija prirodnih resursa niti zauzimanje novog šumskog, močvarnog, priobalnog ili drugog osjetljivog staništa. Izvedeni hotel nalazi se u snažno urbanizovanom području, sa malim udjelom ukrasnog zelenila i ekološki uglavnom već izmijenjenim površinama. Zato se od redovne hotelske djelatnosti ne očekuje direktan novi gubitak staništa na lokaciji.

Posredni uticaji na biodiverzitet mogli bi nastati samo kroz neadekvatno upravljanje otpadnim vodama, otpadom, nepotrebno intenzivno osvjetljenje i nekontrolisane emisije. Preventivne mjere usmjerene su na zaštitu voda i zemljišta i održavanje zelenila bez neprimjerene upotrebe opasnih hemikalija. Ova ocjena ne predstavlja terensku faunističku inventarizaciju za 2026. godinu.

5.7. Pejzaž, kulturna dobra i korišćenje prostora

Hotel je već izgrađen kao značajan volumen u gradskom tkivu, a njegove fasade, visina i položaj predstavljaju postojeći element urbanog pejzaža. U okviru postupka odlučivanja razmatra se uticaj daljeg korišćenja na izgled i komunalni red, ne planira se nova

izgradnja koja bi dodatno širila otisak objekta. Pored fizičkog izgleda zgrade važni su uređenost trotoara, pristupa, zelenila i površina za smeštaj otpada.

Izvorni elaborat nije identifikovao nepokretna kulturna dobra unutar parcele, dok je Stari grad Budva naveden kao važna vrijednost u širem okruženju. Postojeća hotelska upotreba, bez novih građevinskih radova, ne podrazumijeva direktan fizički zahvat na kulturnom dobru. Za pitanja vizuelnog ambijenta nadležni propisi urbanizma i zaštite kulturnog nasljeđa primjenjuju se nezavisno od ovog postupka.

5.8. Komunalna infrastruktura i resursi

Korišćenje hotelskog objekta dodatno opterećuje gradski vodovodni, kanalizacioni, elektroenergetski i komunalni sistem u obimu koji zavisi od popunjenosti, broja korisnika, prisustva ugostiteljskih sadržaja i efikasnosti instalacija. Najizraženije opterećenje u Budvi očekuje se u vrhuncu turističke sezone, kada više objekata istovremeno koristi istu infrastrukturu.

Za sprečavanje značajnih uticaja ključne su efikasne interne instalacije, kontrola potrošnje i legalno organizovan prihvat otpada. Hotel ne zahvata sopstveno izvorište niti se u dostavljenoj projektnoj podlozi navodi industrijska eksploatacija mineralnih ili drugih prirodnih sirovina. Zato se pritisak na resurse svodi na uobičajeni hotelski režim korišćenja energije, vode i komunalnih usluga.

5.9. Akcidentne situacije, požar i ekstremni događaji

Moguće akcidentne situacije uključuju požar u garaži ili tehničkim prostorijama, kvar ventilacije i povišenje CO u podzemnim prostorima, puknuće kanalizacionih cijevi, izlijevanje masne ili zauljene vode, požar električne opreme, gubitak napajanja pumpi, lokalno plavljenje zbog intenzivnih padavina i rasipanje opasnih materija iz radioničkog ili servisnog otpada. Zemljotres je relevantan kao spoljašnji događaj koji može inicirati sekundarne havarije.

Stariji elaborat razmotrio je sisteme dojave požara, sprinkler zaštitu garaže, ventilaciju i dimovodne puteve, detekciju CO i protivpožarne mjere. Kod postojećeg hotela ti sistemi moraju biti fizički funkcionalni i redovno ispitivani prema važećim pravilima. Ekološka zaštita u vanrednom slučaju zahtijeva i sprečavanje nekontrolisanog oticanja kontaminirane vode i sigurno privremeno zadržavanje otpada nastalog pri sanaciji.

Značaj pojedinog incidenta može biti lokalno visok, ali se njegova vjerovatnoća može smanjiti održavanjem, pregledom i osposobljavanjem zaposlenih. Zaključak o prihvatljivosti u redovnom režimu ne predstavlja potcjenjivanje akcidentnih rizika; oni su zasebno obuhvaćeni preventivnim i interventnim mjerama.

Cjelovito vrednovanje receptora u odnosu na postojeće stanje

Vazduh: zbog namjene hotela osnovne lokalne emisije u redovnom radu potiču od vozila, povremenog rezervnog izvora električne energije ako je instaliran i kuhinjske ventilacije. U staroj studiji grijanje je bilo vezano za električnu energiju, što ograničava direktne emisije iz grejanja. Stvarna značajnost zavisi od opterećenja pristupa,

prohodnosti ventilacije i održavanja opreme, pri čemu ulicu već karakteriše postojeće pozadinsko saobraćajno opterećenje.

Vode i zemljište: prepoznati su sanitarni, kuhinjski i potencijalno zauljeni tokovi, sa projektovanim odvajanjem i predtretmanom. Najnepovoljnija situacija vezana je za kvar ili zaobilaženje tehnološke kontrole, ne za uredno funkcionalan sistem priključen na javnu mrežu. Time se zaključak o mogućnosti ograničenog uticaja zasniva na realnom načinu zaštite, a ne na pretpostavci da hotel ne stvara otpadnu vodu.

Buka, stanovništvo i zdravlje: izvorni projekat odredio je ventilaciju i opremu, ali se iz njega ne može zaključiti trenutni izmjereni nivo buke na fasadama susjednih zgrada. Mogući negativni uticaji su najviše lokalizovani na zone ulaska vozila, servisne dostave, kuhinjske ventilacije i ugostiteljske terase. Uz održavanje opreme i primjeren režim korišćenja, očekuje se ograničen prostorni obuhvat takvih uticaja. U slučaju pritužbi ili novih izvora buke mjerodavna je provjera na licu mjesta.

Ekosistemi i pejzaž: gradnja je već ostvarena na ranije zabetoniranom urbanom prostoru, pa nema novog projektovanog gubitka očuvanih staništa. Efekti na prirodu i dalje se mogu pojaviti indirektno, naročito neadekvatnim upravljanjem vodom, otpadom i rasvjetom. Vizuelni odnos objekta i urbanog pejzaža predstavlja postojeće stanje koje se ne mijenja samim sprovođenjem ovog screening postupka.

Udesi i klimatski događaji: zbog podzemnih etaža, vlažne priobalne sredine i seizmičke izloženosti, potrebne su preventivne procedure održavanja i postupanja po kvaru. Ne postoji osnov za tvrdnju da se udes ne može desiti; osnov za stručnu ocjenu rizika čini prepoznata opasnost i provodljiva tehnička zaštita. Kombinacija navedenih faktora čini jezgro procjene da li je nužno novo detaljno modeliranje ili se relevantni uticaji mogu vrednovati i kontrolisati u postupku odlučivanja o potrebi elaborata.

5.10. Ocjena značajnosti i kriterijumi za screening

Pri ocjeni vjerovatnoće nastanka značajnog uticaja uzima se u obzir da je hotel postojeća građevina u već urbanizovanom prostoru, da su karakteristični tokovi otpada i otpadnih voda predvidivi, da je ranija ekološka analiza već obuhvatila tipične izvore opterećenja i da se u redovnom radu mogu primijeniti ustaljene tehničke mjere zaštite. Istovremeno, sama mogućnost postojanja sistema nije dovoljna: ključni uređaji moraju biti stvarno funkcionalni.

Uticaji tipični za hotelsku djelatnost većinom su lokalni, tehnički kontrolisani, sezonski pojačani i bez očekivane prekogranične dimenzije. Ne raspolaže se pokazateljima koji bi, sami po sebi, ukazivali na nov ili nekontrolisiv tehnološki proces unutar postojeće građevine. Međutim, bez pregleda izvedenog stanja i ranije saglasnosti nije moguće unaprijed tvrditi da nema nikakvih odstupanja od odobrenog projekta.

Preporučena stručna ocjena je da nadležni organ razmotri mogućnost okončanja postupka u fazi odlučivanja o potrebi izrade elaborata, uz primjenu uslova zaštite životne sredine iz ovog dokumenta i eventualnih posebnih mjera utvrđenih u upravnom postupku. Time se zaključak zasniva na karakteru postojećih uticaja i preventivnim

mjerama, a ne na pretpostavci da se ekološka obaveza automatski isključuje zbog starosti objekta.

Poređenje ranije predviđenih i danas relevantnih puteva uticaja

U analizi značajnosti potrebno je posmatrati postojeće objekte i instalacije kao sistem za koji je u prethodnom elaboratu već utvrđena vrsta mogućih uticaja. Nema osnova za zaključak da svi uticaji automatski prestaju zato što je zgrada završena, ali ni za njihovo poistovjećivanje sa opterećenjem gradilišta. Glavni pritisci su karakteristični za hotelsku djelatnost i mogu se kontrolisati odgovarajućom javnom infrastrukturom i servisnim režimom. Presudno je da novi postupak ne otkrije materijalno drukčiji sadržaj, veći smještajni ili saobraćajni kapacitet, promjenu vrste goriva, direktni ispust u životnu sredinu ili neocijenjen tehnički proces koji bi opravdali detaljniju procjenu.

6. MJERE ZAŠTITE I PROGRAM KONTROLE

Mjere zaštite životne sredine za postojeći hotelski objekat „HOTEL WOW", na katastarskoj parceli broj 2179/1 KO Budva, opština Budva, definisane su na osnovu karakteristika predmetnog objekta, njegovog položaja u izgrađenoj urbanoj sredini, namjene i načina korišćenja, kao i analize mogućih uticaja na pojedine segmente životne sredine. Pri njihovom određivanju korišćena su tehnička rješenja i mjere zaštite obrađene u ranije izrađenom Elaboratu procjene uticaja na životnu sredinu iz februara 2015. godine, uz uvažavanje činjenice da je predmetni objekat izgrađen i da se dokumentacija izrađuje za potrebe njegove legalizacije.

Osnovni cilj predviđenih mjera jeste obezbjeđivanje uslova za funkcionisanje hotelskog objekta na način kojim se sprečavaju, smanjuju ili otklanjaju mogući negativni uticaji na životnu sredinu, uz racionalno korišćenje prirodnih resursa, pravilno upravljanje otpadom i otpadnim vodama, kontrolu emisija, zaštitu zdravlja stanovništva i očuvanje kvaliteta neposrednog okruženja.

Imajući u vidu da se radi o postojećem objektu turističko-ugostiteljske namjene, mjere zaštite prvenstveno su usmjerene na redovno održavanje i kontrolu tehničkih instalacija, pravilno funkcionisanje sistema za odvođenje otpadnih voda, održavanje uređaja za izdvajanje ulja i masti, odgovarajuće postupanje sa komunalnim i drugim vrstama otpada, kontrolu rada ventilacionih i klimatizacionih sistema, smanjenje buke i sprečavanje nastanka akcidentnih situacija.

Poseban značaj ima zaštita površinskih i podzemnih voda, s obzirom na hidrogeološke karakteristike Budvanskog polja i relativnu blizinu morske obale. U tom smislu, neophodno je obezbijediti funkcionalnost sistema za prikupljanje i odvođenje sanitarno-fekalnih otpadnih voda, kao i odgovarajući tretman potencijalno zauljenih voda iz garažnih i manipulativnih prostora. Prethodnim elaboratom predviđena je ugradnja separatora lakih tečnosti i separatora masti, čije pravilno funkcionisanje i redovno održavanje predstavljaju značajne mjere sprečavanja zagađivanja voda i zemljišta.

Mjere zaštite obuhvataju i obezbjeđivanje odgovarajućeg kvaliteta vazduha, prvenstveno kroz pravilno funkcionisanje ventilacije podzemnih garaža, održavanje uređaja za grijanje i klimatizaciju, kontrolu tehničke ispravnosti opreme i primjenu odgovarajućih organizacionih mjera kojima se smanjuju mogući uticaji saobraćaja i drugih aktivnosti povezanih sa korišćenjem hotela.

Pored preventivnih mjera, poseban značaj imaju mjere postupanja u slučaju nepredviđenih događaja, uključujući požare, kvarove na instalacijama, nekontrolisano izlivanje otpadnih voda, prosipanje goriva i ulja, neispravnost uređaja za prečišćavanje i druge akcidentne situacije. Njihova primjena podrazumijeva odgovarajuću tehničku opremljenost objekta, redovnu kontrolu ispravnosti sistema, definisane postupke reagovanja i osposobljenost zaposlenih za postupanje u vanrednim okolnostima.

Sastavni dio mjera zaštite predstavlja program kontrole i praćenja stanja životne sredine, kojim se obezbjeđuje provjera efikasnosti primijenjenih mjera i blagovremeno prepoznavanje eventualnih nepravilnosti u funkcionisanju objekta. Program kontrole treba da obuhvati redovne preglede vodovodnih i kanalizacionih instalacija, kontrolu rada i održavanja separatora, praćenje kvaliteta otpadnih voda u skladu sa primjenljivim

propisima, kontrolu postupanja sa otpadom, održavanje ventilacionih i klimatizacionih uređaja, kao i povremenu kontrolu nivoa buke ukoliko se za tim ukaže potreba.

Odgovornost za sprovođenje mjera zaštite i organizovanje odgovarajućih kontrolnih aktivnosti ima nosilac projekta, odnosno subjekt koji upravlja hotelskim objektom. Kontrolu i održavanje pojedinih sistema potrebno je povjeriti stručno osposobljenim licima, a ispitivanja za koja je propisana obaveza angažovanja ovlašćenih organizacija sprovoditi u skladu sa važećim propisima.

Polazeći od karakteristika predmetnog objekta i rezultata prethodno sprovedene procjene uticaja na životnu sredinu, može se ocijeniti da su mogući negativni uticaji tokom redovnog korišćenja hotela, po svojoj prirodi, uglavnom lokalnog karaktera i da se njihov intenzitet može ograničiti odgovarajućim tehničkim i organizacionim mjerama. Navedena ocjena podrazumijeva da su sistemi zaštite predviđeni ranijom dokumentacijom izvedeni, funkcionalni i redovno održavani, odnosno da eventualna odstupanja ne dovode do novih značajnih uticaja na životnu sredinu.

U nastavku poglavlja detaljnije se razmatraju pojedinačne mjere zaštite životne sredine, način njihovog sprovođenja, odgovornosti za njihovu primjenu, kao i program kontrole kojim se obezbjeđuje praćenje funkcionisanja objekta i očuvanje kvaliteta životne sredine u njegovom neposrednom okruženju.

6.1. Opšta načela upravljanja zaštitom životne sredine

Nosilac projekta treba da organizuje održavanje i redovno funkcionisanje hotela na način koji sprečava nastanak štetnih uticaja na okolno stanovništvo i životnu sredinu. Odgovornost obuhvata sve funkcionalne cjeline: sobe i sanitarije, ugostiteljstvo, tehničke prostorije, garaže, otvorene površine i mjesta za privremeno zadržavanje otpada.

Za tehničku opremu sa ekološkom funkcijom moraju biti određeni odgovorni izvršioci, intervali pregleda i zapisnici o održavanju. Posebna pažnja posvećuje se kanalizacionim instalacijama, separatorima ako su ugrađeni, pumpama, ventilaciji garaža, kuhinjskim odsisima, sistemu za dojavu požara i mjestima nastanka posebnih vrsta otpada.

Kada se uoči odstupanje – prelivanje, neprijatan miris, zastoja ventilacije, povećana buka, rasipanje otpada ili kvar senzora – neophodno je odmah otkloniti uzrok i spriječiti dalje širenje posljedica. Održavanje se sprovodi preventivno, ne samo nakon pojave štete.

6.2. Mjere zaštite voda i kanalizacione infrastrukture

Sanitarne otpadne vode odvode se isključivo propisanim kanalizacionim putevima u skladu sa uslovima upravljača javne kanalizacije. Sve instalacije moraju biti nepropusne, funkcionalne i zaštićene od povratnog toka. Nije dopušteno direktno ispuštanje neprečišćenih voda iz sanitarija ili kuhinje u zemljište, atmosferske kanale ili more.

Vode opterećene kuhinjskim mastima, ukoliko nastaju, odvode se preko odgovarajućeg separatora masti ili drugog ekvivalentnog predtretmana. Odvojena mast i talog ne odlažu

se u kanalizaciju, već se sakupljaju i predaju u skladu sa propisima. Uređaj se čisti na osnovu proizvođačkih uputstava, stepena opterećenja i praktičnih rezultata kontrole.

Otpadne vode nastale pranjem garaže ili zauljenih manipulativnih površina ne smiju se upuštati direktno u sistem bez odgovarajuće kontrole. Ako se koriste separator lakih tečnosti, taložnik i prepumpavanje iz nižih etaža, potrebno je obezbijediti funkcionalno održavanje, redovno praćenje nivoa mulja i ulja i kontrolu ispravnosti pumpi. Kod zamjene uređaja mora se voditi računa o hidrauličkom kapacitetu i uslovima ispuštanja.

Atmosfersku vodu sa čistih krovnih površina treba odvoditi preko urednih slivnika i instalacija, uz sprečavanje nekontrolisanog izlijevanja prema podzemnim etažama i susjednim površinama. Potrebno je preventivno čistiti odvode prije perioda intenzivnih padavina i nakon olujnih događaja.

6.3. Mjere zaštite vazduha i ventilacije

Ventilacija garaža mora obezbjeđivati bezbjednu razmjenu vazduha u skladu sa namjenom prostora i tehničkim karakteristikama izvedenog sistema. Senzori i alarmi za CO, gdje su ugrađeni, ispituju se i kalibrišu prema instrukcijama proizvođača i važećim pravilima. Unutar zatvorenih garaža treba ograničiti nepotrebno zadržavanje vozila sa uključenim motorom.

Kuhinjski ventilacioni sistemi, ukoliko se hrana priprema u objektu, treba da imaju pravilno vođen odsis, redovno očišćene nape, kanale i filtere. Održavanje sprječava pojavu neprijatnih mirisa i taloženje masnoće koja povećava požarni rizik. Otvori ventilacije ne smiju se usmjeravati na način koji izaziva nepotrebnu direktnu izloženost susjednih prostorija.

Servis klimatizacionih i rashladnih sistema smiju obavljati lica koja ispunjavaju propisane uslove, uz sprečavanje nekontrolisanog oslobađanja radnih fluida. Oprema koja proizvodi povišenu buku ili vibracije treba da bude tehnički pregledana i po potrebi akustički izolovana.

6.4. Mjere upravljanja otpadom

Komunalni otpad sakuplja se u zatvorenim, funkcionalnim posudama na higijenski uređenom mjestu sa nesmetanim pristupom za odvoz. Odvojeno prikupljanje papira, plastike, stakla, metala i biootpada sprovodi se prema uslovima lokalnog sistema. Dnevni odvoz, učestalost pražnjenja posuda i održavanje prostora prilagođavaju se sezonskom opterećenju hotela.

Otpadno jestivo ulje ne sipa se u kanalizaciju. Sakuplja se u odgovarajućim nepropusnim posudama i predaje ovlašćenom sakupljaču kada je takva vrsta otpada prisutna. Mulj i izdvojene lake tečnosti iz separatora, upijajuća sredstva nakon akcidentnog izlivanja i otpadna hemijska ambalaža odlažu se odvojeno i predaju subjektima koji imaju odgovarajuće dozvole i ovlašćenja.

Posebni tokovi poput baterija, električnog i elektronskog otpada, istrošenih rasvjetnih tijela i otpadnog rashladnog fluida ne miješaju se sa komunalnim otpadom kada prema

propisima zahtijevaju odvojeni režim. Nosilac projekta čuva dokumentaciju o predaji otpada i sprovodi instruktažu zaposlenih o pravilnoj klasifikaciji i privremenom skladištenju.

6.5. Mjere zaštite od buke i vibracija

Uređaji HVAC sistema održavaju se prema servisnim planovima, uz kontrolu ležajeva ventilatora, pričvršćivanja, prigušivača i antivibracionih nosača. Vanjske jedinice i ventilacioni ispusti ne smiju stvarati nepotrebnu tonalnu ili impulsnu buku prema najbližim osjetljivim receptorima. Pri planiranoj zamjeni opreme prednost ima tehnički efikasnija i tiša izvedba.

Dostavu robe, odvoz otpada i servisne radove treba organizovati u prihvatljivim periodima, uz izbjegavanje nepotrebnog rada motora u mjestu i istovremene upotrebe bučne opreme. Ugostiteljski sadržaji koji emituju muziku ili okupljaju goste u spoljašnjem prostoru usklađuju se sa važećim režimom zaštite od buke i propisanim radnim vremenom.

U slučaju osnovane pritužbe stanovništva ili utvrđenog odstupanja od dozvoljenih nivoa, izvodi se kontrolno mjerenje od ovlašćene organizacije na relevantnim mjernim mjestima, a zatim odgovarajuća tehnička ili organizaciona korekcija.

6.6. Mjere bezbjednosti i postupanja u vanrednim situacijama

Za hotel treba obezbijediti planove i procedure zaštite od požara, evakuacije, prekida napajanja, curenja vode, oštećenja kanalizacije i prosipanja opasnih materija. Prohodnost evakuacionih puteva, dostupnost protivpožarne opreme, stanje dojave i sprinkler sistema, gdje je ugrađen, kao i servisna evidencija, zahtijevaju kontinuiranu pažnju.

U slučaju izlivanja goriva ili ulja incidentna zona se obezbjeđuje, sprečava se ulazak tečnosti u slivnike i kanalizaciju, a rasuti materijal se sakuplja prikladnim upijajućim sredstvima. Kontaminirani materijal tretira se kao odgovarajuća vrsta otpada, uz predaju ovlašćenom operateru. O događajima većeg obima blagovremeno se obavještavaju nadležne službe.

Poslije jakih kiša, zemljotresa i dužih prekida napajanja obavlja se vanredni pregled drenaže, podzemnih etaža, pumpi i sistema ventilacije prije povratka u uobičajeni režim korišćenja. Ovo je preventivni operativni zahtjev, a ne tvrdnja da su takve havarije već nastale.

6.7. Mjere energetske efikasnosti i racionalnog korišćenja resursa

Potrošnju električne energije i vode treba pratiti preko raspoloživih mjernih mjesta, uz mjesečno poređenje i utvrđivanje neuobičajenih odstupanja. Uštedu omogućavaju racionalne temperature klimatizacije, efikasna rasvjeta, pravovremena zamjena filtera, korišćenje automatike, održavanje instalacija i obuka zaposlenih.

U sistemima vodovoda preporučuje se redovna kontrola curenja, upotreba sanitarnih armatura sa smanjenim protokom gdje to ne ugrožava komfor ili higijenu, i

racionalizacija pranja i čišćenja. Mjere energetske i vodne efikasnosti imaju neposredan efekat na smanjenje indirektnih pritisaka na gradske sisteme u periodu najvećeg turističkog opterećenja.

6.8. Program praćenja i periodične kontrole

Program kontrole zasniva se na redovnom pregledu funkcionisanja zaštitnih instalacija i praćenju pokazatelja koji imaju neposrednu vezu sa stvarnim operativnim rizicima. Kontrolne aktivnosti razlikuju se od formalnih laboratorijskih mjerenja: dnevni obilazak, servisna evidencija i vizuelni nadzor mogu rano otkriti problem, dok se analitičko ispitivanje vode ili mjerenje buke sprovode kada je propisano, određeno uslovima priključka ili indicirano utvrđenim problemom.

Prilikom pripreme ranijeg elaborata iz 2015. predviđeno je praćenje kvaliteta prečišćenih otpadnih voda nakon separatora, a u fazi građenja i mjerenja prašine i buke. Budući da je gradnja predmetnog hotela već završena, mjere monitoringa gradilišta ne predstavljaju sadašnji program. Novi program koncentriše se na rad postrojenja i zakonito ispuštanje otpadnih voda, ako postoje takvi tokovi.

Nosilac projekta dužan je da rezultate propisanih mjerenja čuva i dostavlja nadležnim organima u slučajevima i rokovima koje zahtijevaju važeći propisi, uslovi javne kanalizacije ili posebna rješenja.

Predmet praćenja	Metod	Učestalost / okidač	Dokaz
Separacija masti/ulja	Vizuelni pregled, servis i kontrola taloga	Periodično prema uputstvu i opterećenju; vanredno poslije incidenta	Zapisnik i potvrda o preuzimanju otpada
Kvalitet voda na izlazu iz tretmana	Uzorkovanje ovlašćene laboratorije	Prema važećim propisima, uslovima priključka i rješenjima	Laboratorijski izvještaj
Ventilacija garaže / CO	Servis, funkcionalni test i provjera senzora	Prema proizvođaču; odmah nakon kvara	Servisni zapisnik
Buka HVAC i ugostiteljstva	Pregled, mjerenje ako je potrebno	Pri pritužbi, promjeni opreme ili po nalogu	Zapisnik mjerenja
Komunalni i posebni otpad	Kontrola razvrstavanja, evidencija predaje	Kontinuirano; zbirni pregled periodično	Evidencioni listovi i ugovori
Krovni odvodi i	Vizuelni i	Prije intenzivnih	Knjiga održavanja

Predmet praćenja	Metod	Učestalost / okidač	Dokaz
garažni slivnici	funkcionalni pregled	padavina, poslije oluje	
Potrošnja vode i električne energije	Praćenje brojila/računa	Mjesečno	Evidencija potrošnje

Razrada mjera iz tačke 6 Priloga 1 Pravilnika, sa izmjenom iz 2026. godine

Prema Pravilniku o bližem sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG“, br. 19/19), sa izmjenom objavljenom u „Sl. list CG“, br. 75/26, tačka 6 obuhvata mjere predviđene propisima i standardima sa rokovima sprovođenja, mjere za slučaj udesa ili velikih nesreća, planove i tehnička rješenja zaštite životne sredine te druge djelotvorne mjere. Novouvedena posebna kategorija odnosi se na određene projekte obnovljivih izvora energije u područjima ubrzanog razvoja; hotel čiji je predmet legalizacija nema takvu namjenu, pa ta potkategorija nije predmet zasebnih tehničkih mjera za ovaj objekat.

Operativni plan hotela zasniva se na četiri grupe obaveza: stalno održavanje nepropusnih i odvodnih sistema; preventivna kontrola ventilacije i uređaja koji mogu generisati buku; pravilno razdvajanje i zbrinjavanje otpada; te uspostavljene procedure za požar, izlivanje ili drugi kvar. Mjere se sprovode u radu postojećeg objekta i nijesu oslonjene na buduću izgradnju nepostojećeg postrojenja. Rok se određuje prema tipu aktivnosti: kontinuirano, po svakoj redovnoj smjeni, prema servisu proizvođača, najmanje u sezonskoj pripremi ili odmah po pojavi kvara.

Tabela 6-A. Operativni pregled mjera, režima i dokazivanja izvršenja

Oblast / mjera	Kada se sprovodi	Način provjere
Prohodnost kanalizacije i slivnika	Redovno; obavezno prije perioda intenzivnih padavina	Evidencija pregleda i uklanjanja zastoja
Čišćenje separatora mineralnih ulja, ako je ugrađen	Prema uputstvu proizvođača i stanju taloga; u starom projektu kontrola mjesečno	Servisni zapis, dokumentacija o predaji opasnog otpada
Kontrola kuhinjskog separatora masti	Prema intenzitetu korišćenja kuhinje, bez dozvoljavanja začepljenja	Evidencija čišćenja i predaje izdvojenih masnoća
Provjera ventilacije garaža / detekcije CO	Redovno prema planu održavanja i tehničkim pravilima	Servisni zapisnik i funkcionalni test

Oblast / mjera	Kada se sprovodi	Način provjere
Redovno održavanje vanjskih HVAC jedinica	Prema programu proizvođača, dodatno pri prijavi buke	Servisna evidencija i, po potrebi, mjerenje
Odvojeno sakupljanje ambalaže, hrane i posebnog otpada	Kontinuirano tokom rada, češće u turističkoj sezoni	Ugovori, evidencija preuzimanja, uredno odlagalište
Postupanje kod kvara, udesa ili izlivanja	Odmah po saznanju i prema planu odgovora	Zapisnik, sanacija i obavještavanje nadležnih po propisu
Kontrola fasade, krovnih odvoda, tendi i mobilnog inventara	Sezonski i poslije jačih nevremena	Evidencija vizuelnih pregleda i popravki

6.9. Operativna odgovornost i korektivne mjere

Efikasnost mjera zavisi od toga da li su ugrađeni sistemi zaista operativni i da li se održavaju. Upravljač hotela treba da uspostavi preglednu evidenciju tehničkih uređaja, servisnih rokova, rezultata eventualnih mjerenja, prijava i odgovora na pritužbe, kao i zbrinjavanja posebnih tokova otpada. Nije dovoljno navesti naziv separatora, senzora ili ventilatora iz projekta ako ne postoje dokazi o njihovoj funkcionalnosti.

Korektivna mjera određuje se prema uzroku. U slučaju prelivanja otpadnih voda otklanja se kvar i sprječava dalji dotok zagađene vode; kod neprijatnih mirisa kontrolišu se kuhinjski separatori i ventilacija; kod povećane buke servisira se ili akustički štiti izvor; kod zastoja garažne ventilacije ograničava se korišćenje ugroženog prostora do uspostavljanja bezbjednih uslova. Ovim principom se upravlja stvarnim rizicima, a ne formalnim opisom opštih namjera.

7. IZVORI PODATAKA I STRUČNO OBRAZLOŽENJE

7.1. Korišćena dokumentacija

Osnovna dokumentaciona podloga za ovaj predmet je Elaborat geodetskih radova – snimanje i etažna razrada objekta (GEO-ZENO d.o.o., predmet 175/2026, datum 10.10.2026), izrađen za WOOW DOO BUDVA, za katastarsku parcelu 2179/1 KO Budva. Ovaj elaborat korišćen je za identifikaciju postojeće parcele, površine zemljišta pod zgradom, zemljišta uz zgradu, geodetski prikaz etaža i položaj objekta.

Druga ključna podloga je Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu hotela, broj 100, LARS FIRE d.o.o. Podgorica, februar 2015. godine, izrađen za Maju Petrović i Tanju Nišavić. Korišćeni su opis lokacije, izvorni podaci o reljefu, geologiji, hidrogeologiji, klimi, biodiverzitetu, ranije projektovanim hotelskim i infrastrukturnim sistemima, potencijalnim uticajima i mjerama zaštite. Podaci o planiranoj konstrukciji, projektovanom broju parking mjesta i tipu separatora označeni su kao istorijski projektni podaci.

Treću vrstu podloge čine četiri fotografije postojećeg hotela, dostavljene u novembru 2026. godine. One služe za vizuelno opisivanje fasada, prizemlja, kontaktnih pješačkih i saobraćajnih površina, susjednih izgrađenih struktura i pristupa. Foto-prilozi ne dokazuju izvedeno stanje skrivenih instalacija ni kapacitete priključaka.

7.2. Normativni izvori

Primarni procesni okvir čine Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (75/18, 84/24 i 70/26), Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja (sa dopunom 85/26) i Pravilnik o bližem sadržaju dokumentacije (19/19 i 75/26). Poseban kontekst legalizacije uređuje Zakon o legalizaciji bespravnih objekata (91/25, 18/26 i 117/26). Tematski propisi za prirodu, vazduh i buku uključuju nove zakone iz „Sl. lista CG", br. 117/26, a za otpad Zakon o upravljanju otpadom (34/24, sa kasnijim izmjenama). Cjelovit pregled njihovog značaja dat je u odjeljku 1.2. ove dokumentacije.

Za preciznu primjenu posebnih emisijskih graničnih vrijednosti, pravila uzorkovanja otpadnih voda i obaveza vođenja evidencija mjerodavni su trenutno važeći podzakonski akti i individualni tehnički uslovi priključka. U ovu dokumentaciju nijesu prenesene zastarjele granične vrijednosti iz citata starih propisa iz 2015. godine kao da su nužno i danas važeće.

Aktuelni propisi korišćeni za sadržinsku i procesnu provjeru (detaljno obrađeni u poglavlju 1.2.)

Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore", br. 75/18, 84/24 i 70/26), naročito član 11 koji određuje osnovne grupe dokumentacije uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata. Izmjena iz 70/26 objavljena je 20.05.2026. i stupila na snagu 28.05.2026.

Pravilnik o bližem sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Službeni list Crne Gore", br. 19/19), sa izmjenom iz „Službenog

lista CG“, br. 75/26. Izmjena objavljena 03.06.2026, u primjeni od 11.06.2026, odnosi se na tačku 6 Priloga 1 – mjere za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja.

Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, sa dopunom objavljenom u „Službenom listu CG“, br. 85/26. Klasifikacija hotela u okviru Liste II i relevantni pragovi čitaju se iz važeće Uredbe za konkretan predmet; ta okolnost ne znači automatsku obavezu novog elaborata, nego postojanje zakonskog postupka odlučivanja.

Izvori za verifikaciju normativnih navoda: Službeni list Crne Gore, zvanična evidencija propisa (www.sluzbenilist.me), i objavljeni tekst Pravilnika na portalu Vlade Crne Gore (www.gov.me). Stara pravila citirana u elaboratu LARS FIRE iz 2015. ne koriste se kao važeći propisi za novi postupak, već samo kao istorijski kontekst prvobitnog projekta.

7.3. Stručno vrednovanje potreba za novim elaboratom

Razmatrajući lokalitet, karakter djelatnosti, prethodno sproveden postupak procjene i karakter mogućih uticaja, predmetni hotel je tipičan primjer već izgrađenog urbanog turističkog objekta kod kojeg su ključni ekološki pritisci vezani za rad, održavanje i priključenje na postojeće komunalne sisteme. Ne radi se o industrijskom postrojenju sa kontinuiranim tehnološkim emisijama i obimnim zahvatom prirodnih resursa.

Najrelevantniji rizici – sanitarne i masne otpadne vode, potencijalno zauljene garažne vode, komunalni otpad, lokalna buka, ventilacija, energija i saobraćaj – prepoznati su i u starom elaboratu, a njihova kontrola je moguća primjenom adekvatnih funkcionalnih tehničkih mjera. Prednost nove dokumentacije jeste što te rizike sagledava u sadašnjem, a ne imaginarnom budućem periodu građenja, uz korišćenje mjerodavnog geodetskog prikaza iz 2026.

Na osnovu ovih okolnosti postoji argumentovana osnova za zaključak da se za postojeći hotel, uz dokazivo sprovođenje mjera zaštite i pod uslovom da nema bitnih neocijenjenih odstupanja, ne očekuju novi značajni negativni uticaji koji bi nužno zahtijevali izradu još jednog elaborata. Predlaže se da nadležni organ, nakon zakonom predviđenog postupka odlučivanja i razmatranja dostupnih činjenica, sagleda osnov za donošenje odluke kojom se izrada novog elaborata ne zahtijeva.

7.4. Granice dokumentacione pouzdanosti

Podaci o površinama preuzeti su iz geodetskog elaborata iz 2026. i nijesu zamijenjeni starijim obračunom bruto površine iz 2015. godine. U istom geodetskom A listu razlikuju se numerički i koordinatni obračun zemljišta uz zgradu, a razlika je transparentno iskazana. Uz to, geodetske skice posebnih djelova ne predstavljaju gotovu ovjerenu zbirnu BRGP, pa takva vrijednost nije izmišljena.

U raspoloživoj dokumentaciji nije dostavljen zaseban primjerak konačnog rješenja kojim je ranije data ekološka saglasnost, niti aktuelni protokoli o ispitivanju odvodnje, nalaz o izvedenom separatoru, servisna dokumentacija ventilacije, mjerenja buke ili potrošnje resursa. Te činjenice nijesu prikrivene niti zamijenjene projektovanom vrijednošću.

Raspoložive podloge, međutim, omogućavaju stručno prepoznavanje prirode i vjerovatne značajnosti uticaja u fazi odlučivanja.

Konačan zaključak organa zavisi od sadržaja upravnog spisa, razmatranja eventualnih primjedbi zainteresovane javnosti i ocjene podudarnosti sadašnjeg stanja sa ranije razmatranim projektom. Predložene mjere treba tumačiti kao sastavni dio preventivnog režima rada, a ne kao tvrdnju da je svaka mjera već verifikovana na terenu.

7.5. Usklađenost dokumentacije sa Prilogom 1 Pravilnika o bližem sadržaju

Sadržaj ove dokumentacije sistematizovan je prema Prilogu 1 Pravilnika o bližem sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Službeni list CG“, br. 19/19), uz izmjenu tačke 6 iz „Službenog lista CG“, br. 75/26. Sedam normativnih cjelina je obrađeno kroz poglavlja 1–7, sa dodatnim detaljima lokacije, instalacija, operativnih emisija, mjera i izvora, koji proizlaze iz specifičnosti već izgrađenog hotela.

Sadržaj nije zamijenjen kratkim tekstualnim izjavama o odsustvu uticaja. Kod karakteristika koje se ne mogu dokazati raspoloživim dokumentima – kao što su savremeni monitoring efluenta, sadašnji broj zaposlenih i gostiju, stanje svih izvedenih sistema i eventualni broj rješenja o prethodnoj ekološkoj saglasnosti – nije izveden izmišljeni podatak. U tekstu su posebno razdvojeni istorijski podaci iz projekta i elaborata iz 2015. od novog geodetskog identiteta i fotografija iz 2026. godine.

Stručna namjena dokumentacije jeste da nadležni organ raspolaže dovoljno detaljnim opisom i analizom da u okviru propisane prve faze utvrdi da li je novi elaborat neophodan. Postojanje prethodnog elaborata i izvještaja o geodetskom snimanju predstavlja važnu dokaznu okolnost, ali ne predodređuje ishod bez provjere stvarnog izvedenog stanja i propisanih procesnih radnji.

Tabela 7-A. Usklađenost sa obaveznim sadržajem Priloga 1 Pravilnika

Obavezni element	Obrađeno u dokumentaciji	Posebno razrađen sadržaj
1. Opšte informacije	Poglavlje 1	Nosilac, predmet legalizacije, istorija postupka, pravni osnov
2. Opis lokacije	Poglavlje 2	Katastar, prirodni resursi, apsorpcioni kapacitet, geologija, seizmika, klima, obala, naseljenost, baština
3. Karakteristike projekta	Poglavlje 3	Aktuelni geodetski obuhvat, projektovana i postojeća funkcija, voda, kanalizacija, garaže, HVAC, emisije, otpad, udesi

Obavezni element	Obrađeno u dokumentaciji	Posebno razrađen sadržaj
4. Vrste i karakteristike uticaja	Poglavlje 4	Prostorni obuhvat, priroda, složenost, vjerovatnoća, trajanje, kumulacija, ublažavanje
5. Opis mogućih značajnih uticaja	Poglavlje 5	Emisije i otpad, korišćenje resursa, uticaji na pojedine segmente sredine
6. Mjere sprečavanja i smanjivanja	Poglavlje 6	Propisane mjere, udesi, zaštitni planovi, operativna kontrola i rokovi – usklađeno sa izmjenom 75/26
7. Izvori podataka	Poglavlje 7 i prilozi	Izvorni elaborat 2015, geodetska dokumentacija 2026, fotografije, važeći normativni izvori

ZAKLJUČNO STRUČNO MIŠLJENJE

Postojeći hotel WOW u Budvi nalazi se na katastarskoj parceli 2179/1 KO Budva, prema geodetskom elaboratu iz oktobra 2026. godine. Zemljište pod zgradom zauzima 870 m²; prema koordinatnom obračunu uz zgradu je 131 m² zemljišta, odnosno ukupni obračun iznosi 1.001 m². U A listu postoji i numerički obračun od 998 m² ukupno, što je dosljedno naznačeno. Ovi podaci predstavljaju jedinu osnovu za površine sadašnjeg zemljišta u ovoj dokumentaciji.

Uticaji redovnog rada hotela dominantno se odnose na komunalne i kuhinjske otpadne vode, eventualne vode iz garaža, upravljanje otpadom, ventilaciju, buku, potrošnju energije i vode i povremena saobraćajna opterećenja. U uslovima pravilnog korišćenja komunalnih sistema, održavanja instalacija, kontrole otpada i primjene akustičkih, protivpožarnih i interventnih mjera, ti uticaji su po karakteru uglavnom lokalni i tehnički upravljivi.

Imajući u vidu da se postupak odnosi na već izgrađen hotelski objekat u urbanizovanom području, da je prethodno izrađen elaborat procjene uticaja i da za predmetni tip djelatnosti nijesu identifikovani novi karakteristični izvori velikih tehnoloških emisija, stručno se smatra opravdanim da nadležni organ razmotri donošenje rješenja da izrada novog elaborata procjene uticaja na životnu sredinu nije potrebna. To se predlaže uz obaveznu ocjenu eventualnih razlika između ranije razmatranog i sadašnjeg izvedenog stanja, dokazivo sprovođenje mjera zaštite i poštovanje zahtjeva javnopravnog postupka.

REFERENCE I BIBLIOGRAFSKI PREGLED

GEO-ZENO d.o.o. Podgorica (2026). Elaborat geodetskih radova: snimanje i etažna razrada objekta broj 1 na KP 2179/1 KO Budva; predmet 175/2026 od 10.10.2026.

LARS FIRE d.o.o. Podgorica (2015). Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu hotela, br. 100, Budva, februar 2015.

Fotodokumentacija postojeće građevine: četiri fotografije hotela WOW i neposrednog okruženja, dostavljeno novembra 2026.

Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18, 84/24, 70/26).

Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, sa dopunom „Sl. list CG”, br. 85/26.

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).

Agencija za zaštitu životne sredine Crne Gore – informacije o postupanju u predmetima procjene uticaja: https://epa.org.me/sektor-za-izdavanje-dozvola-i-saglasnosti/

Službeni list Crne Gore – pravno-informacioni sistem: https://www.sluzbenilist.me/

GRAFIČKI I FOTOGRAFSKI PRILOZI

Grafički prilozi obuhvataju reprezentativne fotografije objekta iz 2026, relevantne stranice geodetskog elaborata iz 2026. i arhivske prikaze šire lokacije i prirodnog konteksta iz elaborata procjene uticaja iz 2015. godine. Prilozi su reprodukovani radi lakšeg čitanja i prostorne identifikacije; originalni ovjereni geodetski elaborat zadržava pravnu i tehničku relevantnost.

FOTOPRILOG 1



Fotografija 1. Ulična fasada hotela WOW i neposredni saobraćajni okvir. Izvor: dostavljena fotodokumentacija, novembar 2026.

FOTOPRILOG 2



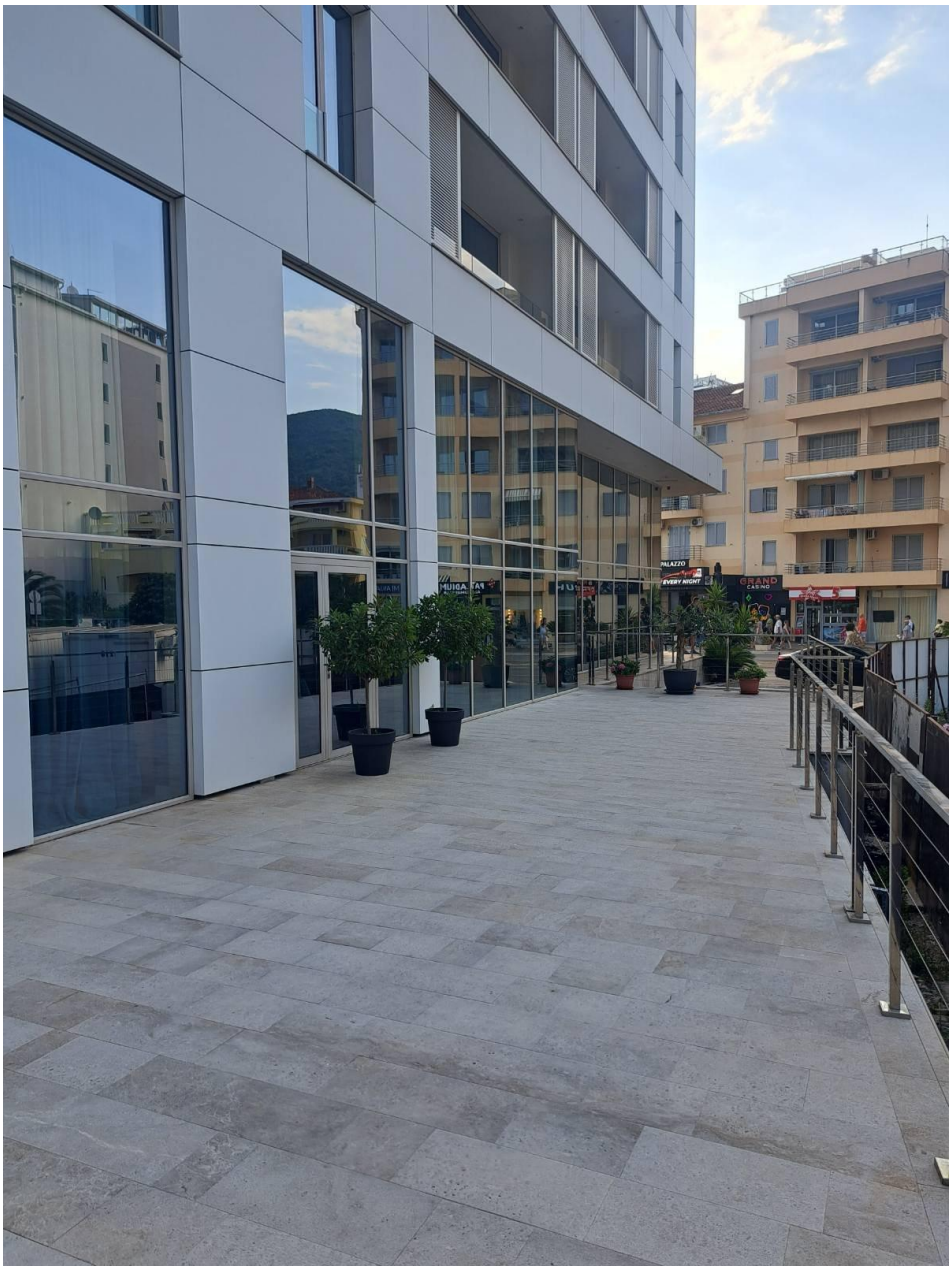
Fotografija 2. Prizemlje, ulazni dio i ugostiteljska terasa. Izvor: dostavljena fotodokumentacija, novembar 2026.

FOTOPRILOG 3



Fotografija 3. Bočna fasada, pješački prelaz i izgrađeno okruženje. Izvor: dostavljena fotodokumentacija, novembar 2026.

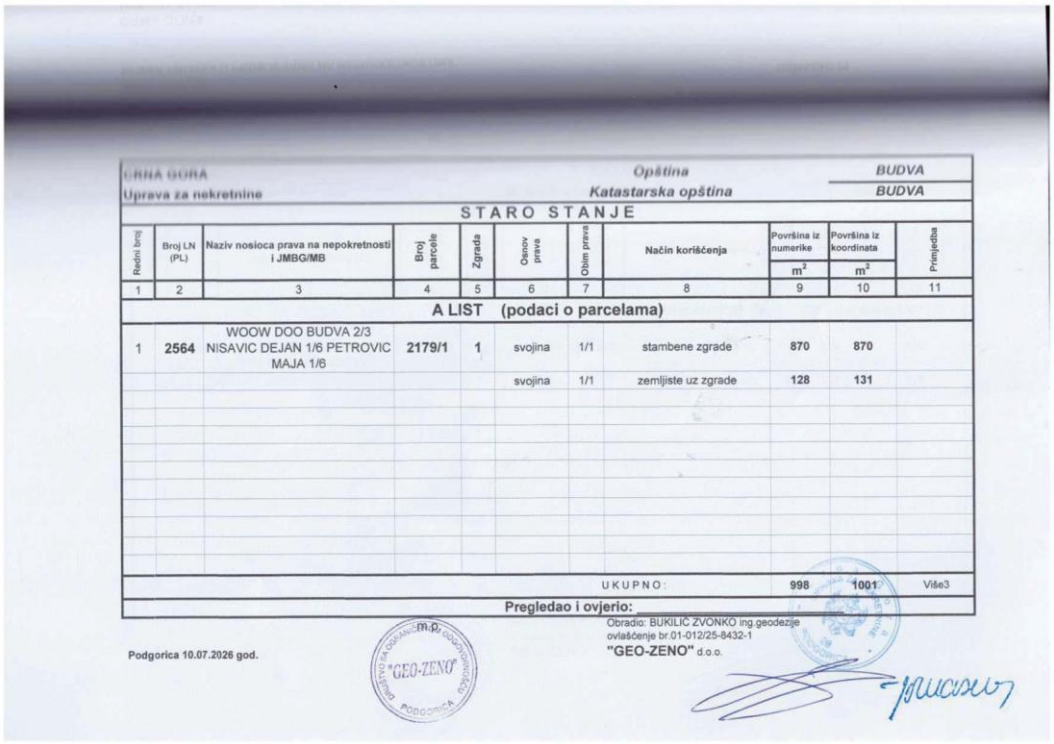
FOTOPRILOG 4



Fotografija 4. Uređena pješačka i pristupna površina uz objekat. Izvor: dostavljena fotodokumentacija, novembar 2026.

GEODETSKI PRILOZI – 2026

GEODETSKI PRILOG G-1



CRNA GORA — Opština: BUDVA
Uprava za nekretnine — Katastarska opština: BUDVA

STARO STANJE

Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz numerike m²	Površina iz koordinata m²	Primjedba
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A LIST (podaci o parcelama)										
1	2564	WOOW DOO BUDVA 2/3 NISAVIC DEJAN 1/6 PETROVIC MAJA 1/6	2179/1	1	svojina	1/1	stambene zgrade	870	870	
					svojina	1/1	zemljiste uz zgrade	128	131	
							UKUPNO:	998	1001	Više3

Pregledao i ovjerio: _____

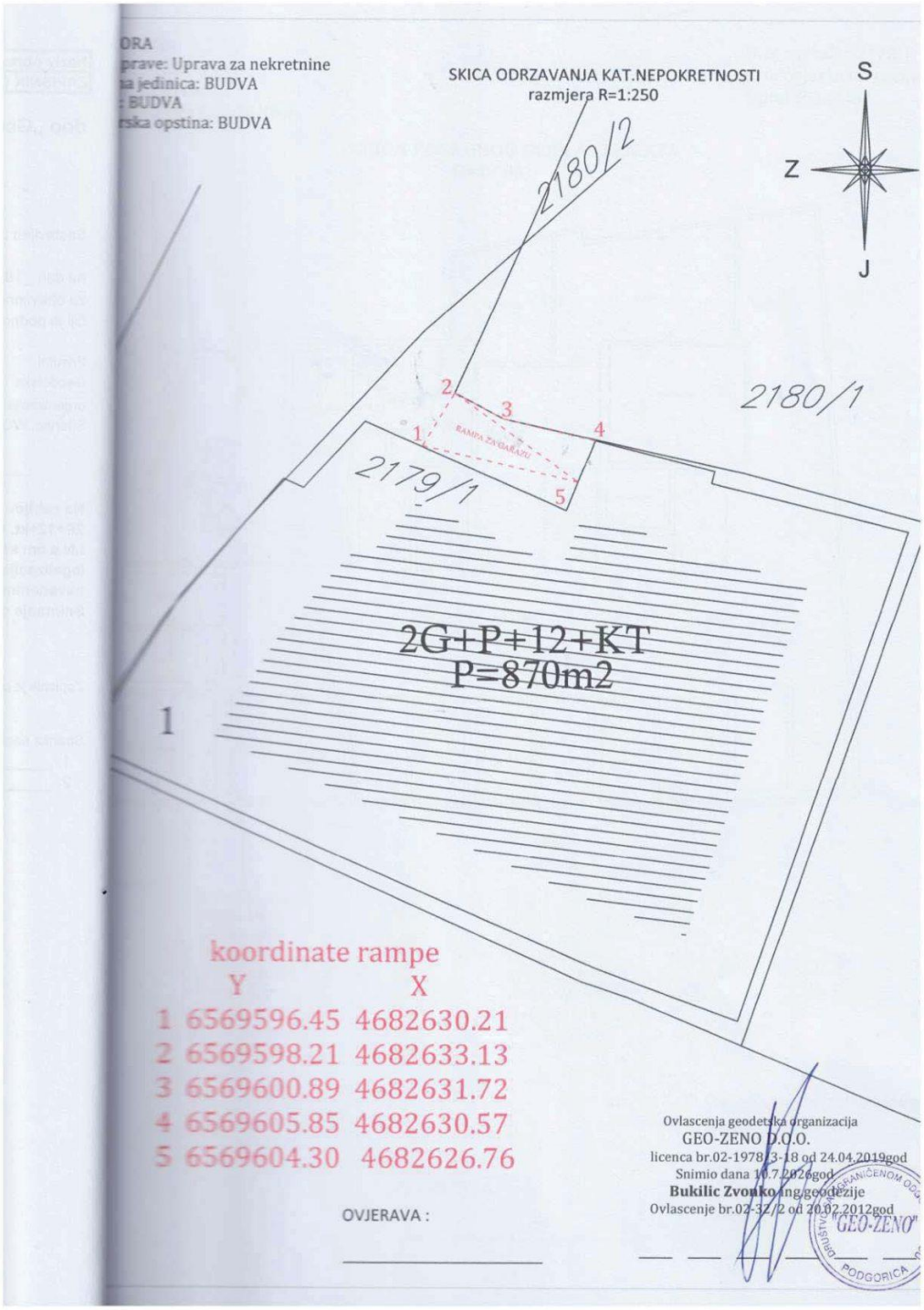
Podgorica 10.07.2026 god.

m.p. "GEO-ZENO" PODGORICA

Obradio: BUKILIĆ ZVONKO ing.geodezije
ovlašćenje br.01-012/25-8432-1
"GEO-ZENO" d.o.o.

Prilog G-1. A list: površine zemljišta pod zgradom i zemljišta uz zgradu; numerički i koordinatni obračun. Izvor: GEO-ZENO, 10.10.2026.

GEODETSKI PRILOG G-2



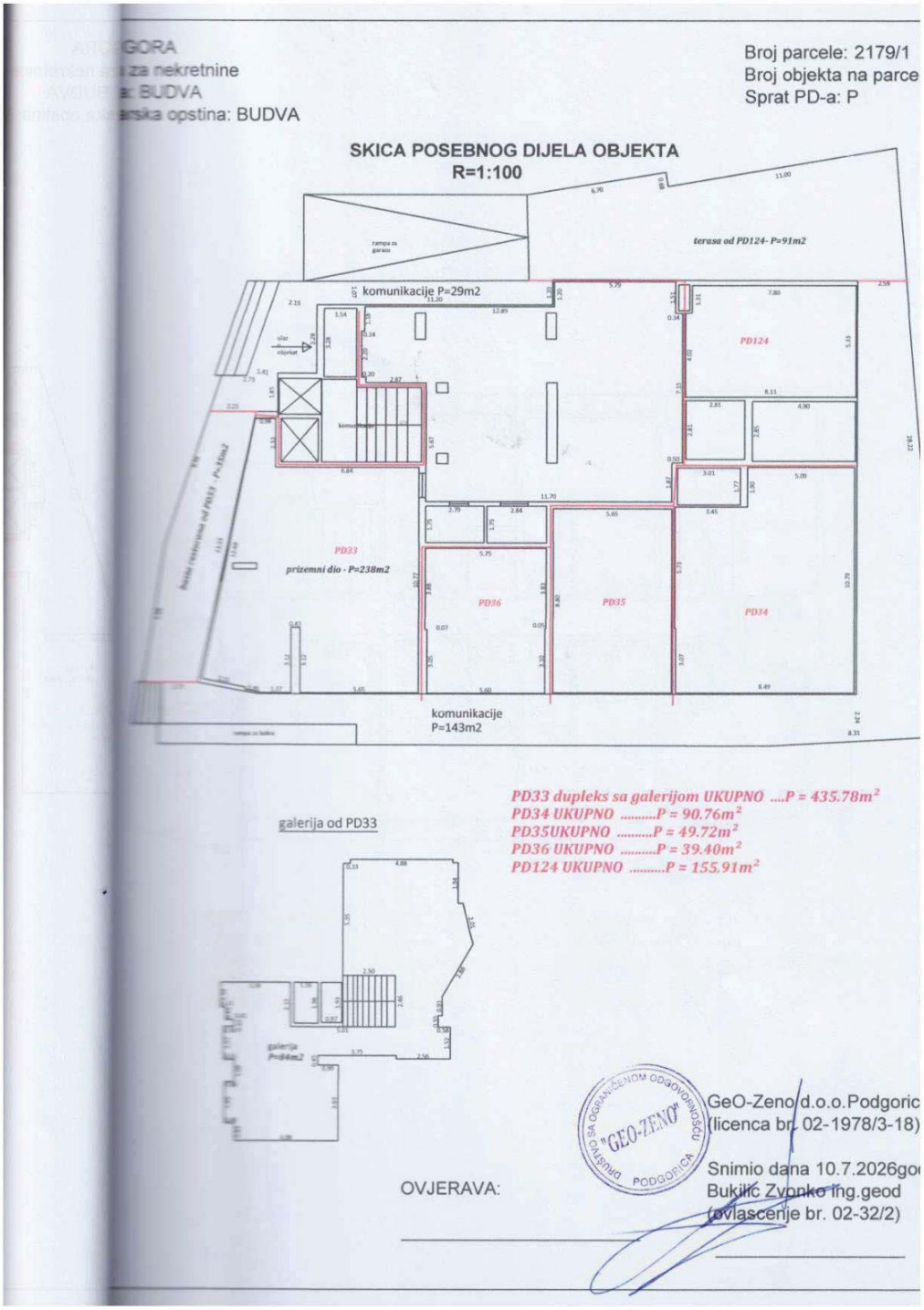
Prilog G-2. Skica parcele i horizontalnog gabarita objekta broj 1. Izvor: GEO-ZENO, 10.10.2026.

GEODETSKI PRILOG G-3



Prilog G-3. Prikaz podzemne etaže – etažna razrada. Izvor: GEO-ZENO, 10.10.2026.

GEODETSKI PRILOG G-4



Prilog G-4. Prikaz prizemlja – etažna razrada. Izvor: GEO-ZENO, 10.10.2026.

GEODETSKI PRILOG G-5



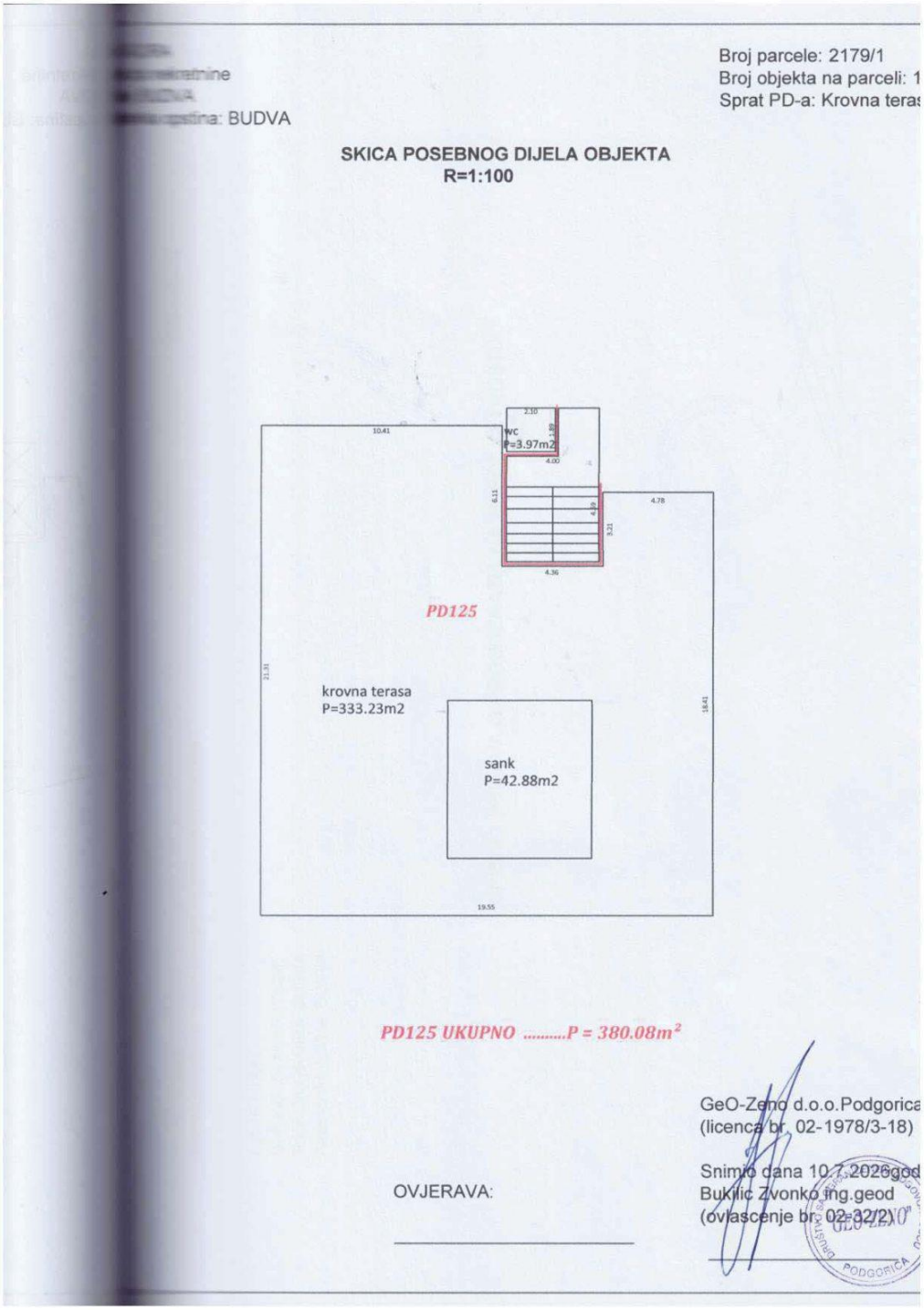
Prilog G-5. Primjer etažne razrade jednog od viših spratova. Izvor: GEO-ZENO, 10.10.2026.

GEODETSKI PRILOG G-6



Prilog G-6. Prikaz 12. etaže u geodetskoj dokumentaciji. Izvor: GEO-ZENO, 10.10.2026.

GEODETSKI PRILOG G-7



Prilog G-7. Skica krovne terase i posebnog dijela PD125. Izvor: GEO-ZENO, 10.10.2026.