



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za komunalno-stambene poslove
i zaštitu životne sredine

Broj: 14-353/19-UPI-260
Bar, 25.11.2019 godine

Sekretarijat za komunalno-stambeno poslove i zaštitu životne sredine na osnovu čl. 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave (Sl.list CG, br.. 40/18, opštinski propisi rješavajući po zahtjevu "Čanj investmen" d.o.o. Podgorica, ul. Oktoih br.2 Podgorica, u postupku odlučivanja o potrebi izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu za Turistički kompleks, investitora »Čanj investmenta«, koji se nalazi na urbanističkim parcelama UP6, UP9, UP10, UP11, UP12, UP15, UP16, UP17, UP18, UP19, UP20, i UP21, koju čine djelovi kat. parcela br.1270 i 1271/1 KO Mišići, u zoni »E«, blok 20, po Dup-u Čanj II, opština Bar, a na osnovu člana 14. Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list CG“ br. 75/18) i člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N j E

1.Utvrdjuje se da je za Turistički kompleks, investitora »Čanj investment«, koji se nalazi na urbanističkim parcelama UP6, UP9, UP10, UP11, UP12, UP15, UP16, UP17, UP18, UP19, UP20, i UP21, koju čine djelovi kat. parcela br.1270 i 1271/1 KO Mišići, u zoni »E«, blok 20, po Dup-u Čanj II, opština Bar, **potrebna je izrada Elaborata.**

2.Nalaže se nosiocu projekta »Čanj investment« d.o.o, Podgorica, ul. Oktoih br.2 Podgorica da izradi Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu za Turistički kompleks u Čanju, opština Bar.

3.Nosilac projekta je dužan da zahtjev za davanje saglasnosti na elaborat podnese nadležnom organu najkasnije u roku od dvije godine od dana prijema ovog Rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

»Čanj investment« d.o.o, Podgorica, ul. Oktoih br.2, Podgorica, , podnijelo je ovom Sekretarijatu zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade Elaborata na životnu sredinu za Turistički kompleks, koji se nalazi na urbanističkim parcelama UP6, UP9, UP10, UP11, UP12, UP15, UP16, UP17, UP18, UP19, UP20, i UP21, koju čine djelovi kat. parcela br.1270 i 1271/1 KO Mišići, u zoni »E«, blok 20, po Dup-u Čanj II, opština Bar, blizu mora, iznad puta koji spaja obalu Čanj sa magistralnim putem M2.4 Bar-Budva.

Planirani projekat po svojim karakteristikama se nalazi u Listi II - redni broj 12. tačka" (b) " Projekti urbanog razvoja; Trgovački, poslovni i prodajni centri ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi) Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 20/07, "Sl. list CG", br. 47/13 i 53/14, 037/18), za koji se postupak procjene sprovodi po odluci nadležnog organa.

Nakon razmatranja potpunosti podnijetog zahtjeva i ocjene mogućih uticaja samog projekta Sekretarijat je konstatovao da predmetni zahtjev sadrži podatke relevantne za odlučivanje.

Postupajući po zahtjevu nosioca projekta, Sekretarijat je obavijestio zainteresovane organe, Organizacije i zainteresovanu javnost, organizovao javni uvid i obezbijedio dostupnost podataka i dokumentacije nosioca projekata, u svemu shodno članu 13. Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu. Zainteresovana javnost je obavještena putem dnevnih novina, Pobjeda, web sajta Opštine Bar, a od zainteresovanih organa obavješteni su: Agencija za zaštitu životne sredine, JZU Dom zdravlja, Doo „Vodovod i kanalizacija“, DOO „Komunalne djelatnosti“ i MZ Špič-Sutonore.

U ostavljenom roku uvid u predmetnu dokumentaciju nije izvršen od strane obaviještenih organa, organizacija i javnosti.

Razmatranjem zahtjeva i podataka o predmetnoj lokaciji, karakteristikama i mogućim uticajima projekta na životnu sredinu, Sekretarijat je utvrdio da je potrebna izrada Elaborata o procjena uticaja na životnu sredinu, iz sledećih razloga:

- Idejnim rešenjem predviđena je fazna izgradnja kompleksa, koja je uslovljena karakteristikama terena na lokaciji. Predviđene su ukupno 3 faze gradnje, sa pratećim podfazama i to:
 - Faza 1A - Osnovni objekti 2,3 i 4 i restoran sa komunikacionim jezgrom
 - Faza 1B - Osnovni objekat 1
 - Faza 2A - Depadansi 1,2 I 3
 - Faza 2B - Depadansi 4 I 5
- Atraktivna lokacija u samom centru naselja Čanj, direktan izlaz na obalu i šetalište, i veoma zahtjevna konfiguracija terena uslovile su arhitektonsko i funkcionalno oblikovanje turističkog kompleksa kategorizacije 5 zvijezdica. Kompleks je inkorporiran u morfologiju terena kako bi u što manjoj mjeri narušio prirodne vrijednosti lokacije, a sa druge strane omogućio valorizaciju i afirmaciju čitavog naselja, kao hotel visoke kategorije sa raznovrsnim dopunskim sadržajima ali i pojedinačnim objektima - depadansima sa apartmanima
- Osnovni objekat sastoji se od 4 zasebna objekta međusobno spojena toplim vezama. Osnovni objekat 1 kao centralni motiv kompleksa pozicioniran je na uglu parcele, dok se preostala 3 objekta nalaze ispod glavne saobraćajnice. Arhitektonska forma je svedena i prati konfiguraciju terena. Spratnost objekta je S+P+8 i funkcionalno je uvezan sa četvoroetažnom podzemnom garažom spratnosti 4 etaže i ukupnog kapaciteta 285 mjesta. Prizemlje ovog objekta nalazi se na podignutoj saobraćajnoj petlji (konstrukciji) iznad garaže, dok glavna saobraćajnica prolazi ispod nje, na nivou suterena. Recepcija je projektovana sa duplom visinom i galerijom na pojedinim djelovima. Ugaona pozicija, dupla visina i staklena fasada omogućavaju nesmetane

vizure ka moru. Recepcija i kolonada sa jugozapadne strane, oblikovno djeluju kao postament, sa koga se izdiže korpus hotela, koji je mekših, zaobljenih linija, sa spratovima koji se kaskadno povlače. Kubusi formom i materijalizacijom korespondiraju sa apartmanskim objektima i vilama, a ravni krovovi su ozelenjeni. Sobe imaju orijentaciju jug, jugozapad, jugoistok i sve imaju pogled ka moru. Sobe su po strukturi dvokrevetne. Dva bazena su pozicionirana na platou sa jugozapadne strane objekta kako bi im se omogućila vizura ka moru i maksimalna osunčanost. "Spa i wellness" zona je namjenjena za goste hotela i sve korisnike naselja. Zato ima poseban ulaz i prijemni dio za korisnike koji nisu gosti hotela, i direktnu vezu sa internom saobraćajnicom u naselju. U okviru ove zone predviđen je zatvoreni bazen, saune, sobe za masažu i relaksaciju, tuševi, sanitarne i pomoćne prostorije.

- Na prizemlju se nalazi i kongresni centar koji ima nezavisan ulaz sa pripadajućim pomoćnim prostorijama, i može da se koristi u okviru hotela i kao zasebna cjelina. Sportski tereni su smješteni u zaleđu hotela, na sjeveroistočnom dijelu parcele. Imaju direktnu saobraćajnu vezu sa hotelom i apartmanima. Predviđeni su tereni za košarku i tenis, a predviđen je i otvoreni bar, sa svim pomoćnim i pratećim sadržajima. Tehnički ulaz i ulaz u garažu su na nivou suterena, odakle se sistemom polunivoa spušta na preostale podzemne etaže garaže koja je dijelom otvorena i terasasto postavljena tako da prati pad terena. Garaža ima 2 ulazno izlazne rampe na najvišoj i na najnižoj etaži, čime je omogućena kružna veza, i takođe omogućava da se garaža može podijeliti u 2 zone sa odvojenim ulazima. Iz garaže je sistemom vertikalnih komunikacija moguće direktno pristupiti u centralni hol hotela i susjedne objekte (osnovni objekti 2 i 3). Takođe se iz garaže pješaćkom rampom može pristupiti do gornjeg trga, a od njega se panoramskim liftovima spušta na trg sa fontanom i promenadom. Čime je čitav kompleks funkcionalno uvezan sistemom pješćkih komunikacija. Osnovni objekti 2 i 3 nalaze se na jugoistočnoj strani parcele i osim apartmana imaju i javne sadržaje u vidu poslovnih prostora u nivou prizemlja. Ispred lokala napravljena je kolonada koja ove objekte uvezuje sa susjednim restoranom i pripadajućim komunikacionim jezgrom koje spaja donji trg sa saobraćajnicom koja je na većoj koti. Na ovaj način stvorena je zona bogata javnim i komercijalnim sadržajima koja predstavlja ulaznu zonu u kompleks.
- **Depadansi 1,2 i 3** sa apartmanima se nalaze u donjoj zoni, tj zonama ispod saobraćajnice. To su 3 objekta sa većom gustinom stanovanja. Prizemnom etažom izlaze na javnu saobraćajnicu, dok se sa poslednje etaže izlazi na gornju saobraćajnicu. Apartmani su po strukturi predviđeni kao studio apartmani, ali i jednosobni, dvosobni i trosobni. Apartmani koji su na prizemlju sadrže i privatno, ograđeno dvorište. Krov je ravan i ozelenjen. Orijentacija objekata je jugozapad.
- **Depadansi 4 i 5** su druga zona objekata sa apartmanima nalazi se iznad glavne saobraćajnice i predstavlja ekskluzivniju zonu. Osim apartmana ovi objekti imaju i zajedničke sadržaje u vidu zasebne podzemne garaže i javnog platoa sa bazenom samo za korisnike ovih apartmana na nivou prizemlja. Apartmani su po strukturi predviđeni kao studio apartmani, ali i jednosobni, dvosobni i trosobni. Apartmani koji su na prizemlju sadrže i privatno, ograđeno dvorište. Orijentacija objekata je jugozapad.
- Ukupne površine objekata sa garažom je 50.478.54 metara kvadratnih, neto površine a bruto površina je 57.037.53 metara kvadratnih.
- Imajući u vidu osnovne karakteristike projekta, kao i raspoloživu dokumentaciju, mogući su značajni uticaji predmetnog projekta na životnu sredinu koji se prvenstveno odnose na priobalni pojas, pejzaž, povećani nivo buke, kvalitet vazduha, kvalitet

zemljišta u toku izgradnje, redovnog funkcionisanja i u slučaju havarije (upravljanje građevinskim i komunalnim otpadom, otpadne vode iz objekta, povećanog nivoa buke i drugo) kao i kumulativnog dejstva sa drugim objektima u okruženju.

- Izradom Elaborata procjene uticaja obezbijediće se neophodni podaci, predvideti negativni uticaji projekta na životnu sredinu, utvrditi odgovarajuće mjere zaštite životne sredine i definisati program praćenja uticaja na životnu sredinu u toku izvođenja, funkcionisanja projekta kao i u slučaju havarije.

Imajući u vidu predhodno navedeno, odnosno činjenicu da je odlučeno o potrebi izrade Elaborata o procjene uticaja, to je nosiocu projekta, utvrđena obaveza izrade Elaborata procjene uticaja, kao što je odlučeno u tački 2 ovog rješenja.

»Čanj investment« d.o.o, Podgorica, može shodno odredbama člana 15. Zakona, podnijeti Sekretarijatu za komunalno-stambeno poslove i zaštitu životne sredine zahtjev za određivanje obima i sadržaja Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu.

»Čanj investment« d.o.o, Podgorica, dužno je shodno odredbama člana 17 Zakona, podnijeti Sekretarijatu za komunalno-stambeno poslove i zaštitu životne sredine zahtjev za davanje saglasnosti na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu u roku od dvije godine od dana prijema rješenja o potrebi procjene uticaja.

Shodno odredbama člana 111 i 112 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) kao stranka u postupku o utvrđivanju potrebe procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju Turističkog kompleksa, investitora »Čanj investment«, koji se nalazi na urbanističkim parcelama UP6, UP9, UP10, UP11, UP12, UP15, UP16, UP17, UP18, UP19, UP20, i UP21, koju čine djelovi kat. parcela br.1270 i 1271/1 KO Mišići, u zoni »E«, blok 20, po Dup-u Čanj II, opština Bar, nosioc projekta obavješten je dopisom br. 14-353/19-UPI-260 od 19.11.2019 godine da ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, do dana 23.11.2019. godine.

Kako se stranka izjasnila o rezultatima ispitnog postupka, dostavljanjem izjave zavedene pod br.14-353-UPI-260 od 25.11.2019god. Sekretarijat za komunalno-stambeno poslove i zaštitu životne sredine donio je Rješenje o potrebi izrade Elaborata.

Shodno navedenom, Sekretarijat za komunalno-stambeno poslove i zaštitu životne sredine je na osnovu sprovedenog postupka odlučivanja o potrebi procjene uticaja po zahtjevu nosioca projekta, primjenom člana 14 stav 1, a u vezi sa članom 5 stav 1 tačka 2 ovog Zakona, odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti Žalba Glavnom administratoru Opštine Bar u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se ulaže preko ovog Sekretarijata i taksira sa 3 eura administrativne takse.



Ovlašćeno službeno lice
samostalni savjetnik za zaštitu
životne sredine i vodoprivredu
Nikolić Predrag

Dostavljeno: Nosiocu projekta, Upravi za inspeksijske poslove - Odsjek za Ekološku inspekciju, U javnu knjigu, a/a