

KOMENTARI NA NACRT DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE “SEKTOR 36”

1.PLAN NIJE U SKLADU SA PROSTORNIM PLANOM PODRUČJA POSEBNE NAMJENE “MORSKO DOBRO”

Uvidom u Nacrt DSL “Sektor 36” uočeno je da postoji bitna nesaglasnost ovog planskog dokumenta sa PPPPN “Morsko dobro”, u pogledu sadržaja i namjene površina. Naime, planirani su dva privezišta, dok PPPPN “Morsko dobro” omogućava samo jedno pristanište. Takođe, u zaleđu je formirana zona centralnih djelatnosti od 1,7ha koju pomenuti plan višeg reda ne predviđa. S obzirom da PPPPN “Morsko dobro” privezište definiše kao “dio vodenog prostora i dio obale uređen za pristajanje plovni objekata i opremljen priveznim sistemom, ali koji nije ograđen u posebnu zonu namijenjenu skoro isključivo nautičarima i ne mora imati prateće sadržaje”, jasno je da se planiranjem veće zone pratećih djelatnosti u zaleđu privezišta ovdje faktički planira marina. Na ovaj način je prekršen Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata, koji u članu 11. propisuje usklađenost planova užih teritorijalnih cjelina sa planovima širih teritorijalnih cjelina.

Ono što je naročito alarmantno jeste činjenica da je do kršenja zakona došlo na inicijativu Ministarstva održivog razvoja i turizma, koje bi trebalo da obezbijedi sprovođenje Zakona. U tekstualnom dijelu plana, na strani 7, obrađivač saopštava sljedeće: “Planski osnov za izradu ovog plana je Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro (2007.) Međutim, kako je Prostorno-urbanistički plan Opštine Tivat novijeg datuma i integralno sagledava cijelu teritoriju Opštine, treba ga koristiti kao planski osnov za izradu DSL Sektor 36. O ovom stavu resorno Ministarstvo je obavijestilo obrađivača plana dopisom.” Iz ovoga se vidi da resorno Ministarstvo svjesno podržava kršenje zakona jer je PPPPN “Morsko dobro” plan šire teritorijalne cjeline u odnosu na PUP Opštine Tivat. Takođe, jasno je da pomenuti dopis Ministarstva nema uporište u Zakonu u dijelu u kojem faktički preporučuje zanemarivanje PPPPN “Morsko dobro” sa obrazloženjem da je PUP Tivat “novijeg datuma”. U stvari, PUP Opštine Tivat je u ovom dijelu u neskladu sa PPPPN “Morsko dobro”, što je posljedica uticaja investitora “Luštica Development” na odluke resornog ministarstva koje nastavlja sa kršenjem Zakona u korist investitora.

2.PLAN FAVORIZUJE SMJEŠTAJNE KAPACITETE U ZONI CENTRALNIH SADRŽAJA

Iako nije u skladu sa PPPPN “Morsko dobro”, planirana zona centralnih sadržaja je formirana na osnovu smjernica PUP-a Opštine Tivat. Međutim, podaci koji se na nju odnose u poglavlju 3.1.4. „Pravila za uređenje površina i građenje objekata“ govore da se ovdje predviđa gradnja isključivo smještajnih kapaciteta: ukupna planirana BRGP je 10.703m², a maksimalan broj ležajeva je 178. Ako se taj broj pomnoži sa potrebnih 60m² po gostu (iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, član 80), dobija se da je tek 23m² ostavljeno za “centralne sadržaje”.

Da je u pitanju planiranje stvarnih centralnih sadržaja, obrađivač plana bi jasnije definisao odnos centralnih sadržaja i komplementarnog turističkog smještaja, ili smanjio maksimalne smještajne kapacitete. Ovako, očigledno je da se radi o planiranju jedne namjene (turizam) po želji investitora, dok se u planu prikazuje druga namjena, predviđena PUP-om.



3.PLAN KONSTATUJE MANJAK PLAŽNIH KAPACITETA A ISTOVREMENO POVEĆAVA SMJEŠTAJNE KAPACITETE

Na strani 23 razmatra se uticaj turističkih kapaciteta u zaleđu na područje zahvata ovog plana i konstatuje da “iako je planiranim rješenjem predviđeno proširenje plaža, ipak je nemoguće na prostoru DSL zadovoljiti ukupne turističke kapacitete zaleđa, planirane PUP-om Tivat”. Ovo bi trebalo da bude znak da je PUP Opštine Tivat predimensionirao turističke kapacitete na ovom dijelu Luštice, što je evidentirano kroz detaljnu razradu, te da bi trebalo preispitati te kapacitete kroz buduće planove koji tretiraju ovu zonu.

Međutim, planom se dodaje još smještajnih kapaciteta u zoni “centralnih sadržaja”, potpuno u neskladu sa dva plana višeg reda, i doprinosi manjku plažnih kapaciteta.

Podgorica, 10. oktobar 2011. godine

Za MANS

Dejan Milovac
Direktor programa za urbanizam