

Mreža za afirmaciju nevladinog sektora - MANS

Dalmatinska 188, 81000 Podgorica, Crna Gora
Tel/fax: +382.20.266.326; 266 327; +382.69.446. 094
mans@t-com.me, www.mans.co.me

Regionalni centri

Bar - Rista Lekića D11/II, 030.317.380 | Herceg Novi - Prve bokeške brigade 11, 031.346.080

KOMENTARI NA NACRT DUP-a "POLJE-ZALJEVO" U BARU

1. PLANSKI DOKUMENT NIJE U POTPUNOSTI OBJAVLJEN NA INTERNET STRANICI OPŠTINE BAR.

Na zvaničnoj web stranici Opštine, osim tekstualnog dijela plana objavljena su samo dva grafička priloga - plan namjene površina i plan parcelacije. Pošto planski dokument sadrži - ili bi trebalo da sadrži - veći broj grafičkih priloga u okviru zakonski propisanog sadržaja, može se zaključiti da Opština nije u potpunosti transparentno objavila ovaj planski dokument. Štaviše, isto je učinjeno i prilikom prve javne rasprave 17. septembra 2009. godine. Zbog toga se postavlja pitanje da li u drugim grafičkim priložima postoje planska rješenja čije bi objavljivanje izazvalo reakcije javnosti.

2. PLAN NE SADRŽI DEMOGRAFSKU PROJEKCIJU, NITI BILO KAKVU ANALIZU BROJA STANOVNIKA NA PLANSKOM PODRUČJU.

Demografska analiza je obavezan, Zakonom propisan dio planskog dokumenta, bez kojeg se ne može govoriti o planiranju naselja. Osim što plan nije prikazao polazne vrijednosti za broj stanovnika i gustinu stanovanja, nijesu prikazani ni konačni planirani bilansi broja stanovnika, broja domaćinstava i gustine stanovanja. Takođe, nije dat ni procijenjeni ili planirani odnos broja stalnih i sezonskih stanovnika, kao ni odnos stanova za stalno korištenje i izdavanje. Sve ovo je problematično iz namanje tri razloga:

- bez jasnih polaznih vrijednosti i planskih okvira koji se tiču gustina stanovanja nije moguće definisati bilo kakvu plansku strategiju koja se tiče stanovanja,
- nije moguće provjeriti da li dobijene vrijednosti zadovoljavaju gustinu stanovanja propisanu za određeni tip stanovanja podzakonskim aktom ili planom višeg reda i
- član 108. stav 7. Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta propisuje neto gustinu stanovanja kao obavezan planski pokazatelj za nivo zone ili bloka.

Zbog toga se desilo da ovaj planski dokument, u različitim segmentima, operiše veoma različitim vrijednostima koje se tiču broja korisnika prostora. Na primjer, u poglavlju 3.4.2. *Elektroenergetska mreža*, tvrdi se da je 2010. godine na području plana bilo 1.428 domaćinstava (što je oko 4.300 stanovnika). U poglavlju 3.4.1. *Hidrotehnička infrastruktura* se govori o nevjerovatnih 49.550 potrošača na nivou plana, iako ukupan broj stanovnika Opštine Bar iznosi 42.368. Konačno, u poglavlju 3.4.3. *Telekomunikaciona mreža* pominje se "između 50 i 60 hiljada stanovnika" što je 8 - 9% stanovništva Crne Gore.



This project is funded by the European Union, managed by the Delegation of the European Union to Montenegro and implemented by the Network for Affirmation of NGO Sector - MANS

Ovaj projekat je finansiran od strane Evropske Unije, preko Delegacije Evropske Unije u Crnoj Gori a implementira ga Mreža za Afirmaciju Nevladinog Sektora - MANS

Nasuprot svemu ovome, zvanični podaci sa popisa 2011. govore da u naseljima Polje, Tomba i Čeluga (koja se prostiru i izvan zahvata ovog plana) ukupno živi 4.575 stanovnika. Ovo pokazuje da su realne ekonomsko-demografske projekcije namjerno izostavljene da bi se nesmetano planirala pretjerana izgradnja ove zone.

3.FORMA I SADRŽAJ PLANA NIJESU USKLAĐENI SA DOMAĆIM PROPISIMA, ŠTO ĆE IZAZVATI PROBLEME U SPROVOĐENJU PLANA.

Iz objavljenog planskog rješenja uočava se da mnogi elementi nacrtu DUP-a “Polje - Zaljevo” nijesu usklađeni sa propisima (Zakonom i podzakonskim aktima) koji važe u Crnoj Gori a tiču se forme i sadržaja detaljnog urbanističkog plana:

a) Plan parcelacije je nepotpun

Uvidom u grafički prilog br.3 - “Plan parcelacije sa elementima za obeležavanje”, uočeno je da su granice urbanističkih parcela date samo za parcele javne namjene - saobraćajnice i kolske prilaze, dok je za ostale urbanističke parcele izostalo definisanje preko broja parcele i koordinata tačaka granice parcele. Takođe, nijesu date vrijednosti ukupne dozvoljene BRGP niti maksimalni kapaciteti pojedinačnih urbanističkih parcela.

Zbog ovoga će sprovođenje plana biti znatno otežano jer ne postoje jedinstveni elementi identifikacije urbanističkih parcela na osnovu kojih bi se urbanističko-tehnički uslovi vezivali za konkretnu lokaciju.

b) Ne postoji ukupni bilans bruto izgrađene površine niti pregled izgrađenih kapaciteta po parcelama

Iako je to predviđeno Zakonom, plan ne daje prikaz broja stanova ni bruto razvijene građevinske površine.

Osim što znatno olakšava izdavanje UT uslova i realizaciju plana, tabelarni pregled kapaciteta je bitan element javnog uvida i doprinosi transparentnosti planskog procesa i rezultirajućeg planskog dokumenta. Naime, na osnovu tabelarnog pregleda po parcelama moguće je pratiti eventualna odstupanja od prethodno utvrđenih planskih smjernica u pojedinačnim, favorizovanim slučajevima. Zbog toga je neophodno da se planska dokumentacija dopuni a te dopune objave na internet stranici Opštine.

c) Plan namjene površina je nepotpun a neke namjene nedefinisane

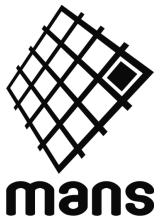
U grafičkom prilogu br.2 “Plan namjene površina”, dato je veoma generalizovano zoniranje površina, pri čemu je npr. zona centralnih djelatnosti definisana kao pojas uz saobraćajnicu dok je u tekstu data “tabela kompatibilnosti namjena” koja predstavlja samo teorijsku osnovu za detaljnu plansku razradu.

Ovakav pristup definisanju namjene površina nije primjeren nivou detaljnog urbanističkog plana jer namjenu vezuje za zonu preovlađujuće namjene (urbanistički blok) a ne za konkretnu urbanističku parcelu omogućavajući da parcela ima dvije namjene, što može izazvati nejasnoće i pogrešna tumačenja plana, te svakako otežati izdavanje UT uslova.

Takođe, namjena “poslovne djelatnosti” (kako je definisana u tekstu plana na strani 46.) ne postoji u Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, dok su ispravne oznake za mješovite i centralne djelatnosti “MD” i “CD” a ne “SMN” i “RCD” kao što je dato u pomenutom grafičkom prilogu br. 2.

d) Površine za školstvo i socijalnu zaštitu i sport i rekreaciju nijesu adekvatno definisane

Prema članu 46. Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, površine za školstvo i socijalnu zaštitu imaju jedinstvenu oznaku i precizno definisan sadržaj. Nije jasno zbog čega su postojeća O.Š. “Meksiko”, postojeći vrtić i novoplanirana škola “utopljeni” u centralne i mješovite sadržaje. Nije jasno zbog čega nije definisana lokacija nove osnovne škole, već se o njoj govori samo kao o “mogućnosti” na 49-toj strani.



Mreža za afirmaciju nevladinog sektora - MANS

Dalmatinska 188, 81000 Podgorica, Crna Gora
Tel/fax: +382.20.266.326; 266 327; +382.69.446. 094
mans@t-com.me, www.mans.co.me

Regionalni centri

Bar - Rista Lekića D11/II, 030.317.380 | Herceg Novi - Prve bokeške brigade 11, 031.346.080

Postavlja se pitanje da li ovo znači da se ostavlja mogućnost prenamjene ovih parcela u neke druge, komercijalnije “centralne” i “mješovite” sadržaje.

Ista primjedba se odnosi i na površine za sport i rekreaciju - ako su normativi za planiranje sportsko-rekreativnih sadržaja jasno definisani Pravilnikom (član 116.), zbog čega su ove površine u planu date samo kao “mogućnost” u okviru centralnih i mješovitih sadržaja?

4.NIJESU DEFINISANI USLOVI ZA KONVERZIJU POLJOPRIVREDNOG U GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE.

Iako je plan u analizi postojećeg stanja prikazao čak 132 hektara poljoprivrednih površina (skoro 40% zahvata plana), u konačnom bilansu planiranog stanja (tabela, str. 41) ono se više ne pominje.

Prostorni plan Crne Gore propisuje očuvanje poljoprivrednog zemljišta i njegovu konverziju pod kontrolisanim uslovima (“C1.3.2.1-8 Strogo zaštititi postojeći potencijal poljoprivrednog zemljišta, naročito u blizini urbanih naselja (peri-urbane zone).

Pretvaranje poljoprivrednog zemljišta u građevinsko treba sprovoditi kroz strogo kontrolisane procedure.” - SPECIFIČNI PRINCIPI I CILJEVI, strana br. 100 PPCG).

Očigledno je da se ovim planskim dokumentom u potpunosti zanemaruje ova problematika i bezuslovno omogućava gradnja na poljoprivrednim površinama. Iako GUP ne predviđa zadržavanje dominantne poljoprivredne namjene ni na jednom dijelu ovog prostora, konverziju je potrebno izvršiti kontrolisano uz primjenu uobičajenih mehanizama zaštite poljoprivrednog zemljišta povećanjem veličine parcele i smanjenjem indeksa izgrađenosti.

Zbog navedenih suštinskih propusta u sadržaju ovog planskog dokumenta, predlažemo da se plan uradi u skladu sa Zakonom i propisima i tek onda stavi na javnu raspravu. Pošto nije jasno na koji način je ovakav plan prošao stručnu ocjenu i dobio saglasnost resornog Ministarstva, ove primjedbe će biti dostavljene i inspektoratu za urbanizam, na osnovu članova 147. i 148. Zakona o uređenju prostora.

Za MANS,
Dejan Milovac,
direktor Programa za urbanizam

Podgorica, 05. oktobar 2011. godine



This project is funded by the European Union, managed by the Delegation of the European Union to Montenegro and implemented by the Network for Affirmation of NGO Sector - MANS

Ovaj projekat je finansiran od strane Evropske Unije, preko Delegacije Evropske Unije u Crnoj Gori a implementira ga Mreža za Afirmaciju Nevladinog Sektora - MANS