

KOMENTARI NA NACRT DUP-a "SUTOMORE - CENTAR", OPŠTINA BAR

1. PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE OVOG PLANA JE SPORAN

Kao pravni osnov za izradu ovog planskog dokumenta obrađivač navodi Odluku o Izradi Detaljnog urbanističkog plana " Sutomore - Centar " broj 031-479 od 21.02.2007. godine

Na osnovu izmjena i dopuna Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata od 12.07.2011, član 163a, postupak izrade planskog dokumenta za koji je odluka o izradi donijeta prije 1. januara 2008. godine obustaviće se ukoliko se, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, ne utvrdi predlog planskog dokumenta.

S obzirom da je od donošenja pomenutih izmjena i dopuna Zakona prošlo više od šest mjeseci a predlog planskog dokumenta nije utvrđen, obaveza je organa lokalne uprave da obustavi donošenje ovog planskog dokumenta. Umjesto toga, plan je stavljen na javnu raspravu što predstavlja direktno kršenje Zakona.

2. PLAN PREMAŠUJE SPRATNOST OBJEKATA DOZVOLJENU GUP-om

Za objekte turističke i stambene namjene, važeći GUP Bara propisuje sljedeće osnovne urbanističke parametre:

“Indeks neto zauzetosti prostora u građevinskim zonama turističkog stanovanja (van kampova) limitira se na 50%, a indeks neto izgrađenosti na 1,6. Dozvoljena spratnost je do P+6.” (GUP Bar, “Pravila izgradnje prostora”, str. 81)

Za objekte stanovanja velike gustine GUP predviđa do “10 (deset) nadzemnih etaža. Stepenn iskorišćenosti zemljišta (Si) iznosi 40 - 75%. Koeficijent izgrađenosti (Kiz) 1,5 - 4,2”. (GUP Bar, “Posebni uslovi”, str. 93)“

Nasuprot tome, ovaj plan u turističkoj zoni B, podzona B2 (koju GUP planira upravo za “turističko stanovanje”) predviđa maksimalnih 15 etaža, tj. indeks zauzetosti od 2,5. Takođe, za objekte stanovanja velike gustine (zona B, podzona B3) plan predviđa spratnost od 15 etaža. Prema GUP-u je ovo moguće samo “na osnovu uslova utvrđenih urbanističkim projektom pribavljenim po pravilu putem konkursa”.

Nije jasno zbog čega se uslovi iz plana višeg reda ne poštuju, pošto plan sadrži izvod iz važećeg GUP-a. Podsjećamo da po Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata planski dokument mora biti u potpunosti usklađen sa planom višeg reda, tako da ovakav nacrt plana predstavlja kršenje zakona.

3. PLAN NE PRUŽA VALIDNE PODATKE O PLANIRANIM TURISTIČKIM KAPACITETIMA

U tekstualnom ili analitičkom dijelu plana ne postoje podaci o procijenjenom broju ležajeva u hotelima i turističkim naseljima koji bi bili uporedivi sa GUP-om. Kapaciteti na nivou plana (str. 78) govore o cifri od 19.665 turista, što premašuje projekciju iz GUP-a u broju, ali i u strukturi smještaja.



Naime, važeći GUP u planskom periodu predviđa u Sutomoru 18.000 kreveta (hoteli 5.400, pansioni i individualni apartmani, privatni smještaj u stanovima i vikend kućama i ostalo 12.600) (GUP Bar, "Program i organizacija aktivnosti i sadržaja turizma barske rivijere", str. 79).

Budući da obrađivač sve kapacitete izražava u broju stanova/apartmana, postoji sumnja da se, i pored deklarativnog pominjanja hotelskih kapaciteta i turističkih naselja, ovdje planira "apartmanski turizam" odnosno najniži i najmanje efikasan oblik turizma od kojeg društvo ima najmanje koristi. Tome u prilog ide i činjenica da je novi hotelski sadržaj planiran jedino na UP 685 u okviru podzone B1, dok su sve ostale površine za turizam označene neodređenom (i nepropisnom) oznakom "T".

Zbog toga tražimo od obrađivača plana da se izjasni zbog čega se rijetke preostale površine za razvoj turizma faktički planiraju za stambenu izgradnju, i pored jasnih smjernica iz plana višeg reda.

4.PLAN OMOGUĆAVA DALJU PREIZGRAĐENOST SUTOMORA STAMBENIM ZGRADAMA

Na području gradskog naselja Sutomore (popis 2011) živi 1992 stanovnika u 657 domaćinstava, dok stambeni fond iznosi 2297 stanova. Dakle, postojeći odnos stanova za stalno i za turističko stanovanje je 1:2,5 u korist turističkog stanovanja. I pored toga, planom se predviđa dodatno povećanje ovog broja na 10181 stanova/apartmana, odnosno za 340%.

Ovo pokazuje potrebu da se reviduju planska rješenja u pogledu turističkog stanovanja ili "apartmanskog turizma" i da se pažljivije planiraju zone stanovanja.

5.NAMJENE POVRŠINA NIJESU PLANIRANE U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA

Namjene "stanovanje sa centralnim djelatnostima" i "centralne funkcije sa stanovanjem" ne postoje u važećem podzakonskom aktu - Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. Prema Pravilniku, moguće je planirati različite namjene na površinama predviđenim za stanovanje. Iako GUP Bara iz 2007. predviđa ovakve namjene, potrebno je prilagoditi ih važećim propisima. Različite namjene definisane na ovaj način suštinski se ne razlikuju i ostavljaju veliki broj nejasnoća što može izazvati probleme prilikom izdavanja UT uslova.

Takođe, dio površina namijenjenih turizmu označen je samo kao "površine za turizam" (T), nije jasno kom tipu pripadaju pomenute površine jer Pravilnik definiše četiri tipa površina namijenjenih turizmu: hotele (T1), turistička naselja (T2), motele, kampove i odmarališta (T3) i površine za pružanje usluga ishrane i pića (U).

Ukratko, Opština Bar kao naručilac Plana i resorno Ministarstvo koje daje mišljenje na ovaj planski dokument treba da povedu računa o tome da se njegovom formom i sadržajem poštuje zakon i važeći propisi.

Za MANS

Dejan Milovac

Podgorica, 7. jun 2012. godine