



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 ŽUKOTRLICA ZA PONOVDNU JAVNU RASPRAVU

1.PLAN PREDVIĐA IZGRAĐENOST PROSTORA KOJA NIJE U SKLADU SA PLANOM VIŠEG REDA.

Važećim GUP-om Bara urbanistički parametri za namjenu “turističkog stanovanja” definisani su na sljedeći način: indeks neto zauzetosti prostora u građevinskim zonama turističkog stanovanja (van kampova) limitira se na 50 odsto, a indeks neto izgrađenosti na 1,6. (GUP Bara, “Pravila izgradnje prostora”, str. 81).

Uvidom u tabelu postojećih i planskih bilansa i kapaciteta (str. 19 DUP-a Žukotrlica), može se utvrditi da je planer omogućio povećanje postojećeg neto iznosa indeksa zauzetosti sa 0,28 na 0,55, a neto iznosa indeksa izgrađenosti sa 0,69 na 1,63. Ova odstupanja od GUP-om dozvoljenih vrijednosti nijesu velika (10% u slučaju indeksa zauzetosti i 2% u slučaju indeksa izgrađenosti), ali svejedno predstavljaju probijanje smjernica plana višeg reda i kršenje Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata u članu 11 koji propisuje međusobnu usklađenost planskih dokumenata.

2.NA SAJTU OPŠTINE BAR NIJE OBJAVLJEN KOMPLETAN PLANSKI DOKUMENT.

Materijal objavljen na internet stranici Opštine ne sadrži analitički dio plana koji se odnosi na pregled planiranih kapaciteta po urbanističkim parcelama.

Detaljan uvid u planirane kapacitete doprinio bi transparentnosti planskog procesa u smislu utvrđivanja eventualnih odstupanja od prethodno utvrđenih planskih smjernica u pojedinačnim, favorizovanim slučajevima. Stoga pozivamo Opštinu Bar da objavi i ovaj dio plana.

3.PLANIRANA NAMJENA PO VIŠE OSNOVA NIJE USKLAĐENA SA PRAVILNIKOM

Iako se ovaj planski dokument poziva na Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, postoji više osnova po kojima planirana turistička namjena u predloženom planskom dokumentu nije usklađena sa njim. Pravilnik, između ostalog, propisuje normative za planiranje turističke namjene dok DUP Žukotrlica prenebregava te normative u sljedećem:

1.a) Prvo, Pravilnik ne poznaje namjenu “Turističkog stanovanja”. Članom 45. ovog podzakonskog akta definišu se moguće namjene turističkih površina i to:



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

1.površine za smještaj turista:

-hoteli (T1)

-turistička naselja /T2)

-moteli, organizovani i privremeni kampovi, planinarski i lovački domovi - kuće, omladinski hosteli, odmarališta (T3)

2.površine za pružanje usluga ishrane i pića.

Očigledno je da se "turističko stanovanje" ne pominje. S druge strane, moguće je na površinama namijenjenih stanovanju predvidjeti objekte namijenjene smještaju turista (član 43 stav 5), ali nije jasno zbog čega ova mogućnost nije iskorišćena.

1.b) Takođe, ovaj član Pravilnika u stavu 4 decidno propisuje „na površinama iz stava ! ovog člana, ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i slično).“

1.c) Na kraju, u grafičkom prilogu "06 - Namjena površina" zona turističkog stanovanja označena je sa T2, kao da se radi o turističkom naselju. Pravilnik je članom 82 definisao strukturu smještajnih kapaciteta za turistička naselja „ u turističkim naseljima (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30 odsto u osnovnom objektu, a najviše 70 odsto u „vilama“ ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50 odsto“, o čemu u ovom planskom dokumentu, kao ni na pomenutoj lokaciji, nema ni govora.

Očigledno je da je turistička namjena data ovim planom samo zbog formalnog usklađivanja sa planom višeg reda, dok je stvarna namjena ovog, u velikoj mjeri već izgrađenog prostora - stanovanje. Budući da je GUP koji je predvidio namjenu "turističkog stanovanja" usvojen prije usvajanja Pravilnika, imalo je smisla sačekati zakonski rok (kraj 2012 godine) za usvajanje PUP-a i izvršiti usklađivanje namjena. Ovako Opština Bar dolazi u situaciju da stavlja na javnu raspravu (moguće i usvoji) planski dokument koji je u suprotnosti sa Zakonom i važećim podzakonskim aktom.

Za MANS

Dejan Milovac

Podgorica, 27. februar 2012. godine