



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 LSL “MALA VOLUJICA” - OPŠTINA BAR

1. PLAN NIJE U CJELOSTI OBJAVLJEN NA INTERNET STRANICI OPŠTINE

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.

2. PLAN NE SADRŽI FORMALNO I SUŠTINSKI OBAVEZNE ELEMENTE

Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata u članu 28 propisuje da “Lokalna studija lokacije za područje prostornog - urbanističkog plana lokalne samouprave sadrži elemente državne studije lokacije”. U ove elemente spada i ekonomsko-demografska analiza, naročito bitna prilikom planiranja područja sa izrazito stambenom namjenom kao što je ovo.

Međutim, ova vrsta analize je izostala u ovom planskom dokumentu, što ga čini formalno nepotpunim za usvajanje, ali i suštinski manjkavim jer ne postoji dovoljno osnova za planiranje fizičkog rasta naselja u skladu sa demografskim rastom, što plansko rješenje i potvrđuje.

3. PLAN NIJE U SKLADU SA VAŽEĆIM GUP-om BARA U DIJELU NAMJENE POVRŠINA

GUP Bara kao pretežnu namjenu ovog prostora predviđa stanovanje malih gustina, dok je 46 odsto površine LSL planirano kao površina za mješovite namjene (u odnosu na 40 odsto za stanovanje malih gustina). Očigledno je da se radi o kršenju Plana višeg reda i Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata u članu 11. koji propisuje obaveznu međusobnu usklađenost planskih dokumenata.

Iako Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta u članu 43. koji se odnosi na površine za stanovanje daje mogućnost planiranja objekata koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, i to: trgovina i ugostiteljski objekti, smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima i mezaninima stambenih objekata; - objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju i vjerski objekti koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja; objekti i mreže infrastrukture; - parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca; stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa tehničkim propisima - ova mogućnost planiranja sadržaja komplementarnih stanovanju nije iskorišćena već je predviđena namjena koja nije planirana GUP-om.

Budući da ostali urbanistički parametri ne izlaze iz okvira zadatih GUP-om, nije jasno zbog čega se pribjeglo kršenju plana višeg reda u dijelu namjene površina.



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

4. PLAN ZANEMARUJE GENERALNE SMJERNICE RAZVOJA ZA RAČUN POJEDINAČNOG INTERESA

Poglavlje o energetici (str. 70) sadrži sljedeći, veoma indikativan pasus: "Ovakav obim razvoja je višestruko veći od demografske prognoze po drugoj varijanti prirasta stanovništva, ali je u skladu sa projekcijama razvoja turističkih kapaciteta po GUP-u. Predviđena rješenja planirane elektrodistributivne mreže stvaraju osnov za realizaciju Plana, nezavisno od lokacije na kojoj se bude razvijao."

Nije jasno kako je moguće da se na lokaciji koju GUP predviđa za stanovanje planira stambeni rast "višestruko veći od demografske prognoze ali u skladu sa projekcijama razvoja turističkih kapaciteta". Jasno je da ovo apsolutno nije u skladu sa promovisanim pravcima razvoja turizma visoke kategorije ("Strategija razvoja turizma do 2020" iz 2008. godine), već se planirani turistički kapaciteti i dalje "prelivaju" u privatni smještaj u okviru stambenih naselja. Tome u prilog ide i činjenica da broj turista na području plana nigdje nije iskazan, tako da je nemoguće reći o kakvom se naselju zapravo radi.

Naročito je poražavajuća konstatacija o realizaciji plana "nezavisno od lokacije na kojoj se bude razvijao" jer predstavlja priznanje da se ne radi o pažljivom planiranju u odnosu na lokalne mogućnosti i zajedničke ciljeve razvoja, već o formalnom planskom "pokrivanju" rješenja dogovorenih između Opštine i investitora.

5. PLAN SADRŽI MANJE TEHNIČKE NEDOSTATKE

Uvidom u Plan može se primijetiti da nedostaju brojevi urbanističkih parcela koje su namijenjene ozelenjavanju - park šuma, skver, zaštitna šuma, kao i oznake granice tih parcela. Definisanjem ovih elemenata mogu se spriječiti eventualne nejasnoće prilikom realizacije plana i eventualne uzurpacije ili zloupotrebe.

Za MANS

Dejan Milovac

Podgorica, 4. maj 2012. godine