



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 LOKALNE STUDIJE LOKACIJE PODOSTROG, OPŠTINA BUDVA

1. PLAN OMOGUĆAVA PREIZGRAĐENOST LOKACIJE ŠTO JE U SUPROTNOSTI SA SMJERNICAMA IZ PLANA VIŠEG REDA

Analitički prikazani, parametri postojećeg i planiranog stanja iskazani u ovom planskom dokumentu su sljedeći:

- postojeća površina pod objektima: 5.672,57 m²
- postojeća procijenjena BRGP: 3.881,51 m²
- planirana površina pod objektima: 40.669,73 m²
- planirana BRGP: 103.621,36 m².

Upoređivanjem prikazanih urbanističkih parametara postojećeg i planiranog stanja, može se zaključiti da se površina pod objektima se povećava za preko 7 puta, dok se **građevinski fond povećava za preko 26 puta!**

Važeći PPO Budve, u poglavlju “*Izrada lokalnih studija lokacije za seoska područja*” na strani 167. daje smjernice za izradu ovih planskih dokumenata: “Osnovni cilj izrade ovih studija je da se stvori, s jedne strane, planska osnova za obnovu seoskih naselja srušenih u toku zemljotresa 1979. godine, kao i materijalna osnova za njihovu obnovu, sa druge strane, ukoliko se u tim naseljima predvidi odgovarajuća turistička izgradnja koja će se svojim načinom izgradnje i izgledom uklopiti u pejzaž i tradiciju ovog područja. Dakle, prvostepeni cilj nije nova izgradnja već je pre svega obnova i tek potom izgradnja koja je sa već navedenim karakteristikama.”

Očigledno je da se uvećanje građenog fonda za 26 puta nikako ne može uklopiti u ovu smjernicu iz plana višeg reda, tako da je umjesto pažljive revitalizacije ruralnog pejzaža i kontrolisanog povećanja gustine postojećih građenih cjelina planirano zauzimanje svih raspoloživih površina i uništenje ambijenta. Ovo je planski uvod u devastaciju ruralnog područja Podostrog, uz primjenu modela po kojem je devastirana Budva - omogućavanjem nesrazmjerne, neodržive i nepotrebne stambene izgradnje.

2. PLANIRANO PROŠIRENJE GRAĐEVINSKE ZONE NIJE U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA

Važeći podzakonski akt, “Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta” u članu 77 definiše mogućnosti povećanja građevinskog zemljišta u naseljima u zavisnosti od odnosa izgrađenog i neizgrađenog dijela. Stav 2 ovog člana propisuje da se u seoskim područjima “u cilju oživljavanja i podsticanja razvoja, građevinsko zemljište može uvećati do 50% postojeće površine.” Prema prikazanim vrijednostima površina građevinskog zemljišta (kuća i pripadajuća parcela), postojeće građevinsko zemljište, uključujući i parcele na kojima se nalaze srušeni objekti, iznosi oko 2,4 ha. Sa druge strane, planirano građevinsko zemljište prošireno je na čak 13,18 ha, što je za



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

oko 5,5 puta više od postojećeg. Time je prekršen navedeni propis o maksimalnom proširenju građevinskog zemljišta.

3.PLAN KORISTI NEREALNE PROJEKCIJE DA BI SE OPRAVDALA PRETJERANA IZGRADNJA PO ŽELJI MALOG BROJA INVESTITORA

Plan daje mogućnost da se, pri punoj realizaciji, u zahvatu LSL Podostrog izgradi čak 1150 smještajnih jedinica za oko 4600 korisnika. Iako se obrađivač plana ogradio od ovih brojki tvrdnjom da puna realizacija “nije realna”, ostaje pitanje **zbog koga je planiran ovakav razvoj** imajući u vidu da je najveći dio proširene građevinske zone u vlasništvu dvije crnogorsko-ruske firme iz Budve.

Mali broj investitora i ogromni budući kapaciteti jasno ukazuju na to da se radi o sasvim drugačijem planskom pristupu od onoga što obrađivač pokušava da prikaže kao unapređenje i oživljavanje seoskog područja.

Za MANS

Dejan Milovac

Podgorica, 31. oktobar 2011. godine