



## 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 BARE, OPŠTINA BUDVA

#### 1. PITANJE JE ZBOG ČEGA (ILI ZBOG KOGA) JE PPO BUDVE PREDVIDIO STUDIJU LOKACIJE U SEIZMIČKI NESTABILNOJ ZONI.

Prema Prostornom planu Budve iz 2007. predmetna lokacija nije bila predviđena za urbanizaciju. Međutim, izmjenama i dopunama PPO-a Budve iz 2009. godine ovoj lokaciji je promijenjena namjena i predviđena je izrada LSL za turističke kapacitete.

Da je u ovom slučaju plan višeg reda izmijenjen isključivo na osnovu želje investitora vidi se iz grafičkog priloga br. 07 - karte mikro-seizmičke rejonizacije, prema kojoj se ova lokacija nalazi u zoni "N - zona sa dinamički nestabilnom geotehničkom sredinom u uslovima zemljotresa". Takođe, važeći PPO Budva zonu između Smokovog vijenca i Reževića vidi kao "nestabilne terene i klizišta". Nije jasno kako se moglo desiti da se u zoni sa takvim karakteristikama planira izgradnja objekata, niti ko će biti odgovoran u slučaju pojave klizišta izazvanog građevinskim radovima na ovom području.

Iako se ovaj komentar ne odnosi direktno na sadržaj LSL Bare koja samo razrađuje smjernice plana višeg reda, potrebno je pokrenuti pitanje održivosti ovakvog planskog rješenja na nivou PPO-a.

#### 2. PLAN NE PRIKAŽUJE TAČAN KAPACITET TURISTIČKOG NASELJA.

U bilansu planiranog stanja na str. 11 iskazan je broj od 103 korisnika prostora. Međutim, u poglavlju 11. Elektroenergetika na str. 27 plan operiše sa drugačijim vrijednostima: 91 apartman i 3 vile. Prema "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta", smještajna jedinica u turističkom naselju obuhvata 3 ležaja, dok smještajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja (str. 57). Na osnovu toga, stvarni planirani kapacitet iznosi  $91 \times 3 + 3 \times 6 = 291$  ležaj u apartmanima i vilama, što je za 45 odsto više od kapaciteta koje za ovu lokaciju predviđa plan višeg reda - maksimalnih 200 ležajeva (PPO Budve na str. 183).

Potrebno je u bilansu stanja prikazati tačan broj ležajeva u turističkom naselju, uporediv sa brojem smještajnih jedinica i usklađen sa smjernicama iz plana višeg reda.

#### 3. DOKUMENT NIJE U SKLADU SA PLANOM VIŠEG REDA I VAŽEĆIM PROPISIMA U POGLEDU PLANIRANJA TURISTIČKIH SADRŽAJA.

Plan višeg reda za sadržaj ove studije lokacije predviđa "turistički kompleks koji uključuje hotel, renta vile i apartmane" (PPO Budva, str. 183). Važeći podzakonski akt, "Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta", propisuje da "u turističkim naseljima (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u "vilama" ili depadansima.



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

Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%."

Iako je u dijelu namjene površina kao dominantna namjena ove lokacije predviđena "T2 - turističko naselje", uvidom u sadržaj plana može se konstatovati da nigdje nije planiran centralni hotelski objekat, niti su dati UT uslovi za izgradnju hotelskog objekta u kojem bi bilo smješteno 30% kapaciteta sa pratećim sadržajima prema propisima o kategorizaciji turističkih objekata. To ukazuje da ovaj dokument samo formalno planira turističko naselje, dok se u stvari radi o stambenoj izgradnji - vilama i apartmanima za tržište. Ovo dokazuju i elementi preuzeti iz prethodnih verzija plana u kojima se pominje gustina stanovanja, stambena jedinica, "turizam sa višeporodičnim stanovanjem" itd.

#### **4.SADRŽAJ PLANA NIJE U SKLADU SA PROGRAMSKIM ZADATKOM IZDATIM OD STRANE OPŠTINE BUDVA.**

Iz prethodno izloženih nepravilnosti u planiranju turističkog sadržaja i nesaglasju sa PPO-om i važećim propisima proizilazi da ovaj planski dokument nije izrađen prema Programskom zadatku. Naime, u Programskom zadatku izdatom od strane Opštine Budva 25.06.2009., u poglavlju "B. Sadržaji u prostoru i namjena" se ističe da prilikom planiranja turističkih kapaciteta treba "posebno poštovati propise kojima se reguliše izgradnja turističkih objekata i turističkih naselja".

Stoga nije jasno zbog čega Opština na javnu raspravu stavlja dokument koji je očiglednoj kontradikciji sa smjernicama koje sama Opština daje, što ostavlja sumnju da se radi o netransparentnom poslu u kojem je interes investitora preovlađujući u odnosu na planove višeg reda, državne propise i opštinski interes.

#### **5.SADRŽAJ PLANA NIJE U SKLADU SA ZAKONOM O UREĐENJU PROSTORA I IZGRADNJI OBJEKATA.**

Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list Crne Gore br. 51/08) propisuje obavezan sadržaj lokalne studije lokacije kao planskog dokumenta, u okviru kojeg se pominju smjernice za primjenu energetske efikasnosti, ekonomsko-tržišna projekcija i način, faze i dinamika realizacije plana (Član 28 stav 3 u vezi sa članom 23 stav 3 ovog Zakona).

Nacrt LSL Bare ne sadrži pomenute obavezne elemente propisane za ovaj tip planskog dokumenta, zbog čega se može konstatovati da nije u skladu sa Zakonom u pogledu obaveznog sadržaja.

#### **6.PLANSKE SMJERNICE U POGLEDU TRETMANA OTPADNIH VODA SU NEPOTPUNE.**

U poglavlju 12.4.4. Kanaliziranje upotrijebljenih voda stoji da "Izradom nove kanalizacione mreže objekte treba priključiti na kanalizacionu mrežu koja se sabirno skuplja u bio-prečišćivač i 97% prečišćena voda". Ovdje se rečenica završava, tako da ostaje nepoznato gdje se ispušta pomenuta "97% prečišćena" voda - u septik, u potok ili u more?

Za MANS

Dejan Milovac

Podgorica, 31. oktobar 2011. godine