

KOMENTARI NA NACRT LOKALNE STUDIJE LOKACIJE “SEOCE” U BUDVI

1. PLANSKA OSNOVA OVOG DOKUMENTA JE SPORNA

U dijelu plana koji se odnosi na urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata u pogledu planiranih namjena (poglavlja 5.5 i 5.6) nalaze se uslovi za izgradnju objekata stanovanja srednje i veće gustine.

Nije jasno na osnovu koje smjernice PPO-a se planira stanovanje srednje i veće gustine izvan zahvata GUP-a.

Takođe nije jasno na osnovu koje gustine stanovanja/korišćenja prostora su računate vrijednosti broja korisnika u tabeli na strani 48 koja pokazuje prosječne vrijednosti zelenih površina po korisniku- ukupan zbir korisnika iznosi 2879, što na površini zahvata LSL od 10.15 ha iznosi 283 korisnika po hektaru, što izlazi iz okvira koji PPO predviđa za naselja izvan zahvata GUP-a.

2. POVRŠINE ZA TURIZAM NIJESU PLANIRANE U SKLADU SA ZAKONOM

Uvidom u nacrt LSL “Seoce” mogu se uočiti nepoštovanja važećeg podzakonskog akta koji se odnosi na planiranje i uređenje prostora - *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta* i to po više osnova:

1a) U članu 81, stav 2 propisuju se uslovi planiranja građevinskog zemljišta turističke namjene izvan urbanih naselja (odnosno izvan zone GUP-a): *indeks zauzetosti pojedinačne urbanističke parcele nije veći od 0,2, a indeks izgrađenosti nije veći od 0,8;*

Indeks zauzetosti na urbanističkim parcelama u blokovima br. 4a, 4b, 4c, 6, 7a, 7b, 7c predviđenim za turizam iznosi čak 40-60%, dok indeksi izgrađenosti idu i do 1.5. Sve ovo je dva do tri puta više od dozvoljenih vrijednosti, što predstavlja znatno kršenje zakonske i podzakonske regulative.

1b) U članu 82 istog Pravilnika predviđa da se smještajni kapaciteti u turističkim naseljima definišu na sljedeći način:

U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u “vilama” ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili “vile” je najviše 30%.

U turističkim naseljima (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u “vilama” ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili “vile” je najviše 50%.



Ovaj planski dokument ne prikazuje strukturu smještajnih kapaciteta u skladu sa Pravilnikom, što takođe predstavlja nepoštovanje zakonske i podzakonske regulative.

1c) Pravilnik definiše i pripadajuće slobodne i zelene površine u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m² u objektima sa 3 zvjezdice.

Ukupna slobodna i zelena površina u blokovima koji su ovim planom predviđeni za turističku namjenu iznosi oko 3.2ha. Na predviđenih 750 gostiju to iznosi 42,6 m² po gostu, što je 70% od normativa. Zbog čega se uporno ignoriše nacionalna legislativa?

1d) Pravilnik takođe predviđa da se planirani turistički sadržaji iskazuju brojem smještajnih jedinica, tako da se *prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) računa 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m² u objektima sa 3 zvjezdice.*

Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u turističkim naseljima (T2) je 80 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 60 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 40 m² u objektima sa 3 zvjezdice.

Međutim, u analitičkom dijelu ovog planskog dokumenta turistički sadržaji su prikazani samo brojem gostiju. Zbog toga nije jasno koji kriterijumi za smještaj su primijenjeni u pogledu veličine smještajne jedinice, od čega zavisi buduća kategorija turističkog objekta. S obzirom da ovaj dokument ima javni karakter, javnost ima pravo da zna koji tip turizma lokalna vlast planira na lokaciji Seoce.

Sve ovo pokazuje da se plan radi ne zbog razvoja turizma visokog nivoa već zbog apartmanskog turizma ili čak stanovanja, budući da plan nije predvidio ni osnovne planske pretpostavke za razvoj hotelskog turizma. To predstavlja još jedan primjer trošenja vrijedne lokacije na izgradnju sadržaja koji omogućavaju najniži i vremenski najograničeniji tip turizma, od kojeg i opština i država imaju najmanje koristi. Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta koji je resorno Ministarstvo donijelo da bi suzbilo ovakvu praksu nije poštovan od strane obrađivača niti naručioca planskog dokumenta, o čemu će biti informisana nadležna služba Inspektora za urbanizam.

3.DOKUMENT NE PRIKAZUJE BROJ PLANIRANIH STAMBENIH JEDINICA

U dokumentu nije prikazan maksimalan broj planiranih stambenih jedinica po urbanističkim parcelama, što predstavlja jedan od obaveznih elemenata u skladu sa članom 26 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

Nije jasno zbog čega je ignorisana važeća legislativa u pogledu sadržaja planskog dokumenta.

Za MANS

Dejan Milovac

Podgorica, 28. maj 2012. godine