



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 "DONJI ORAHOVAC I DRAŽIN VRT" - KOTOR

1. URBANISTIČKI PARAMETRI NIJESU DOSLJEDNO ODREĐENI I FAVORIZUJU POJEDINCE

Uvidom u tabelu sa podacima o planiranom stanju po urbanističkim parcelama, uočljivo je da su vrijednosti urbanističkih parametara za neke parcele veće od vrijednosti koje su date u najbližem okruženju - grupaciji kuća, bloku i slično. Na taj način su vlasnici tih parcela stavljeni u povlašćen položaj u smislu sticanja naročite koristi, što dovodi u pitanje transparentnost procesa planiranja. Na primjer, na urbanističkim parcelama UP 1 i UP 64 u zahvatu DUP-a Orahovac planirani su objekti spratnosti P+2+Pk, iako su svi okolni objekti planirani kao P+1. Za ove parcele je definisan i indeks zauzetosti 30 odsto, iako za sve ostale parcele u bloku 3 planirana zauzetost iznosi 20 odsto ukoliko se na njima predviđa novi objekat.

Istovremeno, na nekim urbanističkim parcelama plan predviđa smanjenje spratnosti postojećih objekata sa P+1+Pk na P+1.

Potrebno je da obrađivač pruži stručno obrazloženje za ovakav postupak, bez pozivanja na zahtjeve investitora.

2. NA PODRUČJU ORAHOVCA PLANIRANO JE POVEĆANJE STAMBENOG FONDA NESRAZMJERNO RASTU POPULACIJE

Prema podacima iz popisa 2003. godine, ovo naselje je imalo 257 stanovnika u 84 domaćinstva, i ukupno 187 stanova. Međutim, prema podacima iz popisa 2011. godine, naselje Donji Orahovac ima 296 stanovnika u 96 domaćinstava, i ukupno 310 stanova. Podatak o nesrazmjerno velikom rastu broja stanova u odnosu na broj stanovništva je svakako posljedica ekspanzije u sektoru nekretnina od 2006. godine do 2008. godine, zbog čega je odnos stanova za stalno i sezonsko stanovanje narastao sa 1:1.2 (2003) na 1:2.2 (2011).

Imajući u vidu da predloženo plansko rješenje predviđa povećanje BRGP u stanovanju za 85 odsto, uz sadašnji trend rasta stalnog stanovništva može se predvidjeti da će pri punoj realizaciji plana odnos broja stanova za stalno sezonsko stanovanje iznositi čak 1:4 što nije održivo i čime se degradira i funkcija i ambijent naselja. Naročito je nerealna projekcija povećanja stambenog fonda data u poglavlju 1.4 Vodosnabdijevanje, u kome se potrebe za pijaćom vodom proračunavaju na čak 1265 stanovnika (u odnosu na 500 planiranih PPO-om) i 1225 turista.

Preizgrađenost u planiranom rješenju se ne odnosi samo na stanovanje: ukupno povećanje BRGP iznosi 95 odsto. Osim što ne spada u granice održivog razvoja i ne može se objasniti demografskim trendovima i rastom turizma, udvostručavanje BRGP bi nepovratno narušilo karakterističan ambijent Orahovca.

Potrebno je uskladiti planirane kapacitete sa smjernicama PPO-a, validnim demografskim projekcijama i strategijama razvoja turizma.



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

3.PARAMETRI ZA TURISTIČKE OBJEKTE NIJESU USKLAĐENI SA VAŽEĆIM PROPISIMA

Prema važećem Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. list Crne Gore" br. 24/2010 od 30.4.2010), turistički sadržaji se mogu planirati kao:

1.objekti za smještaj turista - hoteli (T1); turistička naselja (T2); moteli, organizovani i privremeni kampovi, planinarski i lovački domovi - kuće, omladinski hosteli, odmarališta (T3); i

2.objekti za pružanje usluga ishrane i pića;

Nije jasno kojem tipu pripadaju objekti planirani na UP1, UP64 (blok br. 1) u zahvatu DUP-a Orahovac. Ukoliko je to apartmanski tip smještaja, po čemu je on različit od apartmanskog smještaja u sezonskom stanovanju?

Takođe, na UP 17 u zahvatu DUP-a Dražin vrt planirano je turističko naselje, ali u poglavlju 16.2.6. Urbanističko-tehnički uslovi za turističke objekte i komplekse nijesu dati parametri vezani za strukturu smještajnih kapaciteta u skladu sa čl. 82 Pravilnika bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("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%.").

Potrebno je sve atribute turističkog naselja definisati prema važećim propisima.

Za MANS

Dejan Milovac

Podgorica, 18. novembar 2011. godine