



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 PRČANJ, OPŠTINA KOTOR

1. PLANSKI DOKUMENT NIJE U POTPUNOSTI USKLAĐEN SA PLANOM VIŠEG REDA

U zaleđu naselja Prčanj (iznad planiranog koridora saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv-Verige) važeći PPO Kotor predviđa zonu obradivih površina i šume. Nasuprot tome, predloženi nacrt DUP-a Prčanj planira izgradnju izvjesnog broja novih stambenih objekata u zaleđu. Na ovaj način je prekršen Zakon o planiranju i uređenju prostora koji predstavlja pravni osnov za izradu ovog planskog dokumenta, budući da je odluka o izradi donešena u vrijeme važenja tog Zakona (Član 6. - "Planski dokumenti moraju biti međusobno usklađeni, s tim što se planski dokumenti užih teritorijalnih cjelina, u pogledu namjene prostora i koncepcije uređenja prostora, usklađuju sa planskim dokumentima širih teritorijalnih cjelina. U slučajevima kada su planski dokumenti međusobno neusklađeni primjenjivaće se planski dokument šire teritorijalne cjeline.")

Kao obrazloženje ovakvog postupka, u poglavlju 9. "Osnovni planerski principi" se navodi da je u pojasu iznad pomenutog koridora saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv-Verige, koji plan definiše kao blok br. 8, "zabranjena svaka novogradnja. Urbanističke parcele koje figuriraju u ovom bloku su one na kojima postoje izgrađeni objekti i parcele za koje je izdata građevinska dozvola."

Iako je obrađivač bio dužan da postupi prema stečenim obavezama, nije jasno na osnovu čega je Opština izdala pomenute građevinske dozvole na području zabrane gradnje, ali je očigledna namjera da se novim planom te nezakonitosti ozvaniče i legalizuju o čemu će biti informisana nadležna inspeksijska služba u oblasti urbanizma.

2. PLAN PREDVIĐA POVEĆANJE STAMBENOG FONDA NESRAZMJERNO RASTU POPULACIJE

Prema podacima iz popisa 2003. godine, ovo naselje je imalo 1244 stanovnika u 418 domaćinstva, i ukupno 668 stanova. Međutim, prema podacima iz popisa 2011. godine, naselje Prčanj ima 1128 stanovnika u 380 domaćinstava, i ukupno 1080 stanova. Podatak o nesrazmjerno velikom porastu broja stanova u odnosu na broj stanovnika 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 1:0.6 (2003) na 1:1.6 (2011).

Imajući u vidu da predloženo plansko rješenje predviđa povećanje BRGP u stanovanju za 73 odsto, uz sadašnji trend rasta stalnog stanovništva može se predvidjeti da će pri punoj realizaciji plana odnos broja stanova za stalno i sezonsko stanovanje iznositi čak 1:3,5 što nije održivo i čime se degradira i funkcija i ambijent naselja. Posebno je nerealna projekcija povećanja broja korisnika prostora data u poglavlju 14.1 Vodosnabdijevanje, u kome se potrebe za pijaćom vodom proračunavaju na broj od čak 3117 stanovnika (u odnosu na 1500 stanovnika planiranih PPO-om) i 4295 turista (u odnosu na 1629 planiranih PPO-om i 1520 prikazanih u poglavlju 11.9. Površine za turizam).



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

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

3.PLAN NAVODI NETAČNE PODATKE O POVEĆANJU IZGRAĐENOSTI NASELJA

U poglavlju 11. Detaljna namjena površina plan daje tabelarni prikaz (tabela 21) planiranog građevinskog područja. Iz priloženih brojeva se vidi da se građevinska zona povećava sa 27.30 ha na 42.96 ha (za 57 odsto). Ispod iste tabele obrađivač plana konstatuje da "Povećanje površine građevinske zone naselja iznosi manje od 20% ukupne površine naselja, što je u skladu sa smjernicama održivog razvoja." Ova konstatacija je netačna jer povećanje iznosi manje od 20% ukupne površine zahvata plana (95 ha), ali je zona naselja prema PPO-u manja od zahvata plana za zonu zabranjene gradnje (27,57ha) i iznosi 67,88ha. Prema tome, povećanje građevinske zone iznosi 23%.

Sa druge strane, u bilansu namjene površina prikazano povećanje BRGP iznosi 105 odsto. Povećanje BRGP stanovanja iznosi 73 odsto, a povećanje BRGP turizma čak 1000 odsto. Naravno, očigledno je da se ni jedno ni drugo ne može smatrati održivim sa stanovišta demografskih trendova ili broja turista, i može se tumačiti jedino nekritičkim prihvatanjem zahtjeva investitora od strane obrađivača plana. Potrebno je uskladiti povećanje BRGP sa načelima održivog razvoja.

4.POJEDINE GRUPACIJE PLANIRANIH OBJEKATA SU NESPOJIVE SA POSTOJEĆIM AMBIJENTOM

Iako se većina planiranih objekata prema gabaritima uklapa u postojeći ambijent, planirane su i grupacije masivnijih objekata, neuklopive u ambijentalnu cjelinu Prčanja. Takve su, na primjer, turistička naselja "Markov vrt" i "Lekovina", spratnosti P+2 i zauzetosti osnove 35 odsto. Takva je i grupacija stambenih zgrada na UP 4 - UP 7 (u bloku br. 06), spratnosti P+2+Pk i zauzetosti 30 odsto, prosječne BRGP oko 1200m².

Ovakvi objekti su nespojivi sa postojećim ambijentom i njihova realizacija bi trajno oštetila ambijentalne vrijednosti naselja i naružila vizuru sa mora. Međutim, jasno je da se na ovaj način favorizuju pojedini investitori, što ukazuje na nedovoljnu transparentnost planskog procesa i moguće elemente korupcije. Potrebno je da obrađivač pruži stručno obrazloženje za ovakav postupak.

5.PLAN IZOSTAVLJA BITNE AMBIJENTALNE ELEMENTE

Osim postojećeg centra naselja, u kome su prisutni centralni i javni sadržaji i nove površine za kulturu, novi dijelovi naselja (naročito blok br. 7) predstavljaju cjeline skoro isključivo u funkciji stanovanja i turizma, sa izuzetkom vatrogasne stanice i stanice bezbjednosti u bloku br. 7. Nije planiran nikakav novi javni prostor - pjaceta, stepenište ili kaleta, vidikovac ili park, iako ovi elementi čine sastavni dio autentičnog ambijenta bokeških naselja.

Zbog toga se stiče utisak da je plan izrađen formalistički i da zanemaruje činjenicu da se radi o naselju izuzetnih ambijentalnih vrijednosti i koje je dio područja svjetske baštine prepoznatom od UNESCO-a.

Za MANS

Dejan Milovac

Podgorica, 18. novembar 2011. godine