

KOMENTARI NA NACRT LSL "GLAVATI - PRČANJ" - KOTOR

1. PLAN KORISTI POGREŠNE I ZASTARJELE SOCIO-EKONOMSKE PODATKE

U poglavlju 7.5. Socio-ekonomski pokazatelji plan koristi popisne podatke o broju i strukturi stanova, domaćinstava, stanivništvu i tako dalje. Ovi podaci nijesu validna osnova za socio-ekonomsku analizu i planiranje iz dva razloga:

- podaci iz popisa se odnose na naselje Prčanj, iako je u popisu naselje Glavati prepoznato kao zasebna popisna jedinica
- posljednji podaci su preuzeti iz popisa od 2003. godine, iako su podaci iz popisa od 2011. godine javno dostupni još od 13.05.2011.

Obrađivač plana je dužan da ažurira podatke i prilagodi širinu informacione osnove obuhvatu plana da bi stvorio validne ulazne podake za planiranje.

2. 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 (U).

Iz plana se ne može zaključiti kojem tipu pripadaju planirani turistički objekti na UP29, UP 30, UP 31, UP 33, UP 34 i UP 35 (blok br. 1), u okviru kojih je planirana BRGP od ukupno 5306m². Ukoliko se radi o apartmanskom tipu smještaja, zbog čega je napravljena razlika u odnosu na stanovanje u funkciji turizma? Ukoliko se ipak radi o turističkom naselju, planom se moraju definisati 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 odsto u osnovnom objektu, a najviše 70 odsto u "vilama" ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50 odsto, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50 odsto.")

Međutim, plan u poglavlju o UT uslovima za ove parcele ne pominje osnovni objekat, niti definiše broj smještajnih jedinica i broj gostiju, što može otežati izdavanje UT uslova ili omogućiti zloupotrebe. Zbog toga je potrebno sve attribute turističkog naselja definisati prema važećim propisima.



3.PLAN OMOGUĆAVA GRADNJU U MASLINJACIMA

U grafičkom i tabelarnom prikazu postojećeg stanja konstatovano je da se na prostoru definisanom katastarskom parcelom 1060 KO Prčanj I, odnosno UP 33 - blok 1, nalazi maslinjak. Međutim, na tom prostoru je planirana turistička namjena, spratnost P+1+Pk i zauzetost parcele od 30 odsto.

S obzirom da je zaštita maslinjaka predviđena zakonom i odredbama Prostornog Plana Crne Gore, LSL "Glavati - Prčanj" bi trebalo da definiše apsolutnu zaštitu postojećih stabala maslina na njihovim postojećim lokacijama, najprije kroz onemogućavanje izgradnje na lokacijama koje su pod maslinama.

4.NIJE JASAN BUDUĆI STATUS PALATE "TRE SORELE"

U tabelarnom prikazu postojećeg stanja konstatovano je da se na prostoru definisanom katastarskoj parceli 1076 KO Prčanj I, odnosno UP 9 - blok 1, nalazi objekat označen kao "kulturno-istorijska baština". Radi se o palati "Tre sorele" iz XV vijeka, koja spada u zaštićena kulturna dobra II kategorije. Međutim, u dijelu tabele posvećenom planiranom stanju ova lokacija se tretira samo kao "stanovanje u zoni tradicionalne gradnje", bez odrednice o kulturnoj baštini.

Potrebno je ispraviti ovaj očigledan tehnički propust i planiranu namjenu lokacije definisati u skladu sa značajem ovog kulturno-istorijskog spomenika, bez obzira na vlasnički status.

Za MANS

Dejan Milovac

Podgorica, 18. novembar 2011. godine