



## 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 ĐENOVIĆI

#### 1. OBRAĐIVAČ KORISTI ZASTARJELE SOCIO-EKONOMSKE PODATKE I PREDVIĐA RAST STAMBENE IZGRADNJE NESRAZMJERNO RASTU POPULACIJE I TRENDOVIMA U TURIZMU.

Prema podacima iz popisa 2003. godine, ovo naselje je imalo 1272 stanovnika u 421 domaćinstvu i ukupno 730 stanova, dok prema podacima iz popisa 2011. godine naselje Đenovići ima 1169 stanovnika u 424 domaćinstava i čak 1350 stanova. Podatak o nesrazmjerno velikom rastu broja stanova u odnosu na broj stanovništva je svakako posljedica ekspanzije u sektoru nekretnina 2006-2008, zbog čega se odnos stanova za stalno i sezonsko stanovanje utrostručio - sa 1:0.7 (2003) na 1:2.1 (2011).

Iako su podaci iz popisa od 2011 godine javno dostupni još od 13.05.2011, nacrt DUP-a Đenovići prenebregava ovu činjenicu, operišući samo popisnim podacima iz 2003. i projekcije iz PPO-a 2006. Na osnovu ovih ulaznih podataka planirana je dalja stambena izgradnja u Đenovićima i još 978 novih stambenih jedinica (str. 47, poglavlje "Potrebe u električnoj snazi"). Očigledno je da povećanje broja stanova od preko 70 odsto nema uporište u trendu rasta broja stanovnika, već su to stanovi za sezonsko stanovanje. Radi poređenja, projekcija koju koristi važeći PPO je povećanje broja stanova na nivou Opštine za oko 30 odsto do 2020. godine, gdje spadaju i stanovi za sezonsko stanovanje.

Sa druge strane, ovo povećanje nema veze ni sa povećanjem broja turista na godišnjem nivou (što pokazuju podaci Monstata) ali ni sa Master planom razvoja turizma koji navodi da treba "razvijati turizam srednjeg i visokog standarda prioritarno u odnosu na turističke kapacitete nižeg standarda".

Na osnovu izloženog može se zaključiti da je jedini osnov za ovakvo planiranje - zahtjev investitora, a da se nije vodilo računa o ograničenjima prostora i principima održivog razvoja. Potrebno je uskladiti planirane kapacitete sa smjernicama PPO-a, validnim demografskim projekcijama i strategijama razvoja turizma.

#### 2. NIJE DAT TAČAN KAPACITET TURISTIČKIH OBJEKATA.

U bilansu površina za obrađenu plansku zonu prikazano je 100 ležajeva u hotelskim i apartmanskim objektima što je u skladu sa smjernicama PPO-a. Međutim, u poglavlju "Potrebe u električnoj snazi" prikazano je 560 ležaja u apartmansko-hotelskim turističkim kapacitetima, što nije u skladu sa smjernicama PPO-a.



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: objekti za smještaj turista - hoteli (T1); turistička naselja (T2); moteli, organizovani i privremeni kampovi, planinarski i lovački domovi - kuće, omladinski hosteli, odmarališta (T3); i kao objekti za pružanje usluga ishrane i pića (U).

Iz plana se ne može zaključiti kojim tipu pripadaju planirani turistički sadržaji. Ukoliko se 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 5.4. Uslovi za izgradnju objekata u zoni turizma ne pominje osnovni objekat, niti definiše broj smještajnih jedinica i broj gostiju, što može otežati izdavanje UT uslova ili omogućiti zloupotrebe - izgradnju stanova za tržište umjesto turističkog naselja. Zbog toga je potrebno sve atribute turističkog naselja definisati prema važećim propisima.

### **4.PLAN NE PREDVIĐA DOVOLJNO JAVNIH POVRŠINA.**

Iz uvida u grafički dio plana može se zaključiti da su skoro sve trenutno neizgrađene površine predviđene za stanovanje srednjih gustina. Na koji način je ostvaren javni interes ako se ima u vidu da je površina pod stanovanjem i turizmom povećana za oko 18 odsto u odnosu na postojeću, a da nijesu predviđeni novi javni sadržaji - recimo, kancelarija lokalne uprave koja je predviđena PPO-om (grafički prilog br. 7 - Društvene funkcije) ili slobodne i zelene površine?

### **5.NA SAJTU OPŠTINE HERCEG NOVI NIJE OBJAVLJEN KOMPLETAN PLANSKI DOKUMENT.**

Materijal objavljen na internet stranici Opštine ne sadrži dio analitičkog dijela plana koji se odnosi na pregled planiranih kapaciteta po urbanističkim parcelama, iako štampana verzija plana sadrži te podatke.

Detaljan uvid u planirane kapacitete doprinio bi transparentnosti planskog procesa u smislu utvrđivanja eventualnih odstupanja od prethodno utvrđenih planskih smjernica u pojedinačnim, favorizovanim slučajevima. Stoga pozivamo Opštinu Herceg Novi da objavi i ovaj dio plana.

Za MANS

Dejan Milovac

Podgorica, 9. decembar 2011. godine