



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 "PODI" U HERCEG NOVOM

1. EKONOMSKO-DEMOGRAFSKA PROJEKCIJA JE POVRŠNA I ŠTURA, A PODACI KOJI SE KORISTE SU ZASTARJELI

Pošto DUP "Podi" obuhvata dio Mjesne zajednice „Meljine“ i Mjesne zajednice „Podi“, obrađivač u ekonomsko-demografskoj projekciji navodi podatke iz popisa 2003. godine i demografske procjene važećeg Prostornog plana Opštine (PPO) Herceg Novi za te dvije mjesne zajednice. Ipak, osim tih projekcija, obrađivač nije dao nijednu procjenu broja stanovnika na konkretnom području zahvata plana, kao ni procjenu postojećeg broja stanova.

Bez solidne demografske projekcije planski dokument je nepotpun i nije u skladu sa Zakonom (član 26 koji se odnosi na sadržaj detaljnog urbanističkog plana). Sve što ovaj planski dokument sadrži od ekonomsko-demografske analize su četiri rečenice (str. 23), prepisane iz sada već zastarjelog popisa iz 2003. godine i PPO čije su bazne studije rađene prije pet godina.

Zbog toga je potrebno prvo ažurirati opšte podatke na nivou mesnih zajednica (podaci iz ovogodišnjeg popisa dostupni su još od maja na

<http://www.monstat.org/userfiles/file/popis2011>), a zatim obaviti detaljnu analizu i to *samo na području zahvata plana*, jer on zauzima *samo mali dio ovih mjesnih zajednica* zbog čega je nelogično koristiti projekcije za čitave mjesne zajednice.

2. NEDOSTAJU VAŽNI ELEMENTI PLANA - BILANSI BROJA STANOVNIKA I GUSTINE STANOVANJA

Osim što plan nije prikazao polazne vrijednosti za broj stanovnika i gustinu stanovanja, nijesu prikazani ni konačni planirani bilansi broja stanovnika i gustine stanovanja. Takođe, nije dat ni procijenjeni ili planirani odnos broja stalnih i sezonskih stanovnika, kao ni odnos stanova za stalno korištenje i izdavanje. Ovo je problematično iz namanje tri razloga.

Prvo, bez jasnih polaznih vrijednosti i planskih okvira koji se tiču gustina stanovanja nije moguće definisati bilo kakvu plansku strategiju koja se tiče stanovanja.

Drugo, nije moguće provjeriti da li dobijene vrijednosti zadovoljavaju gustinu stanovanja propisanu za određeni tip stanovanja podzakonskim aktom ili planom višeg reda.

Treće, član 108. stav 7. Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta propisuje neto gustinu stanovanja kao obavezan planski pokazatelj za nivo zone ili bloka.

Iako planski dokument ne daje nikakve podatke, posredno je moguće izračunati šta ovaj planski dokument zapravo nudi kada je u pitanju stanovanje:

U tabeli na strani 71. prikazani su maksimalni stambeni kapaciteti na području zahvata plana. Predviđeno je stanovanje malih gustina (do 120 st/ha) na preko 106.000m².

Na osnovu kalkulacije iz PPO Herceg Novi (str. 117, poglavlje 3.4.2 *Stanovanje*), prosječna stambena jedinica je 92,4m². Na ovaj način dobijamo maksimalni kapacitet od oko 1100 stambenih jedinica odnosno 3300 stanovnika, što je malo manje nego što PPO predviđa za kompletne mjesne zajednice Podi i Meljine zajedno.



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

Ovo može da ukazuje na to da su realne ekonomsko-demografske projekcije namjerno izbačene iz plana da bi se nesmetano planirala pretjerana izgradnja ove zone.

3.NIJE DAT TABELARNI PREGLED MAKSIMALNIH KAPACITETA POJEDINAČNIH PARCELA

U domaćoj planerskoj praksi, obavezan dio plana je pregled planiranih kapaciteta - veličine urbanističkih parcela, vrste objekata, visine i orijentacije objekata, najvećeg broja spratova, broja stanova, bruto razvijene građevinske površine i dr. (Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata, član 26.). Međutim, ovaj planski dokument (str. 70 i 71) donosi samo sumarne bilanse ali ne i pojedinačne kapacitete.

Osim što znatno olakšava izdavanje UT uslova i realizaciju plana, tabelarni pregled kapaciteta je bitan element javnog uvida i doprinosi transparentnosti planskog procesa i rezultirajućeg planskog dokumenta. Naime, na osnovu tabelarnog pregleda po parcelama moguće je pratiti eventualna odstupanja od prethodno utvrđenih planskih smjernica u pojedinačnim, favorizovanim slučajevima. Zbog toga je neophodno da se planska dokumentacija dopuni a te dopune objave na internet stranici Opštine.

GENERALNA PREPORUKA: Na osnovu svega ovoga smatramo da plan ne sadrži dovoljno podataka koje Zakon i podzakonski akti propisuju. Zbog toga, kao i zbog objektivne nemogućnosti odvijanja javne rasprave kada je u pitanju ovako nepotpun planski dokument, predlažemo da se plan uradi u skladu sa Zakonom i propisima i tek onda stavi na javnu raspravu.

Podgorica, 9. septembar 2011. godine