

KOMENTARI NA NACRT LOKALNE STUDIJE LOKACIJE "KOČIŠTA - BRKULI"

1. PRIKAZANO PLANSKO RJEŠENJE NEMA UPORIŠTE NI U JEDNOM PLANU VIŠEG REDA.

Iako je obrađivač iz formalnih razloga citirao dijelove planova višeg reda, nije prikazana nijedna smjernica koja se odnosi na ovu konkretnu lokaciju. Naprotiv, konkretna lokacija Kočišta - Brkuli u uvali Dobra luka nije pomenuta kao lokacija za razvoj turizma u važećem Prostornom planu Opštine Herceg Novi, niti je prikazana u grafičkom dijelu istog, listu br. 17 - Turizam koji prikazuje sve postojeće i potencijalne lokacije za razvoj različitih vrsta turizma na teritoriji Opštine.

Iz ovoga se može zaključiti da se ovaj planski dokument radi samo na osnovu zahtjeva investitora i u suprotnosti sa važećim Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, (čl. 11 - "Planski dokumenti moraju biti međusobno usklađeni, na način što se planski dokumenti uži teritorijalnih cjelina, u pogledu namjene prostora i koncepcije uređenja prostora, usklađuju sa planskim dokumentima širih teritorijalnih cjelina.").

2. PLANIRANI KAPACITETI NIJESU U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA.

Važeći Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta u članu 81, stav 2, tačka 4. za turističke sadržaje van urbanih naselja propisuje da gustina korišćenja prostora iznosi najviše 120 kreveta/ha.

Nacrtom ovog planskog dokumenta predviđen je smještaj 352 gosta na 1.74 ha, odnosno oko 202 kreveta/ha, što je za skoro 70 odsto više od propisanog. Nije jasno na koji način je ovakav plan prošao stručnu ocjenu i da li je dobio saglasnost resornog Ministarstva.

3. POMOĆNIK RESORNOG MINISTRA NE BI TREBALO DA BUDE OBRADIVAČ PLANA.

U tekstualnom dijelu plana, na strani 1, u radnom timu obrađivača, fazu pejzažne arhitekture potpisuje dipl. inž. pejz. arh. Sanja Lješević, aktuelni pomoćnik ministra u Ministarstvu održivog razvoja i turizma.

S obzirom da je Ministarstvo, prema članu 39. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata dužno da dostavi mišljenje na nacrt lokalnog planskog dokumenta, sa strane transparentnosti



procesa izrade plana je krajnje problematično da se kao obrađivač faze pojavljuje lice koje će to mišljenje potpisati u ime Ministarstva, ili koje zauzima tako visok položaj u Ministarstvu.

4.MASLINE SE MORAJU ZAŠTITITI I BEZ PRESADNJE.

Iako je postojećim zasadima maslina posvećeno dosta pažnje u tekstuelnom dijelu plana, i detaljno data pravila za njihovu zaštitu i eventualnu presadnju, uvid u grafički dio plana pokazuje da na svim urbanističkim parcelama građevinske linije prelaze preko postojećih maslinjaka.

Kako dosadašnja iskustva realizacije planskih dokumenata kada su masline u pitanju pokazuju da investitori nijesu naročito zainteresovani za ovaj složen i skup postupak, a da nadležni organi nemaju kapaciteta za sprovođenje odgovarajuće kontrole, a s obzirom da su masline zaštićene zakonom i Prostornim planom Crne Gore, ovaj Plan bi trebalo da definiše apsolutnu zaštitu postojećih stabala maslina na njihovim postojećim lokacijama, najprije kroz onemogućavanje izgradnje na dijelu parcele koja je pod maslinama.

Pošto su, kao što je ranije utvrđeno, planirani smještajni kapaciteti za 70 odsto veći od propisanih, moguće je dovođenjem hotelskih kapaciteta na zakonski nivo istovremeno ostvariti zaštitu i uređenje maslinjaka i bez presađivanja stabala.

5.PLAN MORA BOLJE ZAŠTITITI BITNE ELEMENTE KULTURNOG PREDJELA.

Kamene međe i podzide predstavljaju bitan element kulturnog pejzaža i Prostorni plan Crne Gore nalaže njihovu zaštitu ("Na poluostrvu Luštica voditi računa i ograničiti izgradnju objekata i infrastrukture koji bi mogli ugroziti visoku vrijednost prirodnog i kulturnog pejzaža", PPCG do 2020.).

U tekstualnom dijelu Nacrta ovog planskog dokumenta naglašava se zaštita izgrađenog kulturnog predjela (str. 55), ali se u grafičkom dijelu on tretira kao da ne postoji, i pokriven je građevinskim linijama (kao i maslinjak). Ova razlika između tekstualnog i grafičkog dijela plana može da dovede do njegovog nepravilnog sprovođenja i izdavanja urbanističko tehničkih uslova za gradnju na površinama koje treba zaštititi.

Zbog toga je potrebno da se izvrši povlačenje građevinskih linija sa tih površina, a da se njihova sanacija predvidi kroz prilog o primjeni posebnih mjera uređenja i zaštite.

Podgorica, 28. jul 2011. godine