

**KOMENTARI  
NA NACRT UP "BELKO"  
U OKVIRU DUP-a BAOŠIĆI, HERCEG NOVI**

**1. PROCES DONOŠENJA ODLUKE O IZRADI UP "BELKO" PREDSTAVLJA TIPIČAN PRIMJER INVESTITORSKOG PLANIRANJA**

Iako su izmjene i dopune DUP-a Baošići u fazi izrade, Opština je donijela odluku o pristupanju izradi UP "Belko" i tretiranju ove lokacije kroz poseban planski dokument. Ovaj parcijalan pristup, bez integralnog sagledavanja prostora sa nivoa DUP-a, daje prioritet pojedinačnom investitoru nad javnim interesom lokalne zajednice u Baošićima.

Na uticaj investitora na pripreme poslove na donošenju ovog planskog dokumenta ukazuje i promjena naziva UP-a. Naime, prema prvoj odluci o izradi ovog UP-a br. 01-1-797/10 od 30.11.2010. planski dokument se odnosi na "Hotelsko-rezidencijalni kompleks "Belko" u Baošićima". Pet mjeseci kasnije, plan se odlukom br. 01-1-223/11 od 07.04.2011. preimenuje u "Apartmansko-poslovni kompleks "Belko" u Baošićima".

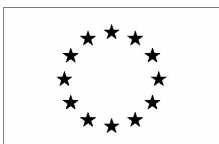
Očigledno je da je ovo učinjeno na zahtjev investitora kojem je postala interesantija gradnja stanova za tržište od gradnje hotela ili turističkog naselja. Zanimljivo je, međutim, to da se hotelsko-rezidencijalni kompleks uklapao u postavke izmjena i dopuna DUP-a koje su u fazi izrade (koji je dat na strani 13. tekstualnog dijela plana), dok se rješenje dato UP-om ne uklapa ni u postojeći ni u radnu verziju novog DUP-a.

**2. PLANIRANA NAMJENA PREDMETNE LOKACIJE NEMA NIKAKVO UPORIŠTE U PLANU VIŠEG REDA**

Postojeći DUP Baošići na ovoj lokaciji predviđa namjenu "rezervni prostor centra", što podrazumijeva centralne i prateće sadržaje a ne stanovanje sa djelatnostima. Štoviše, postojećim DUP-om na dijelu lokacije je predviđena izgradnja sportskih terena, koji se i ne pominju u nacrtu UP-a.

U poglavlju 3. *STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE*, pod tačkom 3.3. *DETALJNI PLANOVI* dat je vrlo kratak osvrt na postojeći DUP Baošići i konstatuje da je predviđenom namjenom "rezervni prostor centra" data "potvrda kvaliteta položaja lokacije, a ujedno i ostavljena rezerva za planiranje budućim generacijama", te konstatuje da je "nakon više od dvadeset godina konačno je došao trenutak da se ova lokacija aktivira izgradnjom objekta koji odgovara centralnim sadržajima i daje ovom dijelu naselja gradski karakter". Ovo predstavlja netačno i namjerno neprecizno tumačenje postojećeg DUP-a, i kršenje člana 11. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Interesantno je i da je u tekstualnom dijelu nacrtu UP-a prikazan izvod iz izmjena i dopuna DUP-a Baošića koje su u fazi izrade, ali u kojima je predmetna lokacija namijenjena za "turizam i ugostiteljstvo" kao dio "poteza koncentrisanih komercijalnih i turističkih sadržaja".



Na osnovu ovoga je očigledno da nema nikakve planske osnove da se UP-om lokacija predvidi za stanovanje srednjih gustina, kao što je to urađeno nacrtom ovog planskog dokumenta. Naročito je evidentno ukidanje sportsko-rekreativnih sadržaja predviđenih postojećim DUP-om.

Nije jasno zbog čega Opština kao naručilac plana nije insistirala na poštovanju važećeg DUP-a kao plana višeg reda koji daje detaljnije smjernice za dalju plansku razradu, već je kroz progrmski zadatak omogućila direktnu primjenu PPO-a koji, kao najviši lokalni planski dokument, nije podesan za precizno definisanje namjena na nivou pojedinačne lokacije - katastarske ili urbanističke parcele. Na ovaj način je prekršena zakonska obaveza organa lokalne samouprave da uređenje prostora sprovodi u skladu sa hijerarhijom usvojenih planova i ostavljen vrlo širok prostor za interpretacije po želji investitora.

### **3. PLANSKO RJEŠENJE NE PRIKAZUJE VRIJEDNOSTI GUSTINE STANOVANJA**

Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta čl. 108 stav 7. propisuje neto gustinu kao obavezan planski pokazatelj na nivou zone ili bloka. Važeći PPO Herceg Novi kao plan višeg reda, definiše stanovanje srednjih gustina preko bruto gustine stanovanja do 250 st/ha.

Iako nacrt UP "Belko" ne daje pregled ovih vrijednosti, može se izračunati da se sa 84 stanovnika na zahvatu od 0,3346m<sup>2</sup> dobija gustina stanovanja od 251st/ha. Neto gustina stanovanja na 0,2877ha iznosi 292st/ha, što spada u stanovanje veće gustine.

Pošto je očigledno da se radi o vrijednostima koje prelaze granicu "srednje gustine", potrebno je preispitati plansko rješenje u pogledu broja stambenih jedinica i broja stanovnika, ili u pogledu namjene površina.

***ZAKLJUČAK: Sve ovo ukazuje na potrebu da Opština Herceg Novi obustavi izradu ovog i sličnih planskih dokumenata koji se odnose na pojedinačne mikrolokacije i uske investitorske interese, već da intenzivira i ubrza donošenje planskih akata kojima će se podržati javni interes i sistemska rješenja koja će biti široko sagledana, izbalansirana, održiva i korisna za lokalnu zajednicu, investitore i sve ostale korisnike prostora.***

Podgorica, 20. septembar 2011

Za MANS,

Dejan Milovac  
Direktor programa za urbanizam