



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 DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE „SEKTOR 34”

1. Nacrt DSL „SEKTOR 34” legalizuje stambene objekte suprotno Zakonu i Prostornom planu područja posebne namjene Morskog dobra.

Na Urbanističkim parcelama A.5, A.6, B.2, B.3, B.4, B.5 i B.7 planirani su stambeni objekti za koje, s obzirom da nijesu upisani u evidenciju državnog katastra, osim objekta na Urbanističkoj parcelli B.5 postoji sumnja da nemaju građevinsku dozvolu. Štaviše, ovi objekti nemaju ni plansku, niti zakonsku mogućnost da budu legalizovani.

Naime, Prostorni plan posebne namjene "Morsko dobro" u ovom sektoru predviđa sljedeće sadržaje: neizgrađena obala (stijene i makija), kupališta Žanjić i Mirišta sa pristaništima, turistički kompleksi u zaleđu plaža Žanjić i Mirišta, Mamula sa pristaništem, turistički kompleks na padinama i slobodan prostor oko Arze (stijene i makija).

Pošto u planu višeg reda nema govora o stanovanju, a dio prostora je planiran za izgradnju turističkog kompleksa visoke kategorije (4**** prema Prostornom planu Opštine Herceg Novi), očigledno je da je obrađivač svjesno prekršio član 11. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, odnosno princip usklađenosti planskih dokumentama sa planovima višeg reda.

Obrađivač je imao mogućnost da predvidi rušenje ovih objekata, da izvrši njihovu prenamjenu u ugostiteljske sadržaje, ili da omogući njihovo korišćenje do privođenja namjeni usklađenoj sa planom višeg reda (turistički kompleks), ali ne i da planira buduću stambenu namjenu.

Izuzeći (npr. kamene kuće uz crkvu Sv. Jovana na UP A.3 kao primjeri tradicionalne primorske gradnje) bi trebalo da budu definisani od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

2. Planiranje vila na urbanističkoj parcelli odvojeno od ostatka hotelskog kompleksa omogućava ponavljanje scenarija „Zavala”.

S obzirom na planiranu namjenu (hotel), bilo je moguće planirati 30 odsto smještajnih kapaciteta i do 30 odsto BRGP u vilama u okviru iste lokacije, odnosno urbanističke parcele. Odvajanjem vila na zasebnu urbanističku lokaciju omogućava se tendencijalno "fleksibilno" tumačenje plana koje bi omogućilo gradnju vila za tržište bez realizacije hotelskih kapaciteta, kao u slučaju Zavale.

Zbog toga bi trebalo definisati režim korišćenja prostora kao jedinstvenog turističkog kompleksa bez mogućnosti prodaje vila i drugih smještajnih jedinica. Ovakva planska smjernica bila bi važan



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

input za različite nivoe kontrole sprovođenja projekta – od ugovora sa investitorom do Urbanističko tehničkih uslova i građevinske dozvole koja bi se mogla opozvati ukoliko se dokaže da investitor u toku izgradnje kompleksa iznese smještajne jedinice na tržiste.

3. Nacrt DSL „SEKTOR 34” ne sadrži sve propisane elemente urbanističke regulacije.

U grafičkom dijelu Plana, u prilogu 09a - “Parcelacija sa regulacijom zone A, B” većem broju planiranih urbanističkih parcela nedostaju građevinske linije, koje predstavljaju jedne od osnovnih elemenata urbanističke regulacije propisane zakonom. To je naročito problematično na parcelama koje se nalaze u zaledu plaže Žanjić jer otvara prostor za neprecizna i pogrešna tumačenja plana na ovoj atraktivnoj lokaciji.

4. Nejasno je na osnovu čega su planirani smještajni kapaciteti na parcelama predviđenim za ugostiteljske objekte.

Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata, u okviru površina namijenjenih turizmu propisuje namjenu “površine za pružanje usluga ishrane i pića”, u okviru koje namjene nije predviđeno planiranje smještajnih kapaciteta.

Međutim, Nacrt DSL “Sektor 34” na urbanističkoj parceli UP A.2 omogućava izgradnju 7 smještajnih jedinica sa 15 ležaja. Nije jasno na osnovu čega su ovi kapaciteti planirani.

5. Namjene površina u nacrtu DSL “SEKTOR 34” nijesu u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata.

Ovaj podzakonski akt, usvojen 2010. godine, između ostalog definiše kategorije namjene površina koje se mogu koristiti prilikom izrade planskih dokumenata, način grafičkog predstavljanja regulacionih elemenata, infrastrukture i slično. Standardizacija kategorija namjena je naročito važna da bi se izbjegla proizvoljna tumačenja planske dokumentacije prilikom izdavanja Urbanističko tehničkih uslova.

U grafičkim prilozima koji se odnose na saobraćaj, parcelaciju i regulaciju, obrađivač se pridržavao Pravilnika. Međutim, u prilogu broj 08a - “Namjena površina i distribucija sadržaja” korišćene su nestandardne namjene. Primjeri toga su pomenuto stanovanje koje je, da bi prikriло nesaglasnost sa planom višeg reda, prikazano bojom i šrafurom kao da se radi o turističkim kapacitetima, iako formalno predstavlja “stanovanje malih gustina – SMG”. Takođe, nazivi i grafički prikazi slobodnih i zelenih površina ne odgovaraju propisanim.

6. Nejasno je šta plan predviđa u vezi sa stablima maslina u zaledu plaže Žanjić.

Iako se u tekstu plana, u poglavљу 2. pod Uslovima za uređenje prostora, na strani 47. navodi da “u predmetnoj zoni postoji značajan broj starih stabala masline. S obzirom da masline imaju veoma značajnu ulogu u valorizaciji terena, neophodno je sačuvati svako stablo”, ova tačka nosi naziv “Pravila za presadnju”.

Budući da je očuvanje starih stabala maslina putem presadnje veoma teško, bilo bi bolje da se tačka nazove “Pravila za zaštitu i učuvanje maslinjaka” i da definiše apsolutnu zaštitu postojećih stabala maslina na njihovim postojećim lokacijama.

Podgorica, 28. jun 2011. godine