



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 5”

GENERALNA PRIMJEDBA

Generalno posmatrano, Nacrt Državne studije lokacije "Sektor 5" predstavlja solidan i dobro razrađen planski dokument. Ipak, razrada dijela zahvata koji je u planu označen kao Zona B, a koji obuhvata kasarnu u Kumboru, ostavlja prostor za otvorena pitanja. Zbog toga će ovaj set komentara biti fokusiran na ovu plansku zonu.

Naime, iako definicija namjene "kombinovani sadržaji" iz Prostornog plana područja posebne namjene "Morsko dobro" omogućava planiranje luksuznog stanovanja uz nautičke i turističke sadržaje, iznenađuje zastupljenost, formalnog ili faktičkog, stanovanja na prostoru koje je sticajem okolnosti izbjegao invaziju nelegalne ili nepotrebne stambene izgradnje tokom dugogodišnjeg perioda.

1. Smještajni kapaciteti Zone B (kasarna Kubmor) su nedovoljno jasno definisani i mogu biti predmet naknadne spekulacije.

1.1 U planu nedostaje prikaz broja stambenih jedinica. Osim stanovanja malih gustina, koje je predstavljeno u vidu vila ili urbanih vila (5500m²), na prostoru Zone B će se pojaviti i kolektivno stanovanje u okviru mješovite namjene uz marinu (2500m²) što ukupno iznosi 8000m². Iako obrađivač predlaže proračun po kome u uslovima luksuznog stanovanja jedan stanovnik raspolaže sa 80m² BRGP stambenog prostora, praktično iskustvo govori da investitori imaju vrlo malo razumijevanja za ovakav tip kalkulacije.

Takođe, u praksi se sviše često dešavalо da se Urbanističko tehnički uslovi izdaju na osnovu nepotpunog ili nepravilnog tumačenja planske dokumentacije, čime se obesmišljava čitav proces planiranja prostora.

Zbog toga smatramo da će plan biti transparentniji i jednostavniji za realizaciju ako se definiše broj stambenih jedinica.

1.2. Plan ne razrađuje prikazana varijantna rješenja. Na strani 63. Nacrt Državne studije lokacije prikazuje dva varijantna arhitektonsko-urbanistička rješenja za Zonu B. Međutim, uvidom u plan parcelacije, regulacije i nivelacije, stiče se utisak da ta rješenja nemaju uticaj na dalju razradu plana i služe samo kao ilustracija mogućeg budućeg stanja.



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

Štaviše, građevinske linije na UP1, UP2, UP3, UP4 i UP6 uglavnom prate ivicu parcele i ničim ne ukazuju na moguću dispoziciju objekata, kolskih i pješačkih prilaza i slično. S obzirom da je na ovim parcelama smješten najveći dio planiranih kapaciteta u ovoj zoni, detaljnija razrada građevinskih linija olakšala bi sprovođenje plana i onemogućila "pogrešna" tumačenja.

Ovo se naročito odnosi na UP6 u cilju sprovođenja planiranog koncepta luksuznog stanovanja koje, u nedostatku detaljnijih elemenata regulacije može biti predmet investitorskih spekulacija.

1.3. Planiranje "turističkog naselja" na atraktivnoj lokaciji omogužava postavljanje loših primjera. Nacrt Državne studije lokacije na prostoru UP1, uz planiranu marinu, predviđa namjenu "turističkog naselja". Iako je sam koncept turističkog naselja nesporan, način na koji su ovakva naselja realizovana posljednjih godina u Crnoj Gori ukazuje na teške zloupotrebe koncepta turističkog naselja radi ostvarivanja profita kroz prodaju vila i stanova, poput Zavale ili Porto Montenegro.

Na ovaj način se stambena izgradnja "maskira" namjenom turističkog naselja. S obzirom da je prostorni kontekst isti (veoma atraktivna lokacija neposredno uz marinu), opravdana je i sumnja da se takav scenario može ponoviti.

Zbog toga bi trebalo definisati režim korišćenja prostora kao jedinstvenog turističkog naselja bez mogućnosti prodaje vila ili smještajnih jedinica u okviru depandansa, odnosno apartmana. Ovakva planska smjernica bila bi važan 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 tržište, kao što je bio slučaj na ranije navedenim lokacijama.

Podgorica, 28. jun 2011. godine