

KOMENTARI

NA NACRT IZMJENA I DOPUNA DUP „MOMIŠIĆI A – DIO ZONE 5”

1. NACRT PLANA NIJE U POTPUNOSTI U SKLADU SA PLANOM VIŠEG REDA.

- Izmjene i dopune GUP-a Podgorice iz 2001. na koje se obrađivač plana poziva u grafičkom dijelu predviđaju namjene stanovanja sa djelatnostima umjesto centralnih sadržaja u jednom dijelu zahvata DUP-a, i u tom dijelu je ovaj plan u saglasnosti sa planom višeg reda. Međutim, u središnjem dijelu zahvata plana, na potezu od Ulice serdara Jola Piletića prema Malom brdu važeći GUP predviđa pojas parkovskog zelenila koji nije sproveden kroz detaljnu razradu u nacrtu DUP-a.
- GUP-om predviđen zeleni pojas mogao je biti planiran na dijelu lokacije nekadašnje Gradske mljekare (UP 5), koja je sada u vlasništvu firme „Zetogradnja“, te se postavlja pitanje zbog čega to nije učinjeno, već je na toj parceli omogućena gradnja već na 1.5 m od regulacione linije. Zbog čega se po cijenu kršenja GUP-a štiti vlasništvo „Zetogradnje“?

2. DINAMIKA DONOŠENJA ODLUKA O IZMJENAMA I DOPUNAMA DUP-a “MOMIŠIĆI A – DIO ZONE 5” POKAZUJE DA ČITAV POSTUPAK SLIJEDI ISKLJUČIVO INTERESE INVESTITORA.

- Uvidom u hronologiju donošenja odluka o izmjenama i dopunama planske dokumentacije ali i drugih dešavanja koja se odnose na ovaj prostor, uočava se povezanost između promjena u vlasništvu i promjena u planskom statusu :
 - 09.11.2007 zemljište prodato kompaniji Čelebić;
 - 14.11.2007. donesena odluka o izradi izmjena i dopuna DUP-a “Momišići A – dio zone 5” u starim granicama (br. 01-030/07-617);
 - 06.12.2007 usvojene izmjene i dopune DUP-a “Momišići A – zona 1” u kome se nalazi lokacija zgrade uprave policije;
 - 2008. je poništena odluka o prodaji zemljišta kompaniji Čelebić
 - 22.04.2008 zemljište prodato Acu Đukanoviću;
 - u međuvremenu je preduzeće “Zetogradnja” kupilo lokaciju gradske mljekare;
 - 08.12.2010 donesena odluka o izmjenama i dopunama odluke o izradi izmjena i dopuna DUP-a (br. 01-031-10-7176) sa novim granicama u koje ulazi i lokacija zgrade uprave policije.

Iz ovog pregleda jasno je da je čitav proces donošenja odluka o pristupanju izradi planskih dokumenata, kao i sam proces izrade, usvajanja i mijenjanja diktiran isključivo od strane investitora.



3. PLANSKI DOKUMENT ZANEMARUJE JAVNI INTERES

- Iako se planom predviđa izgradnja oko 300 novih stanova i preko 5.600 m² novog poslovnog prostora, slobodne i zelene površine nijesu srazmjerno povećane i svode se na postojeće dvorište stambene zgrade na UP 3 koje je planom "promovisano" u zasebnu urbanističku parcelu sa namjenom parkovske površine. Na ovaj način se, smanjivanjem površina za sport i rekreaciju po stanovniku, smanjuje i kvalitet stanovanja u zahvatu plana.
- Takođe, plan ne propisuje režim korišćenja parkirališta i podzemnih garaža, što će omogućiti nastavljanje ustaljene prakse da investitor koji je dužan obezbijediti parkiranje za potrebe objekta na sopstvenoj parceli prodaje garažna mjesta po nerealnim cijenama i time povećava broj korisnika javnih parking prostora. Na ovaj način se dodatno otežava parkiranje stanovništvu i zaposlenima i odvijanje saobraćaja na području plana.

4. POSTOJI OSNOVANA SUMNJA U NEREGULARNOST STRUČNE OCJENE OVOG PLANSKOG DOKUMENTA.

- Komisijom za stručnu ocjenu plana predsjedava lice koje je bilo zaposleno u preduzeću čiji vlasnik ovim planskim rješenjem dobija mogućnost da ostvari ogromnu materijalnu korist izgradnjom stambenog i poslovnog prostora.
- Naime, predsjednica komisije za stručnu ocjenu plana, arh. Gordana Raičević, je duži vremenski period bila član planerskog tima Republičkog zavoda za urbanizam i projektovanje A.D. čiji je vlasnik Aco Đukanović, takođe vlasnik urbanističke parcele br. 11 u zahvatu ovog plana. S obzirom da preduzeće "Urban studio" d.o.o. Raičević ima aktivnu poslovno-tehničku saradnju sa RZUP-om Đukanovića (na primjer, na izradi LSL "Mirište" u Budvi), može se postaviti pitanje (ne)pristrasnosti stručne ocjene ovog planskog dokumenta.

5. NACRT PLANA KORISTI NEREALNE PROJEKCIJE NOVOIZGRAĐENOG STAMBENOG FONDA.

- Obradivač plana pri obračunu broja novih stambenih jedinica koristi aproksimaciju od 100m² po stambenoj jedinici, iako praksa pokazuje da je broj stanova najčešće diktiran tržišnom potražnjom zbog čega se povećava broj stambenih jedinica a smanjuje njihova površina. Stoga je potrebno sprovesti realnu analizu i prikaz planirane strukture stanova i te podatke prikazati i prevesti u realne planske smjernice na osnovu kojih se mogu pouzdano utvrditi potrebni infrastrukturni kapaciteti i ograničenja predmetnog prostora.

Podgorica, 07. jul 2011. godine