



## 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

Podgorica, 25. februar 2011. godine

### KOMENTARI MANS-a NA NACRT DETALJNOG PROSTORNOG PLANA "RADANOVIĆI"

#### 1. NACRT DUP-A „RADANOVIĆI“ NE SADRŽI EKONOMSKO-DEMOGRAFSKU ANALIZU ŠTO JE NEZAKONITO I PREDSTAVLJA OZBILJAN PROPUST.

U tekstualnom dijelu obrađivač plana se više puta poziva na Zakon o planiranju i uređenju prostora iz 2005. godine. Nejasno je iz kojeg razloga se to čini, pri čemu je očigledno da tekstualni dio ne sadrži ekonomsko-demografsku analizu, koja je shodno važećem Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata iz 2008. godine obavezna za sve nivoe planskih dokumenata.

#### 2. NACRT DUP-A "RADANOVIĆI" NIJE USKLAĐEN SA PLANOM VIŠE REDA, ODNOSNO PROSTORNIM PLANOM OPŠTINE KOTOR.

Aktuelni Prostorni plan Opštine Kotor, iako zastario, vežeci je planski dokument, jer nije donesen novi, a postojeći nije stavljen van snage. Budući da se njime predviđa 100 ležaja u privatnom smještaju u Radanovićima, nejasno je kako Nacrt DUP-a omogućava dvadesetak puta više smještajnih kapaciteta. Osim što se time direktno krši član 11. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, ovako drastične promjene i njihovi uticaji na okolinu, infrastrukturu, privredu i slično, morali bi da budu analizirani i prikazani na nivou Prostorno urbanističkog plana.

#### 3. PLANSKA KONCEPCIJA PROSTORA FORMIRA SE SUPROTNO ONOME ŠTO JE DEFINISANO PROSTORNIM PLANOM CRNE GORE, ČIME SE NE POŠTUJE NAJVIŠI PLANSKI DOKUMENT U DRŽAVI.

Posebno je neobično što se citiraju smjernice Prostornog plana Crne Gore koje se odnose na razvojnu zonu Boka Kotorska, podzону Kotor, područje Grbaljskog i Mrčevog polja (B) ("tehnološki visokospecijalizovana i neškodljiva industrija, intenzivna poljoprivredna proizvodnja s orijentacijom na izvoz (koristeći blizinu aerodroma Tivat) i šire turističko tržište Grbaljskog polja (B)), ali se planska koncepcija formira u potpuno suprotnom smjeru.

#### 4. AUTORI SU POTCIJENILI I ZANEMARILI SPECIFIČNI CILJ PROSTORNOG PLANA CRNE GORE KOJI SE ODNOSI NA POLJOPRIVREDU.

Jedan od specifičnih ciljeva Prostornog plana Crne Gore koji definiše "strogo zaštititi postojeći potencijal poljoprivrednog zemljišta, naročito u blizini urbanih naselja (peri-urbane zone), te pretvaranje poljoprivrednog zemljišta u građevinsko treba sprovesti kroz strogo kontrolisane procedure" je potpuno prenebregnut zarad omogućavanja stambene izgradnje.



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

## **5. AUTORI PLANA KORISTILI SU ZASTARJELE PODATKE U POGLEDU OPISA POSTOJEĆEG STANJA, ZBOG ČEGA SLIKA O PRAVOM STANJU NIJE REALNA.**

Osim generalnog prikaza postojećeg stanja i podataka iz popisa 2003. godine (Monstat) nije dat noviji prikaz izgrađenog stambenog fonda na ovom prostoru. S obzirom da je odluka o izradi plana donijeta 2009. godine, morale su se popisati promjene u prostoru do kojih je došlo u vrijeme ekspanzije građevinske djelatnosti od 2006. do 2008. godine, kako bi se dobila potpunija slika o stanju prostora i pravcima intervencija.

## **6. AUTORI PLANA MANIPULIŠU POJEDINIM PODACIMA IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE.**

Na poslednjoj stranici analitičkog dijela Nacrta DUP-a "Radanovići" navodi se da Prostorni plan Opštine nije iskazao broj turista, što nije tačno. S obzirom da se taj dio Prostornog plana Opštine citira u tekstu plana, isključena je mogućnost slučajne greške.

## **7. PLAN FAVORIZUJE IZGRADNJU VELIKOG BROJA STAMBENIH I TURISTIČKIH KAPACITETA, ŠTO NAVODI NA SUMNJU DA JE RAĐEN ZA POTREBE BUDUĆIH INVESTITORA.**

Nedostatak preciznih podataka o postojećim stambenim i turističkim kapacitetima prostora Radanovića, u kombinaciji sa prevelikim planiranim kapacitetima (pet do deset puta većim od sadašnjih prema Monstatu) daje utisak da su glavne smjernice za izradu plana bile potrebe investitora. Kada se tome doda pomenuto nepostojanje obavezne ekonomsko-demografske projekcije, postaje očigledno da planirano stanje nije ni ekonomski opravdano niti održivo, već samo odslikava zahtjeve investitora.

## **8. AUTORI PRIBJEGAVAJU KONVERZIJI ZNAČAJNIH POLJOPRIVREDNIH POVRŠINA, ČIME SE NE DOPRINOSI VALORIZACIJI POLJOPRIVREDNIH RESURSA.**

Upoređivanjem postojeće i planirane namjene površina uočava se konverzija značajnih poljoprivrednih površina (smanjenje sa 95,5 ha na 22,5 ha) u površine pod stanovanjem malih gustina i turističkim naseljima. I pored iskazane potrebe za razvojem i valorizacijom prostora, nelogično je planirati plodno ravničarsko zemljište za izgradnju objekata, a okolno krševito područje za poljoprivredu. Jednom nasuto i izgrađeno, zemljište se ne može više koristiti za poljoprivredu.

## **9. NEJASNO JE ZA ŠTA JE REZERVISANO PREKO 15 % POVRŠINE ZAHVATA KOJE SU NAZVANE TZV "REZERVNIM ZONAMA", KAO NI KRITERIJUMI PO KOJIMA SU DEFINISANE, ŠTO OTVARA PROSTOR DA SE NAKNADNO PRETVORE U GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE.**

Preko 15 % zahvata plana tretira se kao "rezervna površina". U tekstu se navodi da na ovim površinama "nije planirana izgradnja u ovom planskom periodu", već da će "biti u funkciji poljoprivrede do privođenja detaljnoj namjeni. Naime, rezervne zone su zapuštene livade koje se mogu aktivirati u poljoprivredne svrhe".

Iz teksta plana ne može se precizno utvrditi za šta se u stvari rezervišu ove površine. Planska kategorija rezervnih površina je utvrđena da bi se sačuvale površine od značaja za budući razvoj. U ovom slučaju, kriterijumi po kojima se neke površine rezervišu nijesu prikazani, niti je obrazložen značaj tih površina za budući razvoj. Tako značajan dio planskog zahvata ostaje u "sivoj zoni" i omogućava da se kroz buduće izmjene i dopune plana, i on pretvori u građevinsko zemljište.

## **10. AUTORI NIJESU POSVETILI DOVOLJNU PAŽNJU PLANIRANJU NAMJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA.**

Zone koje plan definiše kao "rezervne" takođe mogu biti opredijeljene za poljoprivredu i sačuvane kao plodno zemljište, ali to iz nekog razloga nije učinjeno. Dalje, ni površine koje su planirane za poljoprivredu nijesu definisane u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, što ukazuje na nedovoljnu pažnju posvećenu planiranju ove namjene.