

**KOMENTARI
NA NACRT LOKALNE STUDIJE LOKACIJE "MIRIŠTE"**

1. Planom se legalizuje objekat započet bez dozvole

Iako zvanični katastar nema podatke o postojanju objekta na predmetnoj lokaciji, nacrt LSL nedvosmisleno pokazuje da se na ovoj lokaciji nalaze započeti objekti. Ovo znači da se planom legalizuju nelegalno započeti objekti, ali nije poznato da li je građevinska inspekcija na bilo koji način intervenisala na ovoj lokaciji.

2. Uz pomoć Izmjena i dopuna PPO Budve iz 2009. godine omogućena je prenamjena prostora

Prema PPO Budve iz 2007. namjena predmetne lokacije je maslinjak, a državne katastarske podloge na kojima se još vide podzide ukazuju na to da je teren bio kultivisan (katastarska evidencija i dalje glasi "voćnjak 2. klase"). Međutim, izmjenama i dopunama PPO-a Budve iz 2009. godine ovoj lokaciji (koja se sastoji od samo jedne katastarske parcele) je promijenjena namjena i predviđena izrada LSL za hotelske kapacitete.

4. Nacrt LSL "MIRIŠTE" nije u skladu sa planom višeg reda

Iz prethodne tačke proizilazi da su izmjene i dopune PPO Budve djelimično rađene da bi se investitoru omogućila izgradnja turističkog kompleksa u maslinjaku. Izgleda da ni to nije bilo dovoljno: na strani 189. tekstualnog dijela izmjena i dopuna PPO-a navodi se:

"Ostali punktovi koji su obuhvaćeni ovim izmjenama predstavljaju manje lokacije predviđene za turističku izgradnju manjih objekata uklopljenih u zelenilo. To su sljedeće lokacije:

... Mirište, sa 0,18 ha, u blizini manastira Praskvice, sa oko 50 ležajeva u manjim turističkim objektima;"

Očigledno je da objekat spratnosti S+P+7+Pk nije "manji turistički objekat" niti se može govoriti o "uklapanju u zelenilo".

Takođe, PPO Budve ne predviđa direktan saobraćajni priključak ove lokacije na jadransku magistralu (strana 189. citat: "Priklučci su kod Sv. Stefana, Blizikuća, Smokovog Vijenca, Drobnića, Rijeke Reževića, Krstaca i Manastira Reževići")

5. Planirani kapaciteti nijesu prilagođeni lokaciji

Uvid u grafički dio plana pokazuje da planirani kapaciteti iznose preko 5000m² na nadzemnim etažama, što daje indeks izgrađenosti od oko 3 (radi poređenja, srednji planirani indeks izgrađenosti za DUP "Budva – Centar" iznosi 2.55), dok je zauzetost parcele oko 0.6 (u centru Budve planirana zauzetost je oko 0.4).



Na ovaj način plansko rješenje omogućava apsolutnu preizgrađenost lokacije i nikako se ne uklapa u smjernice o "manjem turističkom objektu" iz plana višeg reda.

6. Nacrt plana nije dovoljno dostupan javnosti

Opština Budva na svojoj internet stranici www.opstinabudva.com/rasprava.htm ima prostor predviđen za nacрте opštinskih odluka (pa i planskih dokumenata) na javnoj raspravi, ali ta mogućnost nije iskorišćena. Ovo može ukazivati na to da organ lokalne uprave smatra da neki aspekti ovog planskog dokumenta nijesu za iznošenje u javnost.

7. Dokument nije u potpunosti usaglašen sa pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta

Ovaj podzakonski akt, usvojen 2010, između ostalog definiše kategorije namjene površina koje se mogu koristiti prilikom izrade planskih dokumenata, način grafičkog predstavljanja regulacionih elemenata, infrastrukture itd.

U grafičkim priložima koji se odnose na saobraćaj, parcelaciju i regulaciju, obrađivač se pridržavao Pravilnika. Međutim, u prilogu broj 07 Namjena površina korišćene su nestandardne, opisne namjene. To se naročito odnosi na dio parcele pod objektom koji je, prema nacrtu LSL, po namjeni "kompleks objekata u izgradnji" što ne znači ništa.

Obzirom da nacrt LSL "Mirište" nosi datum septembar 2010. godine, nejasno je zbog čega obrađivači plana nijesu izvršili usklađivanje sa Pravilnikom, kao i zbog čega nadležni opštinski organ i resorno ministarstvo koje daje mišljenje na plan nijesu ukazali na protebu poštovanja domaćih tehničkih propisa.

8. Uloga obrađivača plana je nejasna

Iako je nosilac izrade plana preduzeće "Urban studio" d.o.o. iz Podgorice, planski dokument sadrži ugovor između ovog preduzeća i Republičkog Zavoda za urbanizam i projektovanje A.D. iz Podgorice, koji se odnosi na "izradu pojedinih faza urbanističkog plana". Ugovor ne precizira koje su to faze.

Podgorica, 17. jun 2011. godine