

**KOMENTARI NA
NACRT URBANISTIČKOG PROJEKTA NOVA VAROŠ - BLOK E**

1. POVEĆANJE STAMBENIH I POSLOVNIH KAPACITETA NE PRATI RAZVOJ ODGOVARAJUĆE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE.

UP “Nova varoš - blok E” predviđa povećanje BRGP na nivou bloka za 235%. S obzirom na sadašnju iskorišćenost prostora koji se nalazi u samom centru grada, ovo povećanje nije pretjerano. Ipak, UP-om se iskazuje potreba za 487 parking mjesta, dok se predviđa realizacija 287 garažnih i 22 parking mjesta na otvorenom, što predstavlja svega 63% potrebnih parking mjesta.

Na ovaj način se nastavlja trend eksploatacije postojeće infrastrukture preko granice normalnog funkcionisanja i dodatno otežava odvijanje kolskog saobraćaja u centru Podgorice.

2. PLANSKA RJEŠENJA ZA RJEŠAVANJE PROBLEMA PARKINGA SU NEODRŽIVA.

UP “Nova varoš - blok E” predviđa izgradnju podzemnih garaža čiji su gabariti udaljeni oko 1m od gabarita postojećih objekata. Ovakvo rješenje je neizvodljivo bez ugrožavanja stabilnosti konstrukcije postojećih objekata, pa su u izvještaju komisije za stručnu ocjenu preporučene standardne vrijednosti od 3 do 5m od gabarita postojećih objekata. Nejasna je i mogućnost izvođenja drugog nivoa podzemne garaže bez potpunog uklanjanja postojećih objekata kao i potkopavanja prvog nivoa pomenute garaže.

Uzevši u obzir stanje na terenu, normativi koje propisuje struka (i predlaže komisija) su neostvarivi, pa se kompletna realizacija podzemne garaže dovodi u pitanje, što dovodi u pitanje i održivost cjelokupnog planskog rješenja usljed nedostatka uslova za realizaciju osnovne saobraćajne infrastrukture. Takođe, pomenuta cijena participacije građana od 22.000 eura po parking mjestu je ekonomski neostvarljiva.

Sve ovo ukazuje na mogućnost da gradska uprava svjesno predlaže nemoguć scenario u cilju izbjegavanja obaveze obezbjeđivanja pripadajuće komunalne infrastrukture (487 parking mjesta). Još jedan dokaz za ovakvu tvrdnju je konstatacija iz predmetnog planskog dokumenta: *“izgradnja podzemnih garaža ne smije da uspori - zaustavi proces realizacije - gradnje uličnih blokova”*.

Ovo nedvosmisleno ukazuje da je moguć scenario gdje će stambeno-poslovni objekti biti izgrađeni a da prethodno nije riješeno pitanje saobraćaja u mirovanju.



3. NACRTOM URBANISTIČKOG PROJEKTA „NOVA VAROŠ - BLOK E” SE UGROŽAVA JAVNI INTERES U POGLEDU SOCIJALNE ZAŠTITE.

Na osnovu uvida u grafički dio UP “Nova varoš - blok E” može se konstatovati da se dječiji vrtić ukida i umjesto njega planiraju centralne djelatnosti. S obzirom da u okviru DUP-a “Nova varoš” nije planirana izgradnja drugog objekta te namjene, postavlja se pitanje zbog čega se ovim planom onemogućava rješavanje ovog vida socijalne zaštite na već postojećoj lokaciji.

4. OBRADIVAČ URBANISTIČKOG PROJEKTA „NOVA VAROŠ - BLOK E” JE U SUKOBU INTERESA JER PLANIRA PROSTOR U SOPSTVENOM VLASNIŠTVU.

Katastarska parcela 3855 koja se nalazi u zahvatu UP-a je, prema podacima Uprave za nekretnine, u vlasništvu Drakić Vasilija Nikole, vlasnika preduzeća INKOPLAN d.o.o. koje je obrađivač ovog planskog dokumenta. Obradivač sam sebi planira proširenje dva postojeća objekta mješovite namjene i povećanje spratnosti na jednom od njih.

5. NACRTOM URBANISTIČKOG PROJEKTA „NOVA VAROŠ - BLOK E” se LEGALIZUJE BESPRAVNA GRADNJA

Planski dokument sadrži veoma problematičnu konstataciju: *“Na prostoru koji UP obrađuje zatečen je izvjestan broj novih objekata koji su u nekim djelovima gabarita prekoračili uslove iz odobrenja za gradnju (uvećali su horizontalni i vertikalni gabarit)...ovim planom se predlaže njihovo prihvatanje odnosno legalizacija sa moućom adaptacijom (!)... u nadi da ovakva vrsta gradnje po postupku tzv. “divlja gradnja” predstavlja prošlost”*

Ovakva postavka je veoma pogrešna i ima za posljedicu nemogućnost ostvarivanja javnog interesa. Obradivač plana ima obavezu da najprije utvrdi ciljeve i smjernice plana, prevashodno u odnosu na javni interes, a tek onda da vrši provjeru uklopivosti bespravnih objekata.

Ovako, uklapajući sve objekte kod kojih se odstupilo od dozvole (“u nadi da to predstavlja prošlost”), obrađivač dolazi u situaciju da planira javni interes (npr. podzemnu garažu) na prostoru koji je preostao poslije bespravne gradnje.

Komentari na postupak javne rasprave

Nadležni organ lokalne uprave nije omogućio distribuciju elektronske verzije nacрта plana, već samo neposredan uvid u štampani materijal na osnovu kojeg je sačinjen ovaj set generalnih primjedbi.

Takođe, za razliku od većine crnogorskih opština, glavni grad Podgorica na svojoj internet stranici nema objavljenu važeću prostorno-plansku dokumentaciju u odnosu na koju bi se razmatrali novi dokumenti. To je naročito važno kada su u pitanu urbanistički projekti koji se rade na osnovu smjernica iz detaljnih urbanističkih planova - da bi zainteresovana javnost mogla da razmatra predložena prostorno-planska rješenja, neophodno je da bude precizno informisana o postojećim planovima.

Podgorica, 26. maj 2011. godine