

Održana javna rasprava o izmjenama i dopunama plana za prostor Rose – Dobreč na Luštici koji je zakupila kompanija „Nord star“

Danas je u organizaciji Ministarstva održivog razvoja i turizma u velikoj sali SO održana javna rasprava o Nacrtu izmjenama i dopunama Državne studije lokacije sektor 32 „Rose Dobreč“. Ovaj planski dokument se donosi na period od pet godina. U ime obrađivača plana, Centra za planiranje urbanog razvoja Kotor (Monte Cep) o izmjenama i dopunama u odnosu na plan od prije 5 godina govorio je odgovorni planer Saša Karajović.

Shodno novim zakonskim propisima izmjene ovog planskog dokumenta izvršene su po skraćenom postupku uz uvažavanje osnovnih planskih pravila, objasnio je Karajović. On je kazao da je suština u prekomponovanju odnosno redistribuciji sadržaja i drugačijoj organizaciji prostora u okvirima koje je dao osnovni planski dokument. Sektor 32 nalazi se u zoni morskog dobra. Još 2009. je usvojena Državna studija lokacije za sektor 32. Ovaj prostor je pokriven i Prostornim planom opštine iz 2009. godine.

Osnovni plan tretira površinu od oko 60 ha a studija prostor od 35 ha. Ovu lokaciju je od države zakupila kompanija „Nord star“ koja tu planira izgradnju turističkog kompleksa. U zahvat izmjenama i dopunama nisu ušle tri austrougarske tvrđave Oskoruša, Kabala i Lazinefor .

Novim planskim rješenjima u zoni neposredno uz more predviđen je zeleni pojas. Na ovom prostoru su definisane tri velike parcele – kompleksi. Na jednoj je planiran centralni hotel sa depadansom a sa lijeve i desne strane su parcele na kojima su turističke vile koje su u odnosu na prošli plan drugačije organizovane. Predviđena i jedna botanička bašta a četvrta parcela je jahting klub na samoj obali. Pod zelenilom će ostati velika površina, kazao je Karajović. Predviđena je i gusta mreža saobraćajnica i pješačkih staza a uz samui obalu staza Lungo mare koja povezuje cijeli prostor od uvale Rose prema Dobreču. Planirani su i sistemi vodosnabdjevanja, elektronapajanja, telekomunikacija. Planom koji će se fazno realizovati je utvrđen maksimum preko koga se ne može ići. Posebna pažnja je posvećena pejzažnom uređenju tako da će svako vrijedno stablo biti zaštićeno čak i makija koja je na tom djelu Luštice veoma rasprostranjena.

U odnosu na prethodni plan građevinski kapaciteti nisu povećani. Maksimalna bruto građevinska površina na ovom djelu sektora 32 je 58

900 kvadrata a u prethodnom planu je bilo nepunih 60 000. Broj soba je sada nešto manji 270 (bio je 290)a broj korisnika je 920 za 130 više nego u ranijem planu.

Karajović je potom odgovarao na brojna pitanja zainteresovanih građana. Istakao je da je plan samo prekompozicija prethodnog plana i da nema bitnijih odstupanja. Fazna gradnja omogućiće da se rješe krupna infrastrukturna pitanja (struja, voda , putna infrastruktura, otpadne vode) i opremanje lokacije. Za tvrđave koje se u ovom sektoru nalaze rekao je da one nisu pod državnom zaštitom ali da je ideja da se iskoriste u turističke svrhe.

Postavljeno je i pitanje da li ostaje na snazi ugovor između Opštine, Nord stara i Vlade, na koji je saglasnost dala SO a koji predviđa da se sredstva od naknade za opremanje građevinskog zemljišta u visini od 10 miliona evra, upotrebe za izgradnju neophodne infrastrukture na ovom području. S obzirom da je investitor po novim zakonskim propisima oslobođen plaćanja ove naknade ko će sada obezbjediti ova sredstva?

Predstavnik investitora Marko Čelasan je kazao da je ugovor o zakupu Nord star sa državom zaključio u septembru 2009. U međuvremenu investitor je uložio znatna sredstva u identifikaciju terena i tržišta i shodno tome dat je predlog za izmjene i dopune plana. Ugovor o komunalnom opremanju zemljišta ostaje i dalje na snazi kazao je Čelasan. Predstavnik ministarstva je obećao naknadni odgovor na ovo pitanje.

U javnoj raspravi se čulo da se trenutno radi 12 studija lokacija za područje opštine Herceg Novi ali u praksi se priličan broj tih planova ne realizuje. Imperativ za mnoge od tih lokacija je rješavanje pitanja infrastrukture. Za opštinu Herceg Novi prioritet je izgradnja hotelskih kapaciteta.