

Detaljni urbanistički planovi gradskih područja - kroz prizmu rasprava

Na primjercu Lapada

Prvih mjeseci ove godine u životu dubrovačke komune bile su vrlo prisutne rasprave o razvoju pojedinih područja grada i općine, među ostalim i kroz diskusiju o detaljnim urbanističkim planovima.

Kako je poznato, od početka godine pa na ovamo raspravljalo se o detaljnim urbanističkim planovima stambenih naselja »SRD« i iznad puta Jugoslavenske narodne armije, predjela Centar-Uvala u Lapadu, zatim Ploča i industrijske zone u Komolcu.

Iako su autori detaljnim urbanističkim planom izvršili niz korekcija prvobitnih nacрта, usvajajući time djelomično primjedbe i prijedloge zainteresiranih društvenih struktura, ipak je kod svih javnih rasprava, izravno ili posredno, bilo prigovora na samu proceduru donošenja određenog detaljnog urbanističkog plana. Prigovori dolaze i od mjesnih zajednica i od društvenih organizacija i iz radnih kolektiva, uglavnom na račun nevažavanja datih primjedbi i protuprijedloga, odnosno neodgovaranja, zbog čega dati prijedlog nije bio uzet u obzir. Isto tako prigovori se upućuju na vremensku ograničenost kojoj su izloženi svi zainteresirani u procesu rasprava, što znači da nema dovoljno prilike za valjan uvid u sam prijedlog, pa prema tome ni mogućnosti za valjano raspravljanje.

Što se tiče unutrašnjih sadržaja primjedbi, one se najviše odnose na ekonomsku opravdanost predloženih rješenja. Mada primjedbe ove vrste ne mogu uvijek izdržati ocjenu realnosti, u pojedinim slučajevima one su bile korisne i trebalo ih je, po mišljenju mnogih, više uzimati u obzir korekcijama planova.

Sudeći po nekim raspravama, u planovima nisu pomireni u dovoljnoj mjeri interesi područja i radnih organizacija, ili bolje rečeno, nije postignuta usklađenost općih i individualnih interesa. Što više, osjetilo se, da su pojedine radne organizacije na stanovit način utjecale na predložena rješenja, naravno u vlastitu korist, što je opet izazvalo otpore i negodovanja kod drugih zainteresiranih za dotične prostore.

Očigledno je nepostojanje jednog zajedničkog i usklađenog koncepta razvoja unutar pojedinih granskih djelatnosti, pa prema tome i zajedničkog odnosa svih zainteresiranih organizacija prema rješenjima u datim planovima.

Ovakve i slične ocjene i stajališta došla su do izražaja i prilikom razmatranja detaljnog urbanističkog plana »Centar-Uvala« na Lapadu na nedavno održanoj sjednici svih vijeća Skupštine općine. Javnost je upoznata sa osnovnim značajkama tog plana, pa je za ovu prigodu dovoljno naglasiti, odnosno svratiti pažnju na onaj dio rješenja s kojim se proširuje trgovački i zabavni centar, te oba povezuju pješačkom osovinom sa predjelom plaže. Isto tako naglasiti je, da u saobraćaju dominiraju četiri obodna prilaza i parkirališta, od kojih će ona prema plaži biti podzemna. Za stambenu izgradnju kaže se, da je ona, manje-više, već definirana, a što se tiče hotelske izgradnje na planiranom prostoru izgradio bi se još samo jedan hotel od 200 ležaja.

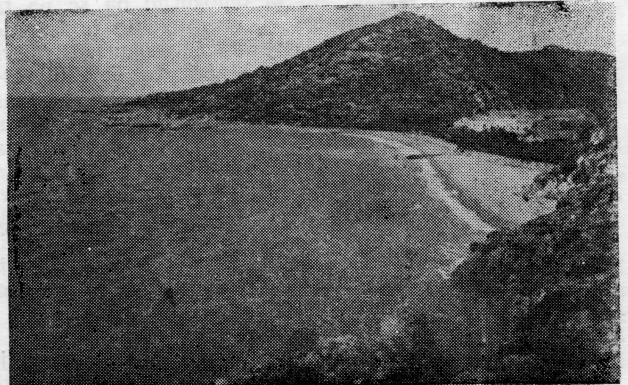
Upravo na ove okolnosti pokrenuta je u Skupštini prilično žučna rasprava, kojoj su nosioci bili uglavnom

predstavnici zainteresiranih radnih organizacija. Svojim izlaganjima i protuprijedlogima, oni su nastojali dokazati ekonomski promašaj pojedinih rješenja u centru Lapada, a isto tako ukazati na nesrazmjerna opterećenja investitora u dijelu realizacije plana koji se odnosi na popratnu i infrastrukturnu izgradnju.

Nije na odmet ilustrirati ovakva držanja pojedinim izlaganjima sa skupštinske debate, bez obzira da li ta izlaganja i primjedbe mogu podnijeti konfrontaciju sa punom objektivnošću.

Na primjeru jedinog planiranog hotelskog objekta u Lapadu i nekih infrastrukturnih rješenja, odbornik Ivo Ljubišić, inače zamjenik predsjednika skupštine općine i zamjenik generalnog direktora Turističko-hotelskog poduzeća DUBROVNIK, zasnovao je svoje istupanje na spomenutoj skupštinskoj debati. On je, među ostalim, rekao:

— »Činjenica je, da je planirani hotelski objekt postavljen tako, da je prosto odijeljen od čitave zone u svojoj zaleđini, te da na taj način, kad bude izgrađen, neće imati ništa funkcionalnog sa onim što je iza njega. I drugo, praktički proizlazi da će jedino od urbanističkog plana biti izgrađen taj hotelski objekt i trgovački poslovni centar. Sve ostalo, što se planom predviđa, za mene je pod velikim znakom pitanja. A evo zašto. Zona koja je u detaljnom urbanističkom planu ovog područja rezervirana za takozvani zabavno-reaktivni centar, izložena je velikom rušenju postojećih objekata, uključujući i hotel »Zagreb«. A ta rušenja, očito je, treba da padnu na teret investicije zabavno-rekreativnog centra. Međutim, koliko su naša i druga iskustva pokazala, takav jedan zabavno-rekreativni centar nije nikada bio građen isključivo sam, to jest kao osnovni privredni objekt, niti je sam sebe mogao podnijeti. Naprotiv, takav objekt uvijek je bio vezivan za jednu drugu osnovnu djelatnost. Prema tome, i ovaj planirani centar može biti realiziran samo u sklopu postojećih radnih jedinica na ovom području, hotela i ostalih, a u datom slučaju čak i uz ovaj jedini hotel. Ali je onda sigurno, da takva radna jedinica ne bi mogla ekonomski podnijeti sve ono što bi bilo natrpano na njena leđa izgradnjom centra, a pogotovo ne rušenje hotela »Zagreba« i ostalih objekata.



Naša je osnovna primjedba u toku diskusije o ovom rješenju bila, da ako se već jedamput želi dati jedan širi karakter i namjena centralnoj priobalskoj zoni, odnosno lapadskoj plaži, a krajnje je vrijeme da se to ostvari i da se zidovi oko plaže odstrane, onda je nužno ostaviti otvoreni pristup plaži. U tom slučaju potrebno je stvoriti druge ekonomske mogućnosti za valorizaciju same plaže. Drugim riječima, stvoriti preduvjete da se ona jedna ulaznica od 100 ili 200 starih dinara za pristup plaži na drugi način zaradi. A to se može kroz nove i raznovrsne sadržaje, čime bi se oplemenila čitava turistička i rekreativna ponuda na području Lapada. To ujedno zahtjeva propulzivniji i jednostavniji, ali veći promet iz unutrašnjosti predjela prema samoj plaži.

Međutim, iluzorno je očekivati da će se to postići na način kako je to rješenjima u detaljnom urbanističkom planu ovog područja dato. Iluzorno je i zato, što se pojas garaža, makar i podzemnih, što je veoma teško postići, ispriječuje između plaže i unutrašnje zone, a i zato, što između unutrašnje zone i plaže postoje prostori s kojima raspolažu radne organizacije. Zato je još jedamput iluzorno očekivati da bi radne jedinice, kao što je na primjer hotel »Park«, a i ostali, mogle dopustiti da današnje njihove ekonomske prednosti, kao što su hotelski parkovi i slično,

budu jednostavno žrtvovane, odnosno da ih se radne jedinice odriču u korist takozvanih nekih većih interesa. Zato još jedamput ističem, da je osnovna boljka ovog rješenja to, što će urbanistički biti riješen samo uski prostor vezan za interes privrednih organizacija koje će graditi ovo ili ono, a sve ostalo izvan domašaja, i prostornog i interesnog, tih organizacija, ostat će otprilike onako kao što je danas.«

Tokom ovog i idućeg mjeseca stručne komisije razmotrit će čitavu materiju vezanu za diskusije o detaljnim urbanističkim planovima pojedinih gradskih predjela. Njihov, zovimo to nalaz, bit će postavljen na dnevni red Savjeta za urbanizam, komunalne i stambene poslove, da bi odatle, sa eventualnim popratnim primjedbama bio proslijeđen na usvajanje Skupštini općine u zasjedanju.

Ono što je dosad pratilo poslove oko donošenja urbanističkih planova, bez obzira na snagu i veličinu održivosti i objektivnosti u procesu diskusije, ipak je ukazalo na niz mogućih poboljšanja datih prijedloga, pa ne bi bilo izlišno do konačnog usvajanja planova o kojima je riječ pomno proučiti sve ono što su razne društvene strukture i njihovi predstavnici imali da kažu o stručnim rješenjima. Možda bi, ako ne i sigurno, na taj način planovi bili precizniji, realniji i za dubrovački kraj prihvatljiviji.