

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana Pobrežje Zone A, B i C“

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „POBREŽJE ZONE A, B i C“

**IZVJEŠTAJ O JAVNOJ RASPRAVI NA NACRT IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „POBREŽJE ZONE A, B i C“
I NACRT IZVJEŠTAJA O STRATEŠKOJ PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU**

Podgorica, mart 2024.

- I. UVOD
- II. PREGLED PRISTIGLIH MIŠLJENJA NA NACRT IZMJENA I DOPUNA
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „POBREŽJE ZONE A, B i C“, SA
ODGOVORIMA NA PRIMJEDBE
- III. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE IZ MIŠLJENJA SAVJETA ZA
REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA
- IV. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE KORISNIKA PROSTORA U
FAZI JAVNE RASPRAVE NA NACRT PLANA

I. UVOD

Nacrt Izmjena i dopuna DUP-a „POBREŽJE ZONE A, B i C“ u Podgorici urađen je na osnovu Odluke o izradi izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana “POBREŽJE ZONE A, B i C“ (“Službeni list CG”, br. 128/22 od 22.11.2022. godine), broj 07-6925/2 od 02.11.2022. godine.

Javna rasprava o Nacrtu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „POBREŽJE ZONE A, B i C“a i Izvještaju o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, održana je u periodu od 11.09.2023. do 29.09.2023. godine u organizaciji Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma (sada Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine), a javna prezentacija je održana 19.09.2023.godine.

Nakon prezentacije planskog rješenja pristupilo se diskusiji sa prisutnim zainteresovanim korisnicima prostora.

U periodu održavanja javne rasprave, predlozi, komentari i sugestije su se mogli dostaviti e-mail-om na adresu javna.rasprava@mepg.gov.me, ili direktno na arhivu Ministarstva.

Javnoj raspravi su prisustvovali zainteresovani korisnici prostora, a pristiglo je 16 primjedbi na Nacrt izmjena i dopuna DUP-a „Pobrezje zone A, B, C“.

Prisutni na prezentaciji su se uglavnom interesovali za pojedinačne lokacije, pozicije objekta na parceli, umanjenu površinu urbanističke parcele vrtica u odnosu na prethodni plan.

II. PREGLED PRISTIGLIH MIŠLJENJA NA NACRT IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „POBREŽJE ZONE A, B i C“, SA ODGOVORIMA NA PRIMJEDBE

Dostavljena su mišljenja sljedećih institucija:

1. Agencija za civilno vazduhoplovstvo (br.08-332/23-36/26 od 11.04.2023.) (dato pozitivno mišljenje)
2. Agencija za zaštitu životne sredine (br.08-332/23-36/27 od 12.04.2023.) (dato pozitivno mišljenje)
3. Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. (08-332/23-36/33 od 05.05.2023.)
4. Agencija za elektronske komunikacije (08-332/23-36/32 od 04.05.2023.) (dato pozitivno mišljenje)
5. Crnogorski elektrodistributivni sistem (br.08-332/23-36/24 od 10.04.2023.)
6. Crnogorski elektroprenosni sistem AD (08-332/23-36/28 od 13.04.2023.) (dato pozitivno mišljenje)
7. Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat za ekologiju i klimatske promjene (br.04-332/23-36/1 od 06.06.2023.)

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana Pobrežje Zone A, B i C“

8. Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat za zaštitu prirode (br.05-332/23-36/20 od 06.04.2023.) (dato pozitivno mišljenje)
9. Ministarstvo kulture i medija (br.08-332/23-36/25 od 11.04.2023.) (dato pozitivno mišljenje)
10. Ministarstvo rada i socijalnog staranja (br.08-332/23-36/23 od 07.04.2023.) (dato pozitivno mišljenje)
11. Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma (br.08- 332/23-36/29 od 20.04.2023.)
12. Uprava za zaštitu kulturnih dobara (br.08-332/23-36/22 od 07.04.2023.) (dato pozitivno mišljenje)
13. Zavod za hidrometeorologiju i seizmologiju (08-332/23-36/31 od 25.04.2023.)

Crnogorski elektrodistributivni sistem je dao pozitivno mišljenje na fazu nacrt plana uz uslov I obavezu da se prilikom izrade Predloga DUP-a unesu korekcije, po kojima se postupilo prije dostavljanja plana na javnu raspravu.

Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. navodi da je aktom br.665 od 23.01.2023. dostavila projektnu dokumentaciju koju je bilo neophodno implementirati u Nacrt plana. To se odnosi naročito na saobraćajnicu “Ulica 3”. Nakon dobijanja primjedbe, projektna dokumentacija je implemenitirana u nacrt plana.

Data je I primjedba koja se odnosi na niz objekata u ulici Kralja Nikole u smislu spratnosti I razlike u oblicima krovova, i da nacrtom nije data ravnomjerna spratnost kako bi se umirio ulični front (spratnost od Po+P+1+M do Po+P+6).

Navodimo da su objekti veće spratnosti (Po+P+4+M I jedan objekat P+6) implementirani između starih objekata spratnosti Po+P+1, sa ravnim krovom. Ovim planom su spratnosti novijih objekata zadržane, a objektima sa ravnim krovom je dozvoljena nadgradnja. Mansardni krov koji nije karakterističan za Podgoricu je prvobitno planiran iz razloga što je ova vrsta krova izrazito zastupljena u ovom bloku. Nakon primjedbe na tip krova predlog je usvojen, pa se umjesto mansardnog krova planira puni sprat sa ravnim krovom kod objekata kojima je dozvoljena nadgradnja/novogradnja, ukupne spratnosti tri nadzemne etaže. Ujednačavanje spratnosti objekata u nizu nije moguće zbog implementiranih visokih objekata koji imaju fasadne otvore na sve 4 strane.

Takođe je primjedba data u vezi parcele na UP15, na kojoj je prenesena namjena iz prethodnog plana – zelenilo javne namjene. Zahtjev po pitanju planiranja objekta kolektivnog stanovanja u ovoj fazi planiranja nije moguće ispuniti zbog nedostatka zelenih površina I ispunjavanja normativa o potrebnoj kvadraturi zelene površine po stanovniku.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, **Direktorat za ekologiju i klimatske promjene** je stava da se poglavlje 2.5 Stanje životne sredine - treba dopuniti sa poslednjim dostupnim informacijama o stanju životne sredine.

Po navedenoj I ostalim primjedbama se postupilo za sledeću fazu predloga plana.

Ministarstvo ekonomskog razvoja I turizma je kao primjedbu naveo neusaglašenost zone “E” sa PUP-om Podgorice gdje je predviđeno stanovanje srednje gustine, kao i u djelovima gdje je prema PUP-u predviđeno stanovanje veće gustine.

Osim kod postojećih objekata koji su premašili koeficijent izgrađenosti predviđen za tu zonu (objekat na UP45 koji se navodi u mišljenju je postojeći), i objekata kod kojih je počela izgradnja prema smjernicama prethodnog plana, koeficijent je korigovan, odnosno plan je usaglašen sa važećim planom višeg reda.

Zavod za hidrometeorologiju i seizmologiju je naveo stavke potrebne za korekciju po kojima se postupilo. Korigovani tekst je pripremljen za sledeću fazu predloga plana.

Ostale institucije koje su dale mišljenje na predmetnu plansku dokumentaciju su saglasne da se procedura izrade plana nastavi.

III. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE IZ MIŠLJENJA SAVJETA ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENTATA

U toku izrade Nacrta plana, članovi savjeta su imali primjedbe po kojim se postupilo, po fazama. Na osnovu mišljenja članova Savjeta, donesena je odluka da se korigovani Nacrt izmjena i dopuna DUP-a pošalje na javnu raspravu radi konačnog usaglašavanja i dalje razrade.

Savjet za reviziju planskih dokumenata je u izvještaju od 07.08.2023.godine iskazao Mišljenje na nacrt ID DUP Pobrežje zone A, B i C:

Savjetnik za fazu saobraćaja napominje da geodetska podloga nije ažurirana na cijelom zahvatu, jer neadekvatna podloga uslovljava pogrešne profile kao što je presjek od ulice B. Bracanovića do pasaža i kroz pasaž (UP74). U dostavljenom izjašnjenju Uprave za saobraćaj, br. 04-3422/2 od 31.03.2023.g, navedeno je da stručno mišljenje treba da izda nadležni opštinski organ zadužen za saobraćaj, međutim mišljenje opštinskog organa kao i mišljenje nadležnog sekretarijata Glavnog grada Podgorice nije dostavljeno. Izjašnjenje pomenutih institucija je neophodno jer su na pojedinim saobraćajnicama rađene biciklističke staze, a negdje je zbog njih i saobraćajna traka pretvorena u biciklističke staze. Ovim je broj saobraćajnih traka manji nego što je planirano PUP-om. Takođe je potrebno njihovo izjašnjenje po pitanju poprečnog profila obodnih saobraćajnica, koje su dio primarne gradske mreže. Iz tog razloga, u tekstualnom dijelu faze saobraćaja je navedeno da nije moguće uvijek primijeniti profile iz PUP-a: je za ulicu kralja Nikole max. širina profila je 25m, što je nemoguće ostvariti zbog rastojanja između postojećih stambenih objekata.

Mišljenje predstavnice Glavnog grada Podgorice je da mali broj nadzemnih parking mjesta na parcelama orijentisanim ka ulici 4.jula može rezultirati zadržavanjem i podužnim parkiranjem na ovoj saobraćajnici.

Obzirom da su u pitanju objekti u privatnom vlasništvu, smatramo da je do investitora je da uspostavi režim parkiranja da bi objekat nesmetano funkcionisao, tj. da se za poslovne prostore obezbjedi dovoljan broj parking mjesta u garaži i za kraće parkiranje. Objekti se nalaze u zoni velike gustine stanovanja, i ne bi bilo moguće ispuniti parametre potrebnih zelenih površina po stanovniku ukoliko bi se na parteru planirao veći broj parking mjesta od predviđenih.

Sugestija ukidanja dvostranog saobraćajnog priključka ka urb. parceli broj 21, već da isti bude u funkciji samo desnih skretanja se u stvari odnosi na parcelu 21a na kome se sada nalazi benzinska pumpa Hifa, a prilaz urbanističkoj parceli 21 je ostvaren internom saobraćajnicom i priključkom na sekundarnu –obodnu saobraćajnicu bloka C.

Sugestiju za ukidanje saobraćajnog priključka između UP 31 i UP 33 nije moguće ispuniti obzirom na postojanje ulaza u podzemnu garažu postojećeg objekta na UP31.

Sugestija za proširenje urbanističke parcele na UP34a nema značaja jer je u pitanju postojeći objekat uz postojeću saobraćajnicu.

Primjedba vezano za buduću izgrađenost na UP 70 I 72 da može dovesti do opterećenja ulice 4.jula smatramo neopravdanom jer je kolski pristup obezbijeden sa interne unutar blokovske saobraćajnice, a građevinskom linijom je pozicija objekata definisana na udaljenosti od cca 18,60m od ulice 4.jula. Spratnost objekata je ipak umanjena za jednu etažu, na Po+P+6.

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana Pobrežje Zone A, B i C“

U vezi primjedbe da izvodi iz kontaktnih planova dati u Nacrtu ne odgovaraju planskim dokumentima kontaktnih zona navodimo da su planovi kontaktnih zona važeći, preuzeti sa sajta Ministarstva.

U vezi sugestije da se ponovo preispita i smanji predložena BRGP i spratnost svih objekata koja je data u Nacrtu plana, što je bila primjedba I člana savjeta za pejzažnu arhitekturu da bi se obezbjedile pretpostavke za organizaciju i uređenje prostora u smislu zadovoljenja potreba korisnika prostora, utvrđivanje optimalnog obima izgradnje i primjenu principa održivog razvoja navodimo da je doslo do usaglasavanja i umanjenja ukupnog indeksa izgrađenosti na nivou plana.

IV. Odgovori na primjedbe zainteresovanih korisnika prostora, pristigle u toku Javne rasprave (11.09.2023. do 29.09.2023.)

IID DUP POBREZJE zone A, B i C

r.b.	Broj i datum	Podnosilac zahtjeva	Primjedbe i sugestije	Odgovor obrađivača
1.	08-332/23-36/39 od 19.09.2023. 08-332/23-36/41-46 od 21.09.2023.	Kališ doo, Podgorica Jovan Todorović	Prenamjena parcela u vlasništvu, u skladu sa planskom dokumentacijom iz 2004..godine.	Djelimično se prihvata: ucrtava se objekat spratnosti Po+P+2, sa namjenom centralnih djelatnosti.
Obrazloženje: Na parceli okvirnih dimenzija 18/42m nije moguće ucrtati objekat dimenzija 15/38m i spratnosti kako je to bilo predviđeno planom iz 2004, naročito što su u međuvremenu rađeni planovi višeg reda kojima podliježe ovaj planski dokument. U zoni „B“ u kojoj se nalazi predmetna lokacija je predviđeno stanovanje velikih gustina na čemu je zasnovan koncept ovog plana: veliki slobodnostojeći objekti razdvojeni slobodnim ozelenjenim površinama, sa centralnim parkom. Iz tog razloga je dodjeljena namjena centralnih djelatnosti a ne stanovanja.				
2.	08-332/23-36/40 od 20.09.2023.	Rafaelo 2019 doo Podgorica, Mark Gjinaj	Korekcija normativa za parkiranje u smislu smanjenja broja zahtijevanih PM	Djelimično se prihvata: normativ parkiranja za poslovni prostor će se zadržati kao u prethodnom planu, 30PM na 1000m2.
Obrazloženje: Normativ za parkiranje za poslovanje u prethodnom planu je iznosio 30PM na 1000m2, ne 20PM kako je navedeno u Primjedbi. Ovim planom je pretpostavljeno jedno parking mjesto na 55,55m2 stambenog prostora. Uzevši u obzir da je predviđeni objekat (UP29) rađen po visokim standardima, malo je vjerovatno da će potencijalni				

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana Pobrežje Zone A, B i C“

stanari posjedovati jedno vozilo na 66,6m2 kako je prethodni plan propisivao. Za parcelu UP28, obzirom da je izgradnja objekta počela po prethodnom planu, normativi za parkiranje se zadržavaju.				
3.	08-332/23-36/47 od 22.09.2023.	Euro Petrol CG	Prenošenje uslova za rekonstrukciju iz prethodnog plana	Prihvata se.
4.	08-332/23-36/48 od 27.09.2023.	Đukanovic Zorica, Ivovic, Mihaljevic, Vujacic	Udruživanje 3 UP u jednu, i planiranje objekta spratnosti Po+Pr+4+M	Odustajanje od zahtjeva br.08-332/23-36/63 od 27.10.2023. i 08-332/23-36/64.
5.	08-332/23-36/49 od 28.09.2023.	Skupština etažnih vlasnika stambene zgrade „ 4. jul 56A / I/II/IV/ V“	Izmještanje objekta na UP33 radi postizanja većeg udaljenja između objekata.	Djelimično se usvaja – objekat na UP 33 je prema južnoj granici izmješten na minimalnu udaljenost od 3m od granice parcele.
<p>Obrazloženje: Zona B u kojoj se nalaze UP33 i UP39, prema planskoj dokumentaciji višeg reda pripadaju zoni veće gustine stanovanja. Sama parcela je veliki izazov za projektanta po pitanju pristupa parceli a svakako je pristup u garažni dio pretpostavljen od strale UP31. Parcela sa zadnje strane ima izlaz na saobraćajnicu unutar bloka, što smatramo povoljnim obzirom da se u tom dijelu nalazi slobodni dio parcele. Činjenica je da se budući investitor sreće sa istim problemom obzirom na direktnu orijentaciju sjeverne strane ka UP39, ali po pitanju uređenja terena, formiranje zelenog pojasa na parceli može stajati kao preporuka. U vezi pozicije objekta u odnosu na ulicu 4.jula, građevinska linija objekta na UP33 je u ravni objekta na UP31. Zauzet je stav da je ujednačen ulični front skladniji od igre puno/prazno, naročito imajući u vidu atraktivnost i strateški položaj ulice u gradu.</p>				
6.	08-332/23-36/50 od 28.09.2023.	Srđan Mihaljević	Korekcija urbanističkih parametara UP45, povećanje urbanističkih parametara UP51.	Korekcija parametara se usvaja, povećanje parametara parcele UP45 se ne prihvata.
<p>Obrazloženje: Pokušaj usaglašavanja spratnosti objekata u okviru bloka sa objektom na UP45 dodjeljivanjem spratnosti P+4+M je postalo meta kritike dobijanjem negativnog mišljenja od institucija i Savjeta, u smislu nepoštovanja planske dokumentacije višeg reda, tako da je korekcija spratnosti na planiranim objektima u bloku E neizbježna: maksimani indeks izgrađenosti iznosi 1,20.</p> <p>Mansardni krov je prvobitno planiran zbog velikog broja objekata u ul.Kralja Nikole rađenih u tom maniru. Izvršena je korekcija na kosi krov(Pk).</p>				

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana Pobrežje Zone A, B i C“

7.	08-332/23-36/51 od 29.09.2023. i 01-332/23-7554/1 od 29.09.2023.	Stanari zgrade UP 31	Inicijativa protiv prenamjene objekta i povećanja izgrađenosti u dijelu terase.	Djelimično se prihvata. Prihvata se zadržavanje objekta u postojećim gabaritima.
<p>Obrazloženje: Firma Sigillum Co se obratila inicijativom za izradu plana sa ciljem prenamjene stambenog prostora u poslovno, s naznakom da prema Listu nepokretnosti posjeduje 34 stambena prostora uz 19 garažnih mjesta, 7 tehničkih prostorija, dva nestambena i dva poslovna prostora, koji služe u svrhu obavljanja hotelske djelatnosti, sa privremenim rješenjem za rad.</p> <p>Obzirom da je na osnovu druge inicijative u vezi plana izvršena prenamjena susjedne parcele UP33 iz turizma u objekat mješovite namjene, i da u zahvatu plana nema druge UP sa namjenom turizma, prenamjena objekta na UP 31 je odobrena. Objekat je zadržan u postojećim gabaritima.</p> <p>Nakon javne rasprave, korisniku objekta Sigillum Co je upućen zahtjev za izjašnjenje na zahtjev grupe stanara UP 31, koji je priložen u nastavku izvještaja.</p>				
8.	08-332/23-36/52 od 29.09.2023.	Mladen Novaković	Povećanje izgrađenosti parcele na 8 nadzemnih etaža uz povećanje Iz na 0,5.	Djelimično se prihvata sa maksimalnim indeksom izgrađenosti 2,0. Granica urbanističke parcele se ne poklapa sa katastarskom samo u dijelu prilazne saobraćajnice.
9.	08-332/23-36/53 od 29.09.2023.	Zorica Kaluđerović	Formiranje dvije urbanističke parcele od jedne, Spratnost objekata Po+P+2+Pk	Prihvata se.
10.	08-332/23-36/54 od 29.09.2023.	Kaluđerović Đorđe i Kaluđerović Danijela	Smanjiti spratnost na Po+P+2+Pk	Djelimično se prihvata, zbog postizanja max ii 1,2, dozvoljena spratnost je Po+P+2.
11.	08-332/23-36/55 od 02.10.2023.	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj - Glavni grad Podgorica	1.Povećanje indeksa izgrađenosti kod parcela s kojima raspolaze Glavni grad. 2. Povećanje površine UP vrtica 3.Povezivanje ul.4jula i Kralja	1.Objekti spratnosti P+5+Pk su pozicionirani unutar blokova, za razliku od objekata max spratnosti P+7+Pk koji su pozicionirani obodno, uglavnom uz ulicu 4.jula.

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana Pobrežje Zone A, B i C“

			<p>Nikole između zona A i B. 4.Broj PM na UP59 5.Biciklističke staze 6. Uslovi za legalizaciju bespravnih objekata. 7.Uslovi za nelegalne dogradnje</p>	<p>2.Obzirom da je u obodnim zonama predviđena izgradnja dva vrtića značajnih kapaciteta postojeći vrtić na parceli UP37 je predviđen za rekonstrukciju i nadgradnju. <i>Također je malo vjerovatno da će se postojeći stambeni objekat srusiti da bi se proširilo dvorište vrtića, kako je to bilo planirano prethodnim planom.</i></p> <p>3.Obzirom da trasa ulice koja izlazi na 4.jula prelazi preko postojećeg stambenog objekta, prema primjedbi člana savjeta za fazu saobraćaja, putanja je prekinuta neposredno prije uključanja u ul.4 jula, tj kod postojećeg objekta.</p> <p>Ostale primjedbe se prihvataju.</p>
12.	08-332/23-36/56 od 02.10.2023.	Sanja Savić	<p>1.Zeleni pojas uz objekat UP 71/73 2.Predlog saobraćajnice. 3.koncept ivične blokovske izgradnje</p>	<p>1. Ne prihvata se. 2. Ne prihvata se. 3. Ne prihvata se.</p>
<p>1.Smanjenje sportsko rekreativne zone nije prihvatljivo. 2.Cesta isključenja na saobraćajnici ranga ul.4jula nisu dozvoljena. Saobraćajnica preko parkovske površine, naročito što s druge strane objekta postoji ulica koja spaja ul.4jula i ul.Kralja Nikole nije prihvatljiva. 3.Koncept plana nije s ivičnom blokovskog gradnjom, već slobodnostojeci (novoplanirani) objekti. Protočnost, provjetrenost, dostupnost i izloženost u smislu koriscenja prostora ne samo stanara bloka već šire. Izgrađenost i ujednačenost ulicnog fronta ul.4 jula se nastavlja objektom na parceli 72. Po pitanju vrtića, već je prethodno objašnjeno.</p>				

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana Pobrežje Zone A, B i C“

13.	08-332/23-36/57 od 02.10.2023. (mail 29.09.)	Temple's Glory 2.9 doo Podgorica	Korekcija broja parking mjesta obzirom da je objekat priveden namjeni.	Prihvata se.
14.	08-332/23-36/58 od 02.10.2023. (mail 29.09.)	Uroš Ivović Đukanovic, Mihaljevic, Vujacic	Udruživanje parcela	Odustajanje od zahtjeva po dopisu 08-332/23-36/48
15.	08-332/23-36/59 od 02.10.2023.	Stanovnici Pobrežja	1. Velicina parcele UP37, obodni saobraćaj. 2.Podzemna garaža ispod parcele UP70 3. Izgrađenost zone. 4.Broj parking mjesta.	1. Ne prihvata se. 2. Djelimično se prihvata. 3. U nastavku dato objašnjenje. 4.U nastavku dato objašnjenje.
<p>1.Ambicije Ministarstva prosvjete u doglednom vremenu nisu da prosiroje kapacitete vrtića iz razloga koje ste i vi naveli. Po pitanju budućeg proširenja, i planirana rekonstrukcija/nadgradnja/dogradnja podliježe sporim procedurama koje navodite. Poznato je da vrtić može biti i u sklopu nekog objekta (mješovita djelatnost). Objekat na parceli 72 je na istoj poziciji kao postojeći, tako da nije jasna konstatacija u vezi ulaza.</p> <p>Novoformirane ulice su „slijepe“, i prema tome maksimalno usporenog saobraćaja. U uličnom frontu 4 jula se prati obodna izgrađenost objektima, pa je „praznina“ na mjestu eventualnog dvorišta neprimjerena. Nije jasno kako bi denivelacija (i to niže od trotoara ulice 4jula) štitila vrtić.</p> <p>2.Na UP70 je predviđena garaža na način da horizontalnim gabaritom da ne ugrozi ulični front visokog drveća. Nemoguće je zaštititi čitav biljni fond (naročito što je to zelenilo nadraslo postojeće objekte) kao sto to nije moguće i na ostalim UP u bloku gdje se nalazi skupina prizemnih objekata predviđenih za rušenje. Investitori su u obavezi nadoknaditi biljni fond koji je tokom izgradnje uništen. Svakako se prihvata sugestija za preciznije definisanu zaštitu ulicnog fronta stabala visokog rastinja.</p> <p>3.Plan nije rađen u odnosu na fiksni koeficijent izgrađenosti kao sto je to prethodni definisao, zbog čega kao rezultat imamo „igru masa“-objekte različitih visina i hor.gabarita. Pri planiranju se vodilo računa o cjelokupnoj veličini i geometriji parcele, odnosu prema susjednim i postojećim objekatima, mreži saobraćajnica.</p> <p>4. Objekat na parceli UP31 nije predviđen za dogradnju. Objekti rađeni po UTU-ima iz prethodnog plana podliježu postojećim normativima. Novoplanirani objekti će morati ispuniti zahtjeve novog plana. Po pitanju broja parking mjesta za poslovanje – zadržan je normativ iz prethodnog plana -30PM na 1000m2.</p>				
16.	08-332/23-36/62 od 11.10.2023.	Vera Pejovic	Povećanje izgrađenjenosti i spratnosti	Ne prihvata se. Izgrađenost parcele je povećana u odnosu na postojeće, u skladu sa susjednim objektima u bloku.

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana Pobrežje Zone A, B i C“

17.	08-332/23-36/63 od 27.10.2023.	Zorica Đukanović, Nikica Ivović	Povećanje izgrađenosti.	Izvršena je podjela na dvije urbanističke parcele radi forme građene strukture urbanističkog bloka.
18.	08-332/23-36/64 od 27.10.2023.	Dragan Vujačić, Mihailo Vujčić	Povećanje koeficijenta zauzetosti.	Ne prihvata se jer je dat maksimalni koeficijent izgrađenosti za zonu srednje gustine stanovanja. Povećanje koeficijenta zauzetosti bi zauzelo veću površinu parcele ali bi ukupna bruto površina ostala ista.



Sigillum

d.o.o. "Sigillum co"	
Broj:	100/23
Podgorica,	06/11/2023 god.

Sigillum Co d.o.o., Franca Rozmana bb, 81000 Podgorica

PIB: 02258749 • PDV: 30/31-00917-8 • Ž.rn: 530-17308-81 (NLB banka) • 565-105-63 (Lovćen banka)
tel: +382 20 612 300, 611 784 • fax: +382 20 612 300, 611 877 • email: info@sigillumco.me

CRNA GORA
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
PODGORICA

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 06-11-2023				
Org. jed.	Jed. k'as z'ak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08	332/23	- 36	65	

N/r Dr arh Miroslavi Vujadinović

PREDMET:

Izjašnjenje na primjedbe Nacrta izmjena i dopuna DUP-a "Pobrežje Zone A, B i C" – Glavni grad Podgorica, u djelovodnom protokolu naslovnog organa zavedene pod brojem 08-332/23-36/51 dana 29.09.2023. godine;

U uvodno označenom aktu, koji potpisuje "grupa stanara", u bitnom se ističe:

- da potpisnici predmetnog akta imaju problem u zgradi koja je namijenjena za stanovanje, te upozoravaju na "sveopšte poznatu činjenicu zloupotrebe hotela", odnosno ulaganja u turističke kapacitete koji na kraju budu dio prometa posebnih djelova objekata;
- da se izmjenom plana stvaraju uslovi za "otvaranje više posebnih djelova" koji bi u daljem toku postupka bili predmet prodaje", te da u stambenoj zgradi ima samo 40 parking mjesta;
- u prilogu predmetnog akta, nabrajaju se "nelogičnosti" navodno u suprotnosti sa projektovanim/izvedenim stanjem, a u konačnom se stavlja do znanja da su o ovim navodima obavještene sve relevantne institucije, te da će prenamjenu objekta smatrati neprofesionalnom, zlonamjernom i slučajem za ispitivanje korupcije na visokom nivou;

Najprije treba imati u vidu da se kao potpisnici predmetnog akta pojavljuju pojedina lica koja nijesu evidentirana kao etažni vlasnici u stambenoj zgradi na UP 31.

Prednje se nedvosmisleno utvrđuje uvidom u prepis Lista nepokretnosti 6670 KO Podgorica III. U korelaciji sa navedenim stoji činjenica da su pojedini potpisnici suvlasnici na posebnim djelovima objekta, što je rađeno sračunato i ciljano, u svrhu stvaranja privida da se radi o mnoštvu lica, iako je suštinski riječ o nekolicini etažnih vlasnika koji nastoje da tekući postupak izmjene planske dokumentacije, odnosno njegov ishod podrede svojim subjektivnim doživljajima koji ne korespondiraju sa stvarnim i pravnim stanjem stvari. U kontekstu prednjeg, primjedbe su pretežno upravljene na privredno društvo "Sigillum CO" d.o.o. Podgorica, iako to nije eksplicitno naznačeno.



Sigillum

Sigillum Co d.o.o., Franca Rozmana bb, 81000 Podgorica

PIB: 02258749 • PDV: 30/31-00917-8 • Ž.rn: 530-17308-81 (NLB banka) • 565-105-63 (Lovćen banka)
tel: +382 20 612 300, 611 784 • fax: +382 20 612 300, 611 877 • email: info@sigillumco.me

Cijeneći koncepciju primjedbi, sa aspekta struke je necjelishodno i neracionalno raspravljati sa iznijetim navodima.

Ipak, opreza i tačnosti radi, nalazimo za shodno da se u kratkom osvrnemo na pojedine tendenciozne konstatacije.

Prevashodno naglašavamo da je "Sigillum CO" d.o.o. Podgorica pravo svojine na posebnim djelovima objekta stekao kupovinom, a ne kao investitor. Takođe, predmetni objekat – stambena zgrada, izgrađena je u svemu prema urbanističko – tehničkim uslovima, projektnom dokumentacijom, a ova tvrdnja se neoporivo osnažuje činjenicom da je za predmetni objekat dobijen pozitivan izvještaj stručnog nadzora u smislu odredbe čl. 102 Zakona o planiraju prostora i izgradnji objekata.

Ovo je fakat koji se ne može preispitivati, niti se u ovu činjenicu na bilo koji način može zadirati u smislu revizije prethodnog postupanja nadležnih organa.

Stoga je jasno da potpisnici predmetnog dopisa ne razumiju funkciju i nadležnosti tima za izradu planske dokumentacije. Umjesto toga se pribjegava dramatičnom narativu u smislu bojazni za bezbjednost, pa bi neko neupućen mogao steći utisak da čese predmetni objekat svakog trenutka urušiti.

Nadalje, privredno društvo "Sigillum CO" d.o.o. Podgorica, kao titular prava svojine na nepokretnostima – posebnim djelovima etažno razrađenim u predmetnom objektu, u smislu odredbe čl. 6 st. 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Svojina je najpotpunija vlast na stvari.") ima pravo da drži, koristi i raspolaze nepokretnostima po vlastitom nahodjenju, a u granicama prinudnih propisa.

Posljedično, nosilac prava svojine ima pravo i mogućnost da svoju nepokretnost proda trećem licu, tako da je nejasno u kakvoj je pravnoj i logičkoj vezi takvo neotuđivo pravo svakog vlasnika sa postupkom izmjene planske dokumentacije. Posebno naglašavamo da je u spornom tekstu, vjerujemo ne slučajno, pogrešno navedeno da u stambenoj zgradi ima samo 40 parking mjesta. Potpisnici se ponašaju kao da privredno društvo "Sigillum CO" d.o.o. Podgorica nije etažni vlasnik, pa ne uračunavaju parking mjesta u njegovoj svojini. Kada se dodaju i ta parking mjesta, to kumulativno sa parking prostorima oko stambene zgrade postoji oko 100 parking mjesta.

Primjedbe se argumentuju time da je "sveopšte poznata činjenica zloupotrebe hotela, odnosno ulaganja u turističke kapacitete koji na kraju budu dio prometa posebnih djelova objekata". Ovdje je očigledno da se ne pravi razlika između tzv. kondo hotela i drugih modela hotelskog poslovanja. Prednje ističemo zbog toga što se kondo model poslovanja u medijima dovodio u vezu za "zloupotrebama", što se pogrešno poistovjećuje sa poslovnim aktivnostima privrednog društva "Sigillum CO" d.o.o. Podgorica koje nemaju nikakve veze sa pomenutim načinom



Sigillum

Sigillum Co d.o.o., Franca Rozmana bb, 81000 Podgorica

PIB: 02258749 • PDV: 30/31-00917-8 • Ž.rn: 530-17308-81 (NLB banka) • 565-105-63 (Lovćen banka)
tel: +382 20 612 300, 611 784 • fax: +382 20 612 300, 611 877 • email: info@sigillumco.me

obavljanja ugostiteljske djelatnosti, tako da ovi navodi ne zavrjeđuju dalju elaboraciju. Prenamjena u sklopu predmetnog objekta treba da posluži upravo suprotnom cilju. Naime, cijeneći da se nepokretnosti – posebni djelovi ovog društva koriste za obavljanje hotelske djelatnosti, te imajući u vidu da postoji samo privremena dozvola za rad (cijeneći da se posebni djelovi vode kao stambeni prostori), to će se prenamjenom omogućiti usaglašavanje faktičkog stanja sa formalnim uslovima za obavljanje djelatnosti. To je ujedno i intencija tima za izradu planskog dokumenta: uklapanje u postojeće izgrađeno tkivo. Zadržavanje postojećih planskih rješenja u dijelu koji se tiče tražene prenamjene, na čemu se uporno insistira u predmetnom dopisu, bilo bi krajnje neopravdano. Ovo kada se ima u vidu da se njom ne dira u bilo čija prava, a naročito jer ne iziskuje bilo kakve intervencije koje bi bile u suprotnosti sa postojećim i/ili planiranim stanjem, a posebno cijeneći da je funkcija prenamjene u pospješivanju turističke ponude na predmetnom lokalitetu, dakle sasvim suprotno od onog što se nekorektno insinuira u predmetnom dopisu. Kroz planski dokument moraju se stvarati pretpostavke i za unaprjeđenje poslovnog ambijenta, a izmjene predložene u tom pravcu su u ravnoteži sa postojećim stanjem. Sve suprotno od toga predstavljalo bi nerazumnu mjeru restrikcije.

U principu, sve primjedbe mogu se sublimirati u aspiracijama potpisnika spornog akta da se preduprijedi "enormna" dobit određenog investitora.

Takva dobit bi po poimanju ovih lica proistekla iz izgradnje novih posebnih djelova i njihovom daljom prodajom. Sve i da je to konačno ishodište, ne može se ni naslutiti zašto bi, te u kom dijelu, to bilo u koliziji Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, te drugim relevantnim propisima. Stvari se u dopisu postavljaju tako da će odmah po stupanju planskog dokumenta na snagu, automatski otpočeti izgradnja novih posebnih djelova, što pravno nije održivo. Ovo iz prostog razloga što bi se radilo o nadogradnji, koja aktivnost je u nadležnosti skupštine etažnih vlasnika, kao organa upravljanja stambene zgrade, u smislu Zakona o svojinsko pravnim odnosima. Stoga, ako se takva mogućnost uopšte bude raspravljala na nekoj od sjednica skupštine etažnih vlasnika, svako od etažnih vlasnika će imati pravo da se o tome izjasni. Pored toga, potpisnici iznose čitav niz opservacija u vezi sa stanjem objekta koje se tiču isključivo načina upravljanja djelovima stambene zgrade i međusobnim odnosima etažnih vlasnika. Prednje ulazi u domen nadležnosti organa upravljanja u stambenoj zgradi, te je po prirodi stvari van djelokruga planera.

Sve navedeno sa stepenom izvjesnosti implicira da potpisnici suštinski nemaju problem sa predloženim izmjenama, već sa time kako će, a posebno ko, eventualno inicirati neke aktivnosti u skladu sa njima.

Ukoliko bi to na bilo koji način bilo mjerodavno za izradu i usvajanje planskog dokumenta, onda nijedan ne bi mogao doći dalje od javne rasprave, jer bi treća lica arbitrirala u čiju korist se može dozvoliti neka promjena, čime bi faktički prekrajali prostor i njegovu namjenu. Od tima za izradu planskog dokumenta se praktično potražuje da zadržavanjem postojećeg režima u dijelu prenamjene i korekcije spratnosti prevenira zloupotrebe koje bi iz toga mogle prosteći u postupku njihove realizacije! Dakle, predložena izmjena sama po sebi nije sporna, ali je zbog



Sigillum

Sigillum Co d.o.o., Franca Rozmana bb, 81000 Podgorica

PIB: 02258749 • PDV: 30/31-00917-8 • Ž.rn: 530-17308-81 (NLB banka) • 565-105-63 (Lovćen banka)
tel: +382 20 612 300, 611 784 • fax: +382 20 612 300, 611 877 • email: info@sigillumco.me

apstraktne bojazni od moguće zloupotrebe treba onemogućiti, što je apsurdno. Jedno od osnovnih načela planiranja i izgradnje, u smislu odredbe čl. 3 Zakona o planiranju i izgradnji objekata, je ostvarivanje i zaštite javnog i pojedinačnog interesa, koji su predloženim izmjenama međusobno usklađeni i proporcionalni. Sa ovim u vezi posebno treba imati u vidu da pojedinačni interesi, koji se u konkretnom manifestuju kao pretenzije da se onemogući valorizacija prostora na način kako je to predloženo planskim dokumentom, ne smiju štetiti javnom interesu (čl. 3 st. 1 tač. 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

Da je to težnja potpisnika, nesumnjivo potvrđuje činjenica da se zahtjev za zadržavanje postojećeg stanja i namjene u planskom dokumentu ne ograničava na UP 31, već i na sve objekte, odnosno UP koje gravitiraju u neposrednoj blizini. Takva "intervencija" u planskom dokumentu bila bi fundamentalno suprotna svim tehničkom normama i pravilima struke. Recipročno tome, eventualno izuzimanje objekta na UP 31 od predloženih izmjena predstavljalo bi punovažan osnov za odštetnu odgovornost.

Zbog toga, osim što su navodi iz spornog akta maliciozni (cijeneći konstantne aluzije na nedozvoljena ponašanja), oni su istovremeno i proizvod nerazumijevanja predmetne materije. Ovo tim prije što nije data nijedna konkretna primjedba na predložene izmjene u smislu planiranog rješenja organizacije, uređenja i korišćenja prostora, te njegove namjene. Toga su svjesni i autori akta, pa nedostatak argumentacije nadomještaju nagovještavanjem da će predmetni postupak, ako ne bude udovoljeno njihovim zahtjevima, biti podvrgnut ispitivanju od strane nadležnih organa i sl..

Prednje se ne može shvatiti drukčije osim kao krajnje neozbiljan pokušaj pritiska na tim za izradu planskog dokumenta, koji je vjerujemo ovo sigurno prepoznao.

Nadalje, apsolutno nijesu vrijedni razmatranja navodi koji se tiču "nelogičnosti" u suprotnosti sa projektovanim/izvedenim stanjem (kako se nazivaju u tekstu). Ovo zbog toga što to nije nadležnost planera, već inspeksijskih organa u smislu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, koji imaju ingerencije za sprovođenje nadzora nad izgradnjom objekata. U vezi sa ovim posebno treba naglasiti da nadležni organi u vezi sa pomenutim navodima nijesu konstatovali nijednu nepravilnost. Nezavisno od toga, takvo što nije i ne treba da bude predmet interesovanja planera. U svakom slučaju, treba konstatovati da u navedenom pravcu nije dostavljen nijedan jedini dokaz.

Dovodeći u vezi sve pojedinosti gore izložene, uvjereni smo da će naslovni organ uočiti da su primjedbe date u isključivo u svrhu opstrukcije privrednih aktivnosti pravnog lica "Sigillum CO" d.o.o. Podgorica, iznošenjem zlonamjernih navoda o navodnom nezakonitom djelovanju. Javna rasprava o predlogu planskog dokumenta svakako nije platforma na kojoj o tome treba raspravljati, za to postoje nadležni sudski i upravni organi, tako da smo ubijedeni da u pogledu osnovanosti predmetnih primjedbi naslovni organ pred sobom ima jednostavan zadatak.



Sigillum

Sigillum Co d.o.o., Franca Rozmana bb, 81000 Podgorica

PIB: 02258749 • PDV: 30/31-00917-8 • Ž.rn: 530-17308-81 (NLB banka) • 565-105-63 (Lovćen banka)
tel: +382 20 612 300, 611 784 • fax: +382 20 612 300, 611 877 • email: info@sigillumco.me

Saglasno svemu navedenom, a posebno polazeći odredbe čl. 2 Zakona o planiraju prostora i izgradnji objekata, bilo bi nedopustivo da se ciljevi proklamovani navedenom zakonskom normom, naročito u dijelu koji se tiče podsticanja investicionog ambijenta uz istovremeni privredni razvoj, osujete zbog neosnovanih i paušalnih primjedbi nekolicine etažnih vlasnika.

Za SIGILLUM CO

Rade Vujošević, izvršni direktor

06/11/2023

