



**Mreža za afirmaciju nevladinog sektora
MANS**

Kapacity & RR ing.

**studija slučaja
2012**



Ova publikacija je sačinjena uz podršku Evropske unije. Za sadržaj ove publikacije odgovorna je isključivo Mreža za Afirmaciju Nevladinog Sektora – MANS, a stavovi iznijeti u ovoj publikaciji se ne mogu smatrati stavovima Evropske unije.

STUDIJA SLUČAJA "KAPACITY & RR ING."

Ova studija slučaja pokazuje kako su na organizovan način zloupotrijebljene državne institucije kako bi se privatnom investitoru omogućilo sticanje extra profita, ali i izbjegavanje krivične odgovornosti zbog nelegalne gradnje.

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine je 15. januara 2010. godine izdalo podgoričkim firmama „Kapacity“ DOO i „RR Inžinjeri“ DOO građevinsku dozvolu za izgradnju stambeno-poslovnih objekata „A“ i „B“ na lokaciji u zoni 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana (DUP) „Momišići A“ u Podgorici, koju je potpisao tadašnji ministar Branimir Gvozdrenović.

Građevinskom dozvolom je za objekat „A“ dozvoljena spratnost G+Te+Po+S-2+S-1+S+P+2+Pk sa galerijom (garaža, tehnička etaža, podrum, tri suterena, prizemlje, dva sprata i potkrovlje sa galerijom). Za ovaj objekat je dozvoljena ukupna bruto građevinska površina, bez garaže, 7.750,51 m² (ukupno 45 stanova i 8 poslovnih prostora).

Takođe, građevinskom dozvolom je za objekat „B“ dozvoljena spratnost G+S+P+2+Pk sa galerijom (garaža, suteran, prizemlje, dva sprata i potkrovlje sa galerijom). Ukupna bruto građevinska površina objekta „B“, bez garaže, je 4.143,50 m² (ukupno 39 stanova i 4 poslovna prostora).

Garaža je zajednička za objekte „A“ i „B“ i dozvoljena je ukupna bruto građevinska površina iste od 3.194,12 m².

U trenutku kada je izdata gore pomenuta dozvola, u odnosu na predmetnu lokaciju, važio je planski dokument - Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Momišići A“, koji je Skupština opštine Podgorica usvojila u julu 2007. godine.

U tekstualnom dijelu tog plana se jasno precizira da je u zoni 1, za objekte stanovanja sa djelatnostima, maksimalno dozvoljena spratnost Su(Po)+P+2+Pk (suteran ili podrum, prizemlje, dva sprata i potkrovlje).

Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namene je Su(Po)+P+2+Pk, gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno zavisno od trenutne potrebe investitora.

Bruto građevinska površina prizemlja objekta » A » je 739,98 m². Spratnost objekta » A » je G+Te+Po+S-2+S-1+S+P+2+Pk sa galerijom (garaža, tehnička etaža, podrum, tri suterena, prizemlje, dva sprata i potkrovlje sa galerijom).

Prethodno navedeno ukazuje da je građevinska dozvola, koju je resorno Ministarstvo izdalo u januaru 2010. godine, bila suprotna planskom dokumentu, čime je prekršen Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata. S obzirom da pomenuti Zakon propisuje da je građevinska dozvola izdata suprotno ovom Zakonu ništava, proizilazi i da investitori dva stambeno-poslovna objekta u Momišićima grade nelagalno.

Nadalje, gradonačelnik Podgorice Miomir Mugoša donio je u novembru 2011. godine odluku o utvrđivanju Nacrta izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana (GUP) Podgorice za prostor Detaljnog urbanističkog plana „Momišići A-dio zone 1“, za koji je javna rasprava organizovana do 1. decembra prošle godine.

U pomenutom Nacrtu navodi se da je cilj izrade plana da se stvore planske pretpostavke za organizaciju i uređenje ovog prostora, odnosno realizaciju planskih rješenja datih u Nacrtu Izmjena i dopuna DUP-a „Momišići A-dio zone 1“.

1.2 Izvod iz programskog zadatka

Pravni osnov za izradu Izmjena i dopuna Plana sadržan je u odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl list CG”, br 51/08), Izmjenama i dopunama istog Zakona („Sl list CG”, Br. 34/11), i Programa uređenja prostora Glavnog grada – Podgorice za 2011. godinu.

Osnovne smjernice za izradu Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Podgorice za prostor Detaljnog urbanističkog plana „Momišići A”, kojim je planirana pretezna namjena ovog prostora je „stanovanje sa delatnostima” i „individualno stanovanje”. GUP-om Podgorice je definisano da je „Namjena površina je određena sa pretežnom namjenom”, te da su unutar određenog područja moguće i druge namjene pod uslovom da ne smetaju osnovnoj namjeni”.

Cilj izrade Plana je da se stvore planske pretpostavke za organizaciju i uređenje ovog prostora odnosno realizaciju planskih rješenja datih u Nacrtu Izmjena i Dopuna DUP-a „Momišići A – dio zone 1”, a prije svega za realizaciju rekonstrukcije Ulice Bregajničke i dijela Ulice 7 Omladinske brigade.

1

Dalje se pojašnjava da je „u toku postupka izrade Izmjena i dopuna DUP-a „Momišići A-dio zone 1” dostavljeno Mišljenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine iz decembra 2010. godine, u kojem je navedeno da je neophodno preispitati planska rješenja, kao i usklađenost sa planovima višeg reda.

Obrađivač je nakon datog mišljenja izvršio provjeru planskih rješenja prema zatečenom stanju i zaključio da je potrebna izmjena i dopuna GUP-a Podgorice za prostor koji zahvataju Izmjene i dopune DUP-a „Momišići A-dio zone 1”.

Ovaj Nacrt GUP-a dalje predviđa da je planirana spratnost objekata 4 do 6 nadzemnih etaža (od P+3 do P+5)..maksimalni broj nadzemnih etaža je šest, planirana zadnja etaža je potkrovlje.

Iz prethodnog se zaključuje da je osnovni motiv za donošenje izmjena i dopuna GUP-a za prostor DUP-a „Momišići A-dio zone 1” prilagođavanje planu višeg reda spornih stambeno-poslovnih objekata u vlasništvu „Kapacity” i „RR Inžinjeri”, kako bi bili legalizovani.

Takođe, u odnosu na ove objekte, MANS se 7. juna 2011. godine obratio inicijativom Urbanističkoj inspekciji kojom je zatražio inspekcijski nadzor da li je građevinska dozvola izdata u skladu sa planskim dokumentom. U odgovoru od 10. oktobra 2011. godine Urbanistička inspekcija nas obavještava da je građevinska dozvola za gore navedene stambeno-poslovne objekte izdata u skladu sa „smjericama” DUP-a „Momišići A-dio zone 1”.

Konačno, Skupština Glavnog grada je za 10. april 2012. godine zakazala sjednicu, na kojoj će se naći i Predlog odluke o izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana Podgorice za prostor Detaljnog urbanističkog plana „Momišići A-dio zone 1” i Predlog odluke o izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Momišići a-dio zone 1” u Podgorici.

Iz svega prethodno navedenog, proizilazi osnovana sumnja da je Branimir Gvozdenović izdao firmama “Kapacity” i “RR Inžinjeri” građevinsku dozvolu za izgradnju dva stambeno-poslovna objekta suprotno važećem planskom dokumentu. Na taj način je zloupotrijebio službeni položaj i koristeći svoj uticaj omogućio investitorima da sagrade objekte od kojih će steći ogroman profit po osnovu izgradnje i prodaje stanova i poslovnih prostora na tržištu.

Takođe, kako je ovako izdata građevinska dozvola ništava, proizilazi da investitori grade nelegalno, čime su počinili krivično djelo nelegalne gradnje. Istovremeno, gradonačelnik Podgorice Miomir Mugoša je donio odluku o donošenju planskog dokumenta čiji je motiv legalizacija nezakonito sagrađenih objekata.



Objekti kompanija Kapacity i RR Inženjering