

# DEFINISANJE I ODBRANA JAVNOG INTERESA: ISTRAŽIVANJE

## TEMA: Stepa Stepanovic

### Istraživački problem:

Istraživanjem se prikazuje i analizira planski proces vezan za naselje Stepa Stepanović u Beogradu, opština Voždovac. Studija slučaja prikazuje primer planskog razvoja i izgradnje stambenog naselja finansiranog uz pomoć države. Nepravilnosti i kontradiktornosti nastale tokom planiranja naselja i izvođenja projekta predmet su višegodišnjih aktivnosti i protesta udruženih i organizovanih stanara naselja koji tvrde da je u tom procesu narušen javni interes kroz izmene planskih rešenja i nedoslednosti u njihovom sprovođenju. Prvi Urbanistički projekat je izrađen 2010. godine, a 2011. godine počinje izgradnja naselja, ali nerešena pitanja vezano za realizaciju objekata na parcelama predviđenim za javne namene ostaju tema konflikta i deceniju kasnije. Analiza studije slučaja prikazuje procese planiranja i realizacije predviđenih namena, sa posebnom pažnjom konfliktna mesta vezana za naselje Stepa Stepanović. Studija se oslanja na javno dostupna dokumenta nadležnih institucija, zakone i pravilnike relevantne za proces planiranja.

## PRAVNI OSNOV – DEFINICIJA JAVNOG INTERESA

Zakon o planiranju i izgradnji (“Sl. glasnik RS”, br. 72/2009, 81/2009 – ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – odluka US, 50/2013 – odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – dr. zakon i 9/2020)	
IZVOD IZ DOKUMENTA	KOMENTAR
<p><b>1.3. Urbanističko-tehnički dokumenti</b></p> <p><b>ČLAN 13</b></p> <p>Urbanističko-tehnički dokumenti za sprovođenje planskih dokumenata su:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) urbanistički projekat;</li> <li>2) projekat preparcelacije i parcelacije;</li> <li>3) elaborat geodetskih radova za ispravku granica susednih parcela i spajanje dve susedne parcele istog vlasnika.</li> </ol>	<p>Urbanistički projekat definisan kao dokument za sprovođenje planskih dokumenata.</p>

Zakon o podsticanju građevinske industrije Republike Srbije u uslovima ekonomske krize („Sl. glasnik RS“, br. 45/2010)	
IZVOD IZ DOKUMENTA	KOMENTAR
<p><b>ČLAN 2</b></p> <p>Ciljevi ovog zakona su:</p> <p>1) prevazilaženje negativnih efekata ekonomske krize u Republici Srbiji u oblasti građevinarstva, odnosno pomoć domaćoj građevinskoj industriji za izlazak iz krize;“</p>	<p>Usvojen Program vanredne podrške građevinskoj industriji u uslovima svetske ekonomske krize u 2010. godini. Osnovni cilj Programa je vanredna podrška domaćoj građevinskoj industriji kroz angažovanje domaćih građevinskih preduzeća iz oblasti visokogradnje na realizaciji projekata od šireg društvenog značaja, uz korišćenje domaćeg građevinskog materijala. Sredstva su namenjena za izgradnju, rekonstrukciju, odnosno adaptaciju škola i obdaništa, bolnica i drugih zdravstvenih ustanova, sportskih objekata, institucija kulture, kao i drugih objekata od javnog značaja. Nosioći Programa su Republika Srbija, zainteresovani gradovi, odnosno jedinice lokalne samouprave, kao i Autonomna Pokrajina Vojvodina preko Fonda za kapitalna ulaganja.</p>

<p><b>ČLAN 3</b></p> <p>U skladu sa ovim zakonom, Vlada, na predlog nadležnih ministarstava, odnosno nadležnog organa jedinice lokalne samouprave, utvrđuje listu projekata za izgradnju, rekonstrukciju, odnosno adaptaciju, koji se u celosti ili delimično finansiraju iz sredstava budžeta jedinice lokalne samouprave, autonomne pokrajine, odnosno Republike Srbije, odnosno privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica čiji osnivač je u celosti jedinica lokalne samouprave, autonomna pokrajina, odnosno Republika Srbija.</p>	<p>Zakonom se predviđa prioritizacija pojedinačnih projekata u skladu sa definisanim namenama (član 4) i postavlja pravni osnov za velika ulaganja iz javnog budžeta u projekte od javnog značaja koji bi obezbeđivali usluge i aktivnosti za građane i poboljšali sveukupni kvalitet života.</p> <p>Projekat izgradnje naselja Stepa Stepanović je izveden sredstvima koja su odobrena na osnovu ovog zakona i činjenice da je smatran projektom od javnog značaja.</p>
--	--

<p><b>ČLAN 4</b></p> <p>Projekti za izgradnju objekata visokogradnje i niskogradnje čija se realizacija finansira i realizuje u skladu sa ovim zakonom su projekti koji se odnose na izgradnju:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) škola i obdaništa;</li> <li>2) bolnica i drugih zdravstvenih ustanova;</li> <li>3) stanova;</li> <li>4) autoputeva i drugih državnih puteva;</li> <li>5) sportskih objekata;</li> <li>6) objekata za potrebe obavljanja delatnosti iz oblasti kulture, i</li> <li>7) drugih objekata od javnog značaja i objekata za koje se utvrđuje javni interes, u skladu sa zakonom kojim se uređuje eksproprijacija.</li> </ol>	<p>U Zakonu se navode kategorije projekata koji mogu biti finansirane iz javnog budžeta i sve se odnose na projekte javnih saradnja ili projekte od javnog interesa (npr. stanovanje – rešavanje stambenog pitanja određenih socijalnih kategorija od interesa za državu). Stambeno naselje Stepa Stepanović, sa delom stambenog fonda predviđenog za rešavanje stambenog pitanja pripadnika vojske, ali i pratećim sadržajima i infrastrukturom, je ispunjavalo uslove za ovaj tip investiranja.</p> <p>Ciljevi (opšti) zakona i definisani tipovi projekata za koje se predviđa ulaganje pokazuju ideju da se ulaže u opšte poboljšanje kvaliteta života u urbanim sredinama, unapređenje socijalnog položaja građana i da se kao prioritetne oblasti razvoja građevinske industrije postavljaju objekti javnih namena i javnih usluga. Na taj način se javni interes stavlja u prvi plan i promovise kroz nacionalnu razvojnu politiku, te postaje značajan pokretač urbanog razvoja.</p> <p>Ističe se da nijedan od sadržaja koji je kasnijim izmenama Urbanističkog projekta (benzinska pumpa, supermarket i crkva) planiran na parcelama koje su u prvobitnom Urbanističkom projektu iz 2010. namenjene za javne sadržaje ne spadaju u kategorije za koje je ovaj Zakon predvideo ulaganja iz javnog budžeta.</p>
---	---

<p><b>ČLAN 5</b></p> <p>Na postupak izbora projektanta, vršioca tehničke kontrole, izvođača radova, vršioca stručnog nadzora, kao i vršioca tehničkog pregleda, odnosno za potrebe projektnog finansiranja za izgradnju objekata, primenjuje se pregovarački postupak bez objavljivanja javnog poziva u skladu sa zakonom kojim se uređuju javne nabavke.</p> <p>Naručilac, u smislu ovog zakona, može biti nadležno ministarstvo, nadležni organ autonomne pokrajine ili nadležni organ jedinice lokalne samouprave, odnosno privredno društvo iz člana 3. stav 1. ovog zakona.</p>	<p>Naručilac, u smislu ovog zakona, može biti nadležno ministarstvo, nadležni organ autonomne pokrajine ili nadležni organ jedinice lokalne samouprave, odnosno privredno društvo iz člana 3. stav 1. ovog zakona.</p> <p>U slučaju naselja Stepa Stepanović investitori su Vlada Republike Srbije i Građevinska direkcija Srbije, dok je sama lokacija ustupljena od strane Ministarstva odbrane – lokacija bivše kasarne 4 juli, s tim da je 21% ostvarenog stambenog fonda namenjeno za stambeno zbrinjavanje pripadnika vojske kao nadoknada za vrednost zemljišta koje je ustupilo Ministarstvo odbrane.</p>
--	---

<p><b>OBRAZLOŽENJE</b></p> <p>II. Razlozi za donošenje</p> <p>Razlozi zbog kojih se predlaže donošenje Zakona o podsticanju građevinske industrije u uslovima ekonomske krize ogledaju se u tome što je svetska ekonomska kriza pogodila celu privredu Republike Srbije, a najviše građevinsku industriju....</p> <p>... Sa druge strane, od presudne je važnosti za privredu Republike Srbije stimulisanje visokogradnje, čiji je glavni problem nedostatak tražnje u privatnom sektoru. Zbog toga se javila potreba da država, kroz vanredne mere poveća tražnju.</p> <p>...Vlada je programom mera za ublažavanje negativnih efekata svetske ekonomske krize u Republici Srbiji za 2009. i 2010. godinu predvidela mere indirektno podrške građevinskoj industriji u Republici Srbiji. Navedene mere su sprovedene i dalje se sprovode kroz direktno subvencionisanje kamatne stope na potrošačke kredite za kupovinu građevinskog materijala kao trajnog potrošnog dobra, kao i direktnim subvencionisanjem kamatne stope za stambene kredite i dugoročno stambeno kreditiranje.</p>	<p>Ističe se je razlog usvajanja teška kriza u građevinskoj industriji i podsticanje tražnje, ali i izgradnja objekata od javnog značaja. Obrazloženje takođe prikazuje da je osnovna ideja (strateška odluka) koja stoji iza njegovog donošenja zaštita javnog interesa. Zakonom se podstiče investiranje u velike stambene komplekse, te omogućava pritučnost kvalitetnog stambenog prostora sa pripadajućim javnim uslugama. Time se ističe ideja da je kvalitet života građana interes koji država štiti i aktivno radi na njegovom ostvarivanju.</p> <p>U slučaju Stepe Stepanović primena Zakona se ogleda u dve stvari: garancijama koje je Republika Srbija dala za kredite građevinske direkcije Srbije u svrhu realizacije projekta izgradnje naselja i opravdanosti ustupanja parcele Ministarstva odbrane Vladi Republike Srbije i Građevinskoj direkciji Srbije, kao investitorima, za izgradnju stambenog kompleksa Stepa Stepanović (deo fonda može se tretirati kao socijalno stanovanje – 21% namenjeno za rešavanje stambenog pitanja pripadnika vojske – grupe od interesa za državu) i planiranim objektima javne namene.</p>
--	---

## Zakon o socijalnom stanovanju (“Sl. glasnik RS”, br. 72/2009)

### IZVOD IZ DOKUMENTA

### KOMENTAR

#### ČLAN 2

Socijalno stanovanje u smislu ovog zakona jeste stanovanje odgovarajućeg standarda koje se obezbeđuje uz podršku države, u skladu sa strategijom socijalnog stanovanja i programima za realizaciju strategije, domaćinstvima koja iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne mogu da obezbede stan po tržišnim uslovima.

Određeni broj stambenih rešenja u Srbiji je sproveden na osnovu posebnih zakona i projekata, a takav je i slučaj naselja Stepa Stepanović. Takođe, projekat naselja Stepa Stepanović u planerskoj praksi Srbije se posmatra kao vid socijalnog stanovanja, jer se posebnim zakonskim okvirom – usvajanjem zakona za podsticanje građevinske industrije, stvaraju uslovi za izgradnju stambenog kompleksa sa pratećim javnim sadržajima na lokaciji koju Ministarstvo ustupa za izgradnju i 21% stambenog fonda se određuje za rešavanje stambenog pitanja vojnih lica.

U periodu 2010–2013. godine, Građevinska direkcija Srbije realizovala je projekat izgradnje oko 4.600 stanova na lokaciji nekadašnje kasarne “Stepa Stepanović”. Krajem 2011. i početkom 2012. godine, Narodna skupština Republike Srbije je dala garancije za zaduživanje Građevinske direkcije Srbije u ukupnom iznosu od 50 miliona evra. Iako nema preciznih podataka o obimu ulaganja, pretpostavlja se da je u realizaciju projekta bilo uloženo više od 150 miliona evra. Od ukupnog broja stanova 80% je bilo namenjeno prodaji građanima po tržišnim uslovima, bez provere da li lice koje kupuje stan ispunjava bilo kakve uslove sa stanovišta stambene ugroženosti ili prihoda. Najveći broj stanova koji su bili namenjeni komercijalnoj prodaji građani su kupovali po ceni od 1290 evra/m<sup>2</sup> bez PDV, dok je manji broj stanova u kasnijoj fazi (2014–2015. god.), kupovan po nešto nižoj ceni (oko 980 evra/m<sup>2</sup> bez PDV). Ostatak stanova od oko 20%, prenet je Ministarstvu odbrane za vrednost zemljišta koje je Vojna Srbija ustupila Građevinskoj direkciji za izgradnju stambenog kompleksa. Stambene raspodele za zaposlene u Ministarstvu odbrane i Vojsci Srbije sprovedene su na osnovu internih akata, koje propisuje Ministar odbrane. (Analiza uslova za održivi razvoj stanovanja u Republici Srbiji – Polazište za Nacionalnu strategiju, septembar, 2019.)

## Zakono crkvama i verskim zajednicama (“Sl. glasnik RS”, br. 36/2006)

### IZVOD IZ DOKUMENTA

### KOMENTAR

#### Graditeljstvo

#### ČLAN 32

Crkve i verske zajednice mogu samostalno u skladu sa zakonom podizati hramove i druga zdanja za bogoslužbene potrebe, kao i parohijske domove, manastirske konake, administrativnouppravne zgrade, škole, internate i bolnice (u daljem tekstu: verski objekti).

...

Nadležni organ jedinice lokalne samouprave dužan je da prilikom izrade urbanističkih planova razmotri iskazane potrebe crkava i verskih zajednica za izgradnju verskih objekata.

...

Nadležni državni organ je dužan da poštuje pravo crkve i verske zajednice da samostalno organizuje i vodi radove i da utvrđuje namenu, stil i opremanje objekta, u skladu sa zakonom i autonomnim propisima crkava i verskih zajednica.

Definisano da verske zajednice mogu samostalno podizati hramove i druge verske objekte i da prilikom izrade planova iskazane potrebe treba uzeti u obzir. Prilikom izrade urbanističkih planova, nadležni je organ lokalne samouprave dužan da razmotri iskazane potrebe verskih zajednica za potrebama izgradnje verskih objekata. Nije precizirano na koji način se ta potreba utvrđuje (pravila, norme, relevantni parametri), te na koji je način moguće sprovesti procenu o realnim potrebama stanovništva za verskim objektima.

U slučaju naselja Stepa Stepanović Zaključak Vlade Republike Srbije 05 broj: 351-7551/2015 predstavlja polaznu tačku i prvi dokument koji određuje parcelu u naselju Stepa Stepanović za izgradnju pravoslavnog hrama, iako je Vlada organ na nacionalnom nivou, a ne na lokalnom nivou kako Zakon predviđa. S obzirom na to da nema jasnih osnova da se objekat može smatrati od posebnog nacionalnog pitanja, nejasna je procedura u kome je došlo do donošenja odluka na višem nivou nego lokalnom.

## Zakon o davanju garancije Republike Srbije u korist Komercijalne banke a.d. Beograd po zaduženju Građevinske direkcije Srbije d.o.o. Beograd (“Službeni glasnik RS: 078/2011”)

### IZVOD IZ DOKUMENTA

### KOMENTAR

#### ČLAN 1

Republika Srbija preuzima obavezu da kao garant izmiri obaveze Građevinske direkcije Srbije d.o.o. Beograd (u daljem tekstu: „Korisnik kredita”) po dinarskom dugoročnom kreditu odobrenom od strane Komercijalne banke a.d. Beograd (u daljem tekstu: „Banka”), u iznosu od RSD 2.000.000.000 (slovima: dvemilijardedinara), uvećanog za iznos pripadajuće ugovorene kamate, naknada i troškova, uz primenu valutne klauzule.

#### ČLAN 2

Garanciju iz člana 1. ovog zakona, Republika Srbija (u daljem tekstu: „Garant”) izdaje u korist Korisnika kredita, na ime obaveza iz Ugovora (broj JN10/2011) o dugoročnom kreditu između Komercijalne banke a.d. Beograd i Građevinske direkcije Srbije d.o.o. Beograd u iznosu do RSD 2.000.000.000 za **reprogram/refinansiranje kredita za opremanje gradskog građevinskog zemljišta na lokaciji kasarne „Stepa Stepanović” u Beogradu**, kreditna partija br. 00-410-0203912.3 (u daljem tekstu: „Ugovor”), zaključenog u Beogradu, dana 22. jula 2011. godine.”

Omogućena zaduženja Građevinske direkcije Srbije, kao glavnog investitora na projektu Stepa Stepanović. Ovaj aranžman je značajan jer pokazuje opredeljenost države da u uslovima ekonomske krize omogućiti prioritizaciju javnog interesa kroz iznalaženje načina za finansiranje projekata od javnog značaja, s obzirom na to da je Urbanistički projekat za naselje Stepa Stepanović predviđao i javne namene kroz uređenje javnih površina i obezbeđivanje javnih usluga.

## Uredba o merama podrške građevinskoj industriji kroz dugoročno stambeno kreditiranje u 2011. godini (“Službeni glasnik RS”, br. 1/2011)

### IZVOD IZ DOKUMENTA

### KOMENTAR

#### ČLAN 4

Uslovi koje treba da ispuni nepokretnost koja se zalaže:

...

(3) objekti u izgradnji za koje je zaključkom Vlade predloženo Nacionalnoj korporaciji za osiguranje stambenih kredita da preduzme sve mere i aktivnosti na omogućavanju prihvatanja osiguranja kredita sa predmetom obezbeđenja u vidu hipoteke prvog reda na nepokretnostima u početnim fazama izgradnje tj. za projekte “Stepa Stepanović” i “Braće Jerković” kod kojih je Građevinska direkcija Srbije nosilac građevinske dozvole – bez obzira na stepen završenosti objekta. Ova dva projekta mogu se finansirati najviše do 50% od ukupno opredeljenih sredstava za dugoročno stambeno kreditiranje po osnovu odobrenih kreditnih zahteva u 2011. godini.

Olakšana mogućnost kreditiranja fizičkim licima u svrhu rešavanja stambenog pitanja.

Analizirajući set donetih pravnih akata, uključujući i ovu Uredbu, zaključuje se da je Republika Srbija imala aktivnu ulogu u stvaranju olakšica za stambeno zbrinjavanje građana.

## Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (“Službeni glasnik RS”, br. 22/2015)

### IZVOD IZ DOKUMENTA

### KOMENTAR

#### Vrste i kompatibilne namene objekata koji se mogu graditi u pojedinačnim zonama

#### ČLAN 20

Na površini osnovne pretežne namene zemljišta u zoni kuća za odmor, seoskoj zoni i zoni retkih naselja i porodične gradnje, u opštoj stambenoj zoni u naseljima srednjih gustina sa dva ili više tipova stambene izgradnje, u mešovitoj zoni u naseljima srednjih gustina sa dva ili više tipova nestambene gradnje, u urbanoj stambenoj i opštoj zoni većih gustina i centralnoj gradskoj i poslovnoj zoni dozvoljena je izgradnja kompatibilnih namena, i to:

- 1) poslovanje;
- 2) trgovina;
- 3) ugostiteljstvo;
- 4) zanatstvo i usluge;
- 5) zdravstvo;
- 6) dečija zaštita;
- 7) obrazovanje;
- 8) kultura;
- 9) verski objekti.

...

Kompatibilne namene u okviru zone, mogu biti i 100% zastupljene na pojedinačnoj građevinskoj parceli u okviru zone i na njih se primenjuju pravila za izgradnju definisana za pretežnu namenu zemljišta u zoni.

Pravilnik definiše kompatibilne namene u okviru pojedinačnih zona.

U slučaju naselja Stepa Stepanović, to predstavlja pravni osnov za plansku odluku u Planu generalne regulacije iz 2016.g. kojim se definiše kompatibilnost izgradnje objekta crkve (ostale namene) sa već planiranim i postojećim namenama. U okviru PGR-a Beograda, ova namena je definisana kao kompatibilna komercijalnoj nameni definisanoj za predmetnu zonu, čime je omogućeno planiranje pravoslavnog hrama i izdavanje neophodnih dozvola za izgradnju verskog objekta.

PROSTORNI I URBANISTIČKI PLANOVI  
(prema Zakonu o planiranju)

NAZIV PLANA	IZVOD IZ DOKUMENTA	KOMENTAR
-------------	--------------------	----------

**Urbanistički projekat na lokaciji kasarne "Stepa Stepanović" na Voždovcu, u Beogradu, u cilju izgradnje stambeno-poslovnog kompleksa sa pratećim sadržajima**

Urbanistički zavod Beograda, 2010.

**1.1. Povod i cilj izrade urbanističkog projekta**

Povod za izradu ovog urbanističkog projekta je zahtev investitora - Građevinske direkcije Srbije, d.o.o., Bulevar kraja Aleksandra br.84, Beograd, za izradu urbanističkog projekta za lokaciju kasarne "Stepa Stepanović" na Voždovcu u cilju izgradnje stambeno-poslovnog kompleksa.

Cilj izrade urbanističkog projekta je urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za formiranje stambeno-poslovnog kompleksa sa pratećim sadržajima.

**1.2. Pravni i planski osnov**

**Planirana namena**

Generalnim planom Beograda 2021 ("Sl. list grada Beograda", br.63/09), predmetna lokacija je predviđena za namenu stanovanje - otvoreni gradski blok van centralne zone (grafički prilog 19 – Prikaz izmena GP u planiranom korišćenju zemljišta 2021.).

U postojećem stanju predmetne parcele predstavljaju vojni kompleks, kasarna "Stepa Stepanović" (4.julij), koji je izmenama i dopunama Generalnog plana Beograda 2021 ("Sl. list grada Beograda", br.63/09), predviđen za transformaciju u stambeno tkivo.

Urbanistički projekat iz 2010.g predstavlja dokument sprovođenja tadašnjeg Generalnog plana Beograda 2021 ("Sl. list grad Beograda, br/ 63/09) zajedno sa njegovim izmenama ("Sl. list grad Beograda, br/ 63/09) prema kome je lokacija vojnog kompleksa kasarne Stepa Stepanović (4. Julij) predviđena za transformaciju u stambeno naselje. Lokacija se nalazi u zoni plana za koju se izrađuje plan detaljne regulacije, ali i u zoni za koju je bilo moguće direktno sprovođenje Generalnog plana kroz izradu Urbanističkog projekta.

Urbanističkim projektom se u skladu sa normama definisanim zakonom i podzakonskim aktima određuju neophodni kapaciteti za javne službe u planiranom stambenom naselju Stepa Stepanović; dve osnovne škole, vrtići, depandans i zdravstvena stanica sa pratećim sadržajima za obezbeđivanje primarne zdravstvene zaštite. Stoga, svako kasnija izmena u kapacitetima direktno utiče na zadovoljavanje osnovnih potreba stanovništva koji su definisani normama i standardima i predstavljaju minimum za planiranje uređenih stambenih naselja.

Izradi urbanističkog projekta se pristupa na zahtev Građevinske direkcije Srbije koja je na lokaciji nekadašnje kasarne kao glavni investitor trebalo da realizuje stambeno naselje Stepa Stepanović.

**II USLOVI IZGRADNJE**

**2.1. NAMENA OBJEKATA I KONCEPT UREĐENJA PROSTORA**

Koncept uređenja prostora zasniva se na trasformaciji kompleksa kasarne "Stepa Stepanović" u stambeno-poslovni kompleks sa pratećim sadržajima.

Urbanističko rešenje kompleksa u najvećoj meri koristi postojeće lokacijske potencijale u funkcionalnoj organizaciji i oblikovanju, uključujući postojeće saobraćajnice, a karakter novih celina formiran je:

- projektovanjem prostora na najvišem nivou sa stanovišta javnih sadržaja, dostupnosti, pristupačnosti i kvaliteta života u gradu, a sa stanovišta organizacije stanova, u skladu sa trendovima u potražnji stanova u poslednjih nekoliko godina i fleksibilnim mogućnostima tako da ispuni aktuelne zahteve tržišta,
- sa maksimalnim održivim kapacitetom opterećenja prostora

Predloženo rešenje je reprezent savremenih trendova u javnom stanovanju.

Svi potrebni prateći sadržaji definisani su u skladu sa potrebama i normativima za oko 13300 stanovnika. Planirane su dve osnovne škole, dve predškolske ustanove i depandans, u okviru desetominutne pešačke izohrone u odnosu na stambene zgrade u kompleksu. Grupisane su na dve lokacije, u severnom i južnom delu kompleksa.

U centralnom delu kompleksa planirana je parkovska površina i poslovno-komercijalni objekat sa svim potrebnim sadržajima za snabdevanje, kulturni život stanovnika i zdravstvenu zaštitu (zdravstvena stanica u okviru objekta).

Višestruko se ističe planiranje i projektovanje na najvišem nivou sa stanovišta javnih sadržaja i kvaliteta života, te da bi rešenje predloženo Urbanističkim projektom trebalo da bude primer savremenih trendova u javnom stanovanju. Time se ističe stav javnih institucija da definisani javni sadržaji predstavljaju osnov za ponudeni kvalitet života na lokaciji, i da upravo javni sadržaji, planirani kulturni život stanovnika i javni prostori, čine Stepu Stepanović naseljem koje zadovoljava savremene standarde stanogradnje.

Značajno je i da je Urbanistički projekat sa predloženim konceptom razvoja prostora prikazivan kupcima tj. budućim stanašima tokom kupovine stana u ovom naselju, u čemu su značajnu ulogu nosili predviđani javni sadržaji, javni prostori i prateći sadržaji. Urbanistički projekat je predstavljao planski osnov kojim je definisan način na koji će se ovaj deo grada razvijati. Ukoliko podemo od stanovišta da kvalitet stanovanja ne čini samo stan i njegove prostorno-funkcionalne karakteristike (kvadratura, orijentacija, funkcionalna organizacija itd.), već i neposredan život van stana koji se odnosi na zadovoljenje (osnovnih) potreba za savremen život u urbanoj sredini i koji se obezbeđuje kroz dostupnost javnih usluga i javnih prostora naselja, možemo zaključiti i da je vrednost ovih stanova i kvalitet života njenih stanovnika direktno povezan sa dostupnošću istih.

S obzirom na to da je ovo predstavljalo kapitalni nacionalni projekat u vremenu ekonomske krize, da je pokretanje brojnih odluka i pravnih akata bilo neophodno za njegovu realizaciju, da je predstavljalo rezultat saradnje različitih sektora i institucija na različitim nivoima državnog uređenja, te saradnju sa domaćim privatnim sektorom, i naposljetku, da je u pitanju planski razvoj određene lokacije u Beogradu od izuzetnog značaja, fokus je stavljen na to da se javni interes koji je proklamovan kroz ceo proces, od ideje, preko izrade urbanističkog projekta, do njegovog sprovođenja, "operacionalizuje" - kroz adekvatno plansko rešenje i njegovu blagovremenu i potpunu realizaciju.



1. Prilog 1. Prikaz urbanističkog rešenja Urbanističkog projekta na lokaciji kasarne "Stepa Stepanović" iz 2010.g.

**2.1.1. NAMENA POVRŠINA I OBJEKATA**

U okviru granice urbanističkog projekta definisane su sledeće namene:

- saobraćajne površine – primarna saobraćajna mreža kompleksa (građevinske parcele S1-S7), kolsko-pešačke ulice i pešačke staze (građevinske parcele KP1, KP2 i PS1),
- površina za retenziju (građevinska parcela GP\_R)
- zelene površine (građevinske parcele GP\_zel\_1, GP\_zel\_2 i GP\_zel\_3),
- višeporodično stanovanje – tip otvoreni blok (građevinske parcele GP1-GP7),
- poslovno-komercijalne delatnosti (građevinska parcela GP\_P),
- prateći sadržaji: osnovne škole (građevinske parcele GP\_š\_1 i GP\_š\_2) i predškolske ustanove (građevinske parcele GP\_v\_1 i GP\_v\_2).

U centralnom delu kompleksa, uz Kumodražku ulicu, na građevinskoj parceli GP\_P planira se izgradnja poslovno-komercijalnog objekta.

U okviru ovog multifunkcionalnog objekta planiraju se sadržaji:

- trgovina: tržni centar, supermarket,
- kulturno-zabavni sadržaji,
- plato za zelenu pijacu predviđen za dvonamensko korišćenje (trg za kulturu i zabavu),
- zanatski centar sa pijacom industrijsko-neprehrambene robe (denivelisan od prostora zelene pijace),
- natkrivene i otvorene parking površine za korisnike usluga pijace i supermarketa,
- ugostiteljski sadržaji,
- kancelarijsko poslovanje,
- hotelski apartmani,
- zdravstvena stanica sa pratećim sadržajima za obezbeđivanje primarne zdravstvene zaštite budućih stanovnika kompleksa.

**PRATEĆI SADRŽAJI**

**Osnovne škole**

Za opsluživanje stanovnika stambeno-poslovnog kompleksa (oko 13300 stanovnika – 1330 učenika) planiraju se dve lokacije za osnovne škole:

- građevinska parcela GP\_š\_1, površina kompleksa 17880m<sup>2</sup>, BRGP 7754m<sup>2</sup> za 720 učenika za rad u 1 smeni (24 odeljenja),
- građevinska parcela GP\_š\_2, površina kompleksa 19909m<sup>2</sup>, BRGP 6077m<sup>2</sup> za 780 učenika za rad u 1 smeni (26 odeljenja).

Višak kapaciteta planiranih osnovnih škola (170 učenika) može da pokrije nedostajuće kapacitete iz neposrednog okruženja (potez uz Ulicu Vojvode Stepe).

**Predškolske ustanove**

Za opsluživanje stanovnika stambeno-poslovnog kompleksa (oko 13300 stanovnika – 650 dece predškolskog uzrasta) planiraju se dve lokacije za predškolske ustanove:

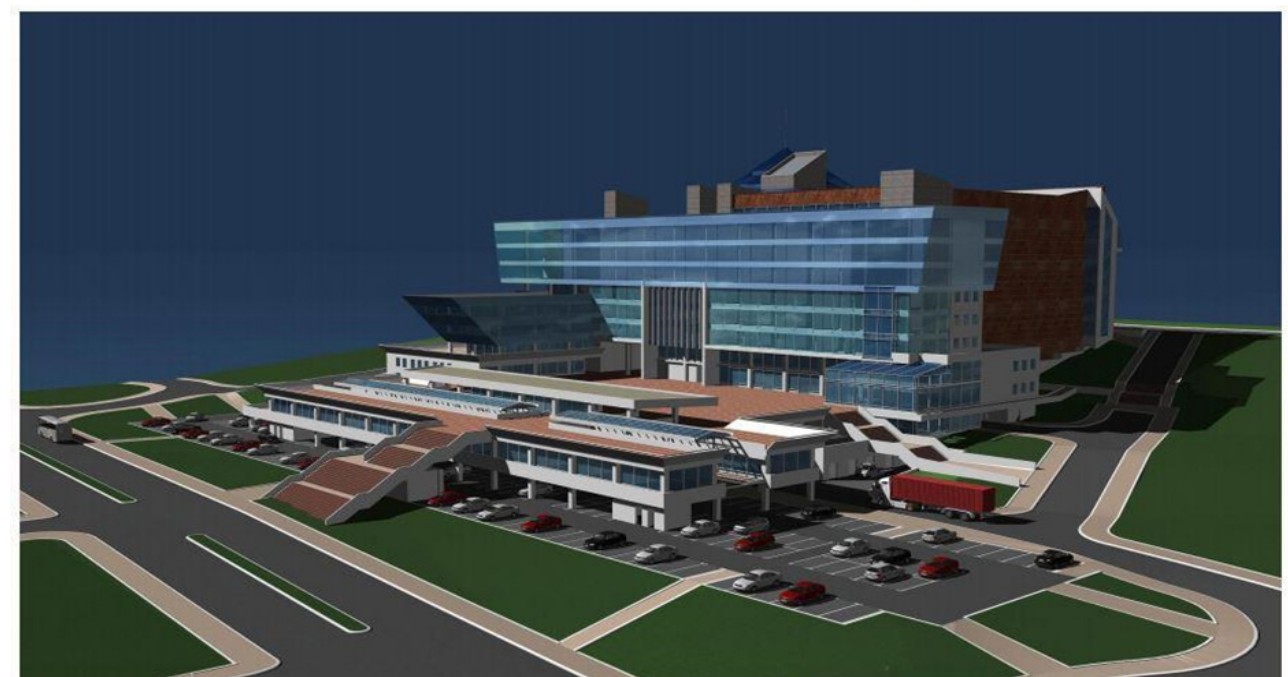
- građevinska parcela GP\_v\_1, površina kompleksa 4081m<sup>2</sup>, BRGP 2638m<sup>2</sup>, predškolska ustanova maksimalnog kapaciteta od 270 dece,
- građevinska parcela GP\_v\_2, površina kompleksa 4071m<sup>2</sup>, BRGP 2531m<sup>2</sup>, predškolska ustanova maksimalnog kapaciteta od 270 dece.

Takođe, u okviru kompleksa, na građevinskoj parceli GP6 planiran je i depandans u prizemlju stambenog objekta 6A, BRGP 470m<sup>2</sup>, za smeštaj oko 80 dece predškolskog uzrasta. Smeštaj preostalog broja dece (oko 30 dece), obezbeđuje se u privatnom sektoru.

**2.1.5. NUMERIČKI POKAZATELJI**

PRATEĆI SADRŽAJI		
OSNOVNE ŠKOLE I PREDŠKOLSKKE USTANOVE		
GRAB. PARCELA	POVRŠ. GP (M <sup>2</sup> )	BRGP (M <sup>2</sup> )
GP_š_1	17880	7754
GP_š_2	19909	6077
GP_v_1	4081	2638
GP_v_2	4071	2531
<b>UKUPNO</b>	<b>45941</b>	<b>19000</b>

1. Tabela 1. Prikaz površina parcela i planirane BRGP za prateće sadržaje osnovne škole i predškolskih ustanova, izvod iz teksta Urbanističkog projekta na lokaciji kasarne "Stepa Stepanović" iz 2010.g



Prilog 2. 3D prikaz idejnog rešenja poslovno-komercijalnog objekta na građevinskoj parceli GP\_P planiranom prema Urbanističkom projektu iz 2010.godine.



# PROSTORNI I URBANISTIČKI PLANOVI (prema Zakonu o planiranju)

NAZIV PLANA

IZVOD IZ DOKUMENTA

KOMENTAR

Prema PGR mreže SSG, za realizaciju novih stanica za snabdevanje gorivom na novim lokacijama, nadležni Sekretarijat za urbanizam i građevinske poslove grada Beograda pristupa makrolokacijskom vrednovanju. Na zahtev Nadležnog organa uprave zaduženog za poslove urbanizma sprovodi se i mikrolokacijsko vrednovanje. Proveru minimalnog stepena valjanosti svake nove lokacije u skladu sa kriterijumima za mikrolokacijsko vrednovanje i usvojenim programom PGR mreže stanica za snabdevanje gorivom obavlja, JUP "Urbanistički zavod Beograda".

...

U Urbanističkom zavodu Beograda urađena je provera minimalnog stepena valjanosti predmetne lokacije u skladu sa kriterijumima za mikrolokacijsko vrednovanje i usvojenim programom PGR mreže stanica za snabdevanje gorivom, odnosno urađena je Mikrolokacijska analiza lokacije za izgradnju stanice za snabdevanje gorivom na katastarskim parcelama 7764/23 i 7764/44 K.O. Voždovac. **Zaključak mikrolokacijskog vrednovanja je da se predmetna lokacija može smatrati uslovno povoljnom za izgradnju stanice za snabdevanje gorivom.** Predložena je dalja planska realizacija lokacije SSG izradom projekta preparcelacije i urbanističkog projekta – na novoj građevinskoj parceli.

PGR mreže SSG predstavlja planski osnov za odluku da se na predmetnoj lokaciji planira stanica za snabdevanje goriva, tako što se za nove lokacije predviđa sprovođenje mikrolokacijske analize koju sprovodi Urbanistički zavod Beograda kao nadležno lice. S obzirom da je lokacija označena uslovno povoljna, pristupa se dajiem sprovođenju kroz Urbanistički projekat (2013.g) koji postaje osnova za izdavanje lokacijske dozvole za stanicu za snabdevanje goriva na GP1 na odgovarajućoj katastarskoj parceli KP br. 7764/44.

## 2.1.1. Namena površina i objekata

Na predmetnoj lokaciji, u okviru GP1-GP6, planira se izgradnja komercijalnih delatnosti: stanica za snabdevanje gorivom, trgovinski objekat i drugi objekti sa komercijalnim sadržajima namenjeni trgovini, poslovanju i uslugama.

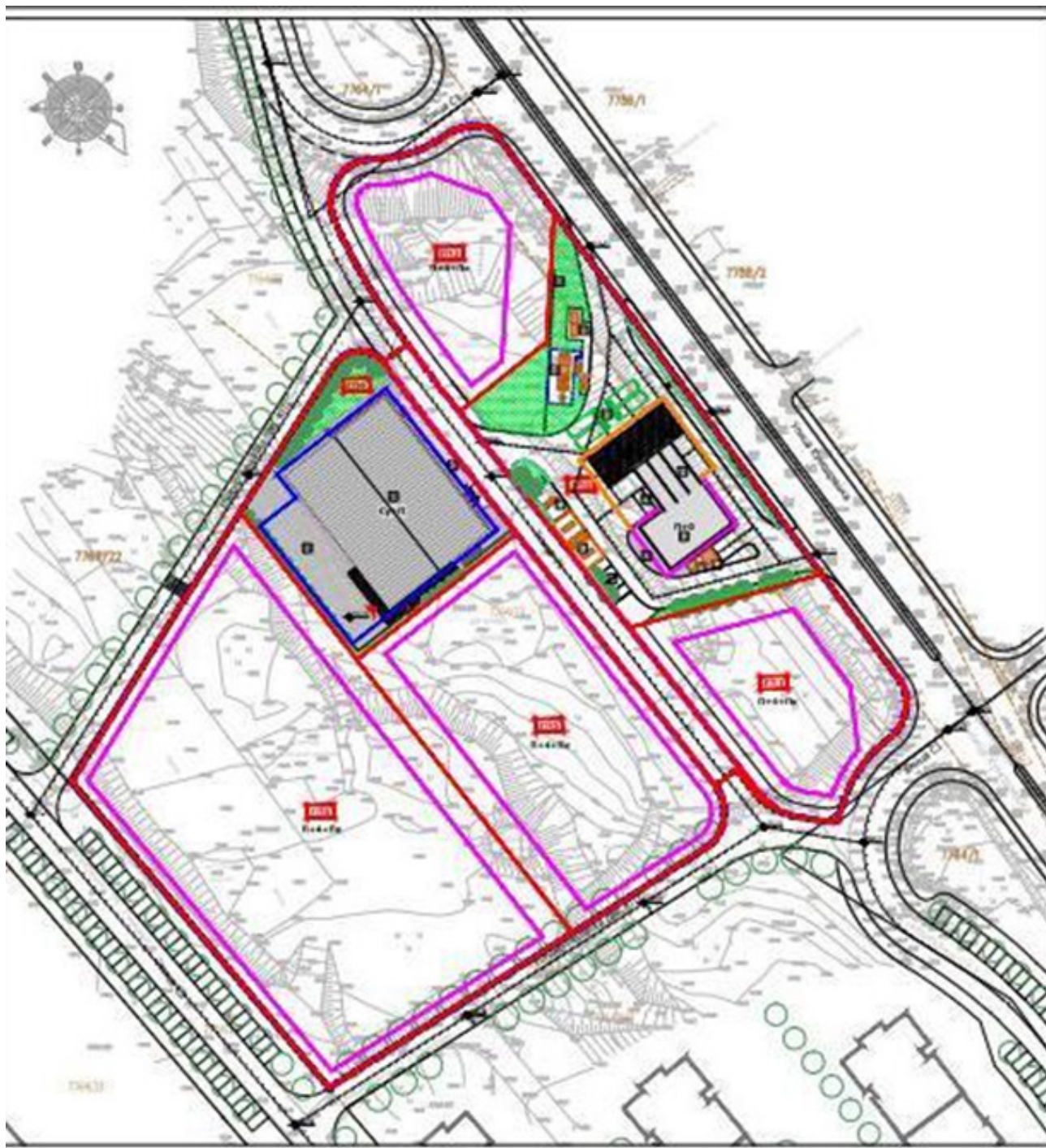
Na građevinskoj parceli GP6 planirati jedinicu primarne zdravstvene zaštite u prizemnoj etaži objekata.

Parcela U1 planirana je kao saobraćajna površina – Ulica U1.

Građevinska parcela GP-P se deli na šest manjih parcela u okviru kojih se definišu nove namene. Nove namene nude manju raznovrsnost sadržaja u odnosu na rešenje iz Urbanističkog projekta iz 2010. godine, kojim se predlagao poslovno-komercijalni objekat sa znatno većom raznovrsnošću sadržaja.

Preparcelacija jedinstvene parcele na šest manjih parcela omogućava Građevinskoj direkciji Srbije kao glavnom investitoru da, nakon izvođenja pojedinačnih objekata supermarketa i stanice za snabdevanje gorivom, objekte stavi na prodaju. S obzirom na to da je novo rešenje razvilo komercijalne i javne sadržaje po parcelama, Građevinska direkcija na osnovu Urbanističkog projekta iz 2013. godine dobija mogućnost da realizuje komercijalne sadržaje, bez realizacija javnih sadržaja, što se prethodnim rešenjem sa jednim multifunkcionalnim objektom na objedinjenoj parceli nije omogućavalo.

Prilog 1. Prikaz urbanističkog rešenja Urbanističkog projekta za izgradnju komercijalnih sadržaja u naselju "Stepa Stepanović" na Voždovcu iz 2013.g



## Urbanistički projekat za izgradnju pravoslavnog hrama Prepodobne mati Angeline na kp. 7764/56, KO Voždovac, u stambeno-poslovnom kompleksu Stepa Stepanović u Beogradu, 2017.

Urbanistički zavod Beograda, 2017.

U skladu sa navedenim, a na predlog Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, Vlada Republike Srbije je donela Zaključak 05-broj: 351-7551/2015 od 10.07.2015. godine, kojim se zadužuje Građevinska direkcija Srbije d.o.o. da organizuje i realizuje gore navedene aktivnosti sadržane i u tekstu ovog Zaključka.

Predmetna parcela kp 7764/56 KO Voždovac, se nalazi u centralnom delu stambeno-poslovnog kompleksa „Stepa Stepanović“ u Beogradu i obuhvaćena je PGR-Grad Beograd (celina XVII, Voždovac). Planom namena površina, predmetna lokacija je planirana za izgradnju komercijalnih sadržaja (prilog: izvod iz PGR-e – Plan namena površina).

Način sprovođenja plana (prilog: izvod iz PGR-e- Sprovođenje plana), podrazumeva neposrednu primenu pravila građenja, izradom Urbanističkog projekta.

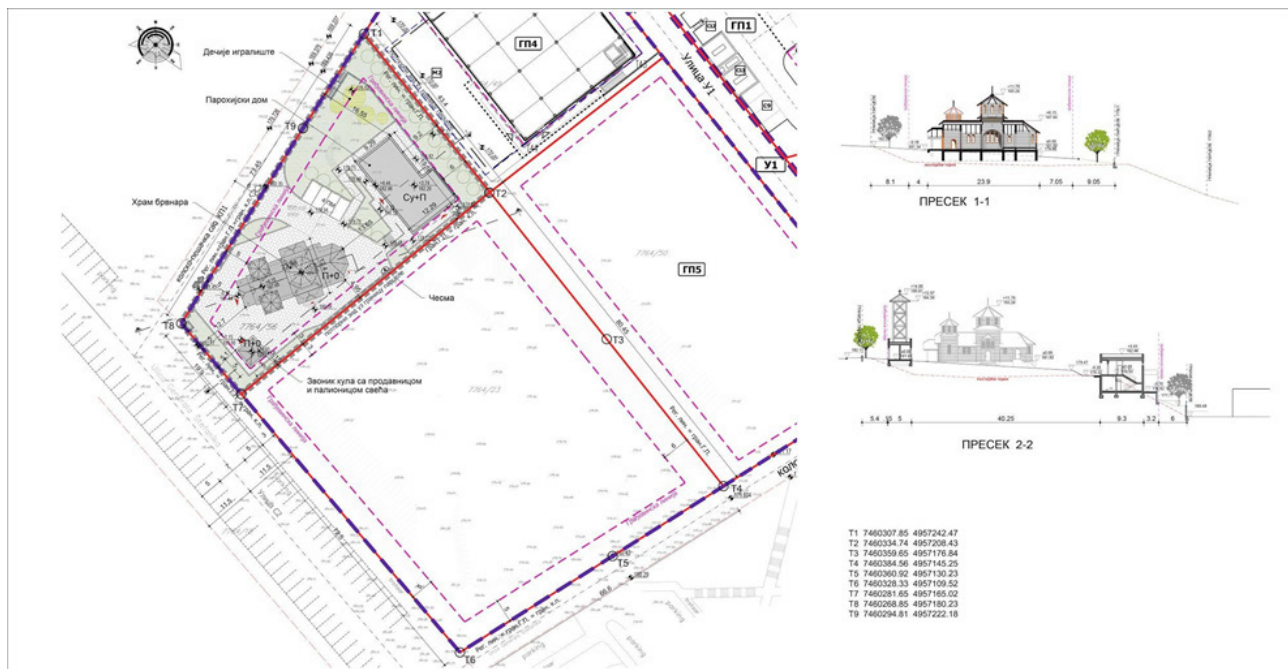
- 1.2.2. PGR- poglavje 5.6. Verski objekti i kompleksi

Verski objekti pripadaju kategoriji javnih sadržaja u kojima religiozni deo stanovništva ispunjava svoje duhovne potrebe, ali istovremeno mogu biti i mesta za pružanje kulturno-obrazovnih programa i usluga socijalnog staranja za lokalne stanovnike. Verski objekti su kompatibilni sa namenom stanovanja, mesovitim gradskim centrima, komercijalnim sadržajima, javnim namenama i ostalim zelenim površinama.

Pravni osnov za izgradnju verskog objekta crkve prvobitno se nalazi u Zaključku Vlade kojim se Građevinskoj direkciji Srbije nalaže da preduzme aktivnosti organizovanja i izrade Urbanističkog projekta za izgradnju pravoslavnog hrama na parceli gde su planirani komercijalni sadržaji. Planski osnov je PGR iz 2016. godine, prema kome su verski objekti određeni kao kompatibilni sa namenom stanovanja, te je tako njihovo planiranje u okviru naselja Stepa Stepanović pravno i planski utemeljeno.

Iako verski objekti pripadaju kategoriji javnih sadržaja, SPC ima potpunu samostalost određivanja namena i sadržaja na parceli predviđenoj za izgradnju objekta.

Prilog 1. Prikaz urbanističkog rešenja Urbanističkog projekta za izgradnju komercijalnih sadržaja u naselju "Stepa Stepanović" na Voždovcu iz 2013.g



## Plan generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – grad Beograd (celine I–XIX), („Sl. list grada Beograda“, br. 20/2016 i 97/2016)

- Celine XVII

- S obzirom na veliku koncentraciju stanovnika i malu ukupnu površinu postojećih hramova, potreba za izgradnjom novih parohijskih crkava se može smatrati osnovanom, jer je stepen opsluženosti parohija svih crkava celine XVII, kao i parohija koje opslužuju crkve van celine, izuzetno nizak.

- Takođe, kao prioritarnu EUO je označio i lokaciju između Ulice Darvinove i Braće Jerkovića – preko puta benzinske pumpe, na zelenoj površini, koja ima potencijale jer je neizgrađena, na istakutoj poziciji raskršća, dovoljno udaljena od stambenih objekata i bez važećeg detaljnog plana koji bi uslovljavao njenu upotrebu. U novom naselju „Stepa Stepanović“ zbog velikog broja novih stanovnika, potrebno je planirati parohijsku crkvu sa pratećim sadržajima.

Kao obrazloženje za planiranje izgradnje verskog objekta se navodi uvećani broj stanovnika, ali i generalno mala površina pravoslavnih verskih objekata u ovoj zoni u odnosu na broj stanovnika. Na ovaj način, nadležni organ verske aktivnosti posmatra kao potrebu građana i na određeni način izjednačava je sa ostalim potrebama stanovnika, kao što su kulturni sadržaji, rekreativni, obrazovni i ostali javni sadržaji. Objekat se planira, na sada privatnoj parceli koja pripada SPC, i koja prema Zakonu o crkvama i verskim zajednicama ima visok stepen samostalnosti odlučivanja o nameni i uređivanju same parcele. To utiče i na njenu javnu dostupnost stanovnicima naselja, s obzirom na to da aktivnosti i sadržaji i način na koji se oni organizuju reguliše samostalno SPC.

### Pravila građenja u zoni 17.K2.1

(Grafički prilog br. 16–71 do 16–75 „Područja za neposrednu primenu pravila građenja“ R 1:2.500) Ova zona obuhvata poslovne objekte značajnijih kapaciteta smeštenih u stambenim naseljima Konjarnik, Šumice i Stepa Stepanović.

PRAVILA GRAĐENJA ZA ZONU KOMERCIJALNIH SADRŽAJA U ZONI SREDNJE SPRATNOSTI 13.K2.1

osnovna namena površina – komercijalni sadržaji

kompatibilnost namena – sa komercijalnim sadržajima su kompatibilne namene skladu sa Tabelom „Kompatibilnost namena“ u poglavlju 5. Planirana namena površina, tačka 5.1.

– odnos osnovne i kompatibilne namene je definisan u odnosu min. 80% : maks. 20%

– opšta pravila i parametri za sve namene u zoni su isti

- broj objekata na parceli – na građevinskoj parceli gradi se jedan objekat.

Табела „Компатибилност намена“		КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА									
ПОСЛОВНА НАМЕНА	Својобрадне површине	КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА									
		Површине за инфраструктурне објекте и комплексе	Комуналне површине	Површине за објекте и комплексе	Површине за објекте и комплексе	Површине за објекте и комплексе	Површине за објекте и комплексе	Површине за објекте и комплексе	Површине за објекте и комплексе	Површине за објекте и комплексе	Површине за објекте и комплексе
Својобрадне површине	o	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>
Површине за инфраструктурне објекте и комплексе	X <sup>1</sup>	o	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>
Комуналне површине	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	o	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>
Јавне зелене површине/шуме	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	o	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>
Површине за објекте и комплексе јавних служби	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	o	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>
Површине за спортске објекте и комплексе	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	o	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>
Површине за становање	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	o	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>
Минимални градски центри	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	o	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>
Површине за комерцијалне садржаје	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	o	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>
Површине за привредне зоне	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	o	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>
Површине на привредно-поземне	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	o	X <sup>1</sup>
Површине за верске објекте и комплексе	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>	o	X <sup>1</sup>
Остале зелене површине	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	o

1. Prilog – Tabela kompatibilnosti namena, PGR 2016.

Planom generalne regulacije koji je u skladu sa pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju, koji ovu namenu definiše kompatibilnu za predmetnu zonu, utemeljena je izgradnja verskog objekta i označena kao kompatibilna sa komercijalnim sadržajima koji su na predmetnoj lokaciji planirani UP-om iz 2013. godine.

## DOKUMENTI JAVNIH POLITIKA

(Prema Zakonu o planskom sistemu u tu kategoriju spadaju: 1) strategija; 2) program; 3) koncept politike, i 4) akcioni plan)

NAZIV PLANA	IZVOD IZ DOKUMENTA	KOMENTAR
-------------	--------------------	----------

### Strategija odbrane državne zajednice Srbija i Crna Gora (“*Sl. list SCG*”, br. 55/2004)

#### UVOD

Strategija odbrane državne zajednice Srbija i Crna Gora (u daljem tekstu: Strategija odbrane) dokument je koji sadrži zajedničke stavove država članica o najvažnijim pitanjima bezbednosti i odbrane. Proizilazi iz Ustavne povelje državne zajednice Srbija i Crna Gora; interesa i mogućnosti država članica i Srbije i Crne Gore; novih odnosa među državama članicama i demokratskih procesa u njima, kao i njihovog nastojanja da se prilagode globalnim promenama u svetu; tendencija u međunarodnim bezbednosnim integracijama i odgovora na savremene izazove, rizike i pretnje bezbednosti.

**Srbija i Crna Gora potvrđuje novo opredeljenje za članstvo u međunarodnim bezbednosnim strukturama, prvenstveno za priključenje Programu “Partnerstvo za mir” Severnoatlantskog saveza (NATO), NATO savezu zasnovanom na demokratskoj volji građana i drugim evropskim i evroatlantskim integracijama.**

U Strategiji odbrane je analizirano bezbednosno okruženje; identifikovani su izazovi, rizici i pretnje bezbednosti; utvrđeni su interesi država članica i Srbije i Crne Gore i strategijski koncept odbrane; projektovan je sistem odbrane i **definisani su planiranje i finansiranje odbrane.**

....

#### 6. PLANIRANJE I FINANSIRANJE ODBRANE

Planiranje i finansiranje odbrane se ostvaruje kao integralni deo procesa planiranja i finansiranja nadležnosti poverenih Srbiji i Crnoj Gori. Realizuju ih nadležni organi država članica i Srbije i Crne Gore, saglasno Ustavnoj povelji državne zajednice Srbija i Crna Gora, Zakonu za sprovođenje Ustavne povelje i zakonskim propisima kojima se uređuju sistem odbrane i sistem finansiranja. Deo sredstava za potrebe odbrane obezbeđuje se i preko **Fonda za reformu sistema odbrane državne zajednice Srbija i Crna Gora koji je formiran posebnim normativnim aktom.**

*Lokacija naselja Stepa Stepanović je nekadašnja kasarna “4. juli” koja je ustupljena Vladi Republike Srbije i građevinskoj direkciji Srbije za izgradnju naselja Stepa Stepanović da bi nakon izgradnje 21% izgrađenog fonda pripalo Ministarstvu odbrane u svrhu rešavanja stambenog pitanja pripadnika vojske. Ovo je omogućeno odlukom Srbije i Crne Gore da radi sprovođenja reformi usled novog novog opredeljenja za članstvo u međunarodnim bezbednosnim strukturama, prvenstveno za priključenje NATO savezu (Strategija odbrane), obezbedi dodatna finansijska sredstva za reforme vojske. Stoga je 2004. godine doneta Uredba kojom je osnovan Fond za reformu sistema odbrane (Uredba o Fondu za reformu sistema odbrane državne zajednice Srbija i Crna Gora, “Službeni list SCG”, broj 28/04) čija je jedna od aktivnosti bila i rasprodaja viška vojne imovine koja je Master planom donetim 2006. godine (dokument nije javno dostupan) bila određena kao nepotrebna za funkcionisanje vojske. Ovim planom je za “otudjenje” predviđeno 447 vojnih kompleksa uz tri načina komercijalizacije: prodajom putem tendera, razmena sa institucijama koje koriste sredstva u državnoj svojini i ulaganje u zajedničku izgradnju stanova, a realizacija je poverena Republičkoj direkciji za imovinu RS. (Mamić, B., Bojić, T. i Niković, urbana obnova u kontekstu klimatskih promena na primeru prenamene kompleksa kasarne u beloj Crkvi, Arhitektura i urbanizam, 2015, nr.40, str.24-36). Na listi imovine bila je i kasarna “4. juli” koja je Ugovorom između Ministarstva Odbrane i Vlade Republike Srbije i Građevinske Direkcije Srbije ustupljena Građevinskoj direkciji kao glavnom investitoru radi izgradnje stambenog naselja Stepa Stepanović.*

*Kako je Fond ukinut 2006. godine Uredbom o prestanku važenja uredbe o Fondu za reformu sistema odbrane državne zajednice Srbija i Crne Gore (“Službeni list SCG” broj 51/2006), njegove aktivnosti preuzima Ministarstvo odbrane Republike Srbije. Na internet stranici [http://www.mod.gov.rs/master\\_plan/](http://www.mod.gov.rs/master_plan/) moguće je i danas pristupiti spisku nepokretnosti, po opštinama, koje su stavljane na prodaju.*

## OSTALI DOKUMENTI OD ZNAČAJA

NAZIV PLANA	IZVOD IZ DOKUMENTA	KOMENTAR
-------------	--------------------	----------

### Zaključak Vlada Republike Srbije 05 Broj: 351-7551/2015, 10.jul 2015 godine, Beograd

1. Zadužuje se Građevinska direkcija Srbije d.o.o., da u ime i za račun Republike Srbije, organizuje, odnosno preuzme aktivnosti radi izrade Urbanističkog projekta za obeležavanje katastarske parcele 7764/23 KO Voždovac (GP6), upisane u Listu nepokretnosti 4153 KO Voždovac, kao javna svojina Republike Srbije, sa udelom 1/1 sprovedenjem promena u skladu sa ovim projektom kod organa nadležnog za poslove državnog predmera i katastra.

2. Izrada Urbanističkog porjekta za parcelu GP6 sa idejnim rešenjem objekta i Projekta parcelacije sa projekom geodetskog obeležavanja katastarske parcele 7764/23 KO Voždovac (GP6), kao i sprovođenje promena kod organa nadležnog za poslove državnog predmera i katastra iz tačke 1. ovog zaključka, vrši se radi formiranja nove građevinske parcele i stvaranja osnova za izgradnju verskog objekta – pravoslavnog hrama posvećenog Prepodobnoj mati Angelini, na nofoformiranoj građevinskoj parceli u okviru Stambeno-poslovnog kompleksa “Stepa Stepanović” na Voždovcu, u Beogradu.

3. Zadužuje se Građevinska direkcija Srbije d.o.o da organizuje i realizuje aktivnosti iz tačke 1. ovog zaključka.

....

*Parcela koja je ranijim planskim odlukama bila definisana za izgradnju škole se sada namenjuje za izgradnju verskog objekta. Obaveze za realizaciju ima Građevinska direkcija Srbije. Ova odluka u Zaključku u trenutku donošenja nisu imale naveden planski osnov, već je na osnovu ove odluke kasnije rađena izmena nazena u planskim dokumentima.*

*Ova situacija ja dalje pojašnjena u okviru delimičnog rešenja Agencije za Restituciju Republike Srbije gde se navodi da je predmetna parcela u naselju Stepa Stepanović crkvi dodeljena kao zamenska parcela za parcelu na drugoj lokaciji koja crkvi pripada, i koje se ona odriče u korist države. Oprovanje za ovakvo rešenje se nalazi u činjenici da prvobitnu parcelu nije moguće vratiti u naturalnom obliku, jer su na njoj planirani javni sadržaji, te u praksi da se u procesu restitucije može ponuditi zamenska parcela u odgovarajućoj vrednosti.*

*Zaključak se ne bavi problemom rešavanja javnih usluga koje su bile predviđene na parceli koju dodeljuje Srpskoj pravoslavnoj crkvi.*

*Ova odluka je rezultovala višegodišnjim sukobom između stanara naselja i Srpske-pravoslavne crkve.*

## ZAKLJUČAK:

Analizom slučaja urbanog razvoja naselja Stepa Stepanović mogu se istaći tri osnovna perioda u procesu planiranja i realizacije planiranih sadržaja naselja Stepa Stepanović:

Prvi period počinje 2010. godine kada je usvojen prvi Urbanistički projekat kojim se uređuje razvoj savremenog gradskog naselja sa svim neophodnim kapacitetima. Karakteriše ga multidisciplinarna saradnja na više nivoa upravljanja, kao i niz novih mehanizama za omogućavanje finansiranja i realizacije ovog projekta. Ovaj period prati snažna promocija javnog interesa i isticanje značaja učešća države u rešavanja stambenog pitanja građana kroz razne upravljačke mehanizme i instrumente. Promocija javnog interesa je čitljiva u Urbanističkom projektu iz 2010. g gde su jasno definisani ciljevi razvoja naselja visokog kvaliteta života. Pored toga, promocija javnog interesa je čitljiva i u zakonima donošnim tokom i neposredno pre izrade i realizacije urbanističkog projekta koji su javni interes štitili i promovisali kroz stvaranje adekvatnog pravnog okvira za realizaciju planiranog naselja, te garancijama za kredite. Iako su napravljeni određeni iskoraci u procesu planiranja kroz međusektorsku saradnju i donošenje pravnih akata, samo urbanističko rešenje nije bilo predmet arhitektonsko–urbanističkog konkursa, što bi za projekat ovih razmera bilo primereno. Uprkos nedostacima u okviru prve faze razvoja naselja, jasno je definisano opredeljenje države ka zaštiti javnog interesa. Posebno treba naglasiti da je Urbanističkim projektom iz 2010.g. predviđena fazna realizacija planiranih sadržaja, prema nezavisnim funkcionalnim celinama – građevinskim parcelama.

Drugi period razvoja naselja počinje 2013. g. izradom drugog urbanističkog projekta – Urbanistički projekat za izgradnju komercijalnih sadržaja u naselju “Stepa Stepanović” na Voždovcu. njegov obuhvat pokriva deo naselja gde je prvim urbanističkim projektom iz 2010. g predviđena realizacija multifunkcionalnog centra sa javnim uslugama i komercijalnim sadržajima. Novim urbanističkim projektom se predlažu izmene koje jedinstvenu parcelu definisanu kao multifunkcionalni centar prethodnim urbanističkim projektom, dele na manje parcele na kojima se planiraju objekti javne i komercijalne namene na odvojenim parcelama. Planirani kapaciteti javnih usluga iz prvog Urbanističkog projekta iz 2010. g se zadržavaju, dok se ostali sadržaji redukuju i prema obimu i prema raznolikosti. Preparcelacijom iz 2013. godine, razdvajanjem javnih i komercijalnih sadržaja na pojedinačne parcele, omogućeno je da se planirani sadržaji realizuju odvojeno, što se i desilo kada je Direkcija Srbije, kao glavni investitor, kao prioritet postavila izgradnju komercijalnih sadržaja. Dakle, usvajanjem drugog Urbanističkog projekta 2013. godine omogućena je realizacija komercijalnih sadržaja i ujedno odlaganje ulaganja države u objekte javne namene.

Ove odluke rezultovale su činjenicom da prvobitno planirani kapaciteti savremenog gradskog naselja kojima se omogućava visok kvalitet života stanovnika budu revidirani na način koji taj kvalitet života snižavaju. Naime, realizovani kapaciteti stambenih jedinica i posledično broja stanovnika, su sa novim urbanističkim projektom dovedeni u nesrazmeru sa zakonski definisanim kapacitetima javnih namena. Ovakvo rešenje je proizvelo nezadovoljstvo među stanovništvom naselja, koje je kasnije formalizovano formiranjem udruženja građana pod nazivom „Udruženje stanara naselja Stepa Stepanović“. Proteklih godina Udruženje stanara naselja Stepa Stepanović je sprovelo niz akcija, kao što su sastanci sa predstavnicima opštinskih i gradskih institucija, protestne šetnje, pokretanje zvanične veb stranice sa informacijama vezanim za zaštitu javnog interesa koji bi planski proces trebalo da garantuje. Javni interes se u ovom slučaju prvenstveno posmatra kao zaštita kvaliteta života, ali i kao pravo građana da učestvuju u planskom procesu i procesu donošenja odluka. Za razliku od prve faze, gde je niz državnih i gradskih institucija aktivno radio na promociji javnog interesa, druga faza planiranja i izgradnje naselja se odlikuje usložnjavanjem planskog procesa i rastućim konfliktom između stanara i javnih institucija.

Treći period razvoja naselja otpočinje planiranjem pravoslavnog hrama u naselju, što nije bilo predviđeno prvobitnim urbanističkim projektom. Vlada RS 2015. godine je donela odluku kojom se parcela namenjena za osnovnu školu dodeljuje Srpskoj pravoslavnoj crkvi, u svrhu izgradnje verskog objekta i dodatnih sadržaja (parohijski dom). Doneta odluka je proizašla kao rezultat imovinskih pregovora države i Srpske pravoslavne crkve u procesu restitucije, međutim bez planskog osnova kojim se parcela određuje za novu namenu – verski objekat. Ovom odlukom je postojeći konflikt interesa između stanara i javnih institucija zamenjen konfliktom u kojem se crkva i stanari spore oko prava na parcelu. Odluka Vlade RS, doneta mimo institucija nadležnih za planiranje razvoja grada, omogućila je izradu Urbanističkog projekta za izgradnju pravoslavnog hrama Prepodobne mati Angeline na kp. 7764/56, KO Voždovac, u stambeno–poslovnog kompleksu Stepa Stepanović u Beogradu.

Analizom planiranih i realizovanih kapaciteta, kao i planskih izmena tokom deset godina planiranja i razvoja naselja Stepa Stepanović, zaključuje se da je rezultat predočenog procesa stambeno naselje koje ima podstandardne kapacitete (nerealizovani kapaciteti javnih usluga), nezadovoljavajući kvalitet života i nerazrešen konflikt interesa suprotstavljenih strana. Analizirani slučaj odlikuje nedoslednost u procesu urbanističkog planiranja preskakanjem institucija nadležnih za urbanističko planiranje prilikom donošenja odluka o potrebnim kapacitetima za razvoj kvalitetnog naselja, kao i nedostatak transparentnosti u procesu planiranja, jer se odluke donose bez znanja aktera na koje one direktno utiču, i bez mogućnosti njihovog učestvovanja u odlučivanju. Iako stanari više godina preduzimaju niz aktivnosti sa ciljem zaštite javnog interesa i insistiranjem da budu uključeni u proces planiranja svog neposrednog okruženja, do sada nije donet dokument koji bi poslužio kao pravni ili planski osnov za realizaciju zahteva građana i zaštitu njihovih prava u prikazanom slučaju. Nasuprot tome, sprovode se odluke i planska rešenja koja su u direktnom sukobu sa interesom građana koji bi planskim procesom i zakonima trebalo da bude garantovan. Takođe, nedostaju konkretni koraci kojima bi se unapredila saradnja građana i nadležnih institucija u procesu donošenja odluka i razrešenja konflikta.

Posledično, naselje Stepa Stepanović koje je prvim Urbanističkim projektom i nizom odluka koje su prethodile planirano kao reprezentativan primer javnog stanovanja, u svojoj konačnici predstavlja primer netransparentnog procesa planiranja, ignorisanja potreba građanja, manjka odgovornosti državnih i gradskih institucija i nemogućnosti zaštite javnog interesa.