

DEFINISANJE I ODBRANA JAVNOG INTERESA: ISTRAŽIVANJE

TEMA: Voždove kapije: Urbanističke norme u savremenoj planerskoj praksi u Srbiji

Istraživački problem:

Projekat stambeno-poslovnog kompleksa „Voždove kapije“ predstavlja novitet u našoj sredini u oblasti stambenih politika, uvođenjem koncepta „kondominijum“. Stambeno-poslovni kompleks je projektovan i građen fazno, uz prodaju stanova pre početka izgradnje. Kao konfliktan projekat ističe se usled izmena prvobitnog idejnog rešenja, što za posledicu ima samoorganizovanje stanara u neformalno Udruženje stanara Voždove kapije. U toku izgradnje i nakon prethodno prodatih stanova, predočenog idejnog rešenja i potpisanih kupoprodajnih ugovora dolazi do povećanja parametara izgradnje kompleksa, povećanja planirane spratnosti i visina objekata, i pugušćavanja naseljenosti kompleksa. Analizom sprovođenja planskih rešenja istraživanje ima za cilj preispitivanje primene urbanističkih normi kao značajnog mehanizma za definisanje i očuvanje javnog dobra, kao i zaštitu vlasničkih prava, privatne svojine i njene (tržišne) vrednosti u kontekstu pravne države i vladavine prava kao osnovnih stubova koncepta javnog dobra u savremenim državama.

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
ČLAN 2, STAV 20v	„Stambeni blok jeste zaokružena prostorna celina u građevinskom području naseljenog mesta, pravilnog geometrijskog oblika sa pretežnom stambenom namenom (po pravilu višeporodično stanovanje), oivičen je javnim saobraćajnim površinama, a unutar bloka se formiraju interne saobraćajnice, kolsko-pešačke staze, slobodne i zelene površine u javnom korišćenju“...	Pojam kondominijuma nije definisan u Zakonu u trenutku planiranja objekta, usvajanja Urbanističkog projekta, ni izrade i usvajanja PDR-a za ovu lokaciju. Pojam kondominijuma je definisan tek izmenama i dopunama Zakona iz februara 2020. godine.
	...“Kondominijum jeste posebna vrsta i oblik organizovanja u zatvorenom stambenom bloku, sa zajedničkim sadržajima u objektima i na građevinskom zemljištu (park, igralište za decu i dr.), koji su u zajedničkoj svojini svih vlasnika posebnih delova u objektima izgrađenim u tom kompleksu. Pravo na upis zajedničke svojine na građevinskom zemljištu oko objekta stiče se po izgradnji svih objekata u kompleksu, odnosno po pribavljanju upotrebnih dozvola za sve objekte u kondominijumu;”	Zakonom je definisan tip svojine nad zajedničkim sadržajima u objektima i na građevinskom zemljištu kao zajednička svojina stanara kondominijuma. Ipak, ovo pravo svojine se upisuje tek nakon izgradnje kompleksa i pribavljanja upotrebne dozvole. To znači da svi stanari koji su kupili stan u fazi izgradnje nisu vlasnici zajedničkih sadržaja i da ne mogu da koriste Ugovor kao sredstvo kontrole izmena stambenog kompleksa u toku njegove izgradnje.
ČLAN 2, STAV 42a)	“uslovi za projektovanje, odnosno priključenje jesu uslovi koje izdaju imaoci javnih ovlašćenja u objedinjenoj proceduri u postupku izdavanja lokacijskih uslova na zahtev nadležnog organa, u skladu sa planskim dokumentom, a koji se ne izdaju u formi upravnog akta, već se njima isključivo definišu precizni uslovi pod kojim se objekat čija je izgradnja predviđena planskim dokumentom može realizovati i predstavljaju sastavni deo lokacijskih uslova;”	U pitanju su javna preduzeća i institucije poput JP EPS, JP Srbijašume, Zavod za zaštitu spomenika itd. Uslovi koje dostavljaju imaoci javnih ovlašćenja ne mogu biti u suprotnosti sa uslovima iz planskog dokumenta na osnovu koga se izdaju lokacijski uslovi, niti se njima mogu menjati urbanistički parametri.
ČLAN 11	„...Izrada i donošenje planskih dokumenata su od javnog interesa za Republiku Srbiju.“	Planska dokumenta, njihova izrada i implementacije (što obuhvata i propisane urbanističke norme i parametre), se prepoznaju kao dokumenta od javnog interesa za Republiku Srbiju.
ČLAN 25, STAV 4	Plan generalne regulacije je osnovni plan regulacije koji se direktno sprovodi primenom pravila uređenja i građenja na celom obuhvatu planskog dokumenta. Izuzetno od stava 1. ovog člana, sprovođenje plana generalne regulacije može se predvideti kroz izradu plana detaljne regulacije u slučaju kada nije moguće na celom obuhvatu plana generalne regulacije odrediti regulaciju, odnosno pravila uređenja i građenja. Izuzetno, sprovođenje plana generalne regulacije može se predvideti kroz izradu plana detaljne regulacije i u slučaju kada se utvrdi da je za određeno područje, zbog specifičnosti, neophodna razrada planskog rešenja plana generalne regulacije, iako je data njegova neposredna primena, a u skladu sa opštim pravilima uređenja i građenja koja su sadržana u planu generalne regulacije.	Plan generalne regulacije (PGR) kao dokument koji uređuje prostorna pravila i procese na jako velikoj površini, kao na primer PGR za grad Beograd, na različite načine uređuje sprovođenje uslova za izgradnju. PGR-om je definisano za koje je lokacije neophodna izrada planova detaljne regulacije (PDR), za koje lokacije se PGR sprovodi na osnovu važećeg ili preispitanog postojećeg plana detaljne regulacije, i za koje lokacije se PGR sprovodi kroz primenu neposrednih pravila građenja. U slučaju primene neposrednih pravila građenja se lokacijski uslovi izdaju na osnovu pravila uređenja i građenja datim u samom PGR-u, bez izrade plana detaljne regulacije, već direktno kroz izradu urbanističkog projekta na osnovu koga se izrađuju lokacijski uslovi, ili direktno kroz lokacijske uslove.
ČLAN 26	„Plan generalne regulacije sadrži naročito: ... 4) regulacione i građevinske linije; ... 9) lokacije za koje se obavezno izrađuje urbanistički projekat, odnosno raspisuje konkurs; 10) pravila uređenja i pravila građenja za celokupni obuhvat planskog dokumenta;”	Određivanje lokacije za koju je obavezna izrada urbanističkog projekta se vrši kroz napomenu u poglavlju PGR-a koje se tiče pravila građenja za datu zonu, kao što se vidi sa priloženog odlomka iz PGR-a za grad Beograd.

ČLAN 31

„Pravila građenja u prostornom planu područja posebne namene, prostornog plana jedinice lokalne samouprave i planovima generalne i detaljne regulacije sadrže naročito:

- ...
- 4) najveći dozvoljeni indeks zauzetosti ili izgrađenosti građevinske parcele;
- 5) najveću dozvoljenu visinu ili spratnost objekata;
- ...

Ako uslovi za projektovanje, odnosno priključenje, nisu utvrđeni planskim dokumentom, organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole će ih pribaviti iz separata.

Odluku o donošenju, odnosno izmeni i dopuni separata, donosi nadležni imalac javnih ovlašćenja, po potrebi, na sopstvenu inicijativu, ili na inicijativu organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole.

Separatom se može utvrditi za koje klase i namene objekata i u kojim delovima područja za koje se donosi je potrebno pribaviti uslove imalaca javnih ovlašćenja, u skladu sa ovim zakonom.

Uslovi sadržani u planskom dokumentu, odnosno pribavljeni iz separata ili pribavljeni od imaoca javnog ovlašćenja, imaju istu pravnu snagu i obavezujući su za sve učesnike u postupku.“

Urbanističkim projektom za Voždove kapije iz 2016. g. su uvažena pravila građenja data u PGR-u. Na primer, idejno rešenje koje je bilo deo urbanističkog projekta predviđa maksimalnu visinu slemena lamela u kondominijumu h=30 m.

ČLAN 33, STAV 1

„Dokumenti prostornog i urbanističkog planiranja moraju biti usklađeni, tako da dokument užeg područja mora biti u skladu sa dokumentom šireg područja.

Plan nižeg reda, plan detaljne regulacije (PDR) mora biti u skladu sa planom višeg reda, PGR-om.

ČLAN 36

„Planske dokumente može da izrađuje javno preduzeće, odnosno druga organizacija koju je osnovala Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave, za obavljanje poslova prostornog i urbanističkog planiranja, kao i druga pravna lica osnovana u skladu sa zakonom, koja:

- 1) imaju zaposlene, odnosno radno angažovane licencirane prostorne planere, licencirane urbaniste, odnosno licencirane arhitekte urbaniste upisane u registar licenciranih inženjera, arhitekata i prostornih planera u skladu sa ovim zakonom i propisima donetim na osnovu ovog zakona;
- 2) su upisana u registar pravnih lica i preduzetnika za obavljanje poslova izrade prostornih i urbanističkih planova koji vodi ministarstvo nadležno za poslove planiranja i izgradnje u skladu sa ovim zakonom.“

Izradom planskog dokumenta može da se bavi javno preduzeće ili privatna firma, ukoliko ispunjavaju uslove u smislu dovoljnog broja zaposlenih lica sa odgovarajućim licencama i ostale dokumentacije.

ČLAN 39, STAV 1

„Sredstva za izradu planskih dokumenata obezbeđuju se u budžetu ili iz drugih izvora, u skladu sa zakonom.“

Izradu planskih dokumenata može finansirati javni sektor (državne i lokalne institucije – opštine, gradovi, ministarstva, različite javne ustanove i sl.) ili privatni sektor (pravna i fizička lica).

ČLAN 45a, STAV 1

„Posle donošenja odluke o izradi prostornog, odnosno urbanističkog plana, nosilac izrade plana organizuje upoznavanje javnosti (pravnih i fizičkih lica) sa opštim ciljevima i svrhom izrade plana, mogućim rešenjima za razvoj prostorne celine, mogućim rešenjima za urbanu obnovu, kao i efektima planiranja.“

Rani javni uvid i javni uvid su zakonom propisani obavezni koraci u planskom procesu. Ipak, istraživanja i praksa ukazuju na bronje manjkavosti postojećih procedura koje rezultuju izostankom aktivnog učestvovanja javnosti u planskom procesu.

ČLAN 45a, STAV 6

„Rani javni uvid i javni uvid obavlja komisija za planove jedinice lokalne samouprave za planska dokumenta iz nadležnosti jedinice lokalne samouprave, odnosno komisija za javni uvid za prostorne planove u nadležnosti Republike Srbije koju obrazuje ministarstvo nadležno za poslove prostornog planiranja i urbanizma, a za prostorne planove u nadležnosti autonomne pokrajine komisija za javni uvid koju obrazuje organ autonomne pokrajine nadležan za poslove prostornog planiranja i urbanizma.“

ČLAN 49, STAV 2

„Stručna kontrola obuhvata proveru usklađenosti planskog dokumenta sa planskim dokumentima šireg područja, odlukom o izradi, ovim zakonom, standardima i normativima, kao i proveru opravdanosti planskog rešenja.“

Komisija za planove je telo koje vrši stručnu kontrolu. Javna sednica Komsijie za planove je jedini trenutak kada zainteresovani građanin/ka ima priliku da raspravlja o sadržaju nacрта planskog dokumenta, i to isključivo ukoliko je tokom javnog uvida uputio/la primedbu.

ČLAN 52

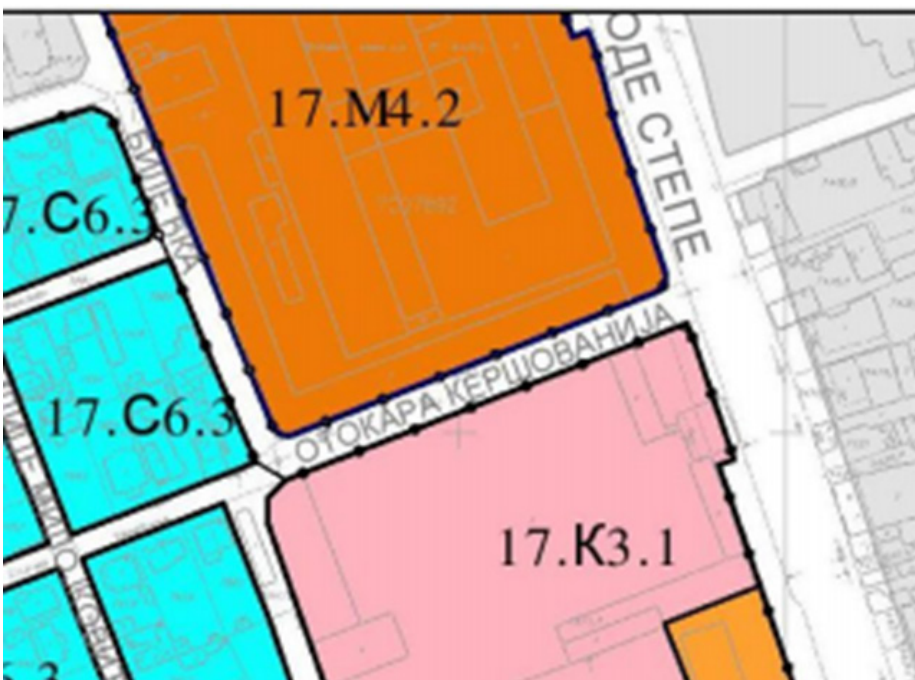
„Radi obavljanja stručnih poslova u postupku izrade i sprovođenja planskih dokumenata, stručne provere usklađenosti urbanističkog projekta sa planskim dokumentom i ovim zakonom, kao i davanja stručnog mišljenja po zahtevu nadležnih organa uprave, skupština jedinice lokalne samouprave obrazuje komisiju za planove (u daljem tekstu: Komisija).

Predsednik i članovi Komisije imenuju se iz reda stručnjaka za oblast prostornog planiranja i urbanizma i drugih oblasti koje su od značaja za obavljanje stručnih poslova u oblasti planiranja, uređenja prostora i izgradnje, sa odgovarajućom licencom, u skladu sa ovim zakonom.

Jedna trećina članova imenuje se na predlog ministra nadležnog za poslove prostornog planiranja i urbanizma.“

Odluka o izradi Plana detaljne regulacije bloka između Ulica Vojvode Stepe, Otokara Keršovanija, Bilečke i Generala Rašića, gradska opština Voždovac (Službeni list Grada Beograda 69/2017)

IZVOD IZ DOKUMENTA	KOMENTAR
ČLAN 3 „Planski osnov za izradu Plana detaljne regulacije predstavlja Plan generalne regulacije građevinskog područja jedinice lokalne samouprave – Grad Beograd, celine I–XIX („Službeni list Grada Beograda”, br. 20/16 i 97/16), prema kome se područje u okviru predložene granice plana nalazi u površinama namenjenim za mešovite gradske centre (M4 – mešoviti gradski centri u zoni više spratnosti).“	PGR-om je definisano da se za određene zone meštovitog gradskog centra (kao i za određene zone porodičnog stanovanja i zone sa komercijalnim sadržajima) visina i spratnost objekata definisane u pravilima građenja mogu povećati, s tim da se urbanistički parametri i položaj objekata moraju uskladiti kroz izradu Plana detaljne regulacije (PDR) koji u sebi sadrži Analizu i potvrdu o ispunjenosti kriterijuma za izgradnju visokog objekta, na koji saglasnost daje Komisija za planove Skupštine grada Beograda. S obzirom na to da se pomenuta analiza posmatra kao deo dokumentacione osnove planskog dokumenta, ona nije dokument koji je dostupan javnosti i podleže javnoj raspravi.
ČLAN 4 „Cilj izrade Plana detaljne regulacije jeste urbanistička razrada lokacije i preispitivanje mogućnosti definisanih Planom generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – Grad Beograd celine I–XIX („Službeni list Grada Beograda”, br. 20/16 i 97/16) za usklađivanjem visine i spratnosti objekata, kao i urbanističkih parametara i položaja objekta, kroz izradu PDR-a, koji u sebi sadrži Analizu i potvrdu ispunjenosti kriterijuma za izgradnju visokih objekata u delu bloka ka Vojvode Stepe.“	
ČLAN 8 „Sredstva za izradu Plana detaljne regulacije obezbediće PD „NOVI DOM RED” DOO, Beograd, Stanoja Glavaša 24. Procenjena finansijska sredstva za izradu Plana detaljne regulacije iznose 3.450.000,00 dinara (bez iznosa pribavljanja geodetskih podloga, inženjersko-geološke dokumentacije i potrebnih studija, analiza i tehničke dokumentacije).“	

PROSTORNI I URBANISTIČKI PLANOVI (prema Zakonu o planiranju)				
NAZIV PLANA	IZVOD IZ DOKUMENTA	KOMENTAR		
Plan generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – Grad Beograd (Celine I-XIX); 21.03.2016; Službeni list Grada Beograda 20/2016	b) Pravila uređenja i građenja 2. Opšta pravila uređenja i građenja “Opštim pravilima uređenja i građenja definisana su pravila koja se primenjuju kao osnov za izradu planova detaljne regulacije i izmenu važećih i preispitanih planova detaljne razrade (planova detaljne regulacije, regulacionih planova i detaljnih urbanističkih planova) prilikom sprovođenja predmetnog plana generalne regulacije, kao i osnov za pravila za neposredno sprovođenje predmetnog plana generalne regulacije i izradu urbanističkog projekta, kao i u cilju usklađivanja preispitanih planova donetih do 13. maja 2003. godine, sa opštim pravilima ovog plana. Opšta pravila uređenja i građenja odnose se na sve namene i zone i sve vrste gradskih blokova unutar tih namena. Izuzetno, prilikom izrade plana detaljne regulacije, mogu se utvrditi i drugačija pravila u skladu sa specifičnostima lokacije, u saradnji sa nadležnim institucijama.”	Za određene zone se PGR–om dozvoljava izmena urbanističkih parametara iz Opštih pravila uređenja i građenja kroz izradu PDR–a. Ukoliko investitor želi da izgradi objekat (komercijalni, poslovni ili stambeni) visine preko 32m, pogodnost lokacije za izgradnju visokog objekta može da dokaže izradom PDR koji u sebi sadrži Analizu i potvrdu ispunjenosti kriterijuma za izgradnju visokog objekta. Mogućnost donošenja planova nižeg reda kojima se utvrđuju drugačija pravila uređenja i građenja, predstavlja osetljivo mesto u planskoj proceduri.		
	6. Područja za neposrednu primenu pravila građenja 6.1. Zone za neposrednu primenu pravila građenja u površinama za stanovanje Pravila građenja u zoni 17.M4.2 (Grafički prilog br. 16–7.1 do 16–7.5 „Područja za neposrednu primenu pravila građenja” R 1:2.500) Ova zona visoke spratnosti obuhvata blok uz Ulicu vojvode Stepe. „Indeks zauzetosti parcele: – maksimalni indeks zauzetosti na parceli „3”= 50% – Maksimalni indeks zauzetosti ugaonih objekata je uvećan za 15% Visina objekta: – Maksimalna visina venca objekta je do 26,0 m, a maksimalna visina slemena objekta je 30,0 m, što definiše orijentacionu planiranu spratnost P+6+Pk/Ps. – Maksimalna visina objekata (u odnosu na širinu ulice) je 1.5 širina ulice. Ukoliko je građevinska linija povučena od regulacione, merodavno je rastojanje između građevinskih linija Uslovi za slobodne i zelene površine: – minimalni procenat slobodnih površina na parceli je 40% . Na parceli je potrebno obezbediti: – minimalno 15% zelenih površina na parceli, u direktnom kontaktu sa tlom (bez podzemnih objekata i/ili etaža);“ <i>Izvod iz Grafičkog priloga „Područja za neposrednu primenu pravila građenja” R 1:2.500) PGR-a</i>  Pravila građenja u zoni 16.M4.1 i 17.M4.1 (Grafički prilog br. 16–7.1 do 16–7.5 „Područja za neposrednu primenu pravila građenja” P 1:2.500) Ova zona visoke spratnosti obuhvata poteze ulice Vojvode Stepe i Ustaničku. Za ovu zonu, za izgradnju novog objekta, obavezna je izrada urbanističkog projekta. Takođe obuhvata i zonu u Ulici Koste Glavininiha na Senuku. <table><tr><td>osnovna namena površina</td><td>PRAVILA GRAĐENJA U ZONI MEŠOVITOG GRADSKOG CENTRA U ZONI VIŠE SPRATNOSTI 16.M4.1 i 17.M4.1 – menoviti gradski centri – menoviti gradski centri podrazumevaju kombinaciju komercijalnih sadržaja sa stanovanjem u odnosu stanovanje : poslovanje 0–80% : 20%–100% – u privremenu planiranih objekata obavezni su komercijalni sadržaji</td></tr></table> ZONE MEŠOVITIH GRADSKIH CENTARA - M4 - zona mešovitih gradskih centara u zoni više st - M5 - zona mešovitih gradskih centara u zoni srednje - M6 - zona mešovitih gradskih centara u zoni niske s	osnovna namena površina	PRAVILA GRAĐENJA U ZONI MEŠOVITOG GRADSKOG CENTRA U ZONI VIŠE SPRATNOSTI 16.M4.1 i 17.M4.1 – menoviti gradski centri – menoviti gradski centri podrazumevaju kombinaciju komercijalnih sadržaja sa stanovanjem u odnosu stanovanje : poslovanje 0–80% : 20%–100% – u privremenu planiranih objekata obavezni su komercijalni sadržaji	Određivanje lokacije za koju je obavezna izrada urbanističkog projekta se vrši kroz napomenu u poglavlju PGR–a koje se tiče pravila građenja za datu zonu. Uslovi za izgradnju kondominijuma Voždove kapije se dobijaju iz urbanističkog projekta koji mora pratiti pravila uređenja i građenja date za zonu 17.M4.2 u PGR–u.
osnovna namena površina	PRAVILA GRAĐENJA U ZONI MEŠOVITOG GRADSKOG CENTRA U ZONI VIŠE SPRATNOSTI 16.M4.1 i 17.M4.1 – menoviti gradski centri – menoviti gradski centri podrazumevaju kombinaciju komercijalnih sadržaja sa stanovanjem u odnosu stanovanje : poslovanje 0–80% : 20%–100% – u privremenu planiranih objekata obavezni su komercijalni sadržaji			

Urbanistički projekat za izgradnju objekta na kp 7670/1 KO Voždovac – Detaljna razrada faze I; 17-24.10.2016; Broj UP 350.13-46/2016

Tehnički opis uz Idejno rešenje uz Urbanistički projekat Stambeno-poslovnog kompleksa „Novi Dom RED”

- Lokacija, Pristup, saobraćajnice

„Planom generalne regulacije, predmetna lokacija pripada zoni mešovitog gradskog centra u zoni više spratnosti,17. M4.2”

- Programska struktura i arhitektura objekta

„Novi stambeno-poslovni kompleks je projektovan kao kompaktni gradski blok, po modelu kondominijuma. Sa aspekta održivosti ovog sistema, on predstavlja kombinovani oblik individualne i zajedničke svojine nad stanom i ostalim pripadajućim spoljnim i zajedničkim unutrašnjim prostorima.”

“Stanovanje i poslovanje / komercijalni sadržaji planirani su približno u odnosu 77,38%:22,62%.”

“Kompleks broji 11 stambeno- poslovnih lamela, spratnosti P+6+Ps i P+7+Ps, i jedna poslovna lamela, spratnosti P+6+Tehnički sprat.”

„Kota venca lamela (kota venca–nazitka povučenog sprata) je 26,00m, mereno od kote pristupnog trotora na sredini dužine lamele”

Planom je obuhvaćen čitav blok namenjen izgradnji kondominijuma.

Pri sprovođenju UP, za svaku od predviđenih faza (tj. za po dve lamele) izdati su posebni lokacijski uslovi. Prve dve faze dobijaju lokacijske uslove na osnovu potvrđenog Urbanističkog projekta. U toku izgradnje kompleksa, pristupa se izradi PDR kojim se povećavaju parametri, odnosno visine i spratnosti objekata, pa se i lokacijski uslovi za dalje faze izdaju na osnovu ovih, uvećanih, parametara. Urbanistički projekat je u svemu izrađen u skladu sa pravilima uređenja i građenja, odnosno maksimalnim parametrima definisanim PGR–om, pa je i visina objekata određena na 26m prema pravilima građenja PGRa.

Međutim, PGR istovremeno u Opštim pravilima uređenja i građenja navodi da se izuzetno, kroz izradu PDR, mogu utvrditi i drugačija pravila građenja, u saradnji sa nadležnim institucijama. U toku izgradnje kompleksa, za naredne faze (3,4,...) se izrađuje PDR kojim se povećavaju parametri, odnosno visine i spratnosti objekata na lokaciji.

Uvodi se pojam kondominijuma, iako je on Zakonom definisan prilikom izmena Zakona koje nastupaju tek četiri godine kasnije.

UPOREDNI PARAMETRI	OSTVARENO		POTREBNO / DOZVOLJENO
	FAZA 1	FAZE 1-6 ZBIRNO	PGR (PRAVILA GRAĐENJA ZA ZONU 17.M4.2)
POVRŠINA PARCELE	22119,00 m ²	22119,00 m ²	22119,00 m ²
BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA PO PGR-u	11645,27 m ²	61914,83m ²	Definisana spratnošću i zauzetošću
ODNOS OSNOVNE I KOMPATIBILNE NAMENE STANOVANJE - POSLOVANJE	94,87%-5,11% (11050,20m ² : 595,05m ²)	77,38%-22,62% (47911,00m ² : 14003,83m ²)	maks 80%: min 20%
PARKING	Poslovanje / Stanovanje 75 PM Trgovina 9 PM Depadans dečije ustanove /	Poslovanje 81 PM Stanovanje 660 PM Trgovina 94 PM Depadans dečije ustanove 16 PM	Poslovanje 1 PM/80m ² BRGP (6513,17m ² /80m ² = 81 PM) Stanovanje 1,1 PM x 11 stan (579 x 1,1 PM= 637 PM) Trgovina 1 PM/ 66m ² BRGP (3981,02m ² /66m ² = 94 PM) Depadans dečije ustanove 1 PM/100m ² BRGP (1600m ² /100m ² = 16 PM)
	84 PM, od čega 60 PM u podzemnoj garaži i 24 PM na terenu. Nedostajućih 67 PM biće obezbeđeno na privremenom parking u okviru predmetne parcele, do finalne izgradnje garaže kompleksa, kada će sav potreban broj parking mesta biti obezbeđen u podzemnoj garaži i otvorenom parking u uz interne saobraćajnice.	851 PM, od čega 787 PM u podzemnoj garaži i 64 PM na terenu.	828 PM
STEPEN ZAUZETOSTI	6,41%	34,75%	50,00%
INDEKS IZGRADENOSTI	0,53	2,800	Definisani spratnošću i zauzetošću
SPRATNOST	Podzemna garaža: -1Po Lamele br. 7 i 8: P+7+Ps	Zajednička podzemna garaža: -2Po Lamele br. 1, 3, 6, 9 i 12: P+6+Ps Lamele br. 2, 4, 5, 7, 8, 10 i 11: P+7+Ps	Zajednička podzemna garaža + Spratnost lamela definisana je odnosom H objekta=1.5x širina ulice (što odgovara spratnosti P+7+Ps)
PROCENAT OZELENIH POVRŠINA NA PARCELI	1,10% (243,76 m ²) zelenih P na tlu i 1,51 % (334,59 m ²) zelenih P nad krovnom pločom garaže, ukupno 2,61%	15,03% (3325,28 m ²) zelenih P na tlu i 12,61 % (2788,98 m ²) zelenih P nad krovnom pločom garaže, ukupno 27,64%	15% zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom



Izgled kompleksa kakav je projektovan kroz Urbanistički projekat, izvod iz UP-a za fazu 1

Tabelarni prikaz urbanističkih parametara za fazu 1, izvod iz UP-a za fazu 1

Predviđeno je 6 faza izvođenja/projektovanja:
FAZA I – lamele 7 i 8 sa delom podzemne garaže
FAZA II – lamele 9 i 10 sa delom podzemne garaže
FAZA III – lamele 11 i 12 sa delom podzemne garaže
FAZA IV – lamele 4, 5 i 6 sa delom podzemne garaže
FAZA V – lamele 2 i 3 sa delom podzemne garaže
FAZA VI – lamele 1 – poslovni objekat sa delom podzemne garaže



Tekstualni i grafički prikaz faznog izvođenja objekta, izvod iz UP-a za fazu 1

Urbanistički projekat za izgradnju objekta na kp 7670/1 KO Voždovac – Detaljna razrada faze II; 27.04 – 05.05.2017; Broj UP 350.13–38/2017

Nije javno dostupan dokument

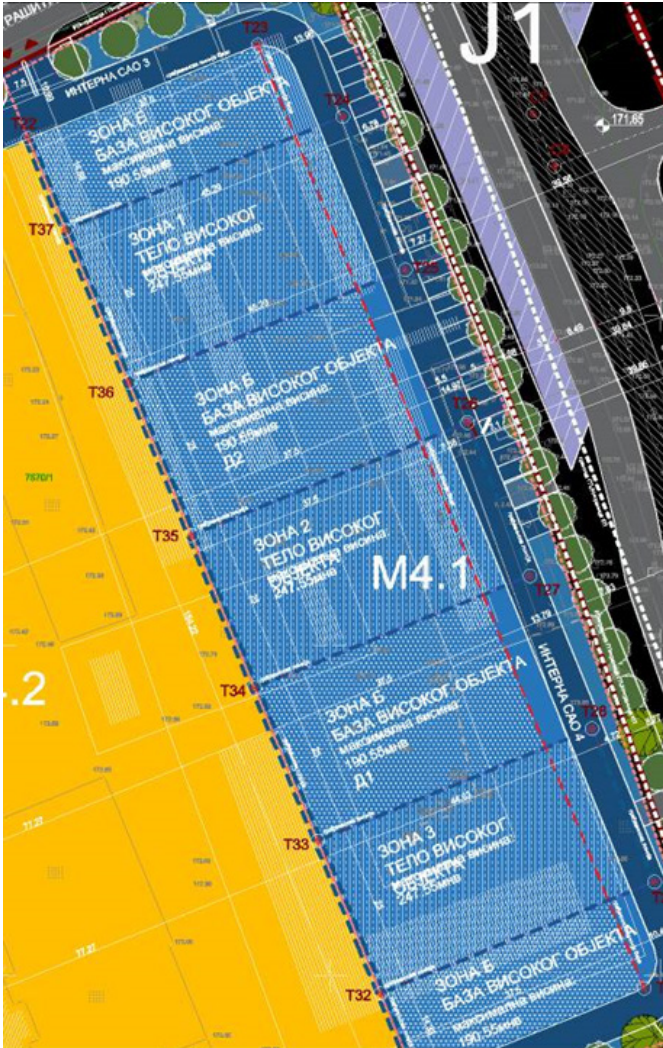
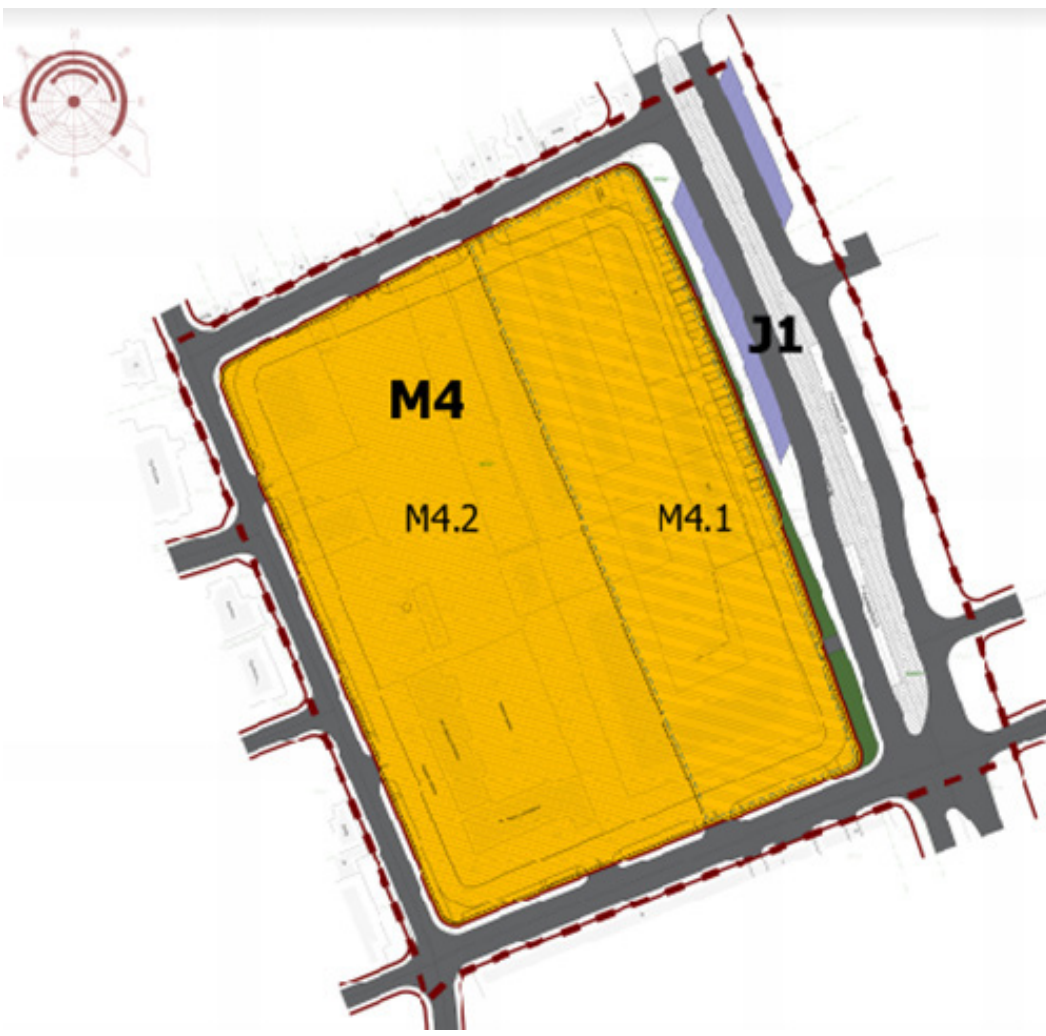
Dokument nije javno dostupan. Po članu 83 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenta prostornog i urbanističkog planiranja, Organ koji je potvrdio urbanistički projekat u roku od pet dana od datuma potvrđivanja projekta dužan je da taj projekat objavi na svojoj internet stranici.

Plan detaljne regulacije PDR) kompleksa Voždove kapije u bloku između ulica Vojvode Stepe, Otokara Keršovanija, Bilečke i Generala Rašića, GO Voždovac, Grad Beograd

Službeni glasnik grada Beograda broj 104, iz 2018.

A.2.2. CILJ IZRADE PDR-A

„Cilj izrade PDR-a determinisan je potrebom za preispitivanjem i implementacijom potencijala i mogućnosti definisanih Planom Generalne regulacije (PGR) građevinskog područja sedišta jedinice Lokalne samouprave–Grad Beograd celine I-XIX (Sl. List grada Beograda br. 20/16, 97/16, 69/17 i 97/17), te potrebi za preispitivanjem i redefinisanjem nedovršenih saobraćajnih pravaca koji trenutno egzistiraju u okviru bloka, uključujući i sprovođenje analize ispunjenosti neophodnih uslova i kriterijuma za Izgradnju objekata više spratnosti i/ili visokih objekata u okviru bloka, imajući u vidu da su aspekti njihove implementacije isključivo vezani za prethodno sprovedene analize uticaja određenih kriterijuma na takve mogućnosti.“



У оквиру **ЗОНЕ Б**, у односу на коту терена/приступа Урбанистичкој целини **М4** која је дефинисана апсолутном висинском котом 172,55 mпнв, планирана је изградња базе високих објеката чија је максимална висина врха/слемена дефинисана апсолутном висинском котом од 190,55 mпнв, а чији габарит мора бити у оквирима дефинисане зоне грађења базе високих објеката.

У оквиру **ЗОНЕ 1**, **ЗОНЕ 2** и **ЗОНЕ 3**, у односу на коту терена/приступа Урбанистичкој целини **М4** која је дефинисана апсолутном висинском котом 172,55 mпнв, планирана је изградња тела високих објеката чија је максимална висина врха/слемена дефинисана апсолутном висинском котом од 247,55 mпнв, а чији габарит мора бити у оквирима дефинисаних зона грађења тела високих објеката.

У оквиру Урбанистичке подцелине **М4.1** није дозвољено формирање надзених грађевинских елемената (испуста, препуста, конзола, тераса, балкона и сличних обликовних елементи) ван грађевинских линија којима су одређене зоне грађења у оквиру Урбанистичке подцелине **М4.1**.

Није дозвољена изградња косих и мансардних кровова већ искључиво равних и/или озелењених кровова.

Последњу етапу објекта изводити искључиво у форми типског спрата.

УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА М4.2

Урбанистичка подцелина **М4.2** представља део грађевинске парцеле ГП 1 тространо оријентисан ка улицама Билећкој, Отокара Кершованија и Генерала Рашића.

У оквиру урбанистичке подцелине **М4.2** грађевинским линијама (ГЛ) дефинисана је зона грађења и то **ЗОНА 4**, означена аналитичким тачкама у графичком прилогу бр. 05 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

У оквиру **ЗОНЕ 4**, у односу на коту терена/приступа Урбанистичкој целини **М4** која је дефинисана апсолутном

Урбанистички параметри у Урбанистичкој целини М4		
Параметар:	Вредност:	
Катастарске парцеле у Урбанистичкој целини М4	цела КП 7670/1 КО Вождовац	
Грађевинске парцеле у Урбанистичкој целини М4	ГП 1	
Површина Урбанистичке целине М4	22.119,00 квм	
Индекс заузетости (Из)	60%	
Минимални проценат слободних површина	40%	
Минимални проценат незастртих зелених површина	7,5%	
Минимални проценат застртих зелених површина	25%	
Апсолутна висинска кота приступа/терена	172,55 mпнв	
М4.1	Апсолутна висинска кота којом је одређена максимална висина врха/слемена тела високог објекта (Зона 1, Зона 2 и Зона 3)	247,55 mпнв
	Апсолутна висинска кота којом је одређена максимална висина врха/слемена базе високог објекта (Зона Б)	190,55 mпнв
М4.2	Апсолутна висинска кота којом је одређена максимална висина венца објекта (Зона 4)	204,55 mпнв
	Апсолутна висинска кота којом је одређена максимална висина врха/слемена објекта (Зона 4)	209,55 mпнв

Izvod iz PDR-a kompleksa Voždove kapije u bloku između ulica Vojvode Stepe, Otokara Keršovanija, Bilečke i Generala Rašića, GO Voždovac, Grad Beograd



Trodimenziionalni prikaz visokih objekata predviđenih u Zoni M4.1

Kompanija koja je investitor kondominijuma u izgradnji (gradnja počela 2017. godine na osnovu Urbanističkog projekta iz 2016.g), je 2018. naručila izradu Plana detaljne regulacije za obuhvat identičan onom tretiranom kroz Idejno rešenje u Urbanističkom projektu. Iako su 2 faze kondominijuma po lokacijskim uslovima iz Urbanističkog projekta već realizovane, investitor pokreće izradu PDR-a koji će utvrditi nove urbanističke parametre za ostalih objekata, i na osnovu koga će se dobijati lokacijski. PDR je izradila privatna planerska kuća.

Обрадиваћ је изradio, а Комисија за планове одобрила документ Анализа и потврда испуњености критеријума која је део документационе основе плана, а којом је у комплексу ВК омогућена изградња 3 висока објекта у стамбени комплекс чиме се повећава максимална висина слемена са 30m на 75m, што је 2.5 пута више.

Анализа и потврда испуњености критеријума за изградњу високог објекта је део planske документације, али је доступна јавно-сти, јер није текстуалног дела плана који се објављује у Службеном гласнику.

ZAKLJUČAK:

Анализа планирања пословно–стамбеног комплекса тј. кондоминијума Вождове кapiје указује на постојање могућности измене урбанистичких норми дефинисаних планом у току саме (fazne) изградње комплекса, и то упркос томе што су под одређеним условима и у односу на првобитно идејно решење станари купили и уселили станове у самом комплексу.

Plan generalne regulacije (PGR) na različite načine uređuje sprovođenje uslova za izgradnju. Односно, PGR–om је дефинисано за које је локације неопходна израда планова детаљне регулације (PDR), за које локације се PGR спроводи на основу важећег или преиспитаног постојећег плана детаљне регулације, и за које локације се PGR спроводи кроз примену непосредних правила грађенја. У случају примене непосредних правила грађенја, локацијски услови се издају на основу без обавезне израде плана детаљне регулације – кроз израду урбанистичког пројекта на основу кога се израђују локацијски услови, или директно кроз локацијске услове. Међутим, PGR–ом се такође дефинише да се за одређене зоне меšovитог градског центра (као и за одређене зоне породичног становања и зоне са комерцијалним садржајима) висина и спратност објеката дефинисане у правилима грађенја могу повећати, с тим да се урбанистички параметри и положај објеката морају ускладити кроз израду Плана детаљне регулације (PDR) који у себи садржи Анализу и потврду о испуњености критеријума за изградњу високог објекта, на који сагласност даје Комисија за планове Скупштине града Београда.

Parcela на којој се гради кондоминијум Вождове кapiје припада зони дефинисаној за непосредну примену правила грађенја, где су поменута правила дата кроз табелу са параметрима у тексту PGR–а, и за коју је потребно изградити урбанистички пројекат. Урбанистички пројекат за цео комплекс Вождових кapiја је планиран за фазну израду (1–6 фаза). За фазу 1 је израђен 2016. године и доступан је за јавност; за фазу 2 2017 и овај Урбанистички пројекат није доступан јавности. Остатак комплекса није разрађиван кроз урбанистичке пројекте јер је 2018. doneta odluka о изради PDR–а на основу кога је dato идејно решење за остатак комплекса.

Kako локација стамбено-poslovnog комплекса Вождове кapiје припада и зони меšovитих градских центара за коју је PGR–om омогућено повећање висине и спратности објеката, уз услов да се усклађивање параметара врши кроз израду плана детаљне регулације (PDR), компанија која је инвеститор пословно–стамбеног комплекса у изградњи (градња počela 2017. године на основу Urbanističkog projekta iz 2016.g) 2018.g. naručuje израду Плана детаљне регулације за обухват istovetan tretiranom кроз Idejno rešenje у постојећем Urbanističkom projektu. Iako су већ реализоване две фазе пословно–стамбеног комплекса према локацијским условима из Urbanističkog projekta, pokretanjem израде PDR–а се utvrđuju нови урбанистички параметри за preprojektovanje осталих планираних објеката. На основу овог PDR–а израђује се нови Urbanistički projekat 2017.g. на основу кога се добијају локацијски услови за даљу изградњу у оквиру комплекса, сада према изменjenim (повећаним) параметрима.

Posledično, од планираних 12 lamela које чине континуални затворени блок – кондоминијум, четири су изведене по параметрима из урбанистичког пројекта (UP). У току изградње, израдом PDR–а, dolazi до промене параметра у оквиру комплекса, што подразумева smanjenje површине unutrašnjeg дворишта, повећавање спратности на три lamele из Faze 3 за 1–3 sprata, dok се ka Улици Vojvode Stepe umesto стамбених lamela P+7+Pk grade три висока објекта висине до 75m, што би odgovaralo објекту од 25 spratova.

Dodatno, iako се pominje у Urbanističkom projektu iz 2016.g., појам кондоминијум је тек изменом Закона о планирању и изградњи почетком 2020. дефинисан као тип својине над заједничким садржајима у објектима и на грађевинском земљишту као заједничкој својини станара. Ipak, ово право својине се upisuje тек након изградње комплекса и прибављања употребне дозволе. То значи да станари који су купили стан у првим fazama изградње nisu власници заједничких садржаја, те не могу да користе Ugovor као sredstvo kontrole измена стамбеног комплекса у току njegове даље изградње. У овом случају, у trenutku израде планова, tokom 2016 – 2018. године. појам кондоминијум није био дефинисан Законом.