

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)

ČLAN 2, STAV 20V	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. 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)	Prema ovom članu zakona „uslovi za projektovanje, odnosno priključenje jesu uslovi koje izdaju imaoci javnih ovlašćenja u objedinjenoj proceduri...“. 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	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 (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	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	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	Plan nižeg reda, plan detaljne regulacije (PDR) mora biti u skladu sa planom višeg reda, PGR-om.
ČLAN 36	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	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 ČLAN 45A, STAV 6	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 49, STAV 2 ČLAN 52	Komisija za planove je telo koje vrši stručnu kontrolu. Javna sednica Komsije za planove je jedini trenutak kada zainteresovani građanin/ka ima priliku da raspravlja o sadržaju nacrtu planskog dokumenta, i to isključivo ukoliko je tokom javnog uvida uputio/la primedbu.

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)

ČLAN 3 ČLAN 4 ČLAN 8	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.
-------------------------------------	--

Prostorni i urbanistički planovi

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	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.
2. Opšta pravila uređenja i građenja	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	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.

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

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

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

!	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, 2018)

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.

Obradivač je izradio, a Komisija za planove odobrila dokument Analiza i potvrda ispunjenosti kriterijuma koja je deo dokumentacione osnove plana, a kojom je u kompleksu VK omogućena izgradnja 3 visoka objekta u stambeni kompleks čime se povećava maksimalna visina slemena sa 30m na 75m, što je 2.5 puta više.