

Gradska uprava grada Beograda
Sekretarijat za urbanizam i građevinske poslove
Kraljice Marije 1
11000 Beograd

**PREDMET: Rani javni uvid povodom izrade generalnog urbanističkog plana Beograda
2041**

Ova primedba se odnosi na deo plana pod naslovom *Zemljišna politika i građevinsko zemljište*.

Zemljište je ograničen i stoga izuzetno vredan resurs u razvoju grada u javnom interesu, odnosno razvoju koji će što većem broju stanovnika obezbediti kvalitetan život. Naglašena tržišna logika, odnosno potenciranje razmenske vrednosti zemljišta, što se može iščitati u većini priloženih tekstualnih dokumenata (uključujući i prateću sektorsku studiju "Zemljišna politika i građevinsko zemljište"), nije nužno i logika javnog interesa.

1. Vođenje tržišnom logikom u upravljanju građevinskim zemljištem može imati izuzetno loše posledice po ravnomerni razvoj grada i distribuciju javnih funkcija prema potrebama svih stanovnika.

U segmentu 2.1. *Opšti ciljevi izrade plana i koncepcija razvoja* tekstualnog dela plana, u opisu vizije "Pametni grad" pojašnjava se za kakav koncept decentralizacije se plan zalaže. Između ostalog, navodi se da je "u ovom trenutku primetan niži nivo korišćenja nekih od postojećih javnih namena", među kojima se pominju i fakulteti i dečije ustanove u centru, dok se navodi da druge javne funkcije "zbog svog položaja i prostornih kapaciteta nalaze na granici funkcionalnosti", pri čemu se kao primeri navode urgentni centar, hitna pomoći vatrogasne stanice - sve krucijalne javne funkcije za stanovnike grada. Pre svega, nije jasno na osnovu kojih je analiza utvrđena nefunkcionalnost ili nedovoljna iskorišćenost navedenih ustanova, ali je dodatno zabrinjavajuće što se navodi mogućnost njihovog izmeštanja kao mehanizam za njihovu "reaktivaciju i punu funkcionalnost", zbog toga što "mnogi od objekata ili kompleksa u javnoj svojini zauzimaju atraktivne i tržišno vredne lokacije u gradu". Naime, ovakvo formulisan strateški pravac rasvetljuje da je ekonomska vrednost zemljišta, te potencijalni profit od njegovog otuđenja ili najma kriterijum koji može uzrokovati izmeštanje javnih (neprofitnih) funkcija iz centralnih zona u periferne zone. Neophodno je stoga, potkrepiti relevantnim studijama na koji način je *u javnom interesu* potrebno poboljšati funkcionalnost javnih usluga, imajući u vidu njihovu povezanost sa prostorima stanovanja i potrebama stanovnika, a ne potencijalnu cenu zemljišta na kom su locirane te javne funkcije.

2. Ciljevi plana u oblasti zemljišne politike i građevinskog zemljišta u najvećem delu su usmereni na unapređenje uslova za privatizaciju zemljišta, umesto da se bave politikom održivog upravljanja zemljištem u javnoj svojini koje je važan element planiranja grada u javnom interesu.

Tako se recimo u tački 3. u delu "Ciljevi i preporke" prepoznaje da katastar mora biti ažuriran (premda ne i javno dostupan), samo radi "nesmetanog odvijanja transakcija nekretnina". Takođe, većina smernica se odnosi na podršku investitorima, a ne na javni interes, što

neretko može biti suprotstavljeno (npr. zakonodavstvo koje investitorima omogućava subvencionisanje u domenu građevinskog zemljišta, brz i efikasan pristup lokacijama, itd.). Umesto toga, predlažemo da fokus u sektoru zemljišne politike i građevinskog zemljišta bude procena kriterijuma za rezervisanje javnog zemljišta za buduće potrebe, dugoročne politike obezbeđivanja ravnomerne distribucije različitih javnih objekata i službi, ali i različitih modela stanovanja (profitno/neprofitno), te očuvanja javnog fonda zemljišta.

3. Prepoznaje se da prihod od prodaje zemljišta nije adekvatan potrebnim sredstvima za programe uređenja građevinskog zemljišta, a uz to je prodaja trajno otuđenje ograničenog i vrednog resursa. Trebalo bi stoga razmotriti na koji način *zakup* zemljišta, u kombinaciji sa poreskim merama, može obezbediti dovoljno sredstava za opremanje zemljišta u kontinuitetu.

U studiji "Zemljišna politika i građevinsko zemljište" se zaključuje da su "sredstva za finansiranje programa: doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta, cena otuđenja zemljišta i naknada za pretvaranje prava korišćenja u svojinu (konverzija), jednokratnog karaktera, a ostvarivanje prihoda iz otuđenja i konverzije ograničeno je ukupnim fondom građevinskog zemljišta u državnoj, odnosno javnoj svojini, te na ovaj način suštinski nije obezbeđen kontinuiran i pouzdan izvor finansiranja uređivanja građevinskog zemljišta." Takođe se dodaje da "u momentu potpune privatizacije građevinskog zemljišta, prema ZPI, doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta i zakupnina postaju jedini i nedovoljan izvor finansiranja izgradnje saobraćajne i komunalne infrastrukture." Iako se prepoznaje istovremeno da je zakupna cena zemljišta jedan od nosećih instrumenata zemljišne politike u tržišnim ekonomijama, nije jasno zašto se kod nas ne bi išlo u smeru razvoja ovog instrumenta, koji će i obezbediti kontinuirani priliv sredstava za program opremanja, ali i sačuvati javni fond zemljišta.

4. Uvođenje *javno-privatnog partnerstva* u oblasti obezbeđivanja komunalne infrastrukture i usluga nije rešenje koje je u javnom interesu, kako su međunarodna iskustva pokazala u ovako kontradiktornom modelu (u kom se sučeljavaju javni interes i potreba za profitom), posebno kad se radi o ključnim elementima funkcionisanja grada kao što je komunalna infrastruktura.

Prema tekstu plana, cilj grada je da poveća dobit od prodaje zemljišta, ali istovremeno smanji izdavanja za infrastrukturu koja je, osim za investitore, i od javnog interesa za razvoj celog grada.

Smernice 17. i 18. jasno upućuju na strateško opredeljenje ka polu- ili punoj privatizaciji saobraćajne i komunalne infrastrukture, što smatramo izuzetno rizičnim za javni interes u razvoju grada. Smatramo da se treba vratiti planiranju poreskih mera i zakupa zemljišta kao ključnim instrumentima za finansiranje izgradnje komunalne i saobraćajne infrastrukture.

Ime i prezime
Adresa stanovanja