UDK: 71(497.11)
DOI: 10.5937/LSPUPNXI26025S
Pregledni naučni rad

PLAN VIŠEG REDA IZMEĐU REGULACIJE I FLEKSIBILNOSTI: SLUČAJ IZMENA PLANA GENERALNE REGULACIJE BEOGRADA

Božena Stojić[1], Olga Andrić[2], Marija Penezić[3], Marko Aksentijević[4], Anđela Šulić[5], Iva Čukić[6]

Apstrakt: Aktuelne izmene Plana generalne regulacije građevinskog područja grada Beograda (PGR) predstavljaju značajnu promenu u načinu funkcionisanja urbanističkog planiranja na nivou lokalne samouprave. Iako se ove izmene formalno prikazuju kao parcijalne i tehničke intervencije, rad polazi od pretpostavke da one ukazuju na dublju institucionalnu transformaciju uloge PGR-a u planskom sistemu. Analiza pokazuje da izmene PGR-a ne dovode do povlačenja regulacije *per se*, već do promene njenog karaktera: plan višeg reda postepeno gubi normativnu i zaštitnu funkciju, dok se odlučivanje o javnim namenama premešta na diskrecione i fragmentisane procedure, pre svega kroz planove detaljne regulacije. Na taj način, stabilna i dugoročna zaštita javnih namena zamenjuje se proceduralnom fleksibilnošću i premeštanjem odlučivanja na niže planske nivoe, što dovodi do slabljenja hijerarhije planskog sistema i smanjenja predvidljivosti planiranja.
Posebna pažnja u radu posvećena je odnosu između ovakve institucionalne transformacije i upravljanja javnim zemljištem. Pokazuje se da planska prenamena *javnih namena* deluje kao ključni mehanizam kojim se javno zemljište pravno priprema za promenu svojinskog režima i uključivanje u tržišne tokove. Time urbanističko planiranje dobija ulogu posrednog instrumenta u procesima urbane akumulacije, pri čemu se odluke od strateškog značaja donose kroz parcijalne i investitorski inicirane planske procedure. Rad zaključuje da ovakav pristup ima dugoročne posledice po kapacitete lokalne samouprave da planira razvoj grada u javnom interesu, kao i po institucionalnu stabilnost sistema urbanističkog planiranja.

Ključne reči: plan generalne regulacije Beograda, institucionalna tranformacija planiranja, promena namena, javno zemljište

[1] Institut za urbane politike (kolektiv Ministarstvo prostora), Kondina 26, Beograd, bozena@ministarstvoprostora.org, ORCID: 0009-0008-6612-3114
[2] Institut za urbane politike (kolektiv Ministarstvo prostora), Kondina 26, Beograd, olga@ministarstvoprostora.org, ORCID: 0009-0002-5492-7496
[3] Institut za urbane politike (kolektiv Ministarstvo prostora), Kondina 26, Beograd, marija@ministarstvoprostora.org, ORCID: 0009-0009-8477-9472
[4] Institut za urbane politike (kolektiv Ministarstvo prostora), Kondina 26, Beograd, marko@ministarstvoprostora.org, ORCID: 0009-0007-9680-6293
[5] Institut za urbane politike (kolektiv Ministarstvo prostora), Kondina 26, Beograd, andjela@ministarstvoprostora.org, ORCID: 0009-0007-6632-279X
[6] Institut za urbane politike (kolektiv Ministarstvo prostora), Kondina 26, Beograd, iva@ministarstvoprostora.org, ORCID: 0009-0000-0614-2542

HIGHER-ORDER PLAN BETWEEN REGULATION AND FLEXIBILITY: THE CASE OF AMENDMENTS TO THE BELGRADE GENERAL REGULATION PLAN

Abstract: The ongoing amendments to the General Regulation Plan of the City of Belgrade (GRP) represent a significant shift in urban planning at the city level. Although these amendments are formally presented as technical interventions, this paper assumes they point to a deeper institutional transformation of the GRP's role within the planning system. The analysis shows that the amendments do not result in the withdrawal of regulation *per se*, but rather in a change in its character: the higher-order plan gradually loses its normative and protective functions, while decision-making on public land uses shifts toward discretionary and fragmented procedures, primarily through detailed regulation plans. In this way, the stable, long-term protection of public land uses is replaced by procedural flexibility and the transfer of decision-making to lower planning levels, weakening the planning hierarchy and reducing the predictability of the planning system. Special attention is devoted to the relationship between this institutional transformation and the governance of public land. The paper demonstrates that the planned change in land use serves as a key mechanism by which public land is legally prepared for changes in ownership regimes and for its integration into market processes. Urban planning thus serves as an intermediary instrument in processes of urban accumulation, whereby decisions of strategic importance are made through fragmented, investor-initiated planning procedures. The paper concludes that this approach has long-term consequences for local governments' capacity to plan urban development in the public interest and for the institutional stability of the urban planning system.

Keywords: General Regulation Plan of Belgrade, institutional transformation of planning, change of land use, public land

UVOD

Urbanističko planiranje predstavlja jedan od ključnih institucionalnih mehanizama kroz koje se odlučuje o načinu korišćenja zemljišta i raspodeli prostornih resursa u gradovima. Kao takvo, ono nikada nije vrednosno neutralna tehnička delatnost, već proces u kome se uspostavlja odnos između različitih društvenih, ekonomskih i političkih interesa u prostoru. Brojna istraživanja ukazuju da urbanističko planiranje ima važnu ulogu u oblikovanju odnosa između javnog interesa, tržišnih pritisaka i razvojnih politika, te da odluke o planiranju ujedno predstavljaju i odluke o tome u čijem interesu se prostor razvija i koristi.

U postsocijalističkom kontekstu Srbije sistem urbanističkog planiranja prolazi kroz dugotrajan proces institucionalne transformacije. Promena društveno-ekonomskog sistema, liberalizacija svojinskih odnosa nad građevinskim zemljištem i jačanje tržišnih mehanizama značajno su uticale na način donošenja odluka o urbanom razvoju. Istraživanja pokazuju da je urbanističko planiranje u tom procesu sve više postajalo instrument neravnopravne redistribucije prostornih resursa, dok su se mehanizmi odlučivanja postupno koncentrisali unutar užeg kruga institucija i aktera uključenih u planerske procedure (Maruna, Teofilović i Milovanović Rodić, 2023).

U tom smislu, posebno značajno pitanje predstavlja upravljanje javnim zemljištem, jer odluke o planskoj nameni takvih površina nisu samo tehničke odluke o organizaciji prostora, već i odluke o tome kome i kako će urbani resursi biti raspodeljeni i o tome da li će oni ostati u funkciji javnih potreba ili biti uključeni u tržišne tokove. U tom kontekstu posebno je značajna uloga planova srednjeg nivoa u sistemu urbanističkog planiranja, među kojima planovi generalne regulacije imaju ključnu funkciju u određivanju namene površina i pravila korišćenja zemljišta na teritoriji grada.

U Beogradu je Plan generalne regulacije građevinskog područja grada (PGR) usvojen sa ciljem da obezbedi jedinstven regulatorni okvir razvoja urbanog prostora i dugoročnu zaštitu javnih namena. Međutim, aktuelne izmene ovog plana otvaraju pitanje da li PGR i dalje zadržava svoju normativnu i zaštitnu funkciju u planskom sistemu ili se kroz nove mehanizme planiranja odlučivanje o ključnim pitanjima korišćenja zemljišta postepeno premešta na niže i parcijalne planske procedure. Polazeći od tog problema, rad analizira aktuelne izmene PGR-a i ispituje na koji način one utiču na njegovu ulogu u planskom sistemu, posebno u pogledu odlučivanja o javnim namenama i upravljanja javnim zemljištem.

PGR BEOGRADA I NJEGOVA NOMINALNA ULOGA U SISTEMU PLANIRANJA GRADA

Plan generalne regulacije predstavlja jedan od ključnih urbanističkih planskih dokumenata u sistemu planiranja u Srbiji. U skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, urbanističkim planovima određuju se namena zemljišta, pravila uređenja i građenja i uslovi za korišćenje građevinskog zemljišta (Zakon o planiranju i izgradnji). Time planovi neposredno uređuju način na koji se koristi urbani prostor i predstavljaju osnovni regulatorni okvir za razvoj gradova. Plan generalne regulacije, koji se izrađuje za veće urbane celine unutar građevinskog područja grada, ima posebno važnu ulogu jer utvrđuje osnovnu organizaciju prostora, raspored javnih površina i objekata i okvir za dalju plansku razradu kroz planove detaljne regulacije.

Upravo zbog toga plan generalne regulacije ima ključni značaj za upravljanje javnim zemljištem u gradu. Određivanjem namene površina, plan definiše koje površine su namenjene javnim funkcijama – obrazovanju, zdravstvu, socijalnoj zaštiti, infrastrukturi, zelenim površinama i drugim javnim sadržajima – i time uspostavlja dugoročnu prostornu rezervu za realizaciju javnih politika. U sistemu u kome je urbanističko planiranje normativno definisano kao delatnost od javnog interesa, planovi višeg reda trebalo bi da predstavljaju jedan od osnovnih mehanizama zaštite javnih dobara i javnog zemljišta. Takođe, PGR je vrsta urbanističkog plana čija se izrada inicira i finansira od strane javnih institucija, dok se planovi nižeg reda (planovi detaljne regulacije) u većoj meri pokreću i finansiraju dominantno iz privatnog sektora (Stojić i Timotijević, 2024). Režim iniciranja i finansiranja plana ujedno oslikava i interese (javne ili privatne) koje planovi prevode u prostorna rešenja. Stoga se dodatno očekuje i zahteva od PGR-a da preraspodelu zemljišta planira pre svega u javnom interesu, što znači da štiti postojeće javne namene i zemljište, ali i da ih uvećava. Od PGR-a se ovo zahteva takođe i zbog toga što normativno i pravno planovi detaljne regulacije moraju biti u potpunosti usklađeni sa PGR-om (Zakon o planiranju i izgradnji), te se PGR smatra planskim nivoom na kojem se uspostavlja režim zaštite javnih namena i zemljišta, i koja se ne može ukidati na nižem planskom nivou.

Međutim, savremeni institucionalni okvir urbanističkog planiranja u Srbiji sve više naglašava fleksibilnost planskih rešenja i mogućnost njihovog prilagođavanja investicionim zahtevima. U takvom sistemu planovi se sve češće posmatraju kao instrument koji treba da omogući prilagođavanje prostora tržišnim procesima i investicionim zahtevima, a ne kao stabilan regulatorni okvir koji štiti dugoročne javne interese u prostoru. Time se otvara fundamentalni konflikt između ove dve različite funkcije planiranja: s jedne strane plan bi trebalo da obezbedi dugoročnu zaštitu javnih dobara i stabilnost planskog sistema, dok se s druge strane od njega očekuje fleksibilnost i mogućnost prilagođavanja pojedinačnim razvojnim projektima. Taj konflikt ne nastaje spontano, već je proizvod nejednakih uticaja i moći različitih društvenih grupa koje zastupaju različite interese - sa jedne strane uticaj vrši investitorska klasa u sprezi sa vladajućim strukturama pod kojim funkcioniše celokupni institucionalni aparat, a sa druge postoje realne potrebe stanovnika grada koji u aktuelnom autoritarnom režimu bivaju istisnuti iz procesa planiranja i čija se moć uticaja na planove institucionalno sve više smanjuje.

U takvom institucionalnom kontekstu PGR se ne može posmatrati kao neutralni tehnički dokument. Njegova funkcija oblikuje se upravo unutar konflikta između javnog interesa i tržišnih pritisaka na urbani prostor. Način na koji se plan menja, kao i pravila koja uređuju mogućnost promene namene zemljišta, postaju zato ključni indikator stvarne uloge planiranja u upravljanju urbanim razvojem. Ukoliko PGR ne obezbeđuje stabilnost i zaštitu javnih namena, teško je očekivati da će takvu zaštitu obezbediti drugi instrumenti upravljanja prostorom. U takvoj situaciji javno zemljište prestaje da bude zaštićena prostorna rezerva za javne potrebe i postaje predmet pojedinačnih pregovora i parcijalnih planskih intervencija. Time se odluke o raspodeli ključnih urbanih resursa postepeno pomeraju iz stabilnog planskog okvira u pojedinačne planske procedure.

OD NORMATIVNOG PLANA KA PROCEDURALNOJ FLEKSIBILNOSTI

PGR grada Beograda usvojen je 2016. godine kao planski dokument koji obuhvata gotovo čitavu teritoriju grada i koji je trebalo da obezbedi stabilan regulatorni okvir za upravljanje urbanim razvojem. Međutim, od 2019. godine ovaj plan se menja kroz fazne izmene čiji obim i trajanje nisu unapred definisani, čime plan praktično ostaje stalno otvoren za nove, kontinuirane intervencije i prilagođavanja partikularnim interesima (Odluka o izradi izmena i dopuna plana generalne regulacije, 2019; Odluka o izmeni i dopuni odluke o izradi izmena i dopuna plana generalne regulacije, 2025). Od početka izmena PGR-a usvojene su tri izmene plana, koje su se prevashodno odnosile na izmene urbanističkih parametara i namena na konkretnim, pojedinačnim parcelama, koje su postale predmet izmena plana veoma netransparentim procedurama. Uvidom u javno dostupnu dokumentaciju ovih izmena, nije moguće utvrditi na osnovu kojih kriterijuma su donošene odluke da pojedinačne parcele postanu predmet etapnih i faznih izmena plana. Odluka o izmeni i dopuni PGR-a doneta je jednom, i pod okriljem te jedne odluke donete pre skoro sedam godina proizvoljno se usvajaju promene pojedinačnih parcela, kako u javnom, tako u privatnom vlasništvu, kroz proizvoljan broj faza i etapa unutar svake faze izmena.

Pored partikularnih izmena, 2022. godine usvojena je jedna sistemska izmena PGR-a. Unutar *Tabele kompatibilnost namena*, unete su nove kompatibilnosti namena, ali i dodatna fusnota broj 14. Uloga fusnota kod ove tabele jeste da dodatno pojasne i artikulišu pravila postavljena u tabeli, ili da naglase potencijalne izuzetke od pravila. U svakom slučaju, uloga im je da učvrste i osnaže regulativu. Međutim, nova fusnota glasi - "Prenamena površina za objekte i komplekse javnih službi, površina za sportske objekte i komplekse, saobraćajne površine i komunalne površine u površine ostalih namena (za koje nije data mogućnost prenamene u tabeli), dozvoljena je samo izradom plana detaljne regulacije uz saglasnost nadležnih institucija."

U novembru 2025. godine grad Beograd je na rani javni uvid oglasio nove izmene PGR-a, odnosno I etapu II faze izmena i dopuna PGR-a. Pored niza pojedinačnih parcela koje su takođe predmet izmena (i namene i parametara), ključna izmena odnosila se na pomenutu fusnotu 14, odnosno njeno proširenje. Predlog izmene je glasio - "Prenamena površina za javne namene (saobraćajne površine, površine za infrastrukturene objekte i komplekse, komunalne površine, javne zelene površine i šume, objekte i komplekse javnih službi i površina za sportske objekte i komplekse) u površine ostalih namena dozvoljena je samo izradom plana detaljne regulacije, uz saglasnost nadležnih institucija." U januaru 2026. godine, oglašen je javni uvid u nacrt ovih istih izmena PGR-a. Predlog izložen na rani javni uvid je povučen, te je sadržaj fusnote 14 ostao nepromenjen i u iste sadržine kao i kada je dodata u plan 2022. godine. Javni uvid još uvek nije završen i ove izmene još uvek nisu usvojene, te je *Tabela kompatibilnosti namena* još uvek predmet izmene PGR-a.

Predložene izmene u tabeli kompatibilnosti namena imaju značajne implikacije po način funkcionisanja planskog sistema. Iako se radi o jednoj naizgled tehničkoj odredbi, njen efekat je promena odnosa između različitih nivoa planiranja i načina na koji se donose odluke o korišćenju zemljišta u gradu.

SLABLJENJE HIJERARHIJE PLANSKOG SISTEMA

U sistemu prostornog i urbanističkog planiranja planovi višeg reda imaju zadatak da postave stabilan regulatorni okvir koji je obavezujući za planove nižeg reda (Zakon o planiranju i izgradnji). PGR u tom smislu definiše osnovne namene površina i predstavlja planski dokument na osnovu kojeg se dalje izrađuju planovi detaljne regulacije. Uvođenjem mogućnosti da se javne namene definisane u PGR-u menjaju izradom planova detaljne regulacije, ovaj odnos se značajno menja. Umesto da plan višeg reda postavlja jasna ograničenja za dalju plansku razradu, planovi nižeg reda dobijaju mogućnost da preispituju i menjaju osnovne planske odluke višeg reda. Time se poništava hijerarhijska struktura planskog sistema, a pitanja koja bi prethodno trebalo da budu predmet strateškog planiranja na nivou grada premeštaju se na nivo pojedinačnih planskih intervencija, koje su dominantno vođene privatnim interesima kroz planove koji se dominantno izrađuju od strane privatnih preduzeća (Stojić i Timotijević, 2024).

PROCEDURALIZACIJA ODLUČIVANJA

Predložena odredba ne uvodi direktnu prenamenu javnih površina, već uspostavlja proceduru kroz koju je takva prenamena moguća. Na taj način plan ne postavlja normativnu zabranu promene javnih namena, već upućuje na dalji planski postupak kao mesto na kojem se o tome odlučuje. Umesto stabilnog regulatornog okvira koji jasno definiše koje površine ostaju trajno namenjene javnim funkcijama, uspostavlja se sistem u kojem se odluke o prenameni donose kroz pojedinačne planske procedure. Normativna pravila plana time se zamenjuju proceduralnim mehanizmima koji omogućavaju fleksibilnije tumačenje i primenu planskih rešenja iz PGR-a.

DISKRECIONO ODLUČIVANJE

Kada se mogućnost promene javnih namena premešta u planove detaljne regulacije, odluke o korišćenju zemljišta sve više se donose kroz parcijalne planske procese koji sagledavaju pojedinačne lokacije, a ne potrebe grada u celini. Budući da planovi detaljne regulacije u velikoj meri nastaju na inicijativu konkretnih razvojnih projekata i investicionih zahteva, ovakav institucionalni okvir otvara prostor za diskreciono odlučivanje o prenameni zemljišta. Na taj način promene koje se formalno predstavljaju kao povećanje fleksibilnosti planskog sistema zapravo dovode do postepenog pomeranja odlučivanja sa strateškog nivoa planiranja na nivo pojedinačnih projekata i lokacija. Iako se u predmetnoj fusnoti 14 navodi da je prenamena moguća jedino uz saglasnost nadležnih institucija, planski sistem i zakonski okvir je oblikovan tako da je omogućeno da sva moć odlučivanja u procesu izrade urbanističkih planova u gradu bude koncentrisana unutar jednog tela i jedne javne funkcije - glavnog gradskog urbaniste, koji/a ujedno obavlja i funkciju predsednika Komisije za planove grada Beograda. Glavni urbanista predstavlja koordinaciono telo za saradnju sa različitim akterima u gradu i koordinaciju različitih interesa u planiranju. Ta pozicija je veoma izložena zahtevima investitora i partikularnih interesa kapitala. Ipak, sa iste te pozicije se iniciraju izrade planova i finansiranje istih javnim sredstvima kojima Služba glavnog urbaniste ima pristup i pravo upravljanja. Sa te iste pozicije, glavni urbanista predsedava Komisijom za planove, koja za svaki plan obavlja stručnu kontrolu, usvaja i odbija komentare kako javnosti, tako i imalaca javnih ovlašćenja, odnosno nadležnih institucija. Način kako je planski i zakonski okvir dizajniran, zapravo omogućava da o prenamenama svih javnih namena planovima detaljne regulacije u konačnici odlučuje komisija za planove.

PRENAMENA JAVNIH NAMENA I UPRAVLJANJE JAVNIM ZEMLJIŠTEM

Institucionalne promene opisane u prethodnom poglavlju imaju direktne posledice po način upravljanja javnim zemljištem u gradu. Mogućnost da se javne namene definisane u PGR-u menjaju kroz planove detaljne regulacije ne predstavlja samo tehničku fleksibilnost planskog sistema, već uvodi mehanizam kroz koji se javno zemljište postepeno uključuje u tržišne tokove. Dok god je zemljište u planskim dokumentima definisano kao javna namena, ono ostaje rezervisano za realizaciju javnih funkcija i ne može biti predmet tržišne razmene. Promenom namene iz javne u *ostale*, uklanja se ova zaštita, čime se otvara mogućnost za promenu svojinskog režima i njegovo uključivanje u procese urbanog razvoja vođene tržišnim interesima.

U tom smislu planska prenamena javnih namena predstavlja ključni institucionalni korak u transformaciji javnog zemljišta u razvojni resurs za tržišno orijentisanu urbanizaciju. Kao što pokazuje David Harvey, savremeni procesi urbanog razvoja često se oslanjaju na mehanizme koji omogućavaju premeštanje javnih resursa u privatne tokove kapitala, proces koji on opisuje kao „akumulaciju putem razvlašćivanja" (*accumulation by dispossession*) (Harvey, 2003). U urbanom kontekstu, takvi procesi često započinju upravo kroz institucionalne promene koje omogućavaju transformaciju zemljišta iz javnog u tržišni resurs.

U slučaju izmena PGR-a Beograda, upravo prenamena javnih namena predstavlja ključni mehanizam ove transformacije. Uklanjanjem planske zaštite nad zemljištem koje je prethodno bilo rezervisano za javne funkcije — poput obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite, infrastrukture ili zelenih površina — otvara se mogućnost da takve površine postanu predmet tržišnog razvoja kroz nove urbanističke planove i investicione projekte. Na taj način urbanističko planiranje prestaje da deluje kao regulator razvoja prostora, već kao institucionalni okvir koji omogućava transformaciju javnog zemljišta u robu.

Ovakav pristup ima dugoročne posledice po kapacitet grada da planira razvoj javnih sistema i infrastrukture. Ukoliko se površine koje su planirane kao prostorne rezerve za javne funkcije postepeno prenamenjuju kroz parcijalne planske procedure, grad gubi mogućnost da u budućnosti obezbedi nove javne objekte i usluge u skladu sa potrebama stanovništva. Time upravljanje javnim zemljištem postaje jedno od ključnih pitanja urbanog razvoja, jer upravo kroz planske odluke o nameni zemljišta postaje moguće preoblikovati raspodelu urbanih resursa između javnog i privatnog sektora. U tom smislu aktuelne izmene PGR-a mogu se posmatrati kao deo šire institucionalne transformacije urbanog planiranja u kojoj planski sistem prestaje da funkcioniše kao instrument zaštite javnog interesa, i postaje mehanizam koji omogućava prilagođavanje urbanog prostora investicionim inicijativama. U takvom okviru urbanističko planiranje postaje neposredni instrument u procesima urbane akumulacije, pri čemu se odluke od strateškog značaja za razvoj grada donose kroz parcijalne i investitorski inicirane planske procedure.

ZAKLJUČAK

Analiza aktuelnih izmena PGR-a pokazuje da se kroz naizgled tehničke izmene planskih pravila zapravo menja način funkcionisanja urbanističkog planiranja na nivou grada. Uvođenjem mogućnosti da se javne namene definisane u planu višeg reda menjaju kroz planove detaljne regulacije, dolazi do slabljenja hijerarhije planskog sistema i premeštanja odlučivanja o korišćenju zemljišta na parcijalne i diskrecione planske procedure. Ovakva promena ne predstavlja povlačenje regulacije iz sistema planiranja, već transformaciju

njenog karaktera. Stabilna normativna pravila koja bi trebalo da obezbede dugoročnu zaštitu javnih namena zamenjuju se proceduralnim mehanizmima koji omogućavaju njihovu relativno jednostavnu izmenu kroz planove nižeg reda. Time plan generalne regulacije postepeno gubi svoju regulatornu i zaštitnu funkciju u planskom sistemu.

Posebno značajna posledica ovakvog institucionalnog pomeranja odnosi se na upravljanje javnim zemljištem. Kada se zaštita javnih namena oslabi na nivou plana višeg reda, javno zemljište prestaje da funkcioniše kao stabilna prostorna rezerva za realizaciju javnih politika i postaje predmet parcijalnih planskih intervencija i tržišnih razvojnih projekata. Na taj način urbanističko planiranje sve više dobija ulogu institucionalnog mehanizma kroz koji se javni prostorni resursi uključuju u procese tržišno vođene urbanizacije.

U tom smislu, aktuelne izmene PGR-a mogu se posmatrati kao deo šire institucionalne transformacije urbanističkog planiranja u kojoj se balans između javnog interesa i tržišnih pritisaka u prostoru sve više pomera u korist fleksibilnih procedura i investicionih zahteva. Takav razvoj ima dugoročne posledice po kapacitete grada da planira razvoj urbanog prostora u javnom interesu, jer postepeno gubljenje javnog zemljišta kao ključnog javnog resursa vodi ne samo u potpunu privatizaciju zemljišta, već i u potpunu privatizaciju javnih službi i usluga. Posledično, ono što je danas pravo svih ljudi u gradu (zdravstvene usluge, obrazovanje, zdrava životna sredina i dr.) postaće privilegija, a Beograd će biti grad još dubljih društvenih i prostornih nejednakosti.

LITERATURA

Harvey, D. (2003). *The new imperialism*. Oxford University Press.

Maruna, M., Teofilović, V., Milovanović Rodić, D. (2023). *Transformacija institucionalne strukture urbanističkog planiranja u postsocijalističkoj tranziciji: primer Savskog keja na Novom Beogradu*. Arhitektura i urbanizam, 57, 5-16.

Nacrt izmena i dopuna PGR građevinskog područja sedišta jedinica lokalne samouprave – Grad Beograd (celine I XIX) – (II faza – 1. etapa), preuzeto sa https://shorturl.at/WzQeO

Odluka o izradi izmena i dopuna plana generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave - grad Beograd (celine I-XIX) (Službeni list grada Beograda, br. 74/2029).

Odluka o izmeni i dopuni odluke o izradi izmena i dopuna plana generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave - grad Beograd (celine I-XIX) (Službeni list grada Beograda, br. 30/2025).

Stojić, B., Timotijević, J. (2024). Manje je više, ali za koga - deregulacija u urbanističkom planiranju u Srbiji. U Lukić, B., Šećerov, V., Đorđević, D., Radosavljević, Z. (ur.). *Lokalna samouprava u planiranju i uređenju prostora i naselja*. Beograd: Asocijacija prostornih planera Srbije i Geografski fakultet Univerziteta u Beogradu.

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, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025).