

Kako smo našli pola miliona sumnjivo ozakonjenih kvadrata

Nakon što nam nadležni iz Grada Beograda nisu omogućili uvid u njihov rad na ozakonjivanju objekata u poslednjih sedam godina, krenuli smo u taj poduhvat “peške”.

Odredbom člana 35. stav 5. Zakona o ozakonjenju objekata propisano je da je nadležni organ dužan da spisak pokrenutih postupaka ozakonjenja i izdatih rešenja o ozakonjenju objavi na svojoj zvaničnoj internet stranici u roku od osam dana od dana sačinjavanja spiska.

Dakle, svaki organ za ozakonjenje, a u zavisnosti od veličine i vrste objekta to može biti lokalna samouprava, organi autonomne pokrajine ili Ministarstvo građevinarstva, dužan je da objavi spisak donetih rešenja o ozakonjenju iz svoje nadležnosti.

Kako je realna situacija drugačija od one zakonom propisane i kako na internet stranicama opština i gradova po pravilu nije moguće pronaći spiskove rešenja ozakonjenih objekata (osim retkih izuzetaka, među kojima je i Ministarstvo građevinarstva na kom se objavljuju pomenuti spiskovi koji se uglavnom odnose na infrastrukturne i objekte javne namene), srpska javnost nema mogućnost uvida u razmere nelegalne gradnje, kao ni u broj objekata koji su legalizovani, odnosno ozakonjeni.

Beogradski Sekretarijat za poslove ozakonjenja objekata nije objavio spisak izdatih rešenja o ozakonjenju na sajtu Grada Beograda, a to nije učinila niti jedna od 10 centralnih gradskih opština. Od sedam prigradskih opština te spiskove imaju Mladenovac, Lazarevac (samo za 2019. i 2020. godinu) i Surčin (samo za 2016. godinu).

Zbog toga je BIRN pokušao da putem Zahteva za pristup informacijama od javnog značaja prikupi pomenute podatke koji bi, po slovu zakona, morali biti javno dostupni građanima. Kako ni na ovaj način BIRN nije uspeo da dođe do zvaničnih podataka o ozakonjenim objektima, odlučili smo da pokušamo da ih prikupimo na osnovu nekih drugih javno dostupnih podataka.

Ostvarujući uvid u te podatke, BIRN je sačinio bazu od oko 300 objekata na teritoriji Beograda, koji su ozakonjeni uprkos tome što, prema javno dostupnim podacima, nisu bili ispunjeni zakonski uslovi za ozakonjenje. Takođe, ovo nisu svi ovakvi objekti na teritoriji Beograda, već samo oni koje je BIRN do sada uspeo da nađe.

Budući da BIRN, zbog odbijanja nadležnih organa, nije ostvario uvid u rešenja o ozakonjenju spornih objekata, niti u osnovne podatke o izdatim rešenjima (broj rešenja, godina podnošenja zahteva, godina izdavanja rešenja, lokacija, katastarska parcela, naziv investitora), novinari BIRN-a su do nalaza predstavljenih u bazi, došli koristeći sledeće izvore informacija:

1. [Satelitski snimci Geodetskog zavoda Srbije](#)

Ti snimci su, naime, dokaz da neki objekat, prema važećem Zakonu o ozakonjenju, ispunjava osnovni uslov da uopšte može da uđe u postupak ozakonjenja. Po zakonu, ozakonjeni mogu biti samo objekti koji su konstruktivno završeni i vidljivi na satelitskom snimku Republičkog geodetskog zavoda (RGZ) iz 2015. godine. Ostali objekti ne mogu biti predmet ozakonjenja i moraju biti srušeni.

Na ovaj način, u BIRN-ovu bazu spornih ozakonjenja ušle su, grubo rečeno, tri tipa ozakonjenih objekata: oni koji uopšte nisu postojali na snimku (ozakonjeni “sa livade”), oni na čijem se mestu

tada nalazio neki stari, mnogo manji objekat, koji je potom rušen da bi na istom mestu nikla višespratnica, kao i oni koji su u trenutku satelitskog snimanja bili u izgradnji, ali nisu bili konstruktivno završeni (nisu bili "pod krovom").

2. Satelitski snimci Google Earth

Budući da su satelitski snimci na sajtu GeoSrbija, inače zvanični i jedini merodavni prilikom odlučivanja nadležnog organa o prihvatanju ili odbačaju zahteva za ozakonjenje, napravljeni nekoliko meseci pre stupanja na snagu Zakona o ozakonjenju, odnosno da ne prikazuju eventualno sazidane objekte u periodu između jula i 27. novembra 2015. godine kada je Zakon stupio na snagu, BIRN je kao pomoćni alat koristio i satelitske snimke sa ove platforme. Iako snimci Google Earth-a nemaju snagu zvaničnog dokumenta, novinari BIRN-a su pregledanjem tih snimaka želeli da vide kada su građeni objekti u bazi.

3. Javno dostupni podaci iz katastra nepokretnosti

Na osnovu podataka iz katastra, BIRN je prikupio detaljnije informacije o nelegalno sazidanim i ozakonjenim objektima, o čemu u izvodima za svaki objekat, postoji zabeležba. Pored toga, u svakom izvodu postoje informacije o adresi, katastarskoj parceli, površini objekta, nazivu ili imenu nosioca prava svojine nad objektom...

Novinari BIRN-a su podatke iz katastra poredili sa snimcima Geozavoda koji prikazuju stanje na terenu, što je opisano u tački 1. U manjem broju slučajeva, u katastru je zapisan i broj rešenja o ozakonjenju, što omogućava uvid u godinu kada je zahtev za ozakonjenje podnet, kao i datum kada je objekat ozakonjen.

Problem sa podacima iz katastra jeste što za skoro trećinu objekata iz baze ne postoji informacija o tome koliko je kvadrata zapravo ozakonjeno - u tim slučajevima, sabirali smo podatke o korisnoj površini, odnosno kvadrature stanova i podzemnih garaža koji su objavljeni na sajtu katastra.

4. Obilazak terena, razgovori sa stanarima, stručnjacima i investitorima nelegalnih objekata

Novinari BIRN-a su i obišli određeni broj spornih objekata, snimili ih, a iz razgovora sa stanarima okolnih zgrada saznali i pojedine detalje o njihovoj izgradnji, kao i o problemima sa kojima se suočavaju u svakodnevnom životu zbog nelegalne gradnje. O načinu na koji su uspeali da protivno zakonu ozakone svoje objekte, BIRN je razgovarao i sa pojedinim investitorima, koji su želeli da ostanu anonimni. O tom mehanizmu, BIRN je prikupio informacije i iz razgovora sa stručnjacima, ali i uvidom u jedan broj optužnica i presuda u vezi sa nelegalnom gradnjom i ozakonjenjima.

Na osnovu opisane metodologije, BIRN je sačinio bazu o nelegalno sazidanim i ozakonjenim objektima. Još jednom, međutim, napominjemo da objekti predstavljeni u bazi jesu objekti za koje postoje indicije da su nezakonito ozakonjeni, budući da BIRN nije imao mogućnost uvida u dokumentaciju i rešenja o ozakonjenju, zbog odbijanja nadležnih institucija da tu dokumentaciju dostave, kao i zbog kršenja zakonske odredbe o obavezi javnog objavljivanja pomenutih podataka.

Nedoumice:

Nijedan ozakonjen objekat u bazi BIRN-a nije završen ("pod krovom") na snimku RGZ iz 2015. godine - to je bila odlučujuća činjenica prilikom pravljenja ove baze.

Postoje, međutim, objekti u BIRN-ovoj bazi, koji su na snimku RGZ u fazi izgradnje, a za koje se uvidom u snimke Google Earth može utvrditi da su konstruktivno završeni ("pod krovom") u novembru 2015, pre početka primene Zakona o ozakonjenju (27. novembra 2015).

Postoji i manji broj objekata koji ne postoje na RGZ snimku iz 2015, a uvidom u satelitske snimke Google Earth vidi se da su uspeli da budu "pod krovom" pre početka primene zakona.

U vezi sa tim je autor teksta i baze imao najveću nedoumicu: da li u bazi ostaviti objekte koji su konstruktivno završeni pre početka primene Zakona?

Prema prvobitnoj verziji Zakona o ozakonjenju objekata (iz novembra 2015), nigde se nije pominjalo da objekti moraju da budu završeni do dana stupanja na snagu ovog zakona, već se pominje samo da objekat mora da bude **konstruktivno završen i vidljiv na satelitskom snimku**.

Nadležno ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture i Zorana Mihajlović su u septembru 2015. adresirali upravo ovaj problem nepodudaranja vremena satelitskog snimka i početka primene zakona: u "[Blicu](#)" od [17. septembra 2015](#). objašnjeno je na koje objekte se odnosi budući Zakon o ozakonjenju objekata:

"Svima koji sada počnu da grade na divlje, kako bi iskoristili vreme do primene novog zakona, ti objekti neće biti legalizovani, a stanje će biti provereno na terenu ortofoto snimcima."

Ova odredba i pomenuti datum - da predmet ozakonjenja nisu objekti izgrađeni bez dozvole nakon 27. novembra 2015. godine - ubačena je u zakon tek u novembru 2018.

Pošto BIRN nije uspeo da dođe do najvećeg broja rešenja o ozakonjenju, nemamo informacije o tome kada su ozakonjivani ovakvi objekti, koji su konstruktivno završeni do početka primene zakona.

Dakle, prvobitna verzija zakona govori samo o satelitskom snimku (a on je za područje Beograda sačinjen u julu 2015) i o stepenu izgrađenosti objekta ("pod krovom"). Zbog toga je odluka BIRN-a na kraju bila da u bazi ostavi i objekte koji su ozakonjeni, a nalaze se u fazi izgradnje na snimku RGZ iz 2015. godine.

Pošto BIRN prilikom pravljenja ove baze nije imao uvid u kompletnu dokumentaciju pomoću koje je ozakonjena svaka pojedinačna zgrada, pozivamo investitore koji smatraju da njihova zgrada nije trebalo da se nađe u ovoj bazi da se jave redakciji na mejl divljagradnja@birnnetwork.org.

Takođe, pozivamo i čitaoce da nam na istu adresu pošalju lokacije za koje sumnjaju da na njima postoji nelegalna gradnja ili sporno ozakonjeni objekat.