



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ



Врсте урбанистичких планова и њихова спроводљивост
План генералне регулације насеља Беочин

"Искуства јавних урбанистичких предузећа у пословању и изради планских докумената"
Нови Сад, 19. април 2013.

Резиме претходног излагања:

- Који је закон "старији"?
 - Закон о планирању и изградњи
 - Закон о државном премеру и катастру
- Катастарско-топографске подлоге за израду планских докумената морају бити ажуриране
- Закон о планирању и изградњи није крунски, већ исти међу једнакима
- Неопходно је утврдити прецизну и јединствену методологију - садржај планова
- Јединственом методологијом избегле би се контрадикторности Закона и Правилника



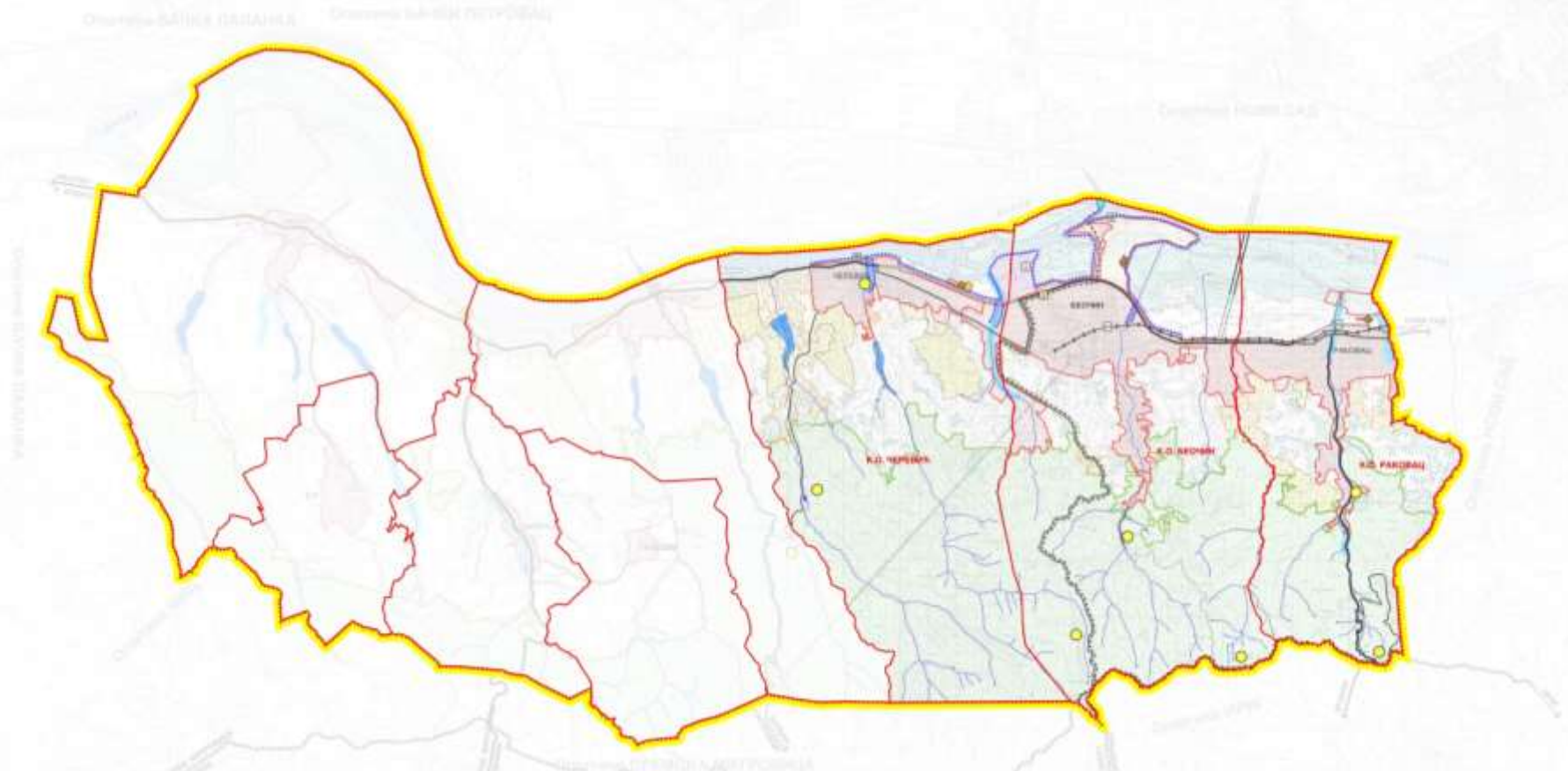
- Поступак израде и усвајања планова је веома дуг и компликован процес, а зависи и од стручности, опремљености и ефикасности одељења за урбанизам (секретаријата)
- Зашто свака промена Закона донесе и промену појмовника, па још недореченог, а самим тим и могућност различитих тумачења?
- Многе општине су кроз израду шема насеља у оквиру ППО-а избегле израду ПГР-е за ова насеља, што на први поглед може изгледати да су ова насеља плански "покривена"
- Шема насеља ни у ком случају није регулациони план



Проблеми у изради плана генералне регулације са предлозима за њихово решење са искуством из праксе:

- Законом предвиђена обавезна израда плана генералне регулације за сва насељена места
- Зашто је ПГР-е план чију даљу примену треба преиспитати?
- План генералне регулације треба да дефинише:
 - ☉ границе плана и обухват грађевинског подручја
 - ☉ регулационе и грађевинске линије
 - ☉ нивелационе коте раскрсница и улица
 - ☉ површине јавне намене и др.
- Први и основни проблем су подлоге

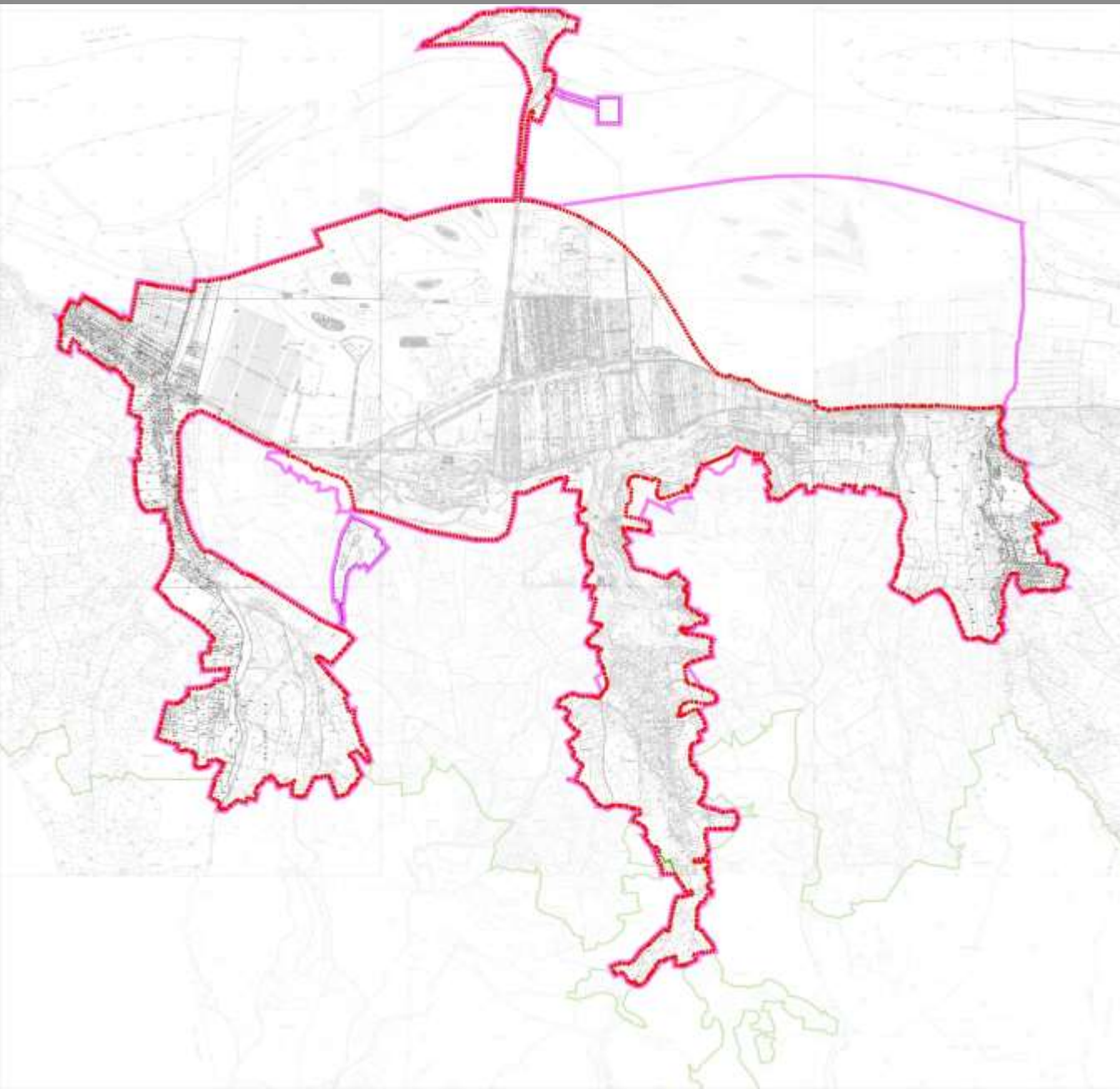




- За подручје КО Черевих и КО Раковац израђен је Дигитални катастарски план (ДКП) делом коришћен при изради регулационог плана насеља Беочин



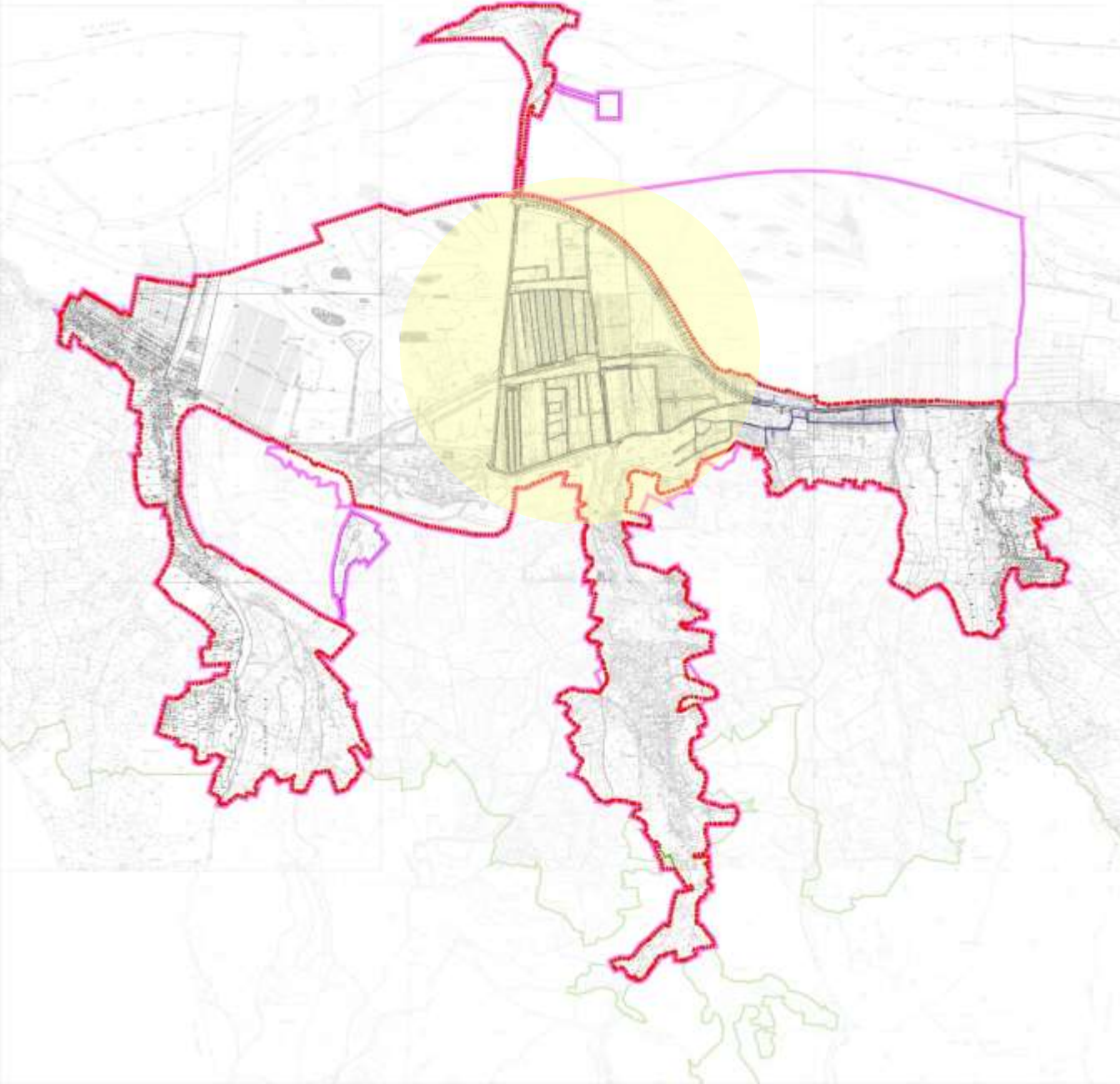
КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН



- Због непотпуних података немогуће је испоштовати све елементе прописане Законом
- Достављена подлога, оверена од надлежног РГЗ-а, не одговара стварном стању на терену



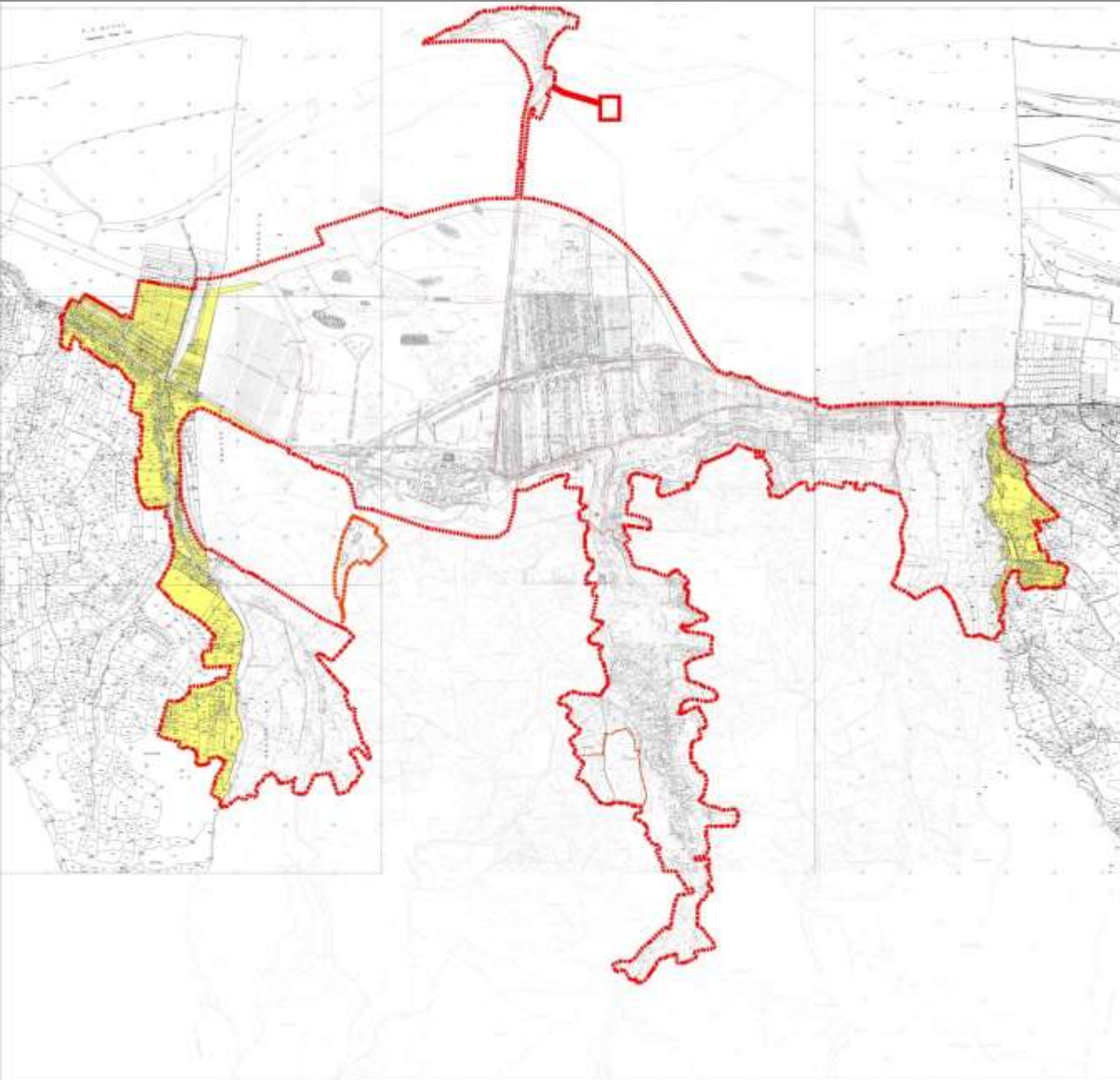
План генералне регулације насеља Беочин ДОПУНА КАТАСТАРСКЕ ПОДЛОГЕ



- Иницирано додатно снимање подлога



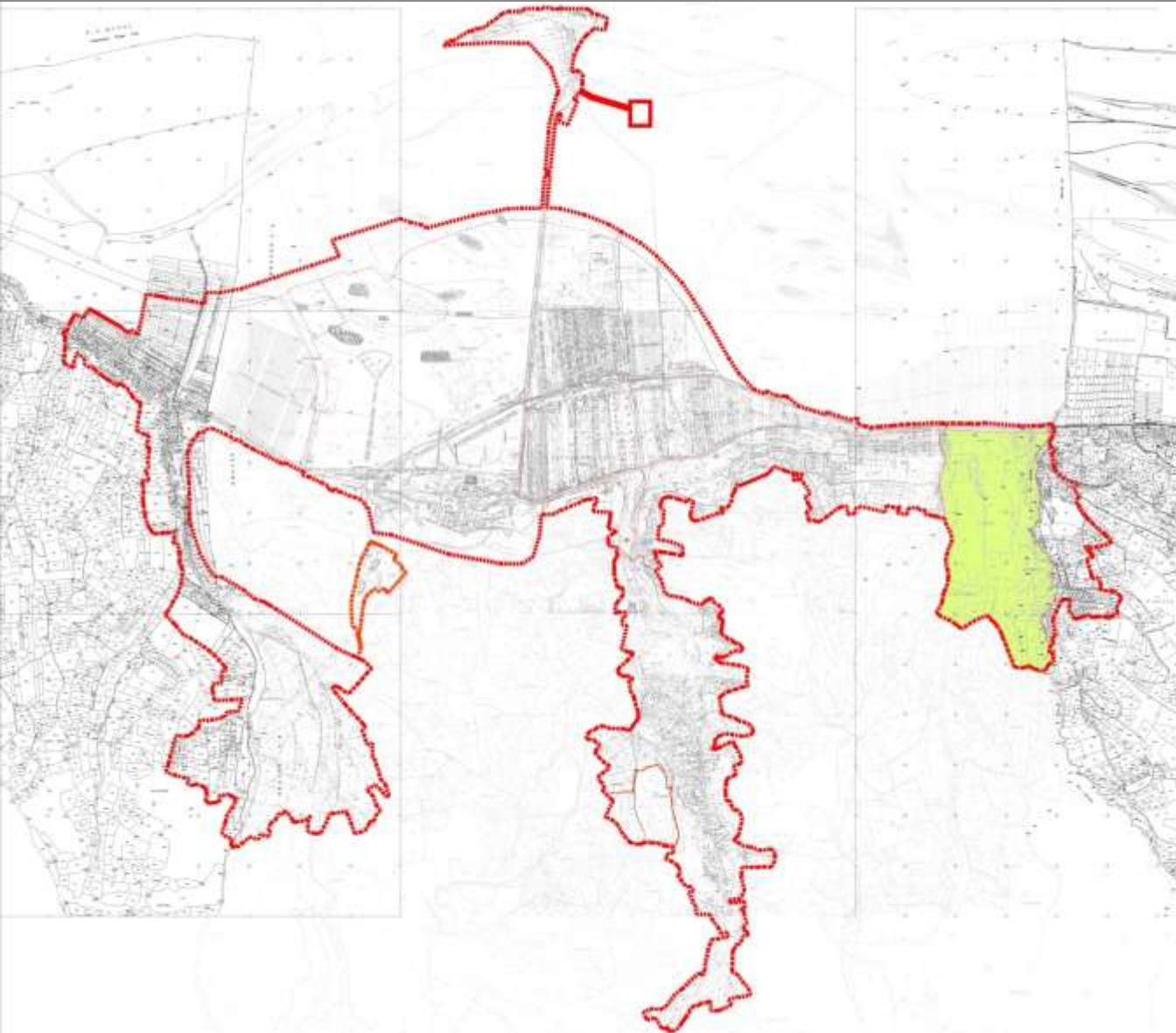
СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



На основу добијених подлога могуће је испоштовати елементе прописане Законом **само на делу на ком постоји ДКП**



СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



На основу добијених растерских подлога и допуна за насеље Беочин прописује се израда **18 Плана детаљне регулације**



СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



На основу добијених растерских подлога и допуна за насеље Беочин прописује се израда **18 Плана детаљне регулације**



СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



На основу добијених растерских подлога и допуна за насеље Беочин прописује се израда **18 Плана детаљне регулације**



СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



На основу добијених растерских подлога и допуна за насеље Беочин прописује се израда **18 Плана детаљне регулације**



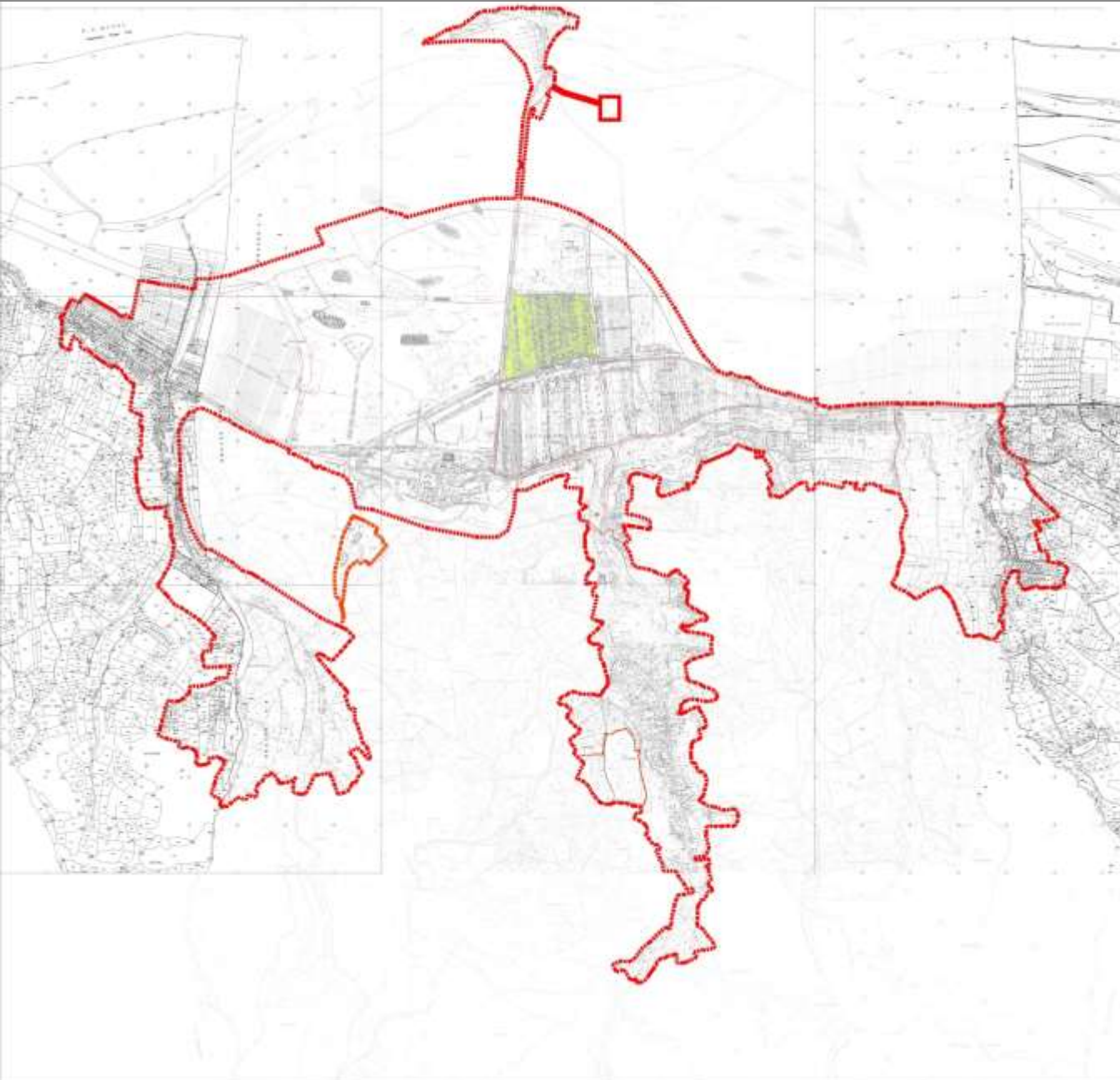
СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



На основу добијених растерских подлога и допуна за насеље Беочин прописује се израда **18 Плана детаљне регулације**



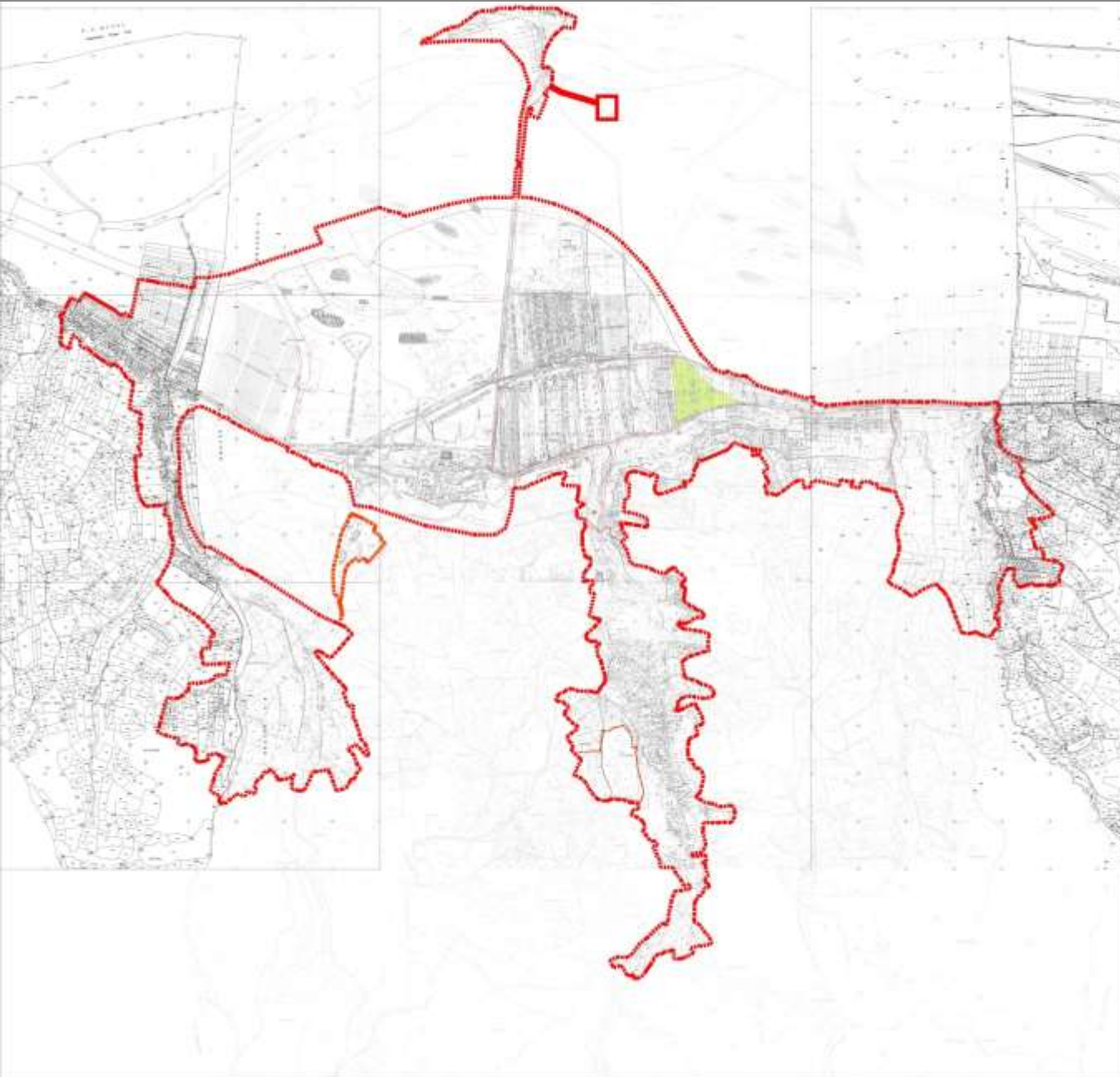
СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



На основу добијених растерских подлога и допуна за насеље Беочин прописује се израда **18 Плана детаљне регулације**



СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



На основу добијених растерских подлога и допуна за насеље Беочин прописује се израда **18 Плана детаљне регулације**



СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



На основу добијених растерских подлога и допуна за насеље Беочин прописује се израда **18 Плана детаљне регулације**



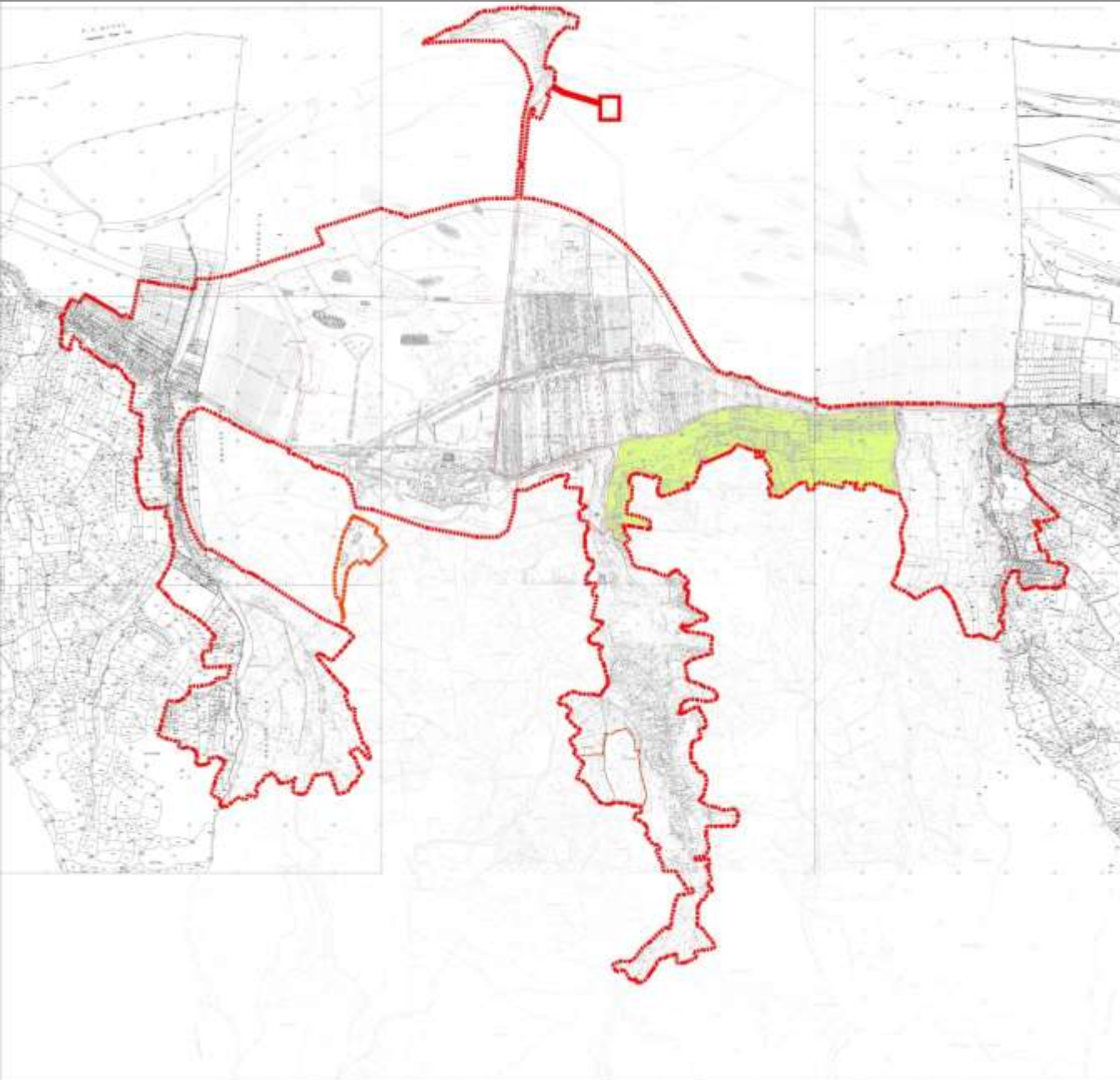
СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



На основу добијених растерских подлога и допуна за насеље Беочин прописује се израда **18 Плана детаљне регулације**



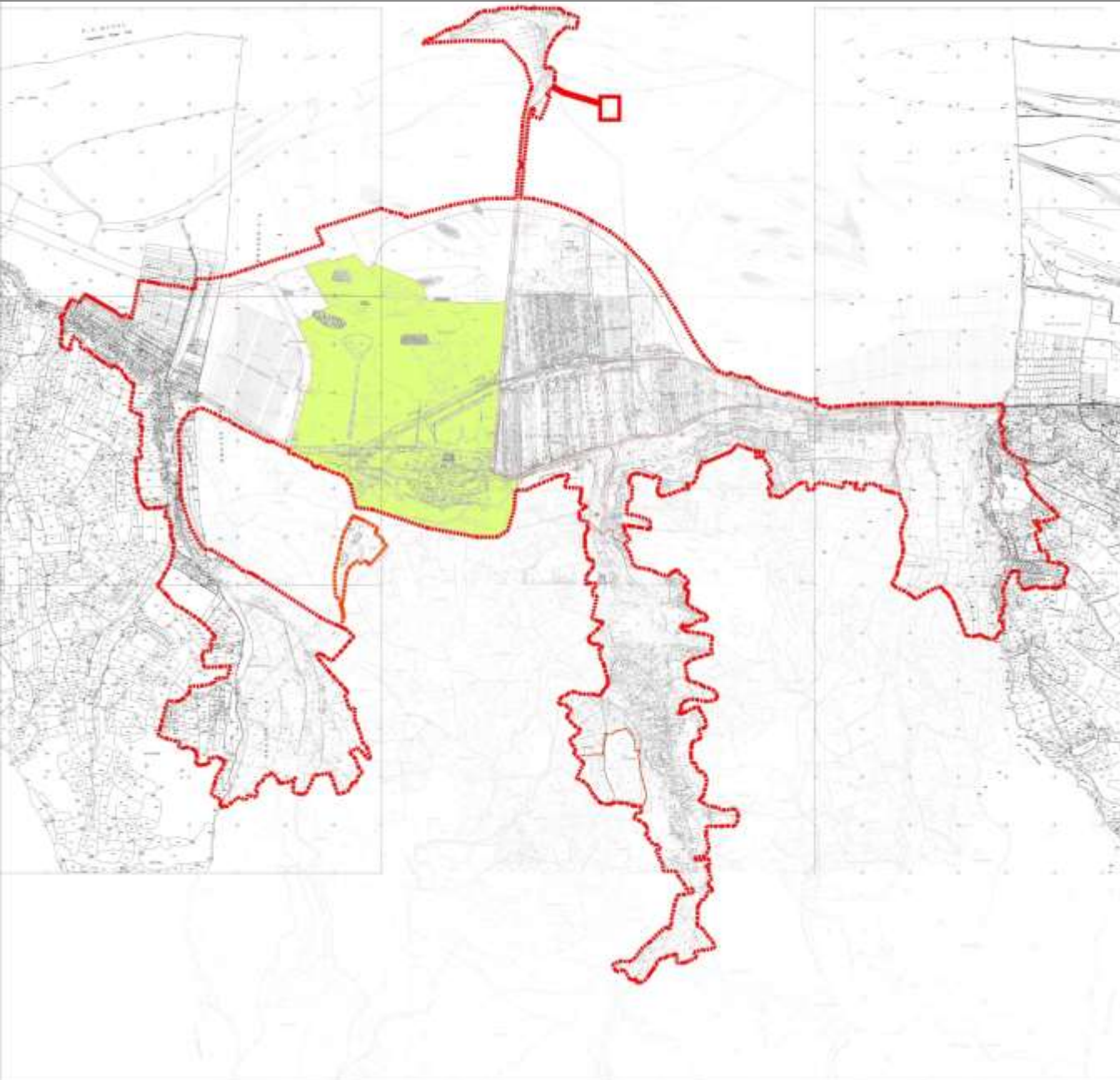
СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



На основу добијених растерских подлога и допуна за насеље Беочин прописује се израда **18 Плана детаљне регулације**



СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



На основу добијених растерских подлога и допуна за насеље Беочин прописује се израда **18 Плана детаљне регулације**



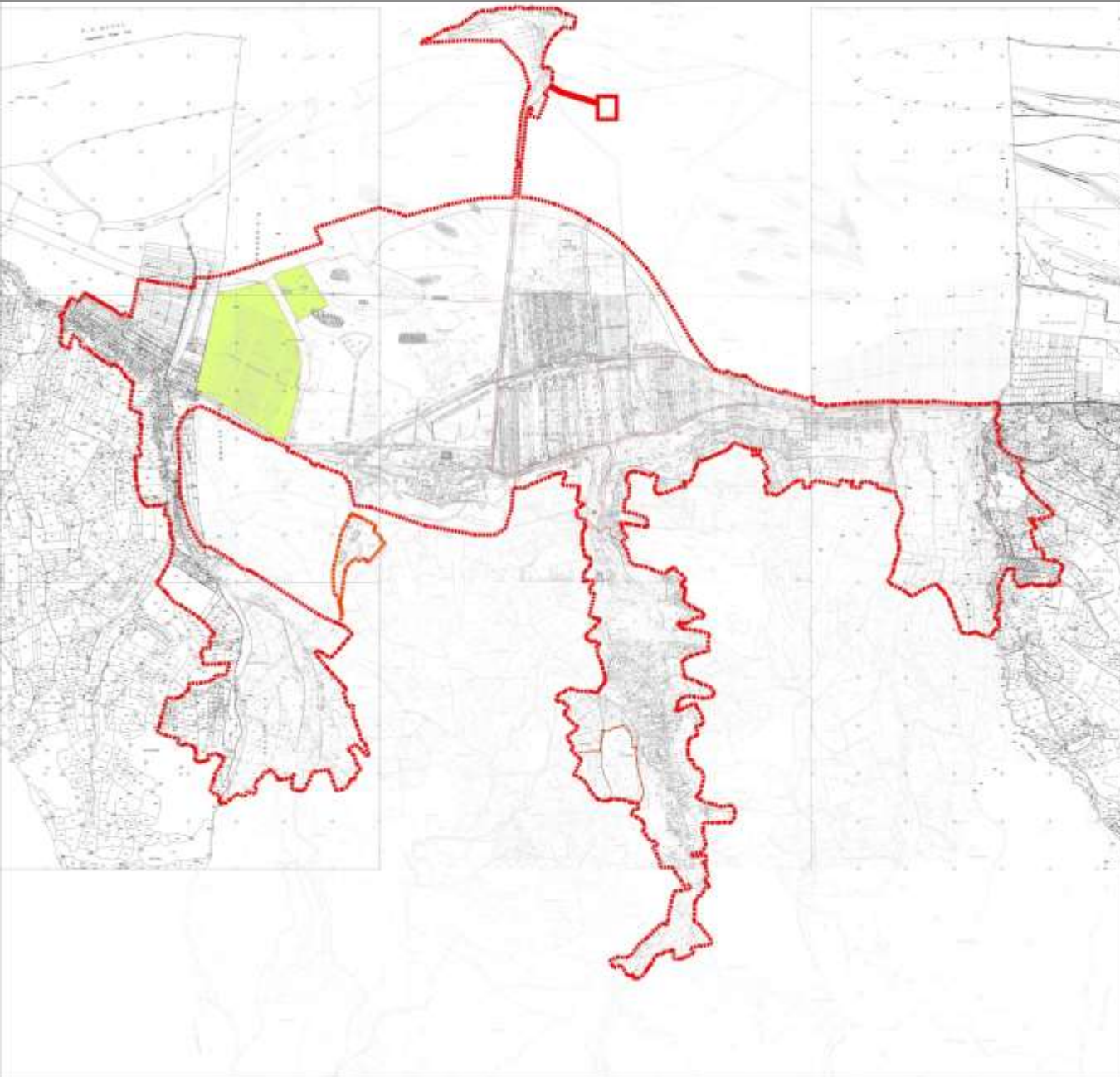
СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



На основу добијених растерских подлога и допуна за насеље Беочин прописује се израда **18 Плана детаљне регулације**



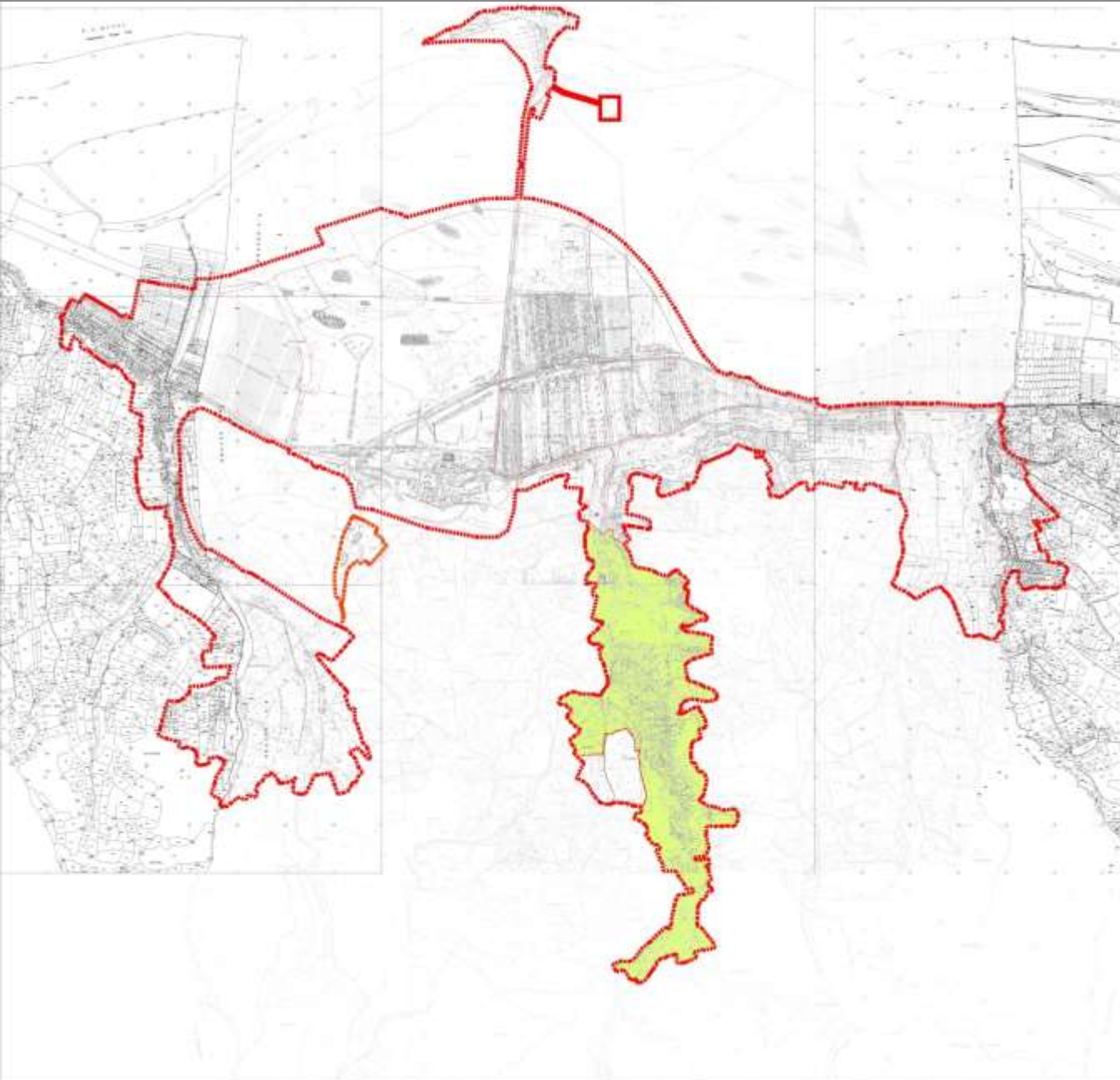
СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



На основу добијених растерских подлога и допуна за насеље Беочин прописује се израда **18 Плана детаљне регулације**



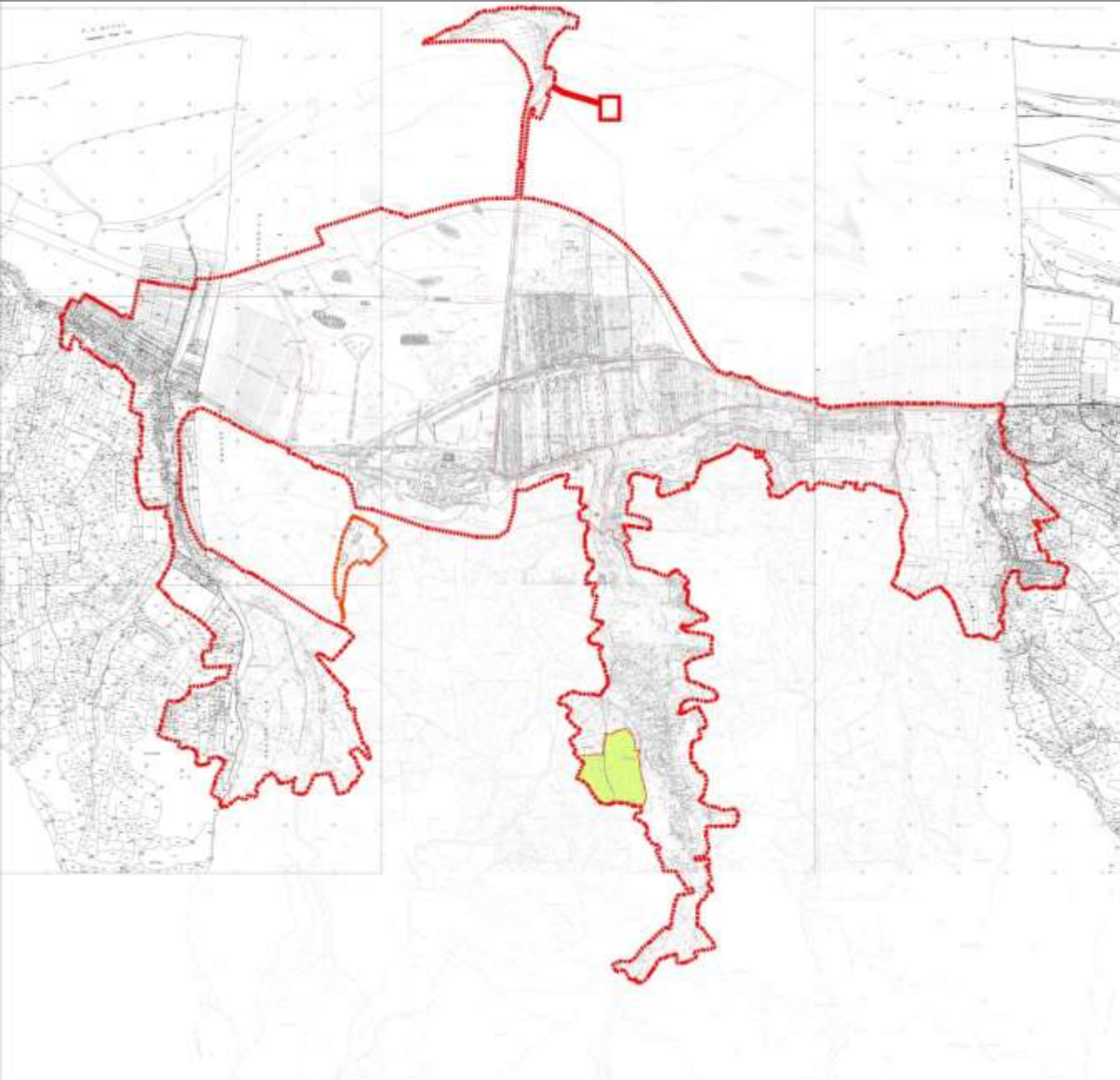
СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



На основу добијених растерских подлога и допуна за насеље Беочин прописује се израда **18 Плана детаљне регулације**



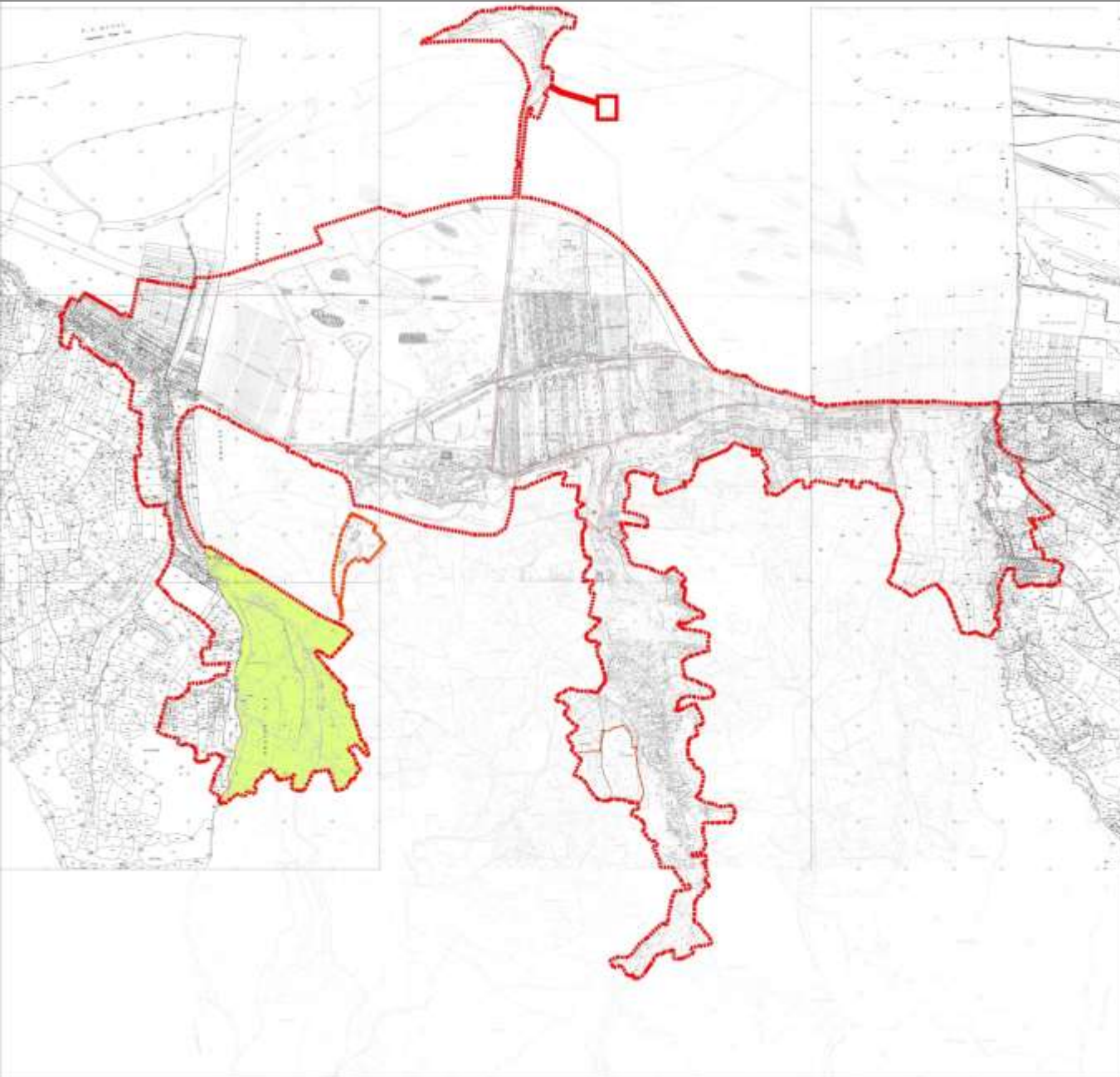
СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



На основу добијених растерских подлога и допуна за насеље Беочин прописује се израда **18 Плана детаљне регулације**



СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



На основу добијених растерских подлога и допуна за насеље Беочин прописује се израда **18 Плана детаљне регулације**



СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



На основу добијених растерских подлога и допуна за насеље Беочин прописује се израда **18 Плана детаљне регулације**



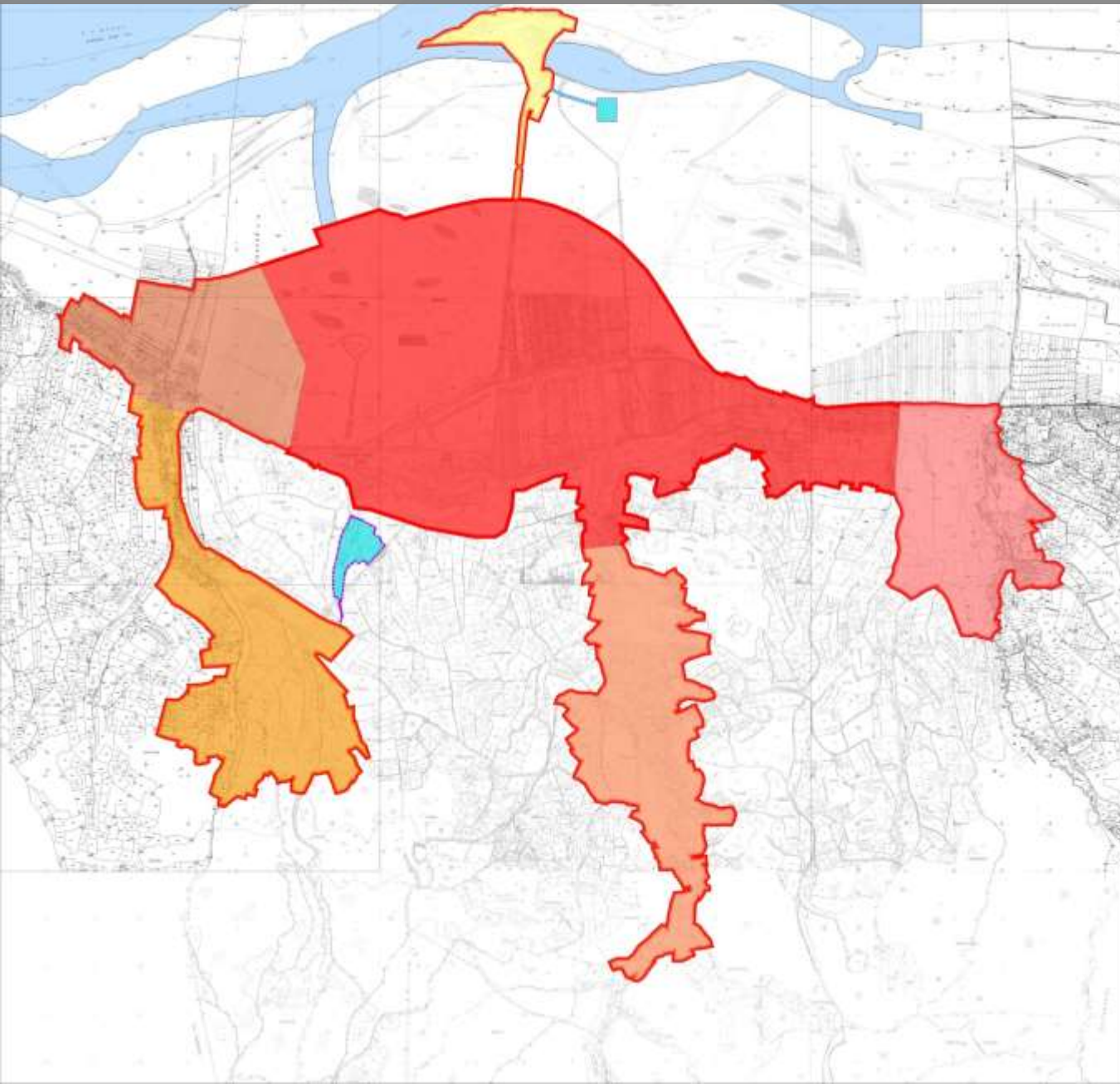
СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



На основу добијених растерских подлога и допуна за насеље Беочин прописује се израда **18 Плана детаљне регулације**



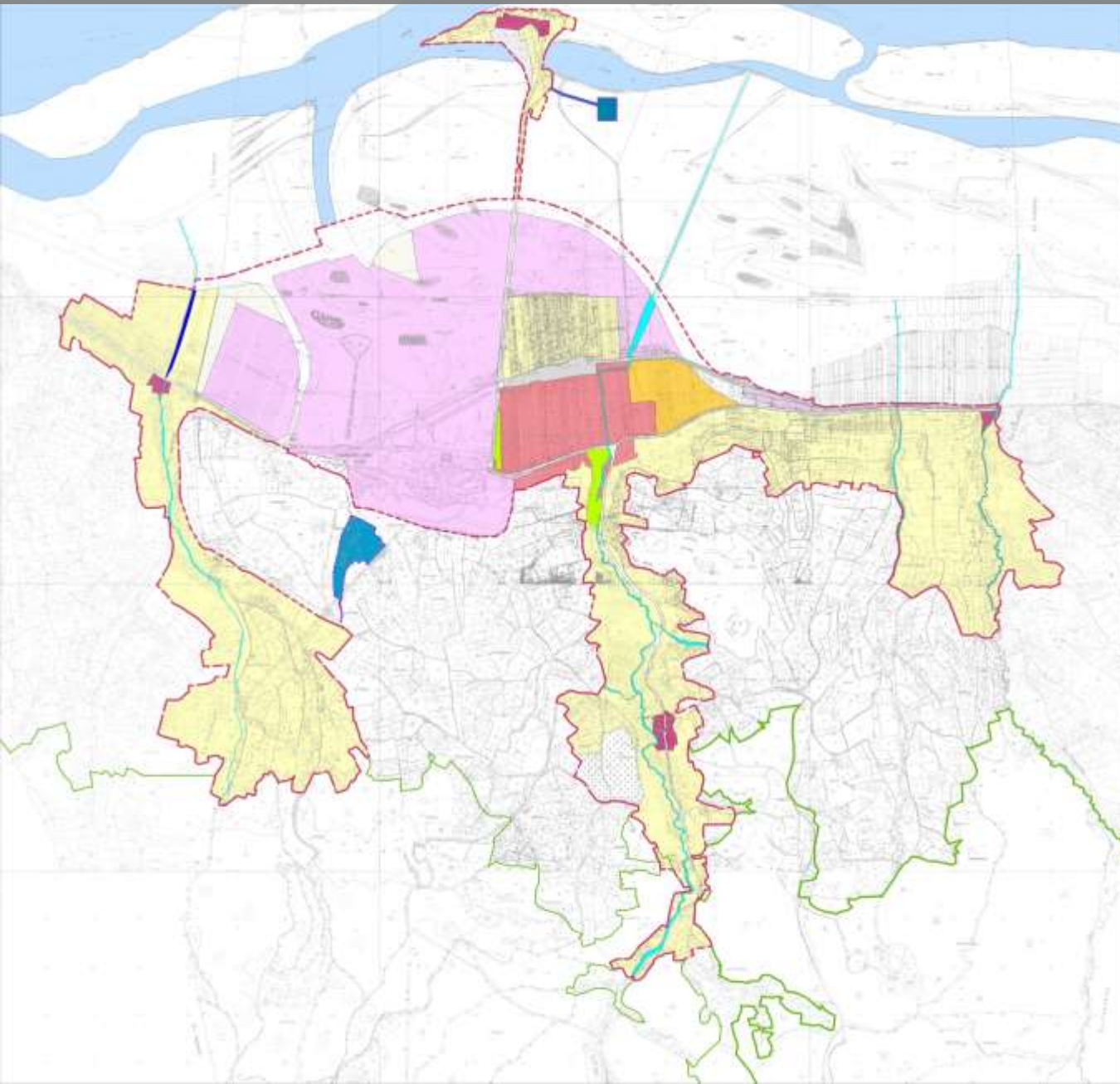
ЗОНИНГ ПЛАН ИЛИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН НАСЕЉА



Подела на
урбанистичке
целине



ЗОНИНГ ПЛАН ИЛИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН НАСЕЉА



Подела на
урбанистичке зоне



ЗОНИНГ ПЛАН ИЛИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН НАСЕЉА



Зонинг план –
могућност израде
на орто-фото
СНИМКУ



- **ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ НАСЕЉА** - уређени и изграђени део насељеног места, као и неизграђени део подручја одређен планским документом за заштиту, уређење или изградњу објеката

- **Предлажемо:**
 - **ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА** чине грађевинско земљиште насељеног места и издвојено земљиште ван граница насељеног места
 - **ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ НАСЕЉА** је утврђено просторним планом града и општине и то је уређени део града-насеља и неизграђени део тог града-насеља планиран за његово проширење и развој, као и садржаји који су у функцији насељеног места (извориште, пречистач, трансфер станица, итд.)
 - **ИЗДВОЈЕНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН НАСЕЉА** је утврђено просторним планом града и општине, изграђено или планирано за изградњу, ван грађевинског земљишта насељеног места, намењено за изградњу привредних и комуналних делатности и секундарног становања (производња, туризам, спорт и рекреација, викенд зоне, угоститељство, гробља, пречистачи, фабрике за прераду отпада, итд.)



УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА



▪ Предлажемо:

- **Приземље (П)** је део зграде чији простор се налази непосредно на површини, односно највише 1,50 m изнад коначно уређеног заштитног тротоара објекта, мерено на најнижој тачки уз уличну фасаду објекта (зграде) или простор изнад подрума/сутерена
- **Сутерен (С)** је део зграде чији се простор налази испод пода приземља и укопан је до 50% у коначно уређен терен, заштитни тротоар објекта, мерено на најнижој тачки, односно да је најмање једном страном објекта укопан
- **Подрум (По)** је део зграде који је потпуно укопан или је укопан више од 50% у коначно уређен терен, заштитни тротоар објекта, чији се простор налази испод пода приземља, односно сутерена
- **Етажа (Е)** је део зграде чији се простор налази између две међуспратне конструкције, изнад приземља
- **Поткровље (Пк)** је део зграде чији се простор налази изнад задње етаже и непосредно испод косог или заобљеног крова, са максималном висином надзитета од 1,60 m
- **Висина зграде** мери се од коначно уређеног терена, заштитног тротоара објекта, уз фасаду зграде на њеном најнижем делу до горње ивице међуспратне конструкције последње етаже
- **Укупна висина зграде** мери се од коначно уређеног терена, заштитног тротоара објекта, уз фасаду зграде на њеном најнижем делу до највише ивице крова (слемена)



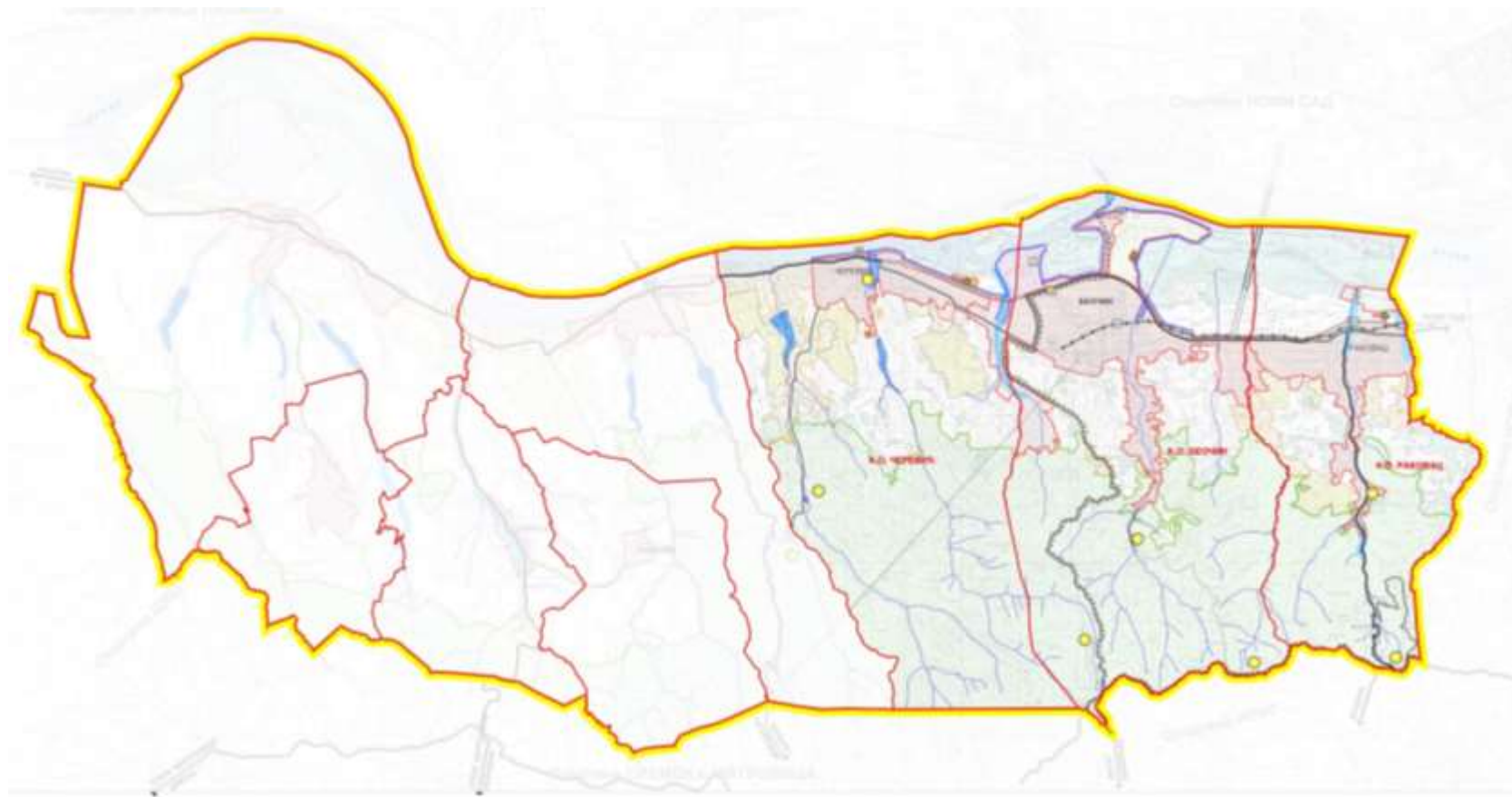
НАМЕНА ПРОСТОРА/ПОВРШИНА

▪ Предлажемо:

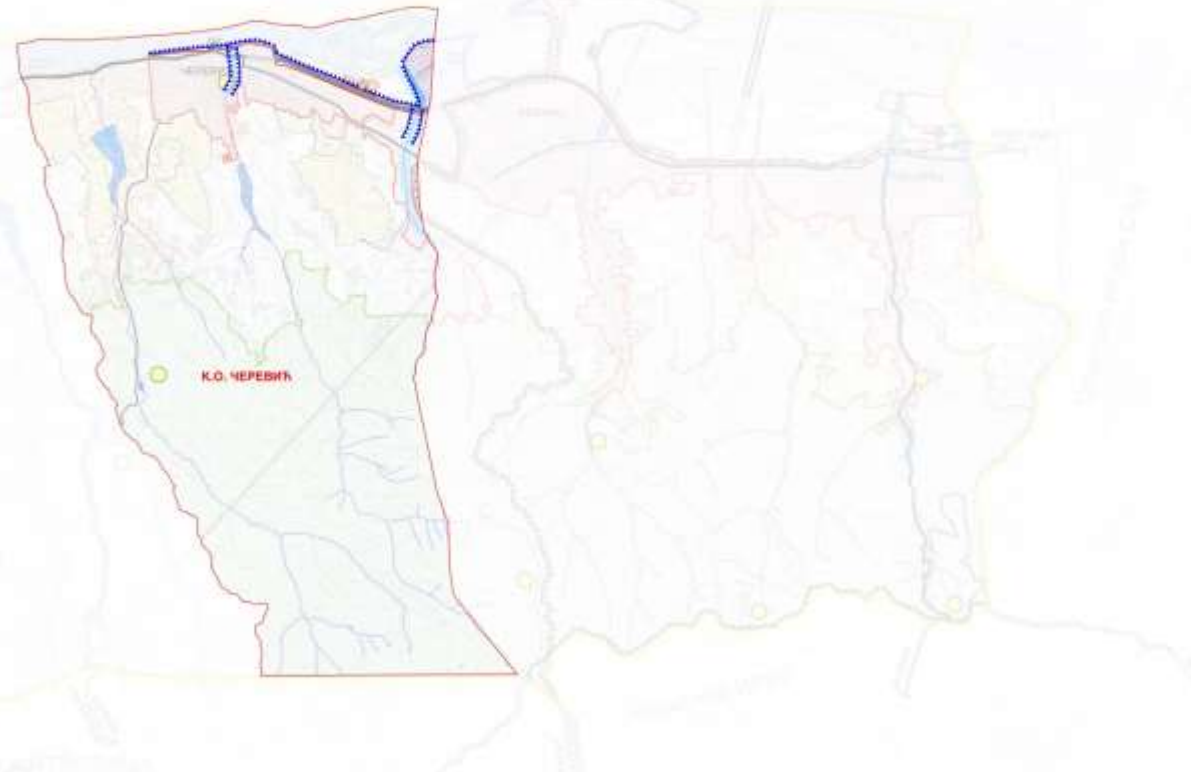
-  **Основна намена простора/површина** је планирано коришћење простора/површина подређено једној функцији (становање, рад, спорт и рекреација, итд.) унутар које се могу планирати и друге намене и садржаји, који искључиво произилазе из потреба основне намене
-  **Претежна намена** је планирано коришћење простора односно површина за више различитих функција, од којих је једна преовлађујућа



- Урбанистички планови не смеју мењати одредбе стратешког плана, плана вишег реда, просторног плана.
- Увек постоји могућност да се просторним планом не могу предвидети све интервенције у простору.



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА КАТАСТАРСКУ ОПШТИНУ



**ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ
БЕОЧИН**

НАМЕНА ПРОСТОРА

- УПРАВНО ЗЕМЉИШЕ**
- ЗЕМЉИШТЕ ЗА ПУТНИКЕ И КАРАТИНГОВЕ
 - ЗЕМЉИШТЕ ЗА МАШИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
- ПОДСИСТЕМСКО ЗЕМЉИШЕ**
- ВЕЉИЧЕВИЋИ
 - КОМУНИКАЦИОНА СМРЕКА
 - ВЕЉИЧЕВИЋИ
 - КОМУНИКАЦИОНА СМРЕКА
 - КОМУНИКАЦИОНА СМРЕКА
- ЗЕМЉИШТЕ**
- ЗЕМЉИШТЕ
 - КОМУНИКАЦИОНА СМРЕКА
 - КОМУНИКАЦИОНА СМРЕКА
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШЕ**
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
 - ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
 - ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
 - ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
 - ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
 - ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
 - ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
 - ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
- ДРУГА**
- ДРУГА
 - ДРУГА
 - ДРУГА
 - ДРУГА
- ТРАНСПОРТНО ЗЕМЉИШЕ**
- ТРАНСПОРТНО ЗЕМЉИШТЕ
 - ТРАНСПОРТНО ЗЕМЉИШТЕ
 - ТРАНСПОРТНО ЗЕМЉИШТЕ
 - ТРАНСПОРТНО ЗЕМЉИШТЕ
 - ТРАНСПОРТНО ЗЕМЉИШТЕ
- ПРИРОДНО ЗЕМЉИШЕ**
- ПРИРОДНО ЗЕМЉИШТЕ
 - ПРИРОДНО ЗЕМЉИШТЕ
 - ПРИРОДНО ЗЕМЉИШТЕ
 - ПРИРОДНО ЗЕМЉИШТЕ
 - ПРИРОДНО ЗЕМЉИШТЕ
- ТЕХНИЧКО ЗЕМЉИШЕ**
- ТЕХНИЧКО ЗЕМЉИШТЕ
 - ТЕХНИЧКО ЗЕМЉИШТЕ
 - ТЕХНИЧКО ЗЕМЉИШТЕ
 - ТЕХНИЧКО ЗЕМЉИШТЕ
 - ТЕХНИЧКО ЗЕМЉИШТЕ
- ОДНОСНА**
- ОДНОСНА
 - ОДНОСНА
 - ОДНОСНА
 - ОДНОСНА
 - ОДНОСНА
- ГРАДОВИ**
- ГРАДОВИ
 - ГРАДОВИ
 - ГРАДОВИ
 - ГРАДОВИ
 - ГРАДОВИ
- ОДНОСНА**
- ОДНОСНА
 - ОДНОСНА
 - ОДНОСНА
 - ОДНОСНА
 - ОДНОСНА

ОПШТИНА БЕОЧИН
ЖУРНАЛ РАДОВА
ЖУРНАЛ РАДОВА
ЖУРНАЛ РАДОВА
ЖУРНАЛ РАДОВА
ЖУРНАЛ РАДОВА



ПОСТУПАК ИЗРАДЕ И ДОНОШЕЊА ПЛАНА

- Доношење урбанистичког плана који врши измену/допуну ППО-а може се спроводити доношењем **јединствене одлуке** о изради измена и допуна ППО-а и изради урбанистичког плана.
- **Почетак израде плана:**
Носиоц израде плана + Обрађивач + Представници свих институција и јавних предузећа + Записник = **Програмски задатак**
- **Следи:**
Предлог Плана (Нацрт) – Носиоц израде плана + Обрађивач + Представници свих институција и јавних предузећа + Записник = **провера усклађености и предлог Скупштини на усвајање**
- Горе наведени поступак може се применити и на предложени Зонинг план или урбанистички план насеља (стратешки план града - насеља)



- Јавни интерес штити се разграничењем простора за јавне намене, применом одговарајућих просторних норми и просторних стандарда.
- Обављање делатности просторног уређења врши се ради заштите простора у целости и његовог рационалног коришћења у циљу развоја квалитета и функционалности просторних захвата у јавном интересу, а то подразумева:
 - **КВАЛИТЕТНО ОБАВЉАЊЕ СТРУЧНИХ ПОСЛОВА ПРОСТОРНОГ/УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА, А СВЕ У ЦИЉУ ЗАШТИТЕ ЈАВНОГ ИНТЕРЕСА, ИНТЕРЕСА НОСИОЦА ИЗРАДЕ ПЛАНОВА: ДРЖАВЕ – ПОКРАЈИНЕ – ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ!!!**





ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ



ХВАЛА НА ПАЖЊИ

**Помоћник директора за урбанистичко планирање Јасна Ловрић, дипл.инж.арх.
Јелена Јовић, дипл.инж.арх.
Јелена Игњатић, маст.дипл.инж.арх.**