

У Р Б А Н И З А М

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ • НОВИ САД

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ – ИЗРАДА И СПРОВОЂЕЊЕ

Округли сто "Искусва јавних урбанистичких предузећа у пословању и изради планских докумената", ЈП "Завод за урбанизам Војводине" Нови Сад, 19. април 2013. године

Израда регулационе основе Новог Сада током 1985-1986. године

- уочено је да у законској регулативи недостаје врста плана између генералног урбанистичког плана града и детаљног урбанистичког плана
- тадашњи СИЗ за комуналне делатности и грађевинско земљиште финансирао је израду регулационих планова стамбених зона тј. разраду делова грађевинског подручја Новог Сада, чији резултати су остали у интерној употреби институција
- садржај тих регулационих планова у великој мери подударна се са садашњим садржајем плана генералне регулације
- суштински домети: **валоризација простора, утврђене регулације главних саобраћајница и инфраструктуре, обрачунати капацитети простора у појединим зонама, издвојени простори које треба разрађивати ДУП-ом од оних који се спроводе на основу ГУП-а**
- **примена је била необавезујућа**, па се временом одустајало од зацртаних регулација; 20-так година касније, преовладали су планови детаљне разраде са границама дуж осовина саобраћајница, што је произвело делимично неусаглашене уличне профиле, усвајане у различитим временима, по потреби.

ЗАКОН

Закон о планирању и изградњи 2009-2011. године:

- **План генералне регулације (ПГР) се обавезно доноси за насељено место које је средиште јединице локалне самоуправе, а може се донети и за друга насељена места... када је то утврђено просторним планом**
- **За јединице локалне самоуправе за које се по овом закону доноси генерални урбанистички план (ГУП), ПГР се обавезно доносе за цело грађевинско подручје насељеног места, по деловима**

САДРЖАЈ ПГР НАСЕЉЕНОГ МЕСТА

1. УВОД
2. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА
3. ОБУХВАТ ПЛАНА
4. РЕЗИМЕ СТАЊА
5. ПРОЈЕКЦИЈА СТАНОВНИШТВА И ПРИВРЕДНОГ РАЗВОЈА

6. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ
- 7. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ
ЗЕМЉИШТА И БИЛАНСИМА**

8. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
9. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ
10. ЗАШТИТА КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ПРИРОДНИХ ВРЕДНОС
11. ЗАШТИТА ПРОСТОРА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

- 12. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**
 - 12.1. Подручја на којима се спроводе правила утврђена овим планом**
 - 12.2. Подручја за која је обавезна израда плана детаљне регулације**
 - 12.3. Подручја за која је обавезна израда урбанистичког пројекта**

САДРЖАЈ ПГР НАСЕЉЕНОГ МЕСТА

**13. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У АТАРУ
ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ ОВАЈ ПЛАН**

**14. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У
ГРАЂЕВИНСКИМ ПОДРУЧЈИМА У АТАРУ
ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ ОВАЈ ПЛАН**

**15. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У
ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА
ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ ОВАЈ ПЛАН**

**16. ПРАВИЛА УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА ЗА ИЗРАДУ
ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

17. ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

18. ПРИМЕНА ПЛАНА

ПГР НАСЕЉЕНОГ МЕСТА

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

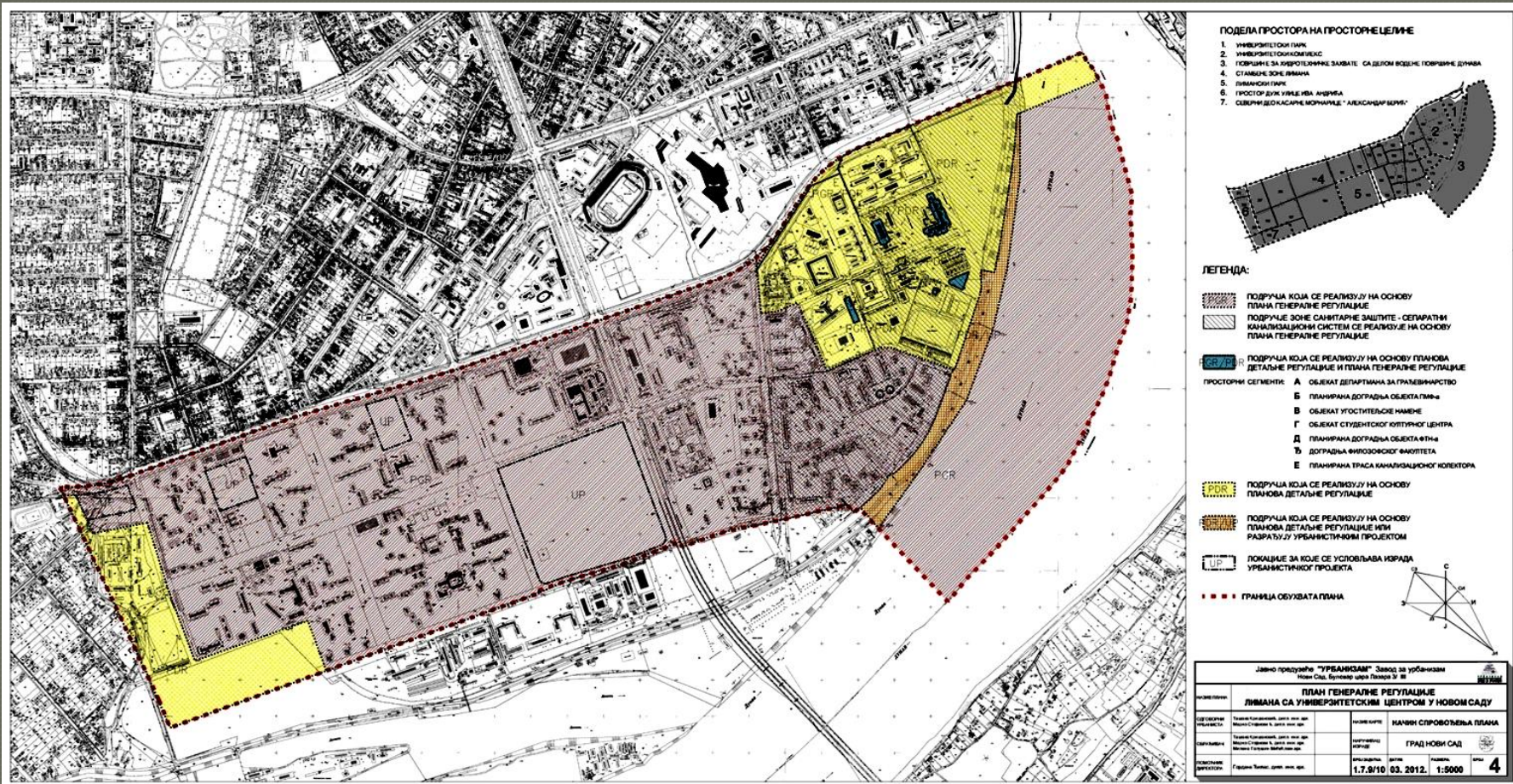
1. Извод из ППГНС..... АЗ
2. Инжењерско геолошка карта..... АЗ
3. Катастарско-топографска подлога са поделом на посебне целине и зоне и **начином спровођења плана** 1 : 20000
4. **Претежна намена земљишта у атару** са планом саобраћаја и заштите простора..... 1 : 20000
5. План инфраструктуре у атару..... 1 : 20000
6. План **намене земљишта у грађевинским подручјима**..... 1 : 5000
7. План саобраћаја, регулације и нивелације са планом парцелације површина јавне намене у грађевинским подручјима..... 1 : 5000
8. План водне инфраструктуре у грађевинским подручјима..... 1 : 5000
9. План енергетске инфраструктуре у грађевинским подручјим..... 1 : 5000
10. Карактеристични профили 1:100 и 1:200

ИЗРАДА ПГР ДЕЛА ГРАДА

- паралелно са изработом концепта новог ГУП-а, крајем 2009. године извршена је подела грађевинског подручја града Новог Сада утврђеног важећим ГП-ом на просторне целине за које ће се донети планови генералне регулације
- у изради нацрта ГУП-а, континуирано се прати израда ПГР-ова
- на основу Закона о планирању и изградњи (2009. и 2010. и 2011. године), **садржај се мењао од првог до последњег плана**, иако је намера свих учесника од почетка била да се уједначе критеријуми, устроје садржаји и једнозначно именују претежне намене
- **циљ доношења ПГР-а је да се провере и међусобно ускладе урбанистичка решења, доношена у различитим периодима и нивоима детаљности**
- **циљ да се усагласе са Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима**

ПГР Лимана са Универзитетским центром у Новом Саду

Начин спровођења плана Р 1:5000



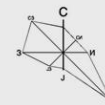
ПГР простора за пословање у северозападном делу града Новог Сада

Спровођење плана Р 1:10000



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ У СЕВЕРОЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА НОВОГ САДА

СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА



- СПРОВОЂЕЊЕ НА ОСНОВУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- П1-3 ПОЈЕДИНАЧНИ ЛОКАЛИТЕТИ
- П1-9 ПОЈЕДИНАЧНИ ЛОКАЛИТЕТИ
- ИЗМЕНА У ДЕЛОВИМА ВАЖЕЊЕГ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- СПРОВОЂЕЊЕ НА ОСНОВУ ВАЖЕЊИХ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА РАЗРАДА ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА РАЗРАДА УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ
- ГРАНИЦА ВАЖЕЊЕГ ПЛАНА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКИХ ОПШТИНА

Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар краља Лазара 311			
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ			
ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ У СЕВЕРОЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА НОВОГ САДА			
НАЗИВ ПЛАНА			СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА
ОСНОВНИ УРБАНИСТА	Еленица Ђуросић, дипл. инж. арх. Марица Стојић, дипл. инж. арх.	НАЗИВ МАПЕ	СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА
ОБРАЂИВАЧ	Еленица Ђуросић, дипл. инж. арх. Марица Стојић, дипл. инж. арх. Даница Мешковић, арх. техн.	ИЗДАВАЧ	ГРАД НОВИ САД
ПРОЈЕКТОР И РЕДАКТОР	Радана Теласић, дипл. инж. арх.	БРОЈ МАПЕ	1.3.1/10
		ДАТУМ	11. 2011.
		МАСШТАБ	1:10000
		ЛИСТ	4

КОНАЧНО ДОГОВОРЕН САДРЖАЈ ПГР ПРОСТОРА У ДЕЛУ ГРАДА

1. УВОД

2. ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

3. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

4. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

5. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

7.10. Правила усмеравајућег карактера за израду планова детаљније разраде

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1. Правила грађења за просторне целине за које је основ за реализацију план генералне регулације (прво опште, потом специфичности)

8.2. Услови уређења и грађења за појединачне локалитете за које је основ за реализацију делом план генералне регулације, а делом план детаљне регулације

8.3. Услови усмеравајућег карактера за просторе одређене за даљу разраду

8.4. Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат

КОНАЧНО ДОГОВОРЕН САДРЖАЈ ПГР ПРОСТОРА У ДЕЛУ ГРАДА

9. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА (рекапитулација правила уређења и грађења)

- 9.1. Урбанистичке целине и зоне за које је основ за реализацију план генералне регулације
- 9.2. Спровођење плана генералне регулације у урбанистичким целинама и зонама у којима престају да важе урбанистички планови
- 9.3. Спровођење плана генералне регулације у урбанистичким целинама и зонама у којима у делу престају да важе урбанистички планови
- 9.4. Зоне за које су основ за реализацију планови детаљније разраде и урбанистички пројекти
- 9.5. Зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације

10. ПРИМЕНА ПЛАНА

КОНАЧНО ДОГОВОРЕН САДРЖАЈ ПГР ПРОСТОРА У ДЕЛУ ГРАДА

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ:

- 1.1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године..... A4
- 1.2. Катастарска подлога са границом обухвата плана
и поделом на карактеристичне целине..... P 1 : 5000
- 2.1. **План претежне намене земљишта**
и заштите животне средине и културних добара..... P 1 : 5000
- 2.2. **Начин спровођења плана**..... P 1 : 5000
- 3.1. **План површина јавне намене, регулације, нивелације и саобраћаја**.....P 1 : 2500
- 3.3. Локалитети 1-10 на графичким приказима 3.3.1. до 3.3.10. P 1 : 1000
- 4.1. План водне инфраструктуре.....P 1 : 2500
- 5.1. План енергетске инфраструктуре и телекомуникација..... P 1 : 2500
- 6. План зеленила - скверови 1-8 на графичким приказима 6.1. до 6.8..... P 1 : 1000
- 7. Попречни профили улица примарне мреже.....P 1 : 100 (200)
- 8. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза
у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама..... A4
- 9. Инжењерско-геолошка карта..... A4

СПРОВОЂЕЊЕ ПГР-а

- **директно**, основ за реализацију је ПГР
- **комбиновано**, основ за реализацију је делом ПГР и делом ПДР
- **обавезно УП-ом или конкурсом**
- **само ПДР-ом**, садашњим или будућим

СПРОВОЂЕЊЕ ПГР-а У КОМБИНАЦИЈИ СА ПДР-ом

Најсложенији вид спровођења када је двојни основ:

- први корак је прегледање графичког приказа „начин спровођења“ у ПГР-у
- други корак је преглед усмеравајућих правила за претежну намену у ПГР-у
- коначно је преглед правила изградње у ПДР-у
- комбиновање правила по ПГР-у и ПДР-у

ШТА РАДИТИ НАКОН УСВАЈАЊА ПГР-а

У прелазним и завршним одредбама Закона стоји:

- ступањем на снагу ПГР-а престају да важе генерални планови... донети у складу са раније важећим законима о планирању, који су у супротности са ПГР-ом

По усвајању ГУП-а, промене ПГР су могуће у складу са стратешким опредељењима из овог плана. **Границе ПГР су/нису обавезујуће?**

Измена решења у важећем ПДР-у могућа су уколико је **локација изван простора за који су у ПГР-у одређена** Правила грађења за просторне целине за које је основ за реализацију план генералне регулације.

ДИЛЕМЕ

ПДР-ови који су добар основ за спровођење на територији Новог Сада покривају око 70% површине града. **Зашто је било неопходно да ПГР-овима покривамо цело грађевинско подручје града Новог Сада? Наредба законодавца!**

Да ли је неопходно да се уз обавезу доношења ГУП-а убудуће доносе ПГР-ови за цело грађевинско подручје насељеног места, по његовим деловима?

Не!

ДИЛЕМЕ

Иако вертикална координација подразумева успостављање веза свих нивоа просторног и урбанистичког планирања и уређења простора, **флексибилност стратешких и просторних докумената** је животна потреба!

Да ли је обухват катастарске општине у ПГР-у насеља подстицајан и инспиративан, с обзиром да води од детаља ка целини, и од ширег ка ужем обухвату задатка?

Да, **ПГР насеља треба обавезно да садржи и атар** који чини његову базу и витални део целине живота његових становника!

ЗАКЉУЧЦИ

- суштинска сврха израде ПГР-а је делимично постигнута, јер је **извршена валоризација простора, обрачунати су капацитети простора у појединим зонама и издвојени су простори које треба разрађивати ПДР-ом**
- сврха израде ПГР-а делом није постигнута, јер свуда **нису утврђене регулације главних саобраћајница и инфраструктуре које се не могу мењати ПДР-ом**
- садржај ПГР-а је усаглашен након три године, што упућује на потребу прецизнијег дефинисања у односу на сврху доношења

ЗАКЉУЧЦИ

- постигнут је **циљ доношења ПГР-а да се провере и међусобно ускладе урбанистичка решења**, доношена у различитим периодима и нивоима детаљности, али је употребљива сврха тих урбанистичких решења да се примене у новом ГУП-у; у далеко мањој мери је постигнуто да се спроводе нова урбанистичка решења ПГР-а (углавном као резултат нових саобраћајних и инфраструктурних траса, преиспитивања носивости терена)
- **парадоксално је** да су ПГР-ом у највећој мери извршене измене урбанистичких решења за локације, односно у детаљима су измењена решења ПДР-ова

ЗАКЉУЧЦИ

- постигнут је **циљ да се урбанистичка решења усагласе са Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима**, али је сврха усаглашавања упитна, јер је спроводивост важећих планова била проблематична у изузетно малом броју случајева
- **нови нацрт ГУП-а Новог Сада** детаљно је припремљен у складу са вишедеценијским искуством које се дограђивало и преносило основ за спровођење; у знатној мери представља скуп ПГР-ова, па је **превазишао улогу стратешког документа**, какву искључиво прописује важећи Закон о планирању и изградњи

ЗАКЉУЧАК

- **израда ПГР-а је одговарајући ниво плана за насеље, али не и за делове града**
- само они делови грађевинског подручја на којима се урбанистички услови могу прописати по "тепих-систему" погодни су за доношење ПГР-а са преовлађујућим наменама и недвосмисленим регулацијама
- на просторима резервисаним за експанзију у даљој будућности, требало би услове разрађивати ПДР-ом
- предмет разраде ПДР-ом требало би да буду центар града и простори урбане обнове и реконструкције, у којима доминирају низови објеката, и где се решавају услови уклапања суседних објеката

ИНИЦИЈАТИВЕ ЗА ИЗМЕНЕ ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ

- Измену Закона треба иницирати ради поједностављења садржаја, у складу са коначно усаглашеном сврхом израде ПГР
- уколико се преиспитавањем потребе доношења ПГР-а за делове града закључи да је сврсисходно, требало би само утврдити суштинске ингеренције и оквирни садржај

ИНИЦИЈАТИВЕ ЗА ИЗМЕНЕ ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ

- израду ПГР-а не треба везивати искључиво за насељено место, већ и **за било које друго грађевинско подручје** у оквиру којег је потребно и могуће издвојити зоне претежне намене, или мрежу инфраструктуре, или мрежу јавних служби, а и зоне које треба резервисати за израду ПДР-ом
- израду ПГР-а не треба прописивати као обавезу, већ **оставити могућност избора између ПДР-а и ПГР-а**

ИНИЦИЈАТИВЕ ЗА ИЗМЕНЕ ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ

- Треба нагласити да ПГР има сврху да:
 - изврши валоризацију простора,
 - утврди регулације главних саобраћајница и инфраструктуре,
 - обрачуна капацитете простора у појединим зонама и
 - издвоји просторе које треба разрађивати ПДР-ом.
- Истовремено, измене Закона би требало да врате могућност спровођења ГУП-а.



● Биљана Павловић, дипл. инж. арх.

biljana.pavlovic@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs