

УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ У КОНТЕКСТУ НОВОГ ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ

Бранимир Ћирић, арх.
ЈП Завод за урбанизам Ниш

НОВИ ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ

ОД ОПШТЕГ КА ПОСЕБНОМ

Који је циљ закона (законске регулативе)?

Циљ закона:

Да се у најкраћем временском интервалу, у духу професије, дефинишу услови планирања и изградње простора.



“Дух професије”?

Дух професије – је професионално урбанистичко опредељење условљено низом друштвених фактора и стања свести.



“Друштвени фактор”?

Основни друштвени фактор је начин уређења државе (према облицима владавине: монархија, република, диктатура...) и друштвени систем (социјализам, капитализам...) који имплицирају облик друштвене свести (у зависности од политичког система, политике образовања, породичног васпитања, материјалног статуса...), одређујући тиме стање свести сваког појединца.



Вратимо се “духу професије”, односно професионалном опредељењу...

Закључак:

Свако појединачно заступа ставове које сматра најоправданијим.

Отвара се питање:

Који је минимум заједничких ставова у планирању и изградњи простора?

Како их дефинисати кроз законску регулативу?



Актуелни тренутак (увек су актуелни тренуци) вероватно подразумева измене и допуне важећег Закона о планирању и изградњи.

У том контексту презентују се могуће измене законске регулативе:



Генерални урбанистички план садржи нарочито:

- 1) границе плана и обухват грађевинског подручја;
 - 2) генерална урбанистичка решења са наменама површина које су претежно планиране у грађевинском подручју;
 - 3) генералне правце и коридоре за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру;
 - 4) поделу на целине за даљу планску разраду плановима генералне регулације за цело грађевинско подручје;
 - 5) друге елементе који су значајни за даљу планску разраду урбанистичког плана.
- **За насељена места преко 20 хиљада становника радити ГУП.**



План генералне регулације се обавезно доноси за насељено место које је седиште јединице локалне самоуправе, а може се донети и за друга насељена места на територији општине, односно града, односно града Београда, када је то предвиђено просторним планом јединице локалне самоуправе.

За јединице локалне самоуправе за које се по овом закону доноси генерални урбанистички план, планови генералне регулације се обавезно доносе за цело грађевинско подручје насељеног места, по деловима насељеног места.

- **Ограничити величину/обим послова за ПГР-ове (критеријуми: број становника до 20 хиљада, величина обухвата плана до 300–500 ha и сл.), могућа промена назива плана у Регулациони план.**



Р. Бр.	Подручје	Број становника		Укупна површина ПГР	Укупна површина грађ.подручја
		2002*	2011*		
1.	Ниш I фаза	250.518	257.867	4.125,51	4.048,91
1.1.	Пантелеј I фаза	42.137	52.290	523,02	523,02
1.2.	Црвени Крст I фаза	33.452	31.762	753,60	753,60
1.3.	Медијана I фаза	87.405	88.010	959,00	959,00
1.4.	Палилула I фаза	72.165	71.707	1.328,10	1.328,10
1.5.	Нишка Бања I фаза	15.359	14.098	561,79	485,19
2.	Ниш II фаза			4.518,90	3.121,31
2.1.	Пантелеј II фаза***			1.458,40	1.362,90
2.2.	Црвени Крст II фаза			953,00	460,46
2.3.	Палилула II фаза*			1.295,57	902,08
2.4.	Нишка Бања II фаза**			811,93	395,87
3.	Дољевац	1.625	1.657	539,25	503,43
4.	Гаџин Хан	1.245	1.209	184,68	184,68
5.	Сврљиг	7.705	7.543	692,11	506,21
6.	Бела Паланка	8.626	8.112	766,20	555,00
7.	Бабушница	4.575	4.578	608,80	512,18
8.	Димитровград	6.968	6.247	970,00	611,02
9.	Куршумлија	13.639	12.866	722,56	550,89
10.	Прокупље	27.673	27.163	6.060,00	2.717,00

За број становника на подручју градских општина узети су подаци о броју становника на подручју целокупне општине



Правила грађења у просторном плану подручја посебне намене, просторног плана јединице локалне самоуправе и плановима генералне и детаљне регулације садрже нарочито:

- 1) врсту и намену објеката који се могу градити у појединачним зонама под условима утврђеним планским документом, односно врсту и намену објеката чија је изградња забрањена у тим зонама;
- 2) услове за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минималну и максималну површину грађевинске парцеле;
- 3) положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле;...

- **Брисати израду Планава детаљне регулације.**
- **Задржати или индекс заузети или индекс изграђености парцеле и, или висину или спратност објекта.**



Планске документе под условима прописаним овим законом, може да израђује јавно предузеће, односно друга организација коју оснује јединица локалне самоуправе за обављање послова просторног и урбанистичког планирања, као и привредна друштва, односно друга правна лица, која су уписана у одговарајући регистар за обављање послова просторног и урбанистичког планирања и израде планских докумената.

Израдом просторних, односно урбанистичких планова руководи одговорни планер, односно одговорни урбаниста.

- **Став 1: Планске документе може да израђује... критеријуми – (лиценца предузећа, број урађених планова, квалитет планова – кроз спровођење, референце...)**



Одлуку о изради планског документа доноси орган надлежан за његово доношење, по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за стручну контролу, односно комисије за планове.

Одлука из става 1. овог члана садржи нарочито:

- 1) назив документа;
- 2) – брисана –
- 3) оквирне границе обухвата планског документа;
- 4) садржину плана;
- 5) рок израде;
- 6) начин финансирања;
- 7) обавезу израде или неприступање изради стратешке процене утицаја на животну средину...

- **Одлуку о изради плана доноси градско (општинско) веће (потписује градоначелник – председник општине).**



По објављивању одлуке о изради планског документа, носилац израде приступа изради концепта плана.

За потребе израде концепта плана носилац израде прикупља податке, нарочито о: постојећој планској документацији, подлогама, посебним условима за заштиту и уређење простора, другој документацији значајној за израду плана, стању и капацитетима инфраструктуре, као и о другим подацима неопходним за израду плана.

Концепт плана садржи: оцену постојећег стања, концепцију и пропозиције развоја, заштите и уређења простора, као и друга питања од значаја за израду планског документа...

- **Концепт плана – брише се. Потребан само извод из плана (вишег реда) ширег подручја.**



Излагање планског документа на јавни увид врши се после извршене стручне контроле. Излагање планског документа на јавни увид оглашава се у дневном и локалном листу и траје 30 дана од дана оглашавања. О излагању планског документа на јавни увид стара се Републичка агенција за просторно планирање, односно орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове просторног и урбанистичког планирања...

- Уколико остане израда Плана детаљне регулације, за потребе израде мањих просторних целина (ПДР-ова) јавни увид у трајању од 15 дана (дефинисати мање просторне целине).



Програм имплементације Просторног плана Републике Србије утврђује мере и активности за спровођење Просторног плана Републике Србије за раздобље од пет година.

Програм имплементације Просторног плана Републике Србије доноси Влада, на предлог министарства надлежног за послове просторног планирања, у року од једне године од дана ступања на снагу Просторног плана Републике Србије.

Програм имплементације регионалног просторног плана утврђује мере и активности за спровођење регионалног просторног плана за раздобље од пет година...

- **Програм имплементације посматрати флексибилније.**



Програм из члана 58. ст. 1. и 3. овог закона садржи нарочито:

- 1) приоритетне пројекте за остваривање просторног уређења;
- 2) динамику за уређење појединих просторних целина и приоритетних пројеката;
- 3) износе и изворе средства за финансирање пројеката;
- 4) рок извршења пројеката;
- 5) одговорност за извршење пројеката;
- 6) показатеље за праћење промена стања у простору.

• **Програм имплементације посматрати флексибилније.**



На захтев власника, односно закупца катастарске парцеле врши се исправка границе парцеле, припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове грађевинске парцеле, на основу пројекта препарцелације.

Уз захтев из става 1. овог члана доставља се доказ о праву својине, односно закупа на катастарској парцели и сагласност коју за власника катастарске парцеле која је у јавној својини даје јавни правобранилац...

- **Пројекат исправке граница суседних парцела брише се (специфични случајеве предвидети у парцелацији и препарцелацији).**
- **Третирати (кроз Закон) ранију изграђеност и номенклатуру (ВП, сутерен...)**



Главни пројекат израђује се за потребе грађења објекта и прибављања грађевинске дозволе.

Главни пројекат садржи нарочито:

- 1) ситуационо решење;
- 2) детаљне инжењерскогеолошке–геотехничке услове изградње објекта;
- 3) геодетске подлоге;
- 4) податке о функционалним, конструктивним и обликовним карактеристикама објекта;
- 5) разраду техничко–технолошких карактеристика објекта са опремом и инсталацијама;...

- **Став 1: Главни пројекат израђује се за потребе грађења објекта (брисати и прибављања грађевинске дозволе) (члан 120.) став 1. брисати за грађевинску дозволу.**



Главни пројекат за грађење, односно реконструкцију објекта високоградње, за које **грађевинску дозволу** издаје јединица локалне самоуправе, нарочито садржи:

- 1) пројектни задатак;
- 2) технички опис радова;
- 3) предмер и предрачун радова;
- 4) шеме столарије и браварије и спецификацију опреме;
- 5) прорачун из области грађевинске физике (прорачун термичке и звучне заштите);...

• **Став 1. брисати грађевинску дозволу.**



Главни пројекат за грађење објеката нисокоградње, за које **грађевинску дозволу** издаје јединица локалне самоуправе, нарочито садржи:

- 1) пројектни задатак;
- 2) технички опис радова;
- 3) предмер и предрачун радова;
- 4) синхрон план;
- 5) ситуационо решење;
- 6) подужне и попречне профиле;
- 7) прорачун конструкција.

• **Став 1. брисати грађевинску дозволу.**



Идејни пројекат за грађење објеката и извођење радова за које се у складу са овим законом не издаје решење о грађевинској дозволи нарочито садржи: ситуационо решење; цртеже који одређују објекат у простору (основе, карактеристичне пресеке, изгледе); намену објекта; технички опис и планирану инвестициону вредност објекта.

- **Брисати члан 125. (везан за идејни пројекат и грађевинску дозволу).**



Уз захтев за издавање грађевинске дозволе прилаже се:

- 1) локацијска дозвола;
- 2) идејни или главни пројекат у три примерка, са извештајем о извршеној техничкој контроли;
- 3) доказ о праву својине, односно закупа на грађевинском земљишту, односно доказ о праву својине на објекту ако се изводе радови на надзиђивању објекта;
- 4) доказ о уређивању односа у погледу плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта;
- 5) доказ о уплати административне таксе...

• **Став 2: Идејни пројекат (брисати главни пројекат).**



Инвеститор је дужан да органу који је издао грађевинску дозволу и надлежном грађевинском инспектору пријави почетак грађења објекта, осам дана пре почетка извођења радова.

Ако је грађевинску дозволу издало Министарство, односно аутономна покрајина, пријава се подноси и грађевинској инспекцији на чијој територији се налази објекат за који се подноси пријава почетка извођења радова.

- **Став 3. брисати: Ако је...)**
- **Дефинисати флексибилно могућност архитектонског обликовања (кровови и сл.), а да се не тумачи кроз индекс заузетости (могућност обликовања преко регулационе линије, а да није еркер и сл.).**



Инвеститор је дужан да органу који је издао грађевинску дозволу и надлежном грађевинском инспектору пријави почетак грађења објекта, осам дана пре почетка извођења радова.

Ако је грађевинску дозволу издало Министарство, односно аутономна покрајина, пријава се подноси и грађевинској инспекцији на чијој територији се налази објекат за који се подноси пријава почетка извођења радова.

- **Усвојени плански документи достављају се (на спровођење) искључиво у дигиталном облику.**
- **Законом омогућити да се Измене и допуне ПГР-а (РП-а) у случају јавног интереса на јавном земљишту без промене регулационих линија, доносе по скраћеној процедури (Комисија – нацрт, Веће и Скупштина).**



ПОЗДРАВ !