



MALI VODIČ KROZ
PLANIRANJE GRADOVA

MALI VODIČ KROZ
PLANIRANJE GRADOVA

MALI VODIČ KROZ PLANIRANJE GRADOVA

AUTOR:

Milan Stajić (1985)

SARADNICI NA TEKSTU:

Iva Čukić (1983), Dobrica Veselinović (1981), Marko Aksentijević (1984)

LEKTURA:

Danijela Drča

ILUSTRACIJE:

Iva Čukić (naslovna), Dušan Rajić

PRELOM:

Radomir Lazović

IZDAVAČ:

Mikro Art / Ministarstvo prostora, Beograd
ministarstvoprostora@gmail.com

ŠTAMPA:

Cicero, Beograd

TIRAŽ: **500**

FORMAT: **B5 (17,6 x 25)**

ISBN BROJ: **978-86-918827-0-9**

BROJ STRANA: **40**



Publikacija MALI VODIČ KROZ PLANIRANJE GRADOVA objavljena je zahvaljujući podršci Ambasade Kraljevine Norveške u Beogradu i regionalne kancelarije fondacije Hajnrih Bel. Za sadržaj publikacije odgovoran je MikroArt i tekst ni u kom slučaju ne iskazuje gledišta Ambasade Kraljevine Norveške u Beogradu i regionalne kancelarije fondacije Hajnrih Bel.

Autorstvo - nekomercijalno - deliti pod istim uslovima (Attribution-NonCommercial-ShareAlike – CC BY-NC-SA)
Ova licenca dozvoljava remiks i prerade, kao i nekomercijalno korišćenje dela, ako/dok se pravilno naznačava ime autora i ako se prerada licencira pod istim uslovima.

Uvod

Pitanje prostornog razvoja neodvojivo je od sudbine ljudskih zajednica. Od toga šta će se graditi, a šta čuvati zavisi i to ko ćemo biti. Zbog toga je učestvovanje celog društva u planiranju naselja i gradova od velikog značaja. Nije to ništa nepoznato. Čak i domaća procedura urbanističkog i prostornog planiranja predviđa značajnije učešće građana nego što je to slučaj s donošenjem zakona ili drugih važnih propisa. To ipak ne znači da je ona dobra niti da funkcioniše sa iskrenom željom da uključi sve koje treba.

Da bi razvoj gradova i sredine u kojoj živimo bio pravedan, sve zainteresovane strane treba da su adekvatno i blagovremeno informisane, poseduju znanje o planiranom razvoju i njegovim posledicama i da su uključene u sve faze procesa planiranja. U srpskoj realnosti, informisanost i uticaj su na strani političke i ekonomske elite koja inicira same planove, dok učešće građana zavisi od njihove mogućnosti da razumeju posledice planiranih izmena i da se (najčešće) vaninstitucionalno oganizuju. Nevezano od toga da li se borba za lokalnu zajednicu vodi na ulici ili putem primedbi na plan, razumevanje planova postaje ključno.

Naš kolektiv se već pet godina bavi razvojem grada i jačanjem pozicije građana u tom procesu. Ovaj priručnik je skroman doprinos tim naporima. Njegove namere je da planiranje gradova objasni, olakša i učini razumljivim, i na taj način pomogne građanima da ostvare najveću dobit za svoju zajednicu. Priručnik će vas upoznati s rečnikom, procedurom i akterima prostornog i urbanističkog planiranja, planskim i pravnim okvirom, kao i sa osnovnim metodama i mehanizmima za analizu i planiranje prostorne organizacije grada. To je naravno samo početak. Ostatak je na entuzijazmu i izdržljivosti.

Nadamo se da će ovaj priručnik služiti suprotstavljanju neželjenom ali i iniciranju željenog razvoja. Mi ćemo stajati sa vama!

Vaše,

Ministarstvo prostora

1. Uvod u planove: kakvi sve planovi postoje i u kakvim su odnosima

Opšta podela dokumenata iz oblasti prostornog i urbanističkog planiranja prepoznaje:

1. planske dokumente – prostorne i urbanističke planove,
2. dokumente za sprovođenje prostornih planova i
3. urbanističko-tehničke dokumente.

Prostorni planovi mogu biti: Prostorni plan Republike Srbije, regionalni prostorni plan, prostorni plan jedinice lokalne samouprave i prostorni plan područja posebne namene, dok se urbanistički planovi dele na generalni urbanistički plan, plan generalne regulacije i plan detaljne regulacije.

Osnovna razlika između prostornih i urbanističkih planova jeste veličina teritorije koju obuhvataju, a koja uslovljava njihovu sadržinu, odnosno nivo detaljnosti razrade. Prostorni planovi imaju veći obuhvat i opšta načela uređenja, urbanistički planovi – manji obuhvat i detaljniji nivo obrade. Urbanistički planovi uređuju ljudska naselja – gradove, opštine u užem smislu, njihovu unutrašnju organizaciju, dok se prostorni planovi bave uređenjem prostora u celini – pomenuta naselja se razmatraju samo kao jedan od elemenata u definisanju prostornog razvoja celokupne prostorne celine kojom se plan bavi (države, regiona, grada, opštine...).

U okviru dokumenata za sprovođenje prostornih planova razlikujemo Program implementacije Prostornog plana Republike Srbije i programe implementacije regionalnih prostornih planova, koji daju konkretnije aktivnosti i rokove za ciljeve definisane u samim planovima.

Urbanističko-tehnički dokumenti su urbanistički projekat, projekat preparcelacije i parcelacije i elaborat geodetskih radova za ispravku granica susednih parcela i spajanje dve susedne parcele istog vlasnika.

Pored navedenih zakonski definisanih vrsta i nivoa planova, postoje i planovi čija rešenja utiču na fizičko oblikovanje prostora u kome živimo iako njihov osnovni predmet nije ili ne mora da bude samo prostorno uređenje. Takve su različite strategije prostornog razvoja, strategije razvoja i master planovi iz različitih oblasti poput poljoprivrede i turizma ili lokalni akcioni planovi. S obzirom da nisu pravno

obavezujući i da se njihov sadržaj prilagođava svakom slučaju posebno, nećemo se baviti njihovom analizom, ali je dobro biti upoznat i s postojanjem takve vrste dokumenata.

Planiranje se zasniva na više načela poput ravnomernog razvoja, racionalnog korišćenja resursa, očuvanja specifičnosti predela, učešća javnosti i drugih. Ta načela su definisana članom 3. Zakona o planiranju i izgradnji.

Jedno od osnovnih načela u planiranju prostornog razvoja jeste održivost. U opštem smislu, održivi razvoj je međusobno uravnotežen i integrisan ekonomski, socijalni i ekološki razvoj kojim se zadovoljavaju potrebe sadašnjice, a ujedno ne ugrožavaju mogućnosti budućih generacija da zadovolje svoje potrebe. Neke od osnovnih smernica održivosti u planiranju jesu:

- strateško povećanje gustine broja stanovnika, pružanje jednakih mogućnosti za sve stanovnike bez obzira na njihove različitosti (socijalne, ekonomske, nacionalne...), planiranje mešovitenih namena i njihove funkcionalne i fizičke integracije,
- prednost pešačkog i ostalih ekoloških modela saobraćaja nad automobilskim,
- javni prevoz ispred privatnog,
- očuvanje i jačanje lokalne zajednice,
- participacija građana,
- prostorni razvoj koji smanjuje negativne ekološke uticaje i ekonomske troškove.

Svakako, jedno od najvažnijih načela planskog uređenja prostora jesu horizontalna i vertikalna koordinacija.

Horizontalna koordinacija podrazumeva:

- usklađivanje prostornog razvoja sa socijalnim, ekonomskim, ekološkim, političkim i drugim aspektima života u prostoru obuhvaćenom planom,
- povezivanje prostora koji je predmet plana sa susednim okolnim teritorijama u toku planiranja radi rešavanja zajedničkih funkcija i interesa, kao i
- povezivanje i uključivanje svih zainteresovanih aktera (iz javnog, privatnog i civilnog sektora) u definisanje prostornog razvoja.

To praktično znači da pristup planskom uređenju jednog prostora mora biti integralan – da se adekvatno odnosi prema svim aspektima života građana, da su planska rešenja uklopljena u kontekst okruženja i da odgovaraju širem prostoru podjednako kao i prostoru koji je predmet plana. Planer mora da poseduje određeni stepen odgovornosti prema svim stanovnicima šire teritorije bez obzira na prisutne različitosti, a to se najbolje postiže kroz saradnju sa samim stanovnicima i uključivanje njihovih potreba i želja u proces definisanja viđenja razvoja njihovog životnog prostora.

Za razliku od horizontalne, vertikalna koordinacija podrazumeva uspostavljanje veze svih nivoa prostornog i urbanističkog planiranja (i uređenja prostora), od nacionalnog ka regionalnom i dalje ka lokalnom nivou. Odnosno, rešenja data planovima višeg reda razrađuju se planovima nižeg reda. Tako Regionalni

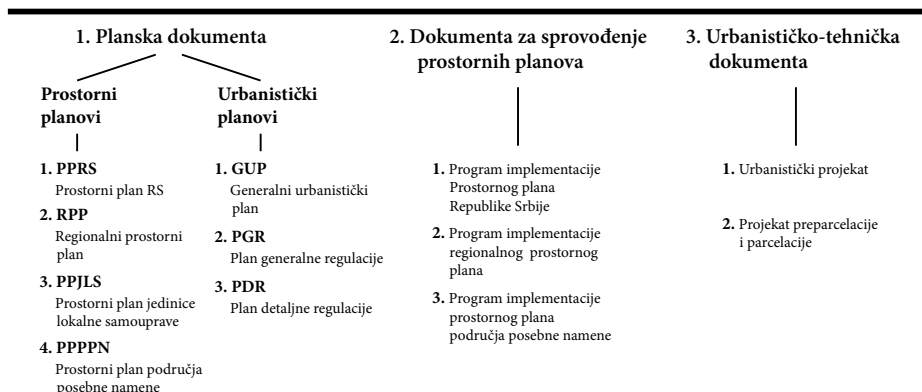
prostorni plan Beograda daje smernice za izradu Generalnog urbanističkog plana Beograda, koji to isto radi za planove generalne regulacije na području Beograda. Navedena hijerarhija u pogledu odnosa između planova višeg i nižeg reda obavezujuća je samo u jednom smeru, od viših ka nižim (od planova šireg područja ka planovima užeg područja), ali ne i obratno. Međutim, poštovanje te hijerarhije ne znači doslovno prepisivanje rešenja datih planovima višeg reda, već njihovu detaljniju razradu, prilikom koje može doći do različitih izmena, poput planiranja kompatibilne namene umesto osnovne (recimo, mešovita namena umesto čistog stanovanja), uvećanja odnosno smanjenja urbanističkih parametara (npr. dozvoljene spratnosti), korigovanja trase saobraćajnice ili infrastrukturnog koridora itd. Pod vertikalnom koordinacijom takođe podrazumevamo i usaglašavanje lokalnih inicijativa, planova i projekata s regionalnim i državnim (recimo, lokalni akciononi plan za zaštitu životne sredine treba da bude usaglašen s nacionalnom strategijom za tu oblast).

Neki od relevantnih zakona u pogledu urbanističkog planiranja jesu: Zakon o planiranju i izgradnji, Zakon o glavnom gradu, Zakon o javnim putevima, Zakon o eksproprijaciji, Zakon o zaštiti životne sredine, Zakon o železnici, Zakon o vodama, Zakon o poljoprivrednom zemljištu itd.

Bitni standardi i normativi su definisani pravilnicima i uredbama koji su proizašli iz navedenih zakona poput: Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata, Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju, Pravilnika o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara, Uredbe o kategorizaciji puteva itd.

Prošireni spisak zakonskih i podzakonskih akata možete naći na internet prezentacijama ministarstava u čijoj nadležnosti je ono što vas interesuje u vezi sa konkretnim planom (npr. ako je to izgradnja i urbanizam uopšteno – <http://www.mgu.gov.rs/propisi.php>; ako je u pitanju saobraćaj – <http://www.ms.gov.rs/dokumenta/>).

OPŠTA PODELA DOKUMENATA IZ OBLASTI PROSTORNOG I URBANISTIČKOG PLANIRANJA



2. Sadržina i specifičnosti planskih dokumenata

Obavezni sadržaj svih prostornih i urbanističkih planova može se podeliti na tri osnovne celine: pravila uređenja, pravila građenja i grafičke priloge. Ovaj sadržaj nije obavezujući jedino za Prostorni plan Republike Srbije i regionalne prostorne planove zbog njihove specifičnosti.

1. Pravila uređenja se pre svega odnose na koncepciju prostornog uređenja, zatim urbanističke uslove za uređenje i izgradnju površina i objekata javne namene, saobraćajnu i drugu infrastrukturu, neophodan stepen komunalne opremljenosti građevinskog zemljišta, uslove i mere zaštite prirodnog i kulturnog nasleđa i životne sredine, uslove za pristupačnost osoba sa invaliditetom i sl. Za područja u okviru plana za koje je određena dalja planska razrada ova pravila imaju usmeravajući karakter, što znači da ih se treba pridržavati samo načelno, ali ne i u potpunosti.
2. Pravila građenja sadrže vrstu i namenu objekata koji se mogu graditi u pojedinačnim zonama pod utvrđenim uslovima, uslove za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele, položaj objekata u odnosu na okruženje, urbanističke parametre – najveći dozvoljeni indeks zauzetosti ili izgrađenosti, najveću dozvoljenu visinu ili spratnost i sl. Ta pravila moraju biti definisana u dovoljnoj meri da budu osnov za izdavanje lokacijskih dozvola za kompletno građevinsko zemljište obuhvaćeno planom, osim za ono područje za koje je određena obaveza izrade plana nižeg reda.
3. Grafičkim delom se prikazuju rešenja koja su definisana tekstulanim delom plana i u tom smislu uvek treba imati u vidu da grafički i tekstualni deo plana treba uporedo sagledavati i da je čitanje tekstualnog dela bez uvida u grafički prikaz (i obratno) nedovoljno za razumevanje planiranih rešenja.

PROSTORNI PLAN REPUBLIKE SRBIJE (u daljem tekstu PPRS), kao što samo ime kaže, predstavlja plan čiji je obuhvat cela teritorija države Srbije, a samim tim i osnovni (krovni) planski dokument za sve ostale planove (nižeg reda). Kao plan

za tako veliku teritoriju ima strateško-razvojnu i funkciju opšte regulacije i u tom smislu svi ostali planski dokumenti moraju biti u skladu s njim.

Neki od osnovnih ciljeva izrade PPRS jesu uspostavljanje novog sistema planskih rešenja za zaštitu, uređenje i razvoj teritorije Republike, uspostavljanje međusobnog odnosa između fizičko-ekološkog, ekonomskog i socijalnog razvoja na principima održivog prostornog razvoja, definisanje strateških prioriteta, definisanje sistema monitoringa prostornog razvoja Srbije itd.

PPRS sagledava prostorni razvoj teritorije Republike Srbije u najdužem vremenskom periodu (od 10 do 25 godina) i u okviru tog perioda ima vremenski definisane rokove (horizonte) za realizaciju određenih vizija i prioriteta, ali na to treba gledati s rezervom, s obzirom da se PPRS može menjati i pre isteka roka za koji je donet.

PPRS se bavi prikazom ocene stanja i problema, principima, opštim i posebnim ciljevima, koncepcijama, strateškim projektima, merama i instrumentima.

REGIONALNI PROSTORNI PLAN (u daljem tekstu RPP) radi se za veće prostorne celine (regione) administrativnog, funkcionalnog, geografskog ili statističkog karaktera.

RPP pokušava da na konkretniji način, kroz razradu ciljeva za uređenje i racionalno korišćenje prostora, u skladu sa susednim regionima i opštinama, uvaži i specifične potrebe koje proizlaze iz posebnih karakteristika svakog regiona.

RPP Beograda se tako odnosi na celu teritoriju administrativnog područja Beograda i definiše osnovna rešenja, smernice, politike i propozicije zaštite, uređenja i razvoj teritorije administrativnog područja Beograda. I njegova rešenja su podložna daljoj razradi i korekciji položaja.

PROSTORNI PLAN JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE (u daljem tekstu PPJLS) donosi se za teritoriju opštine ili grada i određuje smernice za razvoj delatnosti i namenu površina, kao i uslove za održivi i ravnomerni razvoj na teritoriji jedinice lokalne samouprave. Kada je u pitanju Beograd, za delove njegovog administrativnog područja koji se nalaze van obuhvata generalnog urbanističkog plana donose se prostorni planovi gradskih opština čija sadržina odgovara PPJLS.

Glavni cilj izrade PPJLS jeste definisanje razvojnog i planskog osnova za korišćenje, uređenje i zaštitu prostora (kao i kod RPP, u skladu s principima održivosti). PPJLS predstavlja osnovni planski dokument za usmeravanje i upravljanje dugoročnim održivim razvojem lokalne zajednice (grada ili opštine).

PPJLS predstavlja razvojno-strateški dokument koji, pored toga što predstavlja osnov za izradu planova nižeg reda, pruža i mogućnost izdavanja lokacijskih uslova na području za koje nije predviđena izrada urbanističkih planova. Ta područja su obično delovi teritorije opštine koji imaju dominantno ruralni karakter, mali broj domaćinstava i pretežno se bave poljoprivredom – za njih se izrađuje uređajna osnova za selo.

UREĐAJNA OSNOVA ZA SELO sastavni je deo PPJLS i za teritoriju njihovog obuhvata lokacijski uslovi se izdaju direktno, odnosno nije potrebna dalja planska razrada za potrebe izgradnje planiranih sadržaja. U tom smislu, uređajna osnova za selo sadrži adekvatna pravila uređenja i građenja (regulacije i nivelacije). Centralni delovi područja PPJLS koji po svojoj strukturi poseduju veći stepen urbaniteta dalje se razrađuju urbanističkim planovima.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMENE (u daljem tekstu PPPPN) donosi se za sva ona područja koja zahtevaju poseban režim organizacije, uređenja, korišćenja i zaštite prostora, kao i za realizaciju projekata koje Vlada Srbije utvrdi kao projekte od značaja za Republiku Srbiju. Najčešće su to područja specifičnih odlika, prirodnih, kulturno-istorijskih ili ambijentalnih vrednosti, eksploatacije mineralnih sirovina, iskorišćenja turističkih potencijala i iskorišćenja hidropotencijala Srbije.

Imajući to u vidu, sadržaj PPPPN, za razliku od sadržine PPJLS, poseduje i posebna pravila i mere zaštite sa jasno naznačenim prostornim obuhvatom u grafičkom prilogu.

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN (u daljem tekstu GUP) donosi se kao strateški razvojni plan i sadrži opšte elemente prostornog razvoja za urbana područja. Za razliku od prostornih planova, GUP ide korak dalje u nivou razrade, definiše prostorni razvoj užeg gradskog prostora, ali pritom zadržava svoj strateški karakter. Generalni urbanistički plan se donosi za naseljeno mesto koje je odgovarajućim zakonom utvrđeno kao grad.

GUP po svojoj sadržini karakteriše definisanje urbanističkih zona, razdvaja građevinsko od ostalog zemljišta i daje pretežnu namenu površina.

PLAN GENERALNE REGULACIJE (u daljem tekstu PGR) obavezno se donosi za građevinsko područje (koje je definisano GUP-om ili PPJLS-om) naseljenog mesta, a može se izrađivati i za mreže objekata i površine javne namene.

PGR sveobuhvatno sagledava prostor i detaljnije planski obrađuje građevinsko područje, definiše saobraćajne i infrastrukturne sisteme, javne objekte i komplekse i detaljnije definiše planiranu namenu površina i način daljeg sprovođenja (putem plana detaljne regulacije, urbanističkog projekta, lokacijske dozvole i sl.).

Poseban tip PGR-a jesu oni za mreže objekata i površine javne namene, poput planova generalne regulacije mreža pijaca, osnovnih škola ili javnih garaža. Oni u obuhvatu plana (recimo grada Beograda) sagledavaju prostorni raspored objekata iz predmeta plana (škola, pijaca, garaža i sl.) sa ocenom stanja, planiranim razmeštajem, kapacitetima, pravilima građenja i uređenja i propisanim načinom daljeg sprovođenja.

PLAN DETALJNE REGULACIJE (u daljem tekstu PDR) u hijerarhiji planova predstavlja plan sa najvećim stepenom razrade, čija pravila su obrađena u meri koja je dovoljna za izdavanje lokacijske dozvole (osim u slučajevima kada se planom predviđa dalja razrada urbanističkim projektom ili urbanističko-arhitektonskim konkursom). PDR se radi za delove naseljenog mesta, uređenje neformalnih naselja, zone urbane obnove, infrastrukturne koridore i objekte i područja za koja je obaveza njegove izrade određena prethodno donetim planskim dokumentom višeg reda.

PDR se može izuzetno doneti i kada prostornim planom jedinice lokalne samouprave njegova izrada nije određena, na osnovu odluke nadležnog organa ili po zahtevu lica koje je spremno da o svom trošku finansira njegovu izradu.

U slučaju kada je izrada predviđena planom višeg reda (šireg područja), taj planski dokument mora da sadrži pravila regulacije, parcelacije i građenja koja se primenjuju do donošenja predviđenog PDR-a.

Odlukom o izradi PDR-a može se zabraniti izgradnja do godinu dana za prostor koji je u njegovom obuhvatu. Ukoliko u tom periodu ne bude usvojen PDR, izgradnji se može pristupiti na osnovu važećeg planskog dokumenta (ili u skladu sa zakonski definisanim opštim pravilima parcelacije, uređenja i građenja, ako nema plana).

Obim prostora za koji se radi PDR varira od veličine bloka do celokupnog naselja, gde se usled kompleksnosti ili specifične prirode prostora koji obrađuje može raditi fazno (po delovima - fazama).

Imajući u vidu neposrednost i operativnost koje karakterišu PDR, on predstavlja najzastupljeniju vrstu planova.

3. Kako čitati planove

Metoda čitanja planova, odnosno razumevanje sadržaja planskog dokumenta i planiranog rešenja za konkretnu lokaciju koja je predmet našeg interesovanja može se podeliti u nekoliko koraka. Ti koraci nisu obavezujući, ali predstavljaju najpouzdaniji način da pravilno razumemo data rešenja. Način koji je opisan prvenstveno je usmeren na čitanje urbanističkih planova, iako je postupak gotovo identičan i kod prostornih planova. Specifičnosti koje se odnose na prostorne planove date su na kraju svakog opisanog koraka.

KORAK BR. 1 – IDENTIFIKOVANJE POLOŽAJA PARCELE

Prvi i osnovni korak u čitanju planova jeste da u grafičkim priložima utvrdimo položaj lokacije ili parcele koja je predmet našeg interesovanja, odnosno da proverimo da li uopšte ulazi u obuhvat plana koji sagledavamo.

Da bismo to izveli podrazumeva se da znamo broj katastarske parcele i kojoj katastarskoj opštini pripada, međutim, ukoliko nam to nije poznato, postoji nekoliko načina da dođemo do tih informacija. Prvi je putem servisa Republičkog geodetskog zavoda (<http://katastar.rgz.gov.rs/KnWebPublic/PublicAccess.aspx>), gde se nakon odabira opštine (političke, a ne katastarske) unosi naziv ulice i kućnog broja i kao rezultat dobijaju ne samo broj parcele i katastarske opštine već i ostali korisni podaci u vezi sa traženom parcelom. Druga opcija je preko GIS-a – interaktivne mape Direkcije za građevinsko zemljište i izgradnju Beograda (<http://www.beoland.com/gis.html>), gde broj i katastarsku opštinu parcele možemo utvrditi direktno na osnovu položaja na ortofoto snimku ili putem zadate adrese – ulice i broja.

Da bismo utvrdili da li parcela pripada planu možemo pregledati spisak katastarskih parcela u okviru granica plana koji se nalazi u tekstualnom delu PDR-a ili na grafičkom prilogu koji prikazuje postojeće stanje. To se takođe može utvrditi uvidom u grafički prilog s prikazanim granicama plana na ortofoto snimku (ukoliko postoji), na kome identifikujemo položaj parcele na osnovu ulične mreže, postojeće namene, nekog urbanog repera i sl.

Kada su u pitanju prostorni planovi, s obzirom da se radi o nivou prikaza koji je mnogo opštiji i šematski, dovoljno je identifikovati položaj bloka/dela naselja u kome se nalazi parcela.

KORAK BR. 2 – SAGLEDAVANJE GRAFIČKIH PRILOGA

U zavisnosti od našeg interesovanja za određene aspekte planskog rešenja – name-nu, urbanističke parametre, saobraćaj, infrastrukturu ili nešto drugo, zavisi i koji grafički prilog sagledavamo. Međutim, skoro uvek polazimo od namene površine.

Grafički prilog planirane namene površina predstavlja prikaz površine na kome su različitim grafičkim stilom, bojama i drugim elementima označene planirane namene za kompletnu površinu plana. Kako smo u prvom koraku odredili položaj tražene lokacije u odnosu na obuhvat plana, sada možemo da sagledamo i odgovarajuću planiranu namenu.

Iako nema formalnog pravilnika kojim se definiše način upotrebe određenih boja za određene namene, u praksi se najčešće koriste sledeće: jednoporodično stanovanje – žuta, višeporodično stanovanje – narandžasta, komercijalne delatnosti – crvena, privreda – ljubičasta, zelene površine – zelena, infrastruktura – siva itd.

U okviru grafičkih priloga kod urbanističkih planova se pored planirane namene često nalazi i grafički prilog s prikazanom tipologijom, u kome su namene razrađene po tipovima - celinama, zonama. Tako u jednom stambenom bloku na različitim delovima mogu postojati drugačija ograničenja za dozvoljenu spratnost. Različiti tip u okviru iste namene ima različite parametre, pa je u tom smislu neophodno proveriti da li takav grafički prilog postoji u okviru plana i ako postoji, koji tip namene je planiran na parceli koja nas interesuje. Planiranu namenu treba posmatrati i u širem kontekstu, odnosno kakav je međusobni uticaj planiranih namena za lokaciju i njeno okruženje.

Na isti način pristupamo i sagledavanju ostalih grafičkih priloga u zavisnosti od onoga što nas interesuje. Osim planirane namene, preporučujemo da se pregledaju i grafički prilozi: (1) planirani način sprovođenja (o sprovođenju više u koraku br. 4), (2) regulaciono-nivelaciono rešenje, u kom najpre sagledavamo položaj regulacione i građevinske linije kao i saobraćajno rešenje i (3) sinhroni plan infrastrukture, u kome su zbirno prikazani infrastrukturni vodovi i objekti sa vezom na okolno područje plana, kako bismo uvideli šta je i gde planirano od infrastrukture.

Kod prostornih planova, umesto grafičkih priloga sagledavaju se referalne karte čiji je broj priloga znatno manji nego kod urbanističkih planova. U tom smislu naša je preporuka da se pregledaju i sve referalne karte prostornog plana.

KORAK BR. 3 – ODGOVARAJUĆA PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA

Kada smo utvrdili koja je namena (ili tip namene) planirana za područje našeg interesovanja, u tekstualnom delu sagledavamo odgovarajuća pravila uređenja i građenja za namenu koju smo identifikovali preko grafičkih priloga. Osim osnovnih urbanističkih parametara koje iščitavamo iz pomenutih pravila poput indeksa izgrađenosti, stepena zauzetosti, maksimalne visine objekta i minimalnog procenta zelenila, takođe je bitno obratiti pažnju i na ostala pravila koja bitno mogu da utiču na dalje sprovođenje, poput pravila za (pre)parcelaciju, pravila građenja (visina, kota prizemlja i sl.), udaljenosti od susednih objekata itd.

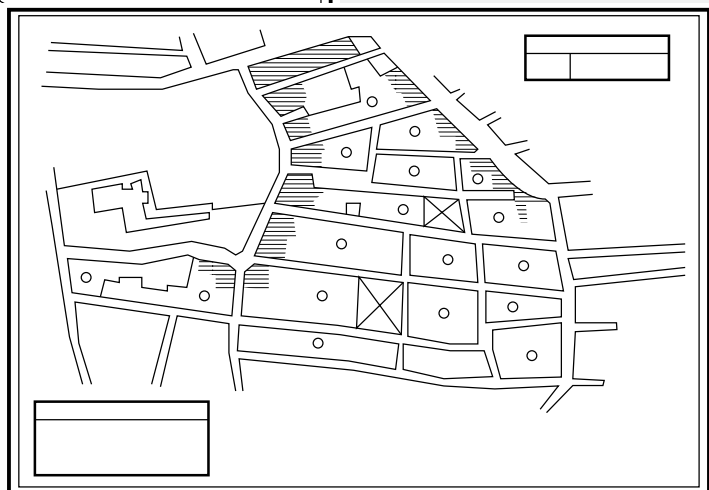
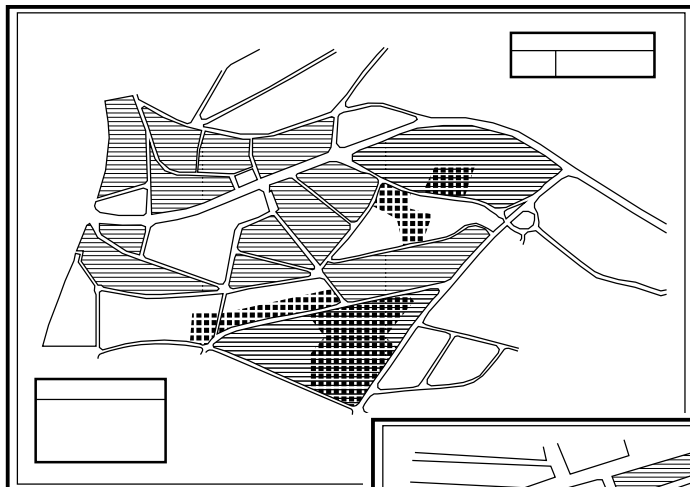
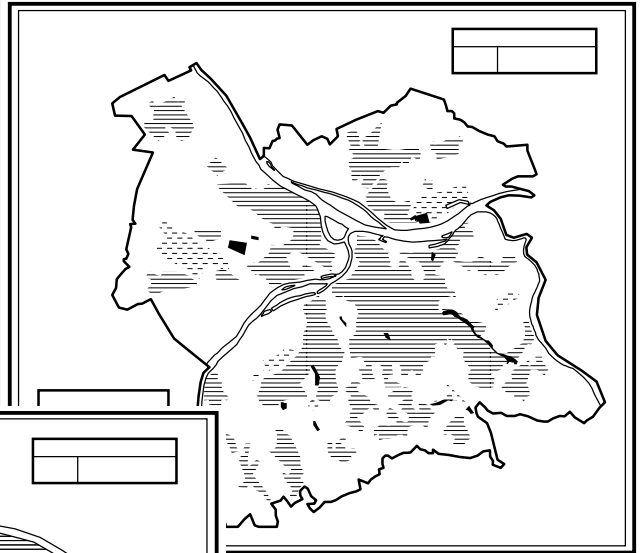
Pored navedenih pravila neophodno je da imamo u vidu da svaka od planiranih namena u većini slučajeva podrazumeva i postojanje kompatibilnih namena u određenom odnosu koji je definisan tabelarno ili u okviru pravila za svaku namenu ponaosob. U tom smislu je neophodno da svaki planski dokument sagledavamo i kroz grafičke priloge i kroz tekstualni elaborat, jer su ti delovi međusobno nerazdvojivi.

URBANISTIČKI PLANOVI

1. GUP
*Generalni
urbanistički plan*

2. PGR
*Plan generalne
regulacije*

3. PDR
*Plan detaljne
regulacije*



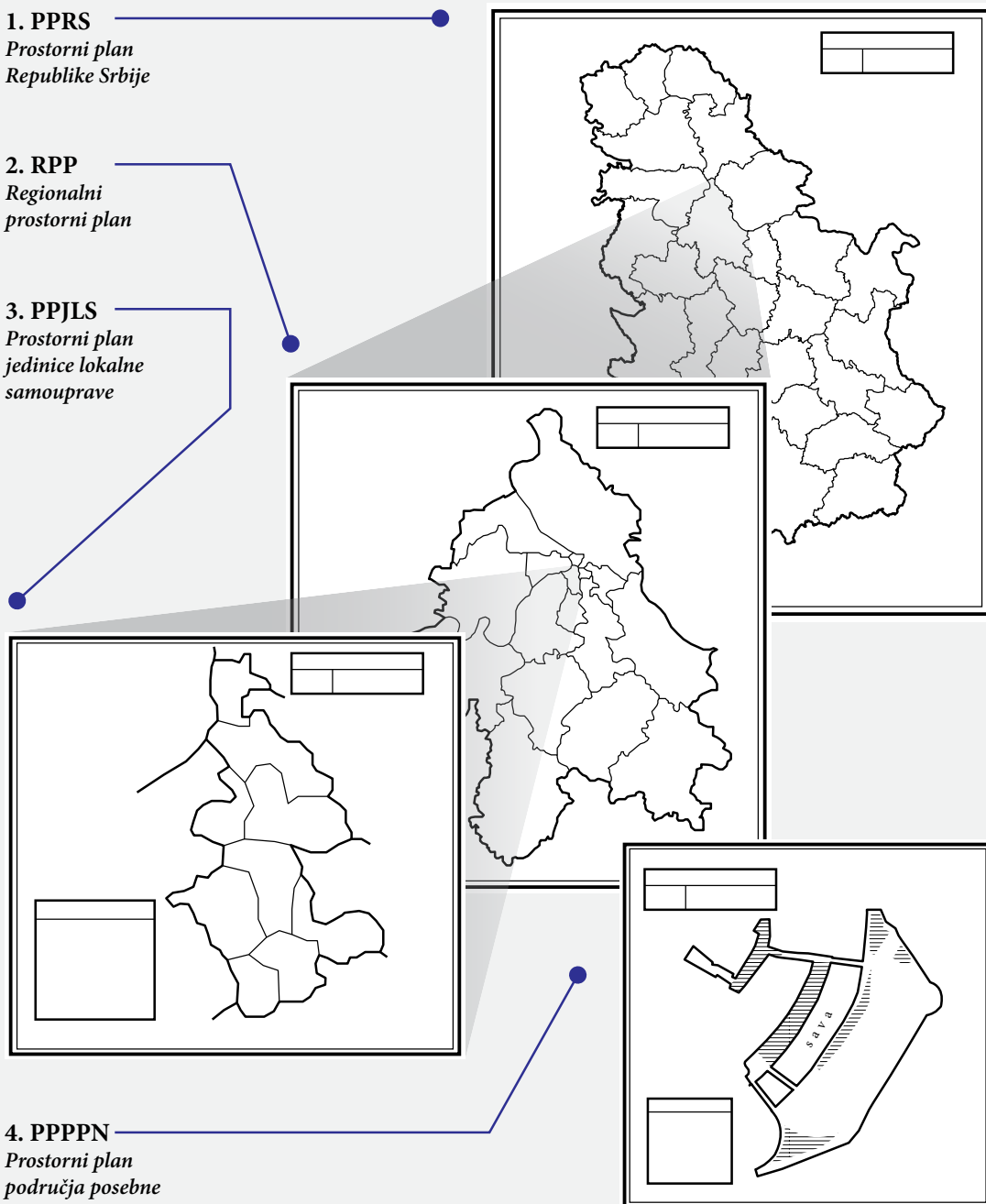
PROSTORNI PLANOVI

1. PPRS
*Prostorni plan
Republike Srbije*

2. RPP
*Regionalni
prostorni plan*

3. PPJLS
*Prostorni plan
jedinice lokalne
samouprave*

4. PPPPN
*Prostorni plan
područja posebne
namene*



Kao ilustracija, u tabeli su date kompatibilne namena iz Plana generalne regulacije za Beograd. Neke namene su kompatibilne u potpunosti dok su druge kompatibilne samo pod određenim uslovima, koji su razrađeni u tekstualnom delu plana.

KOMPATIBILNA NAMENA / DOMINANTNA NAMENA	Saobraćajne površine	Površina za infrastrukturne objekte i komplekse	Komunalne površine	Javne zelene površine / šume	Površine za objekte i komplekse javnih službi	Površine za sportske objekte i komplekse	Površine za stanovanje	Mešoviti gradski centri	Površine za komercijalne sadržaje	Površine za privredne zone	Površine za privredne parkove	Površine za verske objekte i komplekse	Ostale zelene površine
Saobraćajne površine	●	●		●	●				●	●			●
Površina za infrastrukturne objekte i komplekse	●	■		●		●			●				●
Komunalne površine	●	●	■	●					●			●	●
Javne zelene površine / šume	●	●		■									●
Površine za objekte i komplekse javnih službi	●	●		●	■	●						●	●
Površine za sportske objekte i komplekse	●	●		●	●	■			●				●
Površine za stanovanje	●	●	●	●	●	●	■	●	●			●	●
Mešoviti gradski centri	●	●	●	●	●	●	●	■	●			●	●
Površine za komercijalne sadržaje	●	●	●	●	●	●	●	■	■			●	●
Površine za privredne zone	●	●	●	●	●	●			●	■			●
Površine za privredne parkove	●	●		●	●	●	●	●	●	●	■		●
Površine za verske objekte i komplekse	●	●		●					●			■	●
Ostale zelene površine	●	●	●	●	●	●						●	■

● Kompatibilna namena

● Kompatibilna namena sa ograničenjima

Pravila koja se daju u prostornim planovima u većini slučajeva su opšteg karaktera, više kao osnov za dalju plansku razradu, ali je ipak bitno iščitati pravila makar u onom delu u kome se odnose na namenu koju smo identifikovali preko odgovarajuće referalne karte.

KORAK BR. 4 – SPROVOĐENJE PLANIRANIH REŠENJA

Poslednji u nizu, ali ne manje značajan korak jeste provera načina sprovođenja plana. Sprovođenje u planiranju ne podrazumeva samu izgradnju planiranih namena, već definisanje procedura koje slede nakon donošenja plana u cilju njegove realizacije. Sprovođenje plana je obavezno definisano u tekstualnom elaboratu plana, ali veoma često i odgovarajućim grafičkim prilogom.

Sprovođenje plana može biti dato putem planskih dokumenata nižeg reda, urbanističkim projektom (ili pak arhitektonsko-urbanističkim konkursom) ili neposredno.

Sprovođenje putem planskih dokumenata nižeg reda ili urbanističkog projekta (ili arhitektonsko-urbanističkog konkursa), kojim se nalaže dalja razrada predmetnog prostora, karakteristično je za planove višeg reda gde način i nivo obrade nije dovoljan da bi se na osnovu njega mogle davati lokacijske dozvole ili kad je prostorna celina za koju je predviđena dalja razrada od većeg značaja u odnosu na ostatak područja u okviru plana.

Drugi vid je neposredno sprovođenje – putem izdavanja informacija o lokaciji i lokacijske dozvole. Ono se javlja prvenstveno kod planova detaljne regulacije kao najrazrađenijih, ali se može naći i kod drugih urbanističkih planova.

Prostorni planovi se na većini teritorije koja poseduje pretežno ruralni karakter sprovode neposredno, dok se za urbane teritorije na kojima u postojećem stanju egzistiraju neki oblici ljudskih naselja najčešće može očekivati sprovođenje putem izrade urbanističkih planova.

4. Opis procedure izrade plana

1. POKRETANJE PROCEDURE IZRADA, INICIJATIVA ZA IZRADU I ODLUKA O IZRADI PLANA

Da bismo razumeli zašto neko pristupa izradi plana za određeno područje najpre treba da shvatimo šta se dobija donošenjem plana za određeno područje.

Kada poznajemo različite nivoe planiranja i šta sadrže planovi višeg i nižeg reda, možemo pokušati da razumemo zašto je neko pristupio izradi plana. Prva i osnovna stvar koju je potrebno utvrditi jeste da li na nekom području postoji plan ili ne, odnosno da li je ono pokriveno bilo kojim planskim dokumentom. Pitanje možda deluje bezazleno, ali veoma često nismo svesni da nepostojanje plana nižeg reda, npr. plana detaljne regulacije, ne znači da to područje nije pokriveno planom višeg reda, npr. planom generalne regulacije, generalnim ili prostornim planom. Kada posmatramo širu teritoriju grada Beograda, koja je pokrivena regionalnim prostornim planom preko takozvanih prigradskih opština za koje postoje prostorni planovi, centralnih opština pokrivenih Generalnim urbanističkim planom, pa sve do konkretnih naselja, blokova za koje postoje planovi detaljne regulacije, videćemo da je prava retkost postojanje područja koje uopšte nije pokriveno određenim prostornim ili urbanističkim planom.

Kada smo utvrdili uslove koji proizilaze iz planova višeg reda, dolazimo i do mogućnosti i ograničenja koja stoje pred onim ko pokreće inicijativu za izradu plana u cilju ostvarenje svoje vizije planskog rešenja za dato područje. Upoznavanjem s različitim planovima višeg reda, saznali smo šta zapravo izrada plana za konkretno područje može da pruži. Neki od najčešćih razloga za pristupanje izradi plana jesu: razdvajanje javnih od ostalih površina, rešavanje saobraćajnih i infrastrukturnih problema (izgradnja puteva, vodovoda, kanalizacije...), utvrđivanje ili promena namena (parametara i pravila) itd. Iako u ovoj fazi ne možemo znati koji su stvarni razlozi (bar ne možemo sa sigurnošću da tvrdimo) zbog kojih je neko pokrenuo izradu plana, sagledavanje važećih planova nam može pomoći da prvo pretpostavimo, a kasnije, nakon donošenja odluke o izradi i uvida u plan shvatimo (pravi) cilj izrade plana za određeno područje.

Još jedno od bitnih pitanja do čijeg odgovora moramo doći jeste ko finansira izradu plana. Iz toga se često može bolje razumeti i namera koja stoji iza njegovog donošenja. Ukoliko je reč o planovima većeg obima i višeg reda, finansira ih javni

sektor – državne i lokalne institucije (opštine, gradovi, ministarstva, različite javne ustanove i sl. – model 1). Investitori iz privatnog sektora (pravna i fizička lica – model 2) finansiraju izradu planova (najčešće detaljne regulacije) kako bi zadovoljili svoje interese, koji su konkretno povezani sa određenim prostorom manjeg obima (blok, nekoliko blokova, deo naselja) na kom žele da grade, na području za koje je obavezna izrada plana detaljne regulacije, prema planu višeg reda, odnosno kada je planom višeg reda definisano sprovođenje putem izrade plana detaljne regulacije ili kada investitor želi da gradi nešto što nije omogućeno važećim planovima (izmena ili dopuna plana).

U slučaju Beograda, nadležni organ za urbanističko i prostorno planiranje je Sekretarijat za urbanizam i građevinske poslove. U ostatku teksta za nadležni organ korist ćemo naziv sekretarijat, iako u različitim samoupravama može imati drugi naziv.

U prvom slučaju, kada inicijativu za promenu plana pokreće javni sektor, onda javna ustanova zainteresovana za izradu plana upućuje inicijativu ustanovi za koju smatra da treba da finansira izradu plana (u skladu sa zakonom), ustanovi koja ima interesa za plansko uređenje konkretnog prostora ili pak sama podnosi inicijativu. U svakom slučaju, ustanova koja je prihvatila da finansira izradu plana zvanično upućuje inicijativu sekretarijatu.

Ako je pak reč o licu iz privatnog sektora koje poseduje sredstva kojima želi da finansira izradu plana, onda se najčešće preko preduzeća koje je registrovano za izradu urbanističkih planova inicijativa upućuje sekretarijatu.

Nakon dostavljanja inicijative, sekretarijat između ostalog pristupa analizi planova nižeg/višeg reda, planske uslovljenosti, ali i povoda i cilja izrade plana. Na osnovu te analize inicijativa se prihvata ili odbija.

Sadržaj same inicijative nije striktno određen, ali treba da obrazloži potrebu za izradom plana, povod i cilj izrade, kao i način razrade u odnosu na planove višeg reda. Praktično, inicijativa treba da sa urbanističkog aspekta ubedi onoga kome je investitor prosleđuje da zaista postoji potreba za izradom plana za konkretno područje.

Ukoliko je inicijativa odobrena, potrebno je pripremiti elemente za donošenje odluke o izradi plana, a to su: okvirna granica plana, uslovi i smernice iz planova višeg reda, rok za izradu plana, način finansiranja s procenjenom vrednošću izrade plana i drugi sadržaj definisan zakonom. Elemente za donošenje odluke izrađuje preduzeće za izradu plana. U ovom trenutku investitor najčešće pristupa i ugovaranju izrade plana sa istim preduzećem koje će formalno postati obrađivač plana kada se odluka o izradi plana usvoji. U ugovoru su definisani svi oni elementi navedeni u odluci, ali i sve ostalo što proizilazi iz specifičnosti planskog dokumenta, zahteva ugovornih strana i sl.

Nakon što odobri inicijativu, sekretarijat na osnovu dostavljenih elemenata priprema predlog odluke o izradi plana, koji upućuje komisiji za planove. Komisija razmatra predlog odluke i upućuje je skupštini grada na usvajanje ili vraća sekretarijatu na doradu uz obrazloženje. Postoji mogućnost da komisija odbije predlog odluke, ali s obzirom da sekretarijat i komisija međusobno koordinišu svoj rad, takvi slučajevi su retkost.

Kada se predlog odluke o izradi plana pojavi na sednici skupštine grada ili opštine, o njemu mogu da polemišu odbornici, kako u celosti tako i o njenim elementima. Ukoliko smatramo da ne postoji svrha izrade plana za određeno područje, u ovoj fazi možemo preko odbornika u gradskoj skupštini da pokušamo da vratimo odluku na doradu ili da se pomenuta odluka odbije. Naravno, za to nam je potreban ne samo predlog odbornika već i skupštinska većina koja će takav stav da podrži, što je takođe redak slučaj, s obzirom da komisija za planove i sekretarijat takođe koordinišu svoj rad sa gradskim većem, odnosno skupštinom grada. Odluka o izradi plana stupa na snagu osmog dana od dana donošenja odluke (sednice skupštine grada na kojoj je doneta), kada se i objavljuje u službenom listu grada/opštine, čime su se praktično stvorili pravni uslovi za početak izrade plana.

Nakon donošenja odluke o izradi plana, investitor izrade plana se u daljoj proceduri naziva naručiocem plana, a preduzeće angažovano na izradi plana obrađivačem plana.

2. POČETAK IZRADE PLANA – RANI JAVNI UVID

Starim zakonom o planiranju i izgradnji prvobitno se pristupalo izradi koncepta plana, koji je, kao što i sam naziv govori, upravo nudio konceptualno rešenje planiranog razvoja predmetnog prostora. U fazi izrade koncepta obrađivač plana je morao da, između ostalog, obavi saradnju sa svim relevantnim institucijama i javnim preduzećima od kojih mora da zatraži uslove za izradu plana.

Novim, važećim Zakonom o planiranju i izgradnji (iz 2015. godine) koncept plana je ukinut, a obrađivač, nakon donošenja odluke o izradi, priprema materijal za rani javni uvid.

Materijal za rani javni uvid sastoji se od tekstualnog i grafičkog dela kojim se prikazuju osnovna konceptualna planska rešenja područja koje je predmet plana. Taj materijal sadrži, osim granice plana, i izvod iz važećih planova višeg reda, opis postojećeg stanja i ciljeve izrade sa pretežnom planiranom namenom površina. Brižljivim proučavanjem ovog materijala može se steći dojam o planiranom urbanističkom rešenju i motivima njegovog donošenja.

Rani javni uvid je prilika za sve da utiču na plansko rešenje već u fazi koncipiranja i traje 15 dana od dana oglašavanja na sajtu grada/opštine ili u sredstvima javnog informisanja. U toku ranog javnog uvida (kao i kasnije kod javnog uvida u nacrt plana) sva zainteresovana pravna i fizička lica podnose primedbe i sugestije u pisanom obliku. Za razliku od javnog uvida u nacrt plana, o ovim primedbama komisija za planove ne zauzima stav, odnosno ne izjašnjava se direktno da li je po njima potrebno postupiti ili ne. Umesto toga, u izveštaju o obavljenom ranom javnom uvidu daje određene smernice obrađivaču za dalji rad na izradi planskog dokumenta. Izveštaj se ne objavljuje javno, ali se može dobiti na osnovu Zakona o slobodnom pristupu informacijama od javnog značaja.

3. IZRADA NACRTA PLANA

Nacrt plana u suštini sadrži sve elemente finalnog plana razrađene u odgovarajućem nivou detaljnosti. Nacrt, prema formi i sadržaju, predstavlja gotov plan koji je još uvek podložan izmenama (u proceduri njegove stručne kontrole i javnog uvida). Sadržaj nacrtu plana stoga mora da odgovara zakonski definisanom sadržaju za određenu vrstu plana.

U toku izrade nacрта, obrađivač plana mora da prikupi različite podatke kako o važećim planovima tako i o izvedenom stanju na terenu, da obavi saradnju sa svim relevantnim institucijama i javnim preduzećima od kojih mora da traži uslove za izradu plana i pribavi odgovarajuće podloge na kojima će raditi plan. Uslovi se mogu odnositi na kapacitete postojeće i potrebne infrastrukture, važeću zaštitu prirodnih i kulturnih dobara, kao i sve druge nadležnosti koje imaju javna preduzeća koja ih izdaju. Ovi uslovi u velikoj meri određuju planska rešenja i ujedno sužavaju manevarski prostor obrađivača, a ponekad i diktiraju konkretna rešenja.

Obrađivač bi morao da lično izvrši uvid u područje koje je u obuhvatu plana i na licu mesta uvidi potencijale i probleme koji postoje na terenu. U ovom trenutku obrađivač bi trebalo i da stupi u kontakt sa samim građanima od kojih prikuplja najrazličitije informacije neophodne za održivo planiranje prostora. Ukoliko obrađivač odgovorno pristupi izradi plana, on može da pristupi prikupljanju informacija od građana u formi upitnika, ankete i sl. i tako doći do najpouzdanijih ulaznih podataka za izradu plana. Nažalost, praksa je pokazala da je takav vid interakcije prava retkost.

Nacrt plana će biti dostupan za javnost tokom izlaganja na javnom uvidu. Međutim, ukoliko smatramo da je neophodno ili delotvorno da u toku izrade nacrtu plana predložimo određeno rešenje ili upoznamo obrađivača sa specifičnim problemom u vezi s konkretnim prostorom, možemo se obratiti nadležnim institucijama, obrađivaču i/ili investitoru plana. Ipak, treba imati u vidu da jedino za primedbe i sugestije podnete u proceduri ranog javnog uvida i javnog uvida postoji obaveza da se razmatraju.

Ukoliko se radi o izmeni i dopuni plana, u zavisnosti od potrebe i obima izmene, nacrt plana može da sadrži samo tekstualni deo.

Vremenski okvir izrade nacrtu plana definisan je odlukom o izradi i obično ugovorom koji potpisuje naručilac sa obrađivačem. Međutim, postoji više činilaca koji mogu vremenski da produže proces izrade nacrtu plana. Razlog može biti potreba za izradom određenih projekata i studija proizašla iz uslova javnih preduzeća i ustanova ili pak problemi sa pribavljanjem podloga (katastarskih, topografskih) itd.

4. STRUČNA KONTROLA NACRTA PLANA

Nacrt plana, pre nego što bude izložen na javni uvid, podleže stručnoj kontroli, koja podrazumeva proveru usklađenosti planskog dokumenta s planskim dokumentima šireg područja i višeg reda, odlukom o izradi, zakonskim aktima, standardima i normativima, uslovima koje su dala javna preduzeća, kao i proveru opravdanosti planskog rešenja.

Stručnu kontrolu planova jedinica lokalne samouprave vrši komisija za planove, a stručnu kontrolu prostornih planova višeg reda komisija koju određuje nadležno ministarstvo.

Stručna kontrola počinje kada obrađivač plana preda završeni nacrt plana sekretarijatu za urbanizam, a završava se kad komisija za planove da pozitivno mišlje-

nje na nacrt, čime se pristupa fazi javnog uvida. Nakon izvršene stručne kontrole sastavlja se izveštaj koji sadrži podatke o izvršenoj kontroli sa svim primedbama i mišljenjima komisije po svakoj primedbi. Vremenski okvir procedure varira, između ostalog i u zavisnosti od obima posla sekretarijata (pregledanje planova, broj planova i prioriteta), koji treba da sačini nalaz (mišljenje) na nacrt plana pre nego što ga uputi komisiji na razmatranje.

Moramo imati u vidu da prilikom stručne kontrole ili tokom izrade nacrt plana planirana rešenja neretko budu izmenjena u odnosu na materijal koji je bio na ranom javnom uvidu. To proizilazi iz različitih razloga, a najčešći su to uslovi i mišljenja nadležnih preduzeća i institucija. Ti uslovi i mišljenja mogu da dovedu do manjih izmena po kojima se postupa prilikom izrade nacrt ili pak do bitnih promena. U tom slučaju komisija za planove može da vrati nacrt plana na korekciju, odnosno u ponovni postupak izrade.

5. JAVNI UVID

Javni uvid u nacrt plana je pravi trenutak kada svi zainteresovani mogu da sagledaju razrađena planirana rešenja i upute svoje primedbe i sugestije. Izlaganje planskog dokumenta na javni uvid vrši se posle izvršene stručne kontrole nacrt plana, odnosno nakon formalnog upućivanja od strane komisije za planove.

Obaveštenje o javnom uvidu (kao i o ranom javnom uvidu) oglašava se u dnevnom i lokalnom listu kao i na zvaničnom sajtu grada/opštine. Javni uvid traje 30 dana od dana oglašavanja. O izlaganju planskog dokumenta na javni uvid stara se sekretarijat.

Sva zainteresovana pravna i fizička lica mogu da podnesu primedbe na izloženi nacrt plana za vreme javnog uvida u pisanom obliku na pisarnici sekretarijata koji je izložio planski dokument na javni uvid. Isti način podnošenja primedaba i sugestija važi i za rani javni uvid.

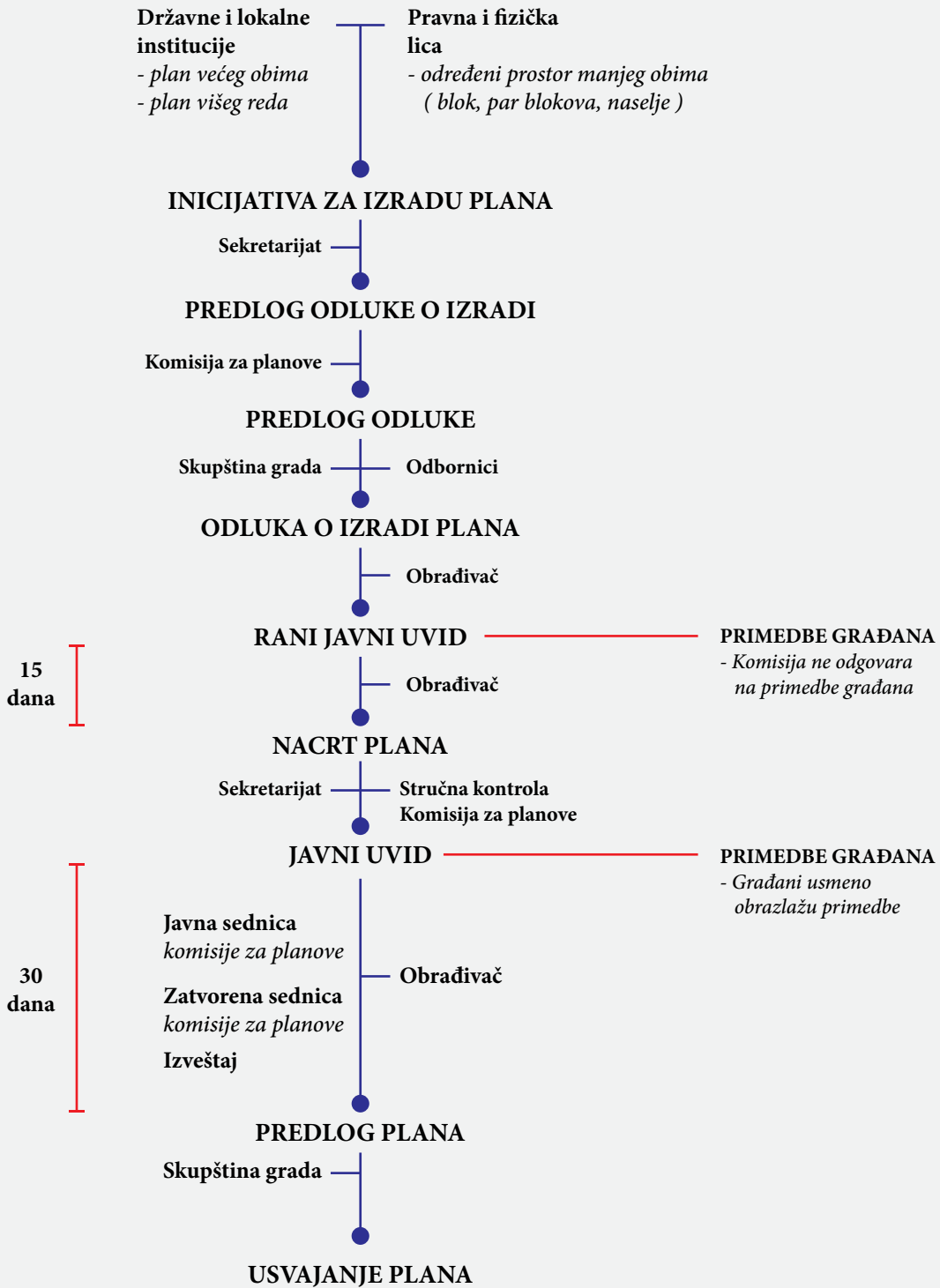
Prilikom javnog uvida u plan treba obratiti pažnju upravo na one elemente koji su definisani u poglavlju „Kako čitati planove”.

Po završenom javnom uvidu u nacrt plana, komisija za planove održava javnu sednicu u terminu određenom u oglasu o izlaganju plana na javni uvid. Ako dođe do promena termina i mesta održavanja sednice komisije, oglašava se novi termin i mesto održavanja sednice komisije. Postoji mogućnost, nakon završetka javnog uvida, da se utvrdi da je broj i obim upućenih primedaba veliki, pa komisija može da zaseda više puta, odnosno mogu se odrediti novi termini održavanja javne sednice komisije, najkasnije u roku od pet dana od dana održavanja prve sednice.

Javnoj sednici komisije prisustvuju još odgovorni planer, odnosno odgovorni urbanista kao predstavnici obrađivača plana, predstavnici sekretarijata, podnosioci primedaba na planski dokument, kao i predstavnici javnih ustanova ukoliko smatraju da je potrebno da prisustvuju sednici.

Samo podnosilac primedbe na nacrt plana u pisanom obliku može obrazložiti primedbe pred komisijom ukoliko smatra da za tim ima potrebe. O svakoj podnetoj primedbi obrađivač plana javno iznosi stav, o kome konačno odlučuje komisija za planove na zatvorenoj sednici.

PROCEDURA IZRADA PLANA



O toku javne sednice komisije vodi se zapisnik, koji između ostalog sadrži osnovne podatke o vremenu i mestu održavanja sednice, evidenciju svih prisutnih, kao i popis učesnika u diskusiji.

Komisija na jednoj ili više zatvorenih sednica, koje se održavaju odmah nakon javne sednice ili naknadno, donosi zaključak po svakoj podnetoj primedbi i sačinjava izveštaj o obavljenom javnom uvidu koji potpisuju predsednik i članovi komisije, kao i ovlašćeno lice sekretarijata. Komisija uzima u razmatranje samo primedbe na nacrt planskog dokumenta podnete u toku javnog uvida. Izuzetno, na obrazloženi predlog sekretarijata mogu se razmatrati i pojedine primedbe podnete posle javnog uvida, u slučaju kada su one zasnovane na novim činjenicama, kada su od značaja za kvalitetnije definisanje planskih rešenja ili kada iz opravdanog razloga nisu mogle biti blagovremeno podnete.

Zaključak komisije o podnetoj primedbi može biti da se: prihvata, ne prihvata (uz obrazloženje), delimično prihvata (uz obrazloženje koji deo primedbe se prihvata, a koji ne prihvata), kao i da primedba nije osnovana (uz obrazloženje).

O izvršenom javnom uvidu plana sekretarijat formuliše izveštaj koji verifikuje komisija za planove sa svim primedbama i odlukama po svakoj primedbi. Praksa je pokazala da se u pojedinim gradovima, poput Beograda, pismenim putem obavestavaju podnosioci primedaba o odluci u vezi s njihovom primedbom.

Izveštaj o obavljenom javnom uvidu u nacrt planskog dokumenta sadrži: uvodni deo – kratak prikaz aktivnosti koje se odnose na postupak donošenja odluke, ugovaranje, izradu i stručnu kontrolu planskog dokumenta, podatke o oglašavanju i sprovođenju postupka javnog uvida, kao i podatke o održavanju sednice komisije i skraćeni prikaz primedaba koje su podnete na nacrt planskog dokumenta, sa zaključkom komisije po svakoj primedbi i kraćim obrazloženjem. Izveštaj o obavljenom javnom uvidu se dostavlja obrađivaču planskog dokumenta, koji je dužan da postupi po njemu u roku od 30 dana od dana dostavljanja izveštaja, osim u slučaju većeg broja primedaba ili primedaba koje zahtevaju značajne aktivnosti na izmeni planskog dokumenta, kada je rok produžen na 60 dana. I ovaj izveštaj je moguće tražiti na osnovu Zakona o slobodnom pristupu informacijama od javnog značaja.

Zakonom o planiranju i izgradnji predviđeno je da u slučaju da nakon javnog uvida komisija utvrdi da usvojene primedbe suštinski menjaju planski dokument, donosi odluku kojom se obrađivaču nalaže da izradi novi nacrt plana, u roku koji ne može biti duži od 60 dana.

6. DONOŠENJE PLANA

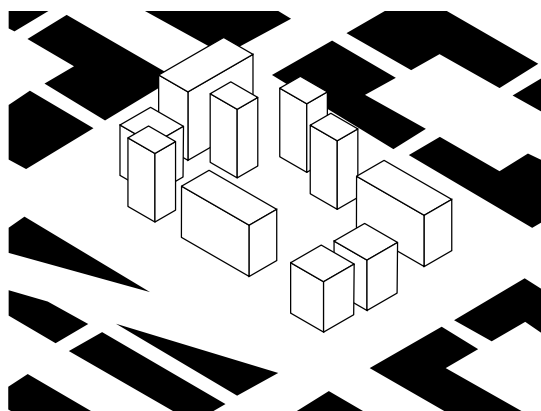
Donošenje plana predstavlja poslednju fazu u procesu izrade plana, ali ujedno i poslednji trenutak kada građani mogu da utiču na planirana rešenja.

Nakon usklađivanja sa izveštajem, obrađivač upućuje korigovani elaborat plana sekretarijatu, koji vrši poslednju proveru plana, odnosno da li je postupljeno u skladu sa zaključcima komisije. Ukoliko jeste, od obrađivača se traži da plan pripremi u konačnoj formi i prosledi sekretarijatu na overu, koji elaborat plana dalje upućuje skupštini grada na usvajanje.

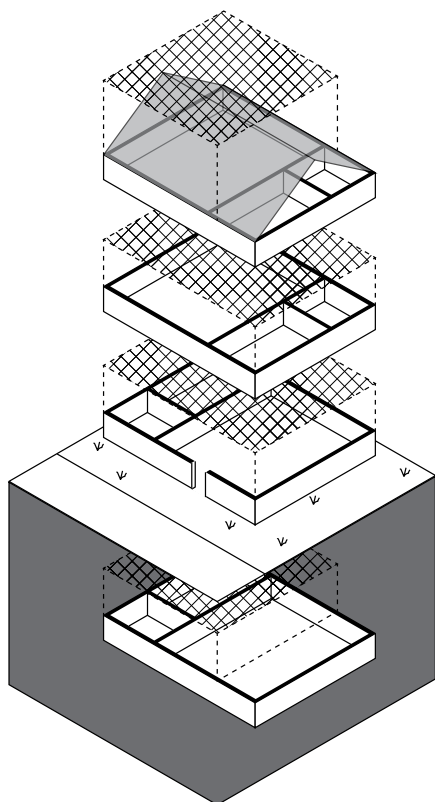
Iako je malo verovatno da u tom trenutku možemo bitno da utičemo na planirana rešenja, sednica skupštine grada je poslednja opcija u proceduri izrade plana koja nam se pruža da primedbu koja nije prihvaćena na javnom uvidu ili koju iz nekog razloga nismo predali u navedenom terminu javnog uvida priložimo u formi amandmana. Navedena primedba se može razmatrati na sednici skupštine grada u formi amandmana na planski dokument koji se upućuje od strane odbornika ili kao peticija građana, koji moraju da sakupe minimum 500 potpisa. U oba slučaja, da bi amandman bio prihvaćen, treba osigurati da većina poslanika prihvata predlog iz amandmana.

Procedura donošenja plana je vremenski neodređena, a naročito može da potraje ukoliko u skupštini grada ne postoji politička volja većine za usvajanje konkretnog planskog dokumenta.

Rečnik pojmov

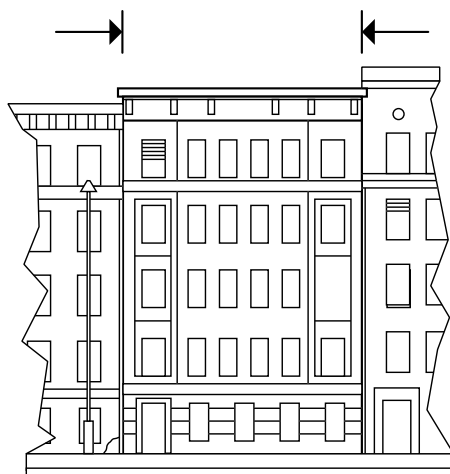


Blok – deo prostora grada oivičen saobraćajnicama.



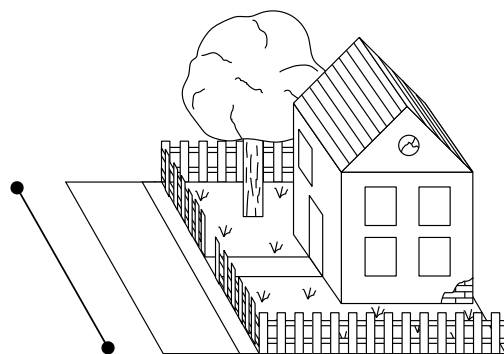
Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) – ukupna površina svih nadzemnih etaža objekta merena na nivou poda u svim delovima objekta, i to od spoljnih mera obodnih zidova (sa svim

oblogama, ispustima i ogradama). Potkrovlje i podzemne korisne etaže računaju se kao 60% površine. Podzemne etaže poput garaža, podstanica grejanja, kotlarnice i sl. ne računaju se u površine koje ulaze u obračun BRGP-a.



Dvostrano uzidani objekat – objekat koji je uzidan (naleže) na obe bočne granice pripadajuće parcele.

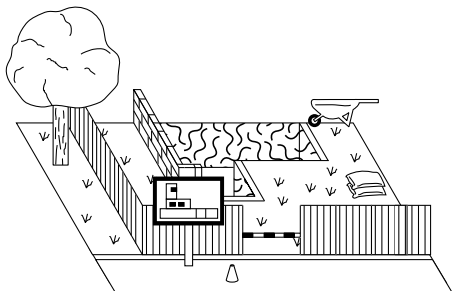
Ekonomski objekat – objekat za gajenje životinja, skladištenje stočne hrane, poljoprivrednih proizvoda i drugi slični objekti na poljoprivrednom gazdinstvu.



Front građevinske parcele – širina građevinske parcele prema pristupnoj saobraćajnici.

Geografski informacijski sistem (GIS) – tehnologija koja omogućava skladištenje, obradu, analizu i iščitavanje podataka koji su prostorno određeni u cilju rešavanja složenih problema u vezi s planiranjem i upravljanjem resursima.

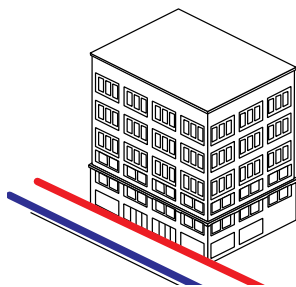
Grad – naselje, teritorijalna jedinica koja je kao takva utvrđena Zakonom o teritorijalnoj organizaciji.



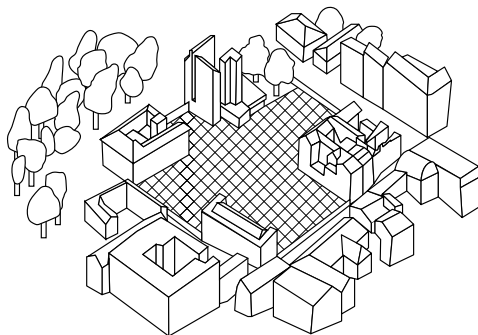
Gradilište – posebno obeleženo zemljište na kome se gradi, rekonstruiše ili uklanja objekat ili izvode radovi na održavanju objekta. U tehničkom smislu je obeleženo zaštitnom ogradom i gradilišnom tablom.

Gradenje – izvođenje građevinskih i zanatskih radova, ugradnja instalacija, postrojenja i opreme.

Građevinska dozvola – dokument koji izdaje nadležni organ u skladu s važećim planom i na osnovu kojeg je moguće započeti gradnju. Više na www.gradjevinskedozvole.rs.



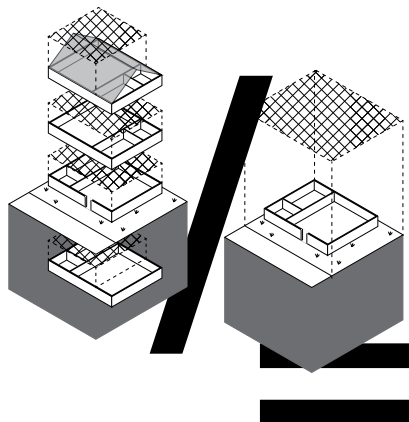
Građevinska linija – linija do koje je dozvoljena izgradnja objekta (osnovnog gabarita), može biti podzemna ili nadzemna.



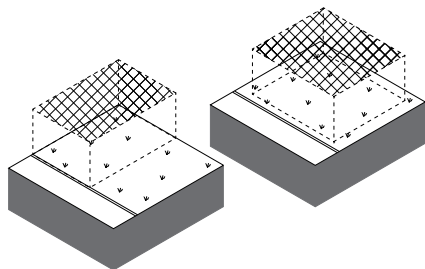
Građevinska parcela – izgrađeni ili planom predviđeni deo građevinskog zemljišta/područja koji ima pristup javnoj saobraćajnici.

Građevinski kompleks – prostorna celina koja se sastoji od više povezanih samostalnih celina – katastarskih parcela koje mogu imati različitu namenu.

Građevinsko područje – izgrađeno i uređeno područje grada ili neizgrađeni deo područja grada koji je planom određen za zaštitu, uređenje i/ili izgradnju objekta.



Indeks izgrađenosti – količnik ukupnog BRGP izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele. Množenjem površine parcele s planiranim indeksom izgrađenosti dobijamo maksimalni BRGP objekta koji možemo izgraditi.



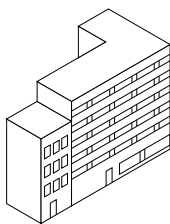
Indeks zauzetosti – procentualni odnos između površine ispod izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele.

Informacija o lokaciji – dokument koji sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli na osnovu važećeg planskog dokumenta.

Investitor – lice za čije se potrebe gradi objekat, koje obezbeđuje sredstva za izgradnju objekta, odnosno lice na čije ime glasi građevinska dozvola.

Izgradnja objekta – skup radnji koji obuhvata prethodne radove, izradu tehničke dokumentacije, pripreme radove, gradnje objekta i stručni nadzor u toku gradnje.

Jednostrano uzidani objekat – objekat koji je uzidan (naleže) na jednu bočnu granicu pripadajuće građevinske parcele.



Karakteristična celina – u planerskoj terminologiji označava prostornu celinu koja poseduje jednu (npr. stanovanje) ili više kompatibilnih namena (npr. stanovanje sa poslovanjem) i koja po fizičkim karakteristikama pripada određenom tipu izgradnje. Prvenstveno se upotrebljava u opisu i kategorizaciji zatečenog stanja prostora u obuhvatu plana.

Katastarski plan – dvodimenzionalni prikaz parcela i objekata.

Kompatibilna namena – namena koja je dozvoljena u okviru osnovne namene u skladu sa odnosom definisanim važećim planskim dokumentom. Kompatibilne namene na nivou bloka u planovima višeg reda mogu biti dominantne ili jedine u planovima nižeg reda.

Komunalna infrastruktura – svi objekti infrastrukture za čije izvođenje građevinsku dozvolu izdaje jedinica lokalne samouprave.

Linijski infrastrukturni objekat – određen za izgradnju planskim dokumentom, može biti nadzemni ili podzemni (javni objekat, javna železnička infrastruktura, elektroenergetski vod, naftovod, produktovod, gasovod, objekat visinskog prevoza itd.).

Lokacijski uslovi – isprava koju izdaje nadležno ministarstvo ili nadležni organ lokalne samouprave za dogradnju postojećih ili izgradnju novih objekata, kao i za objekte koji se priključuju na komunalnu i drugu infrastrukturu i koja sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje za potrebe izrade tehničke dokumentacije.

Master plan – ne postoji formalna opšteprihvaćena definicija master plana odnosno nema jasno definisanu strukturu ni sadržaj. Praksa je pokazala da se izradi master planova najčešće pristupa ad hoc, u cilju ispitivanja mogućnosti primene unapred definisane vizije razvoja konkretnog područja. Master planom se razrađuju idejna rešenja i predlažu generalne smernice (ili definišu konkretni koraci) za dalju plansku ili projektnu razradu. Veoma često sadrži i procenu investicione vrednosti implementacije datih rešenja.

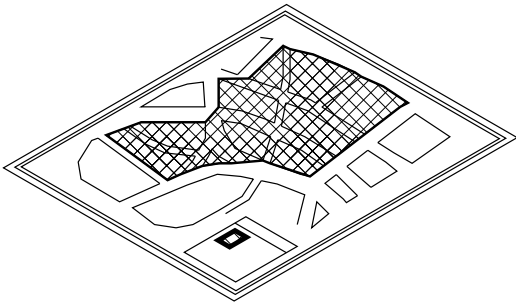
Namena zemljišta – predviđeni način korišćenja zemljišta određen planskim dokumentom.

Naseljeno mesto – izgrađeni, funkcionalno objedinjeni prostor na kome su obezbeđeni uslovi za život i rad ljudi i zadovoljavanje zajedničkih potreba stanovnika.

Objekat – građevina spojena s tlom – fizička, funkcionalna, tehničko-tehnološka ili biotehnička celina, koja može biti podzemna ili nadzemna.

Objekti u nizu – tri ili više objekata koji naležu jedan na drugi, time i na bočne granice parcele, a objekat/objekti u sredini obavezno na obe bočne granice građevinske parcele.

Objekti javne namene – objekti koji su namenjeni za javno korišćenje. Oni su najčešće u javnoj svojini, ali mogu biti i privatni (sportski objekti, zdravstvene ustanove, saobraćajne površine itd.).



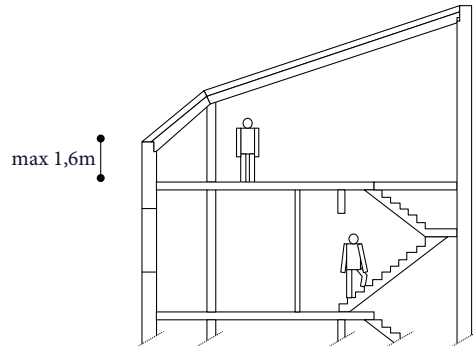
Obuhvat plana – prostorna celina za koju je predviđena izrada prostornog ili urbanističkog plana.

Osnovna, dominantna ili pretežna namena – prevladajuća namena koja zauzima najmanje 50% površine zone (bloka ili parcele) u kojoj je na odgovarajućem grafičkom priložu označena.

Podrum – nivo objekta koji se nalazi ispod površine terena na dubini većoj od jednog metra.

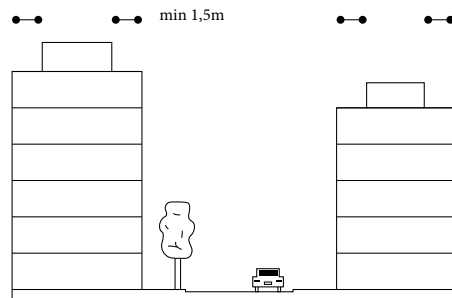
Pomoćni objekat – objekat koji je u funkciji glavnog, izgrađen na istoj parceli na kojoj i glavni stambeni, poslovni ili objekat javne namene (to su najčešće garaže, šupe, ostave...).

Postojeći objekat – onaj koji je kao takav evidentiran na geodetskoj podlozi.



Potkrovlje (mansarda) – nivo u zgadi koji se u celini ili delom nalazi unutar krovne konstrukcije s nadzirkom visine od 1,6 metara od kote poda poslednje etaže.

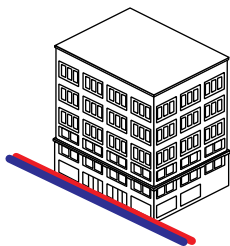
Površina javne namene – planskim dokumentom određena za uređenje i upotrebu kao javna površina ili za izgradnju objekata javne namene.



Povućeni sprat – poslednja etaža povučena od prednje i zadnje fasadne ravni minimalno 1,5 metara u nivou poda.

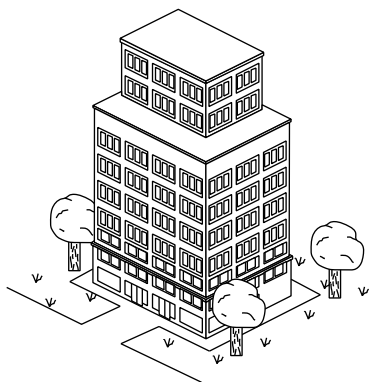
Prizemlje – prva etaža u objektu iznad nivoa terena (ili podruma i suterena) na visini do 1,2 metra od nivoa terena.

Regulaciona linija – linija koja razdvaja površine jedne javne od površina druge javne ili ostale namene. Može se poklapati s građevinskom u nekim slučajevima.



Saobraćajne površine – posebno uređene površine za odvijanje svih ili pojedinih vidova saobraćaja ili mirovanje vozila (parkiranje).

Selo – naselje čije se stanovništvo pretežno bavi poljoprivredom, a koje nije sedište opštine.



Slobodnostojeći objekat – objekat čije su fasade udaljene od bočnih i zadnje granice pripadajuće građevinske parcele.

Sprat (etaža) – nivo u zgradi koji se nalazi iznad prizemlja, a ispod krovne konstrukcije ili potkrovlja.

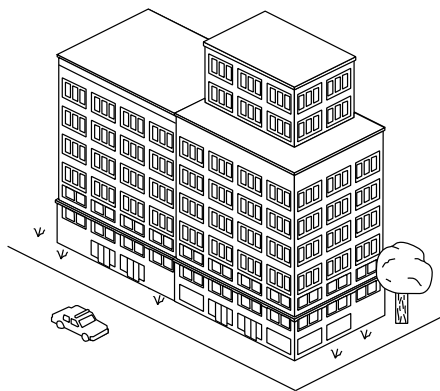
Spratnost objekta – broj spratova koji se broje od prvog sprata iznad prizemlja, pa naviše. Kao spratovi se ne izražavaju prizemlje (P), podrum (Po), suteren (Su), potkrovlje (Pk) i povučeni sprat (Ps), već se dodatno naglašavaju (npr. Po+P+3+Pk). Broj spratova se uvek meri u najvišem delu objekta ili

delu s najvećim brojem spratova ukoliko objekat ima delove različite visine ili spratnosti.

Suteren – nivo objekta koji se nalazi ispod površine terena na maksimalnoj dubini do jednog metra.

Tehnička dokumentacija – skup projekata kojim se utvrđuje koncept objekta, razrađuju uslovi i definiše način izgradnje i održavanje.

Tipologija – u planiranju predstavlja sistematsku klasifikaciju fizičkih karakteristika planiranog naselja, bloka ili objekta prema načinu oblikovanja (arhitektonskom stilu) u skladu s pravilima uređenja i građenja.



Ugaona građevinska parcela – građevinska parcela koja se nalazi na uglu bloka i ima izlaz na najmanje dve saobraćajnice u širini od osam metara.

Upotrebna dozvola – dokument kojim se investitoru odobrava upotreba objekta.

Urbana obnova – skup planskih, graditeljskih i drugih mera kojim se obnavlja, uređuje ili rekonstruiše izgrađeni deo grada ili gradskog naselja.

Urbanističko-tehnički uslovi – isto što i informacija o lokaciji, samo pre donošenja novog Zakona o planiranju i izgrad-

nji. Sadrže podatke o urbanističkim i tehničkim mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, a izdavali su se na osnovu planskog dokumenta i tehničkih mogućnosti javnih i privatnih preduzeća.

Vertikalna regulacija – regulacija bloka definisana kroz spratnost ili visinu objekata u bloku. Najčešće je određena maksimalna vrednost (iznad koje ne može da se gradi), a u opisu zatečenog stanja koristi se preovlađujuća vrednost.

Visina objekta – udaljenje venca poslednje etaže objekta u ravni fasade od kote pristupne saobraćajnice izraženo u metrima. U slučaju objekta s ravnim krovom, visina se računa do ograde povučene etaže, a kod građevinskih parcela koje su pod određenim nagibom, visina se definiše udaljenjem od kote srednje linije fronta građevinske parcele.

Zgrada – objekat s krovom i spoljnim zidovima, samostalna upotrebna celina koja pruža zaštitu od spoljnih uticaja namenjena za stanovanje ili neku drugu namenu. Zgradama se takođe smatraju i objekti koji imaju krov, ali nemaju sve zidove (npr. nadstrešnice), kao i objekti delimično ili potpuno smešteni ispod površine zemlje (npr. skloništa, podzemne garaže itd.).

PRIMER PRIMEDBE

Gradska uprava
Sekretarijat za urbanizam i građevinske poslove
27. marta 43-45, Beograd

Predlog

Poštovani,

Obraćam Vam se povodom javnog uvida u Plan detaljne regulacije kompleksa autobuske i železničke stanice u Bloku 42 na Novom Beogradu.

1. Predlažem da se biciklistička staza u Ulici antifašističke borbe ne ukida, već da se umesto zelenog pojasa proširi trotoar na strani gde je OTC Novi Beograd. Biciklistička staza bi se protezala sa strane gde je OTC Novi Beograd (buvljak) celom dužinom i bila bi dvosmerna. Ukoliko obrađivač smatra da se sa te strane ulice pešački saobraćaj neće značajno povećavati, moguće je onda zadržati i postojeću regulaciju (zeleni pojas, biciklisti, pešaci), a pored samog buvljaka gde nema zelenog pojasa iscrtati biciklističku stazu na trotoaru.

2. Predlažem da se pored OTC Novi Beograd planira i biciklistički koridor koji bi pratio već postojeći trotoar niz Ulicu Jurija Gagarina. Taj trotoar (pešačka staza) veoma se retko koristi i mogao bi da služi kao brzi biciklistički koridor ka u Ulici Milentija Popovića. Podsećam obrađivača da se planiraju izmene i dopune Zakona o bezbednosti saobraćaja koje će predviđati i pešačko-biciklističku stazu, što bi bio idealan status za ovu stazu koja se trenutno maltene uopšte ne koristi.

3. Predložene biciklističke staze u ulicama Đorđa Stanojevića i Marka Hristića ostale bi kako je i planirano.

Obrazloženje:

Na ovaj način biste na najkraći mogući načini skratili put onim biciklistima koji planiraju da posete buvljak, pa da dalje nastave put ka supermarketu „Vero“ ili ka tržnom centru preko puta „Kombank arene“ ili bi eventualno dolazili iz suprotnog smera. Sa druge strane, bile bi im ostavljene druge dve opcije (Jurija Gagarina ili Marka Hristića - Đorđa Stanojevića) u slučaju da žure i ne žele da se provlače kroz eventualnu gužvu pored buvljaka. Samim tim bio bi smanjen i rizik od konflikta, jer bi biciklisti rute birali u zavisnosti od cilja i brzine putovanja. Trošak za sprovođenje rešenja bi bio minimalan jer su većinom u pitanju već postojeće i definisane saobraćajne površine koje bi trebalo samo preobeležiti.

Ime prezime
Adresa

PRIMER ZAHTEVA ZA PRISTUP INFORMACIJI OD JAVNOG ZNAČAJA

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM
I GRAĐEVINSKE POSLOVE,
Kraljice Marije 1/VIII-X ,
11 000 Beograd

- Komisiji za planove Skupštine grada Beograda-

Z A H T E V

za pristup informaciji od javnog značaja

Na osnovu člana 15. st. 1. Zakona o slobodnom pristupu informacijama od javnog značaja („Službeni glasnik RS“ br. 120/04, 54/07, 104/09 i 36/10), od gorenavedenog organa zahtevam:

- obaveštenje da li poseduje traženu informaciju;
- ✓ uvid u dokument koji sadrži traženu informaciju;
- ✓ kopiju dokumenta koji sadrži traženu informaciju;
- ✓ dostavljanje kopije dokumenta koji sadrži traženu informaciju:
- ✓ poštom
- ✓ elektronskom poštom (na adresu: pera.petrovic@kuca.com)
- faksom
- na drugi način: _____

Molimo Vas da nam dostavite:

- Zapisnik sa javne sednice Komisije za planove održane 22. jula 2014. godine.
- Zapisnik sa zatvorene sednice Komisije za planove održane 24. jula 2014.
- Zapisnike sa narednih sednica održanih zaključno sa današnjim danom na kojima se raspravljalo o poslednjem Nacrtu izmena i dopuna Generalnog plana Beograda 2021.

U Beogradu,

Tražilac informacije/ Ime i prezime

adresa

drugi podaci za kontakt

potpis

CIP - Каталогизација у публикацији -
Народна библиотека Србије, Београд

711(035)

СТАЈИЋ, Милан, 1985-

Mali vodič kroz planiranje gradova / Milan Stajić ;
[saradnici na tekstu Iva Čukić, Dobrica Veselinović,
Marko Aksentijević ; ilustracije Dušan Rajić]. - Beograd :
Mikro Art, 2016 (Beograd : Cicero). - 39 str. :
ilustr. ; 25 cm

Tiraž 500. - Rečnik pojmova: str. 30-35.

ISBN 978-86-918827-1-6

а) Просторно планирање - Приручници

COBISS.SR-ID 222126092

