

Geodezija u prostornom planiranju i urbanizmu

Nastavna jedinica 6:

Dokumenti prostornog i urbanističkog
planiranja – *urbanistički plan*

Stevan Maroš

Dokumenti prostornog i urbanističkog planiranja – urbanistički plan

Cilj nastavne jedinice:

Da se studenti upoznaju sa dokumentima urbanističkog planiranja

Dokumenti prostornog i urbanističkog planiranja – urbanistički plan

- Urbanistički plan je dokument kojim se usmerava i reguliše organizacija prostora u naseljima
- Urbanističke planove donose skupštine jedinice lokalne samouprave
- Urbanistički planovi sadrže podelu određenog naselja na zone za koje se određuju pravila uređenja i građenja unutar zone

Dokumenti prostornog i urbanističkog planiranja – urbanistički plan

- Osnovni principi urbanističkog planiranja:
 1. prostorna organizacija naselja kojom se ostvaruju kvalitetniji uslovi života
 2. očuvanje i unapređenje tradicije graditeljstva i stvorenih vrednosti naselja
 3. dopuna postojećih i stvaranje novih urbanih vrednosti
 4. obnova i rekonstrukcija istorijskih i ambijentalnih celina
 5. očuvanje zemljišta pogodnog za poljoprivredu, prirodnih vrednosti i životne sredine tog naselja, susednog naselja i regiona
 6. usklađenost izgradnje infrastrukture i građevinskog zemljišta koje opslužuje

Dokumenti prostornog i urbanističkog planiranja – urbanistički plan

- Vrste urbanističkih planova:
 1. Generalni urbanistički plan - radi se za celo naselje
 2. Plan generalne regulacije – radi se za manje naselje i delove naselja
 3. Plan detaljne regulacije – radi se za specifične delove naselja ili građevinskog područja.

1. Generalni urbanistički plan

- Generalni urbanistički plan se donosi kao strateški razvojni plan, sa opštim elementima prostornog razvoja
- Donosi za naseljeno mesto koje je sedište jedinice lokalne samouprave, koje ima preko 30 000 stanovnika

1. Generalni urbanistički plan

- Generalni urbanistički plan sadrži:
 1. granicu plana i obuhvat građevinskog područja
 2. granice obuhvata planova generalne regulacije za celo građevinsko područje
 3. generalnu namenu površina koje su pretežno planirane u građevinskom području na nivou urbanističkih zona
 4. generalne pravce i koridore za saobraćajnu, energetska, vodoprivrednu, komunalnu i drugu infrastrukturu

1. Generalni urbanistički plan

- Grafički deo generalnog urbanističkog plana izrađuje se kao karte
- Na kartama je prikazano **postojeće stanje i planirana rešenja**
- Koriste se karte sitnije razmere do 1 : 20 000

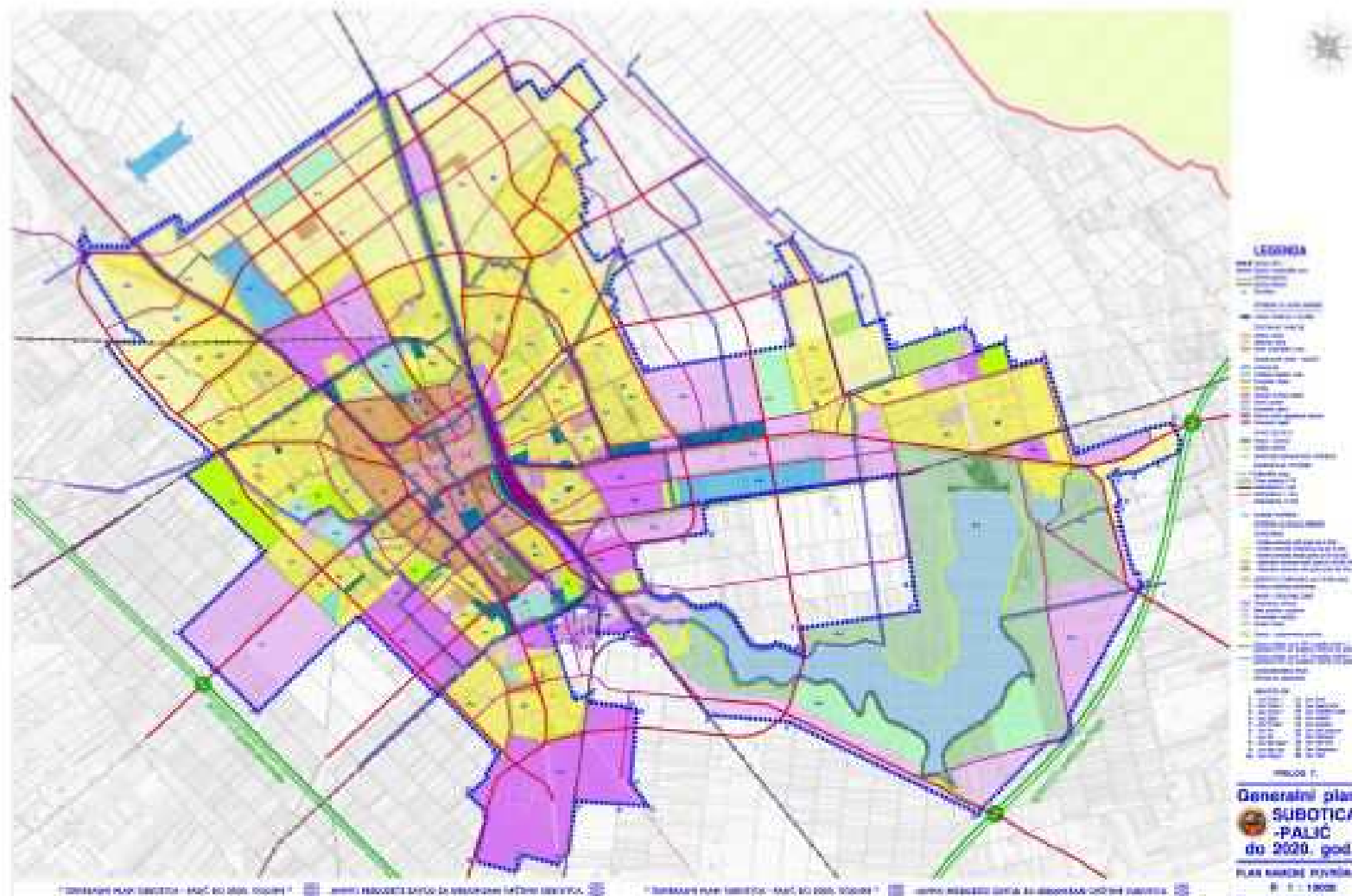
1. Generalni urbanistički plan

- Karte **postojećeg stanja** prikazuju:
 1. granice plana i obuhvat građevinskog područja, sa podelom na zone ili celine prema morfološkim, planskim, istorijsko ambijentalnim, oblikovnim i drugim karakteristikama
 2. postojeću funkcionalnu organizaciju naselja, sa pretežnom namenom površina na nivou zona u građevinskom području: za javne potrebe, stanovanje, poslovanje, industriju, i druge namene

1. Generalni urbanistički plan

- **Planska rešenja** generalnog urbanističkog plana iskazuju se kroz karte koje prikazuju:
 1. granice plana i granice planiranog građevinskog područja, sa pretežnom planiranom namenom prostora u celom obuhvatu plana
 2. postojeće i planirane površine, pravce, koridore i kapacitete za saobraćajnu, energetska, vodoprivrednu, komunalnu i drugu infrastrukturu, na nivou generalnih rešenja
 3. orijentacione granice pojedinih područja za dalje planske razrade, odnosno granice obuhvata planova generalne regulacije za celo građevinsko područje

1. Generalni urbanistički plan – Subotica i Palić



2. Plan generalne regulacije

- Plan generalne regulacije se obavezno donosi za naseljeno mesto koje je sedište jedinice lokalne samouprave, a može se doneti i za druga naseljena mesta na teritoriji opštine
- Za jedinice lokalne samouprave za koje se po Zakonu o planiranju i izgradnji donosi generalni urbanistički plan, planovi generalne regulacije se obavezno donose za celo građevinsko područje naseljenog mesta, po delovima naseljenog mesta.

2. Plan generalne regulacije

- Plan generalne regulacije sadrži:
 1. granicu plana i obuhvat građevinskog područja
 2. podelu prostora na posebne celine i zone
 3. pretežnu namenu zemljišta po zonama i celinama
 4. regulacione linije ulica, površina javne namene građevinske linije sa elementima za obeležavanje na geodetskoj podlozi za zone za koje nijepredviđena izrada plana detaljne regulacije
 5. nivelacione kote raskrsnica ulica i površina javne namene (nivelacioni plan) za zone za koje nije predviđena izrada plana detaljne regulacije
 6. trase, koridore i kapacitete za saobraćajnu, energetska, komunalnu i drugu infrastrukturu

2. Plan generalne regulacije

7. vertikalnu regulaciju
8. pravila uređenja i pravila građenja po zonama i celinama
9. zone za koje se obavezno donosi plan detaljne regulacije
10. lokacije za koje se radi urbanistički projekat
11. rokove za izradu plana detaljne regulacije sa obavezno propisanom zabranom gradnje novih objekata i rekonstrukcije postojećih objekata (izgradnja objekata ili izvođenje radova kojima se menja stanje u prostoru), do usvajanja plana
12. mere zaštite kulturno-istorijskih spomenika i zaštićenih prirodnih celina
13. inženjersko-geološke uslove
14. mere energetske efikasnosti izgradnje
15. grafički deo

2. Plan generalne regulacije

- Grafički deo plana generalne regulacije izrađuje se kao karte u kojima se predstavljaju **postojeće stanje i planska rešenja**
- Na kartama postojećeg stanja se prikazuje:
 1. granice plana, obuhvat postojećeg građevinskog područja i podelu obuhvata plana na zone ili celine prema morfološkim, planskim, istorijsko-ambijentalnim, oblikovnim i drugim karakteristikama
 2. postojeću funkcionalnu organizaciju u naselju, odnosno obuhvatu plana, sa pretežnom namenom prostora u građevinskom području: za javne potrebe, stanovanje, poslovanje, industriju i ostale namene.

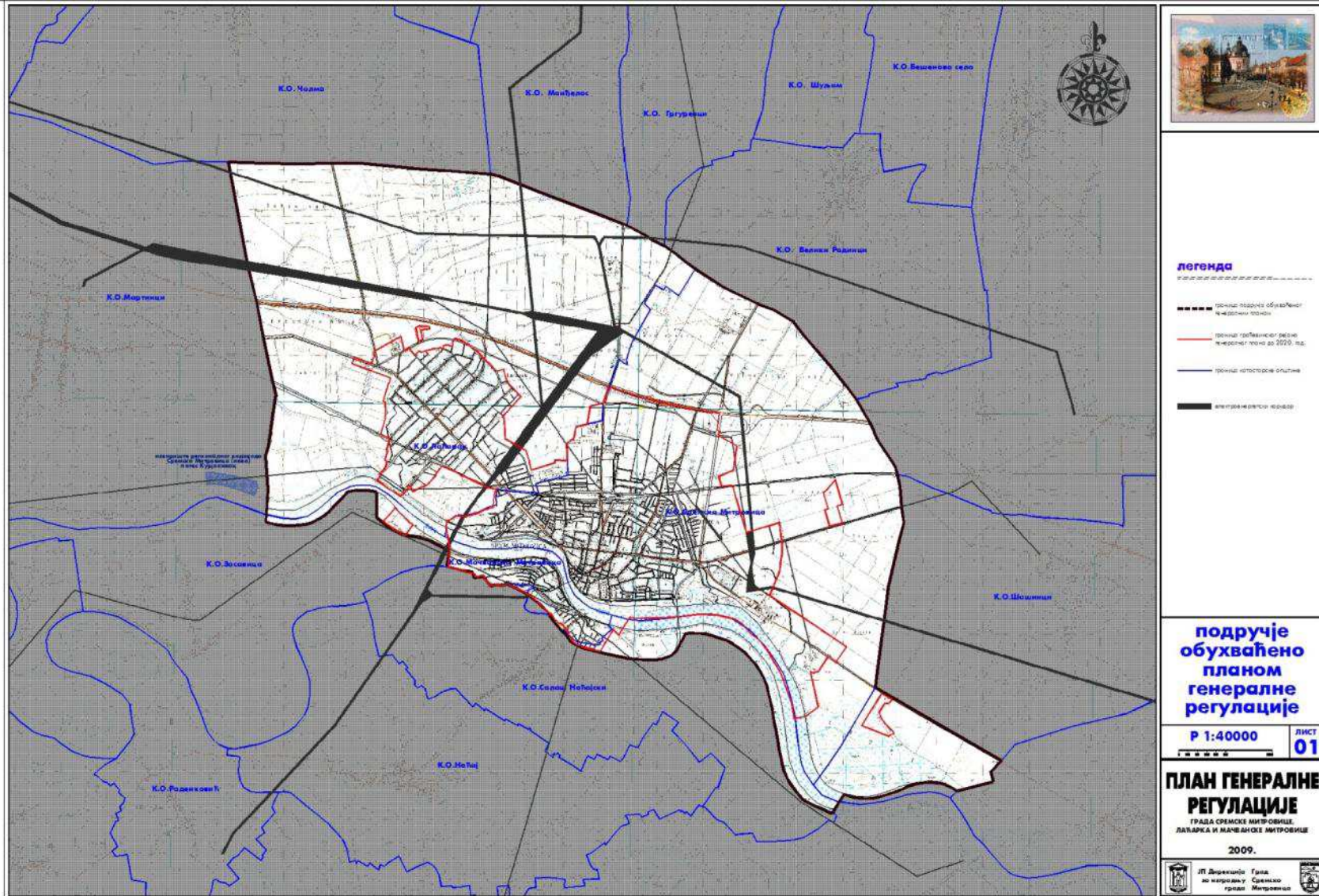
2. Plan generalne regulacije

- Grafički deo planskih rešenja na kartama prikazuje:
 1. granice plana i granice planiranog građevinskog područja naselja (po pravilu, po postojećim katastarskim parcelama) sa pretežnom planiranom namenom površina za javne potrebe, stanovanje, poslovanje, industriju i ostale namene
 2. saobraćajno rešenje sa regulacionim linijama ulica i površina javne namene i nivelacionim kotama raskrsnica ulica i površina javne namene (nivelacioni plan)
 3. urbanistička regulacija sa građevinskim linijama za zone za koje nije predviđena izrada plana detaljne regulacije

2. Plan generalne regulacije

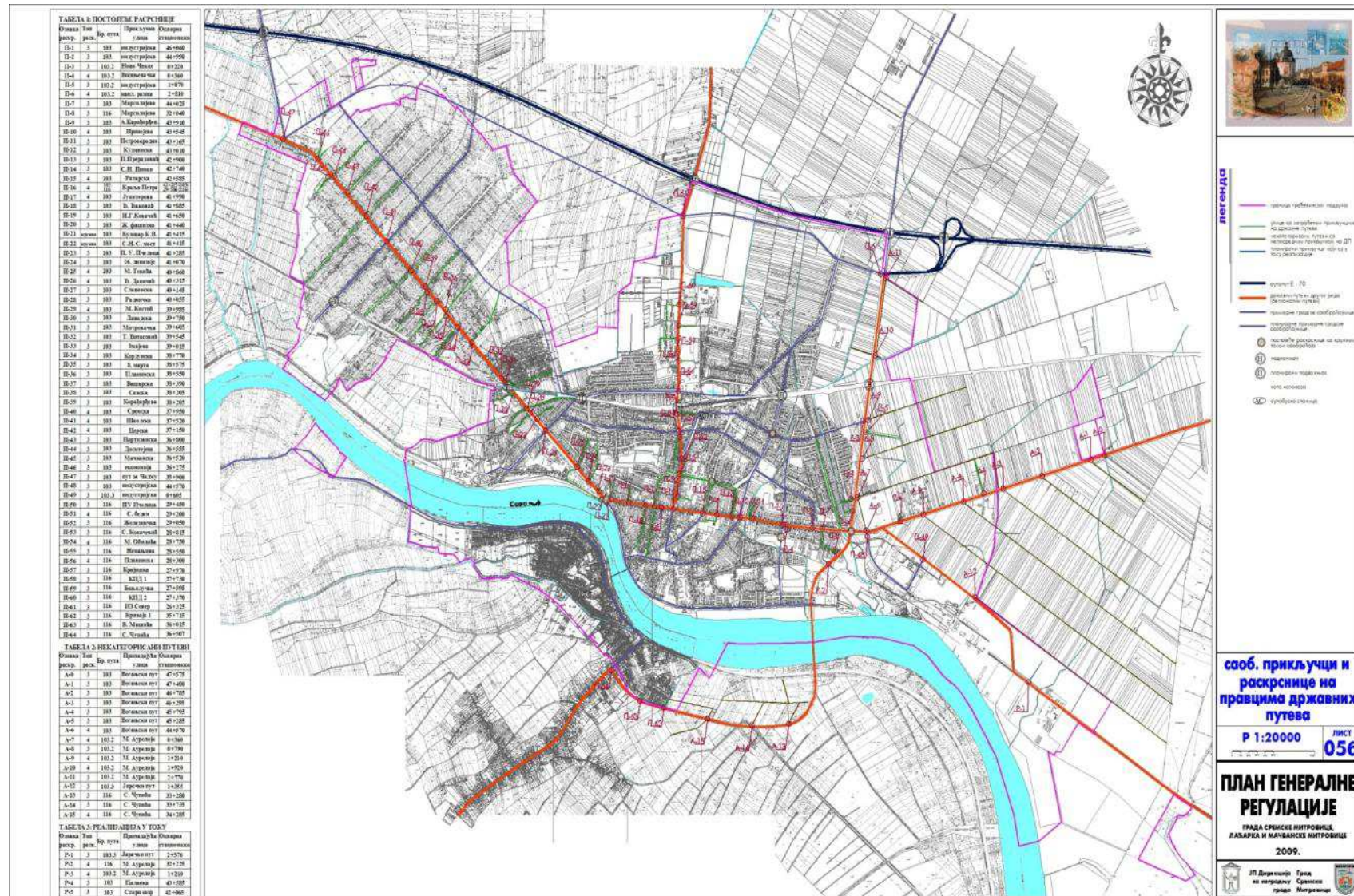
4. postojeća i planirana generalna rešenja za trase, koridore i kapacitete za energetske, komunalnu i drugu infrastrukturu
 5. način sprovođenja plana generalne regulacije, zone ili celine koje će se dalje detaljnije razrađivati planovima detaljne regulacije, zone za koje je obavezna izrada urbanističkih projekata i lokacije za koje se obavezno raspisuju javni arhitektonski ili urbanistički konkursi
- Analogne karte plana generalne regulacije rade se u razmeri od 1:1000 do 1 :5000

2. Plan generalne regulacije – Sremska Mitrovica



[illegible]

2. Plan generalne regulacije – Sremska Mitrovica



3. Plan detaljne regulacije

- Plan detaljne regulacije se donosi za:
 - neizgrađene delove naseljenog mesta
 - uređenje neformalnih naselja
 - zone urbane obnove, infrastrukturne koridore i objekte
 - izgradnju objekata ili naseljenih mesta u građevinskom području izvan naseljenog mesta
 - zaštićene prostore u okolini nepokretnih kulturnih dobara

3. Plan detaljne regulacije

- Plan detaljne regulacije sadrži:
 - granicu plana i obuhvat građevinskog područja
 - podelu prostora na posebne celine i zone
 - namenu zemljišta
 - regulacione linije ulica i javnih površina i građevinske linije sa elementima za obeležavanje na geodetskoj podlozi
 - nivelacione kote ulica i javnih površina (nivelacioni plan)
 - trase, koridore i kapacitete za saobraćajnu, energetska, komunalnu i drugu infrastrukturu
 - pravila uređenja i pravila građenja po celinama i zonama
 - ekonomsku analizu i procenu ulaganja iz javnog sektora
 - lokacije za koje je predviđena izrada urbanističkog projekta
 - grafički prikaz

3. Plan detaljne regulacije

- Grafički deo plana detaljne regulacije izrađuje se kao karte u kojima se predstavlja:
 - postojeće stanje
 - planska rešenja

3. Plan detaljne regulacije

- Postojeće stanje predstavlja se na kartama koje prikazuju:
 - podelu obuhvata plana (po pravilu, po postojećim katastarskim parcelama) na zone ili celine prema morfološkim, planskim, istorijsko ambijentalnim, oblikovnim i drugim karakteristikama
 - postojeću funkcionalnu organizaciju u obuhvatu plana, sa pretežnom namenom prostora (po pravilu, po postojećim katastarskim parcelama):
 - za javne potrebe,
 - stanovanje,
 - poslovanje,
 - industriju i
 - ostale namene

3. Plan detaljne regulacije

Planska rešenja daju se na jednoj ili više karata koje prikazuju:

1. granice plana (po pravilu, po postojećim katastarskim parcelama)
2. planirane namene površina u granicama plana (po pravilu, po postojećim katastarskim parcelama), sa lokacijama objekata za javnu upotrebu i objekata od opšteg interesa
3. podelu na zone ili celine prema morfološkim, planskim, istorijsko ambijentalnim, oblikovnim i drugim karakteristikama i površine i kapacitete (po pravilu, po postojećim katastarskim parcelama) za javne funkcije, javne površine i javno zelenilo
4. saobraćajnice sa detaljnim nivelacionim kotama ulica i javnih površina (nivelacioni plan), sa potrebnim karakterističnim profilima i sa analitičko-geodetskim elementima za nove saobraćajnice i planirane javne površine
5. regulacione linije ulica i javnih površina i ulične građevinske linije objekata, izuzetno i dvorišne građevinske linije kada situacija na terenu to zahteva
6. mreže i objekte infrastrukture i javnog zelenila sa nivelacionim i regulacionim rešenjima
7. lokacije i zone za koje je će se obavezno raspisati javni urbanistički ili arhitektonski konkurs

3. Plan detaljne regulacije

- Grafički deo plana detaljne regulacije za posebno vredne zone, zone urbane obnove, revitalizacije i rehabilitacije može da sadrži i prikaz orijentacione fizičke strukture (kompozicioni plan, aksonometrija, perspektiva, trodimenzionalni prikazi, plan parternog uređenja i dr.)
- Karte plana detaljne regulacije rade se u razmeri 1:2500, 1:1000 ili 1:500, s tim što nije obavezno da svi grafički prilozi budu u istoj razmeri

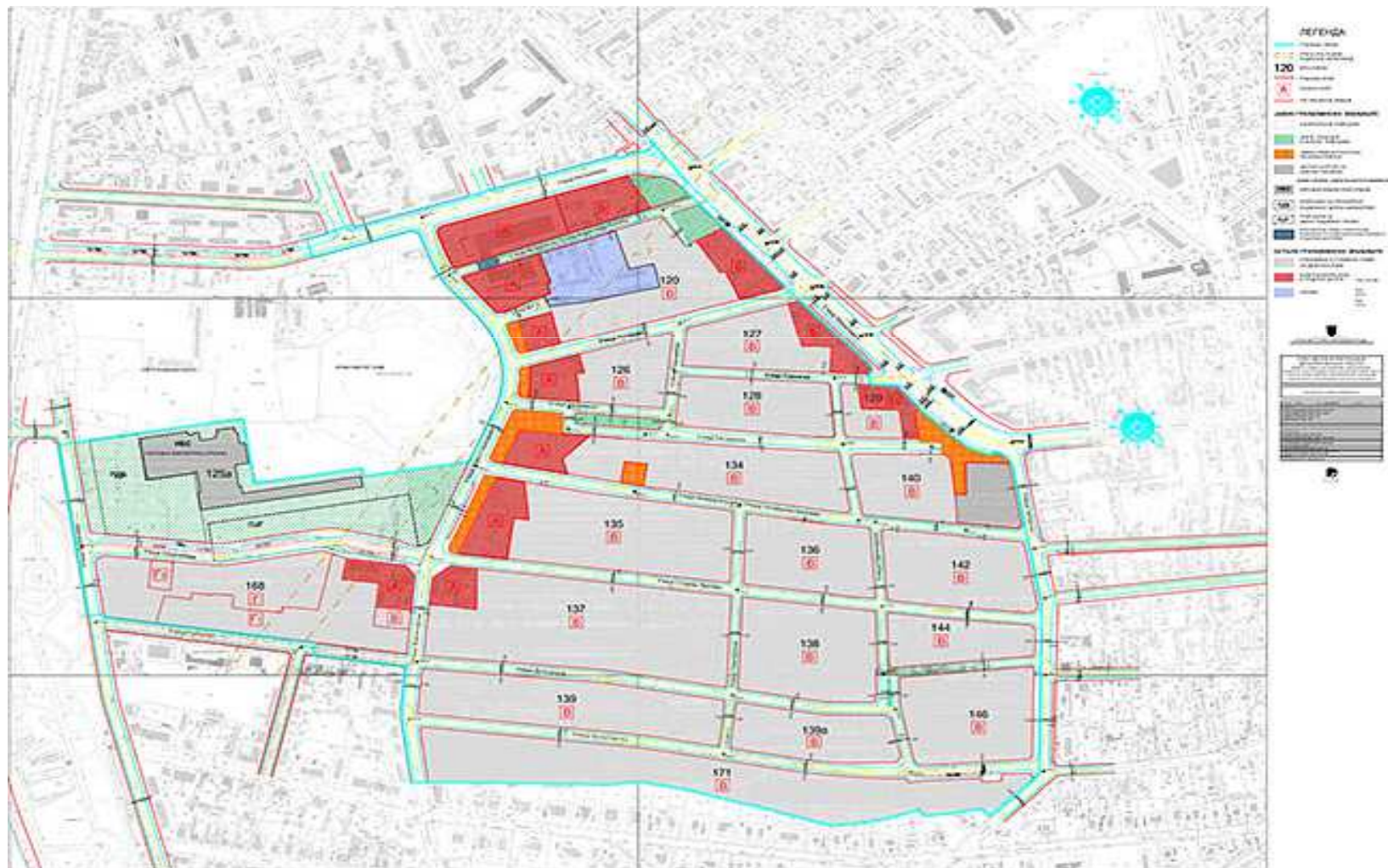
3. Plan detaljne regulacije

- Plan detaljne regulacije može se istovremeno razrađivati u delovima po mikroregionima ili prema potrebi gradnje
- Na kartama se nanosi saobraćajna mreža prema idejnom projektu, pri ovome se projektovane ulice često uslovljavaju već izgrađenim objektima
- Kod saobraćajnica iscrtavaju se *regulacione i građevinske linije*, kolovozi i pešačke staze i upisuju rastojanja tih linija

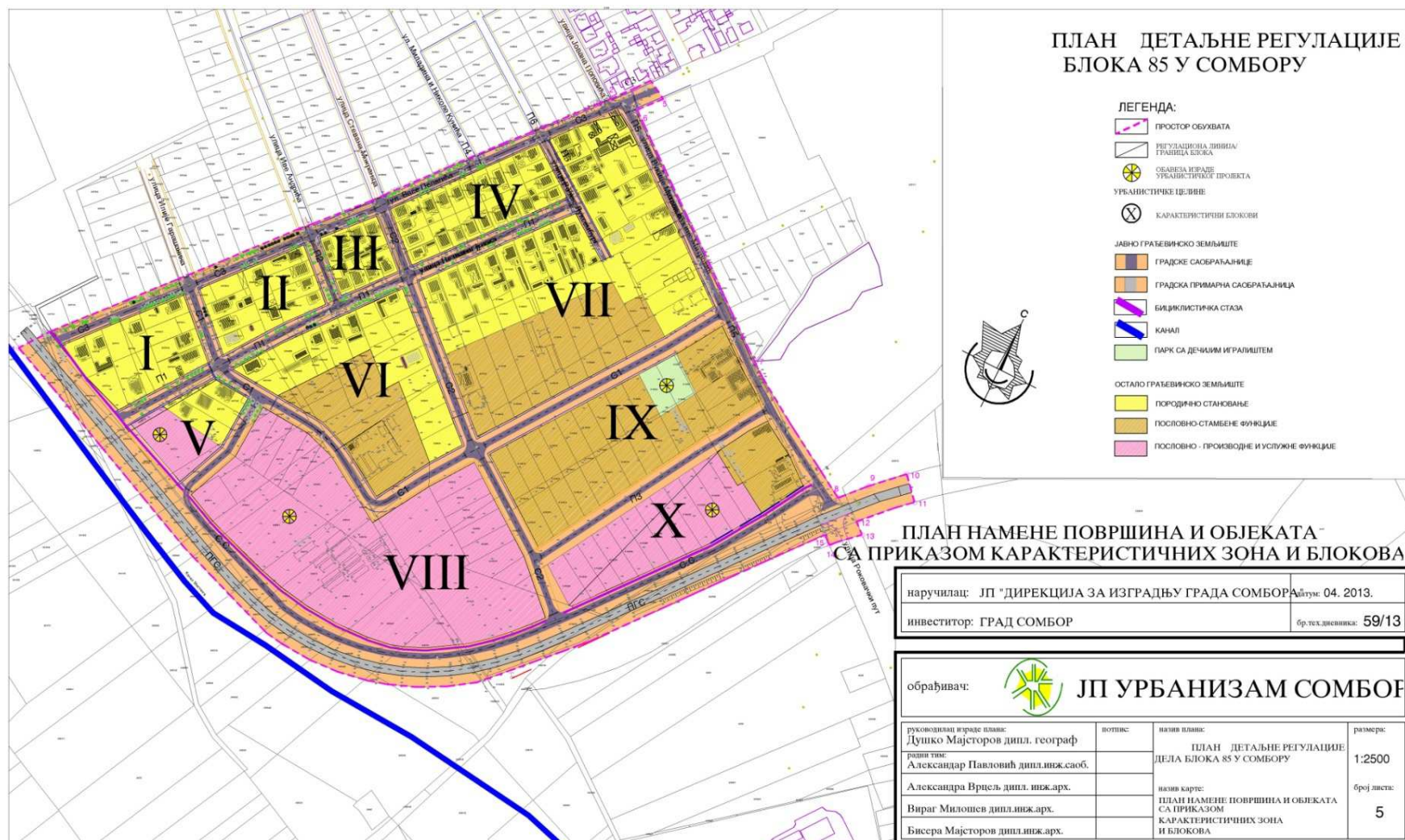
3. Plan detaljne regulacije

- Pod *regulacionol linijom* se podrazumeva linija koja razdvaja površinu određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene
- *Građevinska linija* je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje osnovnog gabarita objekta
- U delovima gde je predviđena individualna gradnja radi se i podela bloka na građevinske parcele

3. Plan detaljne regulacije – Beograd, Vračar, kod Hrama Svetog Save



3. Plan detaljne regulacije - Sombor, Blok 85



3. Plan detaljne regulacije – Sombor, Blok 85

