

Geodezija u prostornom planiranju i urbanizmu

Nastavna jedinica 7:

Dokumenti prostornog i urbanističkog
planiranja – *dokumenti za sprovođenje
prostornih planova i urbanističko
tehnički dokumenti*

Stevan Marošán

Dokumenti za sprovođenje prostornih planova

Cilj nastavne jedinice:

Da se studenti upoznaju sa dokumentima za sprovođenje prostornih planova i urbanističko tehničkim dokumentima

Dokumenti prostornog i urbanističkog planiranja

- Prostorno i urbanističko planiranje u Republici Srbiji, urđeneno je Zakonom o planiranju i izgradnji
- Tri vrste dokumenata:
 1. Planski dokumenti
 2. Dokumenti za sprovođenje prostornih planova
 3. Urbanističko – tehnički dokumenti

Dokumenti za sprovođenje prostornih planova

1. Program implementacije Prostornog plana Republike Srbije
2. Program implementacije regionalnog prostornog plana
3. Program implementacije prostornog plana područja posebne namene

Dokumenti za sprovođenje prostornih planova

- Program implementacije Prostornog plana R. Srbije donosi Vlada, na predlog ministarstva u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu Prostornog plana R. Srbije
- Program implementacije regionalnog prostornog plana donosi organ nadležan za donošenje plana, u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu regionalnog prostornog plana i utvrđuje mere i aktivnosti za sprovođenje regionalnog prostornog plana za razdoblje od pet godina

Dokumenti za sprovođenje prostornih planova

- Program implementacije prostornog plana područja posebne namene utvrđuje mere i aktivnosti za sprovođenje prostornog plana posebne namene za razdoblje od pet godina
- Program implementacije prostornog plana područja posebne namene donosi Vlada, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu prostornog plana područja posebne namene.

Dokumenti za sprovođenje prostornih planova

- Programi implementacije sadrže naročito:
 1. prioritetne projekte za ostvarivanje prostornog uređenja
 2. dinamiku za uređenje pojedinih prostornih celina i prioritetnih projekata
 3. iznose i izvore sredstva za finansiranje projekata
 4. rok izvršenja projekata
 5. odgovornost za izvršenje projekata
 6. kriterijume za praćenje promena stanja u prostoru

Urbanističko – tehnički dokumenti

- Dokumenti za sprovođenje urbanističkih planova su:
 1. Urbanistički projekat
 2. Projekat preparcelacije i parcelacije
 3. Projekat ispravke granice susednih parcela

1. Urbanistički projekat

- Urbanistički projekat se izrađuje kada je to predviđeno:
 - urbanističkim planom
 - prostornim planom jedinice lokalne samouprave
 - odnosno prostornim planom područja posebne namene,
- Radi se za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina javne namene i urbanističko arhitektonske razrade lokacija.

1. Urbanistički projekat

- Razlozi za izradu urbanističkog projekta:
 - Podela jedne ili više parcela u cilju formiranja građevinskih parcela
 - Spajanje više parcela u cilju formiranja jedne ili više građevinskih parcela
- Urbanistički projekat može biti urađen od strane bilo kog privatnog urbanističkog biroa sa licencom ili od strane Urbanističkog zavoda

1. Urbanistički projekat

- Bitno je da se napomene da postoje dva tipa urbanističkih projekata:
 - 1. Urbanistički projekat za parcelaciju.** Njime se na osnovu katastarsko topografskog plana parcele organizuju u jednu ili više građevinskih parcela
 - 2. Urbanistički projekat za parcelaciju i izgradnju.** Njime se osim preparcelacije definiše i planirana izgradnja. Ova vrsta urbanističkog projekta se radi kada se parcela priprema za izgradnju objekta

1. Urbanistički projekat

- Urbanistički projekat se izrađuje na overenom katastarsko-topografskom planu za formiranu katastarsku parcelu
- Urbanistički projekat sadrži:
 1. uslove izgradnje na građevinskoj parceli, sa svim posebnim uslovima
 2. idejna rešenja i skupni prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu
 3. opis, tehnički opis i objašnjenje rešenja iz urbanističkog projekta
 4. idejna urbanistička i arhitektonska rešenja objekata i pejzažnog uređenja

1. Urbanistički projekat

- Organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma potvrđuje da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa urbanističkim planom, prostornim planom jedinice lokalne samouprave, odnosno prostornim planom posebne namene i Zakonom o planiranju i izgradnji
- Komisija za planove dužna je da u roku od 30 dana izvrši proveru usklađenosti urbanističkog projekta sa planskim dokumentom i Zakonom o planiranju i izgradnji, razmotri sve primedbe i sugestije sa javne prezentacije i izveštaj sa mišljenjem dostavi nadležnom organu
- Ako nadležni organ utvrdi da urbanistički projekat nije urađen u skladu sa planskim dokumentom i Zakonom o planiranju i izgradnji, podnosilac zahteva može podneti prigovor nadležnom opštinskom, odnosno gradskom veću, u roku od tri dana.

1. Urbanistički projekat – „Ledena dvorana“ u Subotici



1. Urbanistički projekat - „Omladinsko naselje“ na Paliću



1. Urbanistički projekat – „Omladinsko naselje“ na Paliću



2. Projekat preparcelacije i parcelacije

- Preparcelacija i parcelacija zemljišta predstavlja organizovanje zemljišta i parcela u jednu ili više građevinskih celina na osnovu katastarsko topografskog plana
- Na zahtev vlasnika katastarske parcele može se obrazovati veći ili manji broj građevinskih parcela parcelacijom o trošku vlasnika te predmetne parcele.

2. Projekat preparcelacije i parcelacije

- Parcelacija se radi u slučaju kada vlasnik ili korisnik poseduje katastarsku parcelu veće površine koju želi da isparceliše na manje parcele radi prodaje, a takođe i u slučaju kada suvlasnici odnosno sukorisnici žele da svoje idealne delove pretvore u konkretne parcele
- Projekat preparcelacije, odnosno parcelacije izrađuje ovlašćeno privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik koje je upisano u odgovarajući registar

2. Projekat preparcelacije i parcelacije

- Izradom projekta preparcelacije, odnosno parcelacije rukovodi odgovorni urbanista arhitektonske struke
- Sastavni deo projekta preparcelacije, odnosno parcelacije je i projekat geodetskog obeležavanja
- Projekat potvrđuje organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma, u roku od 10 dana

2. Projekat preparcelacije i parcelacije

- Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra provodi preparcelaciju, odnosno parcelaciju
- Uz zahtev za provođenje preparcelacije, odnosno parcelacije podnosi se dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima za sve katastarske parcele i projekat preparcelacije, odnosno parcelacije potvrđen od strane organa nadležnog za poslove urbanizma jedinice lokalne samouprave

2. Projekat preparcelacije i parcelacije

- Po zahtevu za provođenje preparcelacije, odnosno parcelacije, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, donosi rešenje o formiranju katastarske/ih parcele/a
- Primerak rešenja dostavlja se i nadležnom organu koji je potvrdio projekat preparcelacije, odnosno parcelacije
- Na rešenje može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja
- Pravosnažno rešenje organ nadležan za poslove državnog premera i katastra dostavlja i poreskoj upravi na teritoriji na kojoj se nalazi predmetna nepokretnost

2. Projekat preparcelacije i parcelacije



3. Projekat geodetskog obeležavanja preparcelacije i parcelacije

- Izrađuje se na zahtev vlasnika, odnosno korisnika katastarske parcele
- Projekat geodetskog obeležavanja izrađuje RGZ ili geodetska organizacija za koju je rešenjem utvrđeno da ispunjava uslove za obavljanje geodetskih radova
- Geodetska organizacija koja izrađuje projekat geodetskog obeležavanja dužna je da prijavi radove službi za katastar nepokretnosti

3. Projekat geodetskog obeležavanja preparcelacije i parcelacije

- Služba za katastar nepokretnosti proverava da li je urbanistički projekat izrađen na overenom katastarsko – topografskom planu i da li je overen od starane nadležnog opštinskog organa
- Posle izvršene provere služba za katastar nepokretnosti izdaje podatke premera geodetskoj organizaciji koji su neophodni da bi se prijavljeni radovi izvršili u skladu sa propisima

3. Projekat geodetskog obeležavanja preparcelacije i parcelacije

- Posle preuzimanja podataka geodetska organizacija preduzima sledeće aktivnosti:
 1. računanje koordinata detaljnih tačaka katastarskih parcela na osnovu zapisnika snimanja
 2. određivanje koordinata detaljnih tačaka građevinske parcele
 3. računanje dužina strana između tačaka geodetske osnove, kao i vrednosti prelomnih uglova

3. Projekat geodetskog obeležavanja preparcelacije i parcelacije

4. izrada skice obeležavanja građevinskih parcela sa numeričkim podacima za obeležavanje prikazanim u tabeli u zavisnosti od izabrane metode obeležavanja (polarna, ortogonalna ili metoda globalnog pozicioniranja)
5. tačnost prenošenja tačaka na teren koju će utvrditi i obrazložiti odgovorni projektant geodetskih radova u zavisnosti od razmere snimanja i tržišne vrednosti zemljišta

3. Projekat geodetskog obeležavanja preparcelacije i parcelacije

- Projekat geodetskog obeležavanja sadrži:
 1. Dokumenta o organizaciji koja je izradila projekat:
 - naziv organizacije koja je izradila projekat
 - rešenje RGZ-a za ispunjenost uslova za rad geodetske
 - Organizacije
 - kopiju licence odgovornog projektanta geodetskih radova.

3. Projekat geodetskog obeležavanja preparcelacije i parcelacije

2. Opšte podatke:

- podatke o vlasniku, odnosno korisniku katastarske parcele i o lokaciji
- naziv i broj urbanističkog projekta, odnosno naziva i broj akata o urbanističkim uslovima, datum overe i naziv nadležnog organa koji ga je overio
- overen prepis koordinata tačaka potrebne geodetske osnove važećeg premera i tačaka sa kojih je održavan premer
- overene koordinate detaljnih tačaka katastarskih parcela sa skicom njihovog rasporeda na parceli ili overene zapisnike detaljnog snimanja sa fotokopijom odgovarajućeg dela skice detaljnog snimanja
- overena kopija katastarskog plana.

3. Razradu planirane parcelacije

4. Projekat ispravke granica susednih parcela

- Radi se na predlog vlasnika, odnosno zakupca postojeće katastarske parcele i uz saglasnost vlasnika susedne katastarske parcele
- Radi se radi ispravke granica u cilju formiranja građevinskih parcela kao i radi određivanja granica površina javne namene
- Ispravka granica mora biti u skladu sa važećim urbanističkim planom

4. Projekat ispravke granica susednih parcela

- Troškove ispravke granica susednih parcela snosi vlasnik, odnosno zakupac katastarske parcele kojoj se pripaja građevinsko zemljište
- Organ nadležan za poslove urbanizma jedinice lokalne samouprave, na zahtev vlasnika, odnosno zakupca katastarske parcele, izdaje uslove za ispravku granica susednih parcela
- Uz zahtev vlasnika, odnosno zakupca katastarske parcele podnosi se dokaz o pravu svojine, odnosno zakupa na katastarskoj parceli i kopije plana parcela

4. Projekat ispravke granica susednih parcela

- Uslovi za ispravku granica susednih parcela se izdaju u skladu sa važećim uslovima iz urbanističkog plana, u roku od 10 dana od dana podnošenja zahteva
- Prilikom utvrđivanja uslova za ispravku granica parcela mora se poštovati pravilo da katastarska parcela koja se pridodaje susednoj parceli ne ispunjava uslove za posebnu građevinsku parcelu, kao i da je manje površine od susedne parcele

4. Projekat ispravke granica susednih parcela

Uzeto je 5 delova katastarskih parcela da bi se dobio kompletan pristup javnom putu. Svaki deo je površine od 15 do 30m²

