

OSNOVNI POJMOVI U URBANIZMU

ZAKON O PLANIRANJU I IZGRADNJI

("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US 132/2014 i 145/2014)

Ovim zakonom uređuje se:

- ⦿ uslovi i način uređenja prostora,
- ⦿ uređivanje i korišćenje građevinskog zemljišta i izgradnja objekata;
- ⦿ vršenje nadzora nad primenom odredaba ovog zakona i inspekcijski nadzor;
- ⦿ druga pitanja od značaja za uređenje prostora, uređivanje i korišćenje građevinskog zemljišta i za izgradnju objekata.

Odredbe ovog zakona ne odnose se na izgradnju objekata kojim se uređuju poslovi odbrane i smatraju vojnim objektima.

Načela za uređenje i korišćenje prostora u ZAKONU O PLANIRANJU I IZGRADNJI

- ◉ **održivog razvoja;**
- ◉ **podsticanju ravnomernog regionalnog razvoja;**
- ◉ **usklađenosti socijalnog razvoja, ekonomske i energetske efikasnosti i zaštite i revitalizacije životne sredine i graditeljskog nasleđa,**
- ◉ **prirodnih, kulturnih i istorijskih vrednosti;**
- ◉
- ◉ **realizacije razvojnih prioriteta**
- ◉ **uključivanje Republike Srbije u procese evropskih integracija.**

IZ ZAKONA O PLANIRANJU :

- **namena zemljišta** jeste način korišćenja zemljišta određen planskim dokumentom;
- **pretežna namena zemljišta** jeste način korišćenja zemljišta za više različitih namena, od kojih je jedna preovlađujuća;
- **površina javne namene** jeste prostor određen planskim dokumentom za uređenje ili izgradnju javnih objekata ili javnih površina za koje se utvrđuje opšti interes, u skladu sa posebnim zakonom (ulice, trgovi, parkovi i dr.);



- **ESPON** jeste evropska mreža institucija koje se bave prikupljanjem informacija i pokazatelja za prostorno planiranje
- **NASELJENO MESTO** jeste izgrađeni, funkcionalno objedinjeni prostor na kome su obezbeđeni uslovi za život i rad ljudi i zadovoljavanje zajedničkih potreba stanovnika, sa urbanim elementima, na teritoriji jedinice lokalne samouprave
- **NASELJE** je izgradjen i funkcionalno organizovan prostor koji obezbedjuje neophodne uslove za privatni život stanovnika, kao i uslove za njihov društveni život
- **GRAD** je naselje koje ima razvijene razlicite delatnosti, pa se vecina stanovništva ne bavi poljoprivrednom proizvodnjom; Ima veci broj stanovnika i vecu gustinu naseljenosti;
- **SELO** je naselje koje ima razvijenu poljoprivrednu delatnost, pa se vecina stanovništva bavi poljoprivredom; Manje je površine, ima manje stanovnika i manja je gustina naseljenosti;

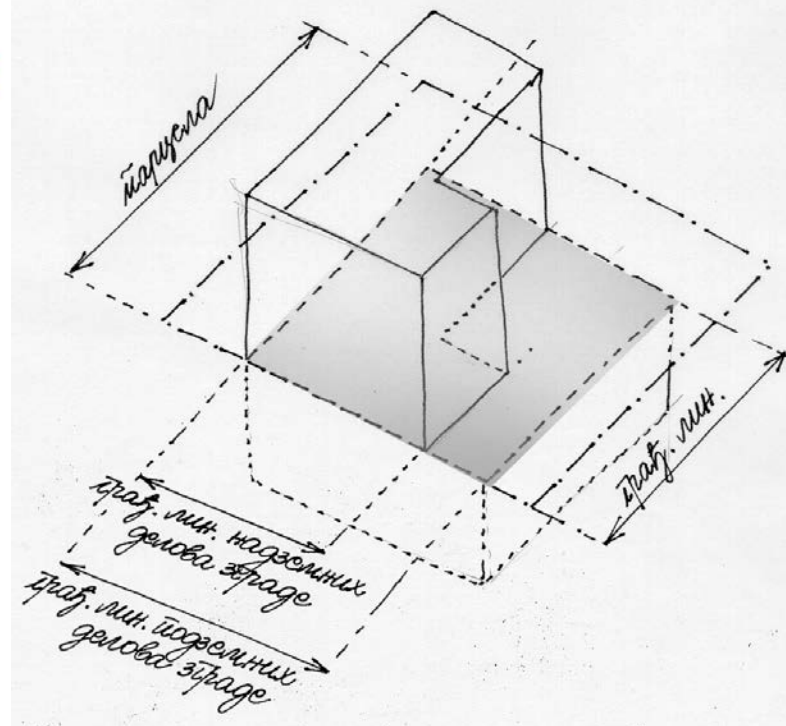
- **PODRUČJE** je deo naselja koje se izdvaja i prepoznaje u odnosu na druge prostorne celine, prema osnovnim arhitektonsko - urbanističkim karakteristikama.
- **URBANISTIČKA DISPOZICIJA** je lokacija, mesto, određenog elementa u naselju; Sagledava se u odnosu na celo naselje, na značajne sadržaje ili saobraćajnice, kao i u odnosu na strane sveta.
- **ADRESA** je tačan podatak lokacije izražen kroz naziv ulice ili trga i broja;
- **KATASTARSKI BROJ PARCELE** je broj pod kojim je parcela zabeležena u Geodetskom zavodu. Broj je uvek okrenut ka severu, pa se u odnosu na njega može utvrditi položaj parcele;
- **UKUPNA POVRŠINA PARCELE** je površina parcele unutar granica parcele;
- **GRANICE PARCELE** su regulacione linije, prema ulicama i podeone granicne linije, prema drugim parcelama;

- **REGULACIONA LINIJA** je linija koja razdvaja javnu od privatne površine i saobraćajnu funkciju od neke druge funkcije;
- **PODEONA GRANIČNA LINIJA PARCELE** je linija koja razdvaja dve susedne parcele;
- **GRAĐEVINSKA LINIJA** je linija na, iznad i ispod površine zemlje ili vode, do koje je dozvoljeno građenje;




regulaciona linija

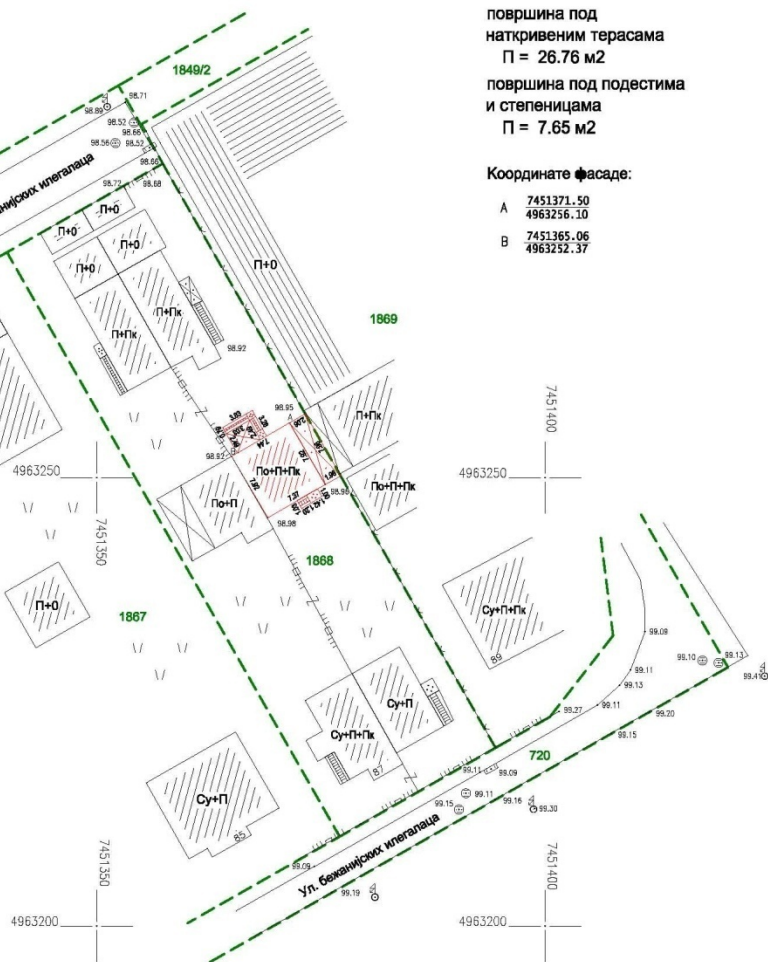

građevinska linija



**Podzemna i nadzemna
građevinska linija**

C

4963252.37



Pod.+P+man., P-prizemlje,
P+1-prizemlje i jedan sprat,
pod.-podrum, pot.-potkrovlje,
sut.-suteran, man.-mansarda.

NAMENA OBJEKTA je sadržaj koji je organizovan u njegovoj unutrašnjosti. Namena objašnjava kakvu funkciju objekat ima (stanovanje, trgovina, ugostiteljstvo, usluga, kultura, obrazovanje, religija, zanatstvo, zdravstvena i socijalna zaštita, administracija, proizvodnja, magacioniranje, septičke jame, bunari, garaže, specijalne namene, atomska skloništa, trafostanice...).

NAČIN IZGRADNJE OBJEKATA je način na koji je izvedeno građenje (tradicionalni, stari, masivni ili moderni, novi, skeletni),

VRSTA I TIP KROVA je morfološka specifičnost završetka objekta (ravan, kos: jednovodni, dvovodni, četvorovodni),

VRSTA KROVNOG POKRIVAČA je vrsta materijala koji se primenjuje za pokrivanje objekta (za ravne krovove može biti prohodan (ploce) ili neprohodan (šljunak) a za kose (bibercrep, mediteran crep, salonit, eternit, tegola),

NAGIB KROVNE RAVNI je ugao pod kojim je kosa ravan krova postavljena radi oticanja vode. Na osnovi krova se obeležava smer oticanja vode.

PRIPADNOST STILSKOJ GRUPI na osnovu postojanje stilskih karakteristika na fasadi, može se zaključiti da li objekat pripada nekom određenom istorijskom periodu (secesija, klasicizam, barok...). Neki objekti imaju stilske karakteristike, a neki nemaju, dok ima slučajeva i da postoje nekoliko stilskih karakteristika na jednom objektu

BONITET OBJEKTA je stanje objekata u konstruktivnom smislu. Može biti: dobar, srednji i loš.

ŠIRA SITUACIJA je prikaz šire okoline parcele, kako bi se sagledao kvalitet dostupnosti do parcele (postojanje saobraćajnica, linija gradskog saobraćaja, biciklističkih staza, pešackih staza).

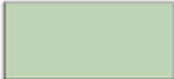
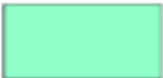
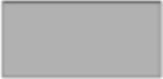
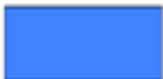
UŽA SITUACIJA je prikaz parcele sa bližim okruženjem, susednim parcelama

OZNAKA ZA SEVER pokazuje smer ka severu, a mora da bude okrenuta prema gore.

RUŽA VETROVA je grafički prikaz smera duvanja vetra, učestalosti njegovog pojavljivanja i intenziteta. Kombinuje se sa prikazom severa.

LEGENDA je zbir oznaka koje su korišćene na crtežu i objašnjenja njihovog značenja.

LEGENDA- primer

	Становање и стамбено ткиво		Гробља
	Комерцијалне зоне и градски центри		Пољопривредне површине и објекти
	Трговачке улице		Огледна пољопривредна поља
	Јавне службе, јавни објекти и комплекси		Фарме
	Јавне службе и јавни објекти чији се комплекси одређују детаљнијим плановима		Водене површине
	Привредне делатности и привредне зоне		Водоизворишта
	Зелене површине		
	Спорт, спортски објекти и комплекси		
	Планиране спортско рекреативне зоне		
	Комуналне делатности и инфраструктурне површине		
	Саобраћај и саобраћајне површине		

***legenda –
Generalni plan Beograda***

GP BEOGRADA- NAMENA POVRŠINA

URBANISTIČKI POKAZATELJI

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP)

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) parcele (ili bloka) je zbir površina i redukovanih površina svih korisnih etaža svih zgrada parcele (bloka). Odnos neto i bruto površine se računa kao 1 : 1,25, a detaljnijom razradom se može ovaj odnos i drugačije definisati, u zavisnosti od prirode objekta.

Neto razvijena građevinska površina (NRGP)

Neto građevinska razvijena površina (NRGP) je veličina ograničena samo na upotrebu u planerske svrhe i odnosi se na BRGP umanjenu za spoljne i unutrašnje zidove, zajedničke i pomoćne prostorije i druge površine

Stepen zauzetosti (Z)

Stepen zauzetosti (Z) iskazan kao % je količnik površine horizontalne projekcije nadzemnog gabarita objekta na parceli i površine parcele.

Planirani stepen zauzetosti parcele na uglu može se uvećati ukoliko je reč o arhitektonskim akcentima u prostoru.

U slučaju da je postojeći stepen zauzetosti parcele veći od maksimalne vrednosti za taj tip izgrađenosti, zadržava se postojeći, bez mogućnosti uvećava.

Indeks izgrađenosti (I)

za *postojeće* objekte je količnik BRGP svih objekata na parceli (bloku) i površine parcele (bloka). Maksimalna BRGP *planiranih* objekata na parceli je proizvod planiranog indeksa izgrađenosti i površine parcele.

Podzemne korisne etaže ulaze u obračun indeksa izgrađenosti, osim površina za parkiranje vozila, podzemnih garaža, smeštaj neophodne infrastrukture i stanarskih ostava.

Indeks izgrađenosti (I) je odnos između bruto razvijene izgrađene površine svih nadzemnih etaža korisnog prostora i površine parcele, a najveći dozvoljeni po zonama

1. zone kuca za odmor 0,3
2. seoske zone 0,6
3. zone retkih naselja i porodicne gradnje 1,0
4. opšte stambene zone u naseljima srednjih gustina 1,6
5. mešovite i industrijske zone i ostala posebna podrucja 2,1
6. gradske stambene i opšte zone vecih gustina 2,4
7. zone rekonstrukcije i obnove 3,2
8. centralne urbane zone i poslovne zone 4,2

stepen zauzetosti (iskorišćenosti) zemljišta (Z) je odnos između bruto površine pod objektom i površine gradevinske parcele pomnožen brojem 100, a najveći dozvoljeni po zonama izgradnje je:

1. zone kuća za odmor 20%
2. seoske zone 30%
3. zone retkih naselja i porodicne gradnje 40%
4. opšte stambene zone srednjih gustina 50%
5. gradske stambene i opšte zone vecih gustina 60%
6. mešovite i industrijske zone i ostala posebna podrucja 70%
7. zone rekonstrukcije i obnove 80%
8. centralne urbane i poslovne zone 90%

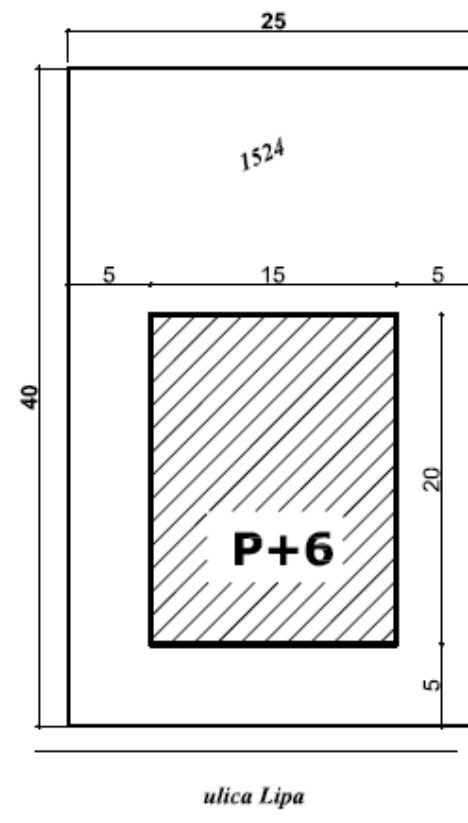
1. Za zadatu parcelu 1524 , NA KOJOJ SE PLANIRA STAMBENI OBJEKTAT
odrediti Stepen zauzetosti (Z), koji je

Indeks izgrađenosti (I), koji je

skicirati-

- 1/ REGULACIONU LINIJU
- 2/ GRAĐEVINSKU LINIJU
- 3/ OBELEŽITI SEVER
- 4/ IZRAČUNATI POVRŠINU PARCELE
- 5/ IZRAČUNATI POVRŠINU GABARITA OBJEKTA
- 6/ IZRAČUNATI BRGP

Primer zadatka sa testa,
vezan za urbanističke
pokazatelje



R 1:500

Z=

I=

4- P parc.

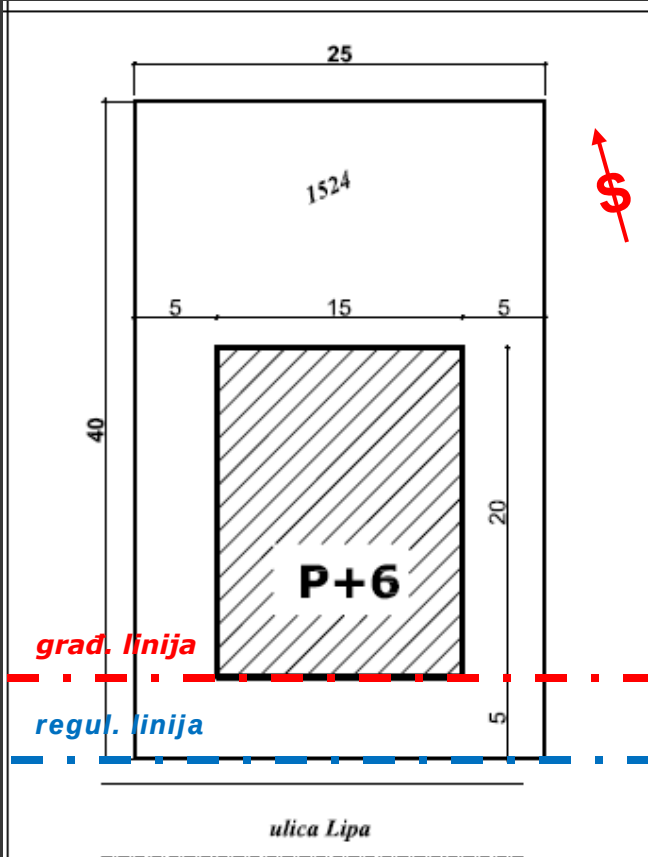
a

5- GABARIT

m2

6- BRGP

m2



R 1:500

Z=30%

I= 2,1

4- P parc. 10 a

5- GABARIT 300 m²

6- BRGP 2100m²

**1. Za zadatu parcelu 1524 , NA KOJOJ SE PLANIRA STAMBENI OBJEKTAT
odrediti Stepen zauzetosti (Z)**

količnik horizontalne projekcije gabarita i površine parcele izražen u %

i Indeks izgrađenosti (I)

količnik BRGP svih objekata na parceli i površine parcele

REŠENJE

VALORIZACIJA ELEMENATA NASELJA

Pri intervenisanju u prostoru neophodno je prethodno sprovesti određene analize i valorizacije, sa ciljem da se dobije dovoljno podataka na osnovu kojih ce se argumentovano dalje delovati u prostoru. Zato je potrebno:

- **definisati granice obuhvata analiziranog dela naselja,**
- **utvrditi njegovu urbanisticku dispoziciju,**
- **istaci dostupnost do njega,**
- **istaći način funkcionisanja i**
- **valorizovati razne pojave i situacije u analiziranom delu**

DEFINISANOST GRANICA OBUHVATA

Utvrdjivanje granica analiziranog elementa naselja je neophodno da bi se tačno znalo u odnosu na koju površinu se sprovode analize i valorizacije. Za objekte postoje adrese, ulice i brojevi, za blokove nazivi granicnih ulica, za ulice se koriste nazivi, a za fragmente ulica se daju, osim naziva ulica, još i podaci o početnoj i završnoj raskrsnici, jer one definišu određeni fragment

URBANISTICKA DISPOZICIJA

Dispozicija u odnosu na centar..

Urbanistička dispozicija pojedinih delova naselja (ulica, blokova, trgova, parkova, objekata, spomenika...) podrazumeva njihov položaj u odnosu na celovito naselje.

Položaj analiziranog elementa

naselja se može izraziti na dva načina:

- u odnosu na geometrijsko težište površine naselja,
- u odnosu na neko značajno mesto (centar, glavnu ulicu...).

Specifične situacije se dešavaju ako je naselje nepravilnog oblika, ili ako je formirano na pokrenutom terenu. U takvim slučajevima urbanistička dispozicija analiziranih elemenata može biti dodatno izražena i kroz:

- udaljenost od granica naselja,
- položaj u odnosu na neku prirodnu specifičnost (reka, brdo),
- položaj u odnosu na stvorene elemente (pruga, glavna ulica),
- položaj u odnosu na područja (stambena, industrijska...)
- položaj u odnosu na strane sveta (severno od reke, južno od industrije...).

DOSTUPNOST

Dostupnost do nekog elementa predstavlja udaljenost tog elementa od ostalih značajnih područja naselja, objekata, sadržaja ili aktivnosti, odnosno repernih tacaka i žičanih mesta. Na osnovu ovog pokazatelja se može zaključivati o kvalitetu života ljudi u posmatranom području.

Ova analiza se kombinuje sa linijama gradskog prevoza ili analizama saobraćajnica prema značaju ili frekventnosti, jer se na osnovu njih može pravilnije zaključivati o kvalitetu dostupnosti.

NAČIN FUNKCIONISANJA

Način funkcionisanja podrazumeva proveru postojanja i načina korišćenja površina i objekata. Namene objekata i površina se najčešće prikazuju različitim bojama, a način funkcionisanja saobraćaja, ulazi u objekte i pristupi do dvorišta, strelicama u boji. Na osnovu funkcionalnih analiza se može vrednovati svaki element prostora.

VALORIZACIJA

Valorizacija predstavlja vrednovanje svih analiziranih aspekata jednog elementa, isticanjem povoljnih i nepovoljnih situacija i pojava. Mogu se vrednovati:

- **dimenzije svih elemenata** (dovoljne ili nedovoljne za odvijanje određene funkcije),
- **načini parkiranja** (povoljan ili nepovoljan, dovoljan ili nedovoljan broj parking mesta),
- **način funkcionisanja kretanja svih učesnika u saobraćaju** (sa ukrštanjem ili bez),
- **linije javnog gradskog prevoza** (postoje, broj linija, učestalost dolazaka...),
- **frekventnost saobraćaja** (velika ili mala, povoljna ili nepovoljna, dovoljna ili ne),

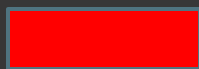
- **osvetljenost noću** (postoji ili ne, kvalitetna je ili nekvalitetna, dovoljna ili nedovoljna),
- **signalizacija i oznake** (ispravni ili neispravni, kvalitetni ili ne, dovoljni ili ne),
- **kvalitet uslova preglednosti na raskrsnicama** (povoljan ili ne),
- **kvalitet materijala saobraćajnih površina** (dobar ili loš, bezbedan ili klizav),
- **bezbednost** (ostvarena ili je ugrožena),
- **ekološki uslovi** (prejaka insolacija ili zasencenost, nedovoljna zaštita od vetra),
- **podužni profili** (zakrivljene ulice pa nepregledne, preveliki nagibi),
- **poprečni profili** (promenljivi, različiti uslovi insolacije nepovoljni za stanovanje...),
- **parcele** (male, uske, neodržavane, previše izgrađene),
- **građevine** (previsoke, preniske, prevelike, premale, trošne, dobro održavane...),
- **namena objekata** (raznolika, ista, nedovoljno raznolika...),
- **fasade** (održavane ili ne, oronule ili u dobrom stanju),
- **materijalizacija** (neusaglašeni materijali, pa haotičan utisak),

Primer karte spratnosti

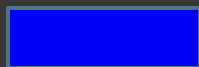
KARTA SPRATNOSTI:

Spratnost lokacije je u proseku P+2, što je i predviđeno urbanističkim projektom. Objekti veće spratnosti su veoma retki i ima ih u malom broju. Preovlađuju prizemni objekti, odnosno objekti spratnosti P+1.

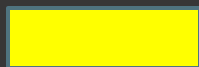
legenda



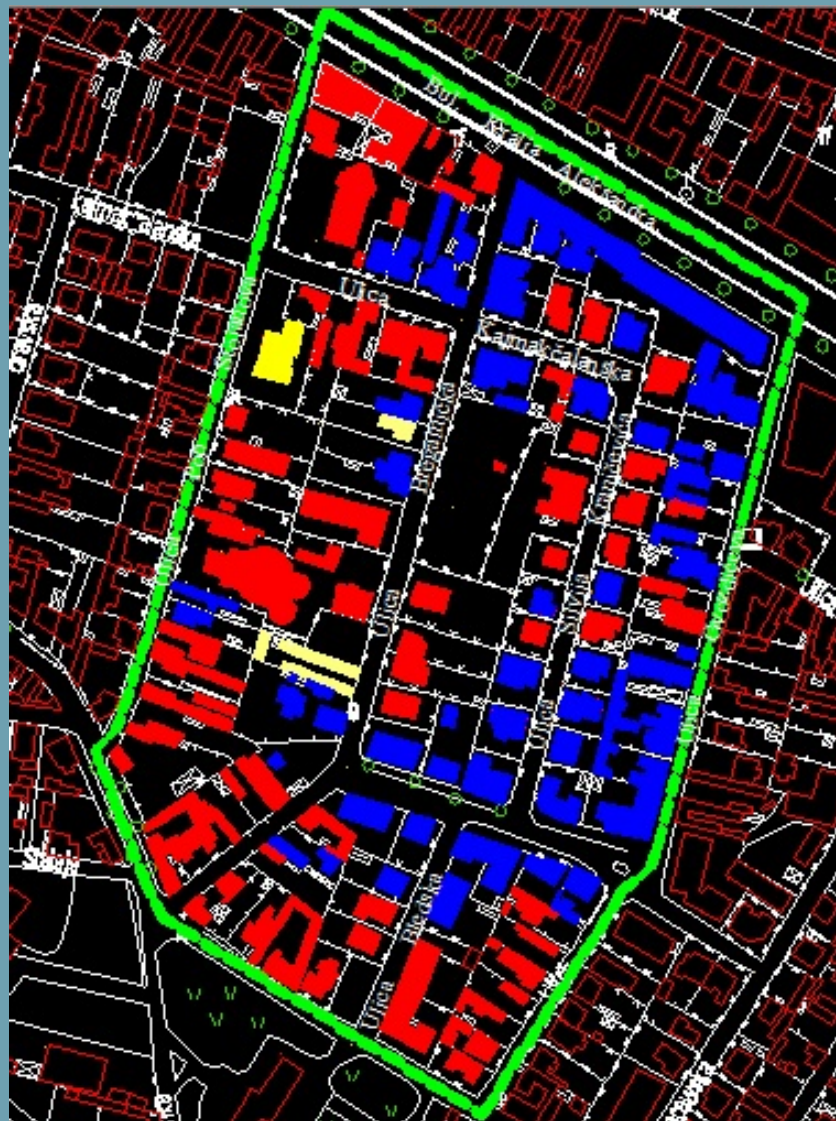
P-P+2



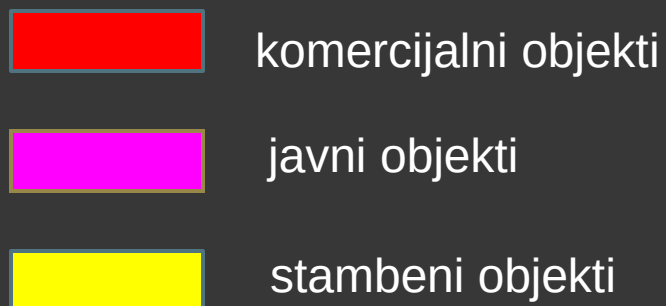
P+2-P+6



>P+6

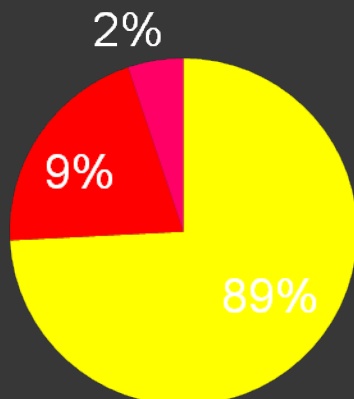


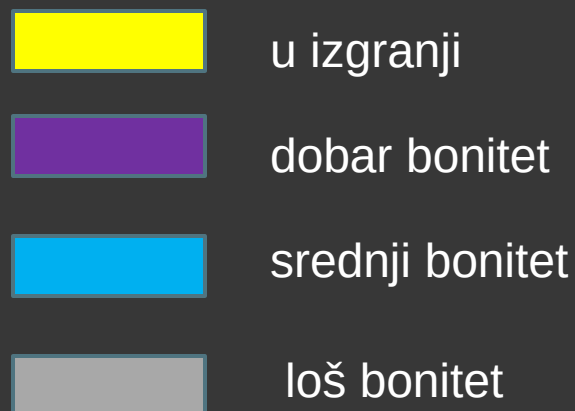
KARTA PRETEŽNE NAMENE POVRŠINA



Procentualni prikaz namene

■ stambena ■ komercijalna ■ javna





Procentualni prikaz boniteta

■ dobar ■ srednji ■ los ■ u izgradnji

