

**ПРЕДМЕТ:** Пројектни задатак за израду Плана детаљне регулације за уређење Спомен парк шуме „Краљевица“ у Зајечару (у даљем тексту: План).

План се ради на основу Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације за уређење Спомен парк шуме „Краљевица“ у Зајечару („Сл. лист града Зајечара“, бр. 23/2022).

Циљ израде Плана је уређење Спомен парк шуме „Краљевица“ у смислу ревитализације постојећих садржаја и допуне комплекса новим спортским, туристичким и угоститељским садржајима.

Планска разрада обезбеђује:

- Детаљну урбанистичку анализу предметне локације,
- Дефинисање правила употребе земљишта, уређења и грађења,
- Прецизно дефинисање саобраћајне и комуналне инфраструктуре,
- Рационално коришћење и заштиту планског подручја, уз спречавање негативних ефеката на животну средину, деградације земљишта и шумских површина.

Планом се стварају услови за реализацију и обликовање, за урбанистичко и архитектонско унапређење простора, подизање нивоа атрактивности и употребне вредности.

Визија развоја простора обухваћеног Планом је одговорно управљање развојем, уређењем и заштитом простора у складу са реалним потенцијалима и ограничењима природних и створених вредности и дугорочним потребама економског и социјалног развоја.

ПРЕЛИМИНАРНА ГРАНИЦА ПЛАНА ОБУХВАТА СПОМЕН ПАРК ШУМУ „КРАЉЕВИЦА“ У ЗАЈЕЧАРУ И ОДРЕЂЕНА ЈЕ ОДЛУКОМ О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ СПОМЕН ПАРК ШУМЕ „КРАЉЕВИЦА“ У ЗАЈЕЧАРУ („Сл.лист града Зајечара“, бр. 23/2022).

Предложена површина обухвата Плана је око 342,00 ha.

Графичким прилогом Одлуке дата је прелиминарна граница подручја Плана. Коначна граница Плана утврдиће се Нацртом Плана.

Плански основ за израду Плана представља План генералне регулације града Зајечара бр.3 – Центар града Зајечара („Сл. лист града Зајечара“, бр.34/2018) и План генералне регулације града Зајечара бр.2 – Североисток, исток, југ и југозапад града Зајечара („Сл. лист града Зајечара“, бр. 39/18), а правни основ одређен је Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020 и 52/2021).

После доношења одлуке о изради планског документа, а пре израде нацрта планског документа који подлеже стручној контроли, носилац израде планског документа организује рани јавни увид.

Предмет раног јавног увида јесте елаборат који се припрема у почетним фазама израде планског документа и који садржи текстуални и графички део.

Предмет раног јавног увида јесу основна концептуална планска развојна решења, која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама.

Текстуални део елабората из става 1. овог члана садржи:

- 1) опис границе планског документа;
- 2) краћи извод из планских докумената вишег реда;
- 3) опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења;
- 4) опште циљеве израде плана;
- 5) планирану претежну намену површина, предлог основних урбанистичких параметара и процену планиране бруто развијене грађевинске површине;
- 6) очекиване ефекте планирања у погледу унапређења начина коришћења простора.

Графички део елабората из става 1. овог члана јесте дигитална односно аналогна карта у размери одређеној овим правилником, урађена на расположивој дигиталној подлози у складу са Законом, на којој је приказана граница планског документа са планираном претежном наменом површина.

Елаборат који је предмет раног јавног увида припрема и оверава институција којој се уступа израда планског документа.

План се израђује у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлика УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19 – др.законм, 9/20 и 52/2021).

План детаљне регулације садржи нарочито:

- 1) границе плана и обухват грађевинског подручја, поделу простора на посебне целине и зоне;
- 2) детаљну намену земљишта;
- 3) регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози;
- 4) нивелационе коте улица и јавних површина (нивелациони план);
- 5) попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте;
- 6) коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру;
- 7) мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина;
- 8) локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат или расписује конкурс;
- 9) правила уређења и правила грађења по целинама и зонама;
- 10) друге елементе значајне за спровођење плана детаљне регулације.

За зоне урбане обнове планом детаљне регулације разрађују се нарочити и композициони или обликовни план и план партерног уређења.

Када се урбанистичким планом намена земљишта мења тако да нова намена захтева битно другачију парцелацију план детаљне регулације може садржати и план парцелације.

Саставни делови плана детаљне регулације су:

- 1) правила уређења;
- 2) правила грађења;
- 3) графички део.

Правила уређења садржана у плану детаљне регулације, садрже нарочито:

- 1) концепцију уређења карактеристичних грађевинских зона или карактеристичних целина одређених планом према морфолошким, планским, историјско-амбијенталним, обликовним и другим карактеристикама;
- 2) урбанистичке и друге услове за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре, као и услове за њихово прикључење;
- 3) степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама или зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе;
- 4) услове и мере заштите природних добара и непокретних културних добара и заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи;
- 5) услове којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности;
- 6) попис објеката за које се пре санације или реконструкције морају изградити конзерваторски или други услови за предузимање мера техничке заштите и других радова у складу са посебним законом;
- 7) мере енергетске ефикасности изградње;
- 8) друге елементе значајне за спровођење планског документа.

Правила уређења за делове у обухвату планских докумената за које је одређена даља планска разрада су правила усмеравајућег карактера за даљу планску разраду.

Правила грађења у плану детаљне регулације садрже нарочито:

- 1) врсту и намену односно компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама под условима утврђеним планским документом, односно класу и намену објеката чија је изградња забрањена у тим зонама;
- 2) услове за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минималну и максималну површину грађевинске парцеле;
- 3) положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле;
- 4) највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле;
- 5) највећу дозвољену висину или спратност објеката;
- 6) услове за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели;
- 7) услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила.

Графичким делом планског документа приказују се решења у складу са садржином плана.

Графички део урбанистичког плана израђује се по правилу на овереном катастарско-топографском, односно овереном топографском плану, односно овереном катастарском плану.

Графички део планског документа израђује се у дигиталном облику, а за потребе јавног увида презентује се и у аналогном облику.

Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“,бр. 32/2019) ближе је прописана садржина, начин и поступак израде плана детаљне регулације.

План детаљне регулације садржи текстуални и графички део.

Текстуални део плана детаљне регулације садржи општи део и плански део.

Општи део плана детаљне регулације садржи образложење правног и планског основа у виду извода из плана вишег реда, односно ширег подручја, опис обухвата плана са пописом катастарских парцела и опис постојећег стања.

Плански део садржи правила уређења и правила грађења.

Правила уређења у плану детаљне регулације, осим елемената одређених Законом, садрже и:

- 1) опис и критеријуме поделе на карактеристичне целине и зоне;
- 2) опис детаљне намене површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина;
- 3) попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте;
- 4) услове за прикључење објекта на мрежу комуналне инфраструктуре;
- 5) услове за уређење зелених и слободних површина на парцели.

Правила грађења у плану детаљне регулације, осим елемената одређених Законом, садрже и:

- 1) правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију постојећих објеката;
- 2) правила за архитектонско обликовање објеката;
- 3) инжењерскогеолошке услове за изградњу објеката;
- 4) приказ планираних урбанистичких параметара и капацитета.

План детаљне регулације осим елемената прописаних Законом и прописима донетим на основу Закона садржи и локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко-архитектонског конкурса, односно локације за које ће се радити пројекат урбане комасације.

Графички део плана детаљне регулације садржи графичке прилоге постојећег стања и планских решења.

Графички прилог постојећег стања у плану детаљне регулације садржи:

- 1) границе плана;
- 2) детаљну намену површина у обухвату плана: за јавне потребе, становање, пословање, привреду и друге намене.

Графички прилози планских решења плана детаљне регулације дела насеља садрже:

- 1) границе плана (по правилу, по постојећим катастарским парцелама);
- 2) детаљне намене површина у границама плана (по правилу, по постојећим катастарским парцелама), са локацијама за јавне површине, садржаје и објекте;
- 3) поделу на карактеристичне целине или зоне;
- 4) регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, грађевинске линије, спратност објеката и карактеристичне профиле јавних саобраћајних површина;
- 5) план мреже и објеката инфраструктуре са синхрон планом;
- 6) план грађевинских парцела са смерницама за спровођење.

Графички део плана детаљне регулације за зоне заштите, зоне урбане обнове, ревитализације и рехабилитације може да садржи и приказ оријентационе физичке структуре (композициони план, аксонометрија, перспектива, тродимензионални прикази, тродимензионални модели, програмско-просторна провера, план партерног уређења и др.).

Постојеће стање и планска решења плана детаљне регулације који се израђује за саобраћајнице или инфраструктурне коридоре и објекте садрже:

- 1) границе плана (по правилу, по постојећим катастарским парцелама);
- 2) регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и карактеристичним профилима саобраћајница;
- 3) план мреже и објеката инфраструктуре;
- 4) план грађевинских парцела јавне намене са смерницама за спровођење.

Графички прилози плана детаљне регулације раде се у размери 1:2.500, 1:1.000 или 1:500, с тим да није неопходно да сви графички прилози буду у истој размери.

Обавезује се обрађивач Плана да прилог регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, грађевинске линије, спратност објеката и карактеристичне профиле јавних саобраћајних површина прикаже у размери 1:1000.

Обавеза обрађивача плана је снимање и израда катастарско-топографског плана у размери 1:1000, у границама обухвата плана утврђеним Одлуком о изради ПДР-а, усклађивање са подацима које ће доставити Градска управа града Зајечара и формирање јединствене подлоге која служи за израду ПДР-а.

Трошкове прибављања потребних услова, мишљења, елабората, студија и друге потребне документације за израду предметног Плана сноси обрађивач за уређење Спомен парк шуме „Краљевица“ у Зајечару.

Обрађивач плана је у обавези да достави 5 (пет) примерака Планског документа у аналогном облику и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

Плански документ у електронској форми мора бити у pdf формату и то комплетан садржај: текст, графички прилози и документациони део плана. Графички део планског документа такође доставити и у dwg формату.

Датотека која садржи Границу плана мора бити у gml формату или у dwg формату, као затворена и геореференцирана векторска контура.

Обрађивач плана је у обавези да поштује сугестије и предлоге Одељења за урбанизам, грађевинске и комунално стамбене послове и Главног урбанисте Града Зајечара.

План детаљне регулације треба радити у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлика УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19 – др.закон, 9/20 и 52/2021), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр.32/2019), Правилником о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког

планирања („Сл.гласник РС“, бр.105/20) и свим посебним Законима, прописима и правилницима који третирају ову материју.