

Република Србија
Градска управа Зајечар
Одељење за урбанизам, грађевинске и
комунално-стамбене послове
Главни урбаниста Града Зајечара
IV/04 Број 353-сл.
22.06.2015. године
З а ј е ч а р

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ЗАЈЕДНИЧКЕ ПОСЛОВЕ

- СЛУЖБА ЗА ЈАВНЕ НАБАВКЕ -

ПРЕДМЕТ: Пројектни задатак за израду Плана генералне регулације града
Зајечара са изработом катастарско-топографског плана:

**План генералне регулације бр. 1 Север и северозапад града
Зајечара** (у даљем тексту ПГР бр.1) ради се на основу Одлуке о изради
Плана генералне регулације града Зајечара број 350-9 од 28.04.2015.године
донетој у складу са чланом 25. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник
РС“,бр. број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и
145/14) који прописује обавезу израде планова генералне регулације за цело
грађевинско подручје насељеног места.

ПГР бр.1 се ради за површину од око 1242ха.

**План генералне регулације града Зајечара бр.2 Североисток, исток,
југ и југозапад града Зајечара** (у даљем тексту ПГР бр.2) ради се на основу
Одлуке о изради Плана генералне регулације града Зајечара број 350-9 од
28.04.2015.године донетој у складу са чланом 25. Закона о планирању и
изградњи („Сл.гласник РС“,бр. број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13,
50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) који прописује обавезу израде планова генералне
регулације за цело грађевинско подручје насељеног места.

ПГР бр.2 се ради за површину од око 2167ха.

**План генералне регулације града Зајечара бр.3 Центар града
Зајечара** (у даљем тексту ПГР бр.3) ради се на основу Одлуке о изради
Плана генералне регулације града Зајечара број 350-9 од 28.04.2015.године
донетој у складу са чланом 25. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник
РС“,бр. број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и
145/14) који прописује обавезу израде планова генералне регулације за цело
грађевинско подручје насељеног места.

ПГР бр.3 се ради за површину од око 743ха.

Плански основ за израду Планова генералне регулације је Генерални план града Зајечара („Сл.лист града Зајечара“, бр.15/12).

Планови генералне регулације се израђују на основу Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“,бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и треба да садрже:

1. Границе плана и обухват грађевинског подручја;
2. Поделу простора на посебне целине и зоне;
3. Претежну намену земљишта по зонама и целинама;
4. Регулационе и грађевинске линије;
5. Потребне нивелационе коте раскрсница улица и површине јавне намене;
6. Коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру;
7. Мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина;
8. Зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације са прописаном забраном изградње до његовог доношења;
9. Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат, односно расписује конкурс;
10. Правила уређења и правила грађења по целинама и зонама за које није предвиђено доношење плана детаљне регулације;
11. Друге елементе значајне за спровођење плана.

Саставни делови планова генералне регулације су правила уређења, правила грађења и графички део плана.

Правила уређења садрже нарочито:

1. Концепцију уређења карактеристичних грађевинских зона или карактеристичних целина одређених планом према морфолошким, планским, историјско-амбијенталним, обликованим и другим карактеристикама;
2. Урбанистичке и друге услове за уређење и изградњу површина 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 плана.

Правила уређења треба да садрже и:

9. Опис и критеријуме поделе на карактеристичне целине и зоне;
10. Планирану намену површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина;
11. Општа правила уређења простора.

Правила грађења 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.

Правила грађења треба да садрже и:

8. Целине за које се обавезно доноси план детаљне регулације, са смерницама за њихову израду;
9. Правила грађења за појединачне грађевинске парцеле, у мери довољној да буду основ за издавање локацијских услова;
10. Предвиђене рокове за израду плана детаљне регулације са обавезно прописаном забраном градње нових објеката и реконструкције постојећих објеката (изградња објеката или извођење радова којима се мења стање у простору), до усвајања плана;
11. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко – архитектонског конкурса, са смерницама за њихову израду;
12. Приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета.

Графички део Плана израђује се на овереном катастарско-топографском плану.

За потребе израде Планова генералне регулације неопходно је снимити и израдити катастарско-топографски план у размери 1:1000, за јавне површине, саобраћајне коридоре и градске саобраћајнице и са постојећим катастарским планом службе РГЗ СКН Зајечар оформити јединствену подлогу која служи за израду Планова генералне регулације.

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

Графички прилог постојећег стања у плану генералне регулације садржи:

1. Границе плана, обухват постојећег грађевинског подручја;
2. Претежну намену површина: за јавне потребе, становање, пословање, индустрију и остале намене.

Графички прилози планских решења плана генералне регулације садрже:

1. Границе плана и границе планираног грађевинског подручја насеља (по правилу, по постојећим катастарским парцелама) са поделом на карактеристичне целине или зоне и претежном планираном наменом површина (по правилу, по постојећим катастарским парцелама) у грађевинском подручју, односно обухвату плана: за јавне потребе, становање, пословање, привреда и остале намене;
2. Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површинама јавне намене и нивелационим котама раскрсница улица и површина јавне намене (регулационо-нивелациони план);
3. Начин спровођења плана генералне регулације, зоне или целине које ће се даље детаљније разрађивати плановима детаљне регулације, зоне за које је обавезна израда урбанистичких пројеката и локације за које се обавезно расписује урбанистичко-архитектонски конкурс;
4. Планирана генерална решења за објекте и комплексе јавне намене, трасе, коридоре и капацитете за енергетску, комуналну и другу инфраструктуру;
5. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације.

Графички прилози плана генералне регулације раде се у размери од 1:1000 до 1:2500 део за обележавање планираних површина за јавне намене, од 1:2500 до 1: 5000 за грађевинско подручје, као и у другим одговарајућим размерама (при чему уместо подлога у размери 1: 1000, 1:2500 или 1: 5000 могу изузетно да се употребе подлоге у размери 1:2880 или 1: 3333).

Обавезује се обрађивач Плана генералне регулације Града Зајечара да прилог регулационо-нивелациони план за сваки појединачни план прикаже у размери 1:1000.

Генералним урбанистичким планом града Зајечара утврђена је обавеза преиспитивања постојеће урбанистичке документације приликом израде Плана генералне регулације.

Трошкове прибављања потребних услова, мишљења, елабората, студија и друге потребне документације сноси обрађивач Плана генералне регулације Града Зајечара.

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

Плански документ у електронској форми мора бити у PDF формату и то комплетан садржај: текст, графички прилози и документациони део плана. Датотека која садржи Границу плана мора бити у gml формату или у dwg формату, као затворена и геореференцирана векторска контура.

Обрађивач Плана генералне регулације Града Зајечара је у обавези да поштује сугестије и предлоге Одсека за урбанистичке послове и главног урбанисте Градске управе Зајечар.

Израда Плана генералне регулације Града Зајечара мора бити у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и свим посебним Законима, прописима и правилницима који третирају ову материју.

ШЕФ ОДСЕКА ЗА

УРБАНИСТИЧКЕ ПОСЛОВЕ:

Иван Стојановић, дипл.инж.арх.



ГЛАВНИ УРБАНИСТА

ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

Билјана Ђерговић, дипл.инж.арх.

