



Република Македонија
Универзитет „Св. Кирил и Методиј“
Архитектонски факултет Скопје
Партизански одреди 24
1000 Скопје, П.фах 303

тел. ++389 2 3164 974, 3116 328/102
тел./факс. ++389 2 3116 367
e-mail:dekanat@arh.ukim.edu.mk

Republic of Macedonia
University „Ss. Cyril and Methodius“
Faculty of Architecture Skopje
Partizanski Odredi 24
1000 Skopje, P.o.box 303

tel. ++389 2 3164 974, 3116 328/102
tel. / fax. ++389 2 3116 367
e-mail:dekanat@arh.ukim.edu.mk

ЛОКАЛНА УРБАНИСТИЧКА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ЛОВЕН ДОМ СО ПРОПРАТНИ СОДРЖИНИ

- ДЕЛ ОД КП 1732, ДЕЛ ОД КП 1750 И КП 2109, КО БУДИМИРЦИ -

Општина Новаци

Скопје, јули 2015

Место: Општина Новаци

Нарачател: „Еуроимпекс“ ДОО Скопје

Предмет: **Локална урбанистичка планска документација
Ловен дом со пропратни содржини
на дел од КП 1732, дел од КП 1750 и КП 2109, КО Будимирци,
Општина Новаци**

Извршител: Архитектонски факултет при
Универзитет “Св.Кирил и Методиј“- Скопје

Адреса: Партизански одреди 24 - Скопје

Телефон: 02 3116 328/104

e-mail: vladoars@yahoo.com

Работен тим: Проф. д-р Владимир Арсовски, дипл.инж.арх.
Доц. д-р Дивна Пенчиќ, дипл.инж.арх.
Ана Ружин Димовска, дипл.инж.арх.

Фаза: Планска документација

Технички број: **03- 207/1**

Датум на изработка: Јули 2015

Копии: 4 (четири)

Примерок број: 1

РАБОТЕН ТИМ:

Проф.д-р Владимир Арсовски, дипл.инж.арх. - Лиценца бр. 0109

Доц. д-р Дивна Пенчиќ, дипл.инж.арх. - Лиценца бр. 0108

Ана Ружин Димовска, дипл.инж.арх.

Д е к а н

.....
Проф. д-р Минас Бакалчев

Врз основа на член 7 и член 21 од Законот за просторно и урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 51/05,137/07, 91/09,124/10, 18/11, 53/11, 60/11, 144/12 и 53/13), Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М, бр. 63/12, 126/12 и 19/13), а во врска со изработка на **Локална урбанистичка планска документација - Ловен дом со пропратни содржини на дел од КП 1732, дел од КП 1750 и КП 2109, КО Будимирци, Општина Новаци**, Архитектонскиот факултет при УКИМ, Скопје, го издава следново:

РЕШЕНИЕ

ЗА НАЗНАЧУВАЊЕ НА ПЛАНЕР

За изработка на **Локална урбанистичка планска документација – Ловен дом со пропратни содржини, на дел од КП 1732, дел од КП 1750 и КП 2109, КО Будимирци, Општина Новаци**, со тех. бр. **03- 207/1**, како извршители се назначуваат:

- Проф.д-р Владимир Арсовски, дипл.инж.арх.
- Доц. д-р Дивна Пенчиќ, дипл.инж.арх.
- Ана Ружин Димовска, дипл.инж.арх.

Планерот е должен планската документација да ја изработи согласно Законот за просторно и урбанистичк планирање (Сл. весник на РМ бр. 51/05,137/07, 91/09,124/10, 18/11, 53/11, 60/11, 144/12 и 53/13), Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М, бр. 63/12, 126/12 и 19/13), како и другите важечки прописи и нормативи од областа на урбанизмот.

Д е к а н

.....
Проф. д-р Минас Бакалчев

СОДРЖИНА

ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ

1. ВОВЕД
2. ЛОКАЦИЈА
3. СОДРЖИНИ ВО КОМПЛЕКСОТ
4. МЕТОДОЛОГИЈА

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

1. ГЕОГРАФСКИ ГЕОДЕТСКО ОДРЕДУВАЊЕ НА ПОДРАЧЈЕТО НА ОПФАТОТ, ГРАНИЦИ И ПОВРШИНИ
2. ИСТОРИЈА НА ПЛАНИРАЊЕ И УРЕДУВАЊЕ НА ПОДРАЧЈЕТО И НЕГОВАТА ОКОЛИНА
3. ПОДАТОЦИ ЗА ПРИРОДНИТЕ ЧИНители
4. ПОДАТОЦИ ЗА СОЗДАДЕНИТЕ ВРЕДНОСТИ И ЧИНители
5. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА И СНИМАЊЕ НА ИЗГРАДЕНИОТ ГРАДЕЖЕН ФОНД И ВКУПНА ФИЗИЧКА СУПРАСТРУКТУРА
6. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА НА СПОМЕНИЧНИ ЦЕЛИНИ
7. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА НА ИЗГРАДЕНА ИНФРАСТРУКТУРА
8. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА НА БЕСПРАВНО ИЗГРАДЕНИ ГРАДБИ
9. АНАЛИЗА НА МОЖНОСТИ ЗА ПРОСТОРЕН РАЗВОЈ
10. ДРУГИ ПРИЛОЗИ

ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ВИД НА ПЛАН, НАЗИВ НА ПОДРАЧЈЕТО И ПЛАНСКИ РАЗВОЈ
2. МЕСТОПОЛОЖБА НА ОПФАТОТ
3. ПРОСТОРЕН КОНЦЕПТ
4. ПЛАНСКА ПРОГРАМА
5. ОПИС И ОБРАЗЛОЖЕНИЕ НА ПЛАНСКИ РЕШЕНИЈА ЗА ГРАДБА
 - 5.1. ЕДИНИЦИ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ
 - 5.2. КЛАСИ НА НАМЕНИ
 - 5.3. СООБРАЌАЈНО РЕШЕНИЕ
 - 5.4. ЕЛЕКТРО-ЕНЕРГЕТИКА И ПТТ ИНСТАЛАЦИИ
 - 5.5. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА
6. ЕКОНОМСКО ОБРАЗЛОЖЕНИЕ ЗА НАЧИНОТ, ОБЕМОТ И ДИНМАМИКА НА ФИНАНСИРАЊЕ НА РЕАЛИЗАЦИЈА НА ПЛАНСКИТЕ РЕШЕНИЈА
7. МЕРКИ НА ЗАШТИТА

НУМЕРИЧКИ ДЕЛ

1. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ
2. БИЛАНСНИ ПОКАЗАТЕЛИ

УСЛОВИ ЗА ГРАДБА

1. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ГРАДБА, РАЗВОЈ И КОРИСТЕЊЕ НА ЗЕМЈИШТЕТО
2. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ГРАДБА, РАЗВОЈ И КОРИСТЕЊЕ НА ЗЕМЈИШТЕТО КОИ ВАЖАТ ЗА ЦЕЛИОТ ПЛАНСКИ ОПФАТ-ЗА СЕКОЈ МАЛ ОПФАТ
 - 2.1. КЛАСИ НА НАМЕНА
 - 2.2. ГРАДЕЖНИ ПАРЦЕЛИ
 - 2.3. ПРИРОДА НА ЗАФАТОТ
 - 2.4. ЗЕЛЕНИЛО
 - 2.5. ПАРКИРАЊЕ

ГРАФИЧКИ ДЕЛ

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

1. ИЗВОД ОД ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА
2. АЖУРИРАНА ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА 1:1000
3. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА И СНИМКА НА БЕСПРАВНО ИЗГРАДЕНИ ГРАДБИ.....1:1000
4. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА И СНИМАЊЕ НА ИЗГРАДЕНИОТ ГРАД. ФОНД, ВКУПНАТА ФИЗ. СУПРАСТРУКТУРА И ИНФРАСТРУКТУРА1:1000

ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ПЛАН НА НАМЕНА НА ЗЕМЈИШТЕТО И ГРАДБИТЕ.....1:1000
2. РЕГУЛАЦИОНЕН ПЛАН И ПЛАН НА ПОВРШИНИ ЗА ГРАДЕЊЕ.....1:1000
3. ПЛАН НА СООБРАЌАЕН НИВЕЛМАН И ИНФРАСТРУКТУРЕН ПЛАН1:1000
4. СИНТЕЗЕН ПЛАН1:1000

ПРИЛОЗИ

ИЗВОД од ПРОСТОРЕН ПЛАН
ГЕОДЕТСКИ ЕЛАБОРАТ
Планска програма

1. ВОВЕД

За потребите на инвеститорот за изградба на **Ловен дом со пропратни содржини, на дел од КП 1732, дел од КП 1750 и КП 2109, КО Будимирци, Општина Новаци**, е изработена предметната Локална урбанистичка планска документација.

Просторот во рамките на планскиот опфат досега не е третиран со урбанистичка планска документација.

Локалните урбанистички плански документации од членот 50-а од Законот за просторно и урбанистичко планирање („Службен весник на РМ“, број 51/05, 137/07, 91/09, 124/10, 18/11, 53/11, 144/12, 55/13, 162/13 и 42/14), кои третираат простори кои се вон планските опфати на урбанистичките планови, се изработуваат врз основа на „Извод од Просторниот план на Република Македонија“.

За предметниот локалитет, врз основа на усвоената Планска програма се изработени Услови за планирање на просторот кои произлегуваат од Просторниот план на Република Македонија, од страна на Агенцијата за планирање на просторот (Решение бр.15-7753/5 од 26.09.2014).

Барањето на Инвеститорот е формирање на градежна парцела на дел од КП 1732, дел од КП 1750 и КП 2109 КО Будимирци, Општина Новаци и предвидување на површина за градење на повеќе градби со намена А4-ловен дом со пропратни компатибилни содржини.

2. ЛОКАЦИЈА

Локалитетот се наоѓа во рамки на ловиштето бр. 4 „Нице“, и ги опфаќа делумно катастарските парцели 1732, 1750 и целосно 2109 во катастарската општина Будимирци, Општина Новаци.

Местоположба на планскиот опфат – Р = 1:2500 (Приказ на ажурирана геодетска подлога)

Границата на опфатот е прикажана во графичките прилози и е дефинирана помеѓу:

На **исток** границата се движи во рамките на КП 1732, КО Будимирци, продолжува по границата помеѓу КП 2109 и КП 1750.

На **север** границата се движи во рамките на КП 1732, КО Будимирци, потоа продолжува по локалниот пат во рамките на истата парцела, потоа навлегува во КП 1750 и повторно се движи во КП 1732.

На **запад** границата се движи долж локалниот пат во КП 1750, па продолжува во рамките на КП 1732, КО Будимирци.

На **југ** границата се движи по границата помеѓу КП 2109 и КП 1732, продолжува по локалниот пат низ КП 1750, па навлегува во КП 1732 и пак се спушта пратејќи го локалниот пат низ КП 1750 се до почетната точка.

Вкупната површина на планскиот опфат во рамките на опишаните граници изнесува околу 3 ха (3ха00ари88м2).

Сообраќајниот пристап до локалитетот е преку локалниот пат кој доаѓа од јужната граница на опфатот.

3. СОДРЖИНИ ВО КОМПЛЕКСОТ

Предвидени се следните класи на намени:

A4 – ловен дом со пропратни компатибилни намени согласно Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање („Службен весник на РМ“, број 63/12, 126/12, 19/13, 95/13, 167/13 и 37/14).

Површината на планскиот опфат е неизградено земјиште. Со планот се формира градежна парцела и се предвидува површина за градење на повеќе градби со намена во согласност со барањата на Инвеститорите и изработените Услови за планирање на просторот. Растојанијата помеѓу објектите треба да бидат во согласност со член 42 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање („Службен весник на РМ“, број 63/12, 126/12, 19/13, 95/13, 167/13 и 37/14). Висините на објектите да се дефинираат во склад со член 43 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање („Службен весник на РМ“, број 63/12, 126/12, 19/13, 95/13, 167/13 и 37/14).

4. МЕТОДОЛОГИЈА

Основа за изработка на Локалната урбанистичка планска документација (Документациона основа и Планска документација), се истражувањата за состојбата на природните чинители и состојбата на создадените чинители во просторот, во рамките на планскиот опфат.

Локалната урбанистичка планска документација ги црпи просторните параметри и условености од Условите за планирање произлезени од Просторниот План на Р.М.

Локалната урбанистичка планска документација е изработена врз основа на методологијата, која произлегува од одредбите утврдени со Законот за просторно и урбанистичко планирање („Службен весник на РМ“, број 51/05, 137/07, 91/09, 124/10, 18/11, 53/11, 144/12, 55/13, 70/13, 163/13 и 42/14) и подзаконските акти што произлегуваат од нив.

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

1. ГЕОГРАФСКО И ГЕОДЕТСКО ОДРЕДУВАЊЕ НА ПОДРАЧЈЕТО НА ОПФАТОТ, ГРАНИЦИ И ПОВРШИНА

Според состојбата на терен локалитетот кој е предмет на Локалната урбанистичка планска документација се наоѓа на подрачјето на Општина Новаци. Локалитетот е во рамките на ловиштето бр. 4 „Нице“, утврдено со Просторниот план на РМ, за што со Владата на РМ инвеститорот има склучено договор за концесија бр. 51-4483/1 од 27.07.2010 година. Локалитетот излегува на локален пат.

Планскиот опфат кој е предмет на разработка на урбанистичката планска документација опфаќа дел од КП 1732, дел од КП 1750 и целосно КП 2109, КО Будимирци, Општина Новаци.

Вкупната површина на планскиот опфат во рамките на опишаните граници изнесува околу 3 ха (3ха00ари88м2).

2. ИСТОРИЈАТ НА ПЛАНИРАЊЕТО И УРЕДУВАЊЕТО НА ПОДРАЧЈЕТО И НЕГОВАТА ОКОЛИНА

Просторот во рамките на планскиот опфат не е опфатен со важечка урбанистичка планска документација.

Согласно член 15 од Законот за просторно и урбанистичко планирање („Службен весник на РМ“, број 51/05, 137/07, 91/09, 124/10, 18/11, 53/11, 144/12, 55/13, 162/13 и 42/14), Локална урбанистичка планска документација се изработува врз основа на планска програма изработена од овластено правно лице по барање на Инвеститорот за одобрување на истата.

3. ПОДАТОЦИ ЗА ПРИРОДНИ ЧИНители

Општината Новаци зафаќа површина од 773 км² во јужниот дел на Република Македонија и се наоѓа на надморска височина од 580 метри, на географска ширина од 41° 2' 40" и географска должина 21° 27' 40".

Климата на подрачјето на општината е умерено-континентална, со одредени специфичности – според температурните вредности е континентална, а според врнежите е до извесен степен медитеранска. Во мариовскиот регион е планинска, додека по течението на Црна река се чувствува влијанието на медитеранската клима.

Просечната годишна температура е 10,7°C, највисоката е 41,2°C, а најниската -30°C. Вкупната температурна промена на релација поле планина е од 20 – 30°. Најстуден месец е јануари. Вкупно сончеви часови годишно – 2 325 часа. Просечно годишни врнежи се 600 мм на 1 м². Во годината има просечно 25 магливи денови.

Општината брои 41 село, од кои 34 рамничарски и 7 ридско-планински. Општинскиот центар од најблискиот град Битола е оддалечен 11 км. Општината е петта општина во Република Македонија според големина на обработливо земјиште – располага со 22 905 хектари обработливо земјиште. Исто така, општината има 28 952 хектари пасишта и 17 000 хектари шуми.

Подрачјето на општината опфаќа делови од планините Ниџе (со врвовите Кајмакчалан на висина од 2520 м, Ниџе на висина од 2361 м и Добро Поле на висина од 1815 м), Селечка планина и Дрен.

Реки кои проаѓаат низ општината се: Црна река, Градешка река, Бела Река, Елешка река, Коњарка, Сатока и други. Постои и едно вештачко езеро на РЕК Битола, како и минерални извори во Гермијан и Меџитлија.

Според сеизмичката карта на Р. Македонија и соодветната секторска студија, поширокото подрачје на Битола во кое спаѓа и предметната локација, се наоѓаат во зоната на 7-ми степен сеизмичност. Оттука просторот претставува геолошки предиспониран терен за сеизмичка активност.

4. ПОДАТОЦИ ЗА СОЗДАДЕНИ ВРЕДНОСТИ И ЧИНТЕЛИ

Површината која е предмет на работа е неизградено земјиште во Будимирци, Општина Новаци. Будимирци се наоѓа на десната страна на Црна Река, брои околу 90 жители.

Локалитетот е во рамките на ловиштето бр. 4 „Ниџе“, и планскиот опфат кој е предмет на разработка на урбанистичката планска документација опфаќа дел од КП 1732, дел од КП 1750 и целосно КП 2109, КО Будимирци, Општина Новаци.

Економија - Главна стопанска гранка во општината Новаци е пољоделството, застапено со житните растенија пченица, јачмен, рж, пченка. Населението одгледува и градинарски и фуражни култури: афион, хмељ, соја, наут, луцерка, шеќерна репка, сончоглед, маслодавна репка и други култури. Овоштарството е претежно застапено со јаболчести овошја (јаболко, круша, дуња, црешна), зрнести (орев, лешник, костен, бадем), јагоди, бобици итн. Застапено е и лозарството како и површини засадени со индустриски растенија сончогледот, тутунот, шеќерната репа, индустриски домати итн. Вкупната аграрна површина во општината изнесува 70 000 хектари, од кои на обработливо земјиште отпаѓа 23 000 хектари. Општината располага и со околу 17 000 хектари шума. Сточарството е исто така застапено, со одгледување на ситен и крупен добиток на 30 000 хектари пасишта. Овоштарството е претежно застапено со јаболчести овошја (јаболко, круша, дуња, црешна), зрнести (орев, лешник, костен, бадем), јагоди, бобици итн. Овој регион е познат и по одгледување на висококвалитетен мед. Риболовот е застапен на реките Црна, Градешка, Бела итн.

Во рамките на општината Новаци се наоѓа најголемиот басен на јаглен – Суводол со геолошки резерви од 195 милиони тони.

Најголеми економски субјекти во општината се РЕК- Битола и ЗУК-Пелагонија, а покрај нив има и други позначајни приватни претпријатија како што се ДОО Стентон градба, Мариово инвест, Гулевски-компани итн.

5. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА НА ИЗГРАДЕНИОТ ГРАДЕЖЕН ФОНД И ВКУПНАТА ФИЗИЧКА СУПРСТРУКТУРА

Во рамките на планскиот опфат постојат ловотехнички објекти предвидени согласно Ловностопанската основа со површина од 850 м².

6. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА НА ПОСТОЈНИ СПОМЕНИЧНИ ЦЕЛИНИ

Во рамките на планскиот опфат не се евидентирани постојни споменични целини. (Писмо од Министерство за култура на РМ, бр. 17-2329/2 од 13.08.2014)

7. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА НА ИЗГРАДЕНА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Сообраќајниот пристап до локалитетот е преку локалниот пат кој минува долж дел од западната, источната и јужната граница на опфатот.

На локалитетот не постојат: електрична инфраструктура, телефонска, водоводна и канализациска инфраструктура. (Писмо од ЈП Водовод од Битола, бр. 08-5/48-2 од 25.08.2014.; Писмо до Дирекција за заштита и спасување, Влада на РМ, подрачно одделение, бр. 10-185/2 од 06.08.201)

8. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА И СНИМАЊЕ НА БЕСПРАВНО ИЗГРАДЕНИ ГРАДБИ

Во рамките на планскиот опфат нема бесправно изградени градби.

9. АНАЛИЗА НА МОЖНОСТИТЕ ЗА ПРОСТОРЕН РАЗВОЈ

При спроведувањето на стратегијата за организација и користење на просторот, решенијата во просторот треба да овозможат: погоден степен на изграденост на просторот на градежната парцела, заштита на природните и создадени ресурси и вредности, сообраќајно и информатичко поврзување, локациска флексибилност и почитување на објективните фактори на развојот.

Програмските проекции на просторот се движат во следните насоки:

- Потребно е да се изработи планскиот опфат за Локална урбанистичка планска документација.
- Просторот е планиран за **Ловен дом со пропратни содржини, на дел од КП 1732, дел од КП 1750 и КП 2109, КО Будимирци, Општина Новаци**, кој кореспондира со Основната класа на намена **A4** и нејзините пропратни содржини: согласно Правилникот за стандарди ноирмативи за планирање на просторот.
- Во рамките на градежната парцела која е предмет на ова ЛУПД да се определи површината за градење, со цел рационално искористување на расположивото земјиште на парцела, согласно со важечката законска и подзаконска регулатива.

Во согласност со нормативите за планирање на сообраќајот, паркирањето на возилата да се обезбеди во рамките на градежната парцела, предмет на овој ЛУПД. Треба да се предложи просторно решение што ќе обезбеди рационален степен на искористеност на градежното земјиште.

10. ДРУГИ ПРИЛОЗИ

ИЗВОД ОД ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РМ 2004-2020 Г.

Условите тука цели да се додадат.

ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ВИД НА ПЛАН, НАЗИВ НА ПОДРАЧЈЕТО И ПЛАНСКИОТ РАЗВОЈ

Предмет на елаборација е изработка на Локална урбанистичка планска документација, за градежна парцела која просторно е дефинирана со земјиштето од дел од КП 1732, дел од КП 1750 и КП 2109, КО Будимирци, Општина Новаци.

Планската документација е изработена во согласност со Законот за просторно и урбанистичко планирање („Службен весник на РМ“, број 51/05, 137/07, 91/09, 124/10, 18/11, 53/11, 144/12, 55/13, 70/13, 163/13 и 42/14), во границите на планскиот опфат (дефиниран од катастарските парцели: дел од КП 1732, дел од КП 1750 и КП 2109, КО Будимирци, Општина Новаци), со цел да се утврдат: намената на земјиштето на предметната градежна парцела, површината за градење и максималната висина на градбите во неа, согласно важечката законска и подзаконска регулатива.

Елаборатот е усогласен со важечката законска регулатива како што е: Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање („Службен весник на РМ“, број 63/12, 126/12, 19/13, 95/13, 167/13 и 37/14) и Правилникот за поблиска содржина, размер и начин на графичка обработка на урбанистичките планови („Службен весник на РМ“, број 78/06 и 37/14).

2. МЕСТОПОЛОЖБА НА ПЛАНСКИОТ ОПФАТ

Планскиот опфат кој е предмет на разработка на урбанистичката планска документација е дефиниран во границите на постојните катастарски парцели дел од КП 1732, дел од КП 1750 и КП 2109, КО Будимирци, Општина Новаци. Површината на така дефинираната парцела, односно плански опфат изнесува **околу 3 ха (3ха00ари88м2)**.

3. ПРОСТОРЕН КОНЦЕПТ

Со Локалната урбанистичка планска документација, на предметната градежна парцела е утврдена површина за градба на повеќе градби со група на класи на намена **A – домување**, односно со основна класа на намена **A4 – времено сместување** во кое спаѓаат сите видови мотели, викенд куќи, планинарски домови, **ловни домови**, кампови и сл., и компатибилните класи на намена Б1 – мали комерцијални и деловни намени (30%), Б3 – големи угостителски единици (30%), В2 – здравство и социјална заштита (30%), и Д3 – спорт и рекреација (30%), (вкупно 30%).

Растојанијата помеѓу границата на градежната парцела и површината за градење се во согласност со член 40 од Правилникот за стандарди и нормативи за уредување на просторот (Сл. весник на Р.М, бр. 63/12, 126/12, 19/13, 167/13 и 37/14). Дефинираната максимална височина на хоризонталниот венец на стреата на објектот е во склад со член 41 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М, бр. 63/12, 126/12, 19/13, 167/13 и 37/14). Покрај максималната висина на

венец, во нумеричките податоци е дадена и максималната катност на планираната височина за градба. Оваа Локална урбанистичка планска документација треба да овозможи реализација во рамките на максимална височина до хоризонталниот венец на градбата од 12.00 м, со катност П+2+Пк.

- Основна класа на намена :	А –домување
- Поединечна класа на намена:	А4 – времено сместување во кое спаѓаат сите видови мотели, викенд куќи, планинарски домови, ЛОВНИ ДОВОМИ , кампови и сл.
- Површина на градежна парцела	3 ха (3ха00ари88м2)
-Максимална површина за изградба на градбата во утвредениот простор за градење	9000м ²
- Вкупна изградена површина на сите спратови	ќе се утврди со АУП
- Максимален број на спратови	ќе се утврди со АУП
- Максимална височина на градбите до венец	12м (катноста ќе се утврди со АУП)
- Висинска кота на приземна плоча	ќе се утврди со АУП
-Процент на изграденост во однос на градежната парцела (П)	30%
- Коефициент на искористеност во однос на градежната парцела	0,9
- Висина на кровна конструкција	ќе се утврди со АУП
- Мах. агол на кров	ќе се утврди со АУП
- Паркирање: Внатре во градежната парцела	Ќе се дефинира со АУП, а големината и бројот на паркинг местата да биде исклучиво согласно Правилник за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 63/12, 126/12, 19/13, 95/13, 167/13, 37/14), член 61.

4. ПЛАНСКА ПРОГРАМА

Согласно член 15-а од Законот за просторно и урбанистичко планирање („Службен весник на РМ“, број 51/05, 137/07, 91/09, 124/10, 18/11, 53/11, 144/12, 55/13, 162/13 и 42/14), Локална урбанистичка планска документација се изработува врз основа на планска програма изработена од овластено правно лице по барање на Инвеститорот за одобрување на истата. Во случајов, по барање на „Еуроимпекс“ ДОО Скопје, од страна на овластеното правно лице изработена е Планска програма за изработка на Локална урбанистичка планска документација за Ловен дом со пропратни содржини на дел од КП 1732, дел од КП 1750 и КП 2190 КО Будимирци, Општина Новаци.

Локалитетот е во рамките на ловиштето бр. 4 „Нице“, утврдено со Просторниот план на РМ, за што со Владата на РМ инвеститорот има склучено договор за концесија бр. 51-4483/1 од 27.07.2010 година.

Локалитетот излегува на локален пат.

Вкупната површина на планскиот опфат изнесува околу 3 ха (3ха00ари88м2).

Во рамките на планскиот опфат на предметниот локалитет се планира развој со предвидување на градежна парцела и површини за градење на повеќе градби со намена:

A4—Ловен дом

Со пропратни компатибилни содржини согласно Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање.

Локалната урбанистичка планска документација треба да се изработи во сè според Законот за просторно и урбанистичко планирање („Службен весник на РМ“, број 51/05, 137/07, 91/09, 124/10, 18/11, 53/11, 144/12, 55/13, 162/13 и 42/14), Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање („Службен весник на РМ“, број 63/12, 126/12, 19/13, 95/13, 167/13 и 37/14) и Правилникот за поблиска содржина, размер и начин на графичка обработка на урбанистичките планови („Службен весник на РМ“, број 78/06), како и другата релевантна законска и подзаконска регулатива.

1. ВОВЕД

Просторот во рамките на планскиот опфат досега не е третиран со урбанистичка планска документација.

Локалните урбанистички плански документи од членот 50-а од Законот за просторно и урбанистичко планирање („Службен весник на РМ“, број 51/05, 137/07, 91/09, 124/10, 18/11, 53/11, 144/12, 55/13, 162/13 и 42/14), кои третираат простори кои се вон планските опфати на урбанистичките планови, се изработуваат врз основа на „Извод од Просторниот план на Република Македонија“.

За предметниот локалитет, врз основа на оваа предлог програма ќе бидат изработени Услови за планирање на просторот кои произлегуваат од Просторниот план на Република Македонија, од страна на Агенцијата за планирање на просторот.

Сообраќајниот пристап до локалитетот е преку локалниот пат кој минува долж дел од западната, источната и јужната граница на опфатот.

Барањето на Инвеститорот е формирање на градежна парцела на дел од КП 1732, дел од КП 1750 и КП 2109 КО Будимирци, Општина Новаци и предвидување на површина за градење на повеќе градби со намена А4-ловен дом со пропратни компатибилни содржини.

2. ЛОКАЦИЈА

Локалитетот се наоѓа во рамки на ловиштето бр. 4 „Нице“, и ги опфаќа делумно катастарските парцели 1732, 1750 и целосно 2109 во катастарската општина Будимирци, Општина Новаци.

Местоположба на планскиот опфат – Р = 1:2500 (Приказ на ажурирана геодетска подлога)

Границата на опфатот е прикажана во графичките прилози и е дефинирана помеѓу:

На **исток** границата се движи во рамките на КП 1732, КО Будимирци, продолжува по границата помеѓу КП 2109 и КП 1750.

На **север** границата се движи во рамките на КП 1732, КО Будимирци, потоа продолжува по локалниот пат во рамките на истата парцела, потоа навлегува во КП 1750 и повторно се движи во КП 1732.

На **запад** границата се движи долж локалниот пат во КП 1750, па продолжува во рамките на КП 1732, КО Будимирци.

На **југ** границата се движи по границата помеѓу КП 2109 и КП 1732, продолжува по локалниот пат низ КП 1750, па навлегува во КП 1732 и пак се спушта пратејќи го локалниот пат низ КП 1750 се до почетната точка.

Вкупната површина на планскиот опфат во рамките на опишаните граници изнесува околу 3 ха (3ха00ари88м2).

Сообраќајниот пристап до локалитетот е преку локалниот пат кој минува долж дел од западната, источната и јужната граница на опфатот.

3. СОДРЖИНИ ВО КОМПЛЕКСОТ

Предвидени се следните класи на намени:

A4 – ловен дом со пропратни компатибилни намени согласно Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање

Површината на планскиот опфат е неизградено земјиште. Со планот да се формира градежна парцела и да се предвиди површина за градење на повеќе градби со намена во согласност со барањата на Инвеститорите и изработените Услови за планирање на просторот. Растојанијата помеѓу објектите треба да бидат во согласност со член 42 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање („Службен весник на РМ“, број 63/12, 126/12, 19/13, 95/13, 167/13 и 37/14). Висините на објектите да се дефинираат во склад со член 43 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање („Службен весник на РМ“, број 63/12, 126/12, 19/13, 95/13, 167/13 и 37/14).

4. ОПИС И ОБРАЗЛОЖЕНИЕ НА ПЛАНСКИ РЕШЕНИЈА ЗА ГРАДБАТА

Планскиот опфат е во една целина, како единица на градежното земјиште. Границата на планскиот опфат во овој случај е една.

Обележувањето на градежната парцела е со нумерација - број на градежната парцела.

Намената на земјиштето во планскиот опфат е дефинирана со ЛУПД.

Со Планот е утврдена група на класа на намена **A – домување**, односно со основна класа на намена **A4** – времено сместување во кое спаѓаат сите видови мотели, викенд куќи, планинарски домови, **ловни домови**, кампови и сл., и компатибилните класи на намена Б1 – мали комерцијални и деловни намени (30%), Б3 – големи угостителски единици (30%), В2 – здравство и социјална заштита (30%), и Д3 – спорт и рекреација (30%), (вкупно 30%). Основната класа на намени е впишана на самата површина за изградба на градежната парцела.

4.1. ЕДИНИЦИ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ

Во планскиот опфат има планирана градежна парцела со класа на намена времено сместување во кое спаѓаат сите видови мотели, викенд куќи, планинарски домови, **ловни домови**, кампови и сл., и компатибилните класи на намена Б1, Б3, Б2, Б6 и Д3, во која спаѓа и предметната намена согласно предметниот ЛУПД.

4.2. КЛАСА НА НАМЕНИ

Со Планот се утврдени следните класи на намени:

А –домување, односно со основна класа на намена **А4 – времено сместување** во кое спаѓаат сите видови мотели, викенд куќи, планинарски домови, **ЛОВНИ ДОМОВИ**, кампови и сл., и компатибилните класи на намена Б1 – мали комерцијални и деловни намени (30%), Б3 – големи угоститеслки единици (30%), В2 –здравство и социјална заштита (30%), и Д3 – спорт и рекреација (30%), (вкупно 30%). Класата на намена е впишана на самата површина за изградба на градежната парцела, а во легенда и компатибилните класи на намена.

4.3. СООБРАЌАЈНО РЕШЕНИЕ

Сообраќајниот пристап до градежната парцела предмет на ова ЛУПД е решен постоен локален пат.

Профилот на овој пат овозможува движење на возила во два правци. Со овоа планска документација е планиран со димензија од 5.5 м. Со банкини од по 1,0 м.

Во однос на решавањето на проблемот на стационарниот сообраќај, потребите за паркирање за градежната парцела ќе се решаваат во рамките на сопствената парцела со почитување на потребен број паркинг места, како основен услов за изградба до минимално дозволената висина и површина за градба согласно член 52 од

Правилникот за стандарди и нормативи за уредување на просторот (Сл. весник на Р.М, бр. 63/12, 126/12 и 19/13).

4.4 ПТТ ИНСТАЛАЦИИ

Македонски телекомуникации за своите корисници обезбедува широк опсег на услуги како што се: говорни услуги (вклучувајќи услуги со додадена вредност), услуги за пренос на податоци, пристап до Интернет, мобилни телекомуникациони услуги.

Целиот овој регион е покриен со сигнал на трите компании за мобилна телефонија во РМ.

4.5. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

ВОДОСНАБДУВАЊЕ

Водоснабдувањето на објекти во рамките на градежната парцела се предвидува со сопствен ситем на обезбедување на техничка и вода за пиење. Нивното решение ќе биде предмет на проектната документација на основниот проект за објектите во градежната парцела. Истата ќе се обезбеди од Бунар или друго соодветно техничко решение.

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Фекалната канализација ќе се решаваа преку изработката на основните проекти за објектите во парцелата. Истата ќе биде решена со обезбедување на соодветна пречистителна станица и септичка јама.

5. ЕКОНОМСКО ОБРАЗЛОЖЕНИЕ ЗА НАЧИНОТ, ОБЕМОТ И ДИНАМИКАТА НА ФИНАНСИРАЊЕ НА РЕАЛИЗАЦИЈАТА НА ПЛАНСКИТЕ РЕШЕНИЈА

Обемот, динамиката на финансирање и реализација на планските решенија на изработка на Локалната урбанистичка планска документација која е предмет на изработка на урбанистичката планска документација, ги опфаќа сите трошоци за планирање, проектирање, подготвување (уредување) на земјиштето изградбата на објектите, надворешните инсталации и сообраќајните површини.

Се јавуваат и други трошоци освен наброените, што влијаат на висината на вкупните средства потребни за реализација на еден ваков документ.

Секако определување на трошоците за реализација на овој опфат наречени економско образложение е соочено и оптоварено со низа ограничувања и истите реално ќе произлезат од вредностите пресметани со Идејниот и Основниот проект. Поради сето изнесено економското образложение го сфаќаме како груба апроксимација која не би можело да има карактер на плански параметар.

Економското образложение за оправданоста на планскиот концепт произлегува од местоположбата на локалитетот и планските решенија кои ги нуди предметниот план.

Планот предвидува **27000,0 м²** максимална можна бруто развиена површина за објектот, при што процентот на изграденост ќе изнесува на **30,0%**, а коефициентот на искористеност на земјиштето ќе изнесува **0,9**. Со тоа, реализацијата на оваа планска документација ќе придонесе кон порационално искористување на градежното земјиште, што е придобивка за населбата и Општината Новаци.

6. МЕРКИ ЗА ЗАШТИТА

6.1. ЗАШТИТА НА ЖИВОТНА СРЕДИНА

Анализата на влијанијата врз животната средина, како превентива, има за цел да ги идентификува можните проблеми, да ги рационализира трошоците и да направи оптимален избор на мерките за заштита на животната средина.

Мерките и активностите кои се преземаат во насока на рационално искористување на просторот и заштитата на животната средина, при што се земени во предвид и посебните интереси на просторниот развој се:

- почитување на постојните закони и прописи со кои се заштитува просторот, ресурсите и националното богатство,
- организирање и уредување на просторот со цел да се постигне севкупен развој, посебно во однос на заштитата на природните и создадени вредности,
- при уредувањето на просторот и прилагодувањето на новите потреби и иницијативи, да се издвојат оптималните можности за развој.
- Законската регулатива, врз основа на која се уредува областа, од аспект на заштита на животната средина и која е потребно да се примени при изработка на Локалната урбанистичка планска документација е следната:
 - Закон за животна средина („Службен весник на РМ“, број 53/05, број 81/05 и број 24/07),
 - Закон за заштита на природата („Службен весник на РМ“, бр. 67/04, 14/06 и 84/07),
 - Закон за квалитет на амбиентниот воздух („Службен весник на РМ“, бр. 67/04 и 92/07),
 - Закон за води („Службен весник на РМ“, број 4/98),
 - Закон за управување со отпад („Службен весник на РМ“, бр. 68/04, бр. 107/07 и бр. 102/08),
 - Закон за заштита од бучава во животната средина („Службен весник на РМ“, бр. 79/07),

- Закон за заштита и спасување („Службен весник на РМ“, бр. 36/04, 49/04 и 86/08, и други законски и подзаконски акти.

Со цел да се обезбеди заштита на животната средина и запазување на поставените стандарди, при изработка на Локалната урбанистичка планска документација за предметната градежна парцела, Општина Новаци, со А4 класа на намена на просторот, потребно е да се планира изведба на современа инфраструктура.

Концептот за заштита на животната средина базира на општите и посебни цели и насоки за заштита на посебните природни вредности, меѓу кои амбиенталните, естетските и рекреативните потенцијали на просторот.

6.2. ЗАШТИТА НА ПРИРОДНО НАСЛЕДСТВО

Посебно внимание при заштитата на природата, треба да се посвети на начинот, видот и обемот на изградба што се предвидува во заштитените простори за да се одбегнат или да се надминат судирите и колизиите со инкомпатибилните функции. За таа цел е неопходно почитување на следните принципи:

- зачувување на доминантните карактеристики на постојната состојба;
- рационална изградба на инфраструктурата;
- концентрација и ограничување на изградбата.

Локалната урбанистичка планска документација за предметната ГП, нема евидентирано природно наследство.

6.3. ЗАШТИТА НА КУЛТУРНО-ИСТОРИСКО НАСЛЕДСТВО

Во рамките на опфатот на оваа Локална урбанистичка планска документација не е регистрирано, ниту пак е евидентирано културно наследство. Оттаму, во Локалната урбанистичка планска документација за ГП, не се предвидуваат мерки за заштита на спомениците на културата.

6.4. МЕРКИ ЗА ЗАШТИТА ОД ПОЖАР НА ОБЈЕКТИТЕ

При изработка на техничката документација и изведбата на објектите, истите треба да ги задоволуваат сите мерки на превентива и заштита во случај на пожар и паника.

Изработката на техничката документација треба да биде во согласност со Законот за заштита од пожар. Ивичњациите на пристапниот пат треба да бидат со висина не поголема од 7,0 cm и закосени поради лесен пристап на пожарни возила до објектот. ите паркинг простори во рамките на градежната парцела, кои ќе се предвидат со идејниот и основниот проект, треба да се димензионирани така да не создаваат застој туку да овозможуваат несметано одвивање на сообраќајот, особено во случај на противпожарна интервенција.

НУМЕРИЧКИ ДЕЛ

1. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ

- Основна класа на намена :	А –домување
- Поединечна класа на намена:	А4 – времено сместување во кое спаѓаат сите видови мотели, викенд куќи, планинарски домови, ЛОВНИ ДОМОВИ , кампови и сл.
- Површина на градежна парцела	3 ха (3ха00ари88м2)
-Максимална површина за изградба на градбата во утвредниот простор за градење	9000м ²
- Вкупна изградена површина на сите спратови	ќе се утврди со АУП
- Максимален број на спратови	ќе се утврди со АУП
- Максимална височина на градбите до венец	12м (катноста ќе се утврди со АУП)
- Висинска кота на приземна плоча	ќе се утврди со АУП
-Процент на изграденост во однос на градежната парцела (П)	30%
- Коефициент на искористеност во однос на градежната парцела	0,9
- Висина на кровна конструкција	ќе се утврди со АУП
- Мах. агол на кров	ќе се утврди со АУП
- Паркирање: Внатре во градежната парцела	Ќе се дефинира со АУП, а големината и бројот на паркинг местата да биде исклучиво согласно Правилник за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл.в. на РМ бр. 63/12, 126/12, 19/13, 95/13, 167/13 и 37/14), член 61.

2. БИЛАНСНИ ПОКАЗАТЕЛИ

Билансните показатели споредбено ги покажуваат нумеричките вредности од планското решение и оние од постојна состојба од документациона основа.

Документациона основа	Регистрирани градби во планскиот опфат	4
	Намена	Ловотехнички објекти
	Изградена површина на приземје (м ²)	850 м ²
	Развиена површина по катови (м ²)	850 м ²
	Процент на изграденост во однос на грдежна парцела (%)	2 %
	Намена	Ловен дом со пропратни содржини
	Планирана површина за градење (м ²)	9000 м ²
	Вкупна развиена површина за градење (м ²)	27000 м ²
	Процент на изграденост	30%

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДБА

1. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДБА, РАЗВОЈ И КОРИСТЕЊЕ НА ЗЕМЈИШТЕТО ЗА ГРАДБИ КОИ ВАЖАТ ЗА ПЛАНСКИОТ ОПФАТ

- 1.1 Одредбите за уредување на просторот и графичките прилози се составен дел на планот и имаат дејство само врз градителската активност која ќе уследи по стапување во сила на локалната урбанистичка планска документација.
- 1.2 Изградбата на нови објекти, изградбата на комуналните објекти и инсталации како и вкупното просторно уредување на предметниот локалитет треба да се изведува согласно законската и подзаконската регулатива, техничките прописи во областа на градежништвото и урбанизмот како и овие параметри што се составен дел на документацијата.
- 1.3 Параметрите се применуваат во рамките на утврдената граница на опфатот. Специфичните параметри за уредување на просторот се однесуваат на градежната парцела.
- 1.4 Планскиот опфат е дефиниран со една градежна парцела.

Со планот се одредени: регулациони линии, граница на градежна парцела, површина за градење ограничена со градежна линија, намена на земјиштето и градбата.
- 1.5 Во планот е зацртана група на класа на намена **А – домување**, со основна класа на намени **А4 – ловен дом со пропратни содржини**.
- 1.6 Со планот се одредени и компатибилните намени согласно Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање („Службен весник на РМ“, бр. 63/12) – Прилог 2.
- 1.7 Височина на градење е 12.00 m кота на горниот венец во однос на заштитниот тротоар (точниот број на катови ќе се утврди со АУП).
- 1.8 Во однос на решавањето на проблемот на стационарниот сообраќај потребите за паркирање за градежната парцела ќе се решаваат во рамките на сопствената парцела, со почитување на потребен број паркинг места согласно Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање („Службен весник на РМ“, број 63/12, 126/12, 19/13, 95/13, 167/13 и 37/14).

2. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДБА, РАЗВОЈ И КОРИСТЕЊЕ НА ЗЕМЈИШТЕТО ЗА ГРАДБИ КОИ ВАЖАТ ЗА ЦЕЛИОТ ПЛАНСКИ ОПФАТ ЗА СЕКОЈ ПОМАЛ ОПФАТ

2.1 КЛАСА НА НАМЕНА

Во планот е зацртана група на класи на намена **А – домување**, со основна класа на намени **А4 – ловен дом со пропратни содржини**.

Со планот се предвидени и компатибилни класи на намени на основната класа на намена и тоа: Б1 – мали комерцијални и деловни намени (30%), Б3 – големи угостителски единици (30%), В2 – здравство и социјална заштита (30%), и Д3 – спорт и

рекреација (30%), **вкупно 30%**. Класата на намена е впишана на самата површина за изградба на градежната парцела, а во легенда и компатибилните класи на намена.

2.2 ГРАДЕЖНИ ПАРЦЕЛИ

Опфатот со површина од 3 ха се состои од 1 градежна парцела. Границите на градежната парцела е дефинирана со ЛУПД, и е во границите на катастарските парцели дел од КП 1732, дел од КП 1750 и КП 2109, КО Будимирци, Општина Новаци.

2.3 ПРИРОДА НА ЗАФАТОТ

Во градежната парцела предвидена е површина за градба со намена **А –домување**, односно со основна класа на намена **А4 –** времено сместување во кое спаѓаат сите видови мотели, викенд куќи, планинарски домови, **ЛОВНИ ДОМОВИ**, кампови и сл., и компатибилните класи на намена Б1 – мали комерцијални и деловни намени (30%), Б3 – големи угоститеслки единици (30%), В2 –здравство и социјална заштита (30%), и Д3 – спорт и рекреација (30%), (вкупно 30%).

Параметрите од оваа Локална урбанистичка планска документација се основа за понатамошно изработување на идеен, а потоа и основен проект.

Максималната височина на хоризонталниот венец на објектите е **12.00 m**.

Максималната катност ќе се утврди со АУП.

Во склоп на дозволените параметри можно е поставување на една или повеќе градби со тоа да нивната вкупна површина за градба, односно вкупно развиената бруто површина не ги надмине утврдените параметри. Решението за поставување на една или повеќе градби да се утврди директно со идеен или основен проект.

Градежната парцела со вкупна површина **3 ха (3ха00ари88м2)**, т. е. 98% од опфатот, е со класа на намена **А – домување**, со основна класа на намени **А4 – ловен дом со пропратни содржини** и компатибилните класи на намена Б1 (30%), Б3 (30%), В2 (30%), и Д3 (30%), вкупно 30%. Во склоп на градбата е **можно поставување на примарна и секундарна пластика** во согласност со важечкиот Правилник за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М, бр. 63/12, 126/12 и 19/13) кои не се земени во бруто развиената површина.

2.4 ЗЕЛЕНИЛО

Процентот на озеленетост во рамките на градежната парцела треба да изнесува минимум 50%.

2.5 ПАРКИРАЊЕ

Паркирањето е во рамките на градежната парцела според можностите. Потребниот број на паркинг места е според намената и големината на градбата, т. е. ќе се одреди според класата на намена А4, како што е пропишано во член 59 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање („Службен весник на РМ“, број 63/12, 126/12, 19/13, 95/13, 167/13 и 37/14).

Решавањето на проблемот на стационарниот сообраќај е основен услов за изградба на максимално дозволената висина и површина на градба.

Работен тим:

Проф. д-р Владимир Арсовски, дипл.инж.арх.

овластување бр: 0.0109

раководител на Локална урбанистичка планска документација

Доц. д-р Дивна Пенчиќ, дипл.инж.арх.

овластување бр: 0.0108

соработник на Локална урбанистичка планска документација

Ана Ружин Димовска, дипл.инж.арх.

соработник на Локална урбанистичка планска документација