



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

ГОДИНА XIV

БРОЈ 46

29. ЈУН 2021.

На основу члана 35. став 7. Закона 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, 9/2020 и 52/2021) и члана 40. тачка 5. Статута града Зајечара („Службени лист града Зајечара“, број 4/2019), Скупштина града Зајечара, на седници одржаној 29.06.2021. године, донела је

ОДЛУКУ

О УСВАЈАЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ГЕНЕРАЛА ГАМБЕТЕ, КРФСКЕ, ПАНА ЂУКИЋА И БУЛЕВАРА ДР ЗОРАНА ЂИНЂИЋА У ЗАЈЕЧАРУ

Члан 1.

УСВАЈА СЕ План детаљне регулације блока између улица Генерала Гамбете, Крфске, Пана Ђукића и Булеvara др Зорана Ђинђића у Зајечару.

Члан 2.

Граница Плана детаљне регулације блока између улица Генерала Гамбете, Крфске, Пана Ђукића и Булеvara др Зорана Ђинђића обухвата површину од око 6ha 11a 34 m² у КО Зајечар.

Опис границе Плана почиње на северу од тремеђе кп. бр. 11123, 8931/7 и 8959/1 КО Зајечар, затим иде на североисток границом кп. бр. 8931/7 и 8959/1, кп. бр. 8932/2 и 8959/1, кп. бр. 8933 и 8959/1 и наставља до пресека са осовином улице Генерала Гамбете одакле скреће јужно осовином улице Генерала Гамбете до пресека са осовином улице Крфске. Наставља осовином улице Крфске у правцу исток – запад до пресека са осовином улице Пана Ђукића, одакле наставља у правцу севера осовином улице Пана Ђукића до пресека са осовином улице др Зорана Ђинђића и даље границом кп. бр. 8931/7 и 11123 до почетне тачке овог описа.

У случају неслагања бројева катастарских парцела са графичким прилогом катастарског плана, важи графички прилог бр. 1. Катастарско топографски план са границом обухвата Плана (Р 1:1 000).

План детаљне регулације блока између улица Генерала Гамбете, Крфске, Пана Ђукића и Булеvara др Зорана Ђинђића у Зајечару обухвата следеће катастарске парцеле КО Зајечар: 11111/3, 11111/5, 11111/6, 11112, 11122/1, 11123, 11133, 8913/1, 8913/2, 8913/3, 8914, 8915/1, 8915/2, 8915/3, 8915/4, 8917, 8922/1, 8922/2, 8924/1, 8924/2, 8924/3, 8925, 8930, 8930, 8931/1, 8931/2, 8931/3, 8931/6, 8931/7, 8931/11, 8931/15, 8931/16, 8931/17, 8931/18, 8931/19, 8931/20, 8931/21, 8931/22, 8931/23, 8931/24, 8931/25, 8931/26, 8931/27, 8931/28, 8931/29, 8931/30, 8931/4, 8931/5, 8932/1, 8932/2, 8933, 8934/1, 8934/2, 8935, 8936/1, 8936/2, 8936/3, 8936/4, 8937, 8938, 8940, 8941/1, 8941/2, 8943, 8944/1, 8944/2, 8945, 8946, 8947, 8948, 8949, 8950, 8951, 8952/1, 8952/2, 8953/1, 8953/2, 8953/3, 8954/1, 8954/2, 8954/3,

8955/1, 8955/10, 8955/11, 8955/12, 8955/13, 8955/2, 8955/3, 8955/4, 8955/5, 8955/6, 8955/7, 8955/8, 8955/9, 8956/1, 8956/2, 8956/3, 8956/4, 9362, 9456/1, 9457/1, 9458, 9459/1, 9459/2, 9462/1, 9462/2, 9463/1, 9463/2, 9464/1, 9464/2, 9465/1, 9466/1, 9468/1, 9468/2, 9469/1.

Члан 3.

Основни циљеви израде Плана детаљне регулације блока између улица Генерала Гамбете, Крфске, Пана Ђукића и Булевара др Зорана Ђинђића у Зајечару су:

- Дефинисање детаљних правила уређења и грађења у оквиру већ планираних претежних намена како би се омогућила реализација развојних програма корисника простора;
- Задржавање концепта већ дефинисане матрице регулационих профила граничних саобраћајница предметног блока чиме се обезбеђује целовитост планског решења плана ширег подручја;
- Мање корекције регулационих елемената у циљу усаглашавања са постојећом катастарском матрицом, а у циљу ефикаснијег спровођења планског документа.

Остали циљеви израде Плана су:

- провера спроводљивости и евентуално редефинисање планских решења утврђених планом вишег реда;
- развој комуналне инфраструктуре и опремање локација;
- увођење принципа енергетске ефикасности и заштите животне средине.

Члан 4.

План детаљне регулације блока између улица Генерала Гамбете, Крфске, Пана Ђукића и Булевара др Зорана Ђинђића у Зајечару који је израдило ЈП Урбанизам - Крагујевац, усваја се у следећем садржају:

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о упису у судски регистар
2. Лиценца одговорног урбанисте
3. Изјава одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
 - 1.1. ОБУХВАТ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
 - 1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА
 - 1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ШИРЕГ ПОДРУЧЈА
 - 1.4. ПРЕГЛЕД ПОДАКА И УСЛОВА НОСИОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА
 - 1.5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА
 - 1.5.1. Постојећа намена земљишта
 - 1.5.1.1. Површине јавне намене
 - 1.5.1.2. Површине остале намене
 - 1.5.2. Саобраћајна инфраструктура
 - 1.5.3. Инфраструктурна опремљеност
 - 1.5.3.1. Водоснабдевање, каналисање и одвођење отпадних и атмосферских вода
 - 1.5.3.2. Електроенергетска инфраструктура
 - 1.5.3.3. Телекомуникациона инфраструктура
 - 1.5.3.4. Термоенергетска инфраструктура
 - 1.5.4. Уређење зелених површина
 - 1.5.5. Стање животне средине
 - 1.5.6. Заштита природних добара
 - 1.5.7. Заштита културног наслеђа

- 1.5.8. Инжењерско геолошке карактеристике терена
- 1.6. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
- 2. ПЛАНСКИ ДЕО
- ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА
- 2.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА
- 2.1.1. Површине јавне намене
- 2.1.2. Инфраструктурна опремљеност
- 2.1.2.1. Водоснабдевање, каналисање и одвођење отпадних и атмосферских вода
- 2.1.2.2. Електроенергетска инфраструктура
- 2.1.2.3. Телекомуникациона инфраструктура
- 2.1.2.4. Термоенергетска инфраструктура
- 2.1.3. Површине остале намене
- 2.2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ ПЛАНА
- 2.3. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ
- 2.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ
- 2.4.1 УСЛОВИ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ
- 2.4.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
- 2.4.3. Заштита од елементарних и других непогода
- 2.4.4. Мере енергетске ефикасности
- 2.4.5. Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама
- 2.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
- 2.5.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
- 2.5.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- 2.5.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 2.5.3.1. Изградња и реконструкција саобраћајница
- 2.5.3.2. Водоснабдевање, каналисање и одвођење отпадних и атмосферских вода
- 2.5.3.3. Електроенергетска инфраструктура
- 2.5.3.4. Телекомуникациона инфраструктура
- 2.5.3.5. Термоенергетска инфраструктура
- 2.5.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗЕЛЕНИЛО СА ПРИПАДАЈУЋИМ ПАРТЕРНИМ ПОВРШИНАМА СТАЦИОНАРНОГ И ПЕШАЧКОГ САОБРАЋАЈА
- 2.5.5. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
- 3. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

ГРАФИЧКИ ДЕО

- 1. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА.. Р 1:1 000
- 2. ПРЕГЛЕДНА КАРТА ВЛАСНИЧКЕ СТРУКТУРЕ Р 1:1 000
- 3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА БР. 3 – ЦЕНТАР ГРАДА ЗАЈЕЧАРА (Сл.града Зајечара 34/18)
- 3.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПОДЕЛОМ ПРОСТОРА Р 1:5 000
- 3.2. ПЛАН ПОВРШИНА ЈАВНИХ НАМЕНА..... Р 1:1 000
- 3.3. РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН НАМЕНА..... Р 1:1 000
- 3.4. ЗАШТИТА ПРОСТОРА Р 1:1 000
- 3.5. ПЛАН КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ Р 1:2 500
- 4.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА..... Р 1:1 000
- 4.2. КАРТА ГРАЂЕВИНСКОГ БОНИТЕТА ОБЈЕКТА Р 1:1 000
- 4.3. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ, ЗОНЕ И БЛОКОВЕ Р 1:1 000
- 5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА..... Р 1:1 000
- 6. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ, НИВЕЛАЦИЈЕ, ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА И РАЗДВАЈАЊЕ ЈАВНЕ ОД ОСТАЛЕ НАМЕНЕ Р 1:1 000
- 7. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ Р 1:1 000
- 8. КАРТА СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА Р 1:1 000

Члан 5.

Текстуални део Плана детаљне регулације блока између улица Генерала Гамбете, Крфске, Пана Ђукића и Булевара др Зорана Ђинђића у Зајечару, од поглавља „1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ГЕНЕРАЛА ГАМБЕТЕ, КРФСКЕ, ПАНА ЂУКИЋА И БУЛЕВАРА ДР ЗОРАНА ЂИНЂИЋА ” до поглавља „3. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА” је саставни део ове Одлуке.

План детаљне регулације блока између улица Генерала Гамбете, Крфске, Пана Ђукића и Булевара др Зорана Ђинђића у Зајечару биће објављен у електронском облику и доступан на интернету и у Централном регистру планских докумената.

План детаљне регулације блока између улица Генерала Гамбете, Крфске, Пана Ђукића и Булевара др Зорана Ђинђића у Зајечару, у аналогном облику, је доступан у архиви Одељења за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове Градске управе града Зајечара, Улица Крфска бр.4, Зајечар.

Члан 6.

О спровођењу ове Одлуке стараће се Одељење за урбанизам, грађевинске и комуналне стамбене послове Градске управе града Зајечара и Главни урбаниста града Зајечара.

Члан 7.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Зајечара”.

I број 350 - 19/2021

У Зајечару, 29.06.2021. године

СКУПШТИНА ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

ПРЕДСЕДНИК

Стефан Занков, с.р.

На основу члана 35. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - Одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - Одлука УС РС, 50/2013 - Одлука УС РС, 98/2013 - Одлука УС РС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон и 9/2020 и 52/21) и члана 40., став 1., тачка 5. Статута града Зајечара („Службени лист града Зајечара“, бр.4/19), на предлог Градског већа, Скупштина града Зајечара на седници одржаној дана 29. јуна 2021. године, донела је:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ГЕНЕРАЛА ГАМБЕТЕ, КРФСКЕ, ПАНА ЂУКИЋА И БУЛЕВАРА ДР ЗОРАНА ЂИНЋИЋА

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ГЕНЕРАЛА ГАМБЕТЕ, КРФСКЕ, ПАНА ЂУКИЋА И БУЛЕВАРА ДР ЗОРАНА ЂИНЋИЋА

1.1. ОБУХВАТ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Граница **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ГЕНЕРАЛА ГАМБЕТЕ, КРФСКЕ, ПАНА ЂУКИЋА И БУЛЕВАРА ДР ЗОРАНА ЂИНЋИЋА** (у даљем тексту План) обухвата површину од око 0бха и 11а 34 м² у КО Зајечар.

Опис границе плана почиње на северу од тремеђе кп. бр. 11123, 8931/7 и 8959/1 КО Зајечар, затим иде на североисток границом кп. бр. 8931/7 и 8959/1, кп. бр. 8932/2 и 8959/1, кп. бр. 8933 и 8959/1 и наставља до пресека са осовином Улице генерала Гамбете одакле скреће јужно осовином Улице генерала Гамбете до пресека са осовином Улице крфске. Наставља осовином Улице крфске у правцу исток –запад до пресека са осовином Улице Пана Ђукића, одкле наставља у правцу севера осовином Улице Пана Ђукића до пресека са осовином Улице др. Зорана Ђинђића и даље границом кп. бр. 8931/7 и 11123 до почетне тачке овог описа.

НАПОМЕНА: У случају неслагања бројева катастарских парцела са графичким прилогом катастарског плана, важи *графички прилог бр. 1. Катастарско топографски план са границом обухвата плана (Р 1:1 000)*

ПОПИС ПАРЦЕЛА

Катастарске парцеле КО Зајечар: 11111/3, 11111/5, 11111/6, 11112, 11122/1, 11123, 11133, 8913/1, 8913/2, 8913/3, 8914, 8915/1, 8915/2, 8915/3, 8915/4, 8917, 8922/1, 8922/2, 8924/1, 8924/2, 8924/3, 8925, 8930, 8930, 8931/1, 8931/2, 8931/3, 8931/6, 8931/7, 8931/11, 8931/15, 8931/16, 8931/17, 8931/18, 8931/19, 8931/20, 8931/21, 8931/22, 8931/23, 8931/24, 8931/25, 8931/26, 8931/27, 8931/28, 8931/29, 8931/30, 8931/4, 8931/5, 8932/1, 8932/2, 8933, 8934/1, 8934/2, 8935, 8936/1, 8936/2, 8936/3, 8936/4, 8937, 8938, 8940, 8941/1, 8941/2, 8943, 8944/1, 8944/2, 8945, 8946, 8947, 8948, 8949, 8950, 8951, 8952/1, 8952/2, 8953/1, 8953/2, 8953/3, 8954/1, 8954/2, 8954/3, 8955/1, 8955/10, 8955/11, 8955/12, 8955/13, 8955/2, 8955/3, 8955/4, 8955/5, 8955/6, 8955/7, 8955/8, 8955/9, 8956/1, 8956/2, 8956/3, 8956/4, 9362, 9456/1, 9457/1, 9458, 9459/1, 9459/2, 9462/1, 9462/2, 9463/1, 9463/2, 9464/1, 9464/2, 9465/1, 9466/1, 9468/1, 9468/2, 9469/1.

Графички прилог бр. 1 - Катастарско-топографска подлога са границом обухвата плана (Р 1:1 000)

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Одлуку о изради **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ГЕНЕРАЛА ГАМБЕТЕ, КРФСКЕ, ПАНА ЂУКИЋА И БУЛЕВАРА ДР ЗОРАНА ЂИНЋИЋА**, број: 350-

36/2019, донела је Скупштина града Зајечара, дана 25.12.2019.године („Службени лист града Зајечара“, бр.32/19), као и Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ГЕНЕРАЛА ГАМБЕТЕ, КРФСКЕ, ПАНА ЂУКИЋА И БУЛЕВАРА ДР ЗОРАНА ЋИЊИЋА**, IVброј: 350-34/2019, од 04.12.2019. („Службени лист града Зајечара“, бр.32/19),

Правни основ за израду Плана је:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС», бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 54/13-одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон 9/20 и 52/21);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“, бр. 32/19);
- Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“, бр. 105/2020);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације, коју је донела Скупштина града Зајечара на седници одржаној 25.12.2019. године (бр. одлуке 350-36).

Плански основ за израду Плана је:

- План генералне регулације града Зајечара бр.3 – центар града Зајечара („Службени лист града Зајечара“, бр. 34/18).

1.3 ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ШИРЕГ ПОДРУЧЈА

План генералне регулације града Зајечара бр.3 – центар града Зајечара („Службени лист града Зајечара“, бр. 34/18), представља непосредни плански основ као план ширег подручја.

Обухват предметног Плана детаљне регулације према Плану генералне регулације града Зајечара бр.3 – центар града Зајечара налази се у делу Зоне 1-Центар насеља.

У оквиру зоне 1 формирана је подзона 1.1-Ужа зони центар којој припада јужни део обухвата ПДр-а (блокови уз Улицу Крфску: 1.1.1. и 1.1.2.).

Зона 1- центар насеља обухвата најужи градски центар у оквиру кога је организован највећи број јавних градских функција. У овој зони је највећа концентрација пословно услужних делатности уско испрепелетана са вишепородичним и породичним становањем. Плански претежна намена ове зоне су мешовите намене и то веће густине. Карактеристичност ове зоне је изразита разноликост у висинској регулацији од приземних објеката до објеката са преко 10 етажа. Овим планом се задржава у потпуности карактер зоне 1 у смислу намене простора и фузичке структуре. Проблеме као што су недостатак паркинг места, недостатак већих зелених површина треба решавати кроз трансформацију унутрашњих делова блока. Заменом великог броја појединачних гаража заједничким гаражама са подрумским и/или сутеренским етажама, и уклањањем помоћних објеката. Тиме би се донекле отворио простор у претежно затвореним блоковима за изградњу зелених површина, дечијих игралишта и сл. Неопходно је у максималној мери очувати постојеће неизграђене и озелењене површине и у оквиру јавних површина али и у оквиру осталог земљишта.

У оквиру зоне 1 формирана је **подзона 1.1** у оквиру које се не очекује значајна нова изградња. Овде је потребно подићи степен опште уређености кроз очување и подизање квалитета постојећих објеката, зеленила, фасада и сл. Инсистирати на реконструкцији унутрашњих делова блока, заменом или уклањањем свих објеката лошег бонитета.

Предметни План детаљне регулације, обухвата површину од 06ха 11а 34м², што чини сегмент План генералне регулације града Зајечара бр.3 – центар града Зајечара, па је потребно сва планска решења ускладити са планским решењима у контактним зонама тако да се постигне целовитост планирања простора.

Графички прилог бр.: 3.1. Планирана намена површина са поделом простор (P 1: 5000)
 3.2. План површина јавних намена (P 1:1 000)
 3.3. Регулационо нивелациони план (P 1:1 000)
 3.4. Заштита простора (P 1:1 000)
 3.5. План комуналне инфраструктуре (P 1:2 500)

1.4. ПРЕГЛЕД ПОДАТАКА И УСЛОВА НОСИОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

5. Услови надлежних органа и институција за израду Плана		Овлашћена организација
1.	ЈКП "Водовод" Др. Зорана Ђинђића 5, 19000 Зајечар Телефон: 019/422-041	2026 27.08.2020.
2.	Градска управа града Зајечара Одељење за урбанизам, грађевинске и комунално стамбене послове (Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине)	IV/04 501-78/2020 01.09.2020.
3.	ЈКП "Тимок - одржавање" Зајечар 7. Септембра бб, 19000 Зајечар Телефон: 019/430-660	1158 31.08.2020.
4.	Министарство одбране Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру Бирчанинова 5, 11000 Београд Телефон: 011/3006-183	14378-2 28.08.2020.
5.	ЈКП "Хигијена Зајечар" Војводе Путника 7-а, 19000 Зајечар Телефон: 019/421-747; 019/429-503	510 02.09.2020.
6.	"Телеком Србија" а.д. Дирекција за технику Сектор за фиксну приступну мрежу Служба за планирање и изградњу мреже Ниш Вождова 11А, 18000 Ниш Телефон: 018/515 565	A334-258559/2-2020 Инт.бр.31 04.09.2020.
7.	"Инфраструктура железница Србије" а.д. Немањина 6, 11000 Београд Телефон: + 381 11 3618436	2/2020-2047 17.09.2020
8.	"ЕПС дистрибуција" д.о.о. Масарикова 1-3, 11 Београд Телефон: 011/3616706	8.У.1.1.0.-Д.10.08- 241264/2-2020 21.09.2020.

9.	Министарство унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације у Зајечару Одељење за ванредне ситуације у Зајечару Хајдук Вељковљ 127, 19000 Зајечар	09.11.1-217.28-1-123/2020. 24.09.2020.
10.	Завод за заштиту споменика културе Ниш Добричка 2, 18000 Ниш Телефон: 018/523-414	972/2-03 21.09.2020.
11.	ЈКСП "Зајечар" Николе Пашића 68, 19 000 Зајечар телефон: +381 19 425-305	Е01/491 01.10.2020
12.	ЈВП "Србијаводе" Београд ВПЦ „Сава - Дунав“ Бродарска 3, 35 11070 Нови Београд Телефон: 011/201-81-00	7060/1 12.10.2020

1.5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

1.5.1. Постојећа намена земљишта

Постојећу намену у оквиру обухвата Плана чине: јавни путеви, јавна гаража, поток-отворени канал, здравствена заштита, комуналне површине и објекти, администрација и локална управа, култура, вишепородично становање, породично становање и пословање- као самостално или у оквиру становања.

1.5.1.1. Површине јавне намене:

Здравстввена заштита

Осим амбуланте у Крфској улици на кп. бр. 8913/1, која је у неадекватном и старом објекту који дели са органима управе, објекат здравствене заштите у обухвату Плана је и амбуланта ЖТП-а са задовољавајућим капацитетима.

Управа и администрација

Објекти у функцији управе и администрације су постојећи објекти: градска управа, са издвојеним одељењима у објекту на кп.бр. 8913/1 где парцелу и простор дели са домом здравља, као и објекат некадашњег Комитета.

Култура

Објекти културе лоцирани су на кп. бр. 11111/5 и 11111/6, 8917 Ко Зајечар са циљем да се око овог квалитетно уређеног простора сукцесивно развијају манифестације из домена културе, туризма и сл. У непосредној близини је и Дом ратних војних инвалида, на кп. бр.8914 Ко Зајечар, са значајним потенцијалом за развој нових садржаја.

Комунална делатност

Простор и објекат намењен за градску пијаци се налази на углу улице генерала Гамбете и булевара Зорана Ђинђића. Објекат је намењен за градску пијаци и гаражу.

Објекат ЈКП Водовода, лоциран је на кп.бр.8931/1, на иглу Улице Пана Ђукића и Улице др. Зорана Ђинђића. Својим капацитетом локација задовољава потребе ове врсте објекта.

Уз Булевар др Зорана Ђинђића била је лоцирана и планским документима дефинисана аутобуска станица која је у међувремену измештена, па овај простор губи карактер јавне намене.

На кп.бр. 9468/1 Ко Зајечар, у Улици крфској, лоциран је квалитетан објекат електрокомуникационе делатности (ПТТ) и који је у функцији.

Зеленило

Јавне зелене површине се углавном распостирју унутар блоковског простора у оквиру партерних зона вишешоридичних стамбених објеката. Компактност ових површина местимично нарушавају простори за паркирање, монтажне гараже и комуникационе површине.

Кроз средиште урбанистичке зоне 1.1, као разграничење блокова 1.1.1. и 1.1.4 простире се отворени канал, јаруга који је местимично зацевљен на местима укрштања са саобраћајницама.

1.5.1.2. Површине остале намене:

Постојећу намену земљишта у оквиру Плана карактерише претежно вишепородично, породично становање и пословање- као самостално или у оквиру становања. Изражена је тенденција постепене трансформације у вишепородично становање са пословањем као пратећом наменом.

Становање:

У зонама становања диференцирају се :

- Објекти породичног становања;
- Стамбено пословни објекти у оквиру породичног становања;
- Стамбено пословни објекти у оквиру вишепородичног становања;
- Објекти вишепородичног становања виших спратности (до П+9)

Основно саобраћано функционисање свих парцела у обухвату везано је за ободне саобраћајнице блокова, улице: Генерала Гамбете, Крфске, Пана Ђукића, Др. Зорана Ђинђића, Курсулине и Драгослава Срејовића

Комерцијалне делатности - услуге мреже центара:

Заступљене у свим деловима обухвата Плана а дуж регулационих профила блоковских саобраћајница са тенденцијом развоја. Комерцијалне делатности су заступљене као пратеће у оквиру објеката породичног становања, у оквиру приземља вишепородичних објеката, а у зони око тржнице и јавне гараже претежно као самостални објекти.

Графички прилог бр.4.1. - Постојећа намена површина (P 1:1 1000)

Намена земљишта	Површина (ha)
ЈАВНА НАМЕНА	
Јавни пут	00 ha 99a 98 m ²
Поток – канал	00 ha 16a 21 m ²
Аутобуска станица - иселјена	00 ha 16a 26 m ²
Здравствена заштита	00 ha 05a 81 m ²
ЈКП водовод	00 ha 08a 32 m ²
Јавна гаража	00 ha 85a 20 m ²
Комуналне површине и објекти- пијаца	00 ha 23a 01 m ²
Зелене површине	01 ha 09a 55 m ²
Површине и објекти у функцији електро комуникационе делатности (пошта) Комуналне делатности	00 ha 12a 60 m ²
Површине објеката државне и локалне управе	00 ha 23a 88 m ²

	Површине објеката културе	00 ha 08a 95 m ²
	Постојећа ТС	00 ha 10a 03 m ²
ОСТАЛА НАМЕНА		
	Породично становање	00 ha 50a 94 m ²
	Вишепородично становање	00 ha 81a 74 m ²
	Комерцијалне делатности	00 ha 58a 86 m ²
УКУПНО		06 ha 11a 34 m²

Табела 1. Постојећа намена површина

1.5.2 Саобраћајна инфраструктура

План обухвата блок између улица Крфске, Генерала Гамбете, Пана Ђукића и Булевара др Зорана Ђинђића. Регулациони профили наведених ободних улица садрже двосмерне коловозе (изузимајући ул. Крфску, која је у постојећем режиму са једносмерним коловозом) и пешачке површине. У захвату плана налазе се и ул. Курсулина која је у постојећем режиму са двосмерним коловозом и Драгослава Срејовића са једносмерним коловозом.

Стационарни саобраћај обавља се у уличним профилима, доминантно подужно на коловозу, унутар блока и у оквиру јавне гараже.

1.5.3. Инфраструктурна опремљеност

1.5.3.1. Водоснабдевање, канализација и одвођење отпадних и атмосферских вода

Подручје које обухвата план детаљне регулације – блок између улица Генерала Гамбете, Крфске, Пана Ђукића и Др. Зорана Ђинђића - покривена је дистрибутивном водоводном и канализационом мрежом.

Приликом реконструкције улице Др. Зорана Ђинђића, изграђена је атмосферска канализација које је привремено прикључена у фекалну канализацију у улици Генерала Гамбете.

1.5.3.2. Електроенергетска инфраструктура

У захвату плана од постојећих електроенергетских инсталација налазе се:

- трансформаторска станица 35/10kV "Зајечар I", снаге 2x8MVA,
- трансформаторска станица 10/0,4kV, "Ина", снаге 630kV,
- трансформаторска станица 10/0,4kV, "Пијаца", снаге 630kV,
- трансформаторска станица 10/0,4kV, "Пана Ђукића", снаге 630kV,
- трансформаторска станица 10/0,4kV, "Крфска", снаге 1000kV,
- кабловски вод 35kV од трансформаторске станице 110/35kV "Зајечар 1" до трансформаторске станице 35/10kV "Зајечар I"
- кабловски вод 35kV од трансформаторске станице 110/35kV "Зајечар 1" до трансформаторске станице 35/10kV "Зајечар II"
- кабловски вод 35kV од трансформаторске станице 35/10kV "Зајечар I" до трансформаторске станице 35/10kV "Зајечар II"
- више кабловских водова 10kV
- више нисконапонских кабловских водова.

1.5.3.3. Телекомуникациона инфраструктура

У захвату плана постоји изграђена телекомуникациона инфраструктура, у виду кабловске канализације, бакарних и оптичких каблова и три постојећа радио релејна линка.

1.5.3.4.Термоенергетска инфраструктура

Основни циљ развоја енергетике на подручју обухваћени Планом генералне регулације да омогући њен одрживи развој усклађен са енергетским економским, еколошким и другим специфичностима локалне заједнице.

Реализација енергетског програма оствариће се кроз следеће програме:

- Топлификације;
- Гасификације;
- Електрификације.

Развој и одржавање постојећег система топлификације од стране оснивача поверено је Ј.К.С.П."ЗАЈЕЧАР".

На планском подручју нема изграђених гасовода и гасоводних објеката, али израдом планске документације, утврдиће се правила уређења и правила грађње.

1.5.4.Уређење зелених површина

Зеленило предметног подручја не задовољава оптималне стандарде квалитета урбане целине, ни естетски ни функционално. Заступљено је у малом проценту између објеката вишепородичног становања и у оквиру жардињера проширених тротоарских површина у Улици крфској, као и у Улици генерала Гамбете.

1.5.5. Стање животне средине

Основне карактеристике постојећег стања животне средине, дефинисане су на основу постојећих планских докумената, информација добијених од стручних служби, као и директним увидом у стање на терену.

Као главни извори загађивања ваздуха су продукти сагоревања горива у привреди, домаћинствима, индивидуалним котларницама, саобраћају, грађевинској делатности, неодговарајућим складиштењем сировина, безусловним депоновањем отпада и др. Резултати мерења аерозагађења показују да је Зајечар у зимском периоду оптерећен загађујућим материјама пореклом из индивидуалних ложишта и котларница.

Мерење концентрације алергеног полена на територији града Зајечара врши се свакодневно у периоду од фебруара до почетка новембра, у оквиру државне мреже за мониторинг алергеног полена.

На основу резултата концентрације алергеног полена израђује се годишњи аеропалинолошки извештај за територију града Зајечара са околином. Концентрација полена се одређује за један дан, а дефинише за: недељу, одређену декаду, месец, сезону и целу годину за сваку биљну врсту, односно за све биљке које продукују алергени полен.

Загађивање површинских и подземних вода и земљишта последица је низа фактора, и то услед: упуштања непречишћених комуналних отпадних вода из насеља у природне реципијенте без одговарајућег третмана на појединим местима, одлагања отпада у непосредној близини речних корита и појава дивљих депонија. Један од проблема представља затрпавање јаруга.

У мањој мери, деградацији земљишта доприноси саобраћај (услед таложења честица олова које се продукују путем издувних гасова моторних возила и заслањивања земљишта, као последица посипања соли ради одржавања путева током зимске сезоне). Са становишта заштите квалитета земљишта значајан је проблем трајног губитка услед неконтролисане/стихијске пренамене земљишта у грађевинско.

Квалитет вода из артеских чесама у Зајечару, се константно прати од 1990.године, док исправност ових чесама контролише ЈКП "Водовод" из Зајечара. Преко 80% узорака је исправно и квалитетно за пиће.

Мерење нивоа буке на територији града Зајечара врши се од 2015. године, једном месечно на шест мерних места у пет временских интервала од по 15 минута.

Извршена мерења буке показују да ниво буке у близини школа и у деловима града намењених одмору и рекреацији не прелази дозвољене граничне вредности.

Највећа одступања од дозвољених вредности уочена су у центру града и у близини раскрсница и већих саобраћајница.

Отпад се одлаже на градској депонији код Халова

1.5.6. Заштита природних добара

На основу услова Завода за заштиту природе Србије за План генералне регулације града Зајечара бр.3 Центар града Зајечара, 03 број 020-1044/2 од 17.06.2016.год., увидом у Централни регистар заштићених природних добара, утврђено је да у обухвату Плана нема заштићених подручја, подручја у поступку заштите, евидентираних природних добара, еколошки значајних подручја еколошке мреже РС и еколошких коридора од међународног значаја утврђених Уредбом о еколошкој мрежи („Сл.гласник РС“, бр.102/10).

1.5.7. Заштита културног наслеђа

На основу Услови Завода за заштиту споменика културе Ниш (бр. 972/2-03 од 21.09.2020.год.), у обухвату плана нема заштићених културних добара, али има објеката који уживају статус претходне заштите:

КУЛТУРНА ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ

Споменици културе:

1. Стара воденица у Улици Драгослава Срејовића бр 8, на кп. бр. 11111/5, са заштићеном околином, катастарске парцеле број:

8917, 11111/6, 8924/1, 8924/2, 8924/3, 8915/4, 8915/2, 8915/3, 8914, 8915/1, 8913/1, 8913/2, 8913/3, 11111/3 (канал, у делу од Улице Драгослава Срејовића према воденици)

-Значајни објекти обухваћени „заштићеном околином“ око воденице:

-Зграда у Улици Генерала Гамбете: бр.33 кп.бр. 8914 - „Дом ратних инвалида“

-Зграда у Улици Крфској бр 2 кп.бр. 8915/1

-Зграда на углу улица Крфске и Драгослава Срејовића, на кп. бр 8913/2, са бронзаним рељефом (из 1965. Год.) који је урадио академски сликар Миодраг Миша Поповић

У зони обухваћеној ПДР налази се објекат посебних архитектонских вредности карактеристичних за објекте модерне прве генерације

- Улица Курсулина бр. 20 на кп. бр. 8956/4.

На овом објекту треба применити принцип основне заштите наслеђа (заштита кроз документацију и сачувати у највећој мери садашње изгледе фасадних површина).

1.5.8. Инжењерско геолошке карактеристике терена

Инжењерскогеолошке одлике територије града и шире околине Зајечара формиране су као последица геолошке грађе терена, као основног предуслова, затим деловањем различитих физичких фактора, као и техногене активности на геолошку средину. Као резултат тога на овом простору су издвојене две основне категорије, са ближим инжењерскогеолошким дефинисањем сваког посебно издвојеног литолошког комплекса.

- **невезане и слабо везане меке стене** су флувијални меки седименти, који су средине различитог састава (алувијални седименти – шљункови, пескови, глине) и генезе, веома до средње деформабилних својстава у погледу стишљивости. Овакви терени се протежу дуж тока Црног, Белог Тимока и Великог Тимока, као и других већих њихових притока. Вода је основни фактор неповољности инжењерскогеолошких својстава терена.

- **невезане, слабо везане меке и слабо очврсле стене** неогеног басена, представљају хетерогену, веома до средње деформабилну средину, посебно у нестабилности падина (пескови, шљункови, глине). Овакве стене везане су за неогене седименте ширег подручја Зајечара, присутне у околним брдима око Зајечара (Краљевица и тд).

Елементи који карактеришу територију са аспекта инжењерскогеолошке неповољности су:

- **стишљивост**, на основу које су издвојени муљевити терени врло велике до средње стишљивости;
- **нестабилност терена** у погледу клижења, карактеристична за неогене седименте као и за старије слабо очврсле, јако испуцале и алтерисане стенске масе;
- **еродибилност** је присутна у многобројним јаругама на територији града и околине. Највећи део тих јаруга је регулисан кроз урбанизацију града кроз већ изграђену инфраструктуру. Брдо Краљевица и остала околна брда су више угрожена овом појавом, нарочито на стрмим деловима падина. Већу угроженост од ерозије трпе и обале река, тамо где нису урађени одбрамбени бедеми. На тим местима ова неповољност је изразито изражена;
- **зоне повећаног сеизмичког ризика** (7° MCS). Захвата све делове подручја обухваћена планом, што значи да цела територија града Зајечара представља сеизмички нестабилну зону.

Простор градског језгра је изграђен на **алувијону** који незнатно варира на целом простору. Представљен је терасним седиментима најниже и најмлађе речне терасе. Изграђен је од везаних и неvezаних седиментних творевина. Везане седиментне творевине су представљене подинским и повлатним глинама, док су полувезани седименти заступљени глиновитим шљунком или глиновитим песком различитих гранулација. Невезани седименти заступљени су шљунком, ређе и песком. Са инжењерско – геолошког аспекта, подручје града у котлини представља стабилну и повољну средину за грађење, јер нема појава инжењерско-геолошких нестабилности (клижење, ручевање, одрони и сл.). Пошто нема услова за евентуални настанак конкретних савремених процеса, може се несметано приступити било којој врсти изградње.

1.6. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљеви израде Плана су:

1. Дефинисање детаљних правила уређења и грађења у оквиру већ планираних претежних намена како би се омогућила реализација развојних програма корисника простора
2. Задржавање концепта већ дефинисане матрице регулационих профила граничних саобраћајница предметног блока чиме се обезбеђује целовитост планског решења плана ширег подручја.
3. Мање корекције регулационих елемената у циљу усаглашавања са постојећом катастарском матрицом, а у циљу ефикаснијег спровођења планског документа.

Остали циљеви израде Плана су:

- провера спроводљивости и евентуално редефинисање планских решења утврђених планом вишег реда;
- развој комуналне инфраструктуре и опремање локација;
- увођење принципа енергетске ефикасности и заштите животне средине.

2. ПЛАНСКИ ДЕО

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Концепт организације простора и намене земљишта обухвата грађевинско земљиште са две основне намене

- земљиште за површине јавне намене;
- земљиште за остале намене.

2.1.1. Површине јавне намене

Саобраћајне површине

У обухвату Плана задржава се већ планирана регулациона матрица јавних саобраћајница.

Планирано је незнатно проширење регулационог профила Булевара др Зорана Ђинђића а остале улице остају у дефинисаним регулационим профилима, који су у великој мери лимитирани изграђеним објектима.

Планирани регулациони профили улица садржаће издвојене пешачке површине док ће се бициклически саобраћај у планираним регулационим профилима улица водити интегрално са моторним саобраћајем.

Здравстввена заштита

Капацитети здравствене заштите у обухвату Плана су заступљени у оквиру објеката на кп. бр. 8913/1 и 9457/1. Амбуланта у Крфској улици на кп. бр. 8913/1, је у неадекватном и старом објекту који дели са органима управе. Потребно је подизање нивоа квалитета овог простора што се може постићи потпуним диференцирањем садржаја здравства и управе. Решење се може тражити у објектима непосредног окружења. Објекат на кп. бр. 9457/1 самостално егзистира и задржава се уз могућност повећања капацитета кроз надградњу.

Управа и администрација

Део објекат који је у функцији управе и администрације је лоциран на кп.бр. 8913/1 где парцелу и простор дели са домом здравља. Објекат на кп. бр. 8913/2 треба да преузме део функција управе и администрације чиме се добија заокружен комплекс јавних функција у блоку 1.1.2. Такође на кп. бр. 8913/1 рушењем или реконструкцијом објекта лошег квалитета у дубини парцеле добијају се могућности за повећање капацитета ове планиране намене.

Култура

Објекти културе лоцирани су на кп. бр. 11111/5, 11111/6, 8914 и 8917 Ко Зајечар у блоку 1.1.2. С обзиром на квалитет ових објеката, позицију у централном градском ткиву, реално је активирање читавог овог блока у циљу промовисања културно-туристичке понуде града Зајечара.

Комунална делатност

Простор и објекат намењен за **градску пијацу** је већ формиран у делу блока 1.2.2 Постојећи објекат је намењен за градску пијацу и гаражу. Потребне су извесне интервенције како би се овај објекат привео комплетној намени. Приземну етажу користити као гаражу, а на првој етажи организовати робну пијацу. Потребно је обезбедити све санитарне услове у просторијама за продају месних и млечних производа, али и на целој површини пијаце, као и спровођење архитектонско обликовних интервенција. Могуће је део пијаце организовати у затвореном простору, а део на отвореном

Објекат **ЈКП Водовода**, лоциран је на кп.бр.8931/1, на иглу Улице Пана Ђукића и Улице др. Зорана Ђинђића. Својим капацитетом локација задовољава потребе ове врсте објекта. Могуће је повећање капацитета кроз реконструкцију и надградњу постојећег основног објекта.

На углу Улице Крфске и Улице др.Срејовића налази се објект у функцији електрокомуникационе делатности-**пошта**, који се задржава уз архитектонско-обликовне интервенције на деловима објекта.

Зеленило са припадајућим партерним површинама стационарног и пешачког саобраћаја

Јавне зелене површине се углавном распростиру унутар блоковског простора у оквиру партерних зона вишешоридичних стамбених објеката, као и на северној страни Булевара др Зорана Ђинђића. Ради очувања свеукупног зеленила на подручју града, неопходно је спровести планско озелењавање, што укључује правилан избор врста које ће побољшати естетско-декоративне и санитарно-хигијенске карактеристике простора и здравствено стање средине (довести до смањења буке и смањења утицаја штетних гасова и прашине пореклом из саобраћаја). При планирању зелених површина, битно је дефинисати учешће зеленила на локацији и услове које је неопходно поштовати при озелењавању. У оквиру ових површина планирана су дечија игралишта, уређени мањи простори за одмор становништва околних зграда, као и партерне површине за стационарни и пешачки саобраћај.

Попис парцела за јавне површине

Јавне површине које припадају саобраћајној намени као и јавне површине које припадају другим наменама налазе се на следећим катастарским парцелама у КО Зајечар: 8468/1, 8913/2, 8914, 8917, 8925, 8931/1, 8931/5, 8931/6, 8931/7, 8931/27, 8931/30, 8933, 8935, 8936/4, 8943, 8958, 9456/2, 9458, 9459/2, 9462/1, 9463/1, 11111/3, 11111/5, 11111/6 и деловима кп. бр. 8924/2, 8931/11, 8932/1, 8938, 9362, 9457/1, 9456/1, 9462/2, 9465/1, 9466/1, 9469/1, 11122/1, 11123 и 11133 све Ко Зајечар.

2.1.2. Инфраструктурна опремљеност

2.1.2.1. Водоснабдевање, канализација и одвођење отпадних и атмосферских вода

Водоснабдевање

Трасе планираних водоводних линија водиће се постојећим и планираним саобраћајницама у свему птрма Графичком прилогу бр.7 (*План инфраструктуре 1:1000*) Димензије нових водоводних линија одредити на основу хидрауличког прорачуна.

Фекална канализациона мрежа

Трасе фекалне канализационе мреже водиће се постојећим и планираним саобраћајницама и по потреби зеленим површинама, у свему птрма Графичком прилогу бр.7 (*План инфраструктуре 1:1000*).

Димензије нове фекалне канализације одредити на основу хидрауличког прорачуна, узимајући у обзир комплетно сливно подручје.

Атмосферска канализација

Атмосферска канализација у улици Др. Зорана Ђинђића која је тренутно прикључена у фекалну канализацију у улици Генерала Гамбете, потребно је реконструисати тако да се атмосферска канализација продужи до Црног Тимока

Трасу атмосферске канализације водити саобраћајницама у свему птрма Графичком прилогу бр.7 (*План инфраструктуре 1:1000*).

Димензије нове атмосферске канализације одредити на основу хидрауличког прорачуна. За меродавну рачунску кишу обично се узима киша са вероватноћом појаве 33% или 50%.

2.1.2.2. Електроенергетска инфраструктура

У захвату плана постоји изграђена електроенергетска инфраструктура (5 трансформаторских станица 10/04 кV, као и кабловски водови 35 кV, 10 кV и 1кV) која је на графичком прилогу учртана оријентационо, у складу са добијеним подацима.

Постојећи електроенергетски објекти се задржавају, а како би се поправио квалитет снабдевања постојећих и планираних купаца потребно је изградити нову трансформаторску

станицу 10/0.4kV "Пијаца 2" крајње снаге 1000kVA. Планирана локација за изградњу ове трансформаторске станице је поред рампе за објекат "Пијаца 2", на парцели број 8931/11.

Уколико се током реализације плана, поред планиране, јави потреба за изградњом нових трансформаторских станица, исте је могуће градити у оквиру објекта или на парцелама где се таква потреба укаже. Напајање истих реализовати двострано са што је могуће мање чворних трансформаторских станица, кабловима типа ХНЕ 49А 4x(1x150)mm², 10 kV. Паралелно са кабловима 10kV положити и ПВЦ цев пречника 40мм са оптичким каблом са 48 влакана за потребе даљинског командовања и управљања расклопним блоковима 10kV.

Нисконапонску мрежу реализовати као подземну, кабловима типа РР00-А одговарајућег пресека или евентуално надземну на бетонским стубовима са самоносећим кабловским снопом.

Снабдевање планираних објеката електричном енергијом реализовати са постојеће и планиране електроенергетске мреже у свему према техничким условима добијеним од надлежног оператора дистрибутивног система и важећим законима, техничким прописима и стандардима.

Пре почетка било каквих радова потребно је извршити обележавање постојећих каблова, а затим извршити сва неопходна измештања, у свему према техничким условима добијеним од надлежног оператора дистрибутивног система и важећим законима, прописима и стандардима који се односе на ову област. Током радова неопходно је заштитити исте и обезбедити присуство Надзорног органа надлежног оператора дистрибутивног система.

Све саобраћајнице опремити инсталацијом јавног осветљења, савременом и економичном која светлосни флуks емитује усмерено ка тлу.

2.1.2.3. Телекомуникациона инфраструктура

У захвату плана постоји изграђена телекомуникациона инфраструктура у виду кабловске канализације, бакарних и оптичких каблова приступне мреже, која је учртана на графичком прилогу у складу са добијеним подацима.

Предузеће "Телеком Србија" а.д., дугорочним планом предвидело је модернизацију телекомуникационе мреже која се састоји у изградњи оптичких каблова до сваког корисника. При томе ће се делимично користити постојећа телекомуникациона канализација а делимично ће се градити и нова, у зависности од конкретног техничког решења.

Прикључак планираних објекта у захвату плана на телекомуникациону инфраструктуру извести одговарајућим телекомуникационим кабловима у свему према условима предузећа "Телеком Србија" и важећим законима, прописима и стандардима који се односе на ову област.

Постојећу телекомуникациону мрежу која на било који начин омета изградњу нових саобраћајница и објекта потребно је изместити и заштитити у свему према техничким условима добијеним од предузећа "Телеком" Србија и важећим законима, прописима и стандардима који се односе на ову област.

Пре почетка било каквих радова неопходно је у сарадњи са надлежном службом Телекома извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих каблова, а током радова неопходно је заштитити исте и обезбедити присуство надзорног органа Телекома.

У захвату плана нема активних базних станица мобилне телефоније, а планира се постављање две нове на координатама: 7603173, 4862977 и 7602984, 4863058 (easting, northing). Координате планираних базних станица нису фиксне и коначне јер ће се њихове коначне локације утврдити током процеса пројектовања који још није отпочео, у зависности од техничких параметара и могућности закупа потребног простора.

2.1.2.4.Термоенергетска инфраструктура

Основни циљ развоја енергетике на подручју Плана детаљне регулације је да омогући њен одрживи развој усклађен са енергетским економским, еколошким и другим специфичностима локалне заједнице.

Реализација енергетског програма оствариће се кроз следеће програме:

- Топлификације;
- Гасификације;
- Електрификације.

Топлификација

Развој и одржавање постојећег система топлификације од стране оснивача поверено је Ј.К.С.П."ЗАЈЕЧАР".

Део планиране топлотне мреже у оквиру планског документа снабдеваће се топлотном енергијом из постојећих котларница изграђене у близини границе Плана детаљне регулације, који ће се градити у складу са техничким нормативима, правилима градње примарног система даљинског грејања и интерних прописа Ј.К.С.П."ЗАЈЕЧАР".

Гасификација

На планском подручју нема изграђених гасовода и гасоводних објеката, али израдом планске документације, утврдиће се правила уређења и правила грађње.

За задовољење потреба за природним гасом зона колективног и индивидуалног становања, привредних субјеката планирана гасоводна мрежа напајаће се изградњом мерно регулационе станице у планском захвату или у његовом окружењу илазног притиска према условима потрошача и разводне дистрибутивне мреже.

Гасоводи су планирани у регулационом појасу саобраћајница, у јавном земљишту у зеленим површинама или тротоарима по потреби у зависности од потенцијалних потрошача са једне или обе стране саобраћајница.

На гасоводној мрежи планирана су места противпожарни шахти за уградњу брзозатварајућих вентила.

Планирана траса гасовода мора да обезбеди поуздан рад гасовода као и заштиту људи и имовине, спречи могућност штетног утицаја гасовода на околину и околине на гасовод.

2.1.3. Површине остале намене

Становање

У обухвату плана налазе се зоне становања високих густина, стамбени објекти спратности до П+10 и вишепородично становање ниже спратности од П+4 са пословним простором у приземним етажама. Уочава се тенденција преласка зона породичних објеката становања лошијег квалитета у вишепородично становање кроз процес урбане обнове. Значајни капацитети за нову изградњу су у блоку 1.2.4. У осталим блоковима се претежно задржава постојеће становање уз повећање капацитета у мањем обиму кроз реконструкцију, надградње или доградњу у зависности од просторних могућности локације.

Мешовите намене (становање са услугама)

Значајно повећање капацитета грађевинског фонда у обухвату Плана, кроз нову изградњу, очекује се на делу блока 1.2.1, на парцелама уз Булевар др. Зорана Ћинђића, на простору исељене аутобуске станице и суседних парцела са лошим грађевинским фондом.

Такође дуж Улице Курсулине у блоку 1.2.4. постоје значајни капацитети за развој мешовите намене (становање и услуге) у складу са захтевима тржишта.

Комерцијалне делатности - услуге мреже центара

Комерцијалне делатности су заступљене као пратеће у оквиру објеката породичног становања, у оквиру приземља вишепородичних објеката, а могу бити и као самостални

објекти. Пословање је међу доминантним наменама овог простора, а најчешће настаје пренаменом стамбених зона, претежно породичног становања у одговарајуће услужно пословање.

У обухвату плана могу бити заступљени различити видови услужног пословања: трговине, угоститељство, занати, финансијско-техничке, интелектуалне и друге услуге.

Графички прилог бр.5 - Планирана претежна намена површина (Р 1:1 1000)

Намена земљишта	Површина (ha)
ЈАВНА НАМЕНА	03 ha 83a 01 m²
Јавни пут	01 ha 21a 81 m ²
Поток – канал	00 ha 16a 21 m ²
Зацевљени поток –канал	00 ha 03a 72 m ²
Здравствена заштита	00 ha 05a 81 m ²
ЈКП водовод	00 ha 08a 32 m ²
Јавна гаража	00 ha 50a 20 m ²
Комуналне површине и објекти - пијаца	00 ha 38a 17 m ²
Зеленило са припадајућим партерним површинама стационарног и пешачког саобраћаја	00 ha 86a 08 m ²
Површине и објекти у функцији електро комуникационе делатности (пошта) Комуналне делатности	00 ha 12a 60 m ²
Површине објеката државне и локалне управе	00 ha 21a 20 m ²
Површине објеката културе	00 ha 08a 95 m ²
Постојећа ТС	00 ha 09a 94 m ²
ОСТАЛА НАМЕНА	02 ha 28a 33 m²
Мешовите намене	00 ha 66a 36 m ²
Вишепородично становање	00 ha 95a 88 m ²
Комерцијалне делатности	00 ha 66a 09 m ²
УКУПНО	06 ha 11a 34 m²

Табела 2. Планирана намена површина

Урбанистички параметри и процена планиране бруто развијене грађевинске површине

Намена земљишта	Спратност	Индекс заузетости (на парцели)	Процена планиране бруто развијене грађевинске површине (m ²) (у обухвату Плана)
ЈАВНА НАМЕНА			
Здравствена заштита	П+1	40%	650 m ²
ЈКП водовод	П+4+(пов 5.)	70%	2 300 m ²
Јавна гаража	П+1	90%	8 500 m ²
Комуналне површине и објекти- пијаца	П+2	80%	6 800 m ²
Површине и објекти у функцији електро комуникационе делатности (пошта) Комуналне делатности	П+3	70%	3 500 m ²
Површине објеката државне и локалне управе	П+3	70%	5 900 m ²
Површине објеката културе	П+1	75%	1 790 m ²
Постојећа ТС	П	40%	400 m ²
ОСТАЛА НАМЕНА			
Мешовите намене	од П+1 до П+4+(пов5.)	70%	15 900 m ²
Вишепородично становање	П+3 (до П+9 постојеће)	60%	370 100 m ²
Комерцијалне делатности	П+3	70%	13 200 m ²

Табела 3. Урбанистички параметри и процена планиране бруто развијене грађевинске површине

2.2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Простор обухвата Плана подељен је према карактеру и специфичностима простора, а у складу са зонирањем Плана генералне регулације на:

-ЗОНУ 1.1.-Ужи центар**-ЗОНУ 1.2.-Центар**

ЗОНА 1.1 је позиционирана у јужном делу просторног обухвата као део зоне ужег центра насеља и дефинисана је регулационим профилима Улице Пана Ђукића, отвореног канала, Улице Драгислава Срејовића, разграничењем кп. бр. 8924/1 и 8922/1, регулационим профилима Улице генерала Гамбете и Улице Крфске.

У оквиру ове зоне формирана су два урбанистичка блока: 1.1.1. и 1.1.2. са својим организационим, просторним, обликовним специфичностима.

ЗОНА 1.2. је позиционирана у северном делу просторног обухвата Плана као део зоне ширег центра насеља и дефинисана је регулационим профилима Улице Пана Ђукића, Булевара др Зорана Ђинђића, Улице генерала Гамбете, разграничењем кп. бр. 8924/1 и 8922/1, регулационим профилима Улице Драгислава Срејовића и отвореног канала на крајњем југу.

У оквиру ове зоне формирано је пет урбанистичких блокова: 1.2.1., 1.2.2., 1.2.3., 1.2.4. и 1.2.5.

Одлика овог простора је концентрација разнородних намена.

Обнова градског језгра подразумева следеће интервенције:

- трансформацију из претежно породичног становања у пословно становање, уз постепено прелаз у пословање,
- пренамену простора у одговарајуће јавне садржаје и пословни простор,
- надградњу, доградњу и реконструкцију, уз дефинисане параметре за сваки део градског језгра према датој класификацији.

2.3. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА, ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ, ПОДЕЛА ПОВРШИНА НАМЕНЕ

Регулација: Регулациону матрицу чине делови граница постојећих парцела саобраћајница и карактеристични профили саобраћајница са њиховим осовинама. Осим регулационим линијама, граничне линије између земљишта јавне и остале намене одређене су координатама детаљних тачака (1-78), постојећим катастарским међама (КМ) и преломним тачкама катастарских парцела (КМТ). Наведени елементи који су садржани на графичком прилогу чине јединствену регулациону базу. Осовине улица су дефинисане претходним урбанистичке документом, односно важећим ПГР-ом. Регулационе осовине саобраћајница у обухвату плана, одређене су пројектованим координатама темених и осовинских тачака. Полупречници заобљења профила саобраћајница у раскрсницама, као и списак координата свих карактеристичних тачака, њихов опис и полупречници заобљења хоризонталних кривина по осовини, дати су у графичком прилогу.

Грађевинске линије: Грађевинске линије одређене у континуитету постојеће грађевинске линије односно изграђеним објектима и аналитички координатама преломних тачака.

Нивелација: Генерална нивелација у обухвату Плана, дефинисана је преко ортометријских висина у раскрсницама саобраћајница, уз максимално задржавање нивелета постојећих саобраћајница. Приликом израде плана нивелације водило се рачуна да пројектоване нивелете у раскрсницама максимално прате постојећи терен, односно изведени асфалтни застор. На основу нивелационих елемената у раскрсницама саобраћајница и осталих површина у обухвату Плана, детаљна нивелација саобраћајница ће се одредити кроз израду пројекта саобраћајница у складу са планираном нивелацијом у раскрсницама, треба одредити пројектоване коте партера и подова свих планираних објеката, као и вертикални положај комуналне инфраструктуре.

Подела површина на јавне и остале намене: Подела површина на остале и јавне намене, урађена је на основу плана намене површина. Дефинисање граничних линија између осталих и јавних намена односно између различитих јавних намена извршено је поклапањем са границама катастарских парцела и линијама разграничења дефинисаних аналитички координатама преломних тачака, према графичком прилогу.

Графички прилог 06. План регулације, нивелације, грађевинских линија и границе земљишта јавне намене Р=1:1000

За потребе израде плане коришћена је ажурна подлога, израђен је Катасатско топографском плану у размери 1:1000, подаци катастарског стања издати од СКН РГЗ Зајечар у предмету број:IV/04-353-сл.2020 од 22.07.2020. Радови на прикупљању података односно топографско снимање детаља извршено је ГНСС РТК методом при чему је коришћена глобална трансформација АГРОС сервиса. Контролна мерења као и подаци трансформационих

параметара глобалне референтне мреже у форми извештаја су приложени као део документацине основе.

2.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

2.4.1 УСЛОВИ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ

Преднетним Планом тежило се очувању затечене урбане матрице, блокова, улица. Претежно се поштовала постојећа регулациона и грађевинска линија у циљу очувања наслеђених елемената.

Очувањем ивичне блоковске изградње на парцели преузет је наслеђени тип грађења. Дефинисаном спратношћу објеката, односно успостављањем уједначене висинске регулације тежило се уједначености у погледу висинске нивелације венаца, атика, слемена и сл. у оквиру једног уличног фронта и/или блока.

На основу Улова Завода за заштиту споменика културе Ниш (бр. 972/2-03 од 21.09.2020.год.), у обухвату плана нема заштићених културних добара, али има објеката који уживају статус претходне заштите:

Културна добра која уживају претходну заштиту

Споменици културе:

1. Стара воденица у Улици Драгослава Срејовића бр 8, на кп. бр. 1111/5, са заштићеном околином, катастарске парцеле број: 8917, 11111/6, 8924/1, 8924/2, 8924/3, 8915/4, 8915/2, 8915/3, 8914, 8915/1, 8913/1, 8913/2, 8913/3, 11111/3 (канал, у делу од Улице Драгослава Срејовића према воденици)

-Значајни објекти обухваћени „заштићеном околином“ око воденице:

-Зграда у Улици Генерала Гамбете: бр.33 кп.бр. 8914 - „Дом ратних инвалида“

-Зграда у Улици Крфској бр 2 кп.бр. 8915/1

-Зграда на углу улица Крфске и Драгослава Срејовића, на кп. бр 8913/2, са бронзаним рељефом (из 1965. Год.) који је урадио академски сликар Миодраг Миша Поповић

У зони обухваћеној ПДР налази се објекат посебних архитектонских вредности карактеристичних за објекте модерне прве генерације

- Улица Курсулина бр. 20 на кп. бр. 8956/4.

Општи услови заштите непокретних културних добара и добара под предходном заштитом

До израде посебних услова за појединачне објекта важе општи услови заштите добра:

1. Спровођењем ПДРа не сме бити угрожен интегритет, нити споменичка својства добара под заштитом.
2. Треба створити оптималне услове за чување и трајну заштиту и презентацију добара под заштитом.
3. На евентуалним археолошким локалитетима, на парцелама заштићених добара и на парцелама њихове заштићене околине није дозвољено планирање никакве градње, односно предузимање било којих мера техничке заштите, осим ако се то одобрено посебним условима Завода.
4. На заштићеним добрима и њиховој заштићеној околини не смеју се изводити никакви радови, који могу променити њихов садржај, природу или изглед, без претходно прибављених услова и сагласности Завода.

5. Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту могу се користити у својој изворној, или одговарајућој намени, на начин који неће ни у чему угрозити њихова основна споменичка својства.
6. Непокретна културна добра и добра под претходном заштитом не смеју се користити у сврхе које нису у складу са њиховом природом, наменом и значајем, или на начин који може довести до њиховог оштећења.
7. Власник, корисник, или други субјект који по било ком основу располаже непокретним културним добром, добром под претходном заштитом или добром са споменичким својствима, дужан је да га чува и одржава с'пажњом гако да не дође до оштећења или уништења његових споменичких својстава.
Није дозвољено да се руши, раскопава, преправља, презиђује, прерађује, или да се изводе било какви други радови који могу променити изглед и вредност културног добра без иретходно прибављених посебних услова и сагласности надлежног Завода.
8. Завод за заштиту споменика културе посебним правним актом утврђује конкретне услове чувања, коришћења и одржавања, као и услове за предузимање конкретних мера заштите за свако поједино непокретно културно добро, добро под претходном заштитом или добро са споменичким својствима.
9. Спровођењем ПДР-а треба планирати интервенције у простору које неће угрозити заштићена непокретна културна добра и добра под претходном заштитом, већ допринети њиховој трајној заштити и пуној афирмацији њихових споменичких вредности.

Мере заштите непокретних културних добара и евидентираних добара

1. Начином изградње на парцели и у окружењу потребно је у највећој могућој мери истицати вредности заштићених непокретних културних добара и добара под претходном заштитом
2. Спровођењем плана, а на основу планских решења створити услове за потпуну и трајну заштиту непокретних културних добара, ревитализацијом и презентацијом, конзерваторско-рестаураторским радовима и другим одговарајућим методама.
3. Обавеза сопственика, корисника и других субјеката који располажу непокретним културним добрима, да сваком заштићеном објекту посвећују пуну пажњу прибављајући и спроводећи посебене услове и мере заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе Ниш, при ма каквим интервенцијама у складу са Законом.
4. Повећање габарита и спратности доградњама, надградњама и сличним интервенцијама, на објектима у заштићеној околини Старе воденице треба планирати у консултацији са Заводом за заштиту споменика културе Ниш.
6. Уређењем простора, као и планираном изградњом у заштићеној околини Старе воденице успостављати хармонични просторни склад, пројектовањем у контексту, ослањањем на споменичке вредности наслеђа у окружењу и другим методама које доприносе остваривању виших домета и унапређењу градитељског стваралаштва у обухваћеном простору.

2.4.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Заједно са припремањем Одлуке за израду плана детаљне регулације започиње процес еколошке валоризације и заштите овог простора према важећој законској регулативи. Овај процес обухвата спровођење процедуре доношења Одлуке о изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације на животну средину, којом се верификује општи режим коришћења и заштите простора, као и потреба израде посебних Процена утицаја на животну

средину појединих пројеката и програма, уколико њихова реализација може изазвати значајнији утицај на окружење (у складу са важећим Законом о заштити животне средине („Сл. гласник РС“ број 135/04, 36/09, 36/09 – други закон, 72/09 – др. закон и 43/2011 – одлука УС, 14/16), Законом о Процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/09) и Законом о Стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 88/10). Саставни део Одлуке о изради Плана детаљне регулације блока између улица Генерала Гамбете, Крфске, Пана Ђукића и Булевара др Зорана Ђинђића у Зајечару (чл.12) је Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана IV/04 број 350–34/2019 од 04.12.2019. године, коју је донело Одељење за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове Градске управе Града Зајечара.

Негативни утицаји на квалитет стања животне средине, у оквиру планског обухвата се могу испољити у зонама саобраћајница, кроз појаву буке и аерозагађења.

У складу са принципима одрживог развоја планом се предвиђају следеће **опште мере заштите животне средине:**

- Изградњу објеката и пратеће инфраструктуре спроводити према Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС и 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 9/20)
- При изради техничке документације обавеза је инвеститора да обезбеди све неопходне сагласности и одобрења од надлежних институција у складу са посебним Законом и подзаконским актима
- Приликом извођења радова спровести све мере заштите животне средине и здравља људи, предупредити хазардне ситуације
- Постојеће зеленило дуж саобраћајнице максимално очувати, односно пројектом саобраћајнице обезбедити у тротоару или у зеленој траци могућност садње дрвореда као обавезну заштиту од буке и вибрација, а у исто време неопходан хлад за пешачки саобраћај
- У циљу повећања енергетске ефикасности, смањења ефеката стаклене баште, побољшања квалитета ваздуха и редукције буке, при пројектовању објеката, формирати зелене фасаде и зелене кровове
- Сви канализациони одводи, укључујући фекалну и кишну канализацију морају бити изведени према плану инфраструктуре и у складу са планираном регулацијом и нивелацијом простора
- Загађење ваздуха не сме да прелази законом предвиђене вредности, што се посебно односи на загађење издувним гасовима из моторних возила
- Бука која се емитује од стране моторних возила, као и бука која се емитује, не сме да прелази законски предвиђене норме
- Против негативних утицаја средине на зеленило применити мере заштите и одржавања.

По захтеву Одсека за имовинско правне и урбанистичке послове, Одељења за урбанизам, грађевинске и комунално стамбене послове Градске управе града Зајечара, Одељење за урбанизам, грађевинске и комунално стамбене послове Градске управе града Зајечара, Канцеларија за заштиту животне средине, донело је **Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине** у поступку израде Плана детаљне регулације блока између улица Генерала Гамбете, Крфске, Пана Ђукића и Булевара др Зорана Ђинђића у Зајечару, бр. N104 бр. 501-78/2020, од 01.09.2020. године. На основу овог Решења, потребно је:

1. Поштовати смернице заштите животне средине, као и предложене оперативне циљеве и приоритетне задатке очувања, заштите и коришћења предметног простора, дефинисане Планом генералне регулације града Зајечара бр. 3. центар града Зајечара („Сл. лист града Зајечара“, бр. 34/18).

2. Планирати и одржавати површине и објекте јавне намене на начин који неће довести до нарушавања услова живљења и комуникације на предметном плану; не планирати делатности

управљања (складиштење, третман и одлагање) неопасним и опасним отпадом (изузетак је медицински отпад који се привремено складишти у оквиру здравствене амбуланте и здравствених ординација, до предаје на даљи третман сходно дозволи министарства, као и фармацеутски отпад који се сакупља у апотекарској установи, у складу са законом), као ни делатности које подразумевају било какву промену у простору која би могла да наруши функцију становања и стање чинилаца животне средине (ваздух, воду, земљиште, буку, нејонизујуће зрачење).

3. Очување и побољшање квалитета вода:

- Предвидети прикључивање свих објеката на систем јавне канализације за прикупљање и одвођење санитарно фекалних отпадних вода града Зајечара, у складу са условима Јавног комуналног предузећа. - Приликом извођења радова користити машине и опрему који својим радом неће угрожавати подземне воде.
- Обезбедити прикупљање атмосферских отпадних вода са саобраћајница и пешачких површина на подручју плана, са одговарајућим нагибом терена и њихово контролисано одвођење у колектор атмосферских отпадних вода. -Обезбедити функционалност и одржавање централне градске јаруге на подручју плана, за одвођење атмосферских отпадних вода.
- Спровести све мере заштите вода у складу са условима ЈВП „Србијаводе“ Београд, ВЦ „Сава – Дунав“, бр.7060/1 од 12.10.2020.год.

4. Заштита и побољшање квалитета ваздуха:

- При планирању нове градње водити рачуна о проветравању, имајући у виду постојеће микроклиматске услове града Зајечара и постојеће оптерећење ваздуха загађујућим материјама.
- Током извођења радова користити машине и механизацију који неће довести до прекорачења дозвољених граничних вредности загађујућих материја у ваздуху.
- Утврдити обавезу прикључивања свих индивидуалних ложишта и котларница на даљински систем грејања, како би се смањио број појединачних емитера загађујућих материја пореклом од сагоревања чврстих горива (угља и дрвета) у зимском периоду ложења.
- Сачувати постојеће дрвореде и зелене површине и формирати нове, претежно врстама које нису алергене.
- Посебну пажњу посветити комуналној хигијени (прање улица, прање и чишћење простора јавне гараже, редовно извожење смећа, прање контејнера) како би се смањила концентрација укупних таложних материја и суспендованих честица; са евентуално исцурелим уљем на подручју паркинг простора поступати као са опасним отпадом.
- Успоставити мониторинг свих параметара квалитета ваздуха у складу са законом и Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Сл. гласник РС“, бр.11/10, 75/10 и 63/13), на мерном месту на локацији аутоматске станице за мониторинг ваздуха, угао ул.Крфске и Пана Ђукића.

5. Заштита земљишта:

- Обезбедити адекватно управљање грађевинским отпадом и отпадом од рушења, укључујући и земљиште настало током извођења радова, у складу са Одлуком о одређивању локације за одлагање грађевинског отпада и отпада од рушења објеката на територији града Зајечара („Сл. лист града Зајечара“, бр. 16/10, 9/11-др.одлука и 15/14-др.одлука).
- Током извођења радова, потребно је предузети све мере како би се спречило изливање горива, мазива и других штетних материја у земљиште или водоток; уколико из било ког разлога дође до изливања горива, мазива и других штетних материја, извођач радова је дужан да у што краћем року укпони штетну материју и изврши санацију контаминираниог земљишта.
- Извршити замену свих азбестно цементних цеви за водоснабдевање одговарајућим цевима од нових материјала.

- Користити савремене материјале приликом изградње путне и остале инфраструктуре.
6. Заштита од буке:
- Приликом извођења радова користити механизацију и уређаје који својим радом неће довести до прекорачења дозвољеног нивоа буке у скпаду са наменом простора, поштовати време предвиђено за одмор у зонама становања и у близини осетљивих објеката.
 - Дефинисати препоруке и правила градње објеката у погледу избора материјала, система и конструкција са антизвучном заштитом.
 - Користити простор на начин да не дође до прекорачења дозвољеног нивоа буке у складу са наменом простора у обухвату плана и ширем окружењу. -Извори буке морају поседовати исправе са подацима о нивоу буке при прописаним условима коришћења и одржавања као и упутствима о мерама за заштиту од буке (атест, произвођачка спецификација, стручни налаз о мерењу нивоа буке).
 - Забранити промену намене простора у некомпатибилну намену према планском документу, нарочито уколико може угрозити функцију становања.
 - Предузети техничке мере на изворима буке, извршити одабир извора буке са нижим вредностима емисије буке.
 - У зградама колективног становања, не планирати активности које подразумевају ноћни рад, односно обављање активности у времену које је кућним редом предвиђено за одмор, односно активности које доводе до повећаног нивоа буке из апарата, музичких уређаја или услед манипулативних радова, односно покретних извора буке (пекаре, производња кора, ноћни клубови, играонице, посластичарске и угоститељске делатности, самосталне трговине и занатске услуге и сл.).
7. Управљање отпадом:
- Постојећи концепт управљања комуналним отпадом усагласити са важећом законском регулативом из ове области: Законом о управљању отпадом („Сл. гласник РС”, бр.36/09, 88/10, 14/16 и 95/18-др.закон), Стратегијом управљања отпадом за период 2010-2019. године („Сл. гласник РС”, бр.29/10), Регионалним планом управљања отпадом за град Зајечар и општине Бољевац, Бор, Кладово, Мајданпек, Неготин и Кладово („Сл. лист града Зајечара”, бр.46/18) и с тим у вези одредити локације за постављање групе контејнера за комунални отпад и примарну селекцију отпада на јавним површинама (за рециклабилне компоненте), ограђивање и наткривање, визуелно усклађено са околином.
 - Предвидети места за постављање, као и врсту и изглед канти за смеће (стубне, са постољем) на подручју предметног плана у зависности од локације, расположивог простора и намене површина, усклађено са околином.
 - Нарочито опремити простор пијаце адекватним бројем и врстом посуда за смеће (посебно за комунални отпад и посебно за рециклабилне компоненте, као и одговарајућим кантама за смеће са пепељаром за опушке цигарета) и дефинисати појачану хигијенизацију простора сходно намени.
8. Заштита од нејонизујућег зрачења:
- Поштовати правила дефинисана Планом генералне регулације града Зајечара бр. 3. центар града Зајечара („Сл. лист града Зајечара”, бр.34/18) у погледу избора локације и услова при евентуалном захтеву за постављање извора нејонизујућег зрачења, са посебним освртом на очекивану повећану фреквенцију људи на предметној локацији, сходно намени простора.
 - На подручју и у непосредној близини локација са спортско рекреативним, забавним и туристичким садржајима, на објектима болница, лечилишта и рехабилитационим центрима, није дозвољено постављање носача антена са антенама базних станица мобилне телефоније.
 - Антенски системи базних станица мобилне телефоније и телекомуникационих предајника у зонама повећане осетљивости, могу се постављати на стамбеним и другим објектима на антенским стубовима под условом да:

- а) се постављају на крову највишег објекта у окружењу;
- б) удаљеност антенског система и стамбеног објекта у окружењу износи најмање 30 т;
- в) удаљеност антенског система и стамбених објеката у окружењу може бити мања од 30 т, искључиво када висинска разлика између базе антене и кровне површине објекта у окружењу износи најмање 10 т.

9. Друге мере:

- Пре почетка извођења радова, предметну локацију оградити заштитним материјалима, ради смањења загађења ваздуха.
- Планирати простор на начин да се избегне или сведе на минимум визуелно загађење животне средине.
- Размотрити могућност "зелене градње" која примењује и поштује принципе одрживог развоја, односно одрживог коришћења ресурса, који се огледају у смањеној потрошњи воде, економичном утрошку електричне енергије, замени детергената и осталих хемикалија нешкодљивим средствима и правилним управљањем отпадом.
- Приликом реконструкције зграда, станова или пословних простора предвидети адекватну топлотну изолацију како би се смањило утрошак енергије за грејање и хлађење, односно смањило „еколошки отисак“ градова; такође користити незапаљиве грађевинске материјале (као што је изолација од камене вуне, самогасиви каблови), како би се ефикасније искористио простор тамо где зграде морају бити међусобно ближе (незапаљиве фасаде зграда).
- Предвидети изградњу јавног тоалета у циљу хигијенизације простора, нарочито имајући у виду простор пијаце у оквиру предметног плана.
- За потребе прибављања грађевинске и употребне дозволе за пројекте из Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 114/08), инвеститор је дужан да се обрати надлежном органу за послове заштите животне средине у циљу спровођења процедуре, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09).

Медицински и фармацеутски отпад

- Под медицинским отпадом се подразумева сав отпад настао у здравственим установама, без обзира на његов састав, особине и порекло. То је хетерогена мешавина класичног отпада, инфективног патолошког и лабораторијског отпада, амбалаже, лекова и другог хемијског отпада.
- Фармацеутски отпад укључује фармацеутске производе, лекове и хемикалије који су расути, припремљени а неупотребљени или им је истекао рок употребе или се морају одбацити из било ког разлога. Под фармацеутским отпадом се подразумева и амбалажа у коју се пакује и продаје и средства којима се дозира и примењује. Услови поступања са фармацеутским отпадом идентични су онима за медицински отпад, с тим што се овај отпад не сме мешати, већ се мора складиштити до уништења по врстама у складу са важећим прописима.
- Донацијом Европске уније, преко Европске агенције за реконструкцију, Министарство здравља доделило је 2008. године Здравственом центру Зајечар, као Центру за третман медицинског отпада – ЦМТ, систем за стерилизацију инфективног медицинског отпада укључујући и дробилицу за уситњавање стерилисаног отпада, као и специјално наменско возило за транспорт инфективног медицинског отпада. Поред тога добијени су контејнери за третман отпада, за издробљени отпад и остала пратећа опрема. Као део пројекта направљен је и Национални водич за безбедно управљање медицинским отпадом и

упутство за израду планова за управљање медицинским отпадом у здравственим установама, и вршена је и едукација здравствених радника.

- Према Закону о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18-др.закон), отпад из објеката у којима се обавља здравствена заштита, обавезно се разврстава на месту настанка на опасан и неопасан. Опасан отпад из објеката у којима се обавља здравствена заштита укључује инфективни, патолошки, хемијски, токсични или фармацеутски отпад, као и цитотоксичне лекове, оштре инструменте и други опасан отпад. Лица која управљају објектима у којима се обавља здравствена заштита дужна су да израде план управљања отпадом и именују одговорно лице за управљање отпадом. План управљања отпадом у објектима у којима се годишње произведе више од 500 килограма опасног отпада одобрава Министарство надлежно за послове здравља у сарадњи са ресорним министарством за животну средину. Одговорно лице дужно је да води евиденцију о количинама опасног отпада и податке о томе доставља Агенцији за заштиту животне средине.
- Према Регионалном плану управљања отпадом за град Зајечар и општине Бољевац, Бор, Кладово, Мајданапек, Неготин, и Књажевац, привремено складиштење отпада врши се у просторији која није доступна јавности, а у којој се налазе контејнери у којима се привремено одлажу кесе и кутије са отпадним материјама. Класификован, прописно обележен, упакован и евидентиран отпад се одлаже у „Канту за депоновање инфективног медицинског отпада“. Свака здравствена установа треба да поседује једну просторију за одлагање отпадних инфективних материја. Сакупљени инфективни отпад допрема се до централног места складиштења свакодневно. Допремање медицинског отпада врши особље службе одржавања хигијене. Превоз медицинског отпада се врши специјалним наменским возилом, видно обележеним за ту намену. Време задржавања инфективног отпада од тренутка настанка до аутоклавирања је најдуже 72 часа.

2.4.3. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА

Заштита од земљотреса – сеизмичност и сеизмички параметри

За потребе Плана генералне регулације прибављени су услови Републичког сеизмолошког завода (Број: 02-325 од 24.05.2016.године) чији се елементи применљиви и у обухвату овог Плана.

Цела територија града Зајечара представља сеизмички нестабилну зону, **зоне повећаног сеизмичког ризика** (7° MCS).

Параметре сеизмичности користити као обавезне при изградњи објеката (прорачуну конструкције објеката) за класе објекта према одговарајућим правилницима. Наведени сеизмички услови не могу представљати део техничке документације – основ за прорачун у фази главног пројекта за објекте Ван категорије и објекте I категорије (Према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима Службени лист СФРЈ бр. 31/1981, 49/1982, 29/1983, 21/1988, 52/1990).

Приликом изградње објеката обавезна је примена одговарајућих правилника о сеизмичним дејствима на конструкције:

- Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ бр. 31/1981, 49/1982, 29/1983, 52/1990);
- Правилник о техничким нормативима за пројектовање и прорачун инжењерских објеката у сеизмичким подручјима (1986.- нема законску снагу);

По ЕН 1998-1 улазни параметри за сеизмичку анализу при пројектовању изведени су из услова да се објекат, просечног века експлоатације од 50 година, не сруши, што одговара сеизмичком дејству са вероватноћом превазилажења од 10% у периоду од 50 година. Овај земљотрес има повратни период догађања од $T_{NCR}=475$ година. Други услов садржан је у захтеву да се ограничена оштећења могу јавити само као последица дејства земљотреса за који постоји вероватноћа да буде превазиђен од 10% у периоду од 10 година односно земљотресом који има просечан повратни период од 95 година.

За објекте I и нижих категорија може се спроводити поступак динамичке анализе и еквивалентног статичког оптерећења, а за објекте ван категорије се искључиво примењује поступак динамичке анализе.

Заштита од пожара

Пожар је честа техничка непогода, а настаје свакодневним коришћењем објеката, али и као последица других елементарних непогода и несрећа (земљотрес, експлозија и сл.). Заштита од пожара регулисана је Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/2009 и 20/2015). Законом је прописано да јединица локалне самоуправе својом одлуком доноси План заштите од пожара. Заштита од пожара подразумева превентивне мере у циљу спречавања настанка пожара, као и мере за сузбијање пожара, које се примењују у случајевима када пожар настане.

Превентивне мере су: спровођење законских прописа којима је обезбеђено учешће службе противпожарне заштите у изради урбанистичке и пројектне документације, кроз давање услова и сагласности; израда одговарајуће документације - Плана заштите од пожара.

Мере за сузбијање пожара подразумевају брзу и квалитетну интервенцију, а то се постиже кроз проходност саобраћајница и приступ локацији, изградњу, одржавање и осавремењавање хидрантске мреже и др. У оквиру мера заштите од пожара на планском подручју потребно је обезбедити следеће:

- објекти морају бити изведени у складу са Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/2009 и 20/2015) и одредбама СРПС ТП 21 и СРПС ТП19;
- објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр. 8/1995);
- електроенергетска постројења и водове извести у складу са Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова ("Службени лист СРЈ", бр. 41/1993);
- хидрантску мрежу извести у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/1990);
- у процесу евентуалне гасификације, неопходно је урадити План заштите од пожара за зоне обухваћене гасификацијом;
- приликом пројектовања саобраћајница треба поштовати планиране регулационе ширине, а кроз пројекте уређења партера поштовати услове противпожарне заштите;
-

Заштита од клизања тла

За потребе спровођења плана детаљне регулације потребно је извршити додатна геолошка истраживања. Код већих инвестиционих радова неопходно је извршити детаљнија истраживања са аспекта састава тла, носивости и инжењерске геологије, утврдити даље мере на потпунијем и детаљнијем сагледавању геолошке основе, кроз проширење обима основних геолошких истраживања, стално праћење природних и техногених геолошких појава, формирање посебног информационог система о морфологији, геологији и хидрогеологији терена.

Заштита од удеса

Заштита од удеса обухвата: планирање, организовање и предузимање превентивних и других мера управљања на основу анализе опасности од удеса;

- за све активности, технолошке поступке и објекте, где могу бити присутне опасне материје које могу изазвати акцидент, обавезна је израда анализе опасности од удеса и обезбеђивање услова управљања ризиком;

- обавезну израду плана заштите од удеса, за све активности које се односе на производњу, превоз, дистрибуцију, прераду, складиштење или одлагање опасних материја.

Значајно је реализовати све пројекте везане за обезбеђивање сеизмолошког мониторинга како би се предвидели и превенирале последице сеизмичких појава.

Заштита је регулисана Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању у ванредним ситуацијама („Сл гласник РС“, бр. 87/18). На основу Закона јединица локалне самоуправе израђује **Процену ризика од катастрофа** и на основу ње **План смањења ризика од катастрофа** као и **План заштите и спасавања**.

Уређење простора као и изградња спроводи се у складу са Законом о заштити од пожара („Сл гласник РС“, бр. 111/09,20/15 и 87/18), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл гласник РС“, бр. 54/15), као и важећим техничким прописима и стандардима.

2.4.4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Унапређење енергетске ефикасности

- примена модела континуираног, системског и одрживог управљања енергијом и енергетским ресурсима, односно енергетски ефикасног планирања и изградње, што доприноси смањењу потрошње енергената и ресурса, као и смањењу емисије штетних гасова у атмосферу;
- обезбеђивање ефикасног коришћења енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију објекта, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије,
- сертификат о енергетским својствима зграда (енергетски пасош) морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су важећим прописом којим се регулишу услови, садржина и начин издавања сертификата о енергетским својствима зграда, изузете од обавезе енергетске сертификације. Категорије зграда за које се издаје енергетски пасош, одређене су према претежној намени дефинисаној поменутиим прописом.

Планирани објекти

1. Смањење инсталисаних капацитета система грејања, вентилације и климатизације и повећање енергетске ефикасности ситема грејања.

а) За спољашње пројектне температуре ваздуха и максималну температуру ваздуха грејаног простора користити Правилник о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 61/2011;

б) Захтеване вредности коефицијента пролажења топлоте и топлотне отпорности простора дефинисане су у Правилнику о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 61/2011;

в) Минимални захтеви енергетске ефикасности (енергетског учинка) за стамбене зграде, по методи поређења са најбољим праксама (Правилник о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 61/2011);

г) Сертификати о енергетским својствима зграда.

Елаборат енергетске ефикасности је елаборат који обухвата прорачуне, текст и цртеже, израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр.

61/2011), и саставни је део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе. Енергетски пасош је документ који приказује енергетска својства зграде и морају га имати све нове зграде, осим зграда које су Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, бр. 69/2012) изузете од обавезе енергетске сертификације. Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

д) Редовна инспекција и одржавање котлова, система грејања и климатизације.

2. Смањење потрошње топлотне енергије обезбеђивањем појединачног мерења потрошње топлотне енергије уз могућу регулацију потрошње топлотне енергије.

3. Смањење потрошње електричне енергије за грејање коришћењем:

- опреме за грејање веће енергетске ефикасности (топлотне пумпе),
- енергетски ефикасне опреме за сагоревање биомасе,
- соларних колектора,
- ефикасних термотехничких система са напредним системима регулације.

4. Изградња пасивних и нискоенергетских објеката

Постојећи објекти

5. Смањење инсталисаних капацитета система грејања, тј. потрошње енергије за грејање и хлађење заптивањем прозора, уградњом засенчења, заменом прозора и спољних врата и топлотним изоловањем стамбених зграда.

6. Смањење потрошње електричне енергије промовисањем и подржавањем замене класичних сијалица са влакном енергетски ефикасним сијалицама.

7. Смањење потрошње електричне енергије заменом старих неефикасних уређаја ефикаснијим уређајима.

8. Енергетски пасош морају имати постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су правилником изузете од обавезе енергетске сертификације. (Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 69/2012).

2.4.5. МЕРЕ ПРИСТУПАЧНОСТИ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА

Приликом пројектовања и реализације нових и реконструкције постојећих објеката и површина јавне намене, обавезна је примена техничких стандарда *Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама* ("Службени гласник РС", бр.22/2015).

2.5 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења површина и објеката јавних и осталих намена усклађени су са Планом генералне регулације града Зајечара бр.3 – центар града Зајечара („Службени лист града Зајечара“, бр. 34/18), карактеристикама и захтевима планиране просторне организације, тако да омогуће развој и реализацију предметног подручја.

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу, парцелацију и регулацију, која су прописана за претежне намене по целинама у подручју Плана. Изградња и уређење површина и објеката врши се у складу са нормативима, прописима и захтевима сваке намене појединачно, посебним правилима и општим правилима.

Правила грађења се примењују:

- за директно спровођење - издавање ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА;
- за изradу УРБАНИСТИЧКИХ ПРОЈЕКТА;

Правила грађења садрже:

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

Правила грађења и елементи урбанистичке регулације усклађени су са важећим Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 – одлука УС, 54/13-одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 , 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. закон и 9/20), Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласник РС, бр.22/2015), Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Службени гласник РС, бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015.), Правилником о техничким нормативима за склоништа (Службени лист СФРЈ, бр.55/83) и осталим важећим прописима, као и са правилима грађења Плана генералне регулације града Зајечара бр.3 – центар града Зајечара („Службени лист града Зајечара“, бр. 34/18), који представља плански основ за предметни План. У колико неки од елемената урбанистичке регулације и правила грађења није јасно дефинисан примењују се елементи наведених важећих правилника и важећих урбанистичких докумената.

У оквиру планом дефинисане основне намене могуће је грађење објеката и површина компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине основне:

Табела 3 : Компатибилне намене основним наменама

ОСНОВНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА \ КОМПАТИБ. НАМЕНА	Образовање и васпитање	Здравствена заштита	Социјална заштита	Култура, наука	Администр./управа	Комунални објекти	Спорт и рекреација, зеленило	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Пословање, услуге	верски објекти
Здравствена заштита	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	-
Комунални објекти	-	-	-	-	+	+	+	+	+	-	+	-
ЈКП Водовод	-	-	-	-	+	+	+	+	+	-	+	-
Електро-комуникационе делатности	-	-	-	-	+	+	-	+	+	-	+	-
Зеленило са партерним површинама стационарног и пешачког саобраћаја	+	-	-	+	-	+	+	+	+	-	-	-
Култура	+	-	+	+	+	+	+	+	+	-	+	-
Јавна гаража	-	-	-	-	+	+	+	+	+	-	+	-

Државна и локална управа	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+
Мешовита намена (становање са услугама)	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Вишепородично становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Комерцијалне делатности	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+

2.5.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
Претежна намена	Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом бр.5. Планирана претежна намена земљишта; Посебна правила грађења и уређења дефинисана су за сваку намену
Компатибилна намена	Могуће је грађење објеката компатибилне намене; Могуће компатибилне намене су дефинисане за сваку појединачну претежну намену у Табели 3 - Компатибилне намене основним наменама. Процентуални однос претежне и компатибилне намене на парцели може бити максимално у односу 50:50; Изузетно могуће је да компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта и уз поштовање свих параметара правила грађења основне намене као и општих стандарда и норматива за одређену врсту објекта чија се изградња планира.
Забрањена намена	Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену; Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.
Типологија објекта	- Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле: - слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле; - објекти у прекинутом низу (први или последњи објекат у низу), двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле; - у непрекинутом низу (ивична градња) када објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле.
Услови за формирање грађевинске парцеле	Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације уз обавезно задовољење свих услова дефинисаних у делу Посебна правила уређења и правила грађења; Новоформиране парцеле треба да имају геометријску форму што ближе правоугаонику или другом облику који је прилагођен терену, планираној намени и типу изградње.

	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
	<p>Свака грађевинска парцела, мора имати приступ јавној саобраћајној површини, непосредно или преко приступног пута минималне ширине 3,5m за једносмерни саобраћај и 5,5 m за двосмерни саобраћај;</p> <p>Дозвољава се формирање грађевинске парцела спајањем катастарских парцела које се налазе у различитим зонама / наменама уколико су намене међусобно компатибилне.</p> <p>Поделом се не могу формирати парцеле које су субстандардне, односно није могуће перцелацијом формирати грађевинску парцелу која обликом и величином не одговара дефинисаним правилима за формирање грађевинске парцеле.</p> <p>За грађење, односно постављање електроенергетских и телекомуникационих објеката или уређаја, може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене Планом за ту зону, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.</p>
Положај објекта (хоризонтална регулација)	<p>Положај објекта на парцели дефинисан је положајем грађевинске линије или зоном изградње:</p> <ul style="list-style-type: none"> - предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију (Графички прилог бр. 6. План регулације, нивелације и грађевинских линија) и према посебним правилима; - минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима); - у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима). <p>За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује кроз Локацијске услове, а према правилима за планирану претежну намену;</p> <p>Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња основних објеката по правилу је иза планом дефинисане грађевинске линије; Инфраструктурни објекти (трафо станице, мернорегулационе станице) могу се постављати и градити између грађевинске и регулационе линије.</p> <p>Уколико је грађевинска линија повучена у односу на регулациону линију могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, максимално 1,2 m испред грађевинске линије објекта под условом да не заузима више од 50% површине фасадног платна објекта и налази се на делу објекта вишем од 4,0 m;</p> <p>Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају еркери на објектима могу прелазити регулациону линију:</p> <ul style="list-style-type: none"> -максимално 0,6m од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5m и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m изнад тротоара; -максимално 1,0m ако је тротоар већи од 3,5m, а ширина улице већа од 15,0m и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0m изнад тротоара; <p>Излог трговинске радње може бити препуштен у односу на грађевинску линију максимално 30 cm, под условом да је минимална ширина тротоара 3,0m.</p> <p>Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од</p>

	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
	<p>грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундаирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;</p> <p>Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле.</p> <p>Сви постојећи објекти задржавају постојеће грађевинске линије до замене објекта новим. Све нове интервенције на постојећим објектима, морају да се ускладе са правилима дефинисаним у правилима за интервенције на постојећим објектима за сваку намену.</p>
Спратност објеката	<p>Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта која је дефинисана за сваку планирану претежну намену земљишта, према посебним правилима грађења; Висина објекта се дефинише у оквирима максималне могуће спратности уз обавезно усклађивање са висином суседних објеката који су у режиму заштите као и са висином претежно реализоване уличне вертикалне регулације.</p> <p>Нови објекат се наслања на калкане суседних објеката у пуној површини калкана и не сме бити већи од габарита постојећег калкана, уколико је суседни објекат максималне спратности дефинисан овим Планом. Уколико је суседни објекат предвиђена за замену, у лошем грађевинском стању, или својим изгледом не одговара планираној структури, габарит новог објекта може бити и већи од суседног.</p> <p>На објектима у непрекинутом низу бочни зидови објеката према суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику или сагласност суседа.</p> <p>Могуће је грађење подрумске(По) или сутеренске(Су) етажне уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе и уколико се задовоље сви урбанистички услови овог Плана;</p>
Индекс заузетости парцеле	<p>Максимални дозвољени индекс заузетости дефинише се у делу Посебна правила грађења.</p> <p>Површина подземне етажне објекта може заузимати више од прописаног индекса заузетости површине парцеле, али не више од 80%површине парцеле;</p> <p>У обрачун индекса заузетости или изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели;</p>
Индекс изграђености грађевинске парцеле	<p>Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле; Максимални дозвољени индекс изграђености дефинише се за планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења уколико није дефинисан индекс заузетости;</p> <p>У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.</p>
Други објекти на грађ. парцели	<p>Могућност изградње више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебних правила грађења;</p> <p>Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне и компатибилних намена;</p>
Помоћни објекти	<p>На истој грађевинској парцели не могу се градити помоћни објекти</p>

	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
	који су у функцији главног објекта (гараже, оставе и сл), а могу се у оквиру уређења парцеле градити и постављати: стазе, платои, дечја игралишта, и други слични објекти);
Кота приземља објекта	Кота приземља објекта на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине; Кота приземља објекта може да буде максимум 1,2m, а минимум 0,2m виша од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне фасадне равни објекта); Код објекта у чијем приземљу се планира нестамбена намена (пословање) уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте. Висинска разлика од 0,2 m до 1,2 m решава се денивелацијом унутар објекта. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.2 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
Минимални степен комуналне опремљености	Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле, у складу са посебним правилима уређења и правилима грађења;
Прикључење објекта на инфраструктуру	Прикључење објекта на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација;
Зелене површине у оквиру парцеле	Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру грађевинске парцеле; Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом, (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,8 m); У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, застрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака; Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења;
Одводњавање површинских вода	Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле; Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према суседној грађевинској парцели. Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%; Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;
Ограђивање	По правилу површине и објекти јавне намене у обухвату Плана су таквог карактера да није предвиђено ограђивање. Ако се функционално укаже потреба могуће је планирати ограђивање

	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
	<p>грађевинске парцеле тако да елементи ограде (стубови, панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије; Површине и објекти остале намене могу се ограђивати. Могућа врста и висина ограде дефинисна је за сваку претежну намену земљишта посебно;</p>
Паркирање	<p>Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.</p> <p><i>Обавезан минимални број паркинг места је за:</i></p> <p>стамбни објекти: 1 ПМ за сваки стан; комерцијални садржаји:- 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских</p> <p style="padding-left: 40px;">садржаја</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора - 1ПМ на 8 столице угоститељског објекта -1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије -1ПМ на 50m² продајног простора Хипермаркета <p>култура: 1 ПМ на 60m² БРГП здравствена заштита: 1ПМ на 4 запослена администрација: 1ПМ на 60 m² БРГП пијаце: 1 ПМ на 6</p> <p>За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника.</p> <p>Решавање додатних паркинг места када се повећава капацитет објекта надградњом у случају када је заузетост парцеле 100% обезбедити кроз анализу окружења, у оквиру непосредних јавних површина.</p> <p>Недостајући број паркинг места у оквиру парцеле може се решавати и одговарајућим градским Одлукама у сарадњи са надлежним јавним предузећем.</p>

	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови	<p>Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља 2.5.:</p> <p>2.5.2. Услови и мере заштите животне средине</p> <p>2.5.3. Заштита од елементарних и других непогода</p> <p>2.5.4. Мере енергетске ефикасности</p> <p>2.5.5. Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама</p>
Заштита непокретног културног добра	<p>Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:</p> <p>2.5.1 Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају предходну заштиту</p> <p>-Обавезно је очување пропорцијских односа на фасадама валоризованих објеката, отвора на фасадама као и усклађивање објеката из окружења.</p> <p>-Интервенције на објектима од вредности требају тежити очувању аутентичног изгледа, оригиналних материјала, конструктивних и декоративних елемената и особености, као и функционалних и стилских карактеристика</p> <p>- Обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција), треба да носи печат свога времена, а са објектима у окружењу која имају споменичка својства треба да чине складну целину;</p> <p>- Нове објекте ускладити са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања;</p>
Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора	<p>Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре.</p> <p>Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре на основу које се дефинише и зона изградње</p> <p>Уз железницу појас забрањене градње је 25,0 m мерено од осовине најближег колосека осим објеката инфраструктуре на основу сагласности управљача железничком инфраструктуром. За парцеле и објекте који се налазе у зони забрањене градње, за све интервенције у смислу повећања габарита постојећих објеката или код нове изградње објеката, морају прибавити мишљење управљача железницом.</p>
Услови грађења у зони заштићеног непокретног културног добра	<p>У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштићеног непокретног културног добра грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе;</p>
Услови за објекте за обављање одређене делатности	<p>Приликом грађења објеката за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима;</p>
Минимални степен	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева:</p>

	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
комуналне опремљености	приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада.
Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада	<p>Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) поред адекватне прилагођености намени треба да испуњава и услов поштовања контекста амбијента и претежног архитектонског стила и треба да буде прилагођена структури објекта у окружењу (висока приземља, венци, отвори, висине објекта и сл.).</p> <p>Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;</p> <p>Објекте архитектонски обликовати са модерним и сведеним структурним елементима, модерних форми прилагођених градској структури, и уз употребу савремених материјала, технике и технологије изградње.</p> <p>За задњу и бочну фасаду код слободностојећих објекта и објекта у прекинутом низу обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;</p>
Кровне равни и венац крова	<p>Могуће је формирање равних кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова, уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда;</p> <p>Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стреха) у ширини до 1,0m;</p> <p>Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;</p> <p>Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, уз изједначавање венца са суседним објектима.</p>
Санитарни услови	Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Сл. гласник РС“, бр. 125/2004).
Противпожарни услови	Обавезно је обезбеђење прописаних мера и услова заштите од пожара и експлозије у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. Гласник РС" бр. 111/2009 и 20/2015).
Инжењерскогеолошки услови	За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у фази израде техничке документације урадити детаљна геотехничка истраживања у складу са Законом о рударству (Сл. Гласник РС бр. 101/15).
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<p>Сви затечени објекти задржавају постојеће грађевинске линије до замене објекта новим уколико су у складу са датом наменом, спратношћу и нису на јавној површини.</p> <p>Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења;</p> <p>Постојећи објекти на парцели који нису у складу са спратношћу и процентом заузетости, прописаним овим планом, не могу се дограђивати, већ је дозвољено текуће одржавање, санација,</p>

	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
	<p>адаптација, као и побољшавање услова коришћења (замена инсталација, увођење гаса/топловода, побољшање енергетске ефикасности и сл.). Ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.</p> <p>Постојећи објекти који не припадају планираној (или компатибилној) претежној намени се задржавају до привођења земљишта намени, с тим што је забрањена њихова доградња, а дозвољени су радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији. Реконструкција и адаптација су дозвољени само у функцији прилагођавања планираној намени.</p> <p>На постојећем објекту који се својим делом налази на постојећој или планираној грађевинској парцели за површине јавне намене, осим текућег одржавања нису дозвољене никакве друге интервенције. Такав објекат се, код реализације планских решења, уклања (у целини или делом).</p> <p>Постојећи објекат на парцели чији индекс заузетости и спратност не премашују параметре из овог плана, али није у складу са грађевинском линијом или линијама зоне градње, може се:</p> <p>а) доградити у хоризонталном и вертикалном габариту према условима прописаним овим планом</p> <p>б) доградити у постојећем габариту за једну етажу. Не дозвољава се изградња надзетка кровне етаже.</p> <p>Дозвољава се изградња кровова код објеката са равним кровом.</p> <p>Све интервенције (радови) на објектима морају бити у складу са правилима овог плана и мерама заштите уколико постоје за предметни простор. За све интервенције на постојећим ауторским објектима потребно је да инвеститор у фази израде пројектне документације прибави сагласност аутора пројекта објекта или струковног удружења. За све интервенције на објектима под заштитом меродавни су услови надлежне институције за заштиту културних добара.</p> <p>Интервенције на постојећим објектима су могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Доградња постојећих објеката захтева правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама.</p> <p>Дозвољава се пренамена постојећег стамбеног простора и помоћних простора у објекту у пословни простор и обратно, као и побољшавање услова становања (изградња купатила, замена инсталација, увођење централног грејања и сл.).</p> <p>Уколико се повећава број независних функционалних јединица у објекту тј. број станова или пословног простора, пренаменом помоћног простора у независну стамбену јединицу или пословни простор као и остале интервенције на објекту које имају за последицу увећавање броја независних стамбених или пословних јединица мора се обезбедити потребан број паркинг места према нормативима за сваку нову функционалну стамбену или пословну јединицу.</p> <p>Тавански простор се може претворити у стамбени, али само као јединствени део простора последње етаже, чиме се формира</p>

	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
	<p>поткровље без назитка.</p> <p>Додавање крова на објекту максималне висине са равним кровом - без поткровља Додавање крова на објекту са равним кровом без поткровља ради се у случају лошег стања равнoг крова, те је постављање плитког кoсoг крова са максималним нагибом до 15% оптимално решење. Нову кровну конструкцију треба поставити повлачењем иза венца или зидане ограде равнoг крова. Уколико то није могуће, може се поставити на венац зграде, али није дозвољено истурање крова ван равни фасаде, односно кров не сме да излази из габарита зграде.</p> <p>Висина слемена надзиданог дела не сме прећи максималну висину слемена вишег суседа који је изведен у складу са Планом.</p> <p>Додавање крова на згради са равним кровом - са поткровљем У случајевима када сам објекат или окружење има такве архитектонске карактеристике да појава косих и мансардних кровова не нарушава карактер објекта или целине, могуће је применити и додавање крова са корисним поткровљем.</p> <p>Промена намене подрума Промена намене подрума је накнадна интервенција којом се подрумске просторије у постојећем објекту повезују са спољним простором или другим деловима зграде са намером да се добије нови користан простор намењен за пословне садржаје, станарске оставе, помоћне просторије, ТС, магацински простор и др. Улаз, односно денивелисани приступ подрумским просторијама, мора се обезбедити у оквиру припадајуће парцеле објекта. Становање у подруму се не дозвољава.</p> <p>Дoградња дела зграде Дoградња објекта подразумева проширење основе постојећег објекта према условима за парцеле типа блока у којем се интервенција изводи.</p> <p>Новосаграђени делови објекта морају својим димензијама, материјалима и стилoм да се уклапају како са старијим објектом, тако и са околним објектима.</p> <p>Такође је могућа и накнадна изградња подрумских просторија уколико геомеханички услови терена и ниво подземних вода то дозвољавају, са намером да се добије нови користан простор намењен за гараже, пословне садржаје, станарске оставе, помоћне просторије, ТС, магацински простор и др. Улаз, односно денивелисани приступ подрумским просторијама, мора се обезбедити у оквиру припадајуће парцеле објекта. Становање у подруму се не дозвољава.</p> <p>Реконструкција и доградња објекта у циљу изградње конзолних тераса Дозвољена је накнадна доградња конзолних тераса једновремено за цео објекат, према јединственом пројекту на који се мора прибавити сагласност аутора објекта или или ако то није могуће, одговарајуће струковне организације.</p> <p>Дoградња вертикалних комуникација (степеништа и лифтова) Дoградња елемената комуникација - лифтова и степеништа,</p>

	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
	<p>дозвољава се у свим зонама под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и статичку стабилност постојећег објекта и објеката на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.</p> <p>Затварање отворних делова објекта (балкона, лођа, тераса, пролаза и колонида)</p> <p>У блоковима породичног становања, дозвољено је затварање тераса, лођа и веранди, под условом да овом интервенцијом неће бити угрожени објекти суседних парцела (правило о минималном растојању између објеката).</p> <p>Не дозвољава се затварање простора приземне етаже уколико је она повучена у односу на горње спратове. Није дозвољено простор између стубова колонида затварати и претварати у користан простор.</p> <p>Не дозвољава се затварање пролаза у унутрашњи део блока, било да се тај пролаз остварује кроз приземље објекта или између два физички одвојена објекта.</p>
Спровођење	<p>У свему према <i>Графичком прилогу бр. 8 Карта спровођења плана</i> и Посебним правилима грађења за основну намену уз примену свих норматива и стандарда за врсту објекта који се гради.</p>
Посебни случајеви када је могуће одступити од општих и посебних правила	<p>Сви објекти који су изграђени на парцелама мањим од овим планом минимално прописаних, а већим од 1 ара, могу се дограђивати у циљу повећања корисног простора по урбанистичким правилима датим у Плану за одређену намену умањеним за 10% и максималном спратношћу П+1, осим у случају изградње у непрекинутом низу где се спратност усклађује са суседним објектима.</p> <p>Сви постојећи изграђени објекти који су заузели 100% површине парцеле, могу се доградити за поткровну етажу са максималном висином надзетка 1,6м, максималном светлом висином у слемени 4м у односу на коту пода подкровне етаже и максималним нагибом кровних равни 30°, без обзира на удаљења суседних објеката.</p>

2.5.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

II.7. КУЛТУРА

II.7. КУЛТУРА БЛОК 1.1.2 (Кп.бр: 8914, 11111/5, 8917 КО Зајечар)	
Намена објеката	<p>Основна намена објеката је култура. Претежно се задржава постојећа намена објеката.</p> <p>-Основни објекат на кп. Бр. 8914 Ко Зајечар, позициониран на углу Улице крфске и Улице генерала Гамбете (Дом ратних војних инвалида) се задржава са постојећом наменом, док дворишни објекат орјентисан на Улицу генерала Гамбете може бити комерцијални са тежњом да ти комерцијални садржаји буду у функцији културе.</p> <p>-На кп.бр. 11111/5 налази се Стара воденица, споменик културе који ужива предходну заштиту и са објектима на кп. бр. 8917 формира мањи културни центар.</p>
Компатибилна намена	<p>Могуће су компатибилне намене:</p> <p>- друге јавне намене, пословање, услуге и др. функције комерцијалног карактера које су у служби основне намене (продајне галерије, туристичке агенције, угоститељски објекти, трговине).</p> <p>Табела 3. <i>Компатибилне намене основним наменама</i></p>
Типологија објеката	<p>-Дом ратних војних инвалида- слободностојећи, ивични угаони објекат са задњом фасадом на граници са суседном кп. бр.8915/1, а главним фасадама на линији регулације. Дворишни објекат-слободностојећи уз могуће повезивање са основним објектом водећи рачуна о не нарушавању архитектонских вредности основног објекта.</p> <p>-Објекти у унутрашњости блока:</p> <p>Стара воденица је слободно-стојећи објекат специфичне типологије (изграђена над простором постојећег канала) и као таква се задржава. Остали објекти културе у унутрашњости блока (на кп.бр. 8924/2 и 8917) формирају низ према простору канала и воденици и на тај начин се омогућава продор у унутрашњост блока као и активирање овог укупног простора за планирану основну намену.</p>
Грађевинска парцела	<p>Постојеће парцеле се задржавају, није планирана деоба катастарских парцела у циљу формирања грађевинских парцела. Евантуалне корекције граница постојећих парцела вршиће се према регулационој линији или међусобно на основу пројекта препарцелације или парцелације.</p>
Спратност објекта	<p>- Задржава се висинска регулација постојећих објеката.</p> <p>- Објекте 2 и 3 на кп. бр. 8914 Ко Зајечар је потребно преобликовати кроз изградњу, реконструкцију, доградњу или надградњу, па је висину венца могуће ускладити са висином венца Дома ратних војних инвалида. Сви радови на објектима могу се планирати и изводити искључиво према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш.</p>
Индекс заузетости грађевинских парцела	<p>Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:</p> <p>За кп. бр. 8941 Ко Зајечар (Дом ратних војних инвалида):</p> <p>- мах 75 %.</p> <p>- уређена поплочана површина са партерним зеленилом ...25%</p> <p>За кп. бр.11111/5 Ко Зајечар (Стара воденица):</p> <p>-100%</p> <p>За парцеле у унутрашњости блока :</p> <p>- мах 50 %.</p> <p>- уређена поплочана површина са партерним зеленилом ...50%</p>

II.7. КУЛТУРА БЛОК 1.1.2 (Кп.бр: 8914, 11111/5, 8917 КО Зајечар)	
Хоризонтална регулација	<p>- Постојећи објекти културе задржавају се без промене габарита и одстојања од регулационих и међних линија. Не планира се значајнија нова изградња. Евентуалне доградње или реконструкције објеката 2 и 3 на кп. бр. 8914 Ко Зајечар могу се планирати на простору до грађевинске линије (<i>Графички прилог бр.6</i>), уз поштовање минималне удаљености од границе суседне грађевинске парцеле:</p> <p>-1 м (у случајевима када на бочним фасадама нема отвора) -2,5м (у случајевима када на фасади постоје отвори)</p> <p>-Објекте 2 и 3 на кп. бр. 8914, које је потребно преобликовати и изгледом уклопити у карактер урбаног простора какав је градски центар, у случају нове изградње, градити на грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом Улице Генерала Гамбете док ће грађевинске линије у дубини парцеле бити дефинисана на основу урбанистичко архитектонске разраде локације кроз израду Урбанистичког пројекта.</p> <p>-За изградњу подземних делова објекта грађевинска линија се може дефинисати изван дефинисане надземне грађевинске линије, у складу са урбанистичким пројектом изградње, а под условом да планирана изградња не угрожава постојеће објекте у функционалном, естетском и конструктивном смислу.</p> <p>Сви радови на објектима могу се планирати и изводити искључиво према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш.</p>
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	<p>Колски, сервисни прилаз објектима у унутрашњости блока је из Улице др Срејовића..</p> <p>На предметним парцелама не постоје услови за планирање паркирања. Паркирање је планирано дуж уличних профила где за то постоје услови и на јавним паркинг просторима ван блока.</p> <p>Потребно је обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољњим или унутрашњим рампама, минималне ширине 90 см</p>
Минимални степен комуналне опремљености	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева:</p> <p>приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада.</p>
Услови архитектонског обликовања:	<p>Грађевинско архитектонска структура нових или реконструисаних објеката у контакту и окружењу треба да буде неутрална у односу на заштићене уз примену савремених принципа уклапања нових елемената у старо градско језгро.</p> <p>Постојећи објекти задржавају своју грађевинску структуру, а могуће интервенције вршиће се према условима Завода за заштиту споменика културе.</p>
Партерно уређење и зеленило	<p>Основно уређење парцела подразумева: нивелацију, партер, зелену површину, и одводњавање ван простора суседа.</p> <p>Сви радови на објектима могу се планирати и изводити искључиво према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш.</p>
Ограђивање	<p>Није предвиђено ограђивање појединачних парцела.</p> <p>Ако се функционално укаже потреба могуће је планирати ограђивање тако да елементи ограде (стубови, панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворити ван регулационе линије;</p>

II.7. КУЛТУРА БЛОК 1.1.2 (Кп.бр: 8914, 11111/5, 8917 КО Зајечар)	
Заштита суседних објеката:	При пројектовању, реконструкцији и изградњи објекта, посебну пажњу обратити на заштиту суседних објеката, применом свих адекватних, савремених начина градње. Одводњавање са кровних равни и сву површинску воду извести риголама у кишну канализацију ка улицама, а не ка суседним парцелама.
Спровођење	Израда Урбанистичког пројекта уз услове Завода за заштиту споменика културе Ниш.

II.3. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ДРЖАВНЕ И ЛОКАЛНЕ УПРАВЕ

II.3. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ДРЖАВНЕ И ЛОКАЛНЕ УПРАВЕ БЛОК 1.1.2. (Кп.бр: 8913/1, 8913/2 КО Зајечар)	
Претежна намена земљишта	У оквиру планиране претежне намене земљишта заступљени су објекти следеће намене: - Све врсте објеката државне и локалне управе; - Здравствени објекти Ове намене могу бити истовремено заступљене у истом објекту као што је случај на кп.бр. 8913/1 Ко Зајечар, са тежњом да се у наредном периоду потпуно диференцирају.
Пратећа (компатибилна) намена објеката	Пратеће/компатибилне намене: - објекти других јавних намена; - пословни и административни објекти; - објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре... У свему према Табели 3 : <i>Компатибилне намене основним наменама</i> , а уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене, као и уз обавезне услове Завода за заштиту споменика културе Ниш.
Типологија објеката	Слободностојећи објекти.
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Постојеће катастарске парцеле представљају грађевинске парцеле. Могуће је планирати формирање нових парцела поступцима парцелације и препарцелације. -минимална површина новоформиране грађевинске парцеле: 500м ²
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	Све парцеле имају приступ са постојеће и планиране саобраћајне мреже. Смештај возила на парцели и у оквиру објекта према општим правилима грађења.
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада.

II.3. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ДРЖАВНЕ И ЛОКАЛНЕ УПРАВЕ БЛОК 1.1.2. (Кп.бр: 8913/1, 8913/2 КО Зајечар)	
Хоризонтална регулација	<p>Положај објекта на парцели дефинисан је:</p> <ul style="list-style-type: none"> - предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана <i>Графичким прилогом бр.6</i>) што одговара грађевинској линији постојећих објеката; <p><u>Подземна линија грађења</u> Може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцеле, под условом да се, избором начина и коте фундаирања новог објекта, на угрозе темељи постојећих објеката као и суседних објеката.</p> <p><u>Удаљеност од границе парцеле</u> Удаљење објеката или делова објеката од граница суседних парцела: мин 4,00м или постојећа</p>
Максимална спратност	П+2 за објекат бр 1 на к.п. бр.8913/1, а уз обавезне услове Завода за заштиту споменика културе Ниш. Сви остали објекти у блоку 1.1.2 морају задржати постојећу висину.
Индекс заузетости грађевинске парцеле	Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: постојећи
Могућност изградње другог објекта на истој грађевинској парцели	Није могућа изградња других, нових објеката
Помоћни објекти	Сви помоћни простори налазе се у склопу основног објекта;
Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит	<p>Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) поред адекватне прилагођености намени треба да испуњава и услов поштовања контекста амбијента и претежног архитектонског стила и треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу (висока приземља, венци, отвори, висине објеката и сл.).</p> <p>Обрада објеката треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;</p> <p>Сви радови на фасадама објеката могу се планирати и изводити искључиво према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш.</p>
Ограђивање и уређење парцеле	<p>Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора парцеле;</p> <p>Није планирано ограђивање грађевинских парцела, као ни ограђивање комплекса. Могуће је постављање само заштитне ограде на појединим деловима партерног уређења.</p> <p>Ако се евентуално функционално укаже потреба могуће је и планирати ограђивање тако да елементи ограде (стубови, панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној оградни не могу отварати ван регулационе линије;</p> <p>Сви радови на ограђивању парцела могу се планирати и изводити</p>

II.3. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ДРЖАВНЕ И ЛОКАЛНЕ УПРАВЕ БЛОК 1.1.2. (Кп.бр: 8913/1, 8913/2 КО Зајечар)	
	искључиво према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш.
Спровођење	Израда Урбанистичког пројекта уз услове Завода за заштиту споменика културе Ниш.

II.11.4. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ У ФУНКЦИЈИ ЕЛЕКТРО-КОМУНИКАЦИОНЕ ДЕЛАТНОСТИ (ПОШТА)

II.11.4. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ У ФУНКЦИЈИ ЕЛЕКТРО-КОМУНИКАЦИОНЕ ДЕЛАТНОСТИ (ПОШТА) БЛОК 1.1.1. (Кп.бр: 9468/1 КО Зајечар)	
Претежна намена земљишта	У оквиру планиране претежне намене земљишта заступљени су објекти следеће намене: - Објекти у функцији електро-комуникационе делатности (пошта)
Пратећа (компатибилна) намена објеката	Могуће су пратеће/компатибилне намене: - пословни и административни; - објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре; У свему према Табели 3 : <i>Компатибилне намене основним наменама, а уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене.</i>
Типологија објеката	Угаони, завршни објекат формираног низа објеката у Крфској улици. Објекат се као такав задржава уз могућност доградње мањег обима и дворишном делу и надградње нижег дела објекта до постојеће висине вишег дела објекта.
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Постојећа катастарска парцела 9468/1 Ко Зајечар представља грађевинску парцелу и не постоје услови за формирање више грађевинских парцела, сем у случају потребе за формирањем парцела мањих инфраструктурних објеката као што су ТС, МРС и сл.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	Парцела има приступ са постојећих контактних саобраћајница, пешачки из Улице Крфске Улице Драгослава Срејовића, а колски из Улице Драгослава Срејовића преко јавне површине зацевљеног канала. На парцели нема могућности за паркирање возила корисника објекта, као и запослених, (изузев службених возила) па је неопходно користити јавне паркинге у блоку у непосредном окружењу.
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада.

II.11.4. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ У ФУНКЦИЈИ ЕЛЕКТРО-КОМУНИКАЦИОНЕ ДЕЛАТНОСТИ (ПОШТА) БЛОК 1.1.1. (Кп.бр: 9468/1 КО Зајечар)	
Хоризонтална регулација	<p>Положај објекта на парцели одређују:</p> <p><u>Надземна грађевинска линија</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Дефинисана је у односу на регулациону линију Улице крфске, Улице Драгослава Срејовића, регулисаног канала и поклапа се са правцем линије постојећег објекта (<i>Графички прилог бр.6</i>); <p><u>Подземна грађевинска линија</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцеле тако да заузима мах 80% површине парцеле. <p><u>Удаљеност од суседних вишепородичних објеката</u></p> <p>Како објект на кп. бр. 9468/1 представља завршни елемент већ делимично формираног низа објеката дуж Улице Крфске све евентуалне доградње у дворишном делу могу се изводити на граници са суседном кп. бр. 9466/1.</p>
Максимална спратност	Максимална спратност: П+3, односно до висине венца постојећег вишег дела објекта
Индекс заузетости грађевинске парцеле	<p>Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> - мах 70% под објектима; - мин 10% уређене, претежно компактне, зелене површине; - остало: саобраћајне површине и паркинг простори;
Помоћни објекти	Сви помоћни простори треба да се налазе у склопу основног објекта и није могуће градити друге објекте на парцели као помоћне;
Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит	<p>Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) поред адекватне прилагођености намени треба да испуњава и услов поштовања претежног архитектонског стила и треба да буде прилагођена структури објекта у окружењу.</p> <p>Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;</p> <p>Објекте архитектонски обликовати са модерним и сведеним структурним елементима, модерних форми прилагођених градској структури, и уз употребу савремених материјала, технике и технологије изградње.</p> <p>И фасаде оријентисане према простору канала, треба третирати као главне фасаде приликом пројектовања како би се унапредио и оплеменио укупан простор уз правац каналске инфраструктуре.</p> <p>Приликом евентуалне надградње нижег дела објекта уз Улицу Драгослава Срејовића уједначити примену материјала при обликовању фасаде на целокупном објекту.</p> <p>Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, максимално 1,2 m између грађевинске и регулационе линије линије објекта под условом да не заузима више од 50% површине фасадног платна објекта и налази се на делу објекта вишем од 4,0 m;</p>
Ограђивање и уређење парцеле	<p>Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ка саобраћајницама;</p> <p>Парцела се по правилу не ограђује ни према јавним површинама саобраћајница, ни према пешачкој јавној површини зацвљеног канала. Слободан део парцеле оријентисан према каналу не сме имати препреке у</p>

II.11.4. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ У ФУНКЦИЈИ ЕЛЕКТРО-КОМУНИКАЦИОНЕ ДЕЛАТНОСТИ (ПОШТА) БЛОК 1.1.1. (Кп.бр: 9468/1 КО Зајечар)	
	ширини од 3.00м како би се омогућио континуитет кретања. На осталом простору дворишног дела парцеле уколико се функционално укаже потреба могуће је планирати оградавање тако да елементи ограде (стубови, панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се оградајује и да се врата и капије на огради не могу отворати ван парцеле и на правцима кретања;
Заштита суседних објеката:	При пројектовању, реконструкцији и изградњи објекта, посебну пажњу обратити на заштиту суседних објеката, применом свих адекватних, савремених начина градње. Одводњавање са кровних равни и сву површинску воду извести риголама у кишну канализацију ка улицама, а не ка суседним парцелама.
Спровођење	Израда Урбанистичког пројекта

II.11.2. КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ (ПИЈАЦА)

II.11.2. КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ (ПИЈАЦА) БЛОК 1.2.2. (Кп.бр: 8931/30 и део 8931/11 КО Зајечар)	
Претежна намена земљишта и објеката	У оквиру планиране претежне намене земљишта задржава се заступљена постојећа намена: Објекти комуналне делатности- пијаца и јавна гаража Могуће је у оквиру објеката заступљеност обе делатности, тако што је на приземљу пијаца, а на последњој етажи гаража, а по потреби и пијаца за сезонску робу коју је могуће надкрити лаганим, монтажним конструкцијама. Намена нивоа се може по потреби и накнадно дефинисати.
Пратећа (компатибилна) намена објеката	Могуће су пратеће/компатибилне намене: - објекти других јавних намена; - пословни и административни; - објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре; У свему према Табели 3 : <i>Компатибилне намене основним наменама</i> , а уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене.
Типологија објеката	Слободностojeћи објекти
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Формирање грађевинских парцела спроводи се кроз поступке парцелације и препарцелације. -минимална површина новоформиране грађевинске парцеле: 1 000м ²
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за	Парцела има приступ са постојећих контактних саобраћајница, из Улице Курсулине и из правца Улице др. Зорана Ђинђића, преко јавне саобраћајне површине која повезује ове две улице. Постојећа јавна гаража обезбеђује капацитет паркирања за не само за пијачни простор већ и недостајући

II.11.2. КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ (ПИЈАЦА) БЛОК 1.2.2. (Кп.бр: 8931/30 и део 8931/11 КО Зајечар)	
паркирање возила	паркинг простор за јавне функције из окружења.
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада.
Хоризонтална регулација	Положај објекта на парцели одређују: <u>Надземна грађевинска линија</u> - Дефинисана је позицијом постојећих објеката у Улици Курсулиној и линијом регулације сервисне саобраћајнице која повезује Улицу Курсулину и Улицу др. Зорана Ђинђића. (<i>Графички прилог бр.6</i>); <u>Подземна грађевинска линија</u> - У колико се планира нова изградња, подземна грађевинска линија може да одступа од надземне грађевинске линије, у оквиру парцеле, под условом да не угрожава постојеће суседне објекте. <u>Удаљеност од суседних објеката</u> Задржава се постојећа удаљеност од суседних објеката, а у случају нове изградње на парцели или суседним парцелама међусобна удаљеност објеката треба да износи $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.
Максимална спратност	Максимална спратност: П+2
Индекс заузетости грађевинске парцеле	Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: - мах 80% под објектима;
Помоћни објекти	Сви помоћни простори треба да се налазе у склопу основног објекта и није могуће градити друге објекте на парцели као помоћне;
Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит	Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да буде прилагођена намени, као и карактеру јавног објекта Кроз реконструкцију пијачног објекта потребно је подићи квалитет обраде фасаде, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;
Ограђивање и уређење парцеле	Основно уређење обухвата формирање партера адекватним попличавањем и одводњавањем ка саобраћајницама; Парцела се по правилу не ограђује према саобраћајницама, а може се оградити транспарентним оградама према јавним зеленим површинама у блоку и према парцелама осталих намена. Ако се функционално укаже потреба могуће је планирати ограђивање и према саобраћајници али тако да елементи ограде (стубови, панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије;

II.11.2. КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ (ПИЈАЦА) БЛОК 1.2.2. (Кп.бр: 8931/30 и део 8931/11 КО Зајечар)	
Заштита суседних објеката:	При пројектовању, реконструкцији и изградњи објекта, посебну пажњу обратити на заштиту суседних објеката, применом свих адекватних, савремених начина градње. Одводњавање са кровних равни и сву површинску воду извести риголама у кишну канализацију ка улицама и јавним површинама, а не ка суседним парцелама.
Спровођење	Израда Урбанистичког пројекта

II.11.2 ЈКП ВОДОВОД

II.11.2. ЈКП ВОДОВОД БЛОК 1.2.1. (Кп.бр: 8931/1 КО Зајечар)	
Претежна намена земљишта	У оквиру планиране претежне намене земљишта задржава се заступљена постојећа намена, а то су : Објекти Јавно комуналног предузећа Водовод
Пратећа (компатибилна) намена објекта	Могуће су пратеће/компатибилне намене: - објекти других јавних намена; - пословни и административни; - објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре; У свему према Табели 3 : <i>Компатибилне намене основним наменама</i> , а уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене.
Типологија објекта	Угаони објекат формираног низа објеката у Улици Пана Ђукића и прекинутог низа објеката у Улици др. Зорана Ђинђића. Објекат се као такав задржава уз могућност надградње или доградње значајнијег капацитета на позицији објекта 2, у колико се укаже потреба за повећаним капацитетом
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Постојећа катастарска парцела 8931/1 представља грађевинску парцелу. Према облику, величини и положају могуће је планирати формирање две нове грађевинске парцела поступцима парцелације и препарцелације. -минимална површина новоформиране грађевинске парцеле: 400м ²
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	Парцела има приступ са постојећих контактних саобраћајница, пешачки из Улице Пана Ђукића и Улице др. Зорана Ђинђића, а колски из Улице др Зорана Ђинђића преко постојећег пасажа и тај концепт треба задржати. На парцели нема могућности за паркирање возила корисника објекта, као и запослених,(изузев службених возила) па је неопходно користити јавне паркинге у блоку у непосредном окружењу.
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада.

II.11.2. ЈКП ВОДОВОД БЛОК 1.2.1. (Кп.бр: 8931/1 КО Зајечар)	
Хоризонтална регулација	<p>Положај објекта на парцели одређују:</p> <p><u>Надземна грађевинска линија</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Дефинисана је позицијом постојећих објеката у односу на регулациону линију Улице Пана Ђукића и Улице дт Зорана Ђинђића. (Графички прилог бр.6); <p><u>Подземна грађевинска линија</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - У колико се планира нова изградња на делу парцеле на позицији објекта 2, подземна грађевинска линија може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцеле тако да заузима мах 80% површине парцеле. <p><u>Удаљеност од суседних објеката</u></p> <p>Како објекат представља елемент већ делимично формираног низа објеката евентуалне доградње и надградње могу се изводити на граници са суседним катастарским парцелама не угрожавајући објекте на њима и водећи рачуна о стабилности истих.</p>
Максимална спратност	Максимална спратност: П+4+(повучен 5.спрат)
Индекс заузетости грађевинске парцеле	<p>Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> - мах 70% под објектима; - мин 10% уређене, претежно компактне, зелене површине; - остало: саобраћајне површине и паркинг простори;
Помоћни објекти	Сви помоћни простори треба да се налазе у склопу основног објекта и није могуће градити друге објекте на парцели као помоћне;
Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит	<p>Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) поред адекватне прилагођености намени треба да испуњава и услов поштовања претежног архитектонског стила и треба да буде прилагођена структури објекта у окружењу.</p> <p>Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;</p> <p>Објекте архитектонски обликовати са модерним и сведеним структурним елементима, модерних форми прилагођених градској структури, и уз употребу савремених материјала, технике и технологије изградње.</p> <p>Код надградње водити рачуна о ритму уклапања са елементима постојећих објеката.</p>
Ограђивање и уређење парцеле	<p>Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ка саобраћајницама;</p> <p>Парцела се по правилу не ограђује према саобраћајницама, а може се оградити према јавним зеленим површинама у блоку..</p> <p>Изузетно ако се функционално укаже потреба могуће је планирати ограђивање и према саобраћајници али тако да елементи ограде (стубови, панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије;</p>
Заштита суседних објеката:	<p>При пројектовању, реконструкцији и изградњи објекта, посебну пажњу обратити на заштиту суседних објеката, применом свих адекватних, савремених начина градње.</p> <p>Одводњавање са кровних равни и сву површинску воду извести риголама у</p>

II.11.2. ЈКП ВОДОВОД БЛОК 1.2.1. (Кп.бр: 8931/1 КО Зајечар)	
	кишну канализацију ка улицама и јавним површинама, а не ка суседним парцелама.
Спровођење	Израда Урбанистичког пројекта

II.10.2.2.7. ЈАВНА ГАРАЖА

II.10.2. 2.7. ЈАВНА ГАРАЖА БЛОК 1.2.2. (Према Плану формирана парцела на делу Кп.бр: 8931/11 КО Зајечар)	
Претежна намена земљишта	У оквиру планиране претежне намене земљишта задржава се заступљена постојећа намена: саобраћајни објекат -јавна гаража
Пратећа (компатибилна) намена објекта	Могуће су пратеће/компатибилне намене: - објекти других јавних намена; - пословни и административни садржаји; - објекти комуналне инфраструктуре; - последњој етажи могуће је формирати пијачни простор који је могуће надкрити лаганом, монтажном конструкцијом. <i>Табела 3 : Компатибилне намене основним наменама</i>
Типологија објекта	Угаони слободностојећи објекат
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Грађевинска парцела на којој је израђен објекат јавне гараже формира се на делу кп. бр. 8931/11 спровођењем на основу <i>Графичког прилога бр.6- План регулације, нивелације, грађевинских линија и раздвајање јавне од остале намене 1:1000</i> Није планирана подела и формирање више грађевинских парцела у оквиру планиране намене.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Парцела има приступ са постојећих контактних саобраћајница, пешачки из Улице др. Зорана Ђинђића и Курсулине а колски из Улице Курсулине и тај концепт се задржава.
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада.
Хоризонтална регулација	Положај објекта на парцели одређује постојећа грађевинска линија објекта која се у потпуности задржава. <i>Графичког прилога бр.6- План регулације, нивелације, грађевинских линија и раздвајање јавне од остале намене 1:1000</i> <u>Удаљеност од суседних објекта:</u> Задржава се постојећа удаљеност од суседних објекта.

II.10.2. 2.7. ЈАВНА ГАРАЖА БЛОК 1.2.2. (Према Плану формирана парцела на делу Кп.бр: 8931/11 КО Зајечар)	
Максимална спратност	Максимална спратност: П+1,
Индекс заузетости грађевинске парцеле	Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: - мах 90% под објектом; - Остало: уређене, поплочане и зелене површине;
Објекти на парцели	Поред објекта гараже, као основног објекта на парцели, није планирана изградња других објеката;
Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит	Архитектонска структура објекта прилагођена је намени, као и карактеру јавног објекта. Све даље интервенције поред адекватне прилагођености намени треба да испуњавају ивисок квалитет, уз примену савремениих материјалима и технологије изградње.
Ограђивање и уређење парцеле	Парцела се по правилу не ограђује. Могуће су функционалне ограде на местима денivelације објекта и јавних комуникационих површина, као и безбедносне ограде. Ако се функционално укаже потреба могуће је планирати али тако да елементи ограде (стубови, панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије;
Заштита суседних објеката:	Одводњавање са кровних равни и сву површинску воду са функционалних платоа извести риголама у кишну канализацију ка улицама и јавним површинама, а не ка суседним парцелама.
Спровођење	Израда Урбанистичког пројекта

II.5. ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА

II.5. ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА БЛОК 1.1.1. (Кп.бр: 8957/1 КО Зајечар)	
Претежна намена земљишта	У оквиру планиране претежне намене земљишта заступљени су објекти следеће намене: - Здравствени објекти
Пратећа (компатибилна) намена објеката	Могуће је грађење објеката или дела објекта пратеће/компатибилне намене: - објекти других јавних намена; - пословни и административни објекти; - објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре; уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта; Табела 3 : <i>Компатибилне намене основним наменама</i>
Типологија објеката	Слободностојећи објекат. Објекат се као такав задржава уз могућност доградње мањег обима и надградње спратне етажне.

II.5. ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА БЛОК 1.1.1. (Кп.бр: 8957/1 КО Зајечар)	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Постојећа катастарска парцела 8957/1 Ко Зајечар представља грађевинску парцелу. Могуће је планирати промену граница парцеле поступцима парцелације и препарцелације. -минимална површина новоформиране грађевинске парцеле: 500м ² .
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	Парцела има приступ са постојећих контактних саобраћајница. На парцели нема могућности за паркирање возила корисника објекта, као и запослених, па је неопходно користити јавне паркинге у блоку у непосредном окружењу.
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада.
Хоризонтална регулација	Положај објекта на парцели одређују: <u>Надземна грађевинска линија</u> - Дефинисана је у односу на регулациону линију (<i>Графички прилог бр. 6</i>); <u>Подземна грађевинска линија</u> - Може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцеле тако да заузима мах 80% површине парцеле. <u>Удаљеност од суседних вишепородичних објеката</u> -мин 1/2 висине вишег објекта
Максимална спратност	Максимална спратност: П+1
Индекс заузетости грађевинске парцеле	Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: - мах 40% под објектима; - мин 20% уређене, претежно компактне, зелене површине; - остало: поплочане површине, функционални платои;
Помоћни објекти	Сви помоћни простори налазе се у склопу основног објекта и није могуће градити друге објекте на парцели као помоћне;
Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит	Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) поред адекватне прилагођености намени треба да испуњава и услов поштовања претежног архитектонског стила и треба да буде прилагођена структури објекта у окружењу. Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда; Објекте архитектонски обликовати са модерним и сведеним структурним елементима, модерних форми прилагођених градској структури, и уз употребу савремених материјала, технике и технологије изградње. Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, максимално 1,2 m између грађевинске и регулационе линије линије објекта под условом да не заузима више од 50% површине фасадног платна објекта и налази се на делу објекта вишем од 4,0 m;

II.5. ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА БЛОК 1.1.1. (Кп.бр: 8957/1 КО Зајечар)	
Ограђивање и уређење парцеле	Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ка саобраћајницама; Парцела се по правилу не ограђује. Ако се функционално укаже потреба могуће је планирати али тако да елементи ограде (стубови, панели, зеленило, темељни зид ограде, парпет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије;
Спровођење	Израда Урбанистичког пројекта

2.5.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ

2.5.3.1. Изградња и реконструкцију саобраћајница

- Регулационе линије и осовине саобраћајница представљају основне елементе за дефинисање мреже саобраћајница
- Коловозну конструкцију димензионисати према меродавном саобраћајном оптерећењу, а према важећим стандардима и нормативима базираним на СРПС У.Ц4.
- Приликом пројектовања користити и податке о: климатско хидролошким условима, носивости материјала постелице и других елемената коловозне конструкције (за израду новог коловоза и ојачање постојеће коловозне конструкције).
- При пројектовању нових деоница или нових коловозних трака, нивелету висински поставити тако да се прилагоди изведеним коловозним површинама
- Слободни простор изнад коловоза (светли профил) за друмске саобраћајнице износи мин. 4,5м
- Главним пројектом предвидети потребну саобраћајну сигнализацију у складу са усвојеним режимом саобраћаја
- Потребан број паркинг места утврдити у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласник Републике Србије бр.22/2015)
- При пројектовању и реализацији свих јавних објеката и површина применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Р.Србије бр.22/2015)
- Приликом пројектовања и изградње бицикличких и пешачких стаза и осталих елемената придржавати се Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. Гласник РСрбије бр. 50/2011)
- Приликом израде пројектне документације могуће је вршити корекције геометријских елемената саобраћајница унутар планираних попречних профила, а у циљу побољшања услова саобраћаја (на пр. примена комплекснијих радијуса у раскрсници, увођење и/или продужење трака за престројавање возила, увођење нових аутобуских стајалишта-ниша ...)
- Уколико планирана линија регулације на делу планираном за тротоар, или објекат за одводњавање прелази преко једног дела објекта, тротоари се на том делу не изводе, а за објекат се могу издати локацијски услови за радове у оквиру постојећег габарита. За све нове објекте или доградњу постојећих, локацијски услови се издају према планираној регулацији.

План не планира нове укрштаје друмских саобраћајница са постојећом железничком пругом у нивоу, већ се користити постојећи путни прелаз у км 112+159 предметне пруге, који такође није у обухвату Плана, већ у непосредном окружењу.

Како се предметни обухват Плана са северне стране граничи железничким земљиштем и део инфраструктурног појаса припада обухвату Плана, потребно је на овом простору уређење и изградњу ускладити са Условима Инфраструктуре железница Србије а.д. бр. 2/2020-2047 од 17.09.2020.:

-Заштитни зелени појас могуће је планирати на растојању минимум од 10м од пружног појаса, односно 16м – 18м од осе колосека.

-Одводњавање површинских вода са предметног простора мора бити контролисано и решено тако да се води на супротну страну од трупа железничке пруге. На местима где због положаја друмске саобраћајнице може доћи до појаве атмосферских вода које се прикупљају са трупа пута, а сливају у зону трупа пруге, потребно је пројектовати одводне канале тако да се постигне континуитет одвођења атмосферске воде ван зоне трупа пруге.

-Паркинг простор уколико се планира на страни према железничкој прузи исти планирати тако да будс ограђен високом оградом на растојању минимум 8 м мерено управно на осу најближег колосека, како би се спречио излазак корисника паркинга на пругу и стварање нелегалних прелаза преко исте.

-У заштитном пружном појасу, на удаљености 50м од осе крајњег колосека, не могу се градити објекти у којима се користе експлозивна средства, индустрија хемијских и експлозивних производа, постројења и други слични објекти.

-Приликом уређења предметног простора забрањено је свако одлагање отпада, смећа као и изливање отпадних вода у инфраструктурном појасу. Не сме се садити високо дрвеће, постављати знакови, извори јаке светлости или било који предмети и справе које бојом, обликом или светлошћу смањују видљивост железничких сигнала или које могу довести у забуну раднике у вези значења сигналних знакова.

-У пружном и инфраструктурном појасу може се планирати постављање надземних и подземних електроенергетских водова, телеграфских и телефонских ваздушних линија и водова, цевовода и других водова и сличних објеката и постројења на основу испуњених услова и издате сагласности управљача инфраструктуре.

-Укрштај водовода, канализације, продуктовода и других цевовода са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°. а изузетно под углом који не може бити мањи од 60°. Трасу подземних инсталација у зони укрштаја са пругом планирати тако да се иста поставља на дубини од минимум 1.80 м, мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви подземне инсталације, односно 1,2 м мерено од коте околног терена до горње ивице заштитне цеви инсталације. Заштитне цеви у укрштају са железничком пругом морају се поставити испод трупа пруге у континуитету испод колосека. Паралелно вођење трасе комуналне инфраструктуре са трасом железничке пруге, планирати тако да се иста води изван пружног појаса.

2.5.3.2. Водоснабдевање, канализација и одвођење отпадних и атмосферских вода **Водоснабдевање**

Реконструкција дистрибутивне мреже - извршити замену свих азбестно цементних цеви за водоснабдевање одговарајућим цевима од нових материјала.

- Димензије нових водоводних линија одредити на основу хидрауличног прорачуна, узимајући у обзир и потребну количину воде за гашење пожара како се то противпожарним прописима захтева. Минималан пречник цеви је 100 mm. На водоводним линијама предвидети потребан број противпожарних хидраната, на максималном размаку од 80 m. Препоручује се уградња надземних противпожарних хидраната.

- Минимална дубина укопавања разводних водоводних линија је 1,2 m а магистралних цевовода 1,8 m до темена цеви.
- Приликом укрштања водоводне цеви треба да буду изнад канализационих.
- Минималан размак између водоводних линија и других инсталација је 1,5 m.
- Новопројектоване објекте прикључити на планиране водоводне линије.
- Водоводне линије затварати у прстен што омогућује сигурнији и бољи начин водоснабдевања.
- Код изградње нових водоводних линија предвидети довољан број затварача и фазонских комада ради исправног функционисања мреже.

Одвођење отпадних вода (фекалних и технолошких)

Подручје које обухвата план детаљне регулације – блок између улица Генерала Гамбете, Крфске, Пана Ђукића и Др. Зорана Ђинђића - покривено је канализационом мрежом.

У случају да је потребна замена или реконструкција одређених делова канализационе мреже:

- Трасе фекалне канализационе мреже водити постојећим и планираним саобраћајницама и по потреби зеленим површинама.
- Димензије нове фекалне канализације одредити на основу хидрауличног прорачуна, узимајући у обзир комплетно сливно подручје. Уколико се прорачуном добије мањи пречник од $\varnothing 200$ mm, усвојити $\varnothing 200$ mm. Максимално пуњење канализације је $0,7D$ (D - пречник цеви).
- Минимална дубина укопавања треба да је таква, да канализација може да прихвати отпадне воде из свих објеката који су предвиђени да се прикључе на њу, а не мање од 1,2 m до темена цеви. За исправно функционисање фекалне канализације предвидети довољан број ревизионих окана и водити рачуна и минималним и максималним падовима. Оријентационо максимални пад је око $1/D$ (cm) а минимални пад $1/D$ (mm).
- Новопројектоване објекте прикључити на постојећу и планирану фекалну канализацију. Минималан пречник кућног прикључка је $\varnothing 150$ mm.

Атмосферска канализација

Атмосферску канализацију у улици Др. Зорана Ђинђића која је тренутно прикључена у фекалну канализацију у улици Генерала Гамбете, потребно је реконструисати тако да се атмосферска канализација продужу до Црног Тимока, с тим да је обавезно да вода пре испуштања у реципијент прође кроз сепаратор уља и масти. Обавезан је третман атмосферских вода са саобраћајница и платоа намењених кретању транспортних средстава (где је задржавање возила дуже и где постоји могућност изливања уља и горива) у сепараторима са коалесцентним филтерима (уз претходно спровођење кроз таложник механичких нечистоћа), пре упуштања у реципијент.

Сакупљање и евакуацију условно чистих атмосферских вода са кровова објеката, извршити системом водних олука и системом ригола спровести на зелене површине.

Трасу атмосферске канализације водити саобраћајницом.

Димензије нове атмосферске канализације одредити на основу хидрауличног прорачуна. За меродавну рачунску кишу обично се узима киша са вероватноћом појаве 33% или 50%.

Обавезан је третман атмосферских вода са саобраћајница и платоа намењених кретању транспортних средстава и одвођење потенцијално зауљаних вода на пречишћавање у сепаратору уља и масти, пре испуштања вода у реципијент. Такође, потребна је контрола квалитета отпадних вода пре и после пречишћавања у таложницима сепараторима уља и масти – сваки сепаратор таложник уља и масти мора бити опремљен местом за узорковање и мерачем протока.

Специфичност Плана је постојећи отворени канал који представља линију разграничења урбанистичких зона 1.1 (Ужи центар) и 1.2. (Центар). Канал је местимично зацевљен на позицијама укрштаја са јавним саобраћајницама као и на местима постојећих изграђених објеката изнад канала. Поплочање корита канала планира се природним материјалом (каменом) посебно у блоку 1.1.2. у зони заштићене околине културних добара. Приликом

пројектовања корита канала, извођења радова као и одржавања канала потребно је водити рачуна да се обезбеди потребна проточност према припадајућим сливним површинама. На свим грађевинским парцелама које се наслањају на регулацију канала није дозвољена изградња, постављање дворишног мобилијара, ограда или било каква садња високог растиња на простору између регулације канала и дефинисане грађевинске линије. Такође обратити пажњу на обликовање свих елемената задњих дворишта ових парцела.

2.5.3.3. Електроенергетска инфраструктура

Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима.

Трафостанице

Постојеће трафостанице задржати и по потреби је могуће повећање њиховог енергетског капацитета.

Планиране трансформаторске станице градити као монтажно бетонске, контејнерског типа или у склопу објекта. Разводно постројење 10kV сваке слободностојеће трафостанице мора да има најмање две водне ћелије и једну или две трафо ћелије. Такође треба обезбедити могућност даљинског командовања расклопном опремом у разводним постројењима 10kV сваке трафостанице.

Трансформаторске станице морају имати најмање два одељења и то:

- одељење за смештај трансформатора
- одељење за смештај развода ниског и високог напона

Свако одељење мора имати независан приступ споља.

Коте трафостаница морају бити у нивоу околног терена са обезбеђеним приступним путем до најближе јавне саобраћајнице најмање ширине 3m, носивости 5 t.

Око трафостаница се поставља тротоар ширине 1m.

Ако се трафостаница смешта у просторију у склопу објекта, просторија мора испуњавати услове грађења из важећих законских прописа пре свега "Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара" ("Сл.лист СФРЈ" бр. 74/90). Поред тога морају бити испуњени следећи услови:

Бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора да буде конструктивно одвојено од конструкције зграде. Између ослонца темеља трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова. Обезбедити сигурну звучну изолацију просторије за смештај трансформатора и блокирати извор структурног звука дуж бочних ивица просторије за смештај трансформатора на нивоу који задовољава.

Заштиту од недозвољеног електромагнетног зрачења извести према важећим техничким прописима и нормативима.

Кроз просторије трафостанице не смеју пролазити инсталације водовода, канализације и парног грејања.

Подземни водови

Сви подземни планирани средњенапонски и нисконапонски водови се полажу у профилима постојећих и планираних саобраћајница испод тротоара а изузетно у коловозу - код уско профилних саобраћајница. Ширина рова зависи од броја каблова.

Каблови се изузетно могу полагати испод зелених површина ако је то неопходно.

Електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5 m од темеља објекта и 0.5 m од коловоза.

Дубина укопавања каблова износи 0,80 m за каблове напона 10 kV.

При затрпавању кабловског рова, изнад кабла дуж целе трасе, треба да се поставе пластичне упозоравајуће траке. Препоручује се следећи распоред упозоравајућих трака:

-При полагању кабла на регулисаним површинама поставља се једна упозоравајућа трака на 0,4m изнад кабла.

-При полагању кабла на нерегулисаним површинама постављају се две упозоравајуће траке, од којих је прва на 0,3m, а друга на око 0,5m изнад кабла

Након полагања каблова трасе истих видно обележити.

Услове за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног оператора дистрибутивног система.

Међусобно приближавање и укрштање енергетских каблова

На месту укрштања енергетских каблова вертикално растојање мора бити веће од 0,2 m при чему се каблови нижих напона полажу изнад каблова виших напона.

При паралелном вођењу више енергетских каблова хоризонтално растојање мора бити веће од 0,07m. У истом рову каблови 1 kV и каблови виших напона, међусобно морају бити одвојени низом опека или другим изолационим материјалом.

Приближавање и укрштање енергетских и телекомуникационих каблова

Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. ЦО. 101):

-0,5m за каблове 1 kV и 10 kV

-1m за каблове 35 kV

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5m. Угао укрштања треба да буде најмање 30°.

Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла.

Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3m.

Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3m.

Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мањем од 0.2m.

При полагању енергетског кабла 35 kV препоручује се полагање у исти ров и телекомуникационог кабла за потребе даљинског управљања трансформаторских станица које кабл повезује.

Приближавање и укрштање енергетских каблова са цевима водовода и канализације

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод водоводних и канализационих цеви.

Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне и канализационе цеви треба да износи најмање 0,5m за каблове 35 kV, односно најмање 0,4m за остале каблове.

При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање 0,4m за каблове 35kV, односно најмање 0,3m за остале каблове.

Уколико не могу да се постигну размаци према горњим тачкама на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев.

На местима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са водоводном или канализационом цеву, ров се копа ручно (без употребе механизације).

Приближавање и укрштање енергетских каблова са гасоводом

Није дозвољено паралелно полагање енергетских каблова изнад или испод цеви гасовода.

Размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде најмање 0,8m.

Размаци могу да се смање до 0,3m ако се кабл положи у заштитну цев дужине најмање 2m са обе стране места укрштања или целом дужином паралелног вођења.

На местима укрштања цеви гасовода се полажу испод енергетског кабла.

Приближавање и укрштање енергетских каблова са топловодом

Најмање хоризонтално растојање између кабловских водова и спољне ивице канала за топловод мора да износи 1,0m.

Полагање енергетских каблова изнад канала топловода није дозвољено.

При укрштању енергетских кабловских водова са каналима топловода, минимално вертикално растојање мора да износи 60cm. Енергетски кабловски вод по правилу треба да прелази изнад канала топловода, а само изузетно, ако нема других могућности, може проћи испод топловода.

На местима укрштања енергетских кабловских водова са каналима топловода, мора се између каблова и топловода обезбедити топлотна изолација од пенушаваог бетона или сличног изолационог материјала дебљине 20cm.

На месту укрштања кабловски водови се полажу у азбестно-цементне цеви унутрашњег пречника 100mm, чија дужина мора са сваке стране да премашује ширину канала топловода за најмање 1,5m.

Приближавање енергетских каблова дрворедима

Није дозвољено засађивање растиња изнад подземних водова.

Енергетске кабловске водове треба по правилу положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2m.

Изнад подземних водова планирати травњаке или тротоаре поплочане помичним бетонским плочама.

2.5.3.4. Телекомуникациона инфраструктура

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика телекомуникационих (у даљем тексту ТК) објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја. Постојећим кабловима мора увек бити обезбеђен адекватан приступ ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова, и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима.

Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности и оптичких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова.

Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова изводи искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи,...).

У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова, или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја).

Уколико планирана изградња условљава размештање постојећих ТК објеката/каблова, неопходно је урадити Техничко решење (Пројекат размештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова) у сарадњи са надлежном службом Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија". Такво техничко решење мора бити саставни део пројекта (техничке документације) за изградњу/реконструкцију објекта.

Извод из пројекта који садржи поменуто Техничко решење са графичким прилогом и предмером и предрачуном материјала и радова, са издатим Техничким условима треба доставити обрађивачу услова, ради добијања сагласности.

Уколико се за предметне радове не ради пројекат, то не ослобађа инвеститора обавезе да изради Техничко решење / Пројекат размештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова и да на њега тражи сагласност Телекома.

Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката и каблова, изводе се о трошку инвеститора објекта/радова. Обавеза инвеститора је и да регулише имовинско правне односе и прибави потребне сагласности за будуће трасе ТК каблова, пре почетка радова на њиховом измештању.

Уколико се за предметне радове не ради пројекат, а изградња условљава измештање постојећих ТК објеката у обиму који излази из обухвата постојећих грађевинских и употребних дозвола за ТК објекте, инвеститор је обавезан да уради пројекат измештања ТК објеката са свим потребним сагласностима и условима за добијање употребне дозволе.

Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.

Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК објеката и каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д.

Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације достави и копију издатих услова (текст и графички прилог) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК објеката и каблова угрожених изградњом, на које је Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. дало своју сагласност. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.

Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 10 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обрати Предузећу за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., надлежној извршној јединици у чијој је надлежности одржавање ТК објеката и каблова у зони планиране изградње, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа и одговорног извођача радова.

Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д.

По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавести Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. да су радови на изградњи објекта завршени. А у случају када је инвеститор урадио пројекат измештања ТК објеката, инвеститор је обавезан да Предузећу за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. достави сву потребну документацију за добијање употребне дозволе.

По завршетку радова на измештању ТК објеката/каблова потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави техничку документацију изведеног стања, геодетски снимак и потврду Републичког геодетског завода о извршеном геодетском снимању водова, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.

Инвеститор је у обавези да по завршетку радова на измештању ТК објеката/каблова изврши пренос основних средстава за новоизграђени део у корист Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., како би у складу са законом могло да се спроводи њихово редовно одржавање.

Инвеститори су у обавези да се накнадно, посебним захтевом, обрате за издавање услова за изградњу и прикључење објеката на Телекомову мрежу.

Сви инвеститори су дужни да се придржавају Закона о електронским комуникацијама ("Сл. гласник РС", бр. 44/2010, 60/2013 - одлука УС и 62/2014), као и Упутства републичке агенције за електронске комуникације (РАТЕЛ) о реализацији техничких и других захтева при изградњи

електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава у стамбеним и пословним објектима, и омогуће равноправне услове за пословање свих телекомуникационих оператора.

У складу са горе поменутих, инвеститори су у обавези да електронске комуникационе мреже и припадајућа средства пројектују, граде или постављају, користе и одржавају:

- у складу са прописаним техничким и другим захтевима
- у складу са законом којим се уређује просторно планирање и изградња, прописима којима се уређује област заштите животне средине, као и област заштите културних добара
- тако да се не изазивају сметње у раду других електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме.

Приликом изградње пословних и стамбених објеката, по члану 43 Закона о електронским комуникацијама ("Сл. гласник РС", бр. 44/2010, 60/2013 - одлука УС и 62/2014), инвеститори су у обавези да изграде пратећу инфраструктуру потребну за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме до просторија корисника, у складу са прописаним техничким и другим захтевима.

Сви планирани каблови се полажу у профилима саобраћајних површина према регулационим елементима датим на графичком прилогу.

Мрежу градити у кабловској канализацији или директним полагањем у земљу.

На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови се полажу кроз кабловску канализацију (заштитну цев).

При укрштању са саобраћајницом треба тежити да угао укрштања буде 90° али не мањи од 30° .

Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. ЦО. 101) 0,5м за каблове 1 kV и 10 kV.

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде најмање 30° , по могућности што ближе 90° ; Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла.

Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м.

Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мање од 0.2м.

Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80 м.

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0,6 м

Укрштање телекомуникационог кабла и водоводне цеви врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30° .

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0,5 м

Укрштање телекомуникационог кабла и ценовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30° .

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и гасовода на међусобном размаку од најмање 0,4 м.

Од регулационе линије зграда телекомуникациони кабл се води паралелно на растојању од најмање 0,5м.

У циљу заштите од нејонизујућег зрачења није дозвољено планирање и постављање уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније на здравственим објектима као и на просторима дечијих игралишта. Минимална потребна удаљеност базних станица мобилне телефоније и телекомуникационих предајника од ових садржаја не може бити мања од 50 m.

Антенски системи базних станица мобилне телефоније у зонама повећане осетљивости, могу се постављати на стамбеним и другим објектима на антенским стубовима под условом да:

- се поставља на крову највишег објекта у окружењу,
- удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу износи најмање 30m,
- удаљеност антенског система базне станице и стамбених објеката у окружењу може бити мања од 30m, искључиво када је висинска разлика између базне антене и кровне површине објекта у окружењу износи најмање 10m.

При избору локације за постављање антенских система базних станица мобилне телефоније узети у обзир следеће:

- могућност постављања антенских система на постојећим антенским стубовима других оператера, стубова са рефлекторима, телевизијских стубова и сл.,
- неопходност поштовања постојећих природних обележја локација и пејзажа, избегавати заштићене културно-историјске целине, парковске површине и сл.
- узети у обзир визуелну усклађеност приликом избора локације, избора дизајна и боје антенских система у односу на окружење.

2.5.3.5.Термоенергетска инфраструктура

Начин грађења објеката термоенергетске инфраструктуре се увек дефинише техничким, енергетским, и другим условима надлежног предузећа за ту инфраструктуру, уз примену свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.

Услед великог броја изведених инфраструктурних водова, као и значајне густине њиховог полагања, при извођењу радова обавезно је присуство представника надлежних предузећа за сваку врсту инфраструктуре, који ће обележити трасу и преузети мере заштите инфраструктурних система.

Гасоводна инфраструктура

Сва планирана решења у оквиру Плана детаљне регулације потребно је ускладити са постојећим гасним инсталацијама, као и са планским решењем дистрибутивног гасовода од челичних цеви максималног радног притиска 16 bara.

При изради Плана у свему се придржавати:

Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bara ("Сл. гласник РС", бр. 086/2015), техничких услова за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката (датим у наставку текста) и поштовати сва прописана растојања од постојећих и планираних гасних инсталација.

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви радног притиска до 4 bara

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

Минимално растојање темеља објеката од гасовода од је 1m.

При планирању саобраћајница и уређењу терена потребно је поштовати прописане висине надслоја у односу на укопан гасовод у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.).

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0,8 m.

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0 м.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, оса гасовода је по правилу под правим углом у односу на осу саобраћајнице. Уколико то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 60°.

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, износи 1,35 м.

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,0 м.

При паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама, потребно је поштовати Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара:

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода МОР < 4 бар са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40

Од гасовода до вода хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова		5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 т ³	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 т ³ а највише 100 т ³	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 т ³	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 т ³	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета више од 10 т ³ а највише 60 т ³	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 т ³	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала.	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

Није дозвољено паралелно вођење подземних вода изнад и испод гасовода. Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далековода су:

Називни напон	Минимално растојање	
	при укрштању (м)	при паралелном вођењу (м)
1 kV > U	1	1
1 kV < U < 20 kV	2	2
20 kV < U < 35 kV	5	10
35 kV < U	10	15

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

- У појасу ширине по 3m са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1m до 3m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник дистрибутера гасовода на терену.
- Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви, оштећена изолациона трака се мора заменити новом. Замену обавезно изводе

радници дистрибутера гасовода о трошку инвеститора, а по достављању благовременог обавештења.

3. Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити дистрибутера ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
4. У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
5. Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
6. Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
7. У зони 5m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
8. Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне samozапалењу.
9. Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, дистрибутера у писаној форми, како би се обезбедило присуство представника за време трајања радова у близини гасовода.

Инфраструктура даљинског грејања

Вреловодну мрежу изводити од предизолованих цеви положених у земљани ров, у свему према техничким упутствима произвођача. Минимална дубина укопавања вреловодних цеви треба да износи између 0,7 и 0,8 метара у односу на горњу ивицу цеви. Димензије рова за цев DM 350 је ширина 2,20m дубина 1,40m.

Вреловодну мрежу поставити тако да представља најцелисходније решење у односу на просторне могућности појединих саобраћајница и положаја осталих инфраструктурних водова. Растојања од других инфраструктурних водова, при полагању вреловода дата су у табели:

Врста другог цевовода или вода	Најмања растојања између цевовода или канала	
	код укрштања	код паралелног постављања
Водови за воду или гас	40 cm	100 cm
Канализационе цеви	30 cm	40 cm

Струјни водови до 1 kV, сигнални или мерни каблови	70-40 cm	90-60 cm
Каблови 10 kV или 30 kV	80 cm	120 cm
Већи број каблова од 30 kV, или кабал преко 60 kV	100 cm	150 cm

2.5.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗЕЛЕНИЛО СА ПРИПАДАЈУЋИМ ПАРТЕРНИМ ПОВРШИНАМА СТАЦИОНАРНОГ И ПЕШАЧКОГ САОБРАЋАЈА

Концепт уређења зеленила заснива се на уређењу зеленила у оквиру јавних и осталих намена. Општи приступ при уређењу зеленила предметног захвата заснива се на:

- Очувању постојећих зелених површина и њиховом адекватном преуређењу у функцији повећања заступљености у оквиру појединачних намена
- Формирање нових уређених јавних зелених површина у функцији оплемењивања простора и опслуживања специфичних намена у функцији одмора и рекреације
- Поред повећања заступљености зеленила, општи концепт преуређења се заснива на побољшању постојеће структуре зеленила у оквиру намена (допуне, замена, оживљавање појединих зона, функционално и естетско оплемењивање и сл)
- Функционалном и естетском обликовању зеленила у оквиру индивидуалних парцела и у оквиру специфичних намена
- Повезивање свих зелених површина у јединствен систем зеленила града.

Систем зелених површина у обухвату предметног планског документа, на основу Решења о утврђивању мера и услова заштите животне средине, (Канцеларија за заштиту животне средине, Градске управе града Зајечара, бр. *N104* бр.501-78/2020, од 01.09.2020. године), дефинисати на следећи начин:

Извршити валоризацију постојеће вегетације као и катастар зелених површина и катастар дрвећа, у циљу вођења података о јавним зеленим површинама.

- Задржати и сачувати све постојеће зелене површине предметног подручја; утврдити обавезу заштите и унапређења зелених површина, укључујући и повећање површина под зеленилом; одржавање постојећих дрвореда и формирање нових, уколико за то постоје услови.
- Дефинисати уређење и озелењавање површина (травњаци, жбунаста вегетација) унутар подручја плана сходно просторном распореду и намени објеката, у складу са пројектом хортикултурног уређења. -Дуж саобраћајница предвидети линијско зеленило које неће реметити прегледност у саобраћају.

Приликом одабира садног материјала користити:

- Врсте које су биолошки постојане, отпорне на штетне утицаје, естетски прихватљиве и прилагођене околном простору и његовој намени.
- Приликом формирања зелених површина избегавати инвазивне и алергене врсте биљака.
- Уколико се због изградње објекта униште јавне зелене површине, оне се морају надокнадити под условима и на начин одређен посебним актом јединице локалне самоуправе.

Систем зелених површина планског обухвата чине:

- Јавно зеленило
- Зеленило у оквиру површина осталих намена

Јавно зеленило

Површине јавног зеленила су простори претежно обрасли вегетацијом или предвиђене за раст и развој биљака, које су директно или индиректно на располагању корисницима.

Површине јавног зеленила су површине јавне намене, које се у оквиру захвата користе као:

- Јавно зеленило опште намене
- Зеленило у оквиру других јавних намена
- Заштитно зеленило - зеленило уз железницу која је у контактної зони Плана и уз зацевљен поток (канал)

Јавно зеленило **опште намене** у оквиру захвата су:

- Линеарно зеленило - улично зеленило
- Блоквско зеленило у оквиру вишепородичног становања

Зеленило у оквиру **других јавних намена**:

- Зеленило у оквиру здравствене заштите, културе, јавне гараже

Јавно зеленило опште намене

Линеарно зеленило је форма зеленила која се формира у линији са основним елементом дрворедом али и травом у основи. Најчешће је заступљено у уличном профилу – улично зеленило, у оквиру зелене траке, каналете или разделног острва... Основни задатак зелених површина дуж улица је изолација пешачких токова од колског саобраћаја као и стварање повољних санитарно – хигијенских и микроклиматских услова, а такође и повећање естетских карактеристика околине.

Постојеће саднице треба задржати уз постепену замену старих, сувих и паду склоних стабала. Приликом реконструкције дрвореда, потребно је испоштовати следеће услове:

- дрвореде обнављати врстом дрвећа која доминира у дрвореду
- предвидети садњу школованих садница

Уређење уличног зеленила:

- Приликом подизања дрвореда старост садница треба да буде што већа. Садњу вршити на адекватном размаку (6-8m) у зависности од карактеристика врсте.
- Врсте које се препоручују за садњу дрвореда су: *Fraxinus excelsior* „Globosum“, *Quercus rubra*, *Acer campestre*, *Liriodendron tulipifera*, *Ulmus pumila*, *Acer platanoides* „Globosum“.
- Дрвенаста стабла морају бити расаднички однегована, одговарјуће старости и без фитопатолошких и ентомолошких оштећења, добро развијена и правилно однеговане крошње.
- Стабла се саде у великим и добро припремљеним садним јамама, а заштићују се на најбољи могући начин. Садњу обавити тако да се површина земље око стабла остави непокривена како би се омогућило нормално проветравање земљишта и заливање.
- Садњу планирати за период кад вегетација мирује, односно у касну јесен или рано пролеће.
- Избегавати врсте дрвећа са развијеним површинским кореном, како би се избегло деформисање тротоара.

Општа правила за подизање дрвореда:

- При подизању дрвореда у градској средини мора се узети у обзир ширина улице, близина и висина грађевинских објеката, ширина тротоара, ширина зелене траке, удаљеност од подземних и надземних инсталација и др:
- Ширина зелене траке са дрворедом је најмање 2m а удаљеност од подземних инсталација 2m. Удаљеност од објеката је најмање 4m а од коловоза 1m.
- Растојање између дрвећа у реду је 6-8m.
- Растојање до уличног осветљења треба да је најмање 3m и да висина првих грана не омета линију ноћног осветљења. Врсте дрвећа које се налазе испод надземних каблова мора да су ниског раста до 4-5m у висини.
- Против негативних утицаја средине на зеленило применити мере заштите и одржавања.

- Приликом садње садница придржавати се норматива који се односе на удаљеност стабла од ивице рова инсталација (одстојање се рачуна од стабла до ивице рова инсталација):
 - од водоводних инсталација..... 1,50m;
 - од канализационих инсталација..... 2,50-3,00m;
 - од гасовода2,00m;
 - од ПТТ инсталација.....1,50m;
 - од електроинсталација1,50m;
 - од топловода2,00-2,50m

Блоковско зеленило у оквиру вишепородичног становања

Основни принцип на коме се заснива озелењавање стамбених блокова, јесте да зеленило буде у функцији простора у коме се налази. Зеленило се налази унутар блока и оивичено је објектима који се налазе ближе регулацији. Зеленило је увучено унутар парцеле и углавном је део партера и паркирања. Овај тип зеленила чине појединачна стабла, жардињере и мини зелене површине. У оквиру ових зелених површина могуће је формирање дечјих игралишта. Постојеће монтажне гараже постепено мењати за отворена или надкривена паркиралишта.

Блоковско зеленило у оквиру планског обухвата је блок оивичен улицама Пана Ђукића, Курсулином и Булеваром др Зорана Ђинђића.

Формирањем зеленила на вишој коти од нивелационе (на терасама и пролазима), постиже се ефекат коришћења основе простора за комуникације и паркирање возила. Уз зону паркирања обавезно је озелењавање у виду линијског дрвореда (на два паркинг места по једно стабло).

Како би се подигао ниво уређења и заступљеност зеленила у затвореном блоку неопходно је озелењавање равних кровова, кровних тераса и пролаза и формирање вертикалних вртова. Тиме се побољшавају микроклиматски услови блока, продужава се век трајања кровова и смањује се потрошња енергије.

Зеленило у оквиру других јавних намена

Зеленило у оквиру других јавних намена (здравствена заштита, култура, јавна гаража), је важна категорија зеленила која има функцију да побољша микроклиматске услове околине. Озелењавање објеката овог типа спроводи се у циљу:

- смањења нивоа комуналне буке,
- смањења аерозагађења,
- визуелног оплемењивања и унапређења животне средине.

Зеленило ове категорије треба да задовољи следеће критеријуме:

- Да обезбеди репрезентативни улаз испред објеката и прилаз објектима,
- Формирање заштитног зеленила по ободу комплекса треба да обезбеди заштиту и изолацију од околног простора,
- Дрвеће густе крошње и високо шибље треба да обезбеди заштиту од инсолације, буке и прашине,
- Избор садног материјала прилагодити станишту (избор свести на врсте које немају отровне плодове, листове, трнолике изграштаје и алергена својства),
- Пожељно је подићи живу ораду

Заштитно зеленило - зеленило уз железницу и зацевљен поток (канал)

Заштитно зеленило чине зелене површине које се формирају или су формиране у оквиру површина јавне и остале намене и углавном има заштитну функцију простора које покрива и/или зона које га окружују. Углавном је присутно дуж инфраструктурних праваца ван регулационе линије, уз водотоке и на нестабилним теренима (на клизиштима). У оквиру обухвата плана, планирана зелена површина овог типа је:

- заштитно зеленило уз железницу
- заштитно зеленило уз зацевљени поток

Простор намењен за формирање зелених површина у зони уз железницу (Булевар др Зорана Ђинђића) и зацевљени поток, треба да чини заштитно зеленило које се поставља ободно, и има функцију изолације самог простора. Ширину заштитног појаса формирати према

конкретним условима, али тако да буде довољно широк и густ, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља. Критеријуми заштите у зонама објеката железнице заснивају се на утврђивању заштитног одстојања између железничке пруге и околних објеката, уз обавезно спровођење мера акустичне заштите на угроженим објектима. Уколико се не предузму мере заштите, појас заштите од железнице би требало да буде најмање 10м од спољне ивице колосека. Предност дати аутохтоним врстама.

Уређење зеленила у појасу канала мора бити у складу са Водопривредним условима. Садити пејзажно уређено зеленило аутохтоног типа и адекватно организованим мобилијаром.

Зеленило у оквиру површина осталих намена

Зеленило у оквиру површина остале намене чини зеленило у оквиру зона:

- становања
- мешовите намене

Концепт уређења зеленила у оквиру мешовите намене (становање и услуге) заснива се на партерном декоративном уређењу у репрезентативном делу комплекса и уређењу заштитне зоне према осталим наменама. Уређење зелених површина у оквиру услуга – пословања, разрађује се кроз пројекте озелењавања у оквиру пројеката партера. Препоручује се партерни склоп декоративног растиња како дрвећа тако и жбуња, који ће уједно обезбедити и заштитну и естетску улогу. Зона паркирања у комплексу такође мора бити употпуњена зеленим засадима, као и зона према саобраћајницама. Минимум зеленила у оквиру комплекса комерцијалних делатности је 15%.

Зеленило на парцелама остале намене се уређује декоративно, према условима на парцели, односно предлаже се увођење зелених засада/баријера према улици, извору аерозагађења и буке. Минимална површина зеленила на парцелама остале намене вишепородичног становања је 20%, што важи и за парцеле које имају мешовиту намену – становање са пословањем.

Уколико се планира паркирање на парцели обавезно је формирати високо зеленило уз паркирање (једно стабло на два паркинг места). На парцелама које су у директном контакту са саобраћајницом, локација постојећих објеката (који су увучени у дубину парцеле) омогућава фирмирање тзв. „предбаште“, која ће ублажити негативне утицаје саобраћаја, најбоље је комбиновати декоративне елементе жбунастих и дрвенастих (отпорних) врста биљака. Препорука су живе ограде/пузавице према граничним парцелама.

2.5.5. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

II.2. МЕШОВИТА НАМЕНА (СТАНОВАЊЕ СА УСЛУГАМА)

II.2. МЕШОВИТА НАМЕНА (СТАНОВАЊЕ СА УСЛУГАМА)	
БЛОКОВИ 1.2.1., 1.2.4., 1.1.2.	
Претежна намена земљишта	У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене: <ul style="list-style-type: none"> - вишепородични стамбени објекти са пословањем (блокови 1.2.1., 1.2.4., 1.1.2.) - породични стамбени објекти са пословањем (блок 1.2.4.)
Пратећа (компатибилна) намена објеката	Могуће је грађење објеката или дела објекта пратеће/компатибилне намене: <ul style="list-style-type: none"> - пословни и административни објекти; - угоститељски објекти; - објекти трговине; - објекти јавних намена; - објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре;

II.2. МЕШОВИТА НАМЕНА (СТАНОВАЊЕ СА УСЛУГАМА)	
БЛОКОВИ 1.2.1., 1.2.4., 1.1.2.	
	<p>уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене уз поштовање свих параметара правила грађења основне намене као и општих стандарда и норматива за одређену врсту објекта чија се изградња планира,</p> <p>Грађење објеката у блоку 1.1.2 могуће је уколико за то услове изда Завод за заштиту споменика културе Ниш.</p> <p>Табела 3 : Компатибилне намене основним наменама</p>
Типологија објеката	<p>Могуће је грађење:</p> <ul style="list-style-type: none"> - слободностојећих објеката - објекта у прекинутом низу и - објекта у низу.
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	<p><u>Минимална површина новоформираних парцеле за изградњу:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 800m²—за мешовиту намену (пословање са вишепородичним становањем); - 300m² - за мешовиту намену (пословање са породичним становањем); - На постојећим грађевинским парцелама мањим од 300m², могућа је замена дотрајалог грађевинског фонда или реконструкција са доградњом и надградњом за објекте мешовите намене (пословање са породичним становањем) или само пословање, а према општим правилима (Посебни случајеви када је могуће одступити од општих и посебних правила) ; <p><u>Минимална ширина фронта новоформиране грађевинске парцеле:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - за континуалне низове објеката мешовите намене (пословање са породичним становањем)..... 6,0m; - за прекинуте низове мешовите намене (пословање са породичним становањем) и континуалне низове мешовите намене (пословање са вишепородичним становањем).....10,0m; - за прекинуте низове мешовите намене (пословање са вишепородичним становањем).....15,0m; - за слободностојеће објекте мешовите намене (пословање са породичним становањем) 12,0m; - за слободностојеће објекте мешовите намене (пословање са вишепородичним становањем)18,0m.
Хоризонтална регулација	<p><u>Надземна грађевинска линија</u></p> <p>Положај објекта на парцели дефинисан је:</p> <ul style="list-style-type: none"> - предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом бр.6); Нови објекти се уклапају у постојећи блоковски систем; одступања од задате грађевинске линије (ка унутрашњости блока, супротно од регулационе линије) могућа су у циљу формирања квалитетнијег решења (боље инсолације, проветравања иаркирања). <p><u>Удаљеност од границе парцеле</u></p> <p>Удаљење слободностојећег објекта и код објеката на крајевима прекинутог низа, минимално удаљење од границе суседне парцеле износи 1/4 висине објекта, али не мање од 4,00m.</p> <p><u>Међусобна удаљеност</u> од објеката на суседним парцелама (бочне фасаде објекта) износи мин 1/2 висине вишег објекта.</p>

II.2. МЕШОВИТА НАМЕНА (СТАНОВАЊЕ СА УСЛУГАМА)	
БЛОКОВИ 1.2.1., 1.2.4., 1.1.2.	
	<p>Код изградње објеката на граници са суседном парцелом, није дозвољено формирање прозорских отвора.</p> <p><u>Подземна грађевинска линија</u></p> <p>Може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцеле, под условом да се, избором начина и коте фундаирања новог објекта, на угрозе постојећи темељи суседних објеката.</p>
Максимална спратност	<p>-Максимална спратност објеката мешовите намене у Улици Курсулина: П+3.</p> <p>-Максимална спратност у Улици др Зорана Ђинђића П+4+повучена пета етажа.</p> <p>-Максимална спратност објеката мешовите намене у Улици Драгослава Срејовића у заштићеној околини: П+1.</p> <p>У случајевима формирања повучене етаже, препоручује се повлачење за мин 1/3 ширине објекта, водећи рачуна о уједначеној линији повлачења са суседним објектима</p> <p>Могуће је за основну спратност и основну намену користити простор под косим кровом нормалног нагиба, без надзидка и под условом да се не примењују мансардни кровови, с тим да искоришћени простор уђе у обрачун бруто развијене грађевинске површине.</p> <p>Код приземља која омогућава формирање галерије, у делу галерије који није оријентисан ка јавној површини могућа је стамбена намена.</p>
Индекс заузетости грађевинске парцеле	<p>Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:</p> <p>мах 70% под објектима;</p> <p>-мах 80% за подрумску етажу;</p> <p>-мин 20% уређене, претежно компактне, зелене површине;</p>
Могућност изградње другог објекта на истој грађевинској парцели	<p>На парцели се гради јединствена грађевинска структура и није планирана изградња више објеката.</p>
Помоћни објекти	<p>Сви помоћни простори налазе се у склопу основног објекта;</p>
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	<p>Све парцеле морају имати приступ са постојеће и планиране саобраћајне мреже. Смештај возила на парцели и у оквиру објекта према општим правилима грађења. Режимски и интервентни приступ је са ободних и блоковских саобраћајница, изведених према важећем правилнику и техничким нормативима за приступ ватрогасних возила.</p> <p>Код нове изградње и повећања капацитета објеката на парцели паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу у оквиру парцеле, према важећим нормативима за одговарајућу намену.</p> <p>Све отворене паркинг површине у партеру обавезно је озеленити високим лишћарима (на два паркинг места по једно стабло).</p> <p>Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена</p> <p>Уколико се на парцели не може обезбедити прописан број паркинг места, она се морају обезбедити у оквиру блока или суседних блокова</p>

II.2. МЕШОВИТА НАМЕНА (СТАНОВАЊЕ СА УСЛУГАМА)	
БЛОКОВИ 1.2.1., 1.2.4., 1.1.2.	
Кота приземља	-Кота приземља је највише 1.2 m виша од нулте коте уколико је грађевинска линија повучена од регулационе. -Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.
Услови архитектонског обликовања	Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности и одрживе градње, уз примену техничких мера, стандарда и услова пројектовања, изградње и употребе објекта, а у складу са наменом објекта и карактером локације Нову изградњу ускладити са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског ткива у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања; Положај слемена треба да буде приближно на половини ширине тракта; Нове објекте градити са четвороводним крововима, односно вишеводним код слободностојећих, а двоводним код објекта у низу; Нагиб кровних равни не сме да буде стрмији од суседних објекта; у случају формирања низа објекта, нагиб кровова целог низа мора бити усаглашен Висинске регулације се морају усклађивати према силуети и ритму улице, уз тежњу уклапања венаца; Угаоне локације, посебно истаћи и архитектонски обработити; Максимални нагиб кровних равни је 30 степени. Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. За објекат на кп.бр. 8915/3 у блоку 1.1.2. предходно је потребно затражити услове Завода за заштиту споменика културе Ниш.
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада.
Ограђивање и уређење парцеле	Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа; Парцеле стамбено пословних и пословних објекта по правилу се не ограђују. Изузетно је могуће ка суседним парцелама ограђивање транспарентном, зеленом или класичном оградом са бетонским или зиданим парапетом до висине 1,4m;
Спровођење	За основну намену директно спровођење на основу правила уређења и грађења Плана, а уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине у односу на основну намену обавезна је израда Урбанистичког пројекта уз поштовање свих параметара правила грађења основне намене као и општих стандарда и норматива за одређену врсту објекта чија се изградња планира. За објекат у блоку 1.1.2. обавезни су услове Завода за заштиту споменика културе Ниш.

II.1.2. ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

II.1.2. ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ БЛОКОВИ 1.1.1., 1.1.2., 1.2.1., 1.2.4., 1.2.5.	
Претежна намена земљишта	У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене: <ul style="list-style-type: none"> - вишепородични стамбени објекти; - вишепородични стамбени објекти са пословањем у приземљу или делу приземља ка улици;
Пратећа (компатибилна) намена објеката	Могуће је грађење објеката или дела објекта пратеће/компатибилне намене: <ul style="list-style-type: none"> - објекти мешовите намене; - пословни и административни објекти; - угоститељски објекти; - објекти трговине; - објекти јавних намена; - објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре; <p>уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене уз поштовање свих параметара правила грађења основне намене као и општих стандарда и норматива за одређену врсту објекта чија се изградња планира</p> <p>Табела 3 : <i>Компатибилне намене основним наменама</i></p>
Типологија објеката	Задржава се постојећа типологија објеката: <ul style="list-style-type: none"> -Претежно слободностојећи објекти -Низ-заступљен у Улици Панае Ђукића и у Улици Крфској
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	За постојеће вишепородичне објекте најчешће формирана парцела је изједначена са габаритом објекта и окружена јавним зеленим, уређеним површинама, па се такво стање задржава и урбанистички параметри се не обрачунавају на нивоу грађевинске парцеле, већ се посматрају на нивоу блока. <p><u>Минимална површина парцеле за нову изградњу:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 300 m² - <p><u>Минимална ширина фронта парцеле:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -за слободностојеће објекте: 30м; - за континуалне низове 10,0м; -за прекинуте низове: 15,0м ;
Хоризонтална регулација	<u>Надземна грађевинска линија</u> <p>Положај објекта на парцели дефинисан је: <ul style="list-style-type: none"> -Предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом бр.6); Код слободностојећих објеката одступања од задате грађевинске линије (ка унутрашњости блока, супротно од регулационе линије) могућа су у циљу формирања квалитетнијег решења (боље инсолације, проветравања и паркирања).</p> <p><u>Подземна грађевинска линија</u></p> <p>Може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцеле, под условом да се, избором начина и коте фундаирања новог објекта, на угрозе постојећи темељи суседних објеката.</p> <p><u>Удаљеност од границе парцеле</u></p>

II.1.2. ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	
БЛОКОВИ 1.1.1., 1.1.2., 1.2.1., 1.2.4., 1.2.5.	
	<p>-Минимално растојање објекта од бочне и задње границе парцеле је 1/4 висине објекта, а не мање од 4м.</p> <p>Минимално одстојање од објекта на суседним парцелама је 1/2 висине вишег објекта</p> <p>Код изградње објекта на граници са суседном парцелом, није дозвољено формирање прозорских отвора.</p>
Максимална спратност	<p>-Максимална спратност вишепородичних објеката у Улици Крфска: П+5</p> <p>-Максимална спратност вишепородичних објеката у Улици Курсулина: П+3 (у блоку 1.2.4. и 1.2.5.), а у блоку 1.2.1. је П+2+Пт. Постојећи објекти у унутрашњости блока 1.2.1. као и објекат на кп. бр. 8940 задржавају своју спратност.</p> <p>-Максимална спратност у Улици Пане Ђукића: П+4+Пт</p> <p>-У блоку 1.1.2 у Улици генерала Гамбете: постојећа спратност</p> <p>Сви остали постојећи вишепородични објекти ниже спратности од дефинисане спратности за улични низ објекта могу се надградити до максималне спратности.</p> <p>Сви постојећи објекти више спратности од дефинисане задржавају се као такви. Високи објекти вишепородичног становања у унутрашњости блока задржавају своју спратност уз потребне интервенције на решавању проблема одржавања кровних површина, па је у том смислу могуће формирање нове кровне конструкције или подкровне етаже или повучене етаже уз контролисано архитектонско обликовање израдом Урбанистичког пројекта.</p> <p>У случајевима формирања повучене етаже, препоручује се повлачење за мин 1/3 ширине објекта, водећи рачуна о уједначеној линији повлачења са суседним објектима</p> <p>Могуће је за основну спратност и основну намену користити простор под косим кровом нормалног нагиба, без надзидка и под условом да се не примењују мансардни кровови, с тим да искоришћени простор уђе у обрачун бруто развијене грађевинске површине.</p> <p>Код приземља која омогућава формирање галерије, у делу галерије који није оријентисан ка јавној површини могућа је стамбена намена.</p>
Кота приземља	<p>-Кота приземља је највише 1.2 m виша од нулте коте уколико је грађевинска линија повучена од регулационе.</p> <p>-Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.</p>
Индекс заузетости грађевинске парцеле	<p>За постојеће вишепородичне објекте најчешће формирана парцела је изједначена са габаритом објекта и окружена јавним зеленим, уређеним површинама, па се такво стање задржава и урбанистички параметри се не обрачунавају на нивоу грађевинске парцеле, већ се посматрају на нивоу блока.</p> <p>Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле за нову изградњу:</p> <p>мах 60%;</p> <p>(мах 75% за подрумску етаж);</p> <p>- мин 20% уређене, претежно компактне, зелене површине у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова надземних објеката);</p> <p>- остало: саобраћајне површине и паркинг простори;</p>

II.1.2. ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	
БЛОКОВИ 1.1.1., 1.1.2., 1.2.1., 1.2.4., 1.2.5.	
Могућност изградње другог објекта на истој грађевинској парцели	На парцели се гради јединствена грађевинска структура и није планирана изградња више објеката.
Помоћни објекти	Сви помоћни простори налазе се у склопу основног објекта;
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	<p>Све парцеле морају имати приступ са постојеће и планиране саобраћајне мреже. Смештај возила на парцели и у оквиру објекта према општим правилима грађења. Режимски и интервентни приступ је са ободних и блоковских саобраћајница, изведених према важећем правилнику и техничким нормативима за приступ ватрогасних возила.</p> <p>Код нове изградње и повећања капацитета објекта на парцели паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу у оквиру парцеле, према важећим нормативима за одговарајућу намену.</p> <p>Све отворене паркинг површине у партеру обавезно је озеленити високим лишћарима (на два паркинг места по једно стабло).</p> <p>Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена</p> <p>Уколико се на парцели не може обезбедити прописан број паркинг места, она се морају обезбедити у оквиру блока или суседних блокова</p>
Минимални степен комуналне опремљености	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева:</p> <p>приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада.</p>
Ограђивање и уређење парцеле	<p>Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа;</p> <p>Парцеле вишепородичних објеката по правилу се не ограђују према јавној површини. Изузетно је могуће ограђивање транспарентном или зеленом оградом до висине 1,4m ка суседним парцелама;</p> <p>Могуће је ограђивање парцеле нетранспарентном оградом до висине 1,0m и/или транспарентном или зеленом оградом до висине од 1,4m рачунајући од коте терена.</p>
Спровођење	За основну намену директно спровођење на основу правила уређења и грађења Плана, а уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине у односу на основну намену обавезна је израда Урбанистичког пројекта уз поштовање свих параметара правила грађења основне намене као и општих стандарда и норматива за одређену врсту објекта чија се изградња планира.

II. 12.2.КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

II. 12.2.КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	
БЛОКОВИ: 1.1.1., 1.1.2., 1.2.1., 1.2.2., 1.2.4.	
Претежна намена земљишта	У оквиру планиране претежне намене земљишта могућису објекти следеће намене: <ul style="list-style-type: none"> - пословни и административни објекти; - угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће; - објекти трговине; - туризам - услужне делатности У блоку 1.1.2 намена објеката мора бити у складу са условима Завода за заштиту споменика културе Ниш
Пратећа (компатибилна) намена објеката	Могуће компатибилне намене: <ul style="list-style-type: none"> - објекти јавних намена; - вишепородични стамбени објекти; уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене уз поштовање свих параметара правила грађења основне намене као и општих стандарда и норматива за одређену врсту објекта чија се изградња планира, а у блоку 1.1.2. у складу са условима Завода за заштиту споменика културе Ниш. <p style="text-align: center;">Табела 3 : <i>Компатибилне намене основним наменама</i></p>
Типологија објеката	Претежно слободностојећи објекти. Могуће је формирање низа, као и прекинутог низа. Објекти у режиму заштите задржавају се без промене габарита и одстојања од регулационих линија и граница парцела.
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за грађење објеката основне намене је: 400,00m² ; На постојећим катастарским парцелама ове намене и површине мање од 400m² , а веће од 100m² дозвољава се изградња објеката основне намене (уважавајући физичку структуру контактеног окружења) уз умањење за 10% максимално дозвољеног индекса заузетости и максималном спратношћу П+1, осим у случају изградње у непрекинутом низу где се спратност усклађује са суседним објектима. Минимална ширина фронта парцеле која се формира за изградњу објекта основне намене: 12м
Хоризонтална регулација	<ul style="list-style-type: none"> - Заштићени објекти задржавају се без промене габарита и одстојања од регулационих линија - Објекти се постављају <ul style="list-style-type: none"> - предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом бр. 6); - минимално одстојање од граница грађевинске парцеле је: - Минимално растојање објекта од бочних и задње граница парцеле је 1/4 висине објекта, али не мање од 4 м, - У односу на друге објекте 1/2 висине вишег објекта - Код изградње објеката на граници са суседном парцелом, није дозвољено формирање прозорских отвора.
Максимална спратност	Максимална дозвољена спратност објеката је: П+3 Задржава се висинска регулација постојећих објеката који су у режиму заштите НКД, уз могуће интервенције дефинисане условима Завода за

II. 12.2.КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	
БЛОКОВИ: 1.1.1., 1.1.2., 1.2.1., 1.2.2., 1.2.4.	
	<p>заштиту споменика културе. Висина венца објеката који се наслањају на ове објекте је мах до висине тих објеката. У заштићеној околини могућа је у зависности од ситуације на терену изградња или надградња објеката комерцијалне делатности до спратности П+1. (уз услове Завода за заштиту споменика културе).</p> <p>Постојећи комерцијални објекти изграђени на делу кп. бр. 8931/11,(на простору између јавне гараже и Улице Курсулине) на планираним грађевинским парцелама могу имати спратност мах П+2 што подразумева надградњу једне етажне при чему је потребно преобликовати архитектуру објеката и ускладити је са наменом и карактером локације.</p> <p>Постојећи комерцијални објекти спратности П, који су изграђени на простору између пијаце и Улице Курсулине, задржавају се у постојећој спратности све до потпуне реконструкције која подразумева замену постојећих уситњених структура новом, компактном, односно јединственим објектом спратности П+2</p>
Индекс заузетости грађевинске парцеле	<p>Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> - мах 70%; - мин 15% уређене, претежно компактне, зелене површине; - остало: саобраћајне површине и паркинг простори <p>Већи индекси заузетости од 70% могући су у изузетним случајевима за објекте пословања уколико су задовољени остали услови (прилази, паркирање, међусобне удаљености суседних објеката) и при томе није угрожен јавни интерес и функционисање самог објекта уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.</p>
Могућност изградње другог објекта на истој грађевинској парцели	<p>Могућа је изградња више објеката основне или компатибилне намене на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри, осим у блоку 1.1.2. где није могућа изградња;</p> <p>Постојећи објекти који су урежиму заштите НКД задржавају се без промене габарита и спратности, а интервенције у смислу савременијег и квалитетнијег коришћења, вршити према условима и мерама заштите посебним условима надлежног Завода за заштиту споменика културе. Изградња других објеката на парцели основне или пратеће намене не сме да наруши изглед заштићених објеката</p> <p>За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине минималне ширине 3,5 m;</p>
Помоћни објекти	<p>Код нове изградње помоћни простори и гараже налазе се у склопу основног објекта;</p>
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	<p>Све парцеле имају приступ са постојеће и планиране саобраћајне мреже. Смештај возила на парцели и у оквиру објекта према општим правилима грађења. Режимски и интервентни приступ је са ободних и блоковских саобраћајница, изведених према важећем правилнику и техничким нормативима за приступ ватрогасних возила.</p> <p>Код нове изградње и повећања капацитета објеката на парцели паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу у оквиру парцеле, према важећим нормативима за одговарајућу намену.</p> <p>Све отворене паркинг површине у партеру обавезно је озеленити високим лишћарима (на два паркинг места по једно стабло).</p> <p>Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња ката плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом</p>

II. 12.2.КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	
БЛОКОВИ: 1.1.1., 1.1.2., 1.2.1., 1.2.2., 1.2.4.	
	терена, насута земљом и партерно уређена Уколико се на парцели не може обезбедити прописан број паркинг места, она се морају обезбедити у оквиру блока или суседних блокова
Услови архитектонског обликовања	Објекти се граде у складу са функциом и захтевима организације процеса пословања. Грађевинска структура нових објеката треба да се усагласи са изграђеном структуром. Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности и одрживе градње, уз примену техничких мера, стандарда и услова пројектовања, изградње и употребе објеката, а у складу са наменом објекта и карактером локације Постојећи објекти у режиму заштите НКД, задржавају своју грађевинску структуру, а могуће интервенције у циљу осавремењавања простора вршиће се према условима и мерама заштите и посебним условима Завода за заштиту споменика културе.
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада.
Ограђивање и уређење парцеле	Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа; Могуће је ограђивање парцеле нетранспарентном оградом до висине 1,0 m и/или транспарентном оградом до висине од 1,4 m рачунајући од коте терена; Дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m Ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле Није предвиђено ограђивање парцела ове намене у блоковима 1.2.1 и 1.2.2. Ако се изузетно функционално укаже потреба могуће је планирати ограђивање и у овим блоковима али тако да елементи ограде (стубови, панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној оградни не могу отворати ван регулационе линије;
Заштита суседних објеката:	При пројектовању и изградњи новог, посебну пажњу обратити на заштиту суседних објеката, применом свих адекватних, савремених начина градње. Одводњавање са кровних равни и сву површинску воду извести риголама у кишну канализацију ка улицама, а не ка суседним парцелама.
Спровођење	За основну намену директно спровођење на основу правила уређења и грађења Плана, а уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине у односу на основну намену обавезна је израда Урбанистичког пројекта уз поштовање свих параметара правила грађења основне намене као и општих стандарда и норматива за одређену врсту објекта чија се изградња планира , а у блоку 1.1.2. предходно је потребно затражити услове Завода за заштиту споменика културе Ниш..

3. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Спровођење Плана детаљне регулације вршиће се на следећи начин:

1. **Урбанистичко-техничким документима:**

Урбанистички пројекти се раде за изградњу и уређење:

- Свих парцела уколико је површина компатибилне намене заступљена са више од 50% основне намене као и за све површине за које је обавеза израде Урбанистичког пројекта дефинисана кроз правила грађења.
- Код изградње, доградње и надградње на парцелама објеката јавних намена.
- Израда урбанистичких пројеката могућа је за изградњу и уколико надлежни секретаријат оцени да је неопходно због сложености услова локације и сложених програма уређења и изградње.

Урбанистички пројекат може утврдити фазну реализацију.

Приликом израде урбанистичких пројеката неопходно је испуњавање свих обавеза и критеријума који су дефинисани позитивном законском регулативом из области управљања и заштите животне средине.

Пројекти парцелације и препарцелације као и **Геодетски елаборат** исправке граница суседних парцела и спајање суседних парцела истог власника, у обухвату овог Плана израђиваће се на основу елемената овог Плана, а у складу са Законом о планирању и изградњи.

2. **Директно на основу правила уређења, правила и мера заштите, и правила грађења овог Плана:**

Директно спровођење Плана врши се издавањем Локацијских услова и Грађевинске дозволе (у складу са Законом о планирању и изградњи), на основу правила уређења, правила и мера заштите и правила грађења овог Плана. Директно спровођење Плана је могуће вршити, уколико је локација уређена и регулисана, тј. има обезбеђен минимални степен комуналне опремљености дефинисан овим Планом.

Спровођење Плана обухвата и:

- трајно праћење проблема заштите, уређења и развоја планског простора и редовно извештавање локалне самоуправе;
- дефинисање развојних пројеката ради конкурисања код домаћих и иностраних фондова;
- покретање иницијативе за измену и допуну Плана, према потреби.

(Графички прилог бр 8. Карта спровођења плана 1:1000

Саставни део Плана су следећи **графички прилози**:

- Графички прилог бр 1. Катастарско топографска подлога са границом обухвата плана 1:1000
- Графички прилог бр 2. Прегледна карта власничке структуре 1:1000
- Графички прилог бр 3.1. Извод из ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА БР. 3 – ЦЕНТАР ГРАДА ЗАЈЕЧАРА, Планирана намена површина са поделом простора 1:5000
- Графички прилог бр 3.2. Извод из ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА БР. 3 – ЦЕНТАР ГРАДА ЗАЈЕЧАРА, План површина јавних намена 1:1000
- Графички прилог бр 3.3. Извод из ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА БР. 3 – ЦЕНТАР ГРАДА ЗАЈЕЧАРА, Регулационо-нивелациони план намена 1:1000
- Графички прилог бр 3.4. Извод из ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА БР. 3 – ЦЕНТАР ГРАДА ЗАЈЕЧАРА, Заштита простора 1:1000
- Графички прилог бр 3.5. Извод из ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА БР. 3 – ЦЕНТАР ГРАДА ЗАЈЕЧАРА, План комуналне инфраструктуре 1:2500
- Графички прилог бр 4.1. Постојећа намена површина 1:1000
- Графички прилог бр 4.2. Карта грађевинског бонитета објеката 1:1000
- Графички прилог бр 4.3. Подела простора на урбанистичке целине, зоне и блокове 1:1000
- Графички прилог бр 5. Планирана претежна намена површина 1:1000
- Графички прилог бр 6. План регулације, нивелације, грађевинских линија и раздвајање јавне од остале намене 1:1000
- Графички прилог бр 7. План инфраструктуре 1:1000
- Графички прилог бр 8. Карта спровођења плана 1:1000

План детаљне регулације БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ГЕНЕРАЛА ГАМБЕТЕ, КРФСКЕ, ПАНА ЂУКИЋА И БУЛЕВАРА ДР ЗОРАНА ЂИНЋИЋА ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу града Зајечара.

СКУПШТИНА ГРАДА ЗАЈЕЧАРА
Број Одлуке 350-19/2021 од. 29. јуна 2021. године

Председник Скупштине града Зајечара
Стефан Занков, с.р.

На основу члана 35. став 7. и члана 46. став 1. Закона 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) и члана 40. став 1. тачка 5. Статута града Зајечара („Службени лист града Зајечара“, број 4/2019), Скупштина града Зајечара је, на седници одржаној 29.06.2021. године, донела

ОДЛУКУ

О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СОЛАРНЕ ЕЛЕКТРАНЕ „СОЛАРИНА“ НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

Члан 1.

Приступа се изradi Плана детаљне регулације за изградњу соларне електране „Соларина“ на територији града Зајечара (у даљем тексту: План).

Члан 2.

Локација будуће соларне електране подељена је у три зоне које се налазе на територији катастарских општина Салаш, Глоговица, Дубочане и Мала Јасикова.

Зона 1 захвата катастарске општине Салаша, Дубочана и Мале Јасикове.

Зона 1 је дефинисана прелиминарном границом обухвата која почиње од тромеђе кп.бр. 8474, 8447 и 9848 (пут) КО Салаш и иде путем кп.бр. 9848 према истоку до пута кп.бр. 9846 и даље наставља путем кп.бр. 9846 до тромеђе кп.бр. 9846, 6912 и 6911, па наставља према југу источним међама кп.бр. 6912 и 6913, па западним међама кп.бр. 11043 и 11044, путевима кп.бр. 6612/2 и 9851/1 све до границе са КО Мала Јасикова. Граница улази у КО Мала Јасикова и даље иде према југоистоку путем кп.бр. 144 КО Мала Јасикова, до пута кп.бр. 3860, путем кп.бр. 3860 према југу до потока кп.бр. 3857, па потоком кп.бр. 3857 према западу до пута кп.бр. 1468/5, путем кп.бр. 1468/5 до пута кп.бр. 3869, даље према западу путем кп.бр. 3869 до кп.бр. 1767/1, па северним међама кп.бр. 1467/1 и 1467/6, пресеца кп.бр. 1483 и 1485/1, даље иде према истоку северним међама кп.бр. 1485/16, 1485/20, 1486/1 и 1489 до пута кп.бр. 3872, путем кп.бр. 3872 до потока кп.бр. 3858, потоком кп.бр. 3858 према западу до границе са КО Копривница, границом са КО Копривница до границе са КО Дубочане, одатле скреће према северу па иде границом са КО Дубочане до тромеђе кп.бр. 1039 КО Мала Јасикова кп.бр. 3788 и 3781 КО Дубочане где скреће према југоистоку и улази у КО Дубочане. Граница даље иде југоисточном и југозападном међом кп.бр. 3781 до пута кп.бр. 6002/1 и даље према северу и иде путем кп.бр. 6002/1 у дужини од око 600метара где скреће према истоку и пресеца кп.бр. 3781/1 и 3779 и долази до границе са КО са Малом Јасиковом. Границом КО Мала Јасикова КО Дубочане наставља до границе са КО Салаш. Граница улази у КО Салаш и иде источним међама кп.бр. 8513, 8470, 8471, 8472, 8488, 8473 и 8474 до почетне тачке, односно, до пута кп.бр. 9848 КО Салаш. Предложена површина обухвата Зоне 1 је око 1080,00 ha.

Зона 2 захвата катастарске општине Глоговице и Дубочана.

Зона 2 је дефинисана прелиминарном границом обухвата која почиње од тромеђе пута кп.бр. 7257, 4441 и 4442 КО Глоговица, иде према истоку северним међама кп.бр. 4441,4428, 4426, 4425, 4421 и 4420 до пута кп.бр. 7272, затим граница скреће према југу, прати путеве кп.бр. 7272, 4304, 4303, 7259, 5107, затим према југозападу путем кп.бр. 5107 до пута кп.бр. 7275, путем кп.бр. 7275 према истоку до тромеђе кп.бр. 7275, 7094 у 7096, даље иде према југу западним међама кп.бр. 7094 и 7095 до границе са КО Дубочане. Границом са КО Дубочане са јужне стране до тромеђе кп.бр. 7128 КО Глоговица и кп.бр. 2277/3 и 6005 (пут) КО Дубочане. Граница улази у КО Дубочане и иде према северозападу путем кп.бр. 6005, даље граница иде према северу путем кп.бр. 2311 западним међама кп.бр. 2315, 2314, 2313 и 2312, пресеца кп.бр. 2317, западном и северном међом кп.бр. 1595, западном међом кп.бр. 1543, па северним међама кп.бр. 1541, 1536, 1537, 1538, 1535, 1531/1 и 1531/2 до границе са КО Глоговица. Међа иде према северу границом КО Дубочане и КО Гловица до тромеђе кп.бр. 6030, 1536 и 1543 где граница улази у КО Глоговица, затим иде према северу путем кп.бр. 1543, пресеца кп.бр. 4570, 4579, 4588, 4587, 4586, 4585 и 4584 до пута кп.бр.7257, па путем кп.бр. 7257 према северу до почетне тачке. Предложена површина обухвата Зоне 2 је око 412,00 ха.

Зона 3 захвата катастарску општину Салаш.

Зона 3 је дефинисана прелиминарном границом обухвата која почиње од тромеђе кп.бр. 1303 и 9818 (пут) КО Салаш и кп.бр. 16893 КО Сиколe, па прати границу КО Салаш и КО Сиколe све до тромеђе кп.бр. 16463 КО Сиколe и кп.бр. 9280 и 1361 КО Салаш, даље иде према југу путем кп.бр. 9820 до пута кп.бр.2319, затим скреће према западу путем кп.бр.2319 до пута кп.бр. 9827, путем кп.бр.9827 иде према северу до пута кп.бр. 9821 којим наставља даље према северу до пута кп.бр. 9818, путем кп.бр.9818 иде даље све до почетне тачке. Предложена површина обухвата Зоне 3 је око 210,00 ха.

Предложена површина обухвата Плана је око 1702,00 ха.

Графичким прилогом је дата прелиминарна граница подручја Плана који је саставни део ове Одлуке. Коначна граница Плана утврдиће се Нацртом Плана.

Члан 3.

Плански основ за израду Плана представља Просторни план територије града Зајечара („Сл. лист града Зајечара”, бр.15/12), 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).

Члан 4.

Услови и смернице за израду Плана садржани су у планском документу вишег реда - Просторном плану територије града Зајечара („Сл. лист града Зајечара”, бр.15/12).

Обновљиви извори енергије су од велике важности за борбу против климатских промена са главном карактеристиком одрживости-смањење емисије угљендиоксида у процесу производње енергије, односно смањење тзв. угљеничног отиска. Имајући у виду да су по својој природи неисцрпни, спадају у најприхватљивије изворе електричне енергије.

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

Члан 5.

Принципи планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја су: заштита животне средине; заштита, уређење и одрживо коришћење природног и културног наслеђа и унапређење територијалне кохезије; подела земљишта на јавно и остало, у складу са фактичким стањем на терену и са захтевима локалне самоуправе.

Према оквирним истраживањима разматрано подручје спада у зону нешто већег интензитета сунчевог зрачења од просечног за Србију, са бруто око 1400 kWh/m² годишње (просек за Србију око 1200 kWh/m² годишње). Степен искоришћења зависи од начина конверзије пријемника, па се оквирно може сматрати да је на подручју Града просечна искористива енергија сунчевог зрачења око 700 kWh/m² годишње.

Члан 6.

Циљ израде Плана је да се кроз разраду предметног подручја у нивелационо регулационом смислу и анализу капацитета, просторних могућности саме локације, непосредног и ширег окружења, као и постојећих и планираних инфраструктурних веза, нађе оптимално просторно-програмско решење за лоцирање и изградњу соларне електране.

Израдом плана неопходно је утврђивање правила уређења и правила грађења, односно стварање планског основа за реализацију планиране намене, како би се активирале локације где постоје реални интереси за улагање а на основу анализе урбанистичке документације, теренских истраживања, сагледавања потреба одговарајућих корисника простора.

Визија развоја простора обухваћеног Планом је рационално коришћење обновљивих извора енергије и штедња необновљивих ресурса, имајући све време у виду потребу за енергетском ефикасношћу и енергетску зависност региона. Производња електричне енергије у соларним електранама се заснива на коришћењу обновљивих извора енергије који су неупоредиво прихватљивији са аспекта заштите животне средине у односу на коришћење других извора енергије и нарочито у поређењу са фосилним горивима.

Члан 7.

Концептуални оквир планирања дефинисан је планским поставкама утврђеним у Просторном плану територије града Зајечара („Сл. лист града Зајечара”, бр.15/12) кроз коришћење обновљивих извора енергије и принципа одрживог развоја подручја.

Савремена производња енергије из обновљивих извора енергије, а посебно производња електричне енергије помоћу сунчеве енергије, високо је аутоматизован процес. Соларни системи су енергетски системи чија је главна сврха производња електричне енергије коришћењем сунчевог зрачења. Свој рад заснивају на

фотонапонском ефекту, односно стварању електричног наелектрисања у полупроводничком материјалу.

Члан 8.

Садржина Плана биће усклађена са важећим планским документима, и законским прописима.

План ће садржати текстуални и графички део, у складу са чл. 27-32. Закона 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) и чл. 25. и 26. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр.32/2019).

Члан 9.

Средства за израду плана, прибављање подлога, подношење захтева за издавање услова и мишљења, као и друге трошкове од интереса за израду плана обезбеђује наручилац израде, Привредно друштво „Соларина“ д.о.о. Београд, Ресавска 31, Београд (у даљем тексту инвеститор).

Носилац израде Плана је Градска управа града Зајечара, Одељење за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове.

Обрађивач плана је „Пројектура“ д.о.о. Београд, Живојина Жујовића 24, Београд.

Рок за израду планског документа је 180 дана од дана доставе подлога потребних за израду плана обрађивачу. Овај рок не садржи и време потребно за процедуралне и административне радње и поступке.

Члан 10.

Након стручне контроле извршиће се излагање Нацрта Плана на јавни увид у просторијама Одељења за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове и на интернет страници Града Зајечара, у трајању од 30 дана од дана оглашавања.

Подаци о начину излагања Нацрта Плана на јавни увид и трајању јавног увида огласиће се у дневном и локалном листу, на огласној табли Градске управе Града Зајечара и на интернет страници Града Зајечара.

Члан 11.

Саставни део ове Одлуке је Одлука о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана, IV/04 број 350–13/2021 од 28.05.2021. године, коју је донело Одељење за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове Градске управе Града Зајечара.

Члан 12.

Елаборат Плана детаљне регулације израдиће се у 5 (пет) примерака у аналогном облику и 5 (пет) примерака у дигиталном облику.

Члан 13.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Зајечара“.

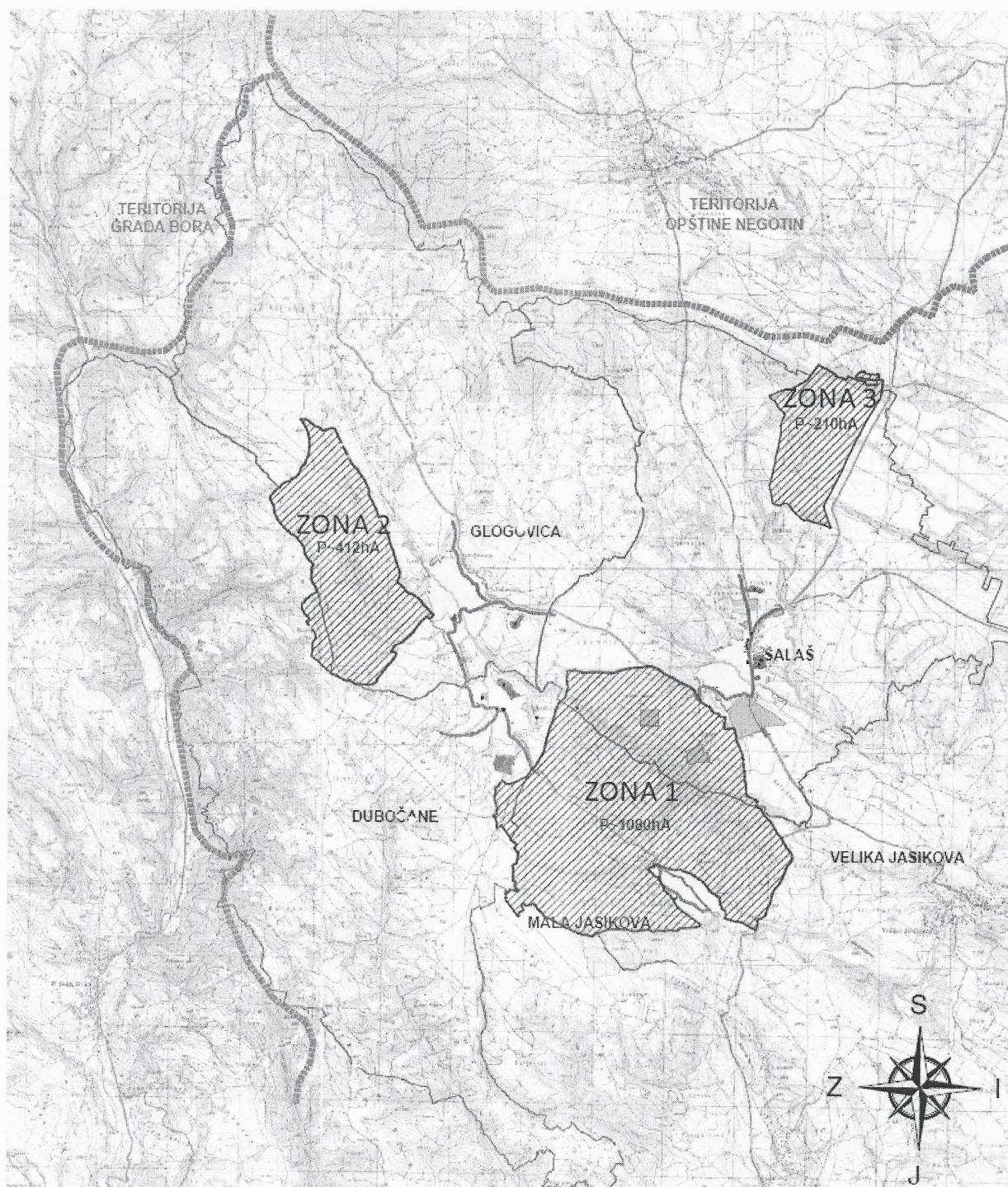
I број 350 - 20/2021

У Зајечару, 29.06.2021. године

СКУПШТИНА ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

ПРЕДСЕДНИК

Стефан Занков, с.р.



ГРАНИЦА ПЛАНА

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ ОДЛУКЕ О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СОЛАРНЕ ЕЛЕКТРАНЕ „СОЛАРИНА“ НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

На основу члана 9. став 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10), а у вези члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени 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 и 09/2020), Одељење за урбанизам, грађевинске и комунално стамбене послове Градске управе града Зајечара, по претходно прибављеном Мишљењу Канцеларије за заштиту животне средине, доноси

ОДЛУКУ

О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СОЛАРНЕ ЕЛЕКТРАНЕ „СОЛАРИНА“ НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

Члан 1.

Приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за изградњу соларне електране „Соларина“ на територији града Зајечара.

Члан 2.

Локација будуће соларне електране подељена је у три зоне које се налазе на територији катастарских општина Салаш, Глоговица, Дубочане и Мала Јасикова.

Зона 1 захвата катастарске општине Салаша, Дубочана и Мале Јасикове. Зона 1 је дефинисана прелиминарном границом обухвата која почиње од тремеђе кп.бр. 8474, 8447 и 9848 (пут) КО Салаш и иде путем кп.бр. 9848 према истоку до пута кп.бр. 9846 и даље наставља путем кп.бр. 9846 до тремеђе кп.бр. 9846, 6912 и 6911, па наставља према југу источним међама кп.бр. 6912 и 6913, па западним међама кп.бр. 11043 и 11044, путевима кп.бр. 6612/2 и 9851/1 све до границе са КО Мала Јасикова. Граница улази у КО Мала Јасикова и даље иде према југоистоку путем кп.бр. 144 КО Мала Јасикова, до пута кп.бр. 3860, путем кп.бр. 3860 према југу до потока кп.бр. 3857, па потоком кп.бр. 3857 према западу до пута кп.бр. 1468/5, путем кп.бр. 1468/5 до пута кп.бр. 3869, даље према западу путем кп.бр. 3869 до кп.бр. 1767/1, па северним међама кп.бр. 1467/1 и 1467/6, пресеца кп.бр. 1483 и 1485/1, даље иде према истоку северним међама кп.бр. 1485/16, 1485/20, 1486/1 и 1489 до пута кп.бр. 3872, путем кп.бр. 3872 до потока кп.бр. 3858, потоком кп.бр. 3858 према западу до границе са КО Копривница, границом са КО Копривница до границе са КО Дубочане, одатле скреће према северу па иде границом са КО Дубочане до тремеђе кп.бр. 1039 КО Мала Јасикова кп.бр. 3788 и 3781 КО Дубочане где скреће према југоистоку и улази у КО Дубочане. Граница даље иде југоисточном и југозападном међом кп.бр. 3781 до пута кп.бр. 6002/1 и даље према северу и иде путем кп.бр. 6002/1 у дужини од око 600метара где скреће према истоку и пресеца кп.бр. 3781/1 и 3779 и долази до границе са КО са Малом Јасиковом. Границом КО Мала Јасикова КО Дубочане наставља до границе са КО Салаш. Граница улази у КО Салаш и иде источним међама кп.бр. 8513, 8470, 8471, 8472, 8488, 8473 и 8474 до почетне тачке, односно, до пута кп.бр. 9848 КО Салаш. Предложена површина обухвата Зоне 1 је око 1080,00 ha.

Зона 2 захвата катастарске општине Глоговице и Дубочана.

Зона 2 је дефинисана прелиминарном границом обухвата која почиње од тромеђе пута кп.бр. 7257, 4441 и 4442 КО Глоговица, иде према истоку северним међама кп.бр. 4441,4428, 4426, 4425, 4421 и 4420 до пута кп.бр. 7272, затим граница скреће према југу, прати путеве кп.бр. 7272, 4304, 4303, 7259, 5107, затим према југозападу путем кп.бр. 5107 до пута кп.бр. 7275, путем кп.бр. 7275 према истоку до тромеђе кп.бр. 7275, 7094 у 7096, даље иде према југу западним међама кп.бр. 7094 и 7095 до границе са КО Дубочане. Границом са КО Дубочане са јужне стране до тромеђе кп.бр. 7128 КО Глоговица и кп.бр. 2277/3 и 6005 (пут) КО Дубочане. Граница улази у КО Дубочане и иде према северозападу путем кп.бр. 6005, даље граница иде према северу путем кп.бр. 2311 западним међама кп.бр. 2315, 2314, 2313 и 2312, пресеца кп.бр. 2317, западном и северном међом кп.бр. 1595, западном међом кп.бр. 1543, па северним међама кп.бр. 1541, 1536, 1537, 1538, 1535, 1531/1 и 1531/2 до границе са КО Глоговица. Међа иде према северу границом КО Дубочане и КО Глоговица до тромеђе кп.бр. 6030, 1536 и 1543 где граница улази у КО Глоговица, затим иде према северу путем кп.бр. 1543, пресеца кп.бр. 4570, 4579, 4588, 4587, 4586, 4585 и 4584 до пута кп.бр.7257, па путем кп.бр. 7257 према северу до почетне тачке. Предложена површина обухвата Зоне 2 је око 412,00 ха.

Зона 3 захвата катастарску општину Салаш.

Зона 3 је дефинисана прелиминарном границом обухвата која почиње од тромеђе кп.бр. 1303 и 9818 (пут) КО Салаш и кп.бр. 16893 КО Сиколe, па прати границу КО Салаш и КО Сиколe све до тромеђе кп.бр. 16463 КО Сиколe и кп.бр. 9280 и 1361 КО Салаш, даље иде према југу путем кп.бр. 9820 до пута кп.бр.2319, затим скреће према западу путем кп.бр.2319 до пута кп.бр. 9827, путем кп.бр.9827 иде према северу до пута кп.бр. 9821 којим наставља даље према северу до пута кп.бр. 9818, путем кп.бр.9818 иде даље све до почетне тачке. Предложена површина обухвата Зоне 3 је око 210,00 ха.

Предложена површина обухвата Плана је око 1702,00 ха.

Графичким прилогом је дата прелиминарна граница подручја Плана који је саставни део ове Одлуке. Коначна граница Плана утврдиће се Нацртом Плана.

Члан 3.

Циљ израде Плана је да се кроз разраду предметног подручја у нивелационо регулационом смислу и анализу капацитета, просторних могућности саме локације, непосредног и ширег окружења, као и постојећих и планираних инфраструктурних веза, нађе оптимално просторно-програмско решење за лоцирање и изградњу соларне електране.

Израдом плана неопходно је утврђивање правила уређења и правила грађења, односно стварање планског основа за реализацију планиране намене, како би се активирале локације где постоје реални интереси за улагање а на основу анализе урбанистичке документације, теренских истраживања, сагледавања потреба одговарајућих корисника простора.

Визија развоја простора обухваћеног Планом је рационално коришћење обновљивих извора енергије и штедња необновљивих ресурса, имајући све време у виду потребу за енергетском ефикасношћу и енергетску зависност региона. Производња електричне енергије у соларним електранама се заснива на коришћењу обновљивих извора енергије који су неупоредиво прихватљивији са аспекта заштите животне средине у односу на коришћење других извора енергије и нарочито у поређењу са фосилним горивима.

Члан 4.

У оквиру стратешке процене утицаја на животну средину разматраће се постојеће стање животне средине на подручју обухваћеном планом, значај и карактеристике Плана, карактеристике утицаја планираних садржаја и друга питања и проблеми заштите животне средине у складу са критеријумима за одређивање могућих значајних утицаја планираних садржаја у оквиру граница Плана.

Члан 5.

Разлози за израду стратешке процене утицаја су могући утицаји на животну средину у оквиру граница Плана, а имајући у виду карактеристике Плана и то:

-значај Плана за заштиту животне средине и одрживи развој, као и сагледавање у контексту Закона о коришћењу обновљивих извора енергије („Службени гласник РС“, бр. 40/21).

-проблеме заштите животне средине на подручју Плана и могућност утицаја на земљиште, подземне воде, биљни и животињски свет, станишта и биодиверзитет, екосистеме, становништво и здравље, насеља и друге створене вредности.

-потребу сагледавања утицаја нејонизујућег зрачења пореклом од планиране трафостанице и припадајуће инфраструктуре.

-потребу дефинисања коначне диспозиције опреме и уређаја по престанку рада соларне електране и обавезе санације земљишта на коме се налазила електрана након престанка рада, уколико је дошло до деградације земљишта.

-потребу дефинисања временске димензије утицаја и кумулативне и синергијске природе утицаја (услед постојања више целина/зона са високим степеном заузетости простора планираним активностима и близину насељених места).

Члан 6.

О извршеној стратешкој процени утицаја Плана на животну средину, израдиће се Извештај о стратешкој процени.

Извештај о стратешкој процени садржаће све елементе из члана 12. став 2. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10).

Члан 7.

Израда Извештаја о стратешкој процени уступиће се привредном друштву, односно другом правном лицу које испуњава законске услове за израду ових докумената.

Средства за израду Извештаја о стратешкој процени обезбеђује наручилац израде Привредно друштво „Соларина“ д.о.о. Београд, Ресавска 31, Београд.

Члан 8.

У току израде Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину биће обављена сарадња са свим надлежним и заинтересованим органима и организацијама.

Извештај о стратешкој процени ће заједно са Нацртом Плана бити изложен на јавни увид, у складу са одредбама члана 19. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10) и члана 50. Закона о планирању и изградњи („Службени 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 и 09/2020).

Нацрт Плана се упућује у даљу процедуру усвајања, уз обавезу да се претходно прибави сагласност на Извештај о стратешкој процени, сходно члановима 21. и 22. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину.

Члан 9.

Стратешка процена на нивоу овог Плана мора бити усклађена са смерницама стратешке процене утицаја на животну средину плана вишег хијерархијског нивоа, имајући у виду чланове 7. и 16. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину.

Члан 10.

Саставни део ове Одлуке је Графички прилог Одлуке о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за изградњу соларне електране „Соларина“ на територији града Зајечара.

Члан 11.

Ова Одлука је донета у складу са Мишљењем о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за изградњу соларне електране „Соларина“ на територији града Зајечара, Канцеларије за заштиту животне средине, Одељења за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове, број IV/04 број 501-68/2021 од 25.05.2021. године.

Члан 12.

Ова Одлука је саставни део Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације за изградњу соларне електране „Соларина“ на територији града Зајечара и објављује се у „Службеном листу града Зајечара“.

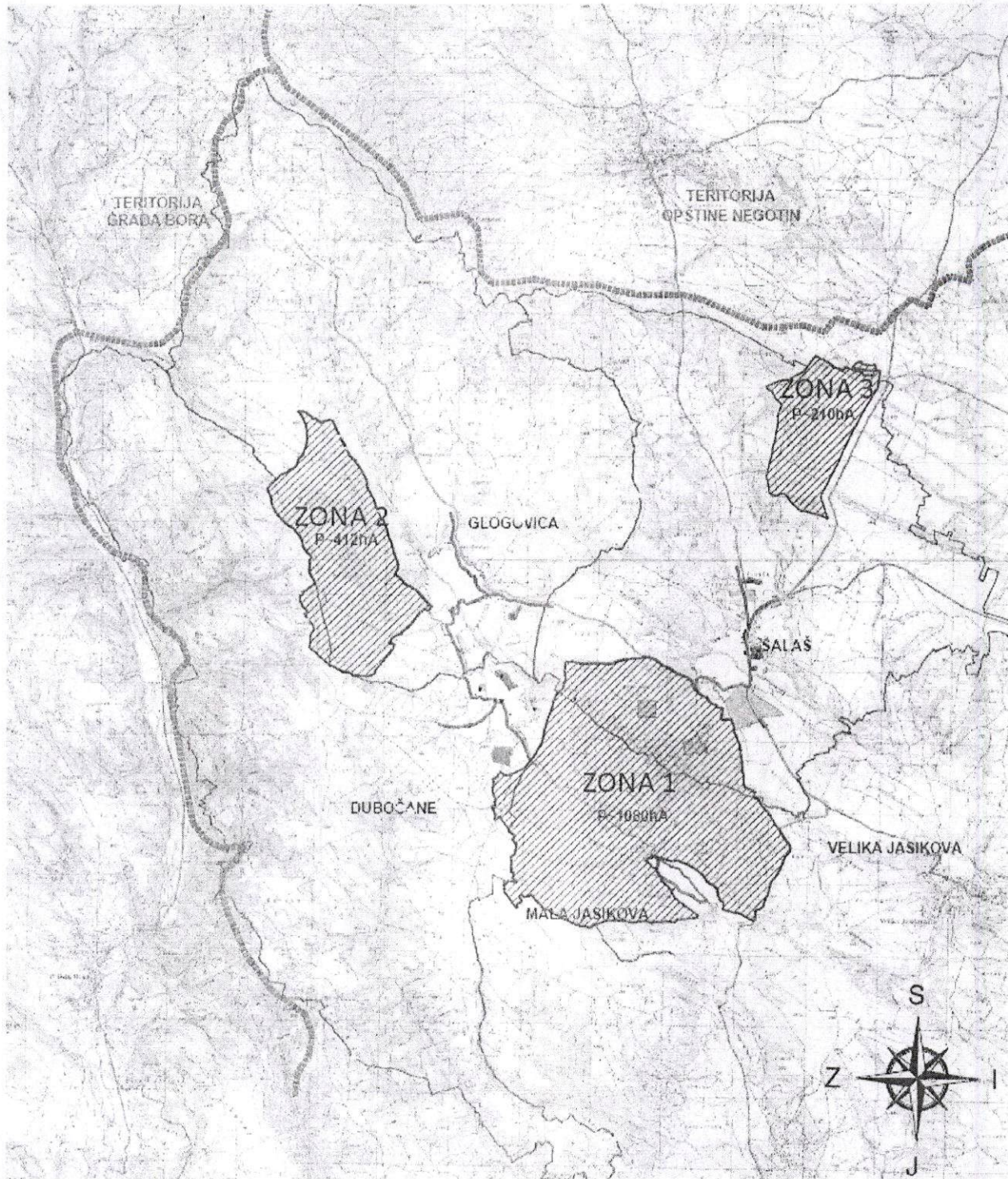
IV/04 број 350-13/2021

У Зајечару, 28.05.2021. године

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ И
КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ

Срђан Голубовић, дипл.правник





ГРАНИЦА ПЛАНА

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ ОДЛУКЕ О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СОЛАРНЕ ЕЛЕКТРАНЕ „СОЛАРИНА“ НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Плански основ за израду Плана детаљне регулације за изградњу соларне електране „Соларина“ на територији града Зајечара јесте Просторни план територије града Зајечара („Сл. лист града Зајечара“, бр.15/12), 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 и 09/2020).

Имајући у виду да не постоје плански документи нижег реда за овај простор на основу којих би се утврдили урбанистички параметри за изградњу предметне електране, решио имовинско-правни статус земљишта и прецизно дефинисала правила уређења и грађења, неопходна је израда Плана детаљне регулације.

Циљ израде Плана је да се кроз разраду предметног подручја у нивелационо регулационом смислу и анализу капацитета, просторних могућности саме локације, непосредног и ширег окружења, као и постојећих и планираних инфраструктурних веза, нађе оптимално просторно-програмско решење за лоцирање и изградњу соларне електране.

Израдом плана неопходно је утврђивање правила уређења и правила грађења, односно стварање планског основа за реализацију планиране намене, како би се активирале локације где постоје реални интереси за улагање а на основу анализе урбанистичке документације, теренских истраживања, сагледавања потреба одговарајућих корисника простора.

Визија развоја простора обухваћеног Планом је рационално коришћење обновљивих извора енергије и штедња необновљивих ресурса, имајући све време у виду потребу за енергетском ефикасношћу и енергетску зависност региона. Производња електричне енергије у соларним електранама се заснива на коришћењу обновљивих извора енергије који су неупоредиво прихватљивији са аспекта заштите животне средине у односу на коришћење других извора енергије и нарочито у поређењу са фосилним горивима.

Разлози за приступање изради стратешке процене утицаја на животну средину, узимајући у обзир критеријуме за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја су следећи:

-Обзиром да се у непосредном окружењу налазе насељена места, потребно је сагледати могуће утицаје на насеља и становништво, укључујући заузетост земљишта, утицај нејонизујућег зрачења пореклом од планиране трафостанице и инфраструктуре, као и визуелни ефекат. Могући утицаји на животну средину које је потребно размотрити су утицај на земљиште и подземне воде услед планираних интервенција, биљни и животињски свет, станишта и биодиверзитет, екосистеме и ланац исхране.

-Имајући у виду површину обухвата плана и величину простора који ће бити заузет планираним активностима, потребно је сагледати утицај на земљиште, како у погледу физичког заузимања простора, тако и са аспекта могуће деградације земљишта, односно оправданости промене намене плодног пољопривредног земљишта.

-Стратешком проценом је потребно сагледати временску димензију утицаја, кумулативну и синергијску природу утицаја (услед постојања више група соларних поља).

-Стратешком проценом је потребно дефинисати начин поступања и коначне диспозиције опреме, уређаја и соларних панела који постају отпад („зелени отпад“) приликом уклањања електране након истека животног века соларне електране. Такође је потребно дефинисати могуће удесне ситуације које би могле

довести до контаминације земљишта и подземних вода.

-Стратешком проценом је потребно дефинисати обавезу санације земљишта на коме се налазила електрана (након престанка рада), уколико је дошло до деградације, сходно Закону о коришћењу обновљивих извора енергије („Службени гласник РС“, бр. 40/21).

Имајући у виду напред наведено Одељење за урбанизам, грађевинске и комунално стамбене послове Градске управе града Зајечара је донело Одлуку о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за изградњу соларне електране „Соларина“ на територији града Зајечара о чему је претходно прибавило мишљење Канцеларије за заштиту животне средине о потреби израде стратешке процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама члана 9. став 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10).

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ И
КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ**

Срђан Голубовић, дипл.правник



Садржај Службеног листа број 46/2021**АКТА СКУПШТИНЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА**

Одлука о усвајању Плана детаљне регулације блока између улица Генерала Гамбете, Крфске, Пана Ђукића и Булевара др Зорана Ђинђића у Зајечару.....1

Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације за изградњу соларне електране „Соларина“ на територији града Зајечара.....82

