

**ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА БР.3 –
ЦЕНТАР ГРАДА ЗАЈЕЧАРА**

На основу члана 35. став 8. у вези са чланом 51б. 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, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и члана 40. став 1. тачка 5. Статута града Зајечара („Сл. лист града Зајечара“, број 04/2019 и 67/2021), Скупштина града Зајечара је, на седници одржаној 17.6.2026. године, донео је:

ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА БР.3 – ЦЕНТАР ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

Изради **Прве измене и допуне Плана генералне регулације града Зајечара бр.3 - Центар града Зајечара** (у даљем тексту: Измене и допуне ПГР) приступило се на основу Одлуке о изради Прве измене и допуне Плана генералне регулације града Зајечара бр.3 - Центар града Зајечара, коју је донела Скупштина града Зајечара (одлука I бр. 350-22/2024), ("Сл. лист града Зајечара ", бр. 16/24) и састоји се из:

- Текстуалног дела
- Графичког дела
- Документационог дела

Текстуални и графички део су делови плана генералне регулације који се објављују, док се документациони део плана не објављује, али се ставља на јавни увид.

Саставни део Одлуке је Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана, IV/04 број 350–13/2024 од 01.04.2024. године, коју је донело Одељење за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове Градске управе града Зајечара.

На основу Мишљења Завода за заштиту споменика културе Ниш, бр 504/2-03 од 28.03.2024.године није потребно израђивање Студије заштите непокретних културних добара.

На основу члана 51б. став 2. и став 3. 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, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), за мање измене и допуне планског документа, примењује се скраћени поступак који не подразумева фазу раног јавног увида. Нацрт Измена и допуна плана излаже се на јавни увид у трајању од најмање 15 дана.

I ОПШТИ ДЕО – ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПГР

ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПГР

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25);
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19);
- Одлуке о изради Прве измене и допуне Плана генералне регулације града Зајечара бр.3 - Центар града Зајечара , коју је донела Скупштина града Зајечара (одлука I бр. 350-22/2024), ("Сл. лист града Зајечара ", бр. 16/24).

ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПГР

- Генерални урбанистички план града Зајечара („Сл. лист града Зајечара“, бр.15/12).

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Граница прати планирану регулацију из основног плана идући у десном смеру редом по граничним тачкама 214 (7602820.45, 4863355.14), 5307 (7602815.46, 4863363.05), 215 (7602815.15, 4863363.54), 5306 (7602779.87, 4863419.24), 5329 (7602781.23, 4863422.72), 5305 (7602784.18 4863425.01), па по међној линији к.п.бр. 8559/2 све до граничне тачке 214, где се граница и затвара.

Изменом ПГР обухваћени су делови катастарских парцела бр. 8559/2 и 8559/3 у К.О. Зајечар

Површина обухвата Измене плана је 0,29 ha.

У случају неслагања графичког и текстуалног дела меродаван је графички прилог број 1 „Граница основног плана са границама прве измене и допуне“ размере 1:5000.

3. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За потребе израде Измене и допуне ПГР коришћен је катастарско-топографски план локација „Центар града Зајечара“ размере 1:1000.

Подлоге на којима се ради графички део Измене и допуне ПГР у складу са чланом 32. став 3. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/2021, 62/23 и 91/25).

4. ЗАХТЕВИ О ПОСТОЈЕЋЕМ СТАЊУ И УСЛОВИМА ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Подаци о постојећем стању и условима коришћења, ради израде Измене и допуне ПГР, затражени су и добијени од следећих надлежних организација и предузећа:

табела бр 1: Списак тражених и добијених услова:

	Услови	Добијен	Број услова	Датум услова
1.	ЈКП „Хигијена Зајечар“	да	347	31.7.2024
2.	ЈКП „Паркирање, пројектовање и надзор“	да	749/2024	31.7.2024
3.	Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине, ГУ Зајечар, Одељење за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове	да	IV/04 бр.501-107/2024	1.08.2024
4.	ЈКСП „ЗАЈЕЧАР“ ЗАЈЕЧАР	да	3196	1.08.2024
5.	ЈКП „ВОДОВОД“ ЗАЈЕЧАР	да	1947	7.08.2024
6.	МУП	да	07.11.1 бр.217.28-1-174/2024	03.09.2024
7.	ТЕЛЕКОМ	да	Д211-346616/2-2024	03.09.2024
8.	ЗЗСК	да	1398/2-02	11.09.2024
9.	ЈКП Тимок одржавање	да	1383	07.08.2024
10.	Електродистрибуција Србије	да	2541200-Д.10.08-355127/2-2024	25.09.2024

5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Прве Измене и допуне ПГР је пренамена површина – из пословања и услуге у становање високе густине и обухвата део к.п.бр. 8559/2 и део к.п.бр. 8559/3 с тим да се задржава регулациона линија из основног плана.

II ПЛАНСКИ ДЕО ПЛАНА

1. НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Простор обухваћен Изменом и допуном ПГР је планиран као грађевинско земљиште. Основна измена се односи на промену намене земљишта. Основним планом обухваћена површина је планирана за пословање и услуге. Изменом и допуном ПГР, на целом обухвату Измене и допуне ПГР планира се намена *становање високе густине*.

Овом Изменом и допуном ПГР умањују се површине намењене пословању и услугама у оквиру обухвата Измене и планира се намена - становање високе густине као што је приказано у граф. Прилогу број 2(5.) „Планирана намена површина“.

Површина за становање високе густине је идентична површини плана Измена и допуна ПГР и износи 0,29 ha. Због ове измене, мења се табела бр. 7 у основном плану онако како је то дато у поглављу III Смернице за спровођење Измене и допуне плана.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНOM

У оквиру простора који је обухваћен Изменом и допуном ПГР града Зајечара бр.3 - Центар града Зајечара, задржава се подела простора на просторне целине која је дефинисана основним планом.

Простор који је у обухвату Измена и допуна ПГР припада зони бр. 4 – Зона север, као што је приказано у граф. Прилогу број 3(6.) „Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине“ разmere 1:5000.

2.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ – ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

У обухвату Измене и допуне ПГР нема површина и објеката јавне намене.

2.3. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ – ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

У целом обухвату Измене и допуне ПГР планирају се површине осталих намена – становање високе густине.

Сва правила изградње се примењују из **Плана генералне регулације града Зајечара бр.3 - Центар града Зајечара** („Службени лист града Зајечара”, бр. 34/18) из поглавља 3.6.1.2 *Становање високих густина – вишепородично*.

2.4. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

У обухвату Измене и допуне ПГР нема површина и објеката јавне намене већ само површине осталих намена – становање високе густине за које су пристигли услови надлежних институција.

2.4.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

- **Правила уређења**

На основу услова „Електродистрибуције Србије“ бр.2541200-Д.10.08-355127/2-2024 од 24.09.2024.год.на подручју КО Зајечар обухваћеним Првом изменом и допуном ПГР града Зајечара бр.3 нема електроенергетских објеката у надлежности Електродистрибуције Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Зајечар.

Задржавају се позиције постојећих електродистрибутивних објеката – ЕЕО (у околини обухвата), те је потребно приликом пројектовања, изградње и коришћења објеката у обухвату Плана, испоштовати одредбе Правилника о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000V („Сл.лист СФРЈ“ бр.4/74 и

13/78) и Правилника о техничким нормативима за изградњу нисконапонских водова („Сл.лист СФРЈ“бр.6/92).

На око 250m од предметне парцеле налази се ТС 10/0,4 kV Хладњача у којој има слободних капацитета у трансформацији (око 250 kW).

Концепција напајања електричном енергијом објеката на подручју обухваћеном Планом је следећа:

Број и локације ТС 10/0,4 kV треба бирати према енергетским потребама објеката који се планирају.

ТС 10/0,4 kV треба да буде слободностојећа, типска, монтажно бетонска за крајњу снагу 1x1000 kVA (2x1000) kVA, лоцирана што ближе центру потрошње, тако да јој је могуће прићи теретним возилом са јавне саобраћајнице.

Водове 10kV треба водити подземно, у јавној површини, у тротоарском делу саобраћајница тј.регулисаном делу.

Нисконапонску мрежу конципирати као подземну кабловску мрежу или надземну на бетонским стубовима са самонесећим кабловским снопом.

- **Правила грађења**

Сва правила изградње за електроенергетску инфраструктуру важе из Плана генералне регулације града Зајечара бр.3 - Центар града Зајечара (“Службени лист града Зајечара”, бр. 34/18).

2.4.2. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

- **Правила уређења**

ВОДОВОДНА МРЕЖА

На основу услова ЈКП "Водовод" Зајечар бр.1947 од 07.08.2024.год.на подручју КО Зајечар обухваћеним Првом изменом и допуном ПГР града Зајечара бр.3 на к.п.бр.8559/2 постоји регулациони водоводни шахт у коме је слободна једна линија РЕ DN110mm и на њој је могуће извршити прикључење новопланираних објеката. Притисак при континуираном снабдевању водом у овом делу града је од 4.5 до 5.5 бари.

КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

На основу услова ЈКП "Водовод" Зајечар бр.1947 од 07.08.2024.год.на подручју КО Зајечар обухваћеним Првом изменом и допуном ПГР града Зајечара бр.3, постојећи АС канализациони колектор DN250mm пролази средином улице Пролетерских бригада и завршава се у ревизионом окну на 25 метара удаљености од предметне парцеле.Ревизиону шахту предвидети у делу парцеле ка улици Пролетерских бригада, удаљену 2-3m од регулационе линије.

- **Правила грађења**

Сва правила изградње за комуналну инфраструктуру важе из Плана генералне регулације града Зајечара бр.3 - Центар града Зајечара (“Службени лист града Зајечара”, бр. 34/18).

2.2.3. ТОПЛИФИКАЦИЈА

- **Правила уређења**

На основу услова Ј.К.С.П."ЗАЈЕЧАР" бр.3196 од 01.08.2024.год.на подручју КО Зајечар обухваћеним Првом изменом и допуном ПГР града Зајечара бр.3 не налази се постојећа инфраструктура на к.п.бр.8559/2, док на к.п.бр.8559/3 постоји топлководна инсталација грејања Dn400 Np16.

- **Правила грађења**

Сва правила изградње за топификацију и гасификацију важе из Плана генералне регулације града Зајечара бр.3 - Центар града Зајечара (“Службени лист града Зајечара”, бр. 34/18).

2.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

- **Правила уређења**

На подручју КО Зајечар обухваћеним Првом изменом и допуном ПГР града Зајечара бр.3 не налази се постојећа телекомуникациона инфраструктура.

- **Правила грађења**

Сва правила изградње за телекомуникационе објекте важе из Плана генералне регулације града Зајечара бр.3 - Центар града Зајечара ("Службени лист града Зајечара", бр. 34/18).

3. ОСТАЛИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

3.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

На основу увида у регистар непокретних културних добара који се води у Заводу за заштиту споменика културе Ниш, службене евиденције и увида на лицу места, издато је обавештење број 1398/2-02 од дана 4.9.2024.године где је установљено да на предметној локацији нема непокретних културних добара, археолошких локалитета као ни непокретности које уживају претходну заштиту на основу Закона о културном наслеђу („Сл.гласник РС“ бр.129/21).

Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе Ниш и предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен. (Закон о заштити културних добра "Сл. Гласник " бр.71/94).

3.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД НЕГАТИВНИХ УТИЦАЈА ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА И ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Све мере заштите животне средине, мере заштите од негативних утицаја планираних намена као и општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи важе из Плана генералне регулације града Зајечара бр.3 - Центар града Зајечара ("Службени лист града Зајечара", бр. 34/18).

III СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Ступањем на снагу Прве измене и допуне Плана генералне регулације града Зајечара бр.3 - Центар града Зајечара, мења се основни план (План генералне регулације града Зајечара бр.3 - Центар града Зајечара („Сл. лист града Зајечара“, бр. 34/18)) на следећи начин:

1. ставља се ван снаге део графичког прилога бр.5. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА у делу обухвата Измене и допуне ПГР и примењује се графички прилог бр. 2(5.) Планирана намена површина, из Измена и допуна ПГР;
2. ставља се ван снаге део графичког прилога бр. 6 ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ, у делу обухвата Измене и допуне ПГР и примењује се графички прилог бр. 3(6.) Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине, из Измена и допуна ПГР.

3. У поглављу 1.4. БИЛАНС НАМЕНА ПОВРШИНА, мења се табела бр. 7: Биланс постојећих и планираних намена површина, тако да гласи:

	НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће стање		планирано стање	
		ha	%	ha	%
A	ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ				
1	површине јавне намене	384.1	52.69	418.3	57.38
1.1	јавне функције и службе	20.7	2.84	31.3	4.29
	управа и администрација	1.6	0.22	2.1	0.29
	посебне намене	1.2	0.16	1.2	0.16
	образовање	6.0	0.82	8.8	1.21
	дечија и социјална заштита	1.9	0.26	2.6	0.36
	здравство	8.8	1.21	9	1.23
	култура и наука	1.2	0.16	7	0.96
	резервне површине јавне намене			0.6	0.08
1.2	саобраћајна инфраструктура	90.0	12.35	112.8	15.47
	путно земљиште	70.3	9.64	94	12.89
	железничко земљиште	19.7	2.70	18.8	2.58
1.3	комуналне и инфраструктурне површине и објекти	14	1.92	15.6	2.14
	комуналне површине и објекти	13.0	1.78	13.5	1.85
	инфраструктурне површине и објекти	1.0	0.14	2.1	0.29
1.4	спорт, рекреација и зеленило	244.1	33.48	258.6	35.47
	спорт и рекреација	53.2	7.30	63.2	8.67
	омладински камп			2.9	0.40
	парк шума Краљевица	189.0	25.93	172.4	23.65
	уређене зелене површине	0.8	0.11	8.8	1.21
	сквер, трг	1.1	0.15	6	0.82
	зеленило уз водоток (водно зеленило)			5.3	0.73
1.5	неуређене површине	15.3	2.10		
2	површине осталих намена	260.7	35.76	266.9	36.61
2.1	становање	212.2	29.11	199.89	27.42
	становање високих густина (спратност од П+7)	3.3	0.45	3.5	0.48
	становање високих густина (спратност до П+6)	6.6	0.91	3.39	0.47
	становање средњих густина-вишепородично			31.7	4.35
	становање средњих густина-породично	202.3	27.75	161.3	22.13
2.2	Мешовите намене - становање са услугама	18.2	2.50	27.5	3.77
2.3	Производња и пословање	5.3	0.73	4.6	0.63
2.4	Пословање и услуге	17.1	2.35	34.11	4.68
2.5	Верски објекат	0.6	0.08	0.8	0.11
2.6	неуређене површине, објекти без функције	7.3	1.00		
	укупно грађевинско земљиште	644.8	88.45	685.2	93.99
Б	земљиште ван грађевинског подручја				
1	пољопривредно земљиште	68.3	9.37	23.5	3.22
2	шумско земљиште	7.8	1.07	8.2	1.12
3	водно земљиште	8.1	1.11	12.1	1.66

	НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће стање		планирано стање	
		ha	%	ha	%
	укупно земљиште ван грађевинског подручја	84.2	11.55	43.8	6.01
	УКУПНО ПОВРШИНА ПЛАНА	729.0	100.00	729	100.00

4. Разрадом урбанистичког пројекта може се дозволити изградња подземних делова објекта са хумусним слојем од 50cm изнад последње плоче.

Плански документ се израђује и усваја у целости, а не по фазама.

Локацијска услови и информација о локацији се издаје на основу Измена и допуна Плана генералне регулације.

Грађевинска дозвола се издаје у складу са законском регулативом на основу техничке документације у складу са одредбама ове Измене и допуне ПГР.

Спровођење плана за намену становање високих густина:

- Директно спровођење за објекте спратности до П+2
- Обавезна израда Урбанистичког пројекта за објекте спратности веће од П+2.

IV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ова Измена и допуна плана представља саставни део важећег **Плана генералне регулације града Зајечара бр.3 - Центар града Зајечара** ("Службени лист града Зајечара", бр. 34/18).

- **САСТАВНИ ДЕЛОВИ ПЛАНА СУ:**

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Граница основног плана са границом прве измене и допуне.....1:5000
- 2(5). Планирана намена.....1:5000
- 3(6). Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине..... 1:5000

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Регистрација предузећа
- Решење о одређивању одговорног урбанисте – руководиоца израде плана
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о приступању изради Плана
2. Извештај о извршеној стручној контроли
3. Извештај о јавном увиду
4. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради Плана
5. Одлука о усвајању плана.

СКУПШТИНА ГРАДА ЗАЈЕЧАРА
I Број: 012-23/2026 од 17.6.2026. године

Председник Скупштине града Зајечара,
Стефан Занков