

ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДА ЗАЈЕЧАРА БР. 1 - СЕВЕР И СЕВЕРОЗАПАД 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, 91/2025 и 80/2026) и члана 40. став 1. тачка 5. Статута града Зајечара („Сл. лист града Зајечара“, број 04/2019 и 67/2021), Скупштина града Зајечара, на седници одржаној _____ године, донео је:

ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА БР. 1 - СЕВЕР И СЕВЕРОЗАПАД ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

Изради **Прве измене и допуне Плана генералне регулације града Зајечара бр. 1 - Север и северозапад града Зајечара** (у даљем тексту: Прве измене и допуне Плана) приступило се на основу Одлуке о приступању изради Прве измене и допуне Плана генералне регулације града Зајечара бр. 1 - Север и северозапад града Зајечара, коју је донео Привремени орган града Зајечара, на седници одржаној 21.01.2026. године (одлука VI број 012-3/2026), „Службени лист града Зајечара“, бр. 3/26) и састоји се из:

- Текстуалног дела,
- Графичког дела,
- Документационог дела.

Саставни део Одлуке о приступању изради Прве измене и допуне Плана, члан 12., је Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Прве измене и допуне Плана, IV/04 број 350- 41/2025 од 24.11.2025. године, коју је донело Одељење за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове Градске управе Града Зајечара.

Према члану 13. Одлуке о приступању изради Прве измене и допуне Плана на основу Мишљења Завода за заштиту споменика културе Ниш, бр. 1744/2-02 од 03.10.2025. године није потребна израда Студије заштите непокретних културних добара.

I ОПШТИ ДЕО - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

- Закон 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, 52/2021, 62/2023, 91/2025 и 80/2026);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019, 47/2025 и 40/2026);
- Одлука о изради Прве измене и допуне Плана генералне регулације града Зајечара бр. 1 - Север и северозапад града Зајечара, (одлука VI број 012-3/2026 од 21.01.2026. године, „Службени лист града Зајечара“, бр. 3/26).

ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

Плански основ за израду Прве измене и допуне Плана представља Генерални урбанистички план града Зајечара („Сл. лист града Зајечара”, бр. 15/12).

ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

(„Сл. лист града Зајечара”, бр. 15/12)

Генерални урбанистички План Града Зајечара као плански документ дефинише смернице које су проистекле из целокупног контекста настајања и формирања Града, као и из просторних тенденција развоја коме тежи Град Зајечар. Услед тога, као резултат генерише се подела Града на зоне чије ће уређење као и изградња бити условљено просторно морфолошким условима, природним карактеристикама као и општем карактеру просторне зоне.

0.1. ЕВРОПСКЕ ПОЛАЗНЕ ПОВЕЉЕ

Стратешки задаци планирања у циљу остварења одрживог развоја су:

- мултифункционална структура насеља, која подразумева постојање мешовите функције насеља (нпр. место становања и место рада), чиме се стварају предуслови за прилагођавање насеља на промене и њихов развој у етапама;

1.3. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

Битније промене у односу на претходни Генерални План се могу навести кроз следеће тачке:

8 - Појас старог језгра и централне зоне се предифја као појас мешовитих функција и централних садржаја.

ЦИЉЕВИ РАЗВОЈА СТАНОВАЊА

Поред основних циљева неопходно је обезбедити следеће:

- дистрибуцијом планираних делатности и радних места у оквиру површина за становање, ради остваривања мешовитих намена;

○ **ОСНОВНА ОРГАНИЗАЦИЈА НАСЕЉА И КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА**

Основни циљ организације насеља јесте омогућавање полифункционалне градске структуре, тј. међусобног умрежавања различитих активности како би се створио оквир за реализацију интереса различитих учесника у градском животу. Организација садржаја на територији града вршена је по принципу комплементарних и компатибилних активности у оквиру основних пет урбаних функција: становање, центри, рекреација, привређивање и саобраћај, у оквиру којих се у мањој или већој мери могу организовати допунски и пратећи садржаји.

○ **КОНЦЕПТ РАЗВОЈА ГРАДСКИХ ЦЕНТРАЛНИХ АКТИВНОСТИ**

○ **РЕКРЕАЦИЈА И СПОРТ**

Урбана рекреација представља процес психо-физичког регенерисања човека у урбаној средини кроз: обнављање и побољшавање психо-физичке равнотеже у организму (одмор, регенерација), свестран развој личности (креативни, интелектуални), обогаћивање садржаја живљења (забава, разонода) и постизање пријатних осећаја и доживљаја у граду, као и једну од основних функција живљења у граду коју човек остварује упражњавањем рекреативних активности, коришћењем рекреативних садржаја и простора, и под повољним утицајима својстава тих простора у граду на њега као биолошко и психолошко биће.

3.5. РЕКРЕАЦИЈА И СПОРТ

Простори намењени рекреацији и спорту у Зајечару дефинисани су у односу на врсту, начин и степен повезивања са другим градским функцијама, као и ниво просторне организације/гравитационо подручје.

Овако дефинисана структура коришћена је и у анализи постојећег стања и у планирању развоја.

Начин и степен повезивања са осталим градским функцијама и садржајима

У односу на начин и степен повезаности са осталим градским функцијама и садржајима разликујемо:

- интегрисане рекреативне просторе у оквиру парцела неке друге основне намене (спортски терени, игралишта и зелени рекреативни простори колективног становања, школа и дечијих установа као и јавних и пословно производних објеката и комплекса);

3.6. СТАНОВАЊЕ

Становање високих густина

Колективно становање заузима територију града и то централну зону. На територији града се поред колективног јављају и вишепородично и једнопородично становање. Становање високих густина остварено је у најужем градском центру на неколико појединачних локација. Спратност објеката креће се од П+4 па све до П+10, П+12 на локацији насеља Краљевица као и насеља Котлујевац. У приземним етажама стамбених објеката углавном је лоциран пословни простор различитих намена: од трговине до комерцијалних делатности, јавних служби и пословних организација и удружења.

СТАНОВАЊЕ У ГРАДСКОМ ЦЕНТРУ СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА – ВИСОКА ГУСТИНА СТАНОВАЊА

Градски центар као најатрактивнији простор за развој различитих активности, у оквиру којих су лоциране најважније управне, административне и друге нестамбене функције, у великој мери задржава стамбени карактер.

У складу са концепцијом развоја града која афирмише "центре" кроз комерцијализацију и повећање степена централитета тог простора, становање поред централних функција и јавних служби добија претежну функцију у односу на заступљеност централних активности.

На тај начин се у централној градској зони успоставља равнотежа становања и централних активности и повећава степен изграђености кроз : вишепородично и мешовито становање у градском центру.

○ ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈУ ПЛАНОВИ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Генерални Урбанистички план ће се спроводити кроз израду Плана Генералне регулације Града Зајечара. Планови Генералне регулације израђују се за целокупно грађевинско подручје Града Зајечара. Донета је Одлука о изради Плана Генералне регулације број 350-56 у Зајечару 18.12.2009.год. (Службени лист 22/2009).

Према Одлуци о приступиће се изради Плана Генералне регулације и то за подручја:

1. План Генералне регулације Града Зајечар број 1 – **Север, северозапад Града Зајечар**

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

Граница Прве измене и допуне Плана генералне регулације града Зајечара бр. 1 - Север и северозапад града Зајечара обухвата катастарске парцеле у катастарској општини Зајечар.

План обухвата делове катастарских парцела број: 5682/82 и 5682/83 К. О. Зајечар.

У граници обухвата Плана, налази се подручје површине око 0,89 ha.

Граница Прве измене и допуне Плана креће од тромеђе кп. бр. 5682/82, 5682/83 и 5682/1, пружа се смером казаљке на сату пратећи границу кп. бр. 5682/82 па прати граничне тачке 15514 и 15513, а потом наставља границом 5682/82 и 5682/83. Стиже до граничне тачке 5091, одакле иде право на 5092 пресецајући к.п. бр. 5682/83. Потом продужава границом к.п. бр. 5682/82 до тромеђе 5682/82, 5682/83 и 5682/1 одакле је опис и почео.

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

Табела број 1: Координате граничних тачака границе Прве измене и допуне плана

Координате граничних тачака		
Бр.	Y[m]	X[m]
5091	7602009,01	4863723,97
5092	7602017,13	4863731,91
15513	7602136,92	4863674,42
15514	7602136,94	4863675,25

3. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

За потребе израде Прве Измене и допуне Плана коришћен је Карастарско-топографски план локација: „СЕВЕР И СЕВЕРОЗАПАД ГРАДА ЗАЈЕЧАРА“ размере 1:1000 из основног Плана генералне регулације града Зајечара бр. 1 - Север и северозапад града Зајечара („Сл. лист града Зајечара“, бр. 33/18).

Подлоге на којима се ради графички део Прве Измене и допуне Плана у складу је са чланом 32. 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, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 и 80/2026).

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

Подаци о постојећем стању и условима коришћења, ради израде Прве Измене и допуне Плана, затражени су и добијени услови од следећих надлежних организација и предузећа.

Табела бр. 2: Списак тражених и добијених услова

Број	Услови	Број услова	Датум издавања услова
1.	ЈКП „Паркирање, пројектовање и надзор“ Зајечар	237/2026	03.03.2026.
2.	ЈКП „Хигијена Зајечар“ Зајечар	168	09.03.2026.
3.	ЈКСП „Зајечар“	948/2	06.03.2026.
4.	Градска управа града Зајечара Одељење за урбанизам, грађевинске и комунално стамбене послове, Канцеларија за заштиту животне средине	380-18/2026	09.03.2026.
5.	ЈКП „Водовод“ Зајечар	618	11.03.2026.
6.	ЈКП „Тимок - Одржавање“ Зајечар	420	11.03.2026.
7.	Електродистрибуција Србије, Огранак Електродистрибуција Зајечар	2581200-Д.10.08-99990/2-2026	12.03.2026.
8.	Завод за заштиту споменика културе Ниш	409/2-03	12.03.2026.
9.	Cetin d.o.o.	108/71/26	12.03.2026.
10.	Републички хидрометеоролошки завод	922-3-25/2026	11.03.2026.
11.	Геолошки завод Србије	011-00-005/2026-03	17.03.2026.
12.	АД „Електромрежа Србије“	130-00-UTD-003-242/2026-002	19.03.2026.
13.	Телеком Србија	Д211-102217/2-2026	27.03.2026.
14.	Завод за заштиту природе Србије	021-884/2	27.03.2026.
15.	Министарство одбране	3040-2	26.03.2026.
16.	Републички сеизмолошки завод	001077399 2026 40800 000 000 240 003 40 002	10.03.2026.
17.	Министарство заштите животне средине	001446962 2026	14.04.2026.
18.	ЈВП „Србијаводе“ Радна јединица Неготин	2958/1	03.04.2026.
19.	МУП Сектор за ванредне ситуације у Зајечару	217.28-1-138/2026	27.05.2026.
20.	А1 Србија доо Београд	/	15.06.2026.

5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Прве измене и допуне Плана је дефинисање намене површина, регулације и урбанистичких параметара у складу са реалним потребама у оквиру предметног простора, уз усклађивање новонасталих промена са важећим Планом генералне регулације града Зајечара бр. 1 - Север и северозапад града Зајечара.

Израдом Прве измене и допуне Плана ствара се плански основ 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.

Циљеви израде Прве измене и допуне Плана су:

- преиспитавање поједине намене површина у обухвату Плана и измена у складу са стварним потребама и наменама у окружењу;
- промена намене површина;
- стварање и дефинисање услова за изградњу објеката;
- анализа постојеће и недостајеће инфраструктуре;
- активирање / оспособљавање локације где постоје интереси за издавање средстава у њено инвестирање.

Имајући у виду постојеће и планиране спортско-рекреативне садржаје у непосредном и ширем окружењу (парк-шума „Краљевица“ и др.), као и њихову доступност становништву, постоји потенцијал да се предметна локација усмери ка намени за коју постоји исказан и реалан интерес, што би могло допринети њеном функционалном активирању, повећању атрактивности простора и стварању нових садржаја од значаја за шире окружење.

II ПЛАНСКИ ДЕО ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Простор обухваћен Првом изменом и допуном генералне регулације града Зајечара бр. 1 - Север и северозапад града Зајечара је планиран као грађевинско земљиште. Основна измена се односи на промену намене површина. Основним планом обухваћена површина је планирана за површине и објекте јавне намене – спорт и рекреација. Прве измене и допуне Плана на целом обухвату Прве измене и допуне Плана планира се површина осталих намена – мешовита намена - услуге и пословање са становањем.

Овом Првом изменом и допуном Плана умањују се површине намењене спорту и рекреацији, а у оквиру обухвата Прве измене и допуне Плана планира се намена - мешовита намена - услуге и пословање са становањем као што је приказано у графичком прилогу број 4 (5.) „Планирана намена површина“.

Површина за мешовиту намену - услуге и пословање са становањем је идентична површини Прве измене и допуне Плана и износи 0,89 ha. Због ове измене, мења се Табела бр. 9 у поднаслову 1.4. Биланс намене површина у основном плану онако како је то дато у поглављу III Смернице за спровођење Прве 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 Првом изменом и допуном плана генералне регулације града Зајечара бр. 1 - Север и северозапад града Зајечара, задржава се подела простора на просторне целине која је дефинисана основним планом.

2.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ – ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

У обухвату Прве измене и допуне Плана нема површина и објеката јавне намене.

Из тог разлога: у текстуалном делу Плана генералне регулације града Зајечара бр. 1 - Север и северозапад града Зајечара („Сл. лист града Зајечара", бр. 33/18) изоставља се следеће:

У поглављу 2.1. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

2.1.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Јавне функције и службе

У оквиру јавних садржаја налазе се следеће институције, објекти и површине:

Навод: „Спорт и рекреација:

- игралишта ФК "Каблови".

У поглављу: 2.1.1.6. СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА И ЗЕЛЕНИЛО

Навод: „и фудбалско игралиште. Фудбалско игралиште је у добром стању, али минимално опремљено.“, као и навод – „планира се уређење и опремање фудбалског игралишта ФК "Каблови".

У поглављу: 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ У ОКВИРУ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

Планиране површине за јавне намене обухватају постојеће земљиште и земљиште планирано за изградњу:

Објекта јавних функција и служби

Навод: „Спорт и рекреација:

- игралишта ФК "Каблови"

2.3. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ – ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

У целом обухвату Прве измене и допуне Плана планирају се површине осталих намена – мешовита намена - услуге и пословање са становањем.

Сва правила уређења и грађења се примењују из Плана генералне регулације града Зајечара бр. 1 - Север и северозапад града Зајечара („Сл. лист града Зајечара", бр. 33/18) из поглавља 2.2.7. МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ - УСЛУГЕ И ПОСЛОВАЊЕ СА СТАНОВАЊЕМ и 3.5.2. МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ – Мешовите намене више густине која гласе:

2.2.7. МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ - УСЛУГЕ И ПОСЛОВАЊЕ СА СТАНОВАЊЕМ

Мешовите намене су планиране у целинама – I и VI. Мешовите намене обухватају шири опсег намена од становања, вишепородичног и породичног до пословања (услуге, угоститељство, туризам) и јавних служби, спорта и рекреације.

Посебан тип намена је пословање са становањем. То су претежно пословни објекти са породичним становањем у оквиру истог објекта. Пословне намене су различите од породичних занатско – услужних радионица, до агенцијских и тровинских радњи. Планско опредељење је да се пословање са становањем у стамбеним зонама појављује само као допунска намена, а не као претежна. Као претежна намена задржано је само на локацијама где је идентификовано да је пословни део објекта неадекватан за стамбену зону и где се морају спровести посебне мере заштите од загађења ваздуха и од буке.

3.5.2. МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ – Мешовите намене више густине

Примењују се општа правила за све типове становања прописана у поглављу 3.5. Површина и објекта осталих намена.

Мешовите намене - обухватају шири опсег намена од становања до пословања (услуге, угоститељство, туризам) и јавних служби, спорта и рекреације.

○ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ ВИШЕ ГУСТИНЕ

Основна намена површина: вишепородично становање са пословањем.

- Као претежна намена дозвољава се у просторним подцелинама I и I.1;
- Може бити компатибилна намена у просторној подцелини II;
- Не дозвољава се у целинама III, IV, V и IV.

Компатибилне намене: јавне функције и службе, образовање, дечија и социјална заштита, спорт и рекреација, услуге и пословање, зеленило. Компатибилна намена може бити у оквиру основног објекта или на посебној парцели у оквиру претежне намене. Уколико је на посебној парцели важе правила за компатибилну намену. Производне делатности се не дозвољавају, осим делатности из групе А.

Табела 19.- параметри за мешовите намене виших густина

Простор за становање		50% површине
Простор за компатибилне функције		50% површине
Величина грађевинске парцеле		
за објекте у низу		Мин 500 m ²
за слободно стојеће објекте		мин 600 m ²
Ширина фронта парцеле		
за објекте у низу		Мин 12 m
за слободно стојеће објекте		мин 15 m
Проценат заузетости	максимално	70%
Проценат заузетости за блоковску изградњу	максимално	60%
Спратност објекта	обавезно	П+4
Уређене зелене незастрте површине	минимално	20%

Број објекта на парцели: дозвољена је изградња само заједничке гараже. Површина гараже улази у обрачун урбанистичких параметара парцеле.

У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

Положај објекта на парцели:

- Објекат, према положају на парцели је слободностојећи, у низу и у прекинутом низу.
- Објекти у низу се постављају обавезно када је парцела са ширином фронта према јавној саобраћајној површини мања од 37 m,
- Објекти у прекинутом низу се постављају обавезно када је парцела са ширином фронта према јавној саобраћајној површини мања од 40 m.

Грађевинска линија:

- Положај грађевинске линије новог објекта у 5 m удаљена од регулационе линије.

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.

Одстојање објекта од бочне и задње границе парцеле:

- За слободностојеће објекте и делове објекта са «кулом» минимално растојање објекта од бочне и задње границе парцеле је 1/4 висине објекта.
- Минимално растојање од бочне границе парцеле код објекта у низу је 0 m
 - У полуотвореном блоку први и последњи објекат у низу се поставља на 1/4 висине објекта од бочне границе парцеле.
 - У затвореном блоку сва бочна одстојања су 0 m
- Минимално растојање од задње границе парцеле код објекта у низу је 1/4 висине објекта
- Санациони објекти (потпорни зид...) се постављају у оквиру парцеле према пројекту без посебних услова о удаљењу од бочних граница парцеле.

Растојање од објекта на суседној парцели:

- Минимално одстојање од објекта на суседним парцелама је 1/2 висине вишег објекта и 0,75 m висине објекта у односу на објекте који се налазе северно.
- Ово правило не важи за објекте у низу где је одстојање 0 m.

Међусобно одстојање објекта на парцели:

- Други објекат на парцели се може поставити на удаљењу од 0 m од основног објекта или на прописаном растојању у наредном ставу.
- Минимално међусобно растојање стамбених и објекта гараже је 4.0 m.

Архитектонско обликовање:

- Последња етажа се може извести као поткровље. Дозвољава се изградња вишеводног крова.
- Поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. Дозвољава се изградња сложених кровова и формирање подкровне галерије.
- Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.

Паркирање:

- паркирање по правилу решити на парцели изградњом заједничке гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 2.1.2. Правила уређења за саобраћајне површине.
- Заједничка гаража може бити у подрумском или сутеренском делу стамбеног објекта или може бити засебан објект на парцели. Спратност заједничке гараже је максимално По+П+2.
- Могуће је паркирање решавати на нивоу блока или три суседна блока са једним паркиралиштем или гаражом за целе блокове.
- У случају да паркирање није обезбеђено на парцели, обавезна је израда Урбанистичког пројекта где ће се све парцеле третирати као грађевински комплекс. Обавезно је формирање посебне парцеле за паркиралиште/гаражу са обавезујућим решавањем власничких односа тако да сваки објект има сразмеран удео у парцели за паркирање.
- Не дозвољава се изградња појединачних гаража.

Услови за ограђивање парцеле:

- Грађевинске парцеле мешовите намене се не ограђују.

Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објект треба да има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну/гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

Правила и услови за интервенције на постојећим објектима:

- сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан правилима
- 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, адаптација, као и побољшавање услова коришћења (замена инсталација, увођење гаса/топलोвода, побољшање енергетске ефикасности и сл.). Ако се такав објект уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
- 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.
- 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 објект се, код реализације планских решења, уклања (у целини или делом).
- Постојећи објект 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:
 - а) доградити у хоризонталном и вертикалном габариту према условима прописаним овим планом
 - б) доградити у постојећем габариту за једну етажу. Не дозвољава се изградња надзетка кровне етаже. Поткровни, однодно тавански простор може бити користан у деловима са висином већом од 1,6 m. Максимални угао кровних равни је 35°. На објектима који се налазе на међи дозвољен је кров са падом кровне равни ка међи, али се вода са крова не може усмеравати на суседну парцелу.

- Дозвољава се изградња кровова код објеката са равним кровом.

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. 101/2015, 95/2018 - др. закон и 40/2021).

Спровођење плана за мешовиту намену виших густина:

- Директно спровођење.

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

У обухвату Прве измене и допуне Плана нема површина и објеката јавне намене већ само површине осталих намена – Мешовите намене - услуге и пословање са становањем за које су пристигли услови надлежних институција.

2.4.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Поглављу 2.1.1.10. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА на страни 55, након последњег става додаје се следећи став:

У тренутку израде Прве измене и допуне Плана генералне регулације града Зајечара бр . 1 – Север и Северозапад града Зајечара издати су услови за планско подручје од стране ЈП Електромрежа Србије бр. 130-00-УТД-003-242/2026-002 од 19.03.2026. године, услови "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, огранак Зајечар бр. 2581200-Д.10.08-99990/2-26 од 12.03.2026. године, као и услови ЈКП "Тимок - одржавање" Зајечар бр. 420 од 11.03.2026. године.

На планском подручју не постоје високонапонски објекти напонског нивоа 110kV, 220kV и 400kV нити се планира изградња истих у наредном периоду.

У непосредној близини планског подручја постоје следећи електродистрибутивни објекти у власништву Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд – огранак Зајечар:

1. Кабловски вод 10 kV ТС 10/0,4 kV Котларница – ТС 10/0,4 kV Фрушкогорска,
2. ТС 10/0,4 kV Котларница,
3. Нисконапонска мрежа 1 kV.

Уз саму ивицу кп. бр. 5682/82 КО Зајечар у ул. Колубарска и ул. 14. Српске ударне бригаде постоје инсталације јавног осветљења, изграђене на челичним стубовима висине 8m, са ЛЕД изворима светлости и напојним кабловским водовима 1 kV типа PP00 4x16mm² до трафо станице.

Распоред и напајање објеката је приказан на ситуационом плану - графички део, у оној мери у којој се предметна мрежа налази уцртана на катастарској подлози надлежне Службе за катастар и непокретности.

- **Правила уређења**

Електроенергетска мрежа на целокупном простору мора бити функционална и прилагођена потребама програмског развоја за разматрана подручја, као и усклађена са одредбама из планова вишег реда, односно Просторног плана Републике Србије. Такође, морају се поштовати досадашњи усвојени плански акти, који су дали одређене смернице и дефинисали поставке и циљеве.

Планско подручје је предвиђено са основном наменом: мешовита намена – услуге и пословање са становањем коју је потребно инфраструктурно опремити. Планирано је да у оквиру новог комплекса буде изграђен мањи спортски терен (за кошарку, мали фудбал и сл.).

Због планиране изградње становања са услугама и пословањем у обухвату Плана очекује се пораст потрошње електричне енергије, што је могуће обезбедити изградњом нових ТС 10/0,4 kV, слободностојећег типа (МБТС), као и напојних кабловских водова 10 kV и 0,4 kV.

Број и локације новопланираних ТС 10/0,4 kV треба бирати према енергетским потребама објеката који се планирају. Трафостанице 10/0,4 kV градити као слободностојеће, типске, монтажне бетонске (МБТС), са приступним путем за теретно возило. Трафостаница је слична типу МБТС, грађевински и електро део за снагу до 2х1000kVA. Разводно постројење 10 kV трафостанице треба да има две водне и једну трафо ћелију у блоку средњег напона (2В+Т), тако да је омогућено прикључење на кабловску 10 kV мрежу по принципу улаз-излаз. Енергетски трансформатори су дистрибутивни уљни, инсталисане снаге 1000kVA. Број нисконапонских извода у ТС 10/0,4 kV, 2х1000 kVA износи најмање 20. Изградњу трафостанице треба извршити сагласно одредбама техничке препоруке Е.Д. Србије Т.П. бр.1а.

Прикључење нове МБТС извести новим кабловским водовима 10 kV типа ХНЕ 49-А, по принципу улаз – излаз у постојећу кабловску петљу између ТС Котларница и ТС Фрушкогорска.. Кабловске петље 10 kV треба формирати тако да се обезбеди двострано напајање сваке ТС 10/0,4 kV. Користити каблове типа ХНЕ 49-А одговарајућег пресека, положене у снопу. Трасе каблова треба да буду у профилима постојећих и планираних саобраћајница, непрекидно доступне ради евентуалног отклањања кварова. Изузетно на месту укрштања трасе кабловског вода са саобраћајницом, трасе каблова могу бити у коловозу у кабловској канализацији. При пројектовању и изградњи саобраћајница водити рачуна да се на потребним местима остави довољан број кабловских канала за каблове свих напонских нивоа, како би се касније избегло прекопавање. Избор и полагање кабловских водова треба извршити сагласно одредбама техничке препоруке Е.Д. Србије Т.П. бр. 3.

Нисконапонску мрежу у планском обухвату градити подземним кабловским водовима типа XP00-ASJ одговарајућег пресека у регулацији пута и јавној површини у кабловској канализацији, и иста по правилу не повезује суседне ТС. Нисконапонска мрежа се гради као антенска преко кабловских прикључних кутија (КПК) по принципу улаз – излаз на објектима потрошача. Кабловски прикључци могу да се изведу различитим типом и мањим пресеком у односу на основни вод нисконапонске мреже. Прикључење већих потрошача је могуће извршити кабловским водом одговарајућег попречног пресека директно у ТС 10/0,4kV. Избор и полагање кабловских водова треба извршити сагласно одредбама техничке препоруке Е.Д. Србије Т.П. бр. 3, а прикључење објеката извршити према техничким препорукама Е.Д. Србије Т.П. бр.13 и Т.П. бр. 13а.

Све саобраћајнице у комплексу морају имати инсталације јавног осветљења које се реализују уградњом светилки на челичне стубове – канделабере, а напајање истих се врши кабловским водовима, типа PP00-А, из новопланиране ТС 10/0,4kV. Треба користити економичне светлосне изворе као што су ЛЕД извори светлости одговарајуће снаге, који ангажују мању потрошњу електричне енергије уз већу ефикасност осветљења.

У новопланираној МБТС треба уградити одговарајућу опрему за напајање и управљање јавним осветљењем.

- **Правила грађења**

Изградња електроенергетских објеката се може вршити уз прибављену грађевинску дозволу и друге услове према Закону 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 – др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 и 80/2026). Издавање грађевинске дозволе је у надлежности локалне самоуправе. Инвеститор може приступити изградњи објеката на основу добијене грађевинске дозволе, уз услов пријаве радова органу који је издао грађевинску дозволу пре почетка извођења радова.

У случају земљаних радова – ископа, у реону трасе постојећих кабловских водова, инвеститор (извођач радова) је у обавези да се најкасније осам дана пре отпочињања радова јави надлежном Електродистрибутивном предузећу са захтевом за одређивање стручног лица, које ће вршити надзор над извођењем радова. Предвидети да се земљани радови обављају ручно или употребом механизације која не изазива оштећење изолације и оловног плашта и уз предузимање свих потребних мера заштите, уз присуство стручног лица надлежне "Електродистрибуције Србије" – огранак Зајечар. При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења.

Обезбедити довољну удаљеност од темеља надземних електродистрибутивних објеката, да би се сачувала њихова статичка стабилност, и од уземљења стубова мреже и трафостаница који се налазе прстенасто положени на растојању 1m од спољашњих ивица истих и на дубини од 0,5 до 1m.

Услови за укрштање и паралелно вођење објеката инфраструктуре (водоводне и канализационе мреже као и других кабловских водова), са постојећим и планираним електроенергетским кабловским водовима одређени су Техничком препоруком бр. 3 ЕПС – Дирекције за дистрибуцију ел. енергије Србије.

Услови за укрштање и паралелно вођење објеката инфраструктуре, са постојећим и планираним електроенергетским надземним водовима одређени су Техничком препоруком бр. 10 ЕПС – Дирекције за дистрибуцију ел. енергије Србије, Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV и Правилником о техничким нормативима за изградњу нисконапонских водова.

Извођење радова у близини постојећих електроенергетских објеката се врши према члану 218. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС", бр.145/2014, 95/2018 – др. закон, 40/2021, 35/2023 – др. закон, 62/2023, 94/2024 и 109/2025 – др. закон). У заштитном појасу, испод, изнад или поред електроенергетских објеката могу се градити објекти, изводити друге радње или засађивати дрвеће и друго растиње, ако те радње нису у супротности са планским актом, наменом земљишта, прописима о изградњи објеката, условима прописаним законом или техничким нормативима и другим прописима. Власник или носилац других права на непокретности који намерава да изводи грађевинске радове у зони заштите енергетског објекта, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, дужан је да прибави сагласност енергетског субјекта. Сагласност се издаје по испуњености услова енергетског субјекта, које инвеститор доказује достављањем Елабората овереног од стране овлашћеног лица у складу са законом.

Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајњег фазног проводника, има следеће ширине сходно Закону о енергетици:

о за напонски ниво 1 – 35 kV:

- за голе проводнике 10 метара, кроз шумско подручје 3 метра,
- за слабоизоловане проводнике 4 метра, кроз шумско подручје 3 метра,
- за самоносеће кабловске снопове 1 метар.

Заштитни појас за подземне електроенергетске водове (каблове) износи, од ивице армирано – бетонског канала:

о за напонски ниво 1 – 35 kV, укључујући и 35 kV, 1 метар.

Заштитни појас за трансформаторске станице на отвореном износи:

о за напонски ниво 1 – 35 kV, 10 метара.

У случају градње испод или у близини далековода у заштитном појасу, као и у случају угрожавања електроенергетских објеката напона 1 – 35 kV (далеководи, трафостанице, кабловски водови) потребно је обратити се надлежној Електродистрибуцији Србије са захтевом за закључивање уговора о припремању земљишта, пре израде одговарајуће техничке документације и пре почетка земљаних радова. Уколико је потребно измештање или заштита електроенергетских објеката угрожених планираном наменом у обухвату плана потребно је предвидети алтернативне трасе и инфраструктурне коридоре, односно адекватно земљиште, за потребе измештања угрожених електроенергетских објеката. Сва измештања извршити алтернативном трасом уз остављање коридора и резервних цеви тамо где је то потребно. За изградњу електроенергетских објеката који нису у јавној површини потребно је обезбедити одговарајуће право за изградњу на земљишту у складу са члановима 69. и 135. Закона о планирању и изградњи. Одговарајући доказ права на земљишту за изградњу према наведеним члановима Закона о планирању и изградњи обезбеђује инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање. Трошкове евентуалних измештања електродистрибутивних објеката сноси инвеститор. При изради техничке документације придржавати се закона и важећих техничких прописа. За измештене и нове кабловске деонице 10 kV и 1 kV користити каблове одговарајућег типа и пресека.

Планиране трафостанице напонског нивоа 10/0,4 kV градиће се као монтажно - бетонске (МБТС). Потребни простор који се мора обезбедити за наведене ТС износи за МБТС снаге до 2х1000 kVA: мин 6х7m. Габарит грађевинског дела треба да омогући смештај енергетских трансформатора, расклопног блока 10 kV и расклопног блока 1 kV. Потребно је обезбедити приступни пут за теретно возило у току изградње, као и касније у току експлоатације у случају потребе за заменом крупније опреме у трафостаници. Приликом изградње трафостанице поштовати одредбе техничке препоруке ЕД Србије.Т.П. бр. 1а.

Електроенергетски каблови се могу полагати уз услов да су обезбеђени минимални размаци од других врста инсталација и објеката који износе:

- 0,4m ... од цеви водовода и канализације и темеља грађевинских објеката,
- 0,5m ... од телекомуникацијских каблова,
- 0,6m ... од спољне ивице канала за топловод,
- 0,8m ... од гасовода у насељу,
- 1,2m ... од гасовода ван насеља.

Полагање једножилних енергетских каблова (ХНЕ 49-А и сл.) вршити у троугластом снопу на дубини 0,8m. Сноп се формира провлачењем каблова кроз одговарајућу матрицу, при одмотавању са три калема. Дозвољено је појединачно провлачење једножилног кабла кроз цев од неферромагнетног материјала, под условом да цев није дужа од 20m. Кроз челичну цев дозвољено је провлачење снопа који чине једножилни каблови све три фазе. За причвршћивање једножилних каблова могу да се користе само обујмице од неферромагнетног материјала. На оба краја кабловског вода треба галвански да се повежу метални плаштови или електричне заштите сва три једножилна кабла и да се уземљи овај спој. Међусобни размак енергетских каблова (вишежилних, односно кабловског снопа три једножилна кабла) у истом рову одређује се на основу струјног оптерећења, али не сме да буде мањи од 0,07m при паралелном вођењу, односно 0,2m при укрштању. Да се обезбеди да се у рову каблови међусобно не додирују, између каблова може целом дужином трасе да се постави низ опека, које се монтирају насатице на међусобном размаку од 1m.

Уколико се траса кабла нађе испод коловоза за кабловске водове 10 kV и 1 kV предвидети кабловску канализацију израђену од пластичних цеви одговарајућег пречника. Кабловско окно користити на правој деоници кабловске канализације која је дужа од 40m, на месту промене правца или нивоа кабловске канализације и на местима гранања кабловске канализације.

Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за напонски ниво 35 kV и 10 kV, а 50% за напонски ниво 1 kV.

При укрштању са путем изван насеља енергетски кабал се поставља у бетонски канал, односно бетонску или пластичну "јувидур" цев $\square 160\text{mm}$ увучену у хоризонтално избушени отвор дужи за 1m од спољне ивице пута тако да је могућа замена кабла без раскопавања пута. Подбушивање се врши механичким путем а темељне јаме за бушење се постављају уз спољну ивицу земљишног појаса. Вертикални размак између горње ивице кабловске канализације и површине пута треба да износи најмање 0,8m а од дна канала најмање 1,2m. Штитник и упозоравајућа трака се постављају целом трасом до дела трасе у заштитним цевима. Угао укрштања треба да је што ближи 90° , а најмање 30° . На крајевима цеви поставити одговарајуће ознаке.

Код паралелног вођења минимални размак у односу на пут треба да је:

- мин. 5m ... за пут I реда, односно мин. 3m код приближавања
- мин. 3m ... за путеве изнад I реда односно мин. 1m код приближавања

Ако се потребни размаци не могу постићи, кабл се полаже у заштитну цев дужине најмање 2m са обе стране места укрштања или целом дужином код паралелног вођења, при чему најмањи размак не сме бити мањи од 0,3m.

Код укрштања са телекомуникационим каблом, енергетски кабл се полаже испод, а код укрштања са гасоводом и топловодом изнад. При укрштању енергетских каблова, кабал вишег напонског нивоа полаже се испод кабла нижег напонског нивоа, уз поштовање потребне дубине свих каблова, на вертикалном одстојању од најмање 0,4m.

Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу се полагати у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се покаже задовољавајући прорачуном, али не мањи од 0,2m.

Код укрштања са каналом енергетски кабал се поставља у заштитну металну цев $\square 160\text{mm}$ до 0,5m шире од спољних ивица канала тако да је могућа замена кабла без раскопавања канала. Вертикални размак између најниже коте дна канала и горње ивице металне цеви треба да износи најмање 1,2m. Штитник и упозоравајућа трака се постављају целом трасом до дела трасе у заштитним цевима. Угао укрштања треба да је што ближи 90° , а најмање 30° . На крајевима цеви поставити одговарајуће ознаке.

Заштита од напона додира и напона корака и заштитна мера од електричног удара треба да буде усаглашена са важећим прописима и препорукама из ове области и интерним стандардима Електродистрибуције Србије.

На графичком прилогу бр. 6. (8.г.) "План мреже и објеката комуналне инфраструктуре", приказани су потребни електроенергетски објекти из којих се обезбеђује ел. енергија за потрошаче на планском подручју.

2.4.2. ВОДОСНАБДЕВАЊЕ И ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

Поглављу 2.1.1.9. ВОДОСНАБДЕВАЊЕ И ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА на страни 48, након последњег става додаје се следећи став:

- **Правила уређења**

Воводовна мрежа

Према условима ЈКП "Водовод" Зајечар бр. 618 од 11.03.2026. године на подручју К.О. Зајечар и Прве измене и допуне Плана генералне регулације града Зајечара бр. 1 – Север и Северозапад града Зајечара постоји изграђена јавна водоводна мрежа и то:

- североисточном страном КП бр. 5682/82 КО Зајечар, кроз улицу Бранка Ћопића, пролази дистрибутивни цевовод изграђен од ПВЦ цеви пречника Ø110 милиметара као и кроз КП бр. 5682/112 КО Зајечар.
- северозападном страном КП бр. 5682/82 КО Зајечар, кроз улицу Колубарску, пролази дистрибутивни цевовод изграђен од ПВЦ цеви пречника Ø110 милиметара, односно кроз КП бр. 5682/3, 5685/17, 5682/81, све КО Зајечар.
- северном страном КП бр. 5682/82 КО Зајечар, односно кроз КП бр. 5682/83 КО Зајечар, пролази цевовод за снабдевање Пиваре "Heineken", изграђен од ПВЦ цеви Ø225 милиметара.

Постојећим Планом генералне регулације, наведени цевоводи су постојећи. Првом изменом и допуном плана генералне регулације, планирати реконструкцију наведених цевовода од ПВЦ цеви пречника Ø110 милиметара, цевима израђеним од ПЕ материјала, како је у условима надлежног комуналног предузећа наведено.

Приликом израде техничке документације за изградњу цевовода, у обзир узети све врсте потрошача (стамбена потрошња, индустријска и др.) и пројектима предвидети цевовод одговарајућег пречника, како би се задовољиле све потребе потрошача и хидрантске мреже.

Планска опредељења развоја локалног система водоснабдевања заснивају се на поштовању зона санитарне заштите и рационалном коришћењу водних ресурса, као и минималним губицима на дистрибутивној мрежи.

Фекална канализација

Према условима ЈКП "Водовод" Зајечар бр. 618 од 11.03.2026. године на подручју К.О. Зајечар и Прве измене и допуне Плана генералне регулације града Зајечара бр. 1 – Север и Северозапад града Зајечара постоји изграђена јавна канализацијона мрежа и то:

- колектор кроз улицу Бранка Ћопића, изграђен од АЦ цеви пречника Ø300 милиметара.
- средином Колубарске улице пролази колектор АЦ цеви пречника Ø300 милиметара

Сви колектори и прикључци су на већим дубинама и у функционалном стању те њихова реконструкција није потребна, према условима надлежног комуналног предузећа.

- **Правила грађења**

Сва правила грађења за водоснабдевање и одвођење отпадних вода важе из Плана генералне регулације града Зајечара бр. 1 - Север и северозапад града Зајечара („Сл. лист града Зајечара", бр. 33/18).

2.4.3. ТОПЛИФИКАЦИЈА И ГАСИФИКАЦИЈА

Поглављу 2.1.1.11. ТОПЛИФИКАЦИЈА И ГАСИФИКАЦИЈА на страни 57, након последњег става додаје се следећи став:

- **Правила уређења**

На основу услова ЈКСП "ЗАЈЕЧАР" бр. 948/2 од 06.03.2026. године постоје инсталације на катастарској парцели бр. 5682/83 К.О. Зајечар.

- **Правила грађења**

Сва правила уређења и грађења за топификацију и гасификацију важе из Плана генералне регулације града Зајечара бр. 1 - Север и северозапад града Зајечара („Сл. лист града Зајечара", бр. 33/18).

2.4.4. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Поглављу 2.1.1.12. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА на страни 59, након последњег става додаје се следећи став:

- **Правила уређења**

За потребе израде Прве измене и допуне Плана добијени су услови од Телекома Србија, Службе за планирање и изградњу мреже Ниш, бр. Д211-102217/2-2026 од 27.3.2026. године, Сетин бр. 108/71/26 од 12.3.2026. године и А1 од 15.6.2026. године.

На подручју обухваћеним Првом изменом и допуном плана генералне регулације града Зајечара бр. 1 – север и северозапад града Зајечара налази се постојећа телекомуникациона инфраструктура. Постојећа телекомуникациона инфраструктура се састоји од примарне подземне кабловске бакарне мреже која се налази уз источну границу. На обухваћеном подручју нема изграђених базних станица мобилне телефоније.

Како се на подручју обухваћеним пројектом налази постојећа телекомуникациона инфраструктура потребно је приликом радова, уколико нема потребе за њиховим измештањем, обезбедити каблове како не би дошло до прекида телекомуникационог саобраћаја. На местима где се траса постојећих каблова и извода налази у делу предвиђеном за извођење радова потребно је водити рачуна да не дође до оштећења постојеће телекомуникационе инфраструктуре. Уколико стање на терену захтева, потребно је предвидети измештање постојеће телекомуникационе инфраструктуре како би након извођење радова био обезбеђен адекватан приступ постојећим кабловима ради њиховог Средовног одржавања и евентуалних интервенција.

Да би се створили услови за пружање напредних услуга, првом изменом и допуном Плана генералне регулације града Зајечара бр.1 – север и северозапад града Зајечара, је коридором постојећег бакарног кабла предвиђено проширење постојеће инфраструктуре тако да се обезбеђује спајање новопланираних објеката на постојећу телекомуникациону мрежу. Коридором је предвиђено изградња ТК канализације која би се састојала од две ПЕ цеви Ф40 мм. ПЕ цеви полагасти водећи рачуна о полупречнику савијања, тако да износи минимално $r = 2,3m$, ради несметаног провлачења каблова. У случају да не може да постигне наведени полупречник савијања, на месту кривине израдити ревизионо кабловско окно. На прелазу испод коловоза и планираних бетонских површина положити цев ПВЦ Ø110 mm. Крајеве ПВЦ цеви је потребно затворити заптивним чеповима.

Планом прве измене и допуне плана генералне регулације је предвиђено полагање оптичког кабла у једну ПЕ цев док ће друга ПЕ цев бити резервна.

Важећим планом генералне регулације града Зајечара бр.1 – север и северозапад града Зајечара планирана је изградња базне станице мобилне телефоније. Приликом изградње строго треба поштоваћи закон о планирању и изградњи и водити рачуна о примени правила градње која су наведена у важећем плану генералне регулације.

Детаљно разрађена реализација телекомуникационе инфраструктуре, начини прикључивања објеката на телекомуникациону инфраструктуру као и тачан тип кабла којим ће бити реализована телекомуникациона инфраструктура биће предмет наредне фазе пројектовања.

Одступање од предвиђених коридора су дозвољени уколико услови на терену то захтевају уз обавезно поштовање правила уређења која су наведена у наставку.

- **Правила грађења**

Сва правила грађења за електронску комуникациону инфраструктуру важе из Плана генералне регулације града Зајечара бр. 1 - Север и северозапад града Зајечара („Сл. лист града Зајечара", бр. 33/18).

3. ОСТАЛИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

3.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Поглављу 2.3.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА на страни 70, након последњег става додаје се следећи став:

На основу услова добијених од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш, број: 409/2-03 од дана 12.3.2026. године за потребе израде Прве измене и допуне Плана генералне регулације града Зајечара бр. 1 - Север и северозапад града Зајечара нема посебних услова са становишта заштите.

Сви услови и мере заштите културног наслеђа важе из Плана генералне регулације града Зајечара бр. 1 - Север и северозапад града Зајечара („Сл. лист града Зајечара", бр. 33/18).

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

Поглављу 2.3.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ НАСЛЕЂА на страни 68, након последњег става додаје се следећи став:

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. 1 - Север и северозапад града Зајечара („Сл. лист града Зајечара", бр. 33/18).

Према условима Канцеларије за заштиту животне средине број: 380-18/2026 од 09.03.2026. године добијеним за предметну Прву измену и допуну Плана, такође, је потребно поштовати циљеве и мере очувања и заштите животне средине дефинисане: Планом развоја града Зајечара за период од 2023. до 2029. године („Службени лист града Зајечара", бр. 22/23), Планом квалитета ваздуха града Зајечара за период од 2024. до

2031. године, Локалним акционим планом за примену концепта градова сунђера у управљању површинским водама на територији града Зајечара, Одлуком о заштити артеских и субартеских чесама на територији града Зајечара („Службени лист града Зајечара“, бр. 47/15, 7/17, 20/18, 66/20 и 40/21), као и Одлуком о акустичком зонирању и мерама заштите од буке на територији града Зајечара („Службени лист града Зајечара“, бр.8/26).

Како би се спречио неповољан утицај на животну средину потребно је:

- поштовати услове и мере институција и Јавних комуналних предузећа, сходно надлежностима;
- планирати објекте становања са пратећим садржајима на начин да не дође до нарушавања услова живота и комуникације становништва у околини предметног плана, нарочито у погледу инфраструктурне опремљености;
- користити савремене материјале и поштовати еколошке принципе према европским стандардима у области изградње;
- приликом изградње објеката и избора опреме и уређаја за грејање, хлађење, освету и коришћење воде, применити принципе енергетске ефикасности и уштеде ресурса, имајући у виду захтеве еко-дизајна и енергетског означавања уређаја.

Очување квалитета вода и заштита од штетног дејства вода:

- спровести мере заштите артеске чесме у обухвату Плана, односно непосредном окружењу (чесма код фудбалског игралишта „Каблови“), поштујући Одлуку о заштити артеских и субартеских чесама на територији града Зајечара („Службени лист града Зајечара“, бр.47/15, 7/17, 20/18, 66/20 и 40/21);
- сакупљати и контролисано одводити санитарно фекалне отпадне воде, према условима Јавног комуналног предузећа;
- сакупљати и контролисано одводити атмосферске отпадне вода према условима Јавног комуналног предузећа. Процену извршити у контексту процене ризика услед климатских промена;
- интегрисати концепт „Градова сунђера“ сходно тачки 2. Локалног акционог плана за примену концепта градова сунђера у управљању површинским водама на територији града Зајечара („Службени лист града Зајечара“, бр. 10/26). Урбанистичко планирање засновано на екосистему сходно наведеном акционом плану, у контексту заштите и унапређења коришћења вода подразумева: планско уређење целокупног простора око јавних чесама, изградњу кишних башти у урбаним зонама, увођење пропусних тротоара, изградњу зелених кровова на јавним и комерцијалним зградама, имплементацију вертикалних вртова (зелених зидова), изградњу подземних резервоара за сакупљање и коришћење кишнице и унапређење јавних зелених површина у граду применом методе „Градови сунђери“.

Заштита квалитета ваздуха:

- прикључити све објекте на даљински систем грејања, уколико постоје техничке могућности, према условима Јавног комуналног предузећа;
- смањити загађење ваздуха пореклом од постројења за сагоревање, укључујући индивидуална ложишта и котларнице;
- повезати што већи број котларница и индивидуалних ложишта на даљински систем грејања;
- препорука је прикључивање објеката на даљински систем грејања, где год за то постоје техничке могућности, имајући у виду да је ваздух у Зајечару у категорији прекомерно загађеног ваздуха (у зимском периоду ложења).
- делатности услуге и пословања је потребно да буду компатибилне становању, на начин да не утичу на квалитет ваздуха околног простора.

Заштита земљишта:

- користити савремене материјале приликом изградње манипулативних саобраћајница и других садржаја у обухвату Плана.

Заштита од буке:

- ниво буке у обухвату Плана не сме да прелази граничне вредности прописане Одлуком о акустичком зонирању и мерама заштите од буке на територији града Зајечара („Службени лист града Зајечара", бр.8/26).

Управљање отпадом:

- планирати адекватно управљање отпадом од грађења и рушења насталим током извођења радова. Уколико објекти у обухвату Плана припадају објектима категорије Б, В и Г, у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС", бр. 22/15), поступити у складу са Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС", бр. 93/23 и 94/23-испр.) и Правилником о уређивању, управљању, одлагању и депоновању грађевинског отпада у току извођења радова („Службени гласник РС", бр. 81/24);
- са отпадним материјама поступати у складу са одредбама Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС", бр. 109/25);
- опремити простор у обухвату Плана довољним бројем контејнера и канти за отпад, сходно намени простора и у складу са условима Јавног комуналног предузећа.

Систем зелених површина:

- извршити озелењавање у оптималном обиму, сходно расположивом простору у обухвату Плана;
- озелењавање реализовати претежно врстама које нису алергене.

Мере заштите од удеса:

- идентификовати све повредиве објекте на локацији и у окружењу;
- извршити анализу последица у циљу предвиђања обима могућих ефеката удеса, величине штете и обима одговора на удес;
- предвидети мере заштите од могућих удеса, као и мере за отклањање последица и дефинисати могуће утицаје на површине које нису у обухвату Плана, али се непосредно граниче са предметним Планом, нарочито имајући у виду близину предшколске установе и школе у окружењу.

Према добијеним условима Завода за заштиту природе Србије број: 021-884/2 од 27.03.2026. године предметно подручје се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите у складу са Законом о заштите природе, такође, не налази се у оквиру утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије у складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС", број 102/10). У складу са наведеним издати су следећи услови заштите природе:

- уколико се током радова наиђе па геолошко-палеонтолошке или минералолошко - петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је сагласно члапу 99. Закона о заштити природе дужан да обавести Министарство заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица;
- диспозиције и габарите објеката прилагодити геотехничким условима локације, изабрати адекватан начин фондорања, заштите објекта од неравномерног слегања, нивелисати слободне површине у сл;
- инфраструктурно опремање по високим еколошким стандардима и у складу са планираним грађевинским капацитетима;
- обезбедити заштиту и коришћење вода интегралним управљањем водама, спровођењем мера за очување површинских и подземних вода, њихових резерви, квалитета и количин, као и поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент у складу са Законом о водама ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон);

- употребљене технолошке и санитарне воде пречистити до квалитета дозвољеног за упуштање у реципијент;
- унапредити постојеће и планирати нове зелене површине у функцији заштите од прашине и гасова, стварање повољног микроклимата (нпр. Парковске површине, блоковско зеленило, линијско зеленило и сл);
- предност у озелењавању дати аутохтоним врстама биљака, отпорним на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу. Као декоративне врсте могу се користити и врсте егзота које се могу прилагодити локалним условима, а да при том нису инвазивне. Инвазивне (агресивне, алохтоне) врсте у Србији су: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Frcixinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Primus padus* (сремза), *Primus serotina* (касна сремза) и др. Укупно пејзажно уређење простора мора да се надовеже на зеленило околног простора и повеже у систем зеленила;
- приликом планирања изградње објеката предвидети да исти имају прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", број 61/2011);
- дуж саобраћајница предвидети заштитни зелени појас уз примену зеленила различитих категорија, чиме би се омогућила визуелна заштита контактних зона и естетско обликовање простора;
- предвидети довољан број паркинг места како би се избегло паркирање на зеленим површинама, уз коришћење решења за засторе који омогућавају пропуштање воде;
- предвидети техничка решења за адекватно одвођење отпадних атмосферских вода са свих асфалтираних/поплочаних површина;
- за потребе осветљења предвидети примену ЛЕД технологију и да сноп светлости буде усмерен ка тлу;
- уколоко се предвиђају мање или веће вертикалне стаклене површине, предвидети стакла која умањују ефекат огледала у циљу смањења ризика од колизије и страдања птица на стакленим површинама;
- предвидети комплетну санацију деградираих површина у складу са Законом о заштити животне средине;
- обезбедити највиши ниво комуналне хигијене, отпад уклањати са локације под условима надлежне комуналне службе и у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом ("Сл. гласник РС", бр. 109/2025).

Према добијеним условима Министарства заштите животне средине број: 001446962 2026 од 14.04.2026. године за потребе израде Прве Измене и допуне Плана генералне регулације града Зајечара бр. 1 - север и северозапад града Зајечара у обухвату измене плана се не налазе Севесо постројења, тако да нема услова у вези могућег хемијског удеса.

3.3. ЗАШТИТА ОД ЗЕМЉОТРЕСА

Поглављу 2.3.6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ поднаслов Заштита од земљотреса на страни 80, након последњег става додаје се следећи став:

Према условима Републичког сеизмолошког завода број: 001077399 2026 40800 000 000 240 003 40 002 од 10.03.2026. године подручје плана се налази у сеизмичкој зони од 7-8° МКС.

3.4. ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ

Поглављу 2.3.6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ поднаслов Услови заштите од ратних дејстава на страни 85, након последњег става додаје се следећи став:

За Прве измене и допуне Плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље, према добијеним условима Министарства одбране, Сектор за инфраструктуру и услуге стандарда, Управа за инфраструктуру број 3040-2 од 26.03.2026. године.

3.5. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

Поглављу 2.3.6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ поднаслов Заштита од пожара на страни 79, након последњег става додаје се следећи став:

Према условима Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Зајечару, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија број: 217.28-1-138/2026 од 27.05.2026. године потребно је поштовати и придржавати се чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18) као и важећих техничких прописа и српских стандарда којима је са аспекта заштите од пожара и експлозија уређена област планирања и изградње објеката, опреме, инсталације и уређаја који су у обухвату овог планског документа.

Такође, сходно чл. 55. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019 - др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 и 80/2026) и чл. 20. став 2. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023), у поступку издавања локацијских услова потребно је прибавити посебне услове заштите од пожара.

3.6. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Поглављу 1.3. ЗОНИРАЊЕ ПРОСТОРА ПРЕМА ПРИРОДНИМ УСЛОВИМА на страни 24, након последњег става додаје се следећи став:

Према добијеним условима Геолошког завода Србије број: 011-00-005/2026-03 од 17.03.2026. године предметни простор обухваћен изменом и допуном Плана генералне регулације града Зајечара бр. 1 - север и северозапад града Зајечара представља део урбаног насеља Кључ који је удаљен око 1-1.5km од центра града. Простор је ограничен улицом Бранко Ћопић са источне стране, улицом XIV бригада са јужне стране и Колубарском улицом са западне стране, док се на северу граничи са катастарском парцелом 5682/83. Највиша кота терена се налази у северном делу терена и износи приближио 130 мнв након чега се терен постепено спушта ка реци Црни Тимок.

• Основну геолошку грађу терена чине алувијални седименти квартарне старости. Она је приказана кроз инжењерскогеолошки члан са коришћене Основне инжењерскогеолошке карте лист Зајечар 1:100.000:

Шљункови и пескови, алувијални (Š,P)_a - Шљункови и пескови припадају фацији корита Великог Тимока, Белог и Црног Тимока, Грлишке реке, Беле и Злотске реке.

Комплекс је неравномерног гранулометријског састава, добро сложен, стишљив до нестишљив. Пескови се јављају као сочива у оквиру шљункова. Комплекс је засићен водом.

Хидрогеолошке одлике условљене су геолошком грађом и морфологијом терена. Терен је изграђен од алувијалних седимената, представљених комплексом шљункова и пескова, који формирају добро водопрпусне колекторе примарне интергрануларне порозности. Ови седименти омогућавају лако кретање подземних вода. због чега су поједини делови терена периодично оводњени или подложни плављењу, посебно у условима повишених водостаја.

Предметна локација се налази у алувиону па је неопходно ускладити планирање терена са максималним догођеним водостајем, због могућности плављења. Такође, потребно је планирати заштиту од подземних вода насипањем.

Према карти сеизмичког хазарда Републичког сеизмолошког завода, за повратни период од 95 година, подручје припада VII степену израженом по ЕМС-98, а за период од 475 година VII-VIII степену израженом по ЕМС-98, а за повратни период од 975 година VIII степену по ЕМС-98.

На основу Карте инжењерскогеолошке рејонизације 1:300.000 територија Републике Србије подељена је на 4 основна рејона и 4 подрејона (рејон 1- оптимално повољни терени, рејон 2- повољни терени, рејон 3 - условно повољни терени и рејон 4 - неповољни терени).

Предметно подручје према овој рејонизацији припада рејону 3, а подрејону 3.3.

Рејон 3 - Ово су терени са одређеним ограничењима за просторно планирање. Ова категорија најчешће обухвата: речне и језерске терасе, алувијалне и лесне заравни, алувијално-барске седименте, пролувијум, потенцијално нестабилне падине и падине са умиреним или плитким активним клизиштима и сличне терене.

Предметно подручје обухвата алувијалну зараван која може бити угрожена како флувијалном ерозијом непосредно уз речно корито тако и плављењем. Изградња на оваквим просторима је могућа само уз претходну припрему. Најчешће је неопходна примена обимних санационих и мелиоративних мера. Оне се односе на примену превентивних мера заштита од могућих плављења. Томе свакако треба да претходе обимна инжењерскогеолошка и инжењерскосеизмолошка истраживања, укључујући и истраживања за потребе дефинисања стабилности терена, у знатном обиму, као и одговарајуће грађевинске пројекте санације подручја.

Подрејон 3.3 - Ово су терени алувијалних равни угрожених флувијалном ерозијом непосредно уз речна корита, израђених од невезаних савремених наноса. Терен је угрожен подлокавањем и обрушавањем у оним деловима речних и поточних обала које нису регулисане, док је у нижим деловима корита изражено акумулирање или повремено одношење савременог наноса и бујичног материјала. У најнижим деловима флувијалних равни долази до изражаја периодично или стално плављење, како површинским тако и подземним водама.

3.7. ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

У граници Прве измене и допуне Плана генералне регулације града Зајечара бр.1 - Север и северозапад града Зајечара нема водног земљишта.

Поглављу 3.15. ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА ВОДНОГ ЗЕМЉИШТА на страни 167, након последњег става додаје се следећи став:

Према условима „Србијаводе“ Београд ВПЦ „Сава Дунав“ Нови Београд број: 2958/1 од 3.4.2026. године предметно подручје се налази према Републичком оперативном плану за одбрану од поплава за 2026. годину ("Сл. гласник РС" бр. 117/25), у водном подручју "Дунав" Водна јединица "Тимок - Зајечар", сектор Д.2. деоница Д.2.1. Црни и Бели Тимок код Зајечара. У хидромелиоративном смислу подручје припада мелиорационом подручју (ХМС) Доњи Дунав ознака ДД17. Зајечар територијална припадност система - Катастарска општина (КО) Зајечар и друге катастарске општине дефинисане у Оперативном плану, реципијент Велики Тимок. Сходно Одлуци о

утврђивању Пописа вода првог реда („Сл. гласник РС“ број 83/10), река Црни Тимок је водоток 1-ог реда 1.2) Остали водотоци 1) природни водотоци.

У условима је између осталог наведено следеће:

- Воде и водно земљиште у јавној својини су јавно водно добро и користе се на начин и под условима утврђеним Законом о водама. Инвеститор је у обавези да реши имовинско правне односе, у зони изградње и коришћења објеката на водном земљишту са надлежним Предузећем „Србијаводе“ д.о.о. Београд;
- Снабдевање водом и одвођење употребљених-отпадних вода, треба решити прикључењем на постојећу или планирану инфраструктуру према условима надлежног ЈКП.
- Вода за пиће мора испуњавати услове у погледу здравствене исправности сходно члану 75. и члану 88. ЗОВ-а и посебним законима;
- Уколико постоји потреба за захватањем подземних вода-бунари, за санитарне, техничко-технолошке и противпожарне потребе, урадити одговарајућа хидрогеолошка истраживања и услове захватања утврдити у складу са елаборатом о резервама. Пројектном документацијом предвидети рационално и економично коришћење вода, у складу са прописима, на начин који неће угрозити и нарушити режим рада постојећих околних бунара и изворишта;
- За каналисање отпадних вода, са простора Прве измене и допуне Плана предвидети сепаратни систем канализације.
- Санитарно - фекалне отпадне воде каналисати затвореним системом канализације до јавне канализације или спровести до постројења за пречишћавање. Отпадне воде не могу упуштати у постојеће регулисане и нерегулисане водотоке, ни у систем јавне канализације, без третмана и/или евентуалног предтретмана који их доводи до квалитета прописаног законом;
- Уколико се за поједине објекте у склопу комплекса планира упуштање санитарно-фекалних вода у водонепропусну септичку јаму иста/е морају бити одговарајуће запремине, која ће се празнити уз помоћ возила и службе ЈКП;
- Уколико се планира да се изливи атмосферских вода са простора Прве измене и допуне Плана упуштају у водоток, морају бити изведени тако да не нарушавају стабилност обала;
- Предвидети изградњу сепаратног система сакупљања и одвођења отпадних вода (санитарно - фекалних, атмосферских, технолошких...);
- Атмосферске отпадне воде са саобраћајница и манипулативних површина, које се евентуално могу загадити уљима, мастима и нафтним дериватима, прикупити посебним системом канализације и преко таложника за механичке нечистоће и сепаратора уља и масти (претходни предтретман) евакуисати у околне зелене површине или јавну атмосферску канализацију;
- Атмосферске воде са кровних и условно незагађених површина прикупити системом ригола и евакуисати без претходног третмана у околне зелене површине или јавну атмосферску канализацију. Димензионисање објеката за евакуацију атмосферских вода са сливних површина извршити на основу карактеристичних вредности интензитета падавина;
- За све објекте за снабдевање водом, каналисање, пречишћавање и испуштање отпадних вода, извршити хидрауличке прорачуне и прописно их димензионисати;
- Приликом усвајања решења објеката за евакуацију, пречишћавање, односно третман отпадних вода, неопходно је придржавати се следећих прописа:
 - Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 67/11 и 48/12 и 1/16);
 - Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 24/14);
 - Правилника о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Сл. гласник РС“ број 74/11);

ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДА ЗАЈЕЧАРА БР. 1 - СЕВЕР И СЕВЕРОЗАПАД ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

- Правилника о референтним условима за типове површинских вода („Сл.гласник РС“ број 67/11);
- Правилника о начину и одржавању зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће („Сл. гласник РС“, број 33/78);
- Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и њиховог утицаја на реципијент и садржини извештаја о извршеним мерењима („Сл. гласник РС“, број 18/24);
- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 50/12).

III СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

Ступањем на снагу Прве измене и допуне Плана генералне регулације града Зајечара бр. 1 - Север и северозапад града Зајечара, мења се основни план (План генералне регулације града Зајечара бр. 1 - Север и северозапад града Зајечара („Сл. лист града Зајечара“, бр. 33/18) у графичком делу на следећи начин:

1. ставља се ван снаге део графичког прилога бр. 3. ПЛАН САОБРАЋАЈА – ПРЕГЛЕДНА КАРТА, као и 3.7 и 3.11 РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН, у делу обухвата Прве измене и допуне Плана и примењује се графички прилог бр. 2.1. (3.) План саобраћаја – прегледна карта, као и 2.2. (3.7, 3.11) Регулационо-нивелациони план, из Прве измене и допуне Плана;
2. ставља се ван снаге део графичког прилога бр. 4. ПЛАН ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ у делу обухвата Прве измене и допуне Плана и примењује се графички прилог бр. 3. (4.) План површина јавне намене, из Прве измене и допуне Плана;
3. ставља се ван снаге део графичког прилога бр. 5. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА у делу обухвата Прве измене и допуне Плана и примењује се графички прилог бр. 4. (5.) Планирана намена површина, из Прве измене и допуне Плана;
4. ставља се ван снаге део графичког прилога бр. 7. ЗАШТИТА ПРОСТОРА у делу обухвата Прве измене и допуне Плана и примењује се графички прилог бр. 5. (7.) Заштита простора, из Прве измене и допуне Плана;
5. ставља се ван снаге део графичког прилога бр. 8.г. ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ у делу обухвата Прве измене и допуне Плана и примењује се графички прилог бр. 6. (8.г) План мреже и објекта комуналне инфраструктуре, из Прве измене и допуне Плана.

У основном плану (План генералне регулације града Зајечара бр. 1 - Север и северозапад града Зајечара („Сл. лист града Зајечара“, бр. 33/18) у прилогу Координате граничних тачака површина јавне намене укида се тачка број 5092 (7 602 017.13, 4 863 731.91).

У поглављу 1.4. БИЛАНС НАМЕНА ПОВРШИНА, мења се табела бр. 9: Упоредни биланс површина, тако да гласи:

НАМЕНА ПРОСТОРА	Постојеће стање		Планирано стање	
	ha	%	ha	%
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ				
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ				
1.Саобраћајне површине				
Путно земљиште	61,07	5,02	124,52	10,23
Σ	61,07	5,02	124,52	10,23

ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДА ЗАЈЕЧАРА БР. 1 - СЕВЕР И СЕВЕРОЗАПАД ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

2.Водне површине				
Јаруге и канали	/	/	2,02	0,16
Σ	/	/	2,02	0,16
3.Јавне функције и службе				
Месна заједница	0,38	0,03	0,63	0,05
Основна школа „Хајдук Вељко“	1,98	0,16	1,95	0,16
Вртић	0,61	0,01	1,20	0,09
Дом здравља	/	/	0,61	0,05
Σ	2,97	0,24	4,39	0,36
4.Посебна намена	/	/	4,93	0,41
5.Социјално становање	/	/	1,01	0,08
6.Комуналне површине				
Топлана	/	/	0,21	0,02
Мерно регулациона станица	/	/	0,02	0,001
Мерно регулациона станица широке потрошње	/	/	0,06	0,01
Трафостанице	3,78	0,31	2,79	0,23
Црпна станица	/	/	0,05	0,004
Резервоар за водоснабдевање	/	/	0,09	0,01
Сточна пијаца	/	/	0,44	0,03
Ауто пијаца	/	/	0,84	0,07
Зелена пијаца	/	/	0,01	0
Σ	3,78	0,31	4,51	0,37
7.Спорт и рекреација				
Спорт и рекреација	/	/	18,38	1,51
Уређено зеленило	8,21	0,67	1,02	0,08
Заштитно зеленило	/	/	8,52	0,70
Зеленило уз водоток	/	/	2,50	0,20
Σ	8,21	0,67	30,42	2,50
свега – површине јавне намене	76,03	6,25	171,80	14,12
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ				
1. Становање				
Мешовите намене–становање са услугама	/	/	7,72	0,63
Становање високе густине	8,09	0,66	22,88	1,88
Становање средње густине	52,04	4,28	101,81	8,37
Становање ниске густине	202,07	16,61	332,43	27,32
Резерва за становање	/	/	108,07	8,88
Σ	262,20	21,55	572,91	47,08
2. Производња и пословање	41,42	3,40	49,55	4,07
3. Пословање и услуге	9,88	0,81	89,59	7,36
4. Мешовита намена	/	/	13,68	1,12
5. Комуналне површине				
Водозахват изворишта "Пивара"	/	/	0,05	0,004
Σ	/	/	0,05	0,004
6.Православни храм	0,23	0,19	0,46	0,04
7.Неизграђено земљиште	2,54	0,21	/	/
свега – површине остале намене	316,27	25,99	737,20	60,59
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ				
1. Шума	/	/	10,96	0,90
2. Водоток	0,84	0,70	11,15	0,91

ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДА ЗАЈЕЧАРА БР. 1 - СЕВЕР И СЕВЕРОЗАПАД ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

свега – осталог земљишта у грађевинском подручју	0,84	0,70	22,11	1,81
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	393,14	32,31	931,11	76,53
ВАНГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ				
Пољопривредно земљиште	823,56	67,69	238,66	19,61
Шумско земљиште	/	/	34,58	2,84
Σ	823,56	67,69	237,24	22,45
ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	1216,7	100	1216,7	100

За потребе формирања грађевинске парцеле, у складу са датим правилима парцелације у Плану могуће је урадити парцелацију и препарцелацију уколико су испоштовани сви параметри дефинисани планом и Законом.

Локацијски 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 мешовите намене више густине:
– Директно спровођење.

IV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ове Прве измене и допуне Плана генералне регулације представљају саставни део основног **Плана генералне регулације града Зајечара бр. 1 - Север и северозапад града Зајечара** („Сл. лист града Зајечара", бр. 33/18).

- **САСТАВНИ ДЕЛОВИ ПЛАНА СУ:**

ГРАФИЧКИ ДЕО

Број графичког прилога	Назив графичког прилога	Размера
1.	Граница основног плана са границом прве измене и допуне	1: 5000
2.1. (3.)	План саобраћаја – прегледна карта	1: 2500
2.2. (3.7, 3.11)	Регулационо-нивелациони план	1: 1000
3. (4.)	План површина јавне намене	1: 2500
4. (5.)	Планирана намена површина	1: 2500
5. (7.)	Заштита простора	1: 2500
6. (8.г.)	План мреже и објеката комуналне инфраструктуре	1: 2500

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца фирме
3. Решење о одређивању одговорног урбанисте
4. Радни тим на изради плана
5. Лиценца одговорног урбанисте
6. Изјаве одговорног урбанисте

ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о приступању изради Плана
2. Подлога
3. Извод из Плана вишег реда
4. Рани јавни увид
5. Извештај о обављеном раном јавном увиду
6. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради Плана
7. Извештај о извршеној стручној контроли
8. Извештај о јавном увиду
9. Одлука о доношењу Плана

I број _____
У Зајечару, _____ године

СКУПШТИНА ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

ПРЕДСЕДНИК
