

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЗАЈЕЧАР



ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ

**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА
„ДЕЛТА АГРАР“, НА ТЕРИТОРИЈИ
ГРАДА ЗАЈЕЧАРА**



ИНФОПЛАН

Одговорни урбаниста:
Драгана Стојиловић,
дипл.инж.арх.

Директор:
Марина Агатуновић
дипл.екон.

„ИНФОПЛАН“ Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ – Ратних војних
инвалида 4, 34300 Аранђеловац, телефон/факс 034/720-
081 / 720-082, e-mail:urbanizam@infoplan.rs



12084

**ISO 9001:2008
SRPS ISO 9001:2008**

ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА ДЕЛТА АГРАР, НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА
НАРУЧИЛАЦ:	ДЕЛТА АГРАР ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД)
ОБРАЂИВАЧ:	<p>ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ “ИНФОПЛАН” Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ 34300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 29</p> <ul style="list-style-type: none">• РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: ДРАГАНА СТОЈИЛОВИЋ, дипл.инж.арх. <hr/> <ul style="list-style-type: none">• РАДНИ ТИМ: Тијана Лукић, дипл.пр.планер, маст.инж.зашт.жив.сред. Јадранка Каралић, дипл.инж.арх. Марија Пауновић Милојевић, дипл.инж.арх. Марија Орлић Пољаковић, дипл.пр.планер Никола Мијатовић, дипл.инж.геод. Слађана Гајић, дипл.инж.геод. Љубиша Јаковљевић, струк.инж.геод. Драгана Радосављевић, маст.инж.геод. Наташа Цветковић, грађ. инж. Саша Цветковић, струк.маст.инж.грађ. Мира Продановић, арх. тех. Тамара Бартошек, маст.инж.грађ. Дејан Петровић, дипл.инж.ел. Јелена Илић, дипл.пр.планер Иван С. Месаровић, мастер. инж.грађ. др.Александар Рудник Милановић, дипл.инж.арх. Сања Т.Срећковић, дипл.инж.арх. Момчило Давидовић, дипл.инж.грађ. Милан Бановић, мастер.инж.грађ. Ивана Д.Момић, дипл.инж.шум. Весна Игрутиновић, мастер. инж.пејз.арх. Сања Поповић, мастер. инж.пејз.арх. Јелена З.Тимотијевић, мастер. инж.пејз.арх. Гордана Врачарић, дипл.инж.ел. Андреја Стефановић, дипл.маш.инж. Горан Вуковић, дипл.инж.саоб. Александра Шошкић, дипл.инж.арх. <ul style="list-style-type: none">• ДИРЕКТОР Марина Агатуновић, дипл.екон.

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Општи део	5
2. Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда	8
2.1. Извод из Просторног план територије града Зајечара.....	8
3. Опис постојеће локације	9
3.1. Анализа подручја локације.	9
3.2. Начин коришћења земљишта у границама плана.....	9
3.3. Основна ограничења и проблеми	10
4. Општи циљеви израде Плана	11
5. Претежна намена простора и друга планска опредељења	11
6. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора	12
7. Биланс површина	13
8. Закључак	13

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Катастарско-топографски план са границом плана.....	1:5 000
2.1. Извод из Просторног плана територије града Зајечара, Реф.1. Намена простора	
2.2. Извод из Просторног плана територије града Зајечара, Реф.2. Мрежа насеља ...	
2.3. Извод из Просторног плана територије града Зајечара, Реф.3. Тур.и заш.простора	
2.4. Извод из Просторног плана територије града Зајечара, Реф.4. Карта спровођења	
3. Постојећа намена површина.....	1:5 000
4. Планирана намена површина.....	1:5 000

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

- Општа документација
- Планска документација

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу Члана 45а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09– исправка, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС и 50/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) оглашава се Рани јавни увид за израду:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА ДЕЛТА АГРАР, НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

Правни основ за израду Плана детаљне регулације пољопривредног комплекса Делта Аграр, на територији града Зајечара, (у даљем тексту: План) је Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09– исправка, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС и 50/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20,52/21, 62/23 и 91/25).

На основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације пољопривредног комплекса Делта Аграр, на територији града Зајечара, бр. 012-5/2026 од 21.01.2026. год. организује се упознавање јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана (Рани јавни увид).

1. ОПШТИ ДЕО

Плански основ за израду Плана:

1. Просторни плана територије града Зајечара („Сл.лист града Зајечара“, бр.15/12).

Опис границе Плана:

Границом плана обухваћене су катастарске парцеле које се налазе у три катастарске општине и то: Николичево, Рготина и Вражогрнац.

Површина плана износи око **470,7ha**.

К.О. Николичево:

- Целе кп. бр.: 3340, 3341, 3342, 3343, 3344, 3345, 3346, 3347, 3350, 3349, 3348 све К.О. Николичево.

К.О. Рготина:

- Делови кп. бр.: 14732, 16356, 16357, 14914, 16369, 14440 и 16398/1 све К.О. Рготина;

- Целе к.п. бр. : 14751, 14752, 14750, 14701, 14700, 14703, 14702/1, 14699, 14749, 14707, 14706, 14748, 14747, 14746, 14702/2, 14745, 14704, 14744, 14709, 14715, 14743, 14710, 14705, 14708, 14711, 14940, 14713, 14583, 14742, 14712, 14584, 14941, 14736, 14943, 14714, 14741, 14716, 14585, 14739, 14740, 14944, 14586, 14939, 14673, 14717, 14738, 14587, 14718, 14672, 14737, 14734, 14945, 14588, 14719, 14733, 14589, 14720, 14942, 14913, 14735, 14962, 14961, 14590, 14960, 14721, 14581, 14963, 14958, 14946, 14722, 14591, 14594, 14959, 14964, 14967,

14966, 14957, 14723, 14956, 14954, 14598, 14911, 14953/1, 14912, 14724, 14965, 14969, 14571, 14947, 14725, 14727, 14728, 14970, 14599, 14580, 14731, 14971, 14953/2, 14955, 14595, 14726, 14908, 14972, 14948, 14968, 14596, 14600, 14579, 14578, 14949, 14729, 14730, 14950, 14952, 14992, 14574, 14909, 14597, 14975, 14951, 14582, 14910, 14985, 14973, 14573, 15044, 14602, 14601, 15045, 14572, 14984, 14978, 14577, 14570, 14974, 14569, 14568, 14576, 14976, 14603, 14986, 14567, 14565, 14979, 14566, 15047, 14556/2, 14546, 14604/1, 14575, 15038, 14991, 14983, 14547, 14993, 15048, 14604/2, 15042, 14564, 14977, 14980, 14556/1, 14987, 15041, 14544, 15043, 14560/2, 15040, 14981, 14988, 15039, 14994, 14982, 15046, 15031, 14557, 14608, 14607, 14558, 15035, 14995, 14989, 15037, 14545, 14549, 15036, 14990, 15017, 15016, 14543, 14605, 14560/1, 14555, 14615, 14613, 14559, 15023, 14614, 15018, 15015, 15021, 15004, 14513, 14619, 14563, 15014, 14548, 14542, 14561, 14514, 14516, 15030, 14553, 14606, 15013, 14552, 14562, 14997, 15034, 14515, 15008, 14996, 15009, 14541, 14518, 15012, 15007, 14621, 15022, 14517, 14554, 14540, 15029, 15033, 14457, 15032, 14998, 15028, 14550, 14519, 15005, 14512, 14539, 14520, 15011, 15010, 14537, 14451, 14452, 14458, 15020, 14538, 14620, 14536, 14521, 15006, 14444, 15019, 15003, 16399, 15027, 14522, 15024, 15025, 14456, 14453, 14454, 14455, 14472, 14459, 14535, 14551, 15001, 14445, 14473/2, 14473/1, 15002/2, 14446, 14450, 14460, 14533, 14523, 14511, 14471, 14474, 14462, 14529, 15002/1, 14461, 14528, 14527, 14999, 15000, 14476, 15026, 14534, 14509, 14449, 14447, 14531, 14475, 14532, 14463, 14524, 14530, 14508, 14505, 14507, 14477, 14478, 14469, 14448, 14503, 14502, 14504, 14480, 14525, 14470, 14506, 14479, 14468, 14510, 14526, 16398/2, 14501, 14467, 14481, 14466, 14464, 14482, 14465, 14483, 14500, 14484, 14499, 14498, 14497, 14496, 14493, 14492, 14485, 14486, 14495, 14491, 14494, 14487, 14488, 14490 и 14489 све К.О. Рготина.

К.О. Вражогрнац:

- Делови к.п. бр.: 13492, 5276, 13493/1, 5375, 13494/1, 5539, 5777, 13496, 6890, 13497/1, 6861, 6874, 6875, 6868, 6857, 13500/2, 7002, 13499/1, 13498/2, 6306, 13498/1, 11502, 13606, 11757 и 13512 све К.О. Вражогрнац;
- Целе к.п. бр.: 5204, 5198, 5248, 5257, 5249, 5193, 5190, 5206, 5205, 5191, 5192, 5207, 5209, 13572, 5194, 5195, 5196, 5200, 5199, 5201, 5317, 5212, 5211, 5250, 5210, 5247, 5203, 5202, 5197, 5256, 5258, 5251, 5259, 5245, 5316, 5318, 5242, 5244, 5246, 13573, 5319, 5320, 5252, 5241, 5255, 5323, 5243, 5329, 5328, 5322, 5330, 5315, 5324, 5326, 5314, 5262, 5260, 5261, 5321, 5347, 5331, 5348, 5313, 5349, 5358, 5327, 5350, 5351, 5325, 5332, 5275, 5312, 5277, 5278, 5311, 5265, 5264, 5266, 5267, 5279, 5310, 5268, 5309, 5370, 5280, 5333, 5090, 5111, 5357, 5281, 5102, 5286, 5363, 5352, 5117, 5359, 5118, 5360, 5263, 5291, 5114, 5346, 5093, 5369, 5113, 5364, 5353, 5368, 5361, 5367, 5366, 5362, 5101, 5339, 5100, 5293/1, 5112, 5106, 5304, 5107, 5293/2, 5365, 5099, 5105, 5356/1, 5097, 5098, 5306, 5305, 5108, 5104, 5095, 5096, 5345, 5109, 5103/2, 5103/1, 5299, 5399, 5298, 5092, 5091, 5308, 5115, 5282, 5110, 5290, 5284, 5300, 5094, 5354, 5401, 5285, 5355, 5344, 5400, 5394, 5398, 5395, 5287, 5335, 5334, 5294, 5288, 5340, 5071/2, 5402, 5392, 5295, 5393, 5342, 5356/2, 5337, 5336, 5341, 5307, 5403, 5343, 5071/1, 5087, 5440, 5301, 5338, 5405, 5445, 5303, 5089, 5072, 5297, 5439, 5296, 5435, 5073, 5292, 5406, 5074, 5289, 5408, 5446, 5396, 5436, 5283, 5086, 5088, 5407, 5447, 5084, 5397, 5452, 5451, 5085, 5083, 5450, 5082, 5449, 5471, 5441, 5460, 5409, 5462, 5433, 5461, 5432, 5431, 5075/1, 5470, 5444, 5465, 5438, 5430, 5434,

5075/2, 5474, 5081, 5477, 5426, 5475, 5410, 5476, 5478, 5429, 5494, 5479, 5443,
5442, 5428, 5427, 5464, 5423, 5425, 5495, 5422, 5501, 5490, 5489, 5499, 5437,
5496, 5500/2, 5500/1, 5502, 5421, 5411, 5412, 5506, 5505, 5458, 5459, 5468, 5420,
5424, 5457, 5419, 5456, 5455, 5522, 5463, 5454, 5521, 5453, 5418, 5523, 5520,
5519, 5517, 5532, 5531, 5524, 5413, 5533, 5530, 5515, 5472, 5414, 5529, 5535,
5525, 5417, 5534, 5466, 5516, 5528, 5469, 5527, 5526, 5488/1, 5537/1, 5493, 5416,
5536, 5730/1, 5415, 5467, 5518, 5740, 5732, 5730/2, 5485, 5483, 5733, 5487/1,
5718, 5487/2, 5498, 5511, 5482, 5492, 5719, 5717, 5484, 5480, 5514, 5473, 5537/2,
5491, 5737, 5497, 5540, 5729, 5720, 5736/2, 5541, 5721, 5716, 5488/2, 5486, 5724,
5738, 5723, 5734, 5722, 5725, 5547, 5736/1, 5542, 5726, 5508, 5728, 5727, 5512,
5543, 5513, 5507, 5544, 5556, 5545, 5551, 5735, 5742, 5739, 5552, 5741, 5546,
5555, 5711, 5743, 5712, 5572/2, 5715, 5622, 5710, 5714, 5571, 5562, 5584, 5603,
5578, 5604, 5713, 5605, 5744, 5563, 5566, 5606, 5510, 5611, 5693, 5692, 5623,
5612, 5707, 13495, 5708, 5620/4, 5709, 5764, 5690, 5763, 5548, 5706, 5618, 5746,
5687/2, 6533, 5619, 5705, 5585, 5579, 6530/1, 5745, 5624, 5580, 5686, 5509, 5694,
5565, 5549, 5687/1, 5685, 5704, 5620/3, 5553, 5689, 5682, 5620/5, 5554, 5570,
5681, 5695, 5748, 5678, 5688, 5599, 5590, 5675, 5676, 5607, 5557, 5600, 5747,
5674, 5703, 5560, 5595, 5617, 5591, 5575, 5569, 5586, 5680, 5625, 5702, 6531,
5684, 5749, 5677, 5673/1, 5558, 5613, 5610, 5673/2, 5671, 5559, 5683, 5567, 5561,
5700, 5564, 5620/1, 5621/1, 6529, 5626, 5672, 5670, 5679, 5698, 5616, 5699,
6530/2, 5620/2, 5669, 5696, 5697, 5701, 5668, 5627, 5568, 6522, 5602, 5572/1,
6528, 5592, 5582, 5577, 5583, 5667, 5587, 5663, 5634, 5594, 6519/3, 5633, 5621/2,
5632, 5664, 6527, 6519/2, 5614, 5576, 5615, 5665, 5666, 5609, 5630, 6519/1, 6525,
6526, 5589, 5608, 5596, 5597, 5598, 5601, 6524, 6511, 5581, 6523, 5628/2, 6510,
5628/1, 6512, 6513, 5593, 6509, 6514, 5631, 6506, 6508, 5629, 5588, 6505, 6504,
6500, 6499, 6507, 6503, 6493/2, 6864, 6502, 6495, 6501, 6497, 6493/1, 6888, 6498,
6887, 6878, 6867, 6876, 6496, 6491, 6492, 6283, 6873/1, 6490, 6863, 6873/3, 6489,
6862, 6891, 6494, 6893, 6282, 6894, 6898, 6900, 6892, 6488, 6899, 6895, 6901,
6487, 6486, 6896, 7035, 7039/1, 6897, 6474, 6917, 6485, 6284, 7028/2, 7039/2,
6919, 6920, 6484, 6918, 6903, 6916, 7028/3, 6472, 6473, 6930, 6483, 7039/4, 6902,
6475, 6931, 6471, 6914, 6476, 7028/4, 6904, 6477, 6482, 6913, 6478, 6915, 6912,
7036, 6932, 6479, 6470, 6933, 6911, 7034, 6480, 6905, 6469, 6910, 6481, 7014/2,
6468, 7028/1, 6934, 6909, 6338, 6363, 6467, 7033, 6935, 6364, 7025/2, 6906, 7032,
6339/2, 6344, 6365, 6345, 7030, 6908, 7031, 6366, 6334, 7029, 6341, 6936, 6907,
7027/2, 6367, 6937, 6340, 6368, 6938, 7010, 7011/4, 6939, 6352, 6361, 7001, 6369,
6353, 6940, 6370, 6942, 6941, 6354, 6943, 6355, 6351, 6946, 6371, 6944, 6350,
6945, 6330, 6359, 6349, 6362, 6348, 6961, 6347, 6343, 6372, 6346, 6358, 6357,
6963, 6333, 6373, 6356, 6962, 6339/1, 6337, 6964, 6335, 6342, 6965, 6966, 6326,
6374, 6327, 6967, 6947, 6382, 6381, 6968, 6328, 6969, 6387, 6960, 6383, 6384,
7479/2, 6970, 6388, 6971/2, 6959, 6948, 6379, 6378, 6380, 6972/2, 6389, 6390,
6973/1, 6977, 6377, 6395, 6396, 6988, 6375, 7000, 6973/2, 6974/1, 6376, 6980,
6987, 7479/1, 6391, 6989, 7473, 6949, 6974/2, 6958, 6986, 6392, 6975/1, 6950,
6400, 6408, 6985, 6404, 6385, 6975/2, 6982, 6405, 6411, 6957, 6409, 6951, 6983,
6984, 6979, 6978, 6393, 6410, 6394, 11859, 6976, 6952, 6956, 6953, 11857, 7478/1,
6955, 11501, 11855/2, 6954, 6981, 6991, 6397, 6990, 6399, 6398, 6439, 11854/2,
11860, 6992, 11865, 7480, 11864, 11863, 11861/2, 11862, 11861/1, 6434, 6995,
11853/2, 6993, 6401, 11866/3, 6412, 6440, 6996/1, 6445, 6438, 11867, 6996/2, 6994,
11866/1, 6435, 6436, 6437, 11850/2, 11866/2, 11850/1, 6407, 6441, 6998, 6997/2,
6406, 6997/1, 6403, 6413, 6433, 11873, 6999, 11874/2, 6402, 11869, 6442, 6466,
6465, 11872, 6464, 11891, 6463, 11871, 6443, 6462, 11870, 11874/1, 6447, 11894/1,

11840/2, 6461, 6448, 6446, 11892, 6444, 11889, 11875/1, 11836, 6452, 6451, 11887, 11893, 11835, 6450, 6449, 11894/2, 11890, 11506/1, 11888, 6455, 6454, 6457, 6458, 6459, 11886, 6456, 11895, 6460, 11885, 11880/1, 11896, 11825, 11902, 11903, 11904, 11905, 11914, 11906, 11907, 11908, 11909, 11910, 11884, 11876/3, 11822, 11911, 11912, 11913, 11811, 11897, 11900, 11898/2, 11899, 11810, 11883, 11806, 11918, 11813, 11821/1, 11809, 11919, 11882, 11916, 11808, 11915, 11920, 11807, 11932, 11921, 11814, 11804, 11929, 11881, 11803, 11802, 11927, 13511/1, 11934, 11801, 11931, 11800/2, 11930, 11795, 11933, 11552/1, 11928/3, 11928/2, 11800/1, 11928/1, 11758/1, 11799/1, 11553/1, 11799/2, 11798, 11797/1, 12102/2, 12099, 11797/2, 13511/2, 12101/2, 11551/1, 11554, 11753/4 и 11535/1 све К.О. Вражогрнац.

У случају неслагања графичког и текстуалног дела важи графички прилог бр. 1 „Катастарско – топографски план са границом плана“.

Подлоге

Топографски план са катастарским стањем локације „План детаљне регулације у зони пољопривредног комплекса Делта Аграр, на територији града Зајечара“ размере 1:1000 оверен од стране геодетске организације „Инфоплан“ д.о.о. из Аранђеловца.

2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

За План детаљне регулације пољопривредног комплекса Делта Аграр на територији града Зајечара, план вишег реда је Просторни план територије града Зајечара.

2.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ТЕРИТОРИЈЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

(„Сл.лист града Зајечара“, бр.15/12).

Град Зајечар располаже значајним потенцијалом за развој пољопривредне производње. Укупне пољопривредне површине износе преко 70.000 ha, од чега је обрадиво око 68.061 ha. Пољопривредна производња се обавља на индивидуалном и у друштвеном сектору, а најзаступљенији су ратарство, сточарство, виноградарство и воћарство.

- на брдовитим и другим теренима с потенцијалима за воћарску и повртарску производњу (терени до 750 mⁿv), треба подржавати искоришћавање погодности за развој органске производње, док је примена метода строго контролисаног прихрањивања и интегралне заштите нужни услов опстанка и даљег развоја воћарства уопште, у спрези с усвајањем савремених стандарда квалитета у преради и пласману, унапређивањем маркетинга и оснивањем произвођачких асоцијација;

... Пољопривредно земљиште се састоји од површина намењених пољопривредној производњи: оранице, баште, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, плантаже, расадници, стакленици и пластеници, рибњаци, вишегодишњи засади и сл.

На пољопривредном земљишту је могућа изградња само под одређеним условима:

- За изградњу објеката у функцији пољопривредне производње, чувања, прераде и пласмана пољопривредних производа: магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, рибњаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа и објекти намењени за интензиван узгој стоке и перади (фарме, кланице и сл.) дозвољена је изградња без промене

намене пољопривредног земљишта у складу са чл.26 Закона о пољопривредном земљишту („Сл.гл. РС број 62/06 и 65/08)

- Изградња мреже и објеката инфраструктуре као и објеката у функцији објеката инфраструктуре је дозвољена у коридорима саобраћајница уз сагласност надлежног предузећа за путеве

- **Објекти и комплекси примарне пољопривредне производње**

У оквиру пољопривредног земљишта друге намене не смеју да угрозе основну намену, односно пољопривреду, могу се дозволити само компатибилне намене као допунске основној намени простора – пољопривреди..

Величина производног комплекса утврђује се зависно од врсте и интензитета производње. Производни комплекс (објекти и пољопривредна култура која се узгаја) се не може формирати на парцелама мањим од прописаних у табели бр. 22 према оријентационим критеријумима:

Табела бр.22: Производни комплекси

пољопривредни објекти	минимално потребна површина
виноград и објекти на поседу	0,5 ha
расадник цвећа и објекти	0,5 ha
воћњак или повртњак и објекти	1 ha
ратарска производња и објекти	2 ha
сточна фарма	5 ha

Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти или групације објеката међусобно функционално повезаних.

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕ ЛОКАЦИЈЕ

3.1. АНАЛИЗА ПОДРУЧЈА ЛОКАЦИЈЕ

Планско подручје се простире на три катастарске општине, Вражогрнац, Рготина и Николичево, све три припадају граду Зајечару у Зајечарском округу.

Вражогрнац је насеље смештено је 8 km од центра града Зајечара.

Према попису из 2022. било је 865 становника (према попису из 1991. било је 1645 становника).

Локација Плана је северно од Града Зајечара, највећим делом на подручју КО Вражогрнац, на удаљености око 3km од последње изграђених стамбених објеката.

Будући комплекс пресеца Државни пут IБ реда бр. 35.

На територији сва три насеља постоје веома повољни услови за развој одређених пољопривредних грана, посебно воћарства, захваљујући свом географском положају климатским и земљишним условима тј. карактеристикама терена. Воћњак се налази на 150 метара надморске висине, што пружа идеалне услове за раст и развој воћа, захваљујући оптималној комбинацији сунчеве светлости, температуре и влаге. Све ово омогућава остварење високих и стабилних приноса.

3.2. НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА

У оквиру обухвата Плана постоје велики засади воћа (шљива, трешња, јабука, бресква, винова лоза) са обе стране Државног пута. У јужном делу обухвата налази се постојећи објекат хладњаче (на кп. бр.11535/1).

У оквиру комплекса, са десне стране саобраћајнице, постављен је мања акумулација за потребе наводњавања воћњака.

Комплексу воћњака Делта Аграра приступа се са државног пута Зајечар - Неготин и то на десну страну засада, док се до леве стране воћњака долази подвожњаком.

Воћњаци су опремљени антифрост системом (заштита од пролећних мразева), иригационим системом (за наводњавање), фертигационим системом (за прихрану) и системом противградне заштите, што их чини најмодернијим и највећим воћњацима овог типа у Европи.

Нова УЛО хладњача „Њорлд оф Фресхнесс“ за складиштење јабука и трешања налази се у Зајечару, на површини 2 хектара, капацитета 6400 тона, с планираним проширењем капацитета на импресивних 24000 тона у блиској будућности. Сама хладњача поседује најсавременију МафРода линију за калибрацију и паковање трешања, као и хидрокулер којим се температура трешања воденим хлађењем природно спушта на два степена чиме се задржава свежина овог воћа.

Како се налази одмах поред Делта Аграр засада чиме је цео процес производње заокружен, време транспорта је од тренутка брања до складиштења максимално скраћено и контролисано, а тиме је осигуран најбољи квалитет и уживање у трешњама пуног укуса и сјаја, као да су тек убране са гране. Другим речима, трешње су коначно добиле третман какав заслужују, јер је температура у хладњачи 2Ц, што се сматра идеалном атмосфером да воћка остане свежа и задржи све своје карактеристике.



Слика бр.1: УЛО Хладњача

3.3. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА И ПРОБЛЕМИ

Основна ограничења и проблеми на подручју Плана произилазе из датих природних услова (морфологије терена) и створених услова, везаних за одвијање функција у појединим деловима.

Главни проблем је повезаност два поља тј. прелажење са једне на другу страну државног пута. Овај проблем ће се решити новим саобраћајним решењем тј. планирањем одговарајуће пасареле на државном путу.

Конфигурација терена представља једну од полазних тачака у планирању овог подручја. Инфраструктурална опремљеност је задовољавајућа у оквиру обухваћеног подручја.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је стварање планског основа за просторно уређење подручја, са утврђивањем правила уређења и грађења како би се унапредило коришћење пољопривредног земљишта.

Циљ израде Плана је да се кроз сагледавање просторних могућности саме локације, непосредног и ширег окружења, као и постојећих и планираних инфраструктурних веза, нађе оптимално просторно-програмско решење за формирање комплекса пољопривредног земљишта, два воћњака са потребним објектима, повезана новим путем и опремљена потребном инфраструктуром.

На основу општих циљева и постојећих потенцијала конципирани су следећи основни циљеви:

- развој пољопривредног комплекса, формирањем два воћњака са приступним путевима
- проширење капацитета хладњаче
- изградња цевовода за наводњавање
- укидање постојећих катастарских путева кроз постојеће воћњаке
- дефинисање нових саобраћајних површина које би уредиле постојеће стање, омогућиле приступ свим суседном пољопривредним парцелама и створиле могућност за постављање све потребне инфраструктуре.

5. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА И ДРУГА ПЛАНСКА ОПРЕДЕЉЕЊА

У складу са смерницама Плана вишег реда дефинисан је концепт планског решења Плана детаљне регулације.

Целокупно планско подручје предвиђено је за уређење и унапређење пољопривредне производње, тј. проширење постојећих површина воћњака на начин да се формирају два воћњака, међусобно повезана, а које физички раздваја Државни пут.

Такође се планира укидање више катастарски дефинисаних пољских приступних путева, јер они више нису у функцији као такви формирањем поља воћњака. Из тог разлога се планира формирање новог ободног пута за приступ суседним пољопривредним парцелама ван комплекса воћњака.

За потребе изградње саобраћајнице, која дели комплекс на северни и јужни део, урађено је Идејно решење тј. Пројекат саобраћајнице од стране STRABAG d.o.o Ogranak PZP Зајечар, под називом: „Изградња коловоза саобраћајнице на пољопривредном комплексу „Делта Аграр“ у Зајечару: потес ЈАМА 1, на кп.бр. 6972/2, 6973/1 ... и 13511/1 КО Вражогрнац и потес ЈАМА 2, на кп.бр. 6973/1 ... и 5539 КО Вражогрнац, у Зајечару“. Ово идејно решење је приказано на графичком прилогу бр.4 Планирана намена површина.

Саобраћајница је пројектована са коловозом ширине 4,0м, док су банке ширине 0,5м са обе стране. Нивелета саобраћајнице је прилагођена постојећем терену (скоро свуда је у нивоу терена или мало изнад њега), а укупна дужина трасе је 6947,0м. Одводњавање са коловоза се врши подужно и попречно преко попречног нагиба ипп=2.0% и подужним падом нивелете саобраћајнице. Са коловоза је предвиђено да се вода прихвата преко банкина површински преко земљаних канала и подужних цевастих пропуста све до постојећих реципијената (канала).

Планира се и изградња цевовода за наводњавање комплекса, као и проширење капацитета постојеће хладњаче на парцели 11535/1 КО Вражогрнац.

Планско подручје пресеца Државни пута IB реда бр. 35.

У Оквиру комплекса воћњака „Делта Аграр“, планирани су следећи садржаји:

- Воћњаци (јабука, бресква, трешња, винова лоза)
- Интерни путеви (асфалтирани и земљани)
- Акумулација

- Зеленило
- Хладњача

Сви ови садржаји ће бити делови планираних намена унутар пољопривредног комплекса тј. **ван грађевинског земљишта:**

Грађевинско подручје представља **саобраћајна инфраструктура** државног пута.

Урбанистички параметри¹

Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:

- за производне пољопривредне комплексе максимално 40%

Монтажно-демонтажни објекти (стакленици, пластеници, кошеви, настрешнице и сл.) се не обрачунавају индексом заузетости.

Дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је:

- за производне комплексе максимално 1,2

Дозвољена спратност објеката је:

- за производне објекте у складу са производним процесом

Положај објекта и позиционирање производног комплекса

Минимална заштитна растојања која се морају испоштовати при формирању нових производних комплекса или објеката за пољопривредну производњу су:

- од насељеног места – грађевинског подручја 500,0 m', у случају интензивнијег коришћења хемикалија-пестицида не мање од 800,0 m'
- од водотокова 100,0 m'
- од државних путева 200,0 m'

Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти или групације објеката међусобно функционално повезаних.

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Проширењем капацитета воћњака, постојећи катастарски пољски путеви нестају.

Из тог разлога се планира формирање новог ободног јавног пута за приступ суседним пољопривредним парцелама ван комплекса воћњака, чиме се унапређује њихов начин коришћења.

Сам воћњак добија једну главну саобраћајницу, која омогућава лакши приступ деловима комплекса и бржи и бољи начин узгоја, брања и транспорта производа.

Планирање и изградња новог система за заливање је још један начин побољшања коришћења овог пољопривредног земљишта.

¹ Урбанистички параметри за пољопривредо земљиште из Просторног плана територије града Зајечара

7. БИЛАНС ПОВРШИНА

Постојећи и планирани начин коришћења земљишта у граници обухвата Плана је приказан у табели бр. 1.

Табела 1. Упоредни биланси постојећег и планираног стања на подручју Плана

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА		ПЛАНИРАНА НАМЕНА	
	ha	%	ha	%
ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА				
Саобраћајнице	4,78	1,02	7,55	1,6
Путно земљиште (земљани путеви)	1,95	0,42	2,29	0,49
ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ				
Интерни путеви - асфалтирани	-	-	5,16	1,1
Интерни путеви - земљани	15,87	3,37	11,26	2,39
Канали	0,6	0,13	2,3	0,49
Акумулација	2,6	0,55	2,1	0,45
Зеленило	47,82	10,16	24,65	5,24
Хладњача	4,99	1,06	4,99	1,06
ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ				
Воћњаци	392,09	83,29	410,4	87,18
УКУПНО:	470,7	100	470,7	100

8. ЗАКЉУЧАК

Након анализе постојећег стања, важеће планске документације и развојних могућности предложиће се решење којим ће се дефинисати јавне саобраћајне површине, техничка инфраструктура и планиране намене површина које ће се даље разрађивати кроз Нацрт плана.

Просторно решење је урађено на основу смерница из урбанистичке документације вишег реда и анализе постојећег стања.

За даље потребе израде Нацрта плана (из члана 11. Одлуке) **обавезна је израда Стратешке процене утицаја плана на животну средину.**

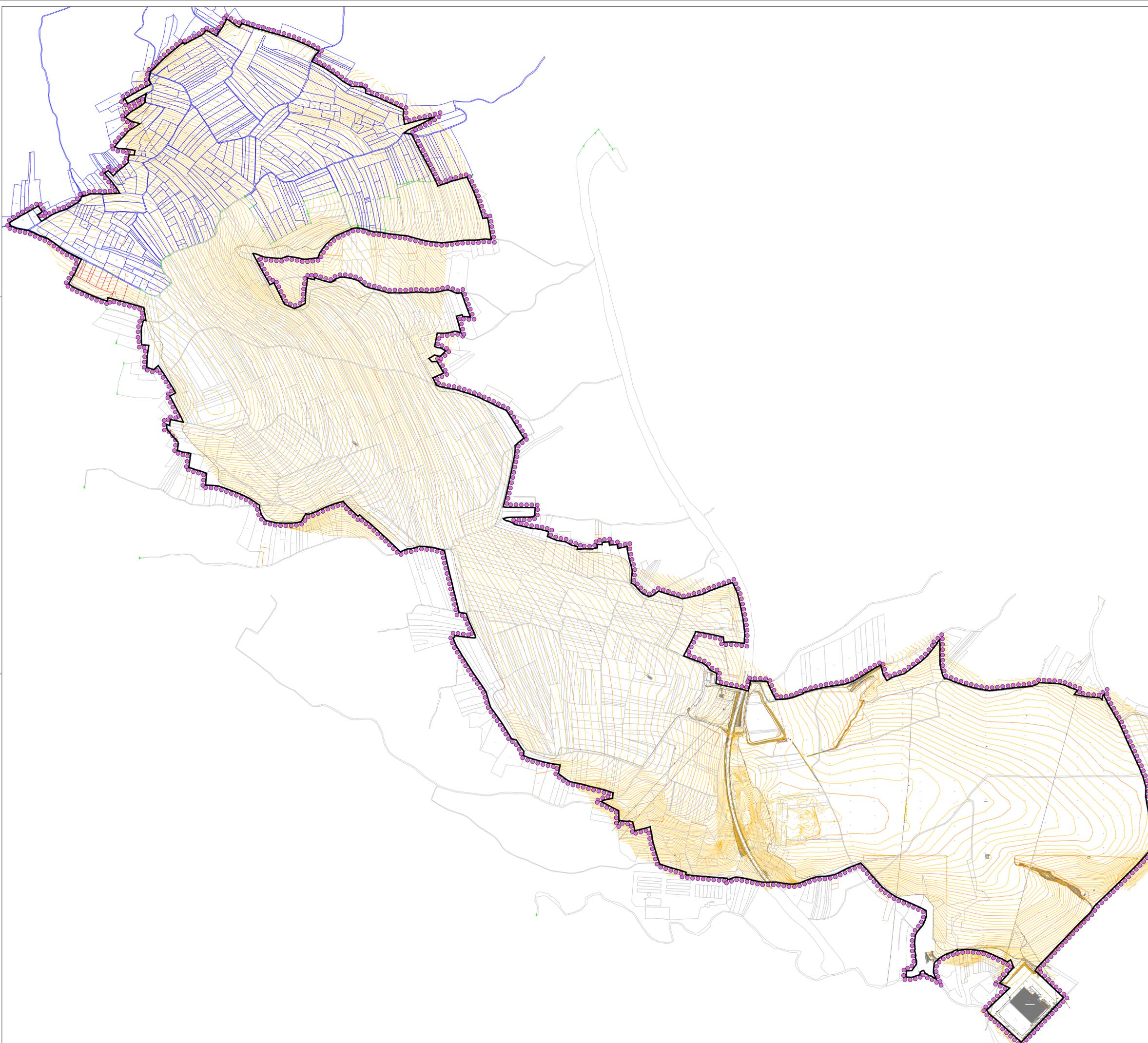
На основу Мишљења Завода за заштиту споменика културе Ниш, број 1617/2-02 од 25.09.2025. године **није неопходна израда Студије заштите непокретних културних добара** и добара која уживају претходну заштиту.

Рани јавни увид се оглашава у средствима јавног информисања и у електронском облику и траје 15 дана од дана објављивања.

Поред текстуалног дела са кратким освртом на све елементе планирања, овај материјал садржи и графичке приказе дате на основу постојећег стања, изграђености простора као и планирано стање на основу Плана вишег реда и развојних потенцијала планског подручја.

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Катастарско-топографски план са границом плана.....1:5 000
- 2.1. Извод из Просторног плана територије града Зајечара, Реф.1. Намена простора
- 2.2. Извод из Просторног плана територије града Зајечара, Реф.2. Мрежа насеља ...
- 2.3. Извод из Просторног плана територије града Зајечара, Реф.3. Тур.и заш.простора
- 2.4. Извод из Просторног плана територије града Зајечара, Реф.4. Карта спровођења
3. Постојећа намена површина.....1:5 000
4. Планирана намена површина.....1:5 000



ЛЕГЕНДА:

- Предлог границе плана детаљне регулације
- Граница К.О.
- Катастарско стање
- Топографија

3 **ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД**
ЗА ПОТРЕБЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА
ДЕЛТА АГРАР,
НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

А НАЗИВ ЛИСТА: БРОЈ ЛИСТА:
Ј **КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН** **1.**
СА ПРЕДЛОГОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Е РАЗМЕРА: Р: 5 000 **ДАТУМ:** 2026. г.
РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: **ДИРЕКТОР:**
Драгана Стојићковић, дип. **Агагучић Марина, дип. екон.**
бр. лиценце: 200 1454 14

Ч

А **НАРУЧИЛАЦ:**
ДЕЛТА АГРАР ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД)

Р **ОБРАЂИВАЧ:** "ИНФОПЛАН" Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ





**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА ДЕЛТА АГРАР,
НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА**

ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА БР. 3 ЦЕНТАР ГРАДА ЗАЈЕЧАРА
- ГРАНИЦА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА БР. 1 СЕВЕР И СЕВЕРОЗАПАД ГРАДА ЗАЈЕЧАРА
- ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА БР. 2 СЕВЕРОИСТОК, ИСТОК, ЈУГ И ЈУГОЗАПАД ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

- ГРАНИЦА РЕПУБЛИКЕ
- ГРАНИЦА ПЛАНА
- ГРАНИЦА СУСЕДНИХ ОПШТИНА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

- изграђени простор
- интензивирање привредног развоја
- интензивирање туристичког развоја
- планирана конверзија војних објеката
- регионална депонија Халово

САОБРАЋАЈНИЦЕ

- Железничка пруга
- Обилазни колосек "Зајечар" - планиран
- Коридор бивше пруге Параћин-Зајечар
- Коридор аутопута Е-771 - планиран
- М-25
- Р-106
- Државни пут II реда-планиран
- Обилазница-планирана
- Северна обилазница-планирана са 4 траке
- Општински пут

- Гранични прелаз

ЕКСПЛОАТАЦИОНА ПОЉА МИНЕРАЛНИХ СИРОВИНА

- експлоатациона поља
- концесиона подручја
- мале хидроелектране (могуће локације)

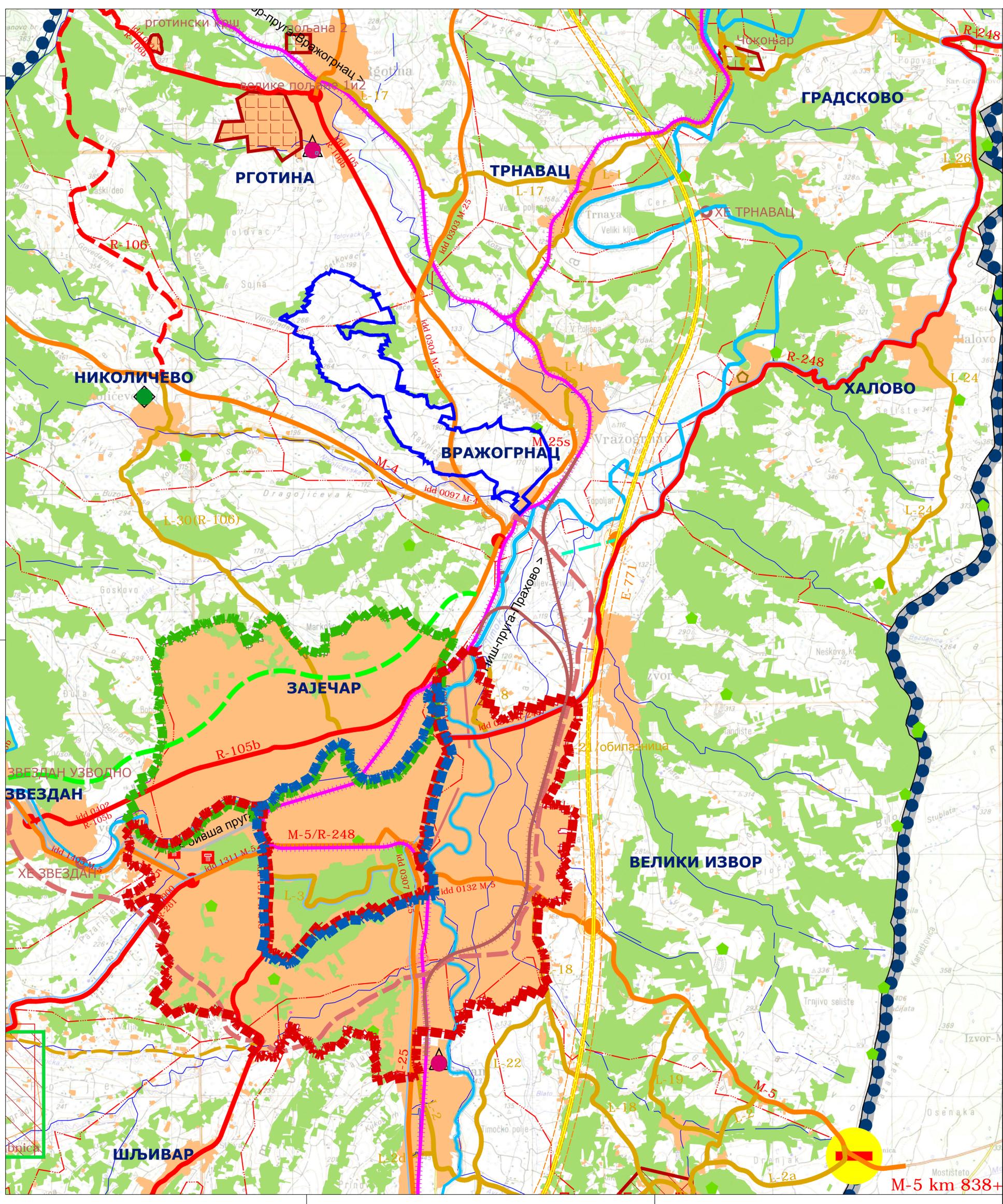
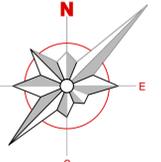
ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- шумско земљиште
- пољопривредно земљиште

ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

- реке
- регулисано речно корито са појасом регулације
- акумулација Грлиште

ПРЕДЛОГ ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА ДЕЛТА АГРАР, НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА



**3
А
Ј** **ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
ЗА ПОТРЕБЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА
ДЕЛТА АГРАР,
НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА**

ИЗВОД ИЗ ПП ТЕРИТОРИЈЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА **2.1.**
РЕФЕРАЛНА КАРТА БР.1: НАМЕНА ПРОСТОРА

РАЗМЕРА: **ДАТУМ:** 2026. г.
РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: **ДИРЕКТОР:**
Драгана Стојиљковић, д.и.а. **Агатуновић Марина, дипл. екон.**
Бр. лиценце: 200 1454 14

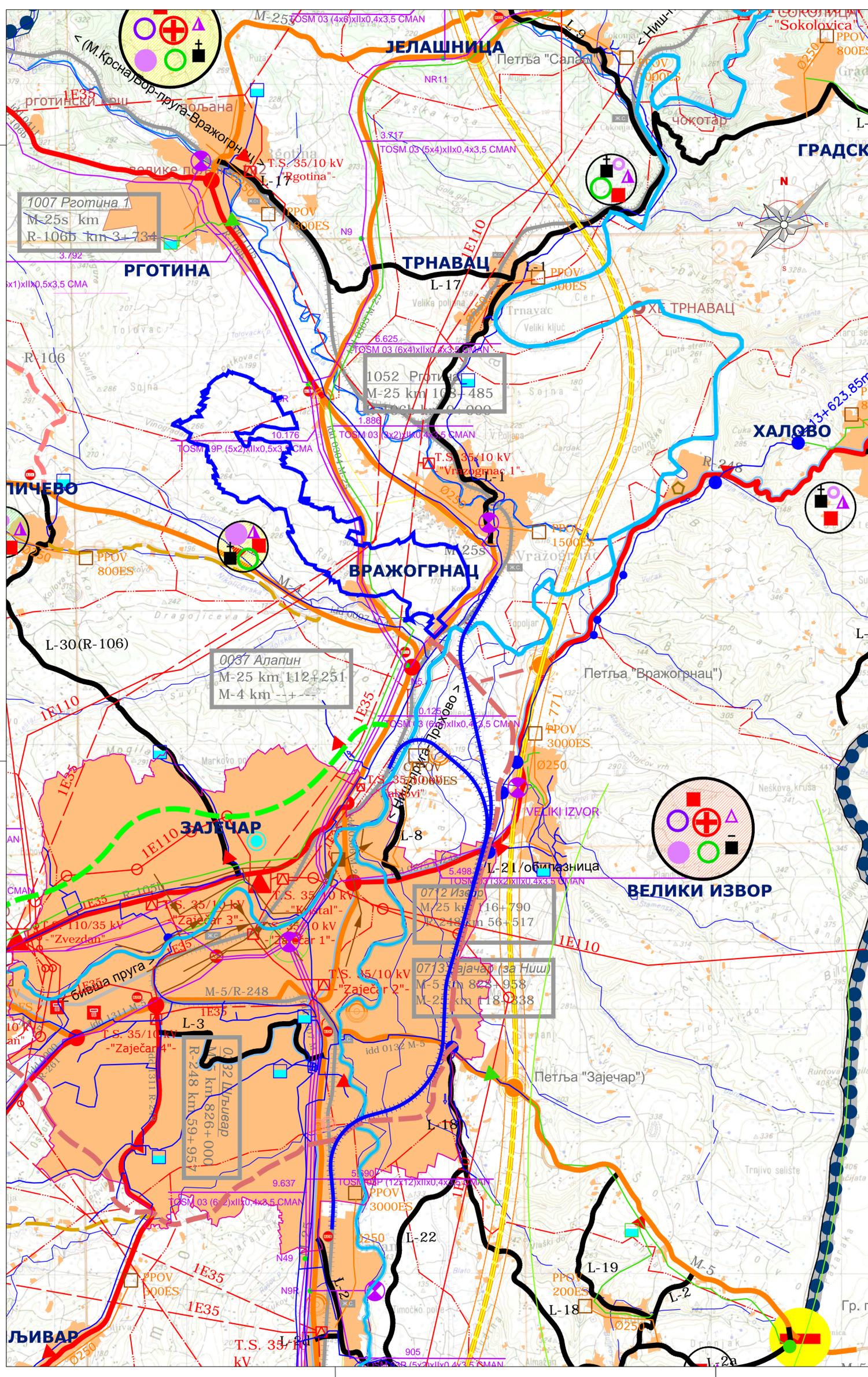
**А
Р** **НАРУЧИЛАЦ:** ДЕЛТА АГРАР ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД)
ОБРАЂИВАЧ: "ИНФОПЛАН" Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ

12084
ISO 9001:2008
SRFS ISO 9001:2008

M-5 km 838+



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА ДЕЛТА АГРАР,
НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА**



ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА РЕПУБЛИКЕ
- ГРАНИЦА ПЛАНА
- ГРАНИЦА СУСЕДНИХ ОПШТИНА
- ГРАНИЦА ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА
- ГРАНИЦА ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА

ГРАЂЕВИНСКА ПОДРУЧЈА

- планирано грађевинско подручје

МРЕЖ НАСЕЛА ОПШТИНЕ

- ГРАДСКИ ЦЕНТАР
- СЕКОНДАРНИ ЦЕНТАР
- ЦЕНТАР ЗАЈЕДНИЦЕ НАСЕЉА
- СЕОСКИ ЦЕНТРИ ЛОКАЛНОГ КАРАКТЕРА
- НАСЕЉЕ СА СПЕЦИФИЧНОМ ФУНКЦИЈОМ
- ОСТАЛА НАСЕЉА
- НАСЕЉЕ ЗА ПРЕСЕЉЕНЕ ВОД РЕГУЛАЦИЈЕ ДРУМЕ ФАКЕ ПРИШТО ЈЕЗЕРА

ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ И СЛУЖБЕ

- ДЕЧА ЗШТИТА
 - самостални објекат
 - планирани објекат
- ОБРАЗОВАЊЕ
 - матична основна школа
 - осмог одишња подручна о.ш.
 - четворогодишња подручна о.ш.
 - средња школа
 - виша/висока школа
- СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА
 - постојећи објекат
 - планирани објекат
- ЗДРАВСТВО
 - дом здравља
 - амбуланта
 - болница
 - специјализована болница
- СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
 - градски с.р.ц.
 - реонски с.р.ц.
 - локални с.р.ц.
 - специјализовани с.р.ц.
- КУЛТУРА И РЕЛИГИЈА
 - музеј/позориште/библиотека
 - центар за културу
 - дом културе
 - православна црква
 - манастирски комплекс
- УПРАВА
 - органијадске управе
 - органи локалне управе

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Железничка пруга
- Обилазни колектор Зајечар-новоплирани
- Коридор бивше пруге Параћин-Зајечар
- Коридор аутопута Е-771 - планиран
- М-25
- Р-106
- Државни пут II реда
- Државни пут II реда-неизграђена деоница
- Државни пут II реда-планиран
- Обилазница-планирана
- Северна обилазница-планирана са 4 траке
- Општински пут
- Општински пут-планирани
- Пут под посебним режимом
- Бициклистичка рута
- Петља на аутопуту - планирана
- Укрштај државних путева
- Денивелисан укрштај државних путева (надвожњак-подвожњак)
- Денивелисан укрштај - планиран (надвожњак-подвожњак)
- Гранични прелаз
- Аутобуска станица/стајалиште у међуградском аутобуском саобраћају
- Железничка станица/стајалиште
- Регулисано речно корито са појасом регулације
- трафостаница 110/35 kV
- трафостаница 35/10 kV
- далековод 400 kV
- далековод 110 kV
- далековод 35 kV
- мале хидроелектране
- ветроелектране
- постојећи водовод
- планирани водовод
- постојећи резервоар
- планирани резервоар
- постојећа црпна станица водовода
- планирана црпна станица водовода
- планирана регионална депонија
- постојећа канализација
- планирана канализација
- централно постројење за пречишћавање отпадних вода кап.50 000es (локација према Главном пројекту и допуњених улова ЈКП "Водовод", бр.1136, датум 29.05.2012)
- уређај за пречишћавање отпадних вода кап.200-3000es
- црпна станица канализације
- реке
- акумулација Грлиште и непосредна зона заштите
- ПРЕДЛОГ ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА ДЕЛТА АГРАР, НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

3

А

Ј **ИЗВОД ИЗ ПП ТЕРИТОРИЈЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА** **2.2.**

РЕФЕРАЛНА КАРТА БР.2: МРЕЖА НАСЕЉА И ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ

Е

РАЗМЕРА: **ДАТУМ:** 2026. г.

РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: Драгана Стојиљковић, дип.инж. **ДИРЕКТОР:** Агатуновић Марина, дипл.екон.

Ч

А

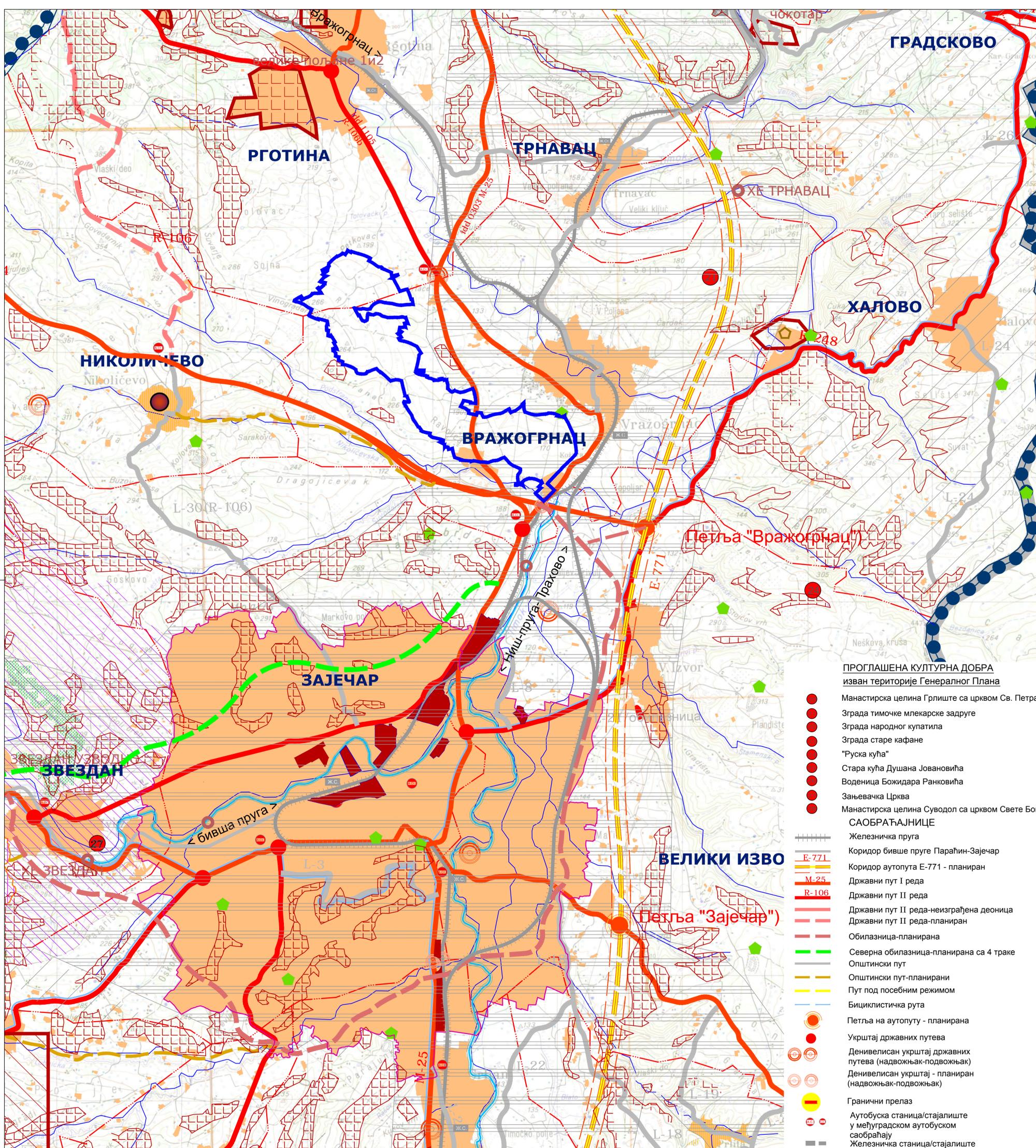
НАРУЧИЛАЦ: ДЕЛТА АГРАР ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД)

И

ОБРАЂИВАЧ: "ИНФОПЛАН" Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ

ISOQAR UKAS 0208

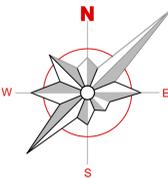
12084 ISO 9001:2008 SRPS ISO 9001:2008



ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА ДЕЛТА АГРАР, НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА РЕПУБЛИКЕ
- ГРАНИЦА ПЛАНА
- ГРАНИЦА СУСЕДНИХ ОПШТИНА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ



ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

- висок степен загађености
- експлоатациона поља
- концесиона подручја
- индустријска производња
- планирана конверзија војних објеката
- регионална депонија Халово
- сточно гробље
- средњи степен загађености
- мали степен загађености
- незнатни степен загађености

УГЛОВИ НАГИБА ЗЕМЉИШТА

- 15-25°
- од 25° и више

ОЧЕКИВАНИ МАКСИМАЛНИ СТЕПЕН СЕИЗМИЧКОГ ИНТЕНЗИТЕТА

7° максимални очекивани интензитет земљотреса

ЗАШТИТНЕ ЗОНЕ АКУМУЛАЦИЈА И РЕКА

- меле хидроелектране
- реке
- акумулација Грлиште
- непосредна зона заштите
- ужа зона заштите
- Регулисано речно корито са појасом регулације

ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА ЗА ТУРИЗАМ

- ЗОНЕ СПЕЦИФИЧНЕ ТУРИСТИЧКЕ ПОНУДЕ**
- 1. Грлишко језеро
- 2. ловни и риболовни туризам
- 3. транзитни туризам
- насеље са специфичним туристичким функцијама
- ПРЕДЛОГ ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА ДЕЛТА АГРАР, НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

ПРОГЛАШЕНА КУЛТУРНА ДОБРА изван територије Генералног Плана

- Манастирска целина Грлиште са црквом Св. Петра и Павла
- Зграда тимочке млекарске задруге
- Зграда народног купатила
- Зграда старе кафане
- "Руска кућа"
- Стара кућа Душана Јовановића
- Воденица Божидара Ранковића
- Зањевачка Црква
- Манастирска целина Суводол са црквом Свете Богородице

САОБРАЋАЈНИЦЕ

- Железничка пруга
- Коридор бивше пруге Параћин-Зајечар
- Коридор аутопута Е-771 - планиран
- Државни пут I реда
- Државни пут II реда
- Државни пут II реда-неизграђена деоница
- Државни пут III реда-планиран
- Обилазница-планирана
- Северна обилазница-планирана са 4 траке
- Општински пут
- Општински пут-планирани
- Пут под посебним режимом
- Бициклистичка рута

- Петља на аутопуту - планирана
- Укрштај државних путева
- Денивелисан укрштај државних путева (надвожњак-подвожњак)
- Денивелисан укрштај - планиран (надвожњак-подвожњак)

- Гранични прелаз
- Аутобуска станица/стајалиште у међуградском аутобуском саобраћају
- Железничка станица/стајалиште

3 А Ј Е Ч А Р
ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ЗА ПОТРЕБЕ ПЛАНА ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА ДЕЛТА АГРАР, НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

НАЗИВ ЛИСТА: БРОЈ ЛИСТА:

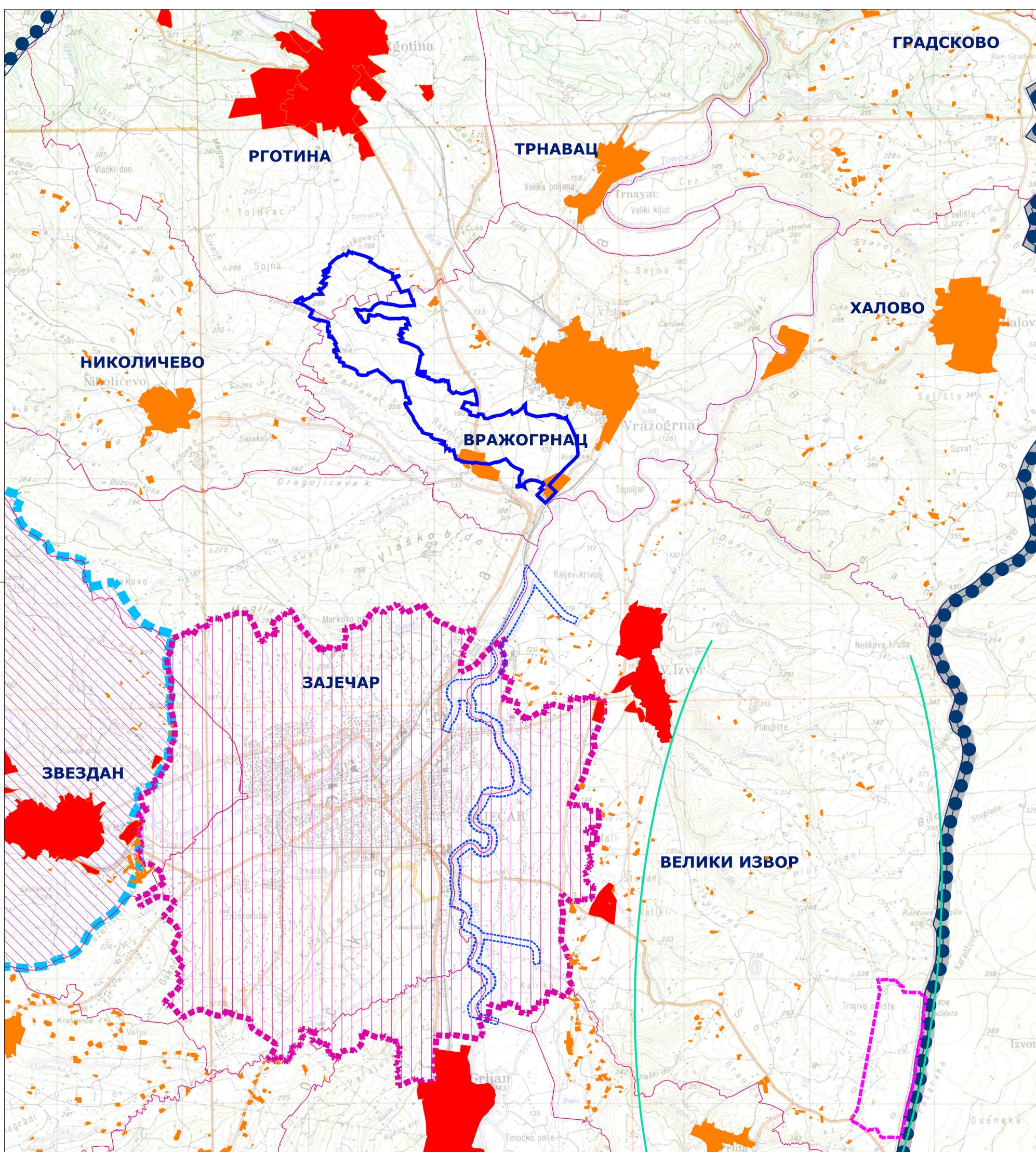
Ј Извод из ПП територије града Зајечара **2.3.**
 РЕФЕРАЛНА КАРТА БР. 3: ТУРИЗАМ И ЗАШТИТА ПРОСТОРА

Е РАЗМЕРА: ДАТУМ: 2026. г.
 РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: ДИРЕКТОР:
 Драгана Стојиљковић, дип. бр. лиценце: 200 1454 14
 Агауновић Марина, дипл. екон.

А НАРУЧИЛАЦ:
ДЕЛТА АГРАР ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД)

Р ОБРАЂИВАЧ: "ИНФОПЛАН" Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ

ISO 9001:2008
 SRPS ISO 9001:2008



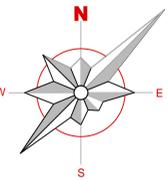
СКУПШТИНА ГРАДА ЗАЈЕЧАРА



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА ДЕЛТА АГРАР, НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА РЕПУБЛИКЕ
- ГРАНИЦА ПЛАНА
- ГРАНИЦА СУСЕДНИХ ОПШТИНА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ



ВАЖЕЋА ПЛАНСКО-УРБАНИСТИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- ПРОСТОРНИ ПЛАН ПОДРУЧЈА АРХЕОЛОШКОГ НАЛАЗИШТА РОМУЛИЈАНА-ГАМЗИГРАД
- ПРОСТОРНИ ПЛАН ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ ПАРКА ПРИРОДЕ И ТУРИСТИЧКЕ РЕГИЈЕ СТАРА ПЛАНИНА
- РПП ТИМОЧКЕ КРАЈИНЕ - БОРСКИ И ЗАЈЕЧАРСКИ ОКРУГ (обухвата целу територију Града Зајечар)

СПРОВОЂЕЊЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА

ЗОНЕ ДИРЕКТНЕ ПРИМЕНЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА

- ЗОНЕ ДИРЕКТНЕ ПРИМЕНЕ
- ШЕМАТСКИ ПРИКАЗИ НАСЕЉА
- ГРАЂЕВИНСКА ПОДРУЧЈА НАСЕЉА

ЗОНЕ ДЕТАЉНЕ РАЗРАДЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА

- ГЕНЕРАЛНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ГРАДА ЗАЈЕЧАРА (у изради)
- ГРАНИЦА ПДР-е УРЕЂЕЊА ДЕОНИЦА ЦРНОГ, БЕЛОГ И ВЕЛИКОГ ТИМОКА
- ГРАНИЦА ПДР-е ВЕТРОПАРК "ВРШКА ЧУКА 2" И "НОВА ВРШКА ЧУКА"
- ПРОЈЕКТНА ЗОНА ПДР-е ВЕТРОПАРК "ВРШКА ЧУКА 2" И "НОВА ВРШКА ЧУКА"

ПЛАНОВИ ВИШЕГ РЕДА У ИЗРАДИ

- ПРОСТОРНИ ПЛАН ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ СЛИВА АКУМУЛАЦИЈЕ ГРЛИШТЕ (у изради)
- ПРЕДЛОГ ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА ДЕЛТА АГРАР, НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

3
А
Е
Ч
А
Р

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ЗА ПОТРЕБЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА ДЕЛТА АГРАР, НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

НАЗИВ ЛИСТА: **БРОЈ ЛИСТА:**

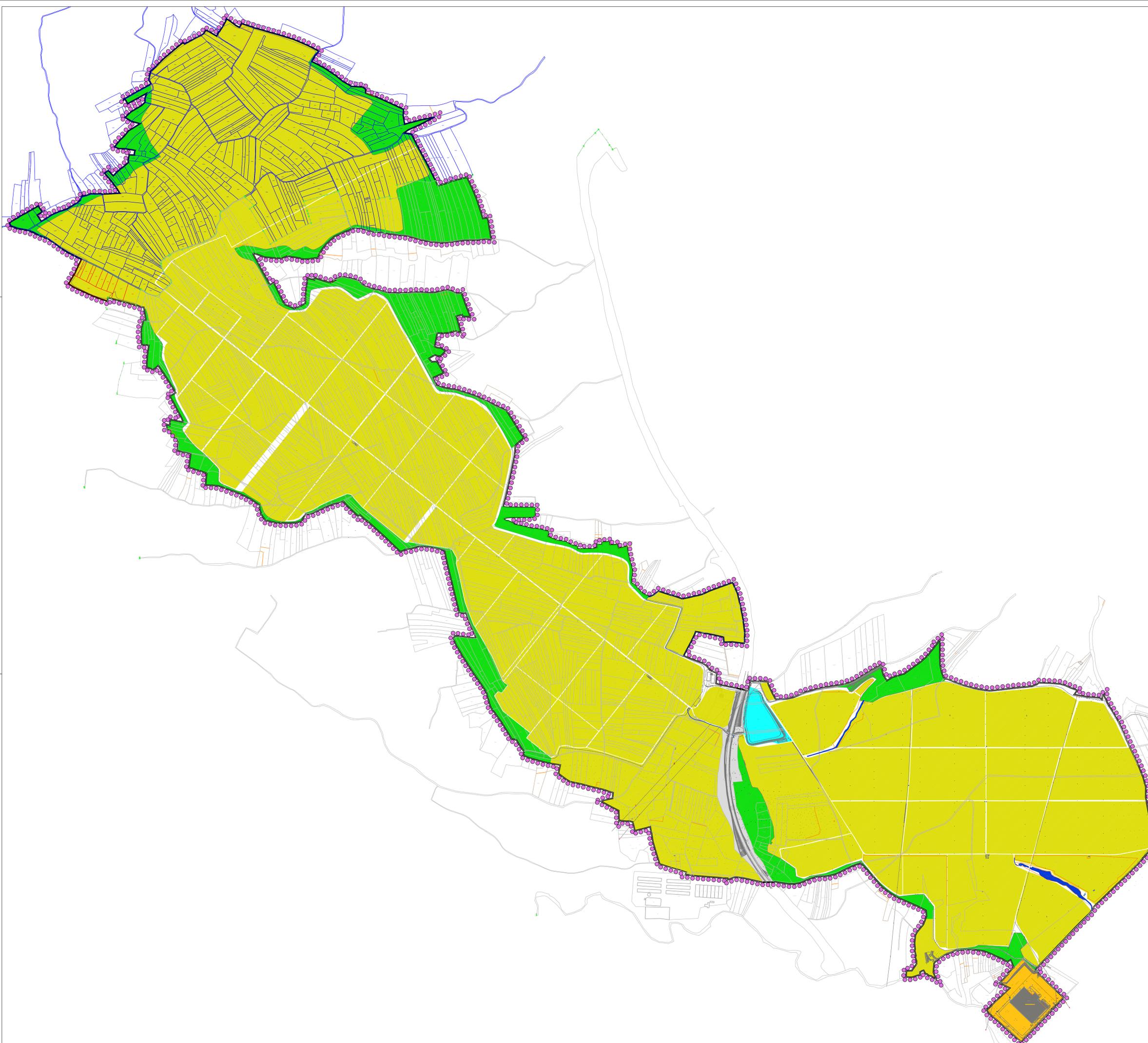
Ј Извод из ПП територије града Зајечара **2.4.**
РЕФЕРАЛНА КАРТА БР. 4: КАРТА СПРОВОЂЕЊА

Е **РАЗМЕРА:** **ДАТУМ:** 2026. г.
РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: **ДИРЕКТОР:**
Драгана Стојиљковић, дип. **Агатуновић Марина, дипл. екон.**
бр. лиценце: 2001454/14

А **НАРУЧИЛАЦ:**
ДЕЛТА АГРАР ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД)

ОБРАЂИВАЧ: "ИНФОПЛАН" Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ

12084
ISO 9001:2008
SRPS ISO 9001:2008



ЛЕГЕНДА:

- Предлог границе плана детаљне регулације
- Граница К.О.
- Катастарско стање
- Топографија
- Путно земљиште
- Пољопривредно земљиште
- ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ**
- Интерни путеви - земљани
- Канал
- Акумулација
- Зеленило
- Хладњача

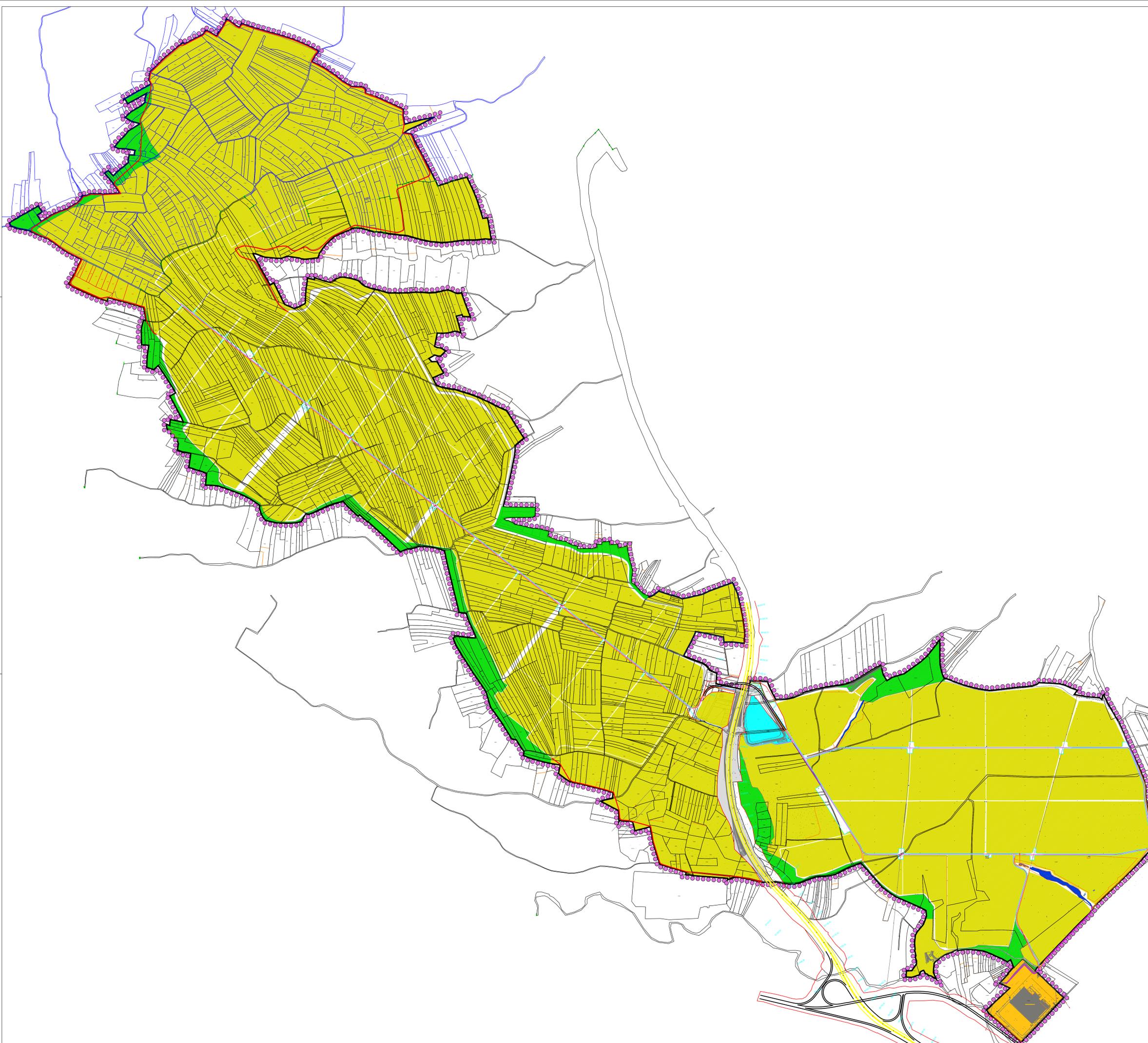
3
А
Ј
Е
Ч
А
Р

**ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
ЗА ПОТРЕБЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА
ДЕЛТА АГРАР,
НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА**

НАЗИВ ЛИСТА:	БРОЈ ЛИСТА:
ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	3.
РАЗМЕРА: Р: 5 000 РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: Драгана Стојиљковић, дип. Бр. лиценце: 200 1454 14	ДАТУМ: 2026. г. ДИРЕКТОР: Агагучић Марина, дипл. екон.

НАРУЧИЛАЦ:
ДЕЛТА АГРАР ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД)

ОБРАЂИВАЧ: "ИНФОПЛАН" Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ



ЛЕГЕНДА:

- Предлог границе плана детаљне регулације
- Граница К.О.
- Катастарско стање
- Топографија
- Пољопривредно земљиште
- ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ**
- Путно земљиште(по катастру) - Државни пут 1Б реда бр.35
- Саобраћајница (планирана регулација)- Државни пут 1Б реда бр.35
- Планирани путеви - земљани
- ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ**
- Интерни путеви - асфалтирани
- Интерни путеви - земљани
- Канал
- Акумулација
- Зеленило
- Хладњача

3 **ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД**
ЗА ПОТРЕБЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА
ДЕЛТА АГРАР,
НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

А НАЗИВ ЛИСТА: _____ БРОЈ ЛИСТА: _____

Ј ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА **4.**

Е РАЗМЕРА: **Р: 5 000** **ДАТУМ:** 2026. г.
Ч РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: **ДРАГАНА СТОЈИЊЕВИЋ, ДИП.**
Број лиценце: 200 1454 14 **ДИРЕКТОР:**
АГАТУЊЕВИЋ МАРИНА, ДИП.ЕКОМ.

А **НАРУЧИЛАЦ:**
ДЕЛТА АГРАР ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД)

Р **ОБРАЂИВАЧ:** "ИНФОПЛАН" Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ

ISO 9001:2015
ISO 14001:2015

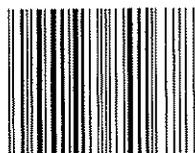
ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Изјава и копија лиценце одговорног урбанисте



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000177841678

Регистар привредних субјеката
БД 57537/2020

Дана, 18.08.2020. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код INFOPLAN DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE, AUTOMATSKU OBRADU PODATAKA I INŽENJERING, ARANĐELOVAC, матични број: 07333820, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Марина Агатуновић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

INFOPLAN DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PLANIRANJE,
PROJEKTOVANJE, AUTOMATSKU OBRADU PODATAKA I INŽENJERING, ARANĐELOVAC

Регистарски/матични број: 07333820

и го следећих промена:

Промена седишта привредног друштва:

Брише се:

Адреса: Ратних војних инвалида ББ , Аранђеловац , 34300 Аранђеловац , Србија

Уписује се:

Адреса: Ратних војних инвалида 4 , Аранђеловац , 34300 Аранђеловац , Србија

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 12.08.2020. године регистрациону пријаву промене података број БД 57537/2020 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

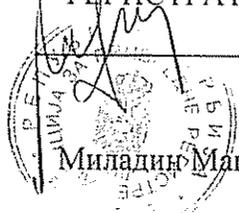
Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре , Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР



Миладин Милошевић

На основу члана 36. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09– исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), „ИНФОПЛАН” д.о.о. – Аранђеловац издаје:

РЕШЕЊЕ

О одређивању Руководиоца радног тима – Одговорног урбанисте
за израду:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА ДЕЛТА АГРАР, НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

одређујем:

Драгану Стојиловић, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 1454 14

Директор:
Марина Агатуновић,
дипл.екон.



На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 123/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), одговорни урбаниста даје:

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни УРБАНИСТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ пољопривредног комплекса Делта Аграр, на територији града Зајечара

Драгана Стојиловић, дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је елаборат за рани јавни увид урађен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона;

Одговорни урбаниста:	Драгана Стојиловић, дипл.инж.арх.
Број лиценце:	200 1454 14
Печат:	Потпис:



Место и датум:

Аранђеловац, фебруар 2026. године



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦИЈА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Драгана М. Стојиловић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 09570059293

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката



Број лиценце
200 1454 14



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

M. Gavrilovic
Милошан Гавриловић
ЛИБА ИНЖ. СР

У Београду,
26. јуна 2014. године

Број: 02-12/2025-33620
Београд, 18.12.2025. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025)
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Драгана М. Стојиловић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1454 14

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 03.12.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

С. Јовић
Вељко Бојовић, дипл. простор. план.

ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изradi плана (бр. 012-5/2026 од 21.01.2026.год.)

На основу члана 35. став 8. и члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и члана 40. став 1. тачка 5. Статута града Зајечара („Сл. лист града Зајечара“, број 4/2019 и 67/2021), Одлуке о образовању Привременог органа града Зајечара („Сл. гласник РС“, бр.114/2025), члана 5. Пословника Привременог органа града Зајечара („Сл. лист града Зајечара“, број 41/2025 и 44/2025), Привремени орган града Зајечара, на седници одржаној 21.01.2026. године, донео је

ОДЛУКУ

О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА ДЕЛТА АГРАР, НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

Члан 1.

Приступа се изради Плана детаљне регулације пољопривредног комплекса Делта Аграр, на територији Града Зајечара (у даљем тексту: План).

Члан 2.

Локација пољопривредног комплекса налази се на делу катастарских општина Рготине, Николичева и Вражогрнца, на територији града Зајечара.

Прелиминарна граница Плана обухвата следеће катастарске парцеле:

Катастарска општина Николичево:

- Целе кп. бр.: 3340, 3341, 3342, 3343, 3344, 3345, 3346, 3347, 3350, 3349, 3348 све К.О. Николичево.

Катастарска општина Рготина:

- Делови кп. бр.: 14732, 16356, 16357, 14914, 16369, 14440 и 16398/1 све К.О. Рготина;
- Целе кп. бр.: 14751, 14752, 14750, 14701, 14700, 14703, 14702/1, 14699, 14749, 14707, 14706, 14748, 14747, 14746, 14702/2, 14745, 14704, 14744, 14709, 14715, 14743, 14710, 14705, 14708, 14711, 14940, 14713, 14583, 14742, 14712, 14584, 14941, 14736, 14943, 14714, 14741, 14716, 14585, 14739, 14740, 14944, 14586, 14939, 14673, 14717, 14738, 14587, 14718, 14672, 14737, 14734, 14945, 14588, 14719, 14733, 14589, 14720, 14942, 14913, 14735, 14962, 14961, 14590, 14960, 14721, 14581, 14963, 14958, 14946, 14722, 14591, 14594, 14959, 14964, 14967, 14966, 14957, 14723, 14956, 14954, 14598, 14911, 14953/1, 14912, 14724, 14965, 14969, 14571, 14947, 14725, 14727, 14728, 14970, 14599, 14580, 14731, 14971, 14953/2, 14955, 14595, 14726, 14908, 14972, 14948, 14968, 14596, 14600, 14579, 14578, 14949, 14729, 14730, 14950, 14952, 14992, 14574, 14909, 14597, 14975, 14951, 14582, 14910, 14985, 14973, 14573, 15044, 14602, 14601, 15045, 14572, 14984, 14978, 14577, 14570, 14974, 14569, 14568, 14576, 14976, 14603, 14986, 14567, 14565, 14979, 14566, 15047, 14556/2, 14546, 14604/1, 14575, 15038, 14991, 14983, 14547, 14993, 15048, 14604/2, 15042, 14564, 14977, 14980, 14556/1, 14987, 15041, 14544, 15043, 14560/2, 15040, 14981, 14988, 15039, 14994, 14982, 15046, 15031, 14557, 14608, 14607, 14558,

15035, 14995, 14989, 15037, 14545, 14549, 15036, 14990, 15017, 15016, 14543, 14605, 14560/1, 14555, 14615, 14613, 14559, 15023, 14614, 15018, 15015, 15021, 15004, 14513, 14619, 14563, 15014, 14548, 14542, 14561, 14514, 14516, 15030, 14553, 14606, 15013, 14552, 14562, 14997, 15034, 14515, 15008, 14996, 15009, 14541, 14518, 15012, 15007, 14621, 15022, 14517, 14554, 14540, 15029, 15033, 14457, 15032, 14998, 15028, 14550, 14519, 15005, 14512, 14539, 14520, 15011, 15010, 14537, 14451, 14452, 14458, 15020, 14538, 14620, 14536, 14521, 15006, 14444, 15019, 15003, 16399, 15027, 14522, 15024, 15025, 14456, 14453, 14454, 14455, 14472, 14459, 14535, 14551, 15001, 14445, 14473/2, 14473/1, 15002/2, 14446, 14450, 14460, 14533, 14523, 14511, 14471, 14474, 14462, 14529, 15002/1, 14461, 14528, 14527, 14999, 15000, 14476, 15026, 14534, 14509, 14449, 14447, 14531, 14475, 14532, 14463, 14524, 14530, 14508, 14505, 14507, 14477, 14478, 14469, 14448, 14503, 14502, 14504, 14480, 14525, 14470, 14506, 14479, 14468, 14510, 14526, 16398/2, 14501, 14467, 14481, 14466, 14464, 14482, 14465, 14483, 14500, 14484, 14499, 14498, 14497, 14496, 14493, 14492, 14485, 14486, 14495, 14491, 14494, 14487, 14488, 14490 и 14489 све К.О. Рготина.

Катастарска општина Вражогрнац:

- Делови кп. бр.: 13492, 5276, 13493/1, 5375, 13494/1, 5539, 5777, 13496, 6890, 13497/1, 6861, 6874, 6875, 6868, 6857, 13500/2, 7002, 13499/1, 13498/2, 6306, 13498/1, 11502, 13606, 11757 и 13512 све К.О. Вражогрнац;
- Целе кп. бр.: 5204, 5198, 5248, 5257, 5249, 5193, 5190, 5206, 5205, 5191, 5192, 5207, 5209, 13572, 5194, 5195, 5196, 5200, 5199, 5201, 5317, 5212, 5211, 5250, 5210, 5247, 5203, 5202, 5197, 5256, 5258, 5251, 5259, 5245, 5316, 5318, 5242, 5244, 5246, 13573, 5319, 5320, 5252, 5241, 5255, 5323, 5243, 5329, 5328, 5322, 5330, 5315, 5324, 5326, 5314, 5262, 5260, 5261, 5321, 5347, 5331, 5348, 5313, 5349, 5358, 5327, 5350, 5351, 5325, 5332, 5275, 5312, 5277, 5278, 5311, 5265, 5264, 5266, 5267, 5279, 5310, 5268, 5309, 5370, 5280, 5333, 5090, 5111, 5357, 5281, 5102, 5286, 5363, 5352, 5117, 5359, 5118, 5360, 5263, 5291, 5114, 5346, 5093, 5369, 5113, 5364, 5353, 5368, 5361, 5367, 5366, 5362, 5101, 5339, 5100, 5293/1, 5112, 5106, 5304, 5107, 5293/2, 5365, 5099, 5105, 5356/1, 5097, 5098, 5306, 5305, 5108, 5104, 5095, 5096, 5345, 5109, 5103/2, 5103/1, 5299, 5399, 5298, 5092, 5091, 5308, 5115, 5282, 5110, 5290, 5284, 5300, 5094, 5354, 5401, 5285, 5355, 5344, 5400, 5394, 5398, 5395, 5287, 5335, 5334, 5294, 5288, 5340, 5071/2, 5402, 5392, 5295, 5393, 5342, 5356/2, 5337, 5336, 5341, 5307, 5403, 5343, 5071/1, 5087, 5440, 5301, 5338, 5405, 5445, 5303, 5089, 5072, 5297, 5439, 5296, 5435, 5073, 5292, 5406, 5074, 5289, 5408, 5446, 5396, 5436, 5283, 5086, 5088, 5407, 5447, 5084, 5397, 5452, 5451, 5085, 5083, 5450, 5082, 5449, 5471, 5441, 5460, 5409, 5462, 5433, 5461, 5432, 5431, 5075/1, 5470, 5444, 5465, 5438, 5430, 5434, 5075/2, 5474, 5081, 5477, 5426, 5475, 5410, 5476, 5478, 5429, 5494, 5479, 5443, 5442, 5428, 5427, 5464, 5423, 5425, 5495, 5422, 5501, 5490, 5489, 5499, 5437, 5496, 5500/2, 5500/1, 5502, 5421, 5411, 5412, 5506, 5505, 5458, 5459, 5468, 5420, 5424, 5457, 5419, 5456, 5455, 5522, 5463, 5454, 5521, 5453, 5418, 5523, 5520, 5519, 5517, 5532, 5531, 5524, 5413, 5533, 5530, 5515, 5472, 5414, 5529, 5535, 5525, 5417, 5534, 5466, 5516, 5528, 5469, 5527, 5526, 5488/1, 5537/1, 5493, 5416, 5536, 5730/1, 5415, 5467, 5518, 5740, 5732, 5730/2, 5485, 5483, 5733, 5487/1, 5718, 5487/2, 5498, 5511, 5482, 5492, 5719, 5717, 5484, 5480, 5514, 5473, 5537/2, 5491, 5737, 5497, 5540, 5729, 5720, 5736/2, 5541, 5721, 5716, 5488/2, 5486, 5724, 5738, 5723, 5734, 5722, 5725, 5547, 5736/1, 5542, 5726, 5508, 5728, 5727, 5512, 5543, 5513, 5507, 5544, 5556, 5545, 5551, 5735, 5742, 5739, 5552, 5741, 5546, 5555, 5711, 5743, 5712, 5572/2, 5715, 5622, 5710, 5714, 5571, 5562, 5584, 5603, 5578, 5604, 5713, 5605, 5744, 5563, 5566,

5606, 5510, 5611, 5693, 5692, 5623, 5612, 5707, 13495, 5708, 5620/4, 5709, 5764, 5690, 5763, 5548, 5706, 5618, 5746, 5687/2, 6533, 5619, 5705, 5585, 5579, 6530/1, 5745, 5624, 5580, 5686, 5509, 5694, 5565, 5549, 5687/1, 5685, 5704, 5620/3, 5553, 5689, 5682, 5620/5, 5554, 5570, 5681, 5695, 5748, 5678, 5688, 5599, 5590, 5675, 5676, 5607, 5557, 5600, 5747, 5674, 5703, 5560, 5595, 5617, 5591, 5575, 5569, 5586, 5680, 5625, 5702, 6531, 5684, 5749, 5677, 5673/1, 5558, 5613, 5610, 5673/2, 5671, 5559, 5683, 5567, 5561, 5700, 5564, 5620/1, 5621/1, 6529, 5626, 5672, 5670, 5679, 5698, 5616, 5699, 6530/2, 5620/2, 5669, 5696, 5697, 5701, 5668, 5627, 5568, 6522, 5602, 5572/1, 6528, 5592, 5582, 5577, 5583, 5667, 5587, 5663, 5634, 5594, 6519/3, 5633, 5621/2, 5632, 5664, 6527, 6519/2, 5614, 5576, 5615, 5665, 5666, 5609, 5630, 6519/1, 6525, 6526, 5589, 5608, 5596, 5597, 5598, 5601, 6524, 6511, 5581, 6523, 5628/2, 6510, 5628/1, 6512, 6513, 5593, 6509, 6514, 5631, 6506, 6508, 5629, 5588, 6505, 6504, 6500, 6499, 6507, 6503, 6493/2, 6864, 6502, 6495, 6501, 6497, 6493/1, 6888, 6498, 6887, 6878, 6867, 6876, 6496, 6491, 6492, 6283, 6873/1, 6490, 6863, 6873/3, 6489, 6862, 6891, 6494, 6893, 6282, 6894, 6898, 6900, 6892, 6488, 6899, 6895, 6901, 6487, 6486, 6896, 7035, 7039/1, 6897, 6474, 6917, 6485, 6284, 7028/2, 7039/2, 6919, 6920, 6484, 6918, 6903, 6916, 7028/3, 6472, 6473, 6930, 6483, 7039/4, 6902, 6475, 6931, 6471, 6914, 6476, 7028/4, 6904, 6477, 6482, 6913, 6478, 6915, 6912, 7036, 6932, 6479, 6470, 6933, 6911, 7034, 6480, 6905, 6469, 6910, 6481, 7014/2, 6468, 7028/1, 6934, 6909, 6338, 6363, 6467, 7033, 6935, 6364, 7025/2, 6906, 7032, 6339/2, 6344, 6365, 6345, 7030, 6908, 7031, 6366, 6334, 7029, 6341, 6936, 6907, 7027/2, 6367, 6937, 6340, 6368, 6938, 7010, 7011/4, 6939, 6352, 6361, 7001, 6369, 6353, 6940, 6370, 6942, 6941, 6354, 6943, 6355, 6351, 6946, 6371, 6944, 6350, 6945, 6330, 6359, 6349, 6362, 6348, 6961, 6347, 6343, 6372, 6346, 6358, 6357, 6963, 6333, 6373, 6356, 6962, 6339/1, 6337, 6964, 6335, 6342, 6965, 6966, 6326, 6374, 6327, 6967, 6947, 6382, 6381, 6968, 6328, 6969, 6387, 6960, 6383, 6384, 7479/2, 6970, 6388, 6971/2, 6959, 6948, 6379, 6378, 6380, 6972/2, 6389, 6390, 6973/1, 6977, 6377, 6395, 6396, 6988, 6375, 7000, 6973/2, 6974/1, 6376, 6980, 6987, 7479/1, 6391, 6989, 7473, 6949, 6974/2, 6958, 6986, 6392, 6975/1, 6950, 6400, 6408, 6985, 6404, 6385, 6975/2, 6982, 6405, 6411, 6957, 6409, 6951, 6983, 6984, 6979, 6978, 6393, 6410, 6394, 11859, 6976, 6952, 6956, 6953, 11857, 7478/1, 6955, 11501, 11855/2, 6954, 6981, 6991, 6397, 6990, 6399, 6398, 6439, 11854/2, 11860, 6992, 11865, 7480, 11864, 11863, 11861/2, 11862, 11861/1, 6434, 6995, 11853/2, 6993, 6401, 11866/3, 6412, 6440, 6996/1, 6445, 6438, 11867, 6996/2, 6994, 11866/1, 6435, 6436, 6437, 11850/2, 11866/2, 11850/1, 6407, 6441, 6998, 6997/2, 6406, 6997/1, 6403, 6413, 6433, 11873, 6999, 11874/2, 6402, 11869, 6442, 6466, 6465, 11872, 6464, 11891, 6463, 11871, 6443, 6462, 11870, 11874/1, 6447, 11894/1, 11840/2, 6461, 6448, 6446, 11892, 6444, 11889, 11875/1, 11836, 6452, 6451, 11887, 11893, 11835, 6450, 6449, 11894/2, 11890, 11506/1, 11888, 6455, 6454, 6457, 6458, 6459, 11886, 6456, 11895, 6460, 11885, 11880/1, 11896, 11825, 11902, 11903, 11904, 11905, 11914, 11906, 11907, 11908, 11909, 11910, 11884, 11876/3, 11822, 11911, 11912, 11913, 11811, 11897, 11900, 11898/2, 11899, 11810, 11883, 11806, 11918, 11813, 11821/1, 11809, 11919, 11882, 11916, 11808, 11915, 11920, 11807, 11932, 11921, 11814, 11804, 11929, 11881, 11803, 11802, 11927, 13511/1, 11934, 11801, 11931, 11800/2, 11930, 11795, 11933, 11552/1, 11928/3, 11928/2, 11800/1, 11928/1, 11758/1, 11799/1, 11553/1, 11799/2, 11798, 11797/1, 12102/2, 12099, 11797/2, 13511/2, 12101/2, 11551/1, 11554, 11753/4 и 11535/1 све К.О. Вражогрнац.

Предложена површина обухвата Плана је око 471 ха.

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

Члан 3.

Плански основ за израду Плана представља Просторни план територије града Зајечара („Сл. лист града Зајечара”, бр.15/12), а правни основ одређен је Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

Члан 4.

Услови и смернице за израду Плана садржани су у планском документу вишег реда - Просторном плану територије града Зајечара („Сл. лист града Зајечара”, бр.15/12) и заснивају се на остваривању саобраћајне, економске, социјалне и других облика интеграције овог подручја.

Члан 5.

Принципи планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја утврђени су чланом 3. Закона о планирању и изградњи и планским документом: одрживи развој као принцип свих активности; заштита животне средине; заштита, уређење и одрживо коришћење природног и културног наслеђа и унапређење територијалне кохезије; унапређење саобраћајне приступачности и инфраструктурне опремљености; подела земљишта на јавно и остало, у складу са фактичким стањем на терену.

Члан 6.

Циљ израде Плана је да се кроз сагледавање просторних могућности саме локације, непосредног и ширег окружења, као и постојећих и планираних инфраструктурних веза, нађе оптимално просторно-програмско решење за формирање комплекса пољопривредног земљишта, два воћњака са потребним објектима, повезана новим путем и опремљена потребном инфраструктуром.

Израдом плана неопходно је утврђивање правила уређења и правила грађења, односно стварање планског основа за реализацију планиране намене, како би се унапредило коришћење пољопривредног земљишта, саобраћајна приступачност и инфраструктурна опремљеност, а на основу анализе урбанистичке документације, теренских истраживања, сагледавања потреба одговарајућих корисника простора.

Визија развоја простора обухваћеног Планом је обезбеђење просторних услова за остварење и унапређење инфраструктурне опремљености и саобраћајне приступачности.

Члан 7.

Концептуални оквир планирања дефинисан је планским поставкама утврђеним у Просторном плану територије града Зајечара („Сл. лист града Зајечара”, бр.15/12) и заснива се на интервенцијама у простору планирањем коридора нових општинских путева, цевовода за наводњавање пољопривредног комплекса и проширења капацитета постојећих објеката.

Члан 8.

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

План ће садржати текстуални и графички део, у складу са чл. 27-32. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и чл. 25. и 26. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр.32/2019 и 47/2025).

Члан 9.

Средства за израду плана, прибављање подлога, подношење захтева за издавање услова и мишљења, као и друге трошкове од интереса за израду плана обезбеђује наручилац израде „ДЕЛТА АГРАР“ ДОО Београд, Владимира Поповића 8А, Нови Београд (у даљем тексту инвеститор).

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

Обрађивач плана је Инфоплан д.о.о. Аранђеловац, Ратних војних инвалида бр.4, Аранђеловац.

Рок за израду нацрта планског документа не може бити дужи од 12 (дванаест) месеци од дана доношења одлуке о изради плана.

Члан 10.

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

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

Члан 11.

Саставни део ове Одлуке је Одлука о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана, IV/04 број 350–40/2025 од 19.11.2025. године, коју је донело Одељење за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове Градске управе Града Зајечара.

Члан 12.

На основу Мишљења Завода за заштиту споменика културе Ниш, број 1617/2-02 од 25.09.2025. године није неопходна израда Студије заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту.

Члан 13.

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

Члан 14.

План детаљне регулације израдиће се у 4 (четири) примерка у аналогном и дигиталном облику.

Члан 15.

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

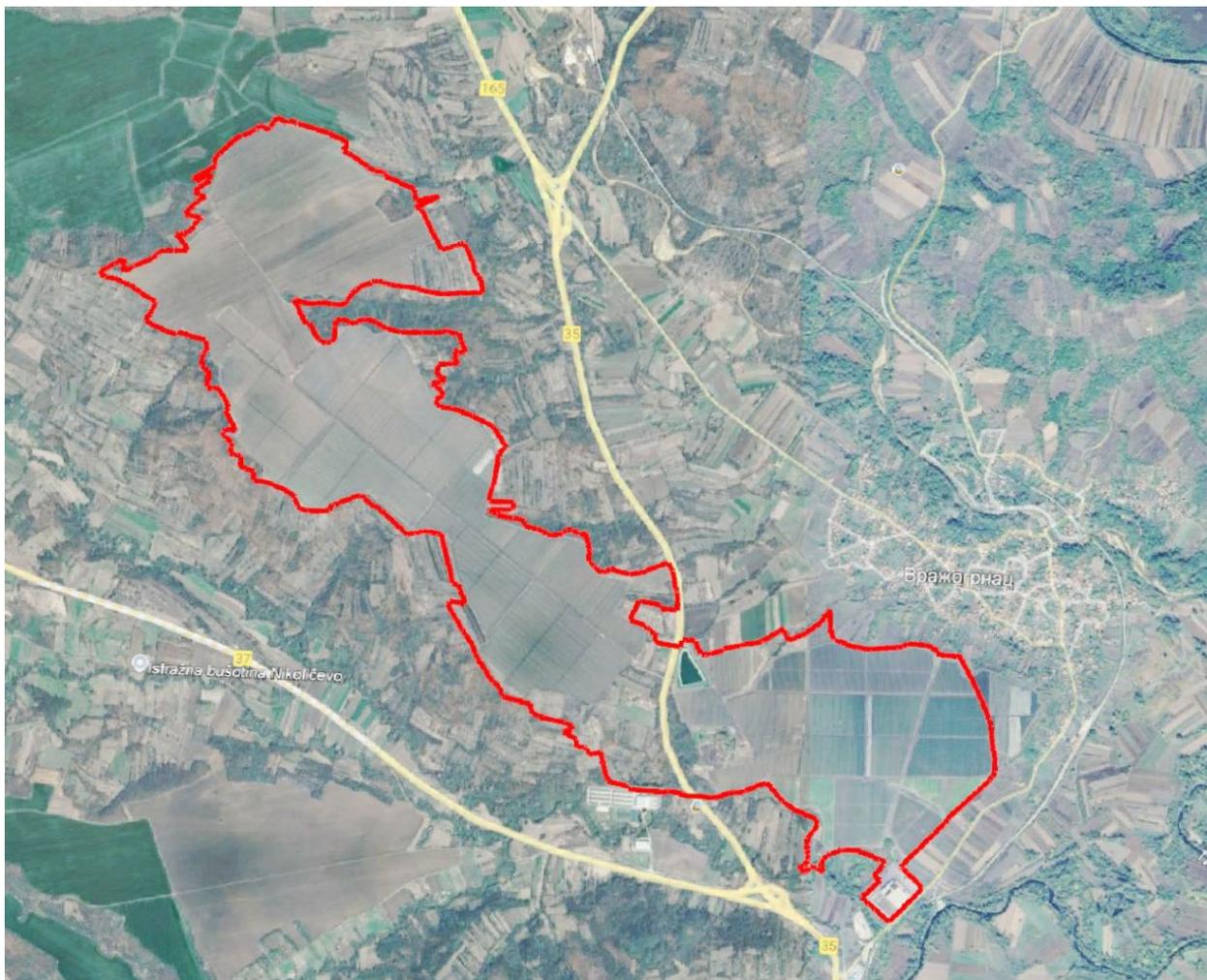
VI број 012-5/2026

У Зајечару, 21.01.2026. године

ПРИВРЕМЕНИ ОРГАН ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

ПРЕДСЕДНИК

Владимир Виденовић, с.р.

**ЛЕГЕНДА:**

 Граница Плана детаљне регулације

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ ОДЛУКЕ О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА ДЕЛТА АГРАР, НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Плански основ за израду Плана представља Просторни план територије града Зајечара („Сл. лист града Зајечара”, бр.15/12), а правни основ одређен је Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

Имајући у виду да не постоје плански документи нижег реда за овај простор на основу којих би се утврдили урбанистички параметри за изградњу и формирање комплекса пољопривредног земљишта, два воћњака са потребним објектима, повезана новим путем и опремљена потребном инфраструктуром, решио имовинско-правни статус земљишта и прецизно дефинисала правила уређења и грађења, неопходна је израда Плана детаљне регулације.

Циљ израде Плана је да се кроз сагледавање просторних могућности саме локације, непосредног и ширег окружења, као и постојећих и планираних инфраструктурних веза, нађе оптимално просторно-програмско решење за формирање комплекса пољопривредног земљишта, два воћњака са потребним објектима, повезана новим путем и опремљена потребном инфраструктуром.

Израдом плана неопходно је утврђивање правила уређења и правила грађења, односно стварање планског основа за реализацију планиране намене, како би се унапредило коришћење пољопривредног земљишта, саобраћајна приступачност и инфраструктурна опремљеност, а на основу анализе урбанистичке документације, теренских истраживања, сагледавања потреба одговарајућих корисника простора.

Визија развоја простора обухваћеног Планом је обезбеђење просторних услова за остварење и унапређење инфраструктурне опремљености и саобраћајне приступачности.

У вези изложеног, а на основу 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) као и других закона и прописа који прате ову материју, потребно је израдити План детаљне регулације пољопривредног комплекса Делта Аграр, на територији Града Зајечара.

На седници одржаној 20.10.2025. године Комисија за планове града Зајечара је дала мишљење да је оправдано приступити изради Плана детаљне регулације пољопривредног комплекса Делта Аграр, на територији Града Зајечара.

Имајући у виду напред наведено председник Привременог органа града Зајечара предлаже Привременом органу града Зајечара да усвоји ову Одлуку као у Предлогу.

ПРИВРЕМЕНИ ОРГАН ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

ПРЕДСЕДНИК

Владимир Виденовић, с.р.

На основу члана 9. став 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр. 94/24), а у вези са чланом 46. 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), Одељење за урбанизам, грађевинске и комунално стамбене послове Градске управе града Зајечара, по претходно прибављеном Мишљењу Канцеларије за заштиту животне средине и заинтересованих органа и организација, доноси

ОДЛУКУ

О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА ДЕЛТА АГРАР НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

Члан 1.

Приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације пољопривредног комплекса Делта Аграр на територији Града Зајечара.

Члан 2.

Локација пољопривредног комплекса налази се на делу катастарских општина Рготине, Николичева и Вражогрнца, на територији Града Зајечара.

Прелиминарна граница Плана обухвата следеће катастарске парцеле:

Катастарска општина Николичево:

- Целе кп. бр.: 3340, 3341, 3342, 3343, 3344, 3345, 3346, 3347, 3350, 3349, 3348 све К.О. Николичево.

Катастарска општина Рготина:

- Делови кп. бр.: 14732, 16356, 16357, 14914, 16369, 14440 и 16398/1 све К.О. Рготина;
- Целе кп. бр.: 14751, 14752, 14750, 14701, 14700, 14703, 14702/1, 14699, 14749, 14707, 14706, 14748, 14747, 14746, 14702/2, 14745, 14704, 14744, 14709, 14715, 14743, 14710, 14705, 14708, 14711, 14940, 14713, 14583, 14742, 14712, 14584, 14941, 14736, 14943, 14714, 14741, 14716, 14585, 14739, 14740, 14944, 14586, 14939, 14673, 14717, 14738, 14587, 14718, 14672, 14737, 14734, 14945, 14588, 14719, 14733, 14589, 14720, 14942, 14913, 14735, 14962, 14961, 14590, 14960, 14721, 14581, 14963, 14958, 14946, 14722, 14591, 14594, 14959, 14964, 14967, 14966, 14957, 14723, 14956, 14954, 14598, 14911, 14953/1, 14912, 14724, 14965, 14969, 14571, 14947, 14725, 14727, 14728, 14970, 14599, 14580, 14731, 14971, 14953/2, 14955, 14595, 14726, 14908, 14972, 14948, 14968, 14596, 14600, 14579, 14578, 14949, 14729, 14730, 14950, 14952, 14992, 14574, 14909, 14597, 14975, 14951, 14582, 14910, 14985, 14973, 14573, 15044, 14602, 14601, 15045, 14572, 14984, 14978, 14577, 14570, 14974, 14569, 14568, 14576, 14976, 14603, 14986, 14567, 14565, 14979, 14566, 15047, 14556/2, 14546, 14604/1, 14575, 15038, 14991, 14983, 14547, 14993, 15048, 14604/2, 15042, 14564, 14977, 14980, 14556/1, 14987, 15041, 14544, 15043, 14560/2, 15040, 14981, 14988, 15039, 14994, 14982, 15046, 15031, 14557, 14608, 14607, 14558, 15035, 14995, 14989, 15037, 14545, 14549, 15036, 14990, 15017, 15016, 14543, 14605, 14560/1, 14555, 14615, 14613, 14559, 15023, 14614, 15018, 15015,

15021, 15004, 14513, 14619, 14563, 15014, 14548, 14542, 14561, 14514, 14516, 15030, 14553, 14606, 15013, 14552, 14562, 14997, 15034, 14515, 15008, 14996, 15009, 14541, 14518, 15012, 15007, 14621, 15022, 14517, 14554, 14540, 15029, 15033, 14457, 15032, 14998, 15028, 14550, 14519, 15005, 14512, 14539, 14520, 15011, 15010, 14537, 14451, 14452, 14458, 15020, 14538, 14620, 14536, 14521, 15006, 14444, 15019, 15003, 16399, 15027, 14522, 15024, 15025, 14456, 14453, 14454, 14455, 14472, 14459, 14535, 14551, 15001, 14445, 14473/2, 14473/1, 15002/2, 14446, 14450, 14460, 14533, 14523, 14511, 14471, 14474, 14462, 14529, 15002/1, 14461, 14528, 14527, 14999, 15000, 14476, 15026, 14534, 14509, 14449, 14447, 14531, 14475, 14532, 14463, 14524, 14530, 14508, 14505, 14507, 14477, 14478, 14469, 14448, 14503, 14502, 14504, 14480, 14525, 14470, 14506, 14479, 14468, 14510, 14526, 16398/2, 14501, 14467, 14481, 14466, 14464, 14482, 14465, 14483, 14500, 14484, 14499, 14498, 14497, 14496, 14493, 14492, 14485, 14486, 14495, 14491, 14494, 14487, 14488, 14490 и 14489 све К.О. Рготина.

Катастарска општина Вражогрнац:

- Делови кп. бр.: 13492, 5276, 13493/1, 5375, 13494/1, 5539, 5777, 13496, 6890, 13497/1, 6861, 6874, 6875, 6868, 6857, 13500/2, 7002, 13499/1, 13498/2, 6306, 13498/1, 11502, 13606, 11757 и 13512 све К.О. Вражогрнац;
- Целе кп. бр.: 5204, 5198, 5248, 5257, 5249, 5193, 5190, 5206, 5205, 5191, 5192, 5207, 5209, 13572, 5194, 5195, 5196, 5200, 5199, 5201, 5317, 5212, 5211, 5250, 5210, 5247, 5203, 5202, 5197, 5256, 5258, 5251, 5259, 5245, 5316, 5318, 5242, 5244, 5246, 13573, 5319, 5320, 5252, 5241, 5255, 5323, 5243, 5329, 5328, 5322, 5330, 5315, 5324, 5326, 5314, 5262, 5260, 5261, 5321, 5347, 5331, 5348, 5313, 5349, 5358, 5327, 5350, 5351, 5325, 5332, 5275, 5312, 5277, 5278, 5311, 5265, 5264, 5266, 5267, 5279, 5310, 5268, 5309, 5370, 5280, 5333, 5090, 5111, 5357, 5281, 5102, 5286, 5363, 5352, 5117, 5359, 5118, 5360, 5263, 5291, 5114, 5346, 5093, 5369, 5113, 5364, 5353, 5368, 5361, 5367, 5366, 5362, 5101, 5339, 5100, 5293/1, 5112, 5106, 5304, 5107, 5293/2, 5365, 5099, 5105, 5356/1, 5097, 5098, 5306, 5305, 5108, 5104, 5095, 5096, 5345, 5109, 5103/2, 5103/1, 5299, 5399, 5298, 5092, 5091, 5308, 5115, 5282, 5110, 5290, 5284, 5300, 5094, 5354, 5401, 5285, 5355, 5344, 5400, 5394, 5398, 5395, 5287, 5335, 5334, 5294, 5288, 5340, 5071/2, 5402, 5392, 5295, 5393, 5342, 5356/2, 5337, 5336, 5341, 5307, 5403, 5343, 5071/1, 5087, 5440, 5301, 5338, 5405, 5445, 5303, 5089, 5072, 5297, 5439, 5296, 5435, 5073, 5292, 5406, 5074, 5289, 5408, 5446, 5396, 5436, 5283, 5086, 5088, 5407, 5447, 5084, 5397, 5452, 5451, 5085, 5083, 5450, 5082, 5449, 5471, 5441, 5460, 5409, 5462, 5433, 5461, 5432, 5431, 5075/1, 5470, 5444, 5465, 5438, 5430, 5434, 5075/2, 5474, 5081, 5477, 5426, 5475, 5410, 5476, 5478, 5429, 5494, 5479, 5443, 5442, 5428, 5427, 5464, 5423, 5425, 5495, 5422, 5501, 5490, 5489, 5499, 5437, 5496, 5500/2, 5500/1, 5502, 5421, 5411, 5412, 5506, 5505, 5458, 5459, 5468, 5420, 5424, 5457, 5419, 5456, 5455, 5522, 5463, 5454, 5521, 5453, 5418, 5523, 5520, 5519, 5517, 5532, 5531, 5524, 5413, 5533, 5530, 5515, 5472, 5414, 5529, 5535, 5525, 5417, 5534, 5466, 5516, 5528, 5469, 5527, 5526, 5488/1, 5537/1, 5493, 5416, 5536, 5730/1, 5415, 5467, 5518, 5740, 5732, 5730/2, 5485, 5483, 5733, 5487/1, 5718, 5487/2, 5498, 5511, 5482, 5492, 5719, 5717, 5484, 5480, 5514, 5473, 5537/2, 5491, 5737, 5497, 5540, 5729, 5720, 5736/2, 5541, 5721, 5716, 5488/2, 5486, 5724, 5738, 5723, 5734, 5722, 5725, 5547, 5736/1, 5542, 5726, 5508, 5728, 5727, 5512, 5543, 5513, 5507, 5544, 5556, 5545, 5551, 5735, 5742, 5739, 5552, 5741, 5546, 5555, 5711, 5743, 5712, 5572/2, 5715, 5622, 5710, 5714, 5571, 5562, 5584, 5603, 5578, 5604, 5713, 5605, 5744, 5563, 5566, 5606, 5510, 5611, 5693, 5692, 5623, 5612, 5707, 13495, 5708, 5620/4, 5709, 5764, 5690, 5763, 5548, 5706, 5618, 5746, 5687/2, 6533, 5619, 5705, 5585, 5579,

6530/1, 5745, 5624, 5580, 5686, 5509, 5694, 5565, 5549, 5687/1, 5685, 5704, 5620/3, 5553, 5689, 5682, 5620/5, 5554, 5570, 5681, 5695, 5748, 5678, 5688, 5599, 5590, 5675, 5676, 5607, 5557, 5600, 5747, 5674, 5703, 5560, 5595, 5617, 5591, 5575, 5569, 5586, 5680, 5625, 5702, 6531, 5684, 5749, 5677, 5673/1, 5558, 5613, 5610, 5673/2, 5671, 5559, 5683, 5567, 5561, 5700, 5564, 5620/1, 5621/1, 6529, 5626, 5672, 5670, 5679, 5698, 5616, 5699, 6530/2, 5620/2, 5669, 5696, 5697, 5701, 5668, 5627, 5568, 6522, 5602, 5572/1, 6528, 5592, 5582, 5577, 5583, 5667, 5587, 5663, 5634, 5594, 6519/3, 5633, 5621/2, 5632, 5664, 6527, 6519/2, 5614, 5576, 5615, 5665, 5666, 5609, 5630, 6519/1, 6525, 6526, 5589, 5608, 5596, 5597, 5598, 5601, 6524, 6511, 5581, 6523, 5628/2, 6510, 5628/1, 6512, 6513, 5593, 6509, 6514, 5631, 6506, 6508, 5629, 5588, 6505, 6504, 6500, 6499, 6507, 6503, 6493/2, 6864, 6502, 6495, 6501, 6497, 6493/1, 6888, 6498, 6887, 6878, 6867, 6876, 6496, 6491, 6492, 6283, 6873/1, 6490, 6863, 6873/3, 6489, 6862, 6891, 6494, 6893, 6282, 6894, 6898, 6900, 6892, 6488, 6899, 6895, 6901, 6487, 6486, 6896, 7035, 7039/1, 6897, 6474, 6917, 6485, 6284, 7028/2, 7039/2, 6919, 6920, 6484, 6918, 6903, 6916, 7028/3, 6472, 6473, 6930, 6483, 7039/4, 6902, 6475, 6931, 6471, 6914, 6476, 7028/4, 6904, 6477, 6482, 6913, 6478, 6915, 6912, 7036, 6932, 6479, 6470, 6933, 6911, 7034, 6480, 6905, 6469, 6910, 6481, 7014/2, 6468, 7028/1, 6934, 6909, 6338, 6363, 6467, 7033, 6935, 6364, 7025/2, 6906, 7032, 6339/2, 6344, 6365, 6345, 7030, 6908, 7031, 6366, 6334, 7029, 6341, 6936, 6907, 7027/2, 6367, 6937, 6340, 6368, 6938, 7010, 7011/4, 6939, 6352, 6361, 7001, 6369, 6353, 6940, 6370, 6942, 6941, 6354, 6943, 6355, 6351, 6946, 6371, 6944, 6350, 6945, 6330, 6359, 6349, 6362, 6348, 6961, 6347, 6343, 6372, 6346, 6358, 6357, 6963, 6333, 6373, 6356, 6962, 6339/1, 6337, 6964, 6335, 6342, 6965, 6966, 6326, 6374, 6327, 6967, 6947, 6382, 6381, 6968, 6328, 6969, 6387, 6960, 6383, 6384, 7479/2, 6970, 6388, 6971/2, 6959, 6948, 6379, 6378, 6380, 6972/2, 6389, 6390, 6973/1, 6977, 6377, 6395, 6396, 6988, 6375, 7000, 6973/2, 6974/1, 6376, 6980, 6987, 7479/1, 6391, 6989, 7473, 6949, 6974/2, 6958, 6986, 6392, 6975/1, 6950, 6400, 6408, 6985, 6404, 6385, 6975/2, 6982, 6405, 6411, 6957, 6409, 6951, 6983, 6984, 6979, 6978, 6393, 6410, 6394, 11859, 6976, 6952, 6956, 6953, 11857, 7478/1, 6955, 11501, 11855/2, 6954, 6981, 6991, 6397, 6990, 6399, 6398, 6439, 11854/2, 11860, 6992, 11865, 7480, 11864, 11863, 11861/2, 11862, 11861/1, 6434, 6995, 11853/2, 6993, 6401, 11866/3, 6412, 6440, 6996/1, 6445, 6438, 11867, 6996/2, 6994, 11866/1, 6435, 6436, 6437, 11850/2, 11866/2, 11850/1, 6407, 6441, 6998, 6997/2, 6406, 6997/1, 6403, 6413, 6433, 11873, 6999, 11874/2, 6402, 11869, 6442, 6466, 6465, 11872, 6464, 11891, 6463, 11871, 6443, 6462, 11870, 11874/1, 6447, 11894/1, 11840/2, 6461, 6448, 6446, 11892, 6444, 11889, 11875/1, 11836, 6452, 6451, 11887, 11893, 11835, 6450, 6449, 11894/2, 11890, 11506/1, 11888, 6455, 6454, 6457, 6458, 6459, 11886, 6456, 11895, 6460, 11885, 11880/1, 11896, 11825, 11902, 11903, 11904, 11905, 11914, 11906, 11907, 11908, 11909, 11910, 11884, 11876/3, 11822, 11911, 11912, 11913, 11811, 11897, 11900, 11898/2, 11899, 11810, 11883, 11806, 11918, 11813, 11821/1, 11809, 11919, 11882, 11916, 11808, 11915, 11920, 11807, 11932, 11921, 11814, 11804, 11929, 11881, 11803, 11802, 11927, 13511/1, 11934, 11801, 11931, 11800/2, 11930, 11795, 11933, 11552/1, 11928/3, 11928/2, 11800/1, 11928/1, 11758/1, 11799/1, 11553/1, 11799/2, 11798, 11797/1, 12102/2, 12099, 11797/2, 13511/2, 12101/2, 11551/1, 11554, 11753/4 и 11535/1 све К.О. Вражогрнац.

Предложена површина обухвата Плана је око 471 ha.

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

Члан 3.

Циљ израде Плана је да се кроз сагледавање просторних могућности саме локације, непосредног и ширег окружења, као и постојећих и планираних инфраструктурних веза, нађе оптимално просторно-програмско решење за формирање комплекса пољопривредног земљишта, два воћњака са потребним објектима, повезана новим путем и опремљена потребном инфраструктуром.

Израдом плана неопходно је утврђивање правила уређења и правила грађења, односно стварање планског основа за реализацију планиране намене, како би се унапредило коришћење пољопривредног земљишта, саобраћајна приступачност и инфраструктурна опремљеност, а на основу анализе урбанистичке документације, теренских истраживања, сагледавања потреба одговарајућих корисника простора.

Визија развоја простора обухваћеног Планом је обезбеђење просторних услова за остварење и унапређење инфраструктурне опремљености и саобраћајне приступачности.

Члан 4.

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

Члан 5.

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

1. Предметним планом се успоставља оквир за одобравање пројеката одређених прописима којима се уређује поступак процене утицаја на животну средину и то:

- Систем за наводњавање се простире на површини већој од 20 ha.
- Акумулација воде у функцији наводњавања постојећих и планираних површина под воћњацима.
- Хладњача без погона за прераду сировине - капацитета преко 10 t расхладног флуида у систему, са планираним повећањем капацитета складиштења.

2. Реализацијом предметног Плана могући су утицаји на:

- квалитет ваздуха (услед присутног расхладног флуида у хладњачи - у акцидентним ситуацијама, задимљавања као методе превенције измрзавања воћака),
- микро климу (наводњавање великих површина под воћкама, акумулација воде за потребе наводњавања),
- површинске воде (црпљење воде за потребе акумулације из реке Тимок и упуштање отпадних вода у реку Алапин),
- подземне воде (примена препарата за прихрањивање воћака и заштиту биља на великој површини),
- земљиште (интензивно коришћење земљишта),
- биљни и животињски свет и природна станишта (успостављање нових воћњака на великим површинама са утицајем на биолошку разноврст, промена траса некатегорисаних путева и успостављање нових),
- становништво најближих насеља (примена мера задимљавања, средстава за заштиту биља, повећани ниво буке).

3. Извештајем о стратешкој процени је потребно сагледавање временске димензије, интензитета утицаја и кумулативног ефекта на животну средину (услед

постојања више целина са високим степеном заузетости простора планираним активностима и близину насељених места).

4. Стратешком проценом је потребно сагледавање оптималног избора траса нових некатегорисаних путева са становишта могућег утицаја на насеља и становништво, односно оптималну приступачност осталим пољопривредним површинама.

Члан 6.

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

Извештај о стратешкој процени садржаће све елементе из члана 14. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 94/24).

Члан 7.

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

Средства за израду Извештаја о стратешкој процени обезбеђује наручилац израде ДЕЛТА АГРАР ДОО Београд, Владимира Поповића 8А, Нови Београд.

Члан 8.

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

Извештај о стратешкој процени ће заједно са Нацртом Плана бити изложен на јавни увид, у складу са одредбама члана 27. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 94/24) и члана 50. 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).

Нацрт Плана се упућује у даљу процедуру усвајања, уз обавезу да се претходно прибави сагласност на Извештај о стратешкој процени, сходно члану 30. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину.

Члан 9.

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

Члан 10.

Саставни део ове Одлуке је Графички прилог Одлуке о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације пољопривредног комплекса Делта Аграр на територији Града Зајечара.

Члан 11.

Ова Одлука је донета у складу са Мишљењем о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације пољопривредног комплекса Делта Аграр на територији Града Зајечара, Канцеларије за заштиту животне средине, Одељења за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове, број ЦП: 003749919-2025-08105-004-004-380-001, IV/04 број 380-47/2025 од 10.09.2025. године.

Члан 12.

Ова Одлука је саставни део Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације пољопривредног комплекса Делта Аграр на територији Града Зајечара и објављује се у „Службеном листу града Зајечара”.

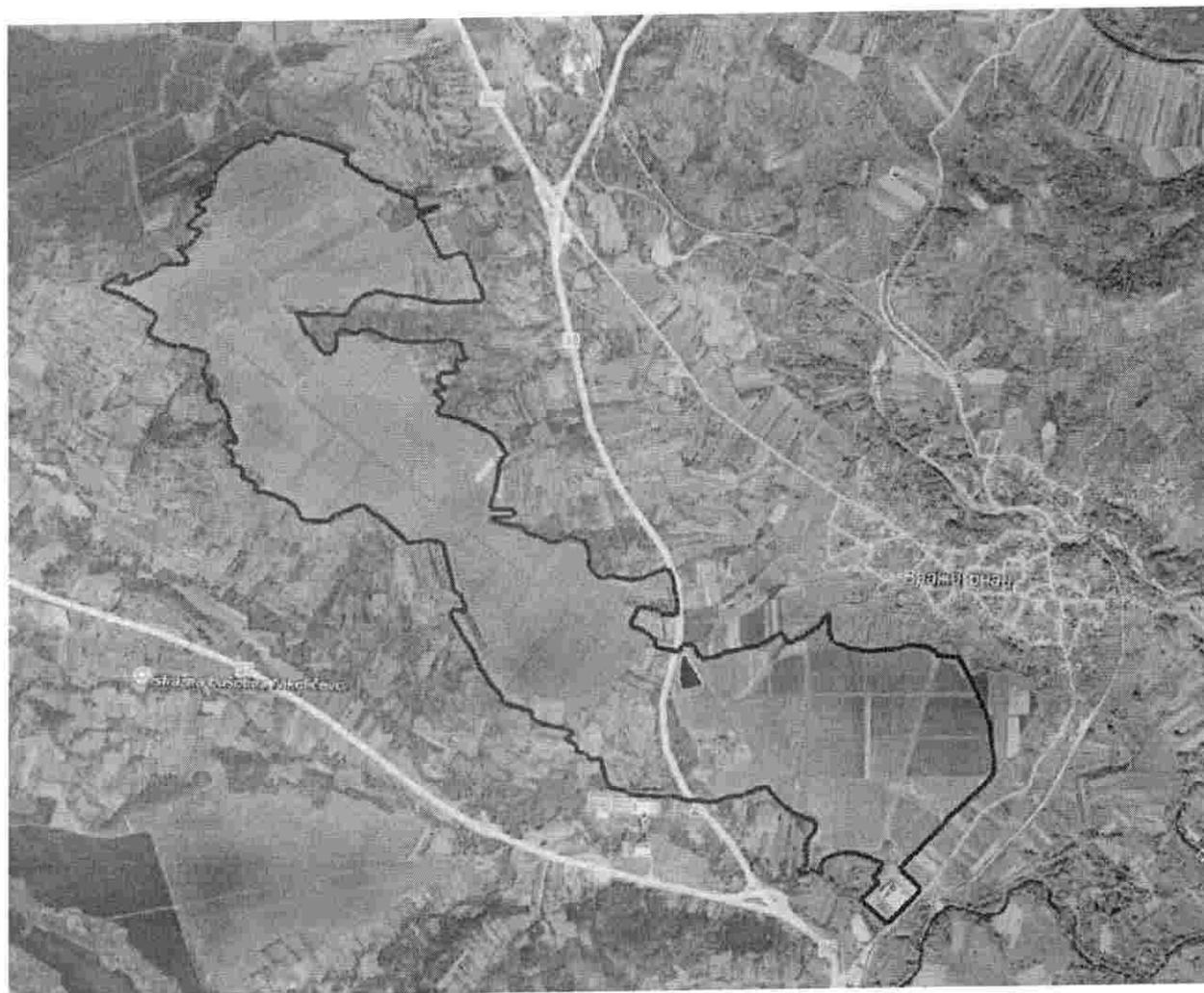
IV/04 број 350-40/2025

У Зајечару, 19.11.2025.године

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



Санела Јаношевић, дипл.правник

**ЛЕГЕНДА:**

— Граница Плана детаљне регулације

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ ОДЛУКЕ О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА ДЕЛТА АГРАР НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Плански основ за израду Плана представља Просторни план територије града Зајечара („Сл. лист града Зајечара”, бр.15/12), а правни основ одређен је Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС”, бр.72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

Имајући у виду да не постоје плански документи нижег реда за овај простор на основу којих би се утврдили урбанистички параметри за изградњу и формирање комплекса пољопривредног земљишта, два воћњака са потребним објектима, повезана новим путем и опремљена потребном инфраструктуром, решио имовинско-правни статус земљишта и прецизно дефинисала правила уређења и грађења, неопходна је израда Плана детаљне регулације.

Циљ израде Плана је да се кроз сагледавање просторних могућности саме локације, непосредног и ширег окружења, као и постојећих и планираних инфраструктурних веза, нађе оптимално просторно-програмско решење за формирање комплекса пољопривредног земљишта, два воћњака са потребним објектима, повезана новим путем и опремљена потребном инфраструктуром.

Израдом плана неопходно је утврђивање правила уређења и правила грађења, односно стварање планског основа за реализацију планиране намене, како би се унапредило коришћење пољопривредног земљишта, саобраћајна приступачност и инфраструктурна опремљеност, а на основу анализе урбанистичке документације, теренских истраживања, сагледавања потреба одговарајућих корисника простора.

Визија развоја простора обухваћеног Планом је обезбеђење просторних услова за остварење и унапређење инфраструктурне опремљености и саобраћајне приступачности.

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

1. Предметним планом се успоставља оквир за одобравање пројеката одређених прописима којима се уређује поступак процене утицаја на животну средину и то:
 - Систем за наводњавање се простире на површини већој од 20 ha.
 - Акумулација воде у функцији наводњавања постојећих и планираних површина под воћњацима.
 - Хладњача без погона за прераду сировине - капацитета преко 10 t расхладног флуида у систему, са планираним повећањем капацитета складиштења.
2. Реализацијом предметног Плана могући су утицаји на:
 - квалитет ваздуха услед присутног расхладног флуида у хладњачи (у акцидентним ситуацијама) и задимљавања као методе превенције измрзавања воћака,
 - микро климу услед наводњавања великих површина под воћкама, као и акумулирања воде за потребе наводњавања,
 - површинске воде услед повећаног црпљења воде за потребе акумулације из реке Тимок и упуштање отпадних вода у реку Алапин,
 - подземне воде у контексту примене препарата за прихрањивање воћака и заштиту биља на великој површини,
 - земљиште (имајући у виду површину обухвата плана и величину простора који

ће бити заузет планираним активностима, потребно је сагледати утицај на земљиште, како у погледу физичког заузимања простора, тако и са аспекта могуће деградације услед интензивног коришћења земљишта),

- биљни и животињски свет и природна станишта услед успостављања нових воћњака на великим површинама са утицајем на биолошку разноврст, као и услед промене траса некатегорисаних путева и успостављање нових,

- становништво најближих насеља услед примене мера задимљавања, средстава за заштиту биља, повећаног нивоа буке,

- повећање нивоа буке услед примене система вентилације за заштиту воћака од измрзавања.

3. Извештајем о стратешкој процени је потребно сагледавање временске димензије, интензитета утицаја и кумулативног ефекта на животну средину (услед постојања више целина са високим степеном заузетости простора планираним активностима и близину насељених места).

Имајући у виду напред наведено Одељење за урбанизам, грађевинске и комунално стамбене послове Градске управе града Зајечара је донело Одлуку о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације пољопривредног комплекса Делта Аграр на територији Града Зајечара, о чему је претходно прибавило мишљење Канцеларије за заштиту животне средине о потреби израде стратешке процене утицаја на животну средину Плана, у складу са одредбама члана 9. став 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр. 94/24).



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

Санела Јаношевић, дипл.правник