



STUDIO ZA PROJEKTOVANJE
PLANIRANJE I DIZAJN

KNEZA LAZARA 46 | VELIKO GRADIŠTE
ARHILUXSTUDIO@GMAIL.COM

@ | ARHILUXSTUDIO

СВЕСКА 1 - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - ОБЈЕКАТ ТРГОВИНЕ

Инвеститор: Општина Жагубица, Трг Ослобођења број 1
ПИБ 102775722, МБ 07162715
Место градње: Жагубица
Бр.кат.парцеле: 4980/63 К.О. Жагубица

Подаци о правном лицу/предузетнику које је израдило пројекат:
Студио за пројектовање, планирање и дизајн „ARHILUX“
Кнеза Лазара број 46, Велико Градиште

Печат: **TEODORA STEVIĆ PR**
STUDIO ZA PROJEKTOVANJE,
PLANIRANJE I DIZAJN
ARHILUX
VELIKO GRADIŠTE

Потпис:

Подаци о одговорном урбанисти:

ТЕОДОРА М. СТЕВИЋ, маст.инж.арх.
лиценца број 221 А232 23
лиценцирани архитекта урбаниста

Број техничке документације УТД-УП-IV/25
У Великом Градишту, октобар 2025.године

ARHI*lucy*

STUDIO ZA PROJEKTOVANJE
PLANIRANJE I DIZAJN

САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА

СВЕСКА 1 – Урбанистички пројекат

СВЕСКА 2 – Идејно решење

СВЕСКА 1 – Урбанистички пројекат

А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- 1) РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ – АГЕНЦИЈА ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ
- 2) РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- 3) КОПИЈА ЛИЦЕНЦЕ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- 4) ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- 1) ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 2) ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 3) ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 4) ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЛОКАЦИЈЕ
- 5) ИЗВОД ИЗ ПЛАНА
- 6) КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА НАМЕНОМ ПОВРШИНА
- 7) РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА ОБЈЕКТА
- 8) ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ
- 9) НАЧИН РЕШАВАЊА ПАРКИРАЊА
- 10) НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
- 11) НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ
- 12) ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ И СТЕПЕН ОПРЕМЉЕНОСТИ
- 13) ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
- 14) МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
- 15) МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА
- 16) МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА
- 17) УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА
- 18) ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА
- 19) ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

В. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- 1) КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- 2) ПРИКАЗ ПОЛОЖАЈА ЛОКАЦИЈЕ И ИЗВОД ИЗ ПЛАНА
- 3) РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА И ПРИКАЗОМ ПАРТЕРНОГ УРЕЂЕЊА
- 4) РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ КРОВНИХ РАВНИ
- 5) СИТУАЦИОНИ ПЛАН ОСНОВЕ ПРИЗЕМЉА СА ПРИКАЗОМ САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА И ИНФРАСТРУКТУРОМ

Г. ДОКУМЕНТАЦИЈА

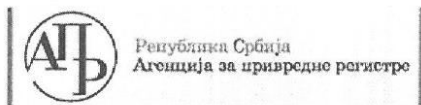
- 1) КОПИЈА ПЛАНА
- 2) ЛИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ
- 3) КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА
- 4) УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА
- 5) ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

СВЕСКА 2 – Идејно решење

- 0 - Главна свеска
- 1 - Пројекат архитектуре

A. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1) РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ – АГЕНЦИЈА ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000215627509

Регистар привредних субјеката
БП 66250/2023
Датум, 24.05.2023. 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 и 105/2021), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Теодора Васић
доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

Teodora Vasić pr Studio za projektovanje, planiranje i dizajn ARHILUX Veliko Gradište

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Теодора Васић
Пол: Женски
ЈМБГ: 0904996767031

Пословно име предузетника:

Teodora Vasić pr Studio za projektovanje, planiranje i dizajn ARHILUX Veliko Gradište

Скраћено пословно име предузетника: **Teodora Vasić pr ARHILUX**

Пословно седиште: КНЕЗА ЛАЗАРА 46, стан 2, ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ, Србија
Регистарски број/Матични број: **67022815**
ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **113710552**

Почетак обављања делатности: 24.05.2023 године
Претежна делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време
Адреса за пријем електронске поште: teodorav.arch@gmail.com

Контакт подаци:
Телефон 1: 0629714620

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 19.05.2023. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 66250/2023, за регистрацију:

Teodora Vasić pr Studio za projektovanje, planiranje i dizajn ARHILUX Veliko Gradište

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, 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. 131/2022).

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 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

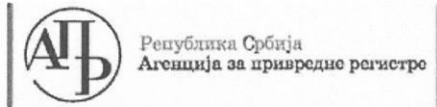
Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца, и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима

Дигитално потписано
Miladin Maglov
издавалац сертификата:
Posta CA 1
24.05.2023. 10:36:16





Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000229366463

Регистар привредних субјеката
Број: 002663981 2024 59005 000 000 300 061
БП 132632/2024

Дана, 16.09.2024. 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, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Теодора Васић пр Studio за пројектовање, планирање и дизајн ARHILUX Veliko Gradište, са матичним/регистарским бројем: 67022815, коју је поднела:

Име и презиме: Теодора Стевић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Теодора Васић пр Studio за пројектовање, планирање и дизајн ARHILUX
Veliko Gradište

Регистарски/матични број: **67022815**

и то следећа промена:

- **Промена података о пословном имену:**

Брише се:

Теодора Васић пр Studio за пројектовање, планирање и дизајн ARHILUX Veliko Gradište

Уписује се:

Теодора Стевић пр Studio за пројектовање, планирање и дизајн ARHILUX
Veliko Gradište

- **Промена скраћеног пословног имена:**

Брише се:

Теодора Васић пр ARHILUX

Уписује се:

Теодора Стевић пр ARHILUX

• **Промена личних података о предузетнику:**

Брише се:

Име и презиме: Теодора Васић

Пол: Женски

ЈМБГ: 0904996767031

Уписује се:

Име и презиме: Теодора **Стевић**

Пол: Женски

ЈМБГ: 0904996767031

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 16.09.2024. године регистрациону пријаву промене података број БП 132632/2024 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. 131/2022).

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 590,00 динара и решење по жалби у износу од 690,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



1) РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

**РЕШЕЊЕ
О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ**

На основу Закона о планирању и зградњи ("Службени гласник Републике Србије" број 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–други закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019 и 47/2025), за израду Урбанистичког пројекта – урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу за пословног објекта - објекат трговине, на к.п.бр. 4980/63 К.О. Жагубица, именује се:

ТЕОДОРА М. СТЕВИЋ, магистар инжењерства
лиценца број 221 А232 23
лиценцирани архитекта урбаниста

Именована је дужна да се при изради наведене техничке документације придржава Закона о планирању и зградњи ("Службени гласник Републике Србије" број 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–други закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), прописа, стандарда и важеће планске документације.

ИНВЕСТИТОР:



Општина Жагубица



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ЛИЦЕНЦА ЗА АРХИТЕКТУ УРБАНИСТУ

На основу члана 162. Закона о планирању и изградњи

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

утврђује да је

Теодора М. Стевић
мастер инжењер архитектуре

лиценцирани архитекта урбаниста
за обављање стручних послова урбанистичког планирања из

СТРУЧНЕ ОБЛАСТИ
архитектура

Број лиценце
221A23223

издата решењем број 000211580 2023 од 29.12.2023. године



МИНИСТАР

Горан Весић

У Београду,
23.02.2024. године

2) ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Као одговорни урбаниста израде урбанистичког пројекта - урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу за пословног објекта - објекат трговине, на к.п.бр. 4980/63 К.О. Жагубица, сходно члану 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019 и 47/2025), ја

ТЕОДОРА М. СТЕВИЋ, маг.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је урбанистички пројекат израђен у складу са

- 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, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025),
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019 и 47/2025),
- Важећим планским документом - План генералне регулације „Жагубица“ („Сл. гласник општине Жагубица“, бр. 10/13).

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

ТЕОДОРА М. СТЕВИЋ, маг.инж.арх.

БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ:

221 A232 23

ПОТПИС:



Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1) ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Изради урбанистичког пројекта приступа се на основу склопљеног уговора за израду урбанистичког пројекта између Општине Жагубица, као наручиоца и извршиоца - Студио за пројектовање, планирање и дизајне „ARHILUX“, а којим је дефинисана израда предметног урбанистичког пројекта. Предмет урбанистичког пројекта је изградња пословног објекта - објекта трговине, односно маркета на к.п.бр. 4980/63 К.О. Жагубица. Предметна парцела је уписана са правом јавне својине општине Жагубица и на истој не постоји уписане никакве забележбе.

Предметна парцела није изграђена. Парцела се налази у обухвату грађевинског земљишта. Након спроведене законске процедуре овај урбанистички пројекат представљаће основ за издавање локацијских услова, а након тога и грађевинске дозволе од стране надлежног органа Општинске управе општине Жагубица.

2) ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду урбанистичког пројекта прописан је:

- члановима 60, 61. и 62. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- други Закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025);
- члановима 76. и 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/2019 и 47/2025);
- Одлуком о доношењу Плана генералне регулације „Жагубица“ („Сл. гласник општине Жагубица“, бр. 10/13);

Плански основ за израду урбанистичког пројекта представља План генералне регулације „Жагубица“ („Сл. гласник општине Жагубица“, бр. 10/13). Катастарска парцела број 4980/63 К.О. Жагубица представља грађевинско земљиште. На основу Плана генералне регулације „Жагубица“ предметна парцела налази се у оквиру урбанистичке зоне становање средњих густина (вишепородично становање), а где је могућа и изградња објеката пословања - комерцијалне делатности и то у проценту до 20% у односу на укупну површину објеката у оквиру урбанистичке зоне. Како су планским документом дата правила за изградњу објеката вишепородичног становања, односно како нису дефинисани урбанистички параметри за објекте пословања, неопходна је израда урбанистичког пројекта. На локацији је планирана изградња комерцијалног објекта - објекат трговине, односно маркет.

3) ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Катастарска парцела број 4980/63 К.О. Жагубица у целости чини обухват овог урбанистичког пројекта. Површина обухвата, односно предметне парцеле износи 2.000m². Граница обухвата урбанистичког пројекта приказана је на графичком прилогу лист број 1 – Катастарско-топографски план са границом обухвата пројекта. Предметна парцела није изграђена.

Обухват урбанистичког пројекта је са претежно северне стране омеђен јавном саобраћајном површином - к.п.бр. 4975 К.О. Жагубица - улица Хомољска и са предметне саобраћајнице се остварује директан приступ. Наведена саобраћајница је државни пут IIА реда.

Парцеле које се налазе са претежно западне и претежно источне стране су такође у јавној својини општине Жагубица. Катастарска парцела 4980/3 К.О. Жагубица је неизграђена, док се на катастарској парцели број 4980/58 К.О. Жагубица налази један објекат, а предметна парцела је такође у јавној својини Општине Жагубица. Објекат је уписан са правом коришћења у корист Јавног предузећа за планирање и управљење пројектима општине Жагубица. Парцела која је са источне стране обухвата -к.п.бр. 4980/62 К.О. Жагубица је такође у јавној својини општине Жагубица и на истој се налази објекат - парцела - к.п.бр. 4976 К.О. Жагубица. Јужно у односу на предметну парцелу су катастарске парцеле број 4980/43 и 4980/44 К.О. Жагубица које су у приватној својини и на истим су изграђени објекти породичног становања и помоћни објекти.

4) ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЛОКАЦИЈЕ

Катастарска парцела број 4980/63 К.О. Жагубица представља грађевинско земљиште у оквиру катастарске општине Жагубица. Предметна парцела налази се у обухвату Плана генералне регулације „Жагубица“ („Сл. гласник општине Жагубица“, бр. 10/13).

Локација се налази уз јавну саобраћајницу - улица Хомољска која представља улицу у оквиру насељеног места. Саобраћајница са које се приступа предметној парцели је асфалтирана и истом се одвија двосмерни саобраћај. Предметна саобраћајница представља државни пут IIА реда, ознака 161. У оквиру парцеле јавне саобраћајнице постоји изграђена јавна електродистрибутивна мрежа и јавна водоводна мрежа.

Локација која је предмет урбанистичког пројекта није комунално опремљена. На предметној парцели не постоје изграђени објекти, односно парцела је неизграђена. Увидом у податке РГЗ-а на парцели нема евидентираних објеката, односно катастарско и фактичко стање је усклађено. Локација која се разрађује урбанистичким пројектом може се сматрати равном обзиром да је разлика између највише и најниже тачке на парцели максимално 0,6метра, а утврђена је просечна апсолутна кота парцеле око 308,30 метара надморске висине.

Катастарска парцела број 4980/63 К.О. Жагубица испуњава услов за засебну грађевинску парцелу обзиром да испуњава све урбанистичке параметре (површина парцеле, ширина фронта и приступ јавној саобраћајној површини).

5) ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

За потребе израде урбанистичког пројекта за предметне парцеле издата је информација о локацији број III-03-350-316/25 од 10.09.2025.године, Одељења за привреду и економски развој, општинске управе општине Жагубица.

1. ЛОКАЦИЈА – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

- 1.1. Предметну локацију представља катастарска парцела бр. 4980/63 К.О. Жагубица у Жагубици, која испуњава услов за грађевинску парцелу;
- 1.2. Основ за издавање Информације о локацији за предметну локацију је План генералне регулације „Жагубица“ ("Сл. гласник општине Жагубица", бр. 10/2013), а катастарска парцела број 4980/63 К.О. Жагубица, налази се у Урбанистичкој зони 2.1 - Становање средњих густина (вишепородично становање);
- 1.3. Површина парцеле је 2.000m²;
- 1.4. Фронтална ширина парцеле до улице је око 38,00m;
- 1.5. На парцели нема изграђених објеката;
- 1.6. Са парцеле се директно излази на јавну саобраћајницу.

2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Основна намена објеката:

Вишепородично становање са компатибилним наменама

Врста и намена објеката који се могу градити- могуће пратеће намене:

становање (породично и вишепородично), објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), мешовито пословање, и евентуално мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине. Овакви садржаји се могу се градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

Оптимални однос становања и пословања (комерцијалних делатности) на нивоу целине износи - 80%:20%.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:

Забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили основну намену простора-становање.

За све објекте важе прописи везани за заштиту земљишта и ваздуха. Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

Тип изградње:

- као слободностојећи, двојни објекти, прекинут низ и непрекинути низ.

Најмања ширина фронта вишепородичног становања грађевинске парцеле износи:

- слободностојећи објекат 20 m

- објекат у прекинутом низу 15 m

Величина грађевинских парцела:

Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле) 100% површине

Величина грађевинске парцеле вишепородичног становања мин. 600 m²

Дозвољени индекси земљишта вишепородичног становања (на парцели):

Индекс заузетости макс. 40%

Индекс изграђености од 1 до 1,5

Уређене зелене површине на парцели мин. 25%

Спратност и висина објеката:

Максимална спратност вишепородичног објеката може бити до П+2+Пк.

Максимална висина надзетка стамбене подкровне етаже износи 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Максимална висина вишепородичног објекта је 15,0m.

7) РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА ОБЈЕКТА

Објекат је пројектован као слободностојећи. Планским документом - Планом генералне регулације „Жагубица“, графичким прилогом б - урбанистичка регулација са грађевинским линијама, дефинисан је положај грађевинске линије која је на удаљености 10 метара у односу на регулациону линију. Објекат је позициониран паралелно са регулационом линијом на удаљености 10 метара у односу на регулациону линију. Планским документом прописана је минимална удаљеност за вишепородичне објекте од границе суседне парцеле тако да износи 3,00метра, те је овај параметар усвојен и за минималну удаљеност од границе суседне парцеле. Удаљеност објекта од катастарске парцеле број 4980/62 К.О. Жагубица износи 3,00метра, док је удаљеност од катастарске парцеле број 4980/43 К.О. Жагубица износи 3,04метра. Минимална удаљеност објекта од катастарске парцеле број 4980/58 К.О. Жагубица износи 18,92метра, односно од катастарске парцеле број 4980/3 К.О. Жагубица износи 20,06метара. Објекат је постављен паралелно са јавном саобраћајном површином и са к.п.бр. 4980/3 К.О. Жагубица. Ситуационим планом приказан је положај објекта и приказана удаљења објекта од границе свих суседних парцела.

Нивелациони услови условљени су топографијом терена. Саобраћајница која се простира северно у односу на предметну парцелу и са које се осварује приступ је у благом подужном паду у правцу од југоистока ка северозападу, тако да је висинска разлика саобраћајнице дуж парцеле око 70цм. Увидом у плански документ, предметна саобраћајница је ширине попречног профила који износи 15 метара. Планирани профил саобраћајнице није у потпуности изграђен (нису изграђене бицикличке стазе и тротоар). Простор за кретање моторних возила је ширине бметара (две траке по 3метра). Пројектовани објекат је планиран у једном нивоу, без висинске разлике, односно без прагова. Како највиша апсолутна кота јавне парцеле саобраћајнице уз предметну парцелу износи 309,00мнв, а највиша кота изграђене асфалтиране саобраћајнице 308,88мнв, планирана да кота приземља објекта износи 309,10мнв, док је кота терена око објекта 309,00мнв, док се висинска разлика између коте терена и приземља објекта савладава рампом нагиба 2%. Просечна кота манипулативне површине паркинга износи 308,85мнв и исти је у нагибу према суседној парцели, док је према суседној парцели планирана каналета која би прикупљања кишницу са паркинга и одводила ка зеленим површинама.

8) ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

За потребе израде урбанистичког пројекта прибављени су саобраћајно-технички услови број 167 од 30.09.2025.године издати од стране Јавног предузећа за планирање и управљање пројектима општине Жагубица. Пројектно техничка документација у погледу приступа и уређења саобраћајних површина израђена је у складу са претходно наведеним условима.

Приступ локацији остварује се са к.п.бр. 4975 К.О. Жагубица са јавне саобраћајне површине - улица Хомољска која се налази у оквиру насељеног места Жагубица. Предметна парцела представља државни пут, ознаке пута 161 и представља државни пут другог „А“ реда (IIА), ознака деонице на којој се налази приступ је 16107 - Крепољин - Жагубица (део пута Братинац - Салаковац - Мало Црниће - Петровац на Млави - Жагубица - Брестовац). Деоница пута се простира од стационаже 58.250 (Крепољин) до

стационаже 80.475 (центар Жагубице), док је стационажа са које се приступа предметној парцели 79.510km.

Приступ који се остварује је ширине 6 метара, а што је довољно за двосмерни саобраћај. Радијус приступа („лепеза“) је димензионисан за меродавно возило (у конкретном случају ватрогасно возило које има највећи радијус). Унутрашњи радијус „лепезе“ износи 7,00 метара, а што задовољава и за доставна возила. Материјализација приступне саобраћајнице парцели је асфалт, а ширина приступне саобраћајнице, односно манипулативни простор у оквиру паркинга, износи 6,00 метара.

Планским документом предвиђен је профил јавне саобраћајнице који није у потпуности изведен, односно нису изведени тротоари и бицикличка стаза. Планирани саобраћајни прикључак изводи се на начин тако што се упуштају ивичњаци у ширини тротоара, како би кретање пешака остало у континуитету, а приступ је нивелационо усклађен са нивелацијом саобраћајнице и датим висинама у планском документу.

9) НАЧИН РЕШАВАЊА ПАРКИРАЊА

Планским документом предвиђено је 1 паркинг место на сваких 70m² пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору. Паркирање је неопходно решавати у оквиру парцеле.

У конкретном случају, нето површина објекта износи 573,30m². На основу норматива предвиђеног планским документом, неопходно је обезбедити минимално 9 паркинг места. У оквиру организације паркирања посебно се водило рачуна и о решавању паркирања за особе са инвалидитетом. У оквиру партера обезбеђено је укупно 20 паркинг места, од којих су 2 паркинг места пројектована за особе са инвалидитетом. Паркинг места за особе са инвалидитетом обезбеђена су непосредно уз улаз у објекат. Сва паркинг места су пројектована као управна на саобраћајницу у оквиру парцеле. Паркинг места за особе са инвалидитетом димензије су 220/500цм, са простором за излаз и кретање у ширини од 150цм, а који се налази између паркинг места. Остала паркинг места су димензије 250/500цм. Материјализација паркинг места је поплочање од бехатон плоча, док су паркинг места за особе са инвалидитетом пројектована као асфалтна (идентично као саобраћајница у оквиру парцеле). Јужно, односно југозападно од објекта пројектована је „Т“ окретница за манипулацију и окретање противпожарног возила, као и за окретање, паркирање и истовар робе из доставних возила.

10) НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Укупни обухват урбанистичког пројекта износи 2.000m². Важећим планским документом је одређен минимални проценат зелених површина, а који износи 25%.

На основу партерног решења површина обухвата урбанистичког пројекта је подељења на простор, односно површине под објектом, саобраћајне површине и паркинг места, пешачке стазе и површине (поплочани простор), простор зелених

површина и простор за одлагање комуналног отпада. Укупна површина под објектом износи 589,00 m², односно индекс заузетости износи 29,45%, а што представља знатно мање од предвиђеног максималног индекса заузетости (максимално дозвољен 40%). Детаљнији приказ површина под објектом, односно објектима дат је засебним поглављем - нумерички показатељи.

Простор за паркирање и манипулативне саобраћајне површине у оквиру паркинга планиране су од чврсте подлоге (саобраћајница и паркинг места за особе са инвалидитетом су асфалтирана, док су преостала паркинг места израђена од бехатона плоча). Укупна површина свих паркинг места износи 254,50 m², док је површина саобраћајнице и манипулативног простора укупно 400,00 m², а бетонирана, односно поплочана површина око објекта и површине за кретање пешака износе 245,75 m². Поред ових површина постоји и простор за одлагање комуналног отпада који је ограђен и на коме су постављена два контејнера. Тај простор је укупне површине 7,00m².

Зелене површине су планиране уз јавну саобраћајну површину, а такође су пројектоване и уз паркинг простор, као и према суседним границама парцеле. У питању су слободне зелене травнате површине. У оквиру парцеле планирано је и укупно 11 стабала лишћара, од којих је планирано формирати дрворед уз јавну саобраћајницу, до су 4 стабла планирана у задњем делу парцеле. Уз границе парцеле могуће је формирање и заштитног зеленила у виду зелене ограде. Укупна површина зелених површина је 503.75m², што представља 25,19%.

11) НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Катастарска парцела у обухвату УП	4980/63 К.О. Жагубица
Површина обухвата	2.000 m ²

	планирано
Површина под објектом	589,00 m²
Укупна нето површина објекта	573,30 m²
Укупна бруто површина објекта	589,00 m²
Укупна БРГП	589,00 m²

Слободне површине

	планирано
Уређене зелене површине	503,75m²
Паркинг простор	254,50m ²
Уређене пешачке стазе и тротоари око објекта	245,75m ²
Саобраћајнице у оквиру парцеле	400,00m ²
Простор за одлагање комуналног отпада	7,00m ²
Укупно слободне површине	1.411,00m²

Упоредни приказ урбанистичких параметара

Урбанистички параметар	Прописано планским актом	Остварено
површина ГП	600,00 m ²	2.000 m ²
ширина фронта парцеле	20,00 метара	38,21 метара
индекс заузетости парцеле	макс 40% максимално 800,00 m ²	29,45% 589,00 m ²

индекс изграђености	1-1,5	0,29
спратност	П+2+Пк	Пр+0
висина објекта	15,00m	6,00m
процент зелених површина у директном контакту са тлом	25,00% (500,00 m ²)	25,19% (503,75 m ²)
број паркинг места	1ПМ/70m ² површине пословног простора потребно 9 ПМ	20 ПМ у оквиру парцеле од којих је 2ПМ прилагођено особама са посебним потребама

12) ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ И СТЕПЕН ОПРЕМЉЕНОСТИ

За потребе израде урбанистичког пројекта прибављени су услови ималаца јавних овлашћења, а на основу којих је установљено да предметна локација делимично комунално опремљена.

Електродистрибутивна мрежа – За потребе израде урбанистичког пројекта прибављени су услови Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Зајечар, Трг ослобођења 37, Зајечар, број 2561200-Д-10.08-387289/2-2025 од 06.11.2025.године. Захтевом за издавање услова потраживана је полуиндиректна мерна група са одобреном снагом од 110 kW. Условима надлежног имаоца дато је да се прикључење може извршити из трафостанице 10/0,4 kV „Слободана Пенезића“. Обавеза инвеститора је да изврши доградњу НН ормана са једном изводом и осигурачком летвом та 400А за увезивање новог НН извода. Од новоуграђеног НН ормана до слободностојећег МРО за полуиндиректно мерење, а који ће се налазити на линији разграничења предметне парцеле и јавне површине потребно је положити кабл РР00-А 4x150mm². Мернорегулациони орман за полуиндиректно мерење опремити комплетном мерног групом за полуиндиректно мерење утрошене електричне енергије на ниском напону са уклопним сатом и показивачем средњег вршног оптерећења 3x230/400 V, 5А, класе 0,5 са картицом RS232/RS485b порт и три струјна мерна трансформатора 200/5 А/А, 5 VA, класе 0,5. Од ормана мерног места до разводне табле обезбедити четворожилни или петожилни вод. Обавеза инвеститора је закључење уговора о изградњи прикључка на ДСЕЕ са имаоцем јавног овлашћења након издавања грађевинске дозволе. Детаљнији услови биће издати од стране имаоца јавног овлашћења у поступку издавања локацијских услова.

Канализациона и водоводна мрежа – За потребе израде урбанистичког пројекта прибављени су услови ЈКП „Белосавац“ Жагубица, број 1054 од 29.09.2025.године. Навденим условима је дефинисано да у оквиру предметне локације не постоји изграђена јавна канализациона мрежа, а такође је назначено да непосредно уз предметну парцелу, кроз улицу Хомољску пролази цевовод разводне водоводне мреже Жагубица, ПВЦ, пречника 75mm, а који је изграђен 1976.године. Пројектом реконструкције и доградње система за водоснабдевање „Белосавац“ планирана је и реконструкција разводне водоводне мреже насеља Жагубица. Овим пројектом планирана је и реконструкција предметног вода кроз Хомољску улицу – планиран је нови цевовод од ПЕХД Ф110 mm, ПН 10 bar.

Обзиром да не постоји изграђена канализациона мрежа, каналисање отпадних вода је неопходно решити у сопственој режији и то изградњом водонепропусне септичке јама. Септичка јама је позиционирана у задњем делу саобраћајнице у делу где је лако доступно за прилаз одговарајућег возила које ће вршити прањњење. У зависности од начина коришћења објекта, односно врсте отпадних вода које се испуштају, могућа је изградња и мини система за пречишћавање, а што ће бити разрађено у наредним фазама израде техничке документације.

Условима надлежног ИЈО дата је могућност прикључења на јавну водоводну мрежу, а како је дефинисано „у складу са расположивим и планираним капацитетима водоводне мреже“. Условима није дат притисак воде у мрежи, те није могуће утврдити да ли је потребно радити системе за појачање притиска или подземне базене за складиштење воде, а све у циљу испуњења противпожарних услова. Инвеститор је у обавези да потпише уговор којим ће се дефинисати права и обавезе везане за прикључење објекта на јавну дистрибутивну водоводну мрежу.

У оквиру паркинга планиран је пад ка задној граници парцеле, односно ка јужној страни, а где ће се прикупити воде од прања и одржавања паркинг површине, где постоји таложник за уклањање механичких нечистоћа и сепаратор за уклањање нафте и њених деривата.

Гасоводна мрежа - За потребе израде урбанистичког пројекта издати су услови ЈП „Србијагас“, Сектор за развој, број 06-07-11/1490/1 (РН 1467/25) од 20.10.2025.године. Наведеним условима и графичким прилогом који је саставни део услова, дат је положај изграђене гасоводне мреже, а која није у функцији. У непосредном контакту са предметном парцелом не постоји изграђена гасоводна мрежа, већ се иста завршава источно од предметне парцеле у оквиру јавне саобраћајне површине. Условима надлежног имаоца јавних овлашћења дата је обавеза за минимално дозвољено растојање за паралелно вођење и укрштање за изградњу прикључака у односу на гасоводну мрежу. Пре почетка извођења радова на прикључењу објекта, неопходно је утврдити тачан положај инсталација гасовода. Ископ вршити ручно, односно „шлицовањем“. Наведеним условима је такође дефинисано да уколико је потребно прикључење на гасоводну мрежу, исто је могуће остварити након добијања употребне дозволе за предметни гасовод, где ће се инвеститор обратити захтевом за издавање одобрења за прикључење, а у складу са чланом 265. Закона о енергетици.

Телекомуникациона мрежа - За потребе израде урбанистичког пројекта издати су услови „Телеком Србија“, Предузећа за телекомуникације а.д. број 427029/2-2025 од 24.09.2025.године, а којим је дефинисано да на локацији која се разрађује урбанистичким пројектом нема подземних ТТ објекта на које би утицала изградња предметног објекта.

13) ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

За потребе израде урбанистичког пројекта нису рађена инжењерско-геолошка истраживања. На основу доступних података тло спада у другу категорију према класификацији и идентификацији тла. Терен је у природним условима стабилан. У непосредној околини, чак и на суседној парцели постоји објекат који је више висине у односу на планирани објекат, што показује да је тло добре носивости и да није потребно вршити додатна испитивања терена.

Обзиром да се Жагубица налази у сеизмичком подручју интензитета VIII степени МКС скале, конструкцију објекта је неопходно срачунати у складу са одговарајућим коефицијентом сеизмичности. У односу на сеизмичност подручја, може се очекивати јак земљотрес, који може проузроковати оштећења до 2. степена на грађевинским објектима.

14) МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Планирани пословни објекат - објекат трговине (маркет), не налази се на листи објеката за које је неопходно или на листи објеката за које се може прописати обавеза израде студије процене утицаја на животну средину, обзиром да предметни објекат ни на који начин не може угрозити животну средину, као ни непосредну околину ни у ком смислу, ни функционалном, ни еколошком, нити естетском. Пројектовани објекат не налази се ни на Листи I, а ни на Листи II Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. лист РС“ бр.114/2008). Како је у питању изградња новог објекта, неопходно је обезбедити заштитну ограду на градилишту, као и заштитну мрежу на скели, а све у циљу како би се смањио утицај на непосредну околину, односно како би се спречило ширење прашине на непосредну околину. Такође тежити да се смањи ниво буке током извођења грађевинских радова.

15) МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У оквиру обухвата урбанистичког пројекта нема непокретних културних добара, а на основу важећих планских докумената на основу којих се израђује предметни урбанистички пројекат не постоји обавеза прибављања услова надлежног завода за заштиту споменика културе. Инвеститор ће у случају налазишта обезбедити средства за истраживање, заштиту, чување, публикавања и излагање добра које ужива претходну заштиту, а које се евентуално открије приликом извођења радова.

На простору обухвата урбанистичког пројекта нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите еколошки значајних подручја, нити евидентираних природних добара. Уколико се током извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералогско-петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својство природног добра, неопходно је обавестити надлежни завод за заштиту природе Србије и предузети све мере како не би дошло до оштећења добра до доласка одговорног лица. Обзиром да на предметном подручју нема мапираних заштићених подручја, а обзиром да нису планирани дубоки ископи, вероватноћа за проналазак добара своди се на минимални проценат.

16) МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Обзиром да Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Пожаревцу, Одсек за превентивну заштиту у Пожаревцу не издаје услове и мишљење на урбанистички пројекат из дела заштите од пожара обзиром да исти није дефинисан као плански документ, што је дефинисано обавештењем број 217-28-1517/25-1 дана

30.09.2025.године које је прибављено од претходно наведеног имаоца јавних овлашћења.

Предметни објекат имају ниско пожарно оптерећење, нису у питању високи објекат, тако да се не може сматрати објектом који има повећан ризик од пожара. У оквиру објеката није планирано гаражирање возила.

Објекат се мора пројектовати и извести у складу са: Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр.111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-други закони) и СРПС У.Ј. 1.030; Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, бр. 22/2019); Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу („Сл. Лист СФРЈ“ бр.30/1991); Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика („СЛ.лист СРЈ“ бр. 8/1995); Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 53/1988, 54/1988); Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. Лист СФРЈ“ бр.11/1996), као и другим важећим техничким прописима и стандардима који се примењују у смислу заштите од пожара; Правилником о техничким нормативима за системе климатизације и вентилације ("Сл. Лист СФРЈ", бр. 38/1989 и Сл. Гл. РС", бр. 118/2014). У поступку прибављања локацијских услова потребно је прибавити услове у погледу мера заштита од пожара, а обзиром на класу и категорију објекта, односно површину пословног простора, до прибављања употребне дозволе биће потребно прибавити сагласност надлежног органа заштите од пожара на пројекат за извођење.

17) УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

На територији општине Жагубица постоји регулисано одношење комуналног отпада. Локација која је предмет урбанистичког пројекта налази се у оквиру насељеног места и то у оквиру централног места општине у насељу Жагубица. Обзиром да се на локацији која је предмет урбанистичког пројекта постојати потреба за постављањем контејнера и канти за отпад, а што је обавеза инвеститора, који ће са пружаоцем услуге одношења комуналног отпада склопити споразум/уговор. Дефинише се обавеза инвеститора да за предметни објекат обезбеди два контејнера појединачне запремине $1,1\text{m}^3$, односно укупне запремине $2,2\text{m}^3$, а такође биће постављене и канте за одлагање отпада у непосредној близини уласка у објекат. Контејнери се постављају уз северозападну границу предметне парцеле, а непосредно уз јавну саобраћајну површину, односно непосредно уз простор који је обезбеђен за паркирање возила, како би се несметано вршио утовар и пражњење контејнера. Подлога на којој се налази контејнер је асфалтирана и лако приступачна за одржавање, односно за пражњење. Око контејнера, а према простору за паркирање и према граници суседне катастарске парцеле планирана је изградња бетонског зида на начин као што је приказано графичким прилозима (у облику ћириличног слова „Г“).

18) ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

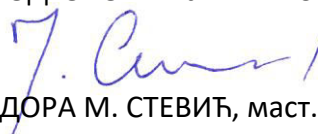
Технички опис свих објеката дат је у засебној свесци идејног решења планираног објекта.

19) ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

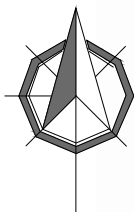
Сходно члану 63. Закона о планирању и изградњи, орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма потврђује да Урбанистички пројекат није у супротности са важећим планским документом и Законом и подзаконским актима донетим на основу тог закона.

Овај урбанистички пројекат истовремено са важећим урбанистичким планом представља основ за утврђивање услова, односно за исходавање локацијских услова, као и даљу израду техничке документације за добијање грађевинске дозволе у складу са Законом о планирању и изградњи.

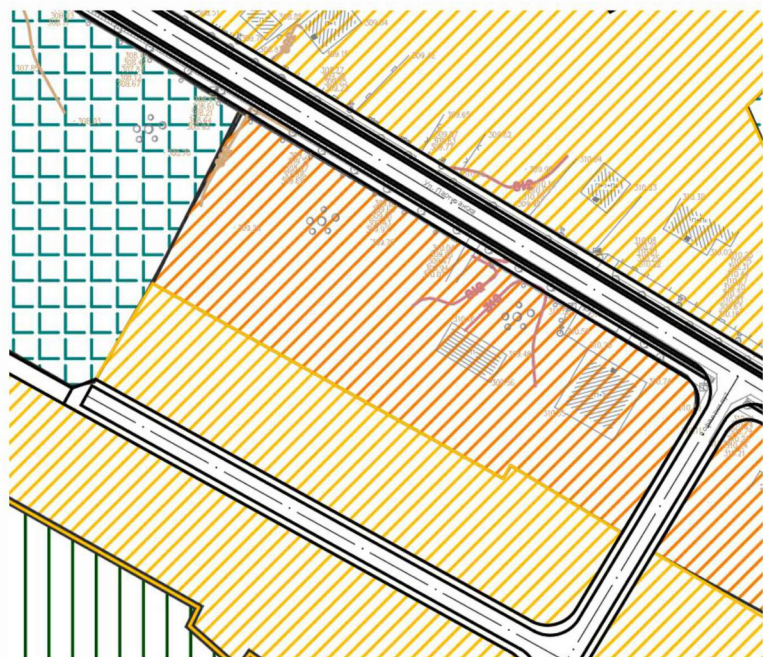
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:


ТЕОДОРА М. СТЕВИЋ, маст.инж.арх.

В. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ



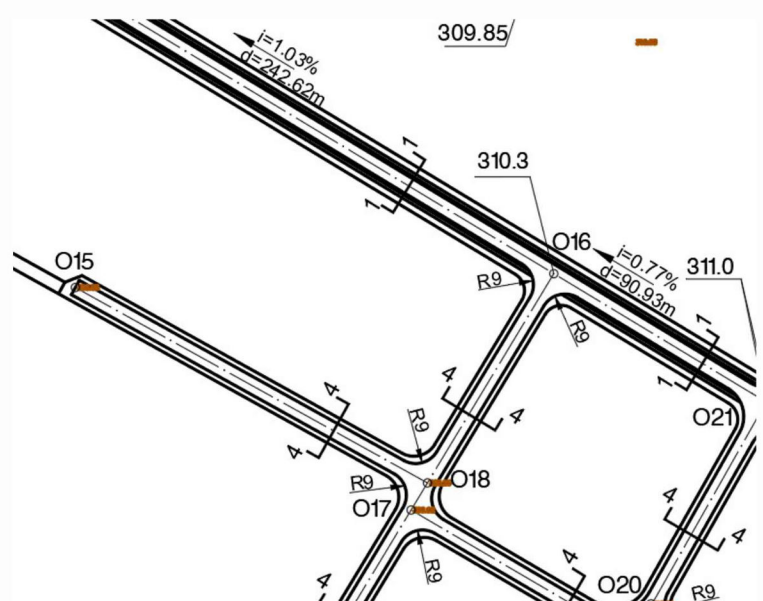
Извод из планског документа - ПГР "ЖАГУБИЦА"
План намене површина - Лист 2



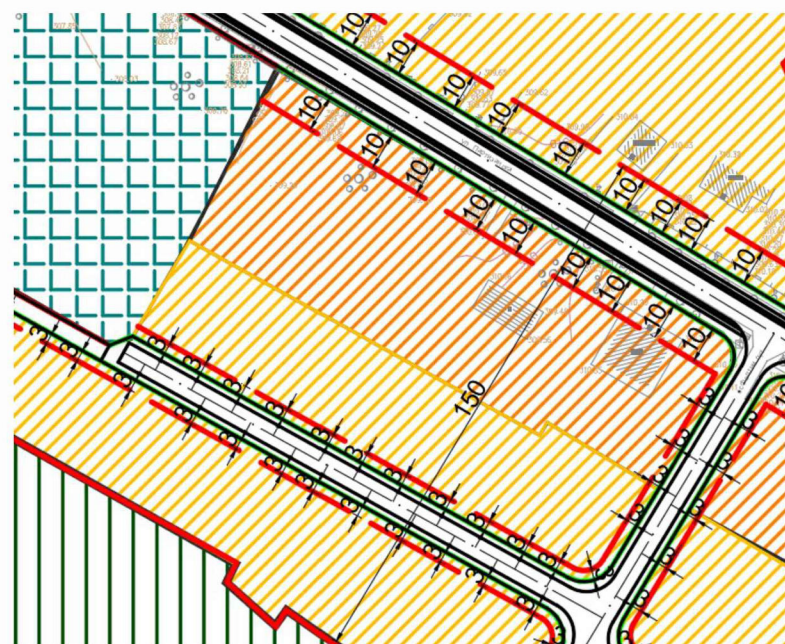
ЛЕГЕНДА

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
СТАНОВАЊЕ	САОБРАЋАЈНИЦЕ
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ	ПАРКИНГ
ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
ПАРК ШУМА	СПОРТСКИ КОМПЛЕКС

Извод из планског документа - ПГР "ЖАГУБИЦА"
Саобраћајно решење са регулацијом и нивелацијом - Лист 3



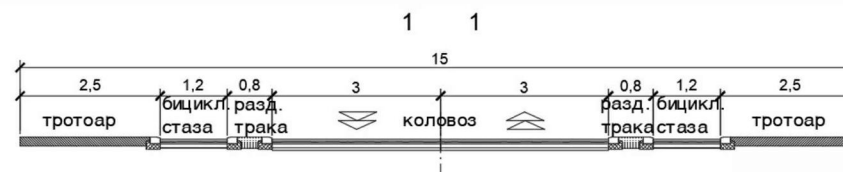
Извод из планског документа - ПГР "ЖАГУБИЦА"
Урбанистичка регулација са грађевинским линијама - Лист 6



ЛЕГЕНДА

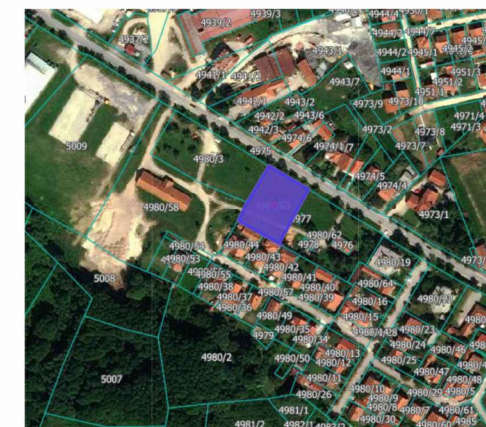
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
СТАНОВАЊЕ	САОБРАЋАЈНИЦЕ
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ	ПАРКИНГ
ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
ПАРК ШУМА	СПОРТСКИ КОМПЛЕКС
ПЛАНИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА	
ПОСТОЈЕЋА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА	
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА НА РЕГУЛАЦИЈИ	
ГРАНИЦА ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА ЈАВНИХ НАМЕНА КОЈА ЈЕ ИДЕНТИЧНА ПОСТОЈЕЋОЈ ЛИНИЈИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	
ГРАНИЦА ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА ЈАВНИХ НАМЕНА	

Попречни профил саобраћајнице
Улица Хомољска



Приказ положаја локације и извод из плана

Приказ локације у односу на окружење - шири обухват



Приказ локације у односу на окружење - ближи обухват



ARHILUX

STUDIO ZA PROJEKTOVANJE
PLANIRANJE I DIZAJN
ARHILUXSTUDIO@GMAIL.COM
KNEZA LAZARA 46 | VELIKO GRADIŠTE
@ARHILUXSTUDIO

Одговорни урбаниста:
ТЕОДОРА СТЕВИЋ, маг.инж.арх.

Бр. лиценце:
221 А232 23

Потпис:

Т. Стевић 4

Инвеститор:
Општина Жагубица, МБ 07162715, ПИБ 102775722
улица Трг Ослобођења број 1, 12320 Жагубица

Пројекат:
Урбанистичко-архитектонска разрада локације
за изградњу објекта трговине (маркет)















Локација пројекта:
к.п. бр. 4980/63 К.О. Жагубица

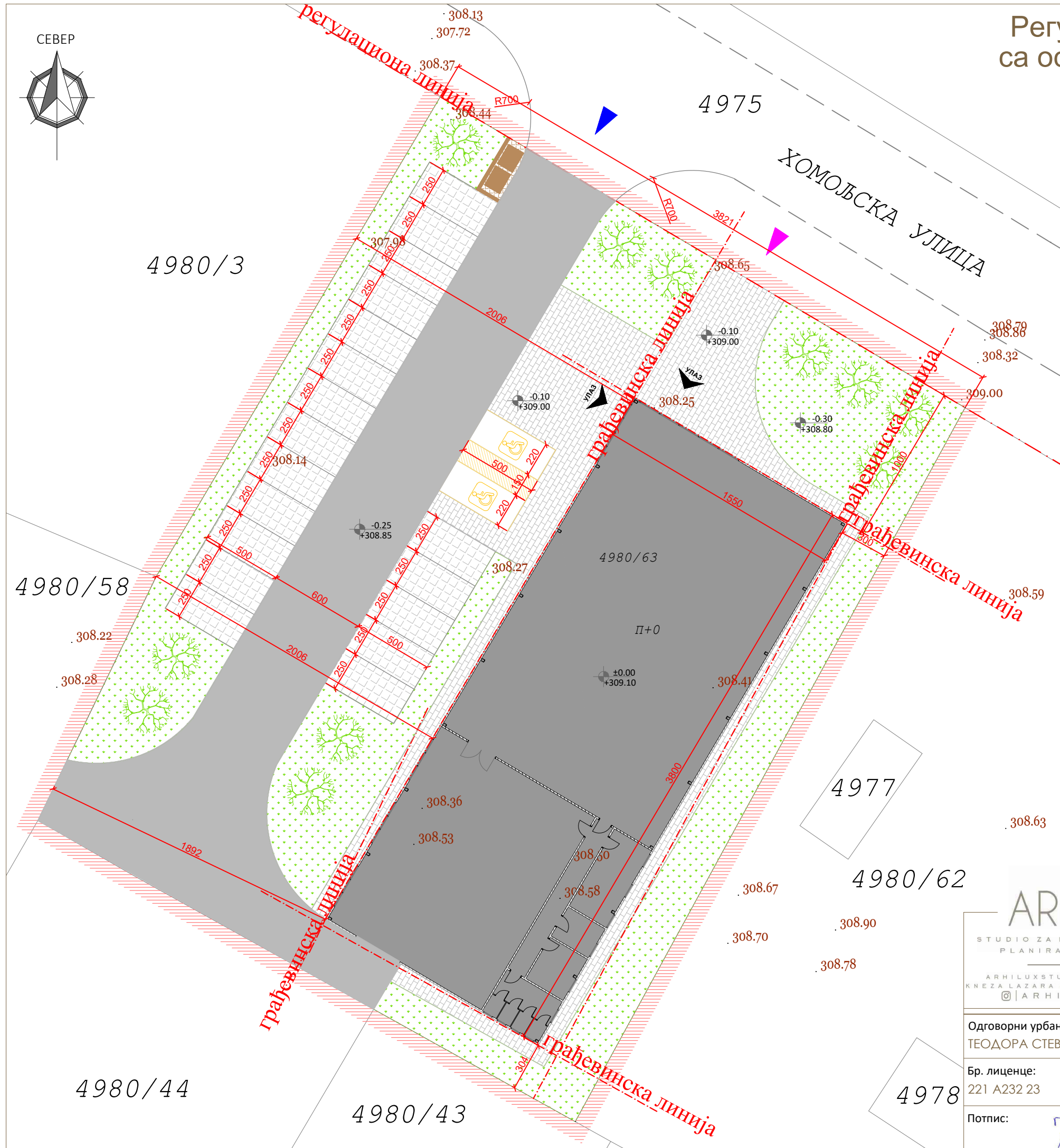
Назив прилога:
Приказ положаја локације и извод из плана

Бр. тех. док: УТД-УП-IV/25	Датум: Октобар 2025.	Размера: /	Бр. цртежа: 02
-------------------------------	----------------------------	---------------	-------------------

Регулационо-нивелациони план са основом приземља и приказом партерног уређења P 1:250

Легенда:

-  граница обухвата УП
-  катастарско стање
-  фактичка саобраћајница (асфалт)
- 4980/63 број катастарске парцеле
- 308.25 апсолутна висинска кота
-  регулациона линија
-  грађевинска линија
-  пешачки приступ парцели
-  колски приступ парцели (паркингу)
-  висинске коте
-  уређено зеленило
-  листопадно стабло
-  простор за одлагање комуналног отпада
-  саобраћајница у оквиру парцеле
-  паркинг простор
-  паркинг простор за особе са инвалидитетом



ARHILUX
STUDIO ZA PROJEKTOVANJE
PLANIRANJE I DIZAJN

ARHILUXSTUDIO@GMAIL.COM
KNEZA LAZARA 46 | VELIKO GRADIŠTE
@ | ARHILUXSTUDIO

Одговорни урбаниста:
ТЕОДОРА СТЕВИЋ, маг.инж.арх.

Бр. лиценце:
221 А232 23

Потпис: 

Инвеститор:
Општина Жагубица, МБ 07162715, ПИБ 102775722
улица Трг Ослобођења број 1, 12320 Жагубица

Пројекат:
Урбанистичко-архитектонска разрада локације
за изградњу објекта трговине (маркет)





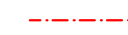



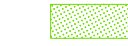





Локација пројекта:
к.п. бр. 4980/63 К.О. Жагубица

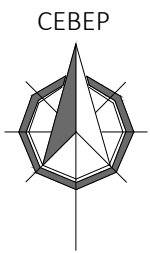
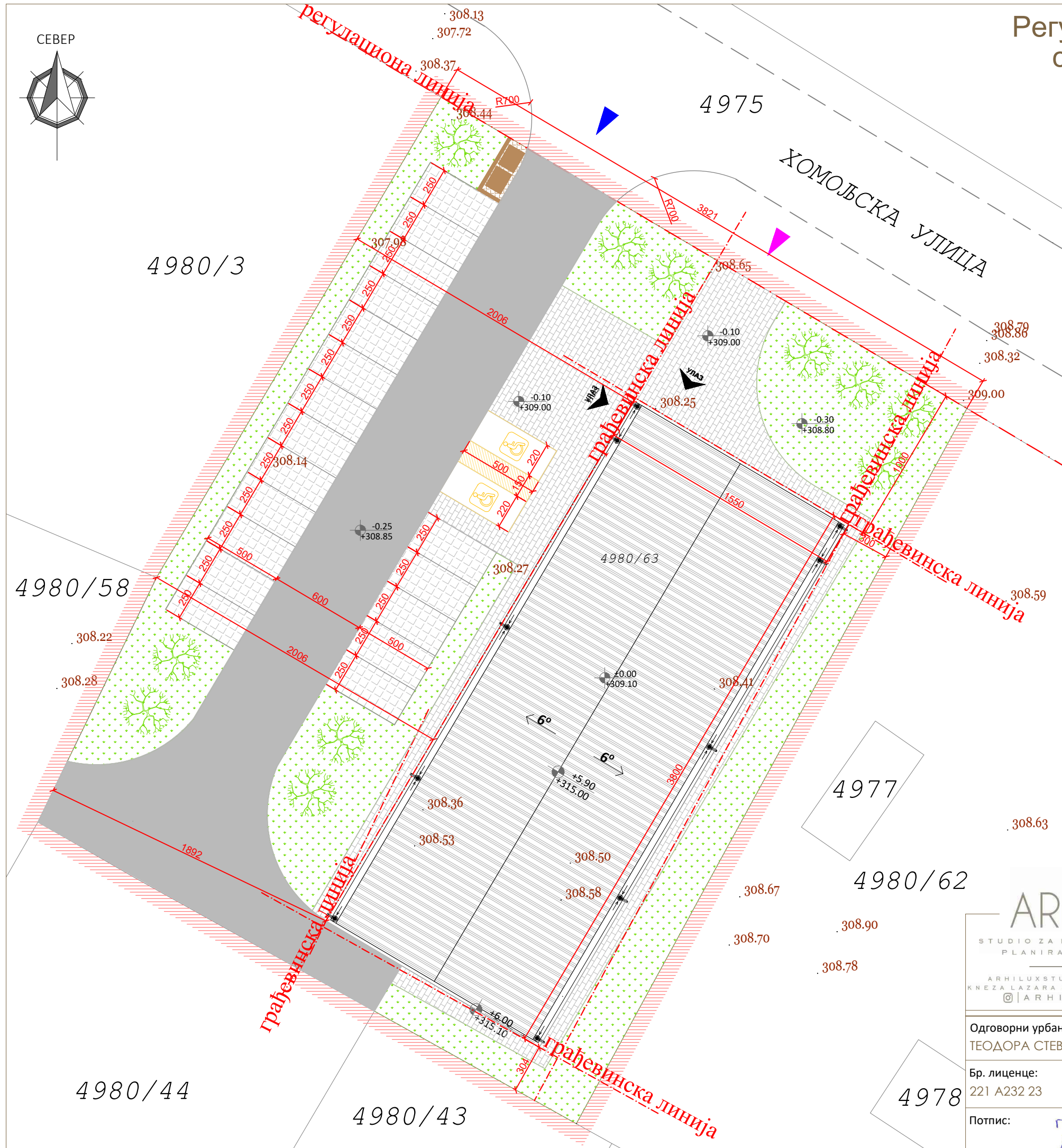
Назив прилога:
Регулационо-нивелациони план са основом
приземља и приказом партерног уређења

Бр. тех. док: УТД-УП-IV/25	Датум: Октобар 2025.	Размера: 1:250	Бр. цртежа: 03
-------------------------------	----------------------------	-------------------	-------------------

Регулационо-нивелациони план са основом кровних равни Р 1:250

Легенда:

-  граница обухвата УП
-  катастарско стање
-  фактичка саобраћајница (асфалт)
- 4980/63 број катастарске парцеле
- 308.25 апсолутна висинска кота
-  регулациона линија
-  грађевинска линија
-  пешачки приступ парцели
-  колски приступ парцели (паркингу)
-  висинске коте
-  уређено зеленило
-  листопадно стабло
-  простор за одлагање комуналног отпада
-  саобраћајница у оквиру парцеле
-  паркинг простор
-  паркинг простор за особе са инвалидитетом



ARHILUX
STUDIO ZA PROJEKTOVANJE
PLANIRANJE I DIZAJN

ARHILUXSTUDIO@GMAIL.COM
KNEZA LAZARA 46 | VELIKO GRADIŠTE
@ | ARHILUXSTUDIO

Одговорни урбаниста:
ТЕОДОРА СТЕВИЋ, маг.инж.арх.

Бр. лиценце:
221 А232 23

Потпис: *Т. Стевић*

Инвеститор:
Општина Жагубица, МБ 07162715, ПИБ 102775722
улица Трг Ослобођења број 1, 12320 Жагубица

Пројекат:
Урбанистичко-архитектонска разрада локације
за изградњу објекта трговине (маркет)

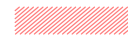
















Локација пројекта:
к.п. бр. 4980/63 К.О. Жагубица

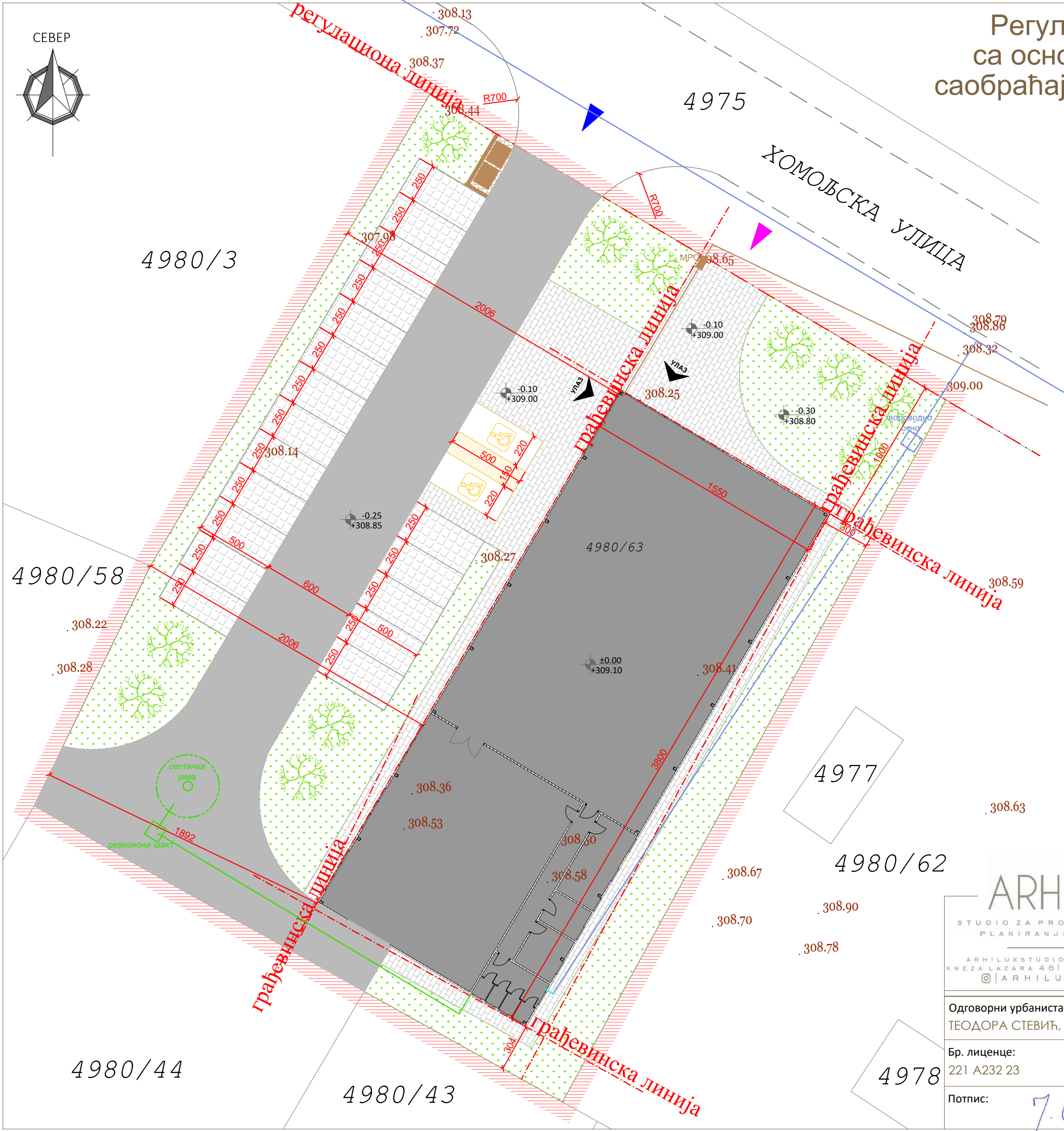
Назив прилога:
Регулационо-нивелациони план
са основом кровних равни

Бр. тех. док: УТД-УП-IV/25	Датум: Октобар 2025.	Размера: 1:250	Бр. цртежа: 04
-------------------------------	----------------------------	-------------------	-------------------

Регулационо-нивелациони план са основом приземља са приказом саобраћајног решења и инфраструктуром Р 1:250

Легенда:

-  граница обухвата УП
-  катастарско стање
-  фактичка саобраћајница (асфалт)
- 4980/63 број катастарске парцеле
- 308.25 апсолутна висинска кота
-  регулациона линија
-  грађевинска линија
-  пешачки приступ парцели
-  колски приступ парцели (паркингу)
-  висинске коте
-  уређено зеленило
-  листопадно стабло
-  простор за одлагање комуналног отпада
-  саобраћајница у оквиру парцеле
-  паркинг простор
-  паркинг простор за особе са инвалидитетом
-  водододна мрежа
-  канализациона мрежа
-  електродистрибутивна мрежа



ARHILUX
STUDIO ZA PROJEKTOVANJE
PLANIRANJE | DIZAJN

ARHILUXSTUDIO@GMAIL.COM
KNEZA LAZARA 46 | VELIKO GRADIŠTE
@ | ARHILUXSTUDIO

Одговорни урбаниста:
ТЕОДОРА СТЕВИЋ, маг.инж.арх.

Бр. лиценце:
221 А232 23

Потпис: *Т. Стевић*

Инвеститор: Општина Жагубица, МБ 07162715, ПИБ 102775722 улица Трг Ослобођења број 1, 12320 Жагубица			
Пројекат: Урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу објекта трговине (маркет)			
Локација пројекта: к.п. бр. 4980/63 К.О. Жагубица			
Назив прилога: Регулационо-нивелациони план са основом приземља са приказом саобраћајног решења и инфраструктуром			
Бр. тех. док: УТД-УП-IV/25	Датум: Октобар 2025.	Размера: 1:250	Бр. цртежа: 05

Г. ДОКУМЕНТАЦИЈА



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Жагубица

Хомољска 2

Број: 953-018-44232/2025

КО: Жагубица



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

Датум: 11/5/2025 1:18:24 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

4980/63

Размера штампе: 1:500



НАПОМЕНА: Ослобођено плаћања таксе за услуге Завода у складу са ...

Датум и време издавања:

05.11.2025 године у 10:12



Овлашћено лице:

Žika Marković
05.11.2025. 13:05:50

Одштампани примерак оригиналног електронског документа



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 05.11.2025. 10:26:12

Број захтева: 951-6-018-15315/2025

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	d37d1959-d6e3-4db2-b53c-3b39bc6fdb89
Матични број општине:	70530
Општина:	ЖАГУБИЦА
Матични број катастарске општине:	714402
Катастарска општина:	ЖАГУБИЦА
Датум ажурности:	04.11.2025. 14:21
Служба:	ЖАГУБИЦА
Извор податка:	ЖАГУБИЦА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СЛОБОДАНА ПЕНЕЗИЋА КРЦУНА
Број парцеле:	4980/63
Површина m ² :	2000
Број извода (*):	3010

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	2000

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ОПШТИНА ЖАГУБИЦА
Адреса:	ЖАГУБИЦА, ТРГ ОСЛОБОЂЕЊА 1
Матични број лица:	0000007162715
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистралне државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

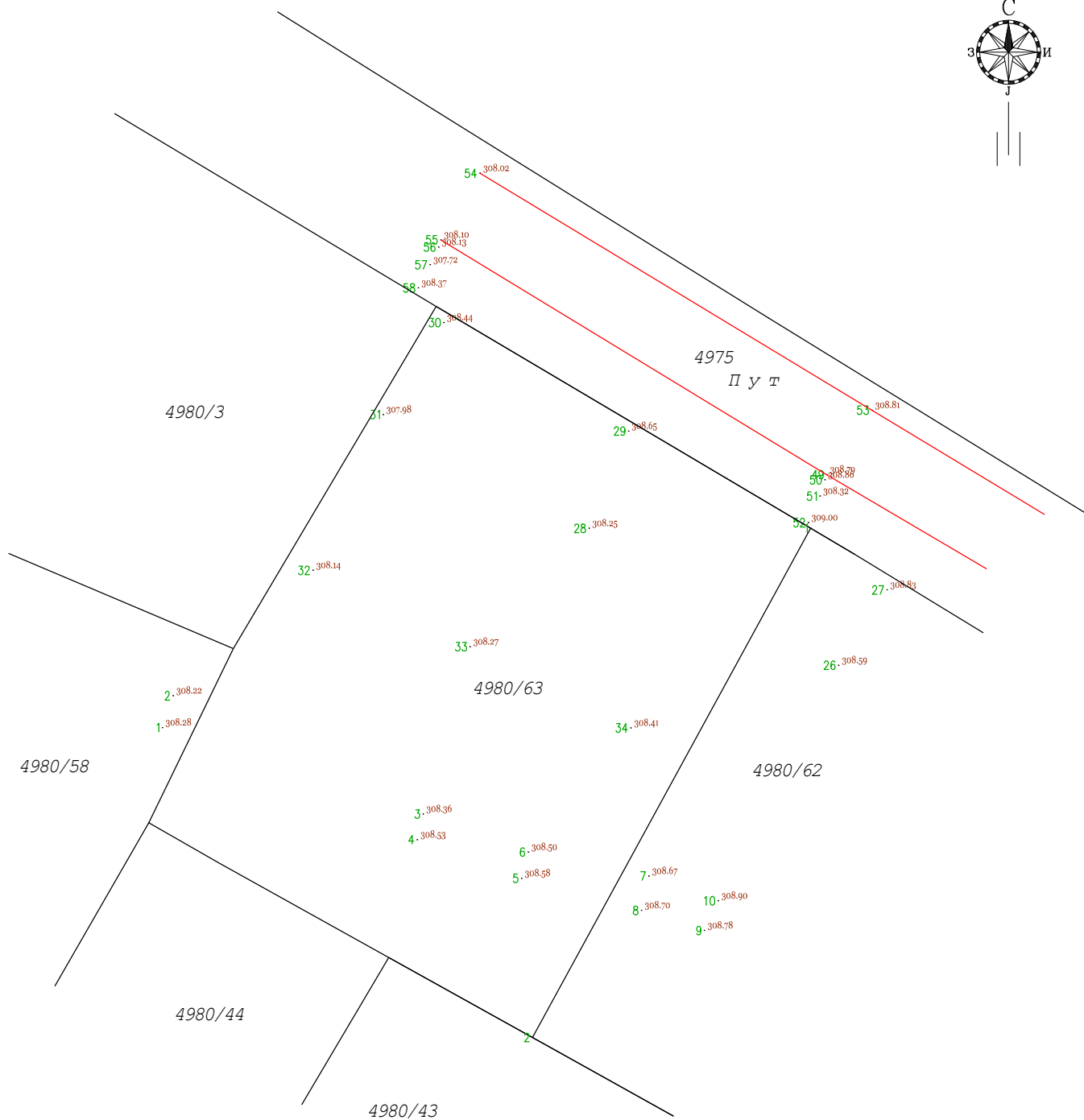
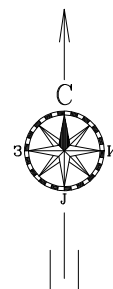


Zika Marković

05.11.2025. 13:09:23

СКИЦА ПРЕМЕРА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 4980/63 КО ЖАГУБИЦА

Приближна размера 1: 500



Vuk Stefanović 473745
Digitally signed by Vuk Stefanović 473745
DN: c=RS, cn=Vuk Stefanović 473745, sn=Stefanović, givenName=Vuk, serialNumber=CA:RS-473745, serialNumber=PNORS-25099897 60030, email=gaussmederevo@gmail.com
Date: 2025.02.27 10:42:27 +01'00'

Скицу израдио:
Вук Стефановић
(име и презиме, потпис)
ГЕО-ПОИНТ, Смедерево
(назив извођача радова)



Огранак „Електродистрибуција Зајечар“
Трг ослобођења 37, Зајечар



АААЕ9742394562366

Број: 2561200-Д-10.08-387289/2-2025
Датум: 06.11.2025. године

Општина Жагубица
Трг Ослобођења 1
Жагубица

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта пословног објекта спратности Пр+0 на кп бр. 4980/63 КО Жагубица, Општина Жагубица

Поводом Вашег захтева, наш број 2561200-Д-10.08-387289/1-2025 од 24.09.2025. године, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта пословног објекта спратности Пр+0 на кп бр. 4980/63 КО Жагубица, обавештавамо Вас следеће:

На предметној парцели се, према информацијама из надлежног погона, не налазе никакви електроенергетски објекти и водови на које би требало обратити пажњу приликом извођења радова.

Обавезује се инвеститор да уколико приликом извођења радова наиђе на подземне електроенергетске објекте, одмах обавести пословницу ЕДС у Жагубици.

Да би се планирани објекат прикључио на електродистрибутивну мрежу, при чему се захтева једна полуиндиректна мерна група са одобреном снагом 110 kW, потребно је:

- У ТС 10/0,4 kV „Слободана Пенезића“ доградити НН орман са једним изводом и осигурачком летвом за 400 А за увезивање новог НН извода. Од новоуграђеног НН ормана до новог слободностојећег МРО за полуиндиректно мерење на линији разграничења кп бр. 4980/63 и јавне површине положити кабл РР00-А 4x150 mm².
- МРО за полуиндиректно мерење опремити комплетном мерном групом за полуиндиректно мерење утрошене електричне енергије на ниском напону са уклопним сатом и показивачем средњег вршног оптерећења 3x230/400 V, 5 А, класе 0,5 са картицом за RS232/RS485b порт и три струјна мерна трансформатора 200/5 A/A, 5 VA, класе 0,5.

Од ормана мерног места (ОММ) до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити четворожилни/петожилни вод одговарајућег типа и пресека. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.

Ови услови се издају уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења следећих додатних услова:

- Закључење уговора о изградњи прикључка на ДСЕЕ између странке и имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд након издавања грађевинске дозволе.

Сви трошкови падају на терет инвеститора.

Оператор дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о.

11 000 Београд
Масарикова 1-3

Тел: +381 11 36 16 706
Факс: +381 11 36 16 641

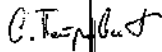
ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Зајечар ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

С поштовањем,

Обрадили:

Саша Петровић, дипл.ел.инж.



Саша Стојанчев, дипл.ел.инж.



Доставити:

- Подносиоцу захтева
- ЕД Бор; ЕД Жагубица
- Служби за енергетику
- архиви



Директор огранка ЕД Зајечар

мр Ненад Николић, дипл.екон.





Јавно комунално предузеће „Белосавац“ Жагубица
12320 Жагубица, Хомољска 62; belosavac@gmail.com
Текући рачун: 205-4928-48; 160-7375-67;
Наменски рачун трезора: 840-540743-30
ПИБ. 101378719; Матични број: 07221061
Телефон: 012-643-417, 643-720, 7643-193
Факс. 012-643-417

Број: 1054 Датум: 29.09.2025.

ОПШТИНА ЖАГУБИЦА
Одељење за привреду и економски
развој

12320 ЖАГУБИЦА
Трг ослобођења бр. 1.

Предмет:	Услови за пројектовање за израду урбанистичког пројекта за потребе изградње пословног објекта на к.п. бр. 4980/63 КО Жагубица
----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ЈКП-у „Белосавац“ Жагубица достављен је 23.09.2025. године захтев за издавање услова за пројектовање, за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног простора – трговинског објекта на к.п. бр. 4980/63 КО Жагубица.

Увидом у достављену документацију (Захтев и Ситуациони план), на основу расположиве планске и пројектне документације и увидом у стање на терену, стручна служба ЈКП „Белосавац“ Жагубица, као ималац јавних овлашћења у области комуналне јавне инфраструктуре, утврдила је следеће:

- Урбанистички пројекат израђује се за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације – к.п. бр. 4980/63 КО Жагубица, општина Жагубица, на којој се планира изградња пословног (трговинског) објекта, спратности „П+0“, број пословних јединица – 1, класификациона ознака 123002 – зграда за трговину на велико и мало, као и других пратећих објеката и инфраструктуре.
- Уз захтев за издавање услова, достављен је ситуациони план планираног објекта.
- Плански основ за израду урбанистичког пројекта је Просторни план општине Жагубица, израђен од стране „ЈУГИНУС“ Београд – усвојен 2010. године, као и План генералне регулације Жагубице, израђен 2013. године од стране Инфоплан доо Аранђеловац.
- Предметна парцела, к.п. бр. 4980/63 КО Жагубица, по врсти предствља градско грађевинско земљиште – јавна својина, неизграђена је и комунално неопремљена.

- У близини предметне парцеле, кроз улицу Хомољску, пролази цевовод разводне водоводне мреже Жагубице, ПВЦ, Ф 75 мм, изграђен 1976. године.
- Пројектом реконструкције и доградње система за водоснабдевање „Белосавац“ планирана је и реконструкција разводне водоводне мреже насеља Жагубица. Овим пројектом планирана је и реконструкција предметног вода кроз Хомољску улицу – планиран је нови цевовод од ПЕХД Ф110 mm, ПН 10 bar.

Узимајући у обзир све што је претходно наведено, издају се следећи:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
- за израду урбанистичког пројекта за потребе изградње пословног
објекта на к.п. бр. 4980/63 КО Жагубица

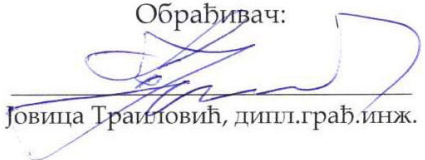
1. Дозвољава се прикључење планираног пословног објекта на водоводну мрежу насеља Жагубица, у складу са расположивим и планираним капацитетима водоводне мреже.
2. Урбанистичким пројектом предвидети прикључни водоводни шахт на приступачном месту, у близини регулационе линије према улици Хомољској.
3. У случају да је то неопходно предвидети инсталације спољашње и/или унутрашње хидрантске мреже, према важећим прописима и условима надлежних институција.
4. Уколико се планира и хидрантска мрежа, предвидети засебне водомере за санитарну воду и за потребе хидрантске мреже.
5. У случају да је притисак у водоводној мрежи повишен изнад нормалних вредности у водоводној мрежи, инвеститор је дужан да угради регулатор притиска иза водомера, о свом трошку.
6. Пре почетка радова, Инвеститор је дужан да са ЈКП потпише уговор којим ће се дефинисати сва питања у вези са новим прикључком – место прикључења на разводну мрежу, тачан положај водомерног шахта, број и врста водомера, да ли је потребна хидрантска мрежа (постојећи цевовод Ф75 мм, даје могућност изградње унутрашње хидрантске мреже), цена и др.
7. Питање одвођења отпадних санитарних вода, до завршетка изградње ситема фекалне канализације у насељу Жагубица, инвеститор је дужан да реши у сопственој режији, изградњом водонепропусне септичке јаме, мини система за пречишћавање и сл.
8. Посебну пажњу обратити на каналисање атмосферских вода, како оних које се сакупљају на самом комплексу, тако и оних које се евентуално сливају са виших делова града, преко постојећих саобраћајница. Одвођење атмосферских вода пројектовати на одговарајући начин: израдом приступних саобраћајница и стаза у одговарајућем попречном и подужном паду, израдом отворених и затворених колектора и сл. Уколико је то прописима предвиђено планирати уградњу сепаратора масти и уља за третман зауљане воде, пре увођења у одводни колектор. На свим слободним површинама предвидети озелењавање, уградњом

травњака, жардињера са цвећем, украсног жбуња и сл. Као реципијент за одвођење пречишћених отпадних вода планирати поток Жабар или реку Млаву.

9. Приликом пројектовања односно извођења радова на унутрашњим инсталацијама водовода и канализације, инвеститор је дужан да радове изводи у складу са Законом о планирању и изградњи и другим позитивним законским прописима, нормама и правилима струке и да предметне инсталације изведе квалитетно, уз примену одговарајућег материјала и фитинга.
10. Приликом извођења радова неопходно је водити рачуна о безбедности и заштити на раду, заштити трећих лица и сл.
11. Сва оштећења која настану током извођења радова на било ком елементу пута и јавних површина или на постојећим инсталацијама, извођач радова дужан је да одмах отклони о свом трошку.
12. Све постављене подземне и надземне инсталације морају бити прописно снимљене од стране овлашћених лица или институција и снимак у аналогном и дигиталном облику мора бити достављен ЈКП „Белосавац“ Жагубица.
13. Обавезно је обавестити ЈКП „Белосавац“ Жагубица најмање 5 дана пре почетка извођења радова о датуму почетка и планираној динамици.


За издавање ових услове не наплаћује се накнада.

Обрађивач:


Јовица Трајковић, дипл. грађ. инж.

М.П.




в.д. директор, Ненад Милосављевић

Јавно предузеће за планирање и управљање пројектима општине Жагубица



ул. Хомољска ББ
12320 Жагубица
тел: 012/7643-502
факс: 012/643-224
e-mail: planiranjezagubica@gmail.com
ПИБ: 101579469
Мат.бр:17121332

Број: 167/2025

Датум: 30.09.2025. године

ОПШТИНА ЖАГУБИЦА
Одељење за привреду и економски развој

Трг ослобођења бр. 1
12320 Жагубица

**ПРЕДМЕТ: Саобраћајно-технички услови за израду урбанистичког пројекта за
за потребе изградње пословног објекта на к.п. бр. 4980/63 КО Жагубица**

Поступајући по Вашем захтеву за издавање услова за пројектовање за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног простора – трговинског објекта на к.п. бр. 4980/63 КО Жагубица, увидом у достављену документацију, ЈП за планирање и управљање пројектима општине Жагубица утврдила је следеће:

- Урбанистички пројекат израђује се за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације – к.п. бр. 4980/63 КО Жагубица, општина Жагубица, на којој се планира изградња пословног (трговинског) објекта, спратности „П+0“, број пословних јединица – 1, класификациона ознака 123002 – зграда за трговину на велико и мало, као и других пратећих објеката и инфраструктуре. Уз захтев за издавање услова, достављен је ситуациони план планираног објекта.
- Плански основ за израду урбанистичког пројекта је План генералне регулације „Жагубица“ израђен 2013. године од стране Инфоплан доо Аранђеловац.
- Предметна парцела, к.п. бр. 4980/63 КО Жагубица, по врсти предствља градско грађевинско земљиште – јавна својина, неизграђена је и комунално неопремљена.
- Приступ корисника парцели – саобраћајни прикључак - планира се са североисточне стране предметне парцеле, као прикључак на Хомољску улицу (део државног пута ПА реда – редни број 62, ознака 161, Братинац-Салаковац-Мало Црниће-Петровац на Млави-Жагубица-Брестовац, пролазак кроз насељено место Жагубица).
- У складу са одредбама **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 и

9/2020), Закона о путевима ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018 и 95/2018 - др. Закон), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/2019) и чл. 21 Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/2020) и Одлуке о локалним и некатегорисаним путевима и улицама у насељеним местима општине Жагубица, (Службени гласник општине Жагубица бр.6/2020), саобраћајно-техничке услове за израду планске и пројектне документације, као и услове за израду саобраћајног прикључка на државни пут, с обзиром да се ради о делу пута у насељу (Предметна парцела, као и саобраћајни прикључак, налазе се у обухвату Плана генералне регулације „Жагубица“) издаје ЈП за планирање и управљање пројектима општине Жагубица.

Узимајући у обзир све што је претходно наведено, увидом у ПГР „Жагубица“ и другу расположиву планску и пројектну документацију, издају се следећи

**САОБРАЋАЈНО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
НА К.П. БР. 4980/63 КО ЖАГУБИЦА**

1. Сагласни смо са формирањем колског приступа из Улице Хомољске, односно са државног пута ПА реда – редни број 62, ознака 161, Братинац-Салаковац-Мало Црниће-Петровац на Млави-Жагубица-Брестовац.
2. Решења ускладити са Законом о јавним путевима, Законом о планирању и изградњи и планском документацијом вишег реда.
3. Трасу и број државног пута, приликом израде предметног пројекта, преузети из наведене Уредбе о категоризацији државних путева и дефинисати их у урбанистичком пројекту (у текстуалном и графичком делу).
4. У графичком делу УП уписати стационаже прикључака на државни пут. Стационаже можете прибавити од надлежног Предузећа за одржавање државних путева, коме је ова деоница поверена на одржавање.
5. У текстуалном делу УП уградити дате услове.
6. У односу на обим и структуру планираног саобраћаја на парцели, колски приступ могуће је пројектовати у нивоу коловоза (на делу „лепеза“ колског приступа које секу тротоар, упустити ивичњаке у ширини тротоара, како би кретање пешака остало у континуитету).
7. Колски и пешачки приступ предметној парцели нивелационо ускладити са нивелацијом улице која је предвиђена важећим планом.
8. Полупречнике лепеза приступне саобраћајнице утврдити на основу криве трагова меродавног возила које ће користити предметни саобраћајни прикључак.
9. Све површине, унутар кат.парцеле, намењене кретању возила морају задовољити услове проходности (ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне нагибе, слободне висине и сл.) за усвојено меродавно возило (путничко, доставно/теретно и/или ватрогасно возило), у зависности од планиране шеме кретања возила на парцели.
10. Простор на парцели намењен корисницима, кретању возила дуж парцеле и маневрисању возила приликом уласка/изласка на паркинг места, као и саобраћајни прикључак на

- државни пут, морају бити изграђени од одговарајуће подлоге димензионисане према очекиваном саобраћајном оптерећењу, са савременим коловозним застором (асфалт/бетон).
11. У оквиру комплекса планирати безбедне пешачке комуникације и повезати их са постојећим или планираним површинама у оквиру регулације улица.
 12. Сва места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај возила, у зависности од угла паркирања (30°, 45°, 60° и 90°) и у зависности од бочних препрека (стубови, зидови, стабла и сл.), димензионисати према важећим стандардима.
 13. У складу са технологијом опслуге будућег објекта, на парцели планирати паркинг места за теретна/доставна возила, односно места за утовар/истовар/претакање, а димензије места одредити у складу са усвојеним меродавним возилом.
 14. Обезбедити приоритет, прегледност и безбедност одвијања моторног и пешачког саобраћаја на државном путном правцу.
 15. Обезбедити адекватно решење прихватања и одводњавања површинских вода, уз усклађивање са постојећим системом одводњавања предметног државног пута. Пре упуштања површинских вода и отпадних вода насталих у процесу прања возила, обавезно предвидети уређаје за пречишћавање – сепараторе масти и уља и сл.
 16. Планиране ограде и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.
 17. Приликом изградње саобраћајног прикључка водити рачуна о постојећим комуналним инсталацијама (водовод, кишна канализација, гасовод, ПТТ инсталације) како не би дошло до њиховог оштећења. С обзиром да је у перспективи планирана изградња фекалне канализационе мреже и реконструкција постојеће водовodne мреже у предметној улици, **препоручује се** да се приликом изградње саобраћајног прикључка поставе планиране инсталације у зони прикључка у договору са надлежним ЈКП, како се касније не би појавила потреба за прекопавањем.
 18. Уколико у перспективи дође до реализације решења из Плана генералне регулације „Жагубица“ која предвиђају проширење државног пута, изградњу приступне саобраћајнице у непосредној близини излазног дела предметног саобраћајног прикључка, као и изградњу бицикличке стазе у земљаном појасу државног пута, инвеститор је дужан да предметни саобраћајни прикључак прилагоди решењима из ППР Жагубица.

ЈП за планирање и управљање
пројектима општине Жагубица

в.д. директор:



Ненад Зарић
Ненад Зарић

Република Србија
ОПШТИНА ЖАБАРИ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за привреду, урбанизам и
друштвене делатности

Ваш број: _____

Наш број: 06-07-11/1490/1Датум: 20. 10. 2025

РН 1467/25

Предмет: Услови за израду урбанистичко-техничке документације и одобрење са условима за извођење радова у заштитном појасу гасовода, у циљу израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта, на к.п. бр. 4980/63 КО Жагубица

Поштовани,

Поводом захтева наш број: 06-07-11/1490 од 24.09.2025.год., за израду урбанистичко-техничке документације и одобрења са условима за извођење радова у заштитном појасу гасовода, у циљу израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта, на к.п. бр. 4980/63 КО Жагубица, обавештавамо Вас да је на предметном подручју у изградњи и није у функцији:

- дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска (MOP) 4 bar, у Ул. Хомолска (к.п. бр. 4975 КО Жагубица),

што је приказано на ситуацији приложеној уз овај допис.

Траса гасовода дата у прилогу је информативног карактера, те зависно од динамике изградње објекта који је предмет ових услова и наведеног гасовода, за израду документације и извођење радова користити званичне и ажурне податке о висинском и ситуационом положају изведених инсталација ЈП "Србијагас" из надлежног катастра подземних водова. Због могућег одступања података из катастра подземних водова од стања на терену, при извођењу радова неопходно је извршити пробне ископе ("шлицовања") ради утврђивања тачног положаја гасовода.

При изради пројектно – техничке документације и изградњи објекта који су предмет ових услова потребно је поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација у складу са:

- Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar (Сл. Гласник РС, бр. 086/2015, октобар 2015.год.),
- и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објекта (датим у наставку текста),

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

1. Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4 bar

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

Минимално растојање темеља објеката од гасовода је 1 m.

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

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

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

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

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

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,0 m, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.

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

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

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих	-	3,00

течности укупног капацитета највише 3 m ³		
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m ³ а највише 100 m ³	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m ³	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m ³	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета више од 10 m ³ а највише 60 m ³	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m ³	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала.	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

Није дозвољено паралелно вођење подземних вода изнад и испод гасовода.

Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

2. Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

- У појасу ширине по 3 m са сваке стране, рачунајући од осе гасовода МОР 4 bar на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "Србијагас" на терену.
- Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "Србијагас" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
- У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
- Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
- Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
- У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
- Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу

при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне самозапаљењу.

8. Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.

Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.

Како је гасификација општине Жагубица у току, молимо Вас да 10 дана пре почетка извођења радова обавестите ЈП "Србијас" како бисмо могли да обезбедимо присуство нашег представника за време трајања радова, ако се за то накнадно укаже потреба.

Технички услови за прикључење на дистрибутивни систем ЈП "Србијас"-а:

Након стављања у функцију поменутог дистрибутивног гасовода тј. добијања употребне дозволе, обезбедили би се потребни капацитети за прикључење потенцијалних потрошача на предметном подручју.

Уколико након добијања употребне дозволе за поменути гасовод, инвеститор буде желео да предметни објект прикључи на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "Србијас", по стицању неопходних услова прописаних Законом о планирању и изградњи и Законом о енергетици, моћи ће да нам се обрати са Захтевом за издавање одобрења за прикључење у складу са чланом 265. Закона о енергетици.

Рок важности овог документа је две године од дана издавања.

Прилог: као у тексту

С поштовањем,

Копије:

- Сектору за Развој
- Архиви

СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ
ДИРЕКТОР

Владимир Тикић, дипл. инж. маш.

ЈП "СРБИЈАС"
Нови Сад

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 427029/2-2025

ДАТУМ: 24.09.2025

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

Сектор за мрежне операције

Служба за планирање и изградњу мреже Београд

Ул. Новопазарска бр. 37-39, 11000 Београд

Општина ЖАГУБИЦА
Општинска управа
Одељење за привреду и економски развој

Трг Ослобођења бр.1
12320 Жагубица

ПРЕДМЕТ: Давање техничких услова за потребе израдње пословног објекта на к.п. бр. 4980/63 К.О. Жагубица, која се налази у јавној своини општине Жагубица.

ВЕЗА: Захтев за сагласност бр..... од 22.09.2025

- 1 На поменутом делу нема наших подземних ТТ објеката на које би утицала градња горе наведеног.
- 2 Рок важности је годину дана.
Информације на тел. 012/ 532222 Стоимировић Зоран дипл.инж. Руководилац одељења за планирање и изградњу мреже Пожаревац.

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
Зоран Стоимировић, дипл.инж.

Zoran
Stoimirović
200032965

Digitally signed by
Zoran Stoimirović
200032965
Date: 2025.09.24
12:45:33 +02'00'



Digitally signed by
Zoran Stoimirović
200032965
Date: 2025.09.24
12:44:04 +02'00'

Zoran
Stoimirović
200032965

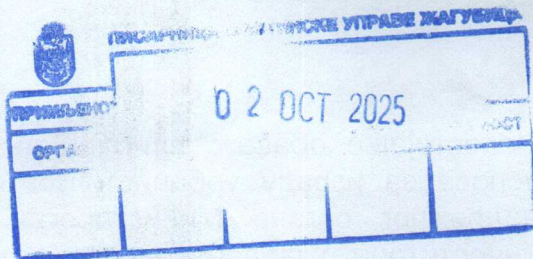
NA PREDMETNOM DELU NEMA
PODZEMNIH T KAPACITETA
24.09.2025.
IGOR ČOLIĆ

P NN
PN29'
PN32
15
71.40

P NN



Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Пожаревцу
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија
07.24.1 број 217-28-1517/25-1
Цб: 1172623
Дана 30.09.2025.године
Пожаревац



ОПШТИНА ЖАГУБИЦА
УЛ.ТРГ ОСЛОБОЂЕЊА БР.1
12320 ЖАГУБИЦА

ПРЕДМЕТ: Обавештење

ВЕЗА: Ваш захтев од 22.09.2025. године

Одељење за ванредне ситуације у Пожаревцу извршило је преглед захтева за издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта за потребе изградње пословног објекта који се налази у јавној својини општине Жагубица, спратности Пр+0, на к.п.бр.4980/63 К.О.Жагубица.

Овим путем Вас обавештавамо о следећем:

Чланом 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др.закони) дефинише се да се пре израде планских докумената прибавља мишљење Министарства унутрашњих послова, које садрже услове заштите од пожара.

Чланом 11 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/2009, 81/2009-испр.,64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - Одлука УС 50/2013 - одлука УС, 98/2013-одлука УС,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021), дефинисано је да су Плански документи просторни и урбанистички планови.

Из претходно изложеног се закључује да Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Пожаревцу, **не издаје мишљење на урбанистички пројекат**, јер он није дефинисан као плански документ. Обзиром на то, **не издају се ни услови заштите од пожара, који су саставни део тог мишљења.**

Напомињемо да у случају да плански документ и урбанистички пројекат представљају основ за издавање локацијских услова, поменути документи не садрже услове за изградњу, па је потребно у поступку издавања локацијских услова, прибавити услове заштите од пожара и експлозија, у складу са чл. 54 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011,121/2012,42/2013-Одлука УС,50/2013-одлука УС,98/2013-одлука УС,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019,37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021) и чл. 20 Уредбе о локацијским условима («Сл. Гласник РС» бр. 115/2020).

Непостојање обавезе прибављања сагласности на урбанистички пројекат, односно услова за израду урбанистичког пројекта, у погледу мера заштите од пожара од надлежног органа Министарства унутрашњих послова, **не ослобађа** обавезе инвеститора, извођача радова и пројектанта да у свему предвиде мере заштите од пожара и спроводе одредбе Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др.закони), Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима («Сл. Гласник СРС», бр. 44/77, 45/84, и 18/89 и «Сл. Гласник РС», бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/2005-др.закон и 54/2015-др.закон), Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима («Сл. Гласник РС», бр. 54/2015) и других важећих закона, одлука, техничких прописа, техничких норматива, стандарда и осталих аката којима је уређена област заштите о пожара и експлозија.

100
НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
потпуковник полиције
Стојан Макић





Република Србијат
ОПШТИНА ЖАГУБИЦА
Општинска управа
Одељење за привреду
и економски развој
Број: III-03-350-316/25
Датум: 10.09.2025.год.
Ж а г у б и ц а

Општинска управа општине Жагубица - Одељење за привреду и економски развој, по службеној дужности, а на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/09...83/18, 31/19, 9/20, 52/21 и 62/23), као и на основу Плана генералне регулације "Жагубица" („Сл.гласник општине Жагубица“, бр.10/13), издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

О могућностима и ограничењима градње на к.п.бр. 4980/63 КО Жагубица у Жагубици

1.ЛОКАЦИЈА:

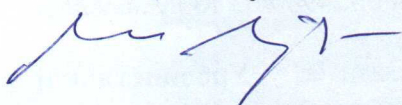
- 1.1.Предметну локацију представља катастарска парцела бр. 4980/63 КО Жагубица у Жагубици, која испуњава услов за грађевинску парцелу;
- 1.2.Катастарска парцела бр. 4980/63 КО Жагубица, налази се у **Урбанистичкој зони 2.1 – Становање средњих густина (вишепородично становање)**;
- 1.3.Површина парцеле је 2.000m².
- 1.4.Фронтална ширина парцеле до улице је око 38,00m;
- 1.5.На парцели нема изграђених објеката;
- 1.6.Са парцела се директно излази на јавну саобраћајницу.

2.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

- 2.1.Врста и намена објеката који се могу градити у наведеној зони: становање, објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање и сл. Овакви садржаји могу се градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта. Оптимални однос становања и пословања (комерцијалних делатности) на нивоу целине износи – 80%:20%;
- 2.2.Забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили основну намену простора. Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину;
- 2.3.Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 10,0m;

- 2.4.Најмања дозвољена површина грађевинске парцеле вишепородичног становања је 600m²;
- 2.5.Најмања дозвољена ширина фронта вишепородичног становања: слободностојећи 20,0m, а у прекинутом низу 15,0m;
- 2.6.Највећи дозвољени индекс заузетости вишепородичног становања је 40%;
- 2.7.Највећи дозвољени индекс изграђености вишепородичног становања од 1 - 1,5;
- 2.8.Максимална спратност вишепородичног објекта до П+2+Пк (може до П+4 уз израду урбанистичког пројекта);
- 2.9.Максимална висина надзетка стамбене подкровне етажe износи 1,6m;
- 2.10.Максимална висина вишепородичног објекта је 15,0m;
- 2.11.Растојање основног габарита вишепородичног објекта и линије суседне парцеле је минимално 3,0m;
- 2.12.Најмања међусобна удаљеност објекта у оквиру парцеле је минимално половина висине вишег објекта;
- 2.13.Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем. Својом архитектуром и обликовањем објекат треба да представља репер у простору и даје препознатљив печат насељу;
- 2.14.Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса;
- 2.15.Обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољним или унутрашњим рампама, минималне ширине 0,9m;
- 2.16.Паркирање се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.
- 2.17.Парцела се налази у сеизмичкој зони од 8^o МКС.

Обрадио:
Младомир Милојковић



РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:

