



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ И  
КОМЕРЦИЈАЛНОГ КОМПЛЕКСА „ RETAIL KARAĐORĐE ”  
НА КАТ. ПАРЦ. бр. 6702 и 2244/4 КО. СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА 1**

|                                                            |                                                                                                                         |              |  |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--|
| Инвестотор                                                 | „ RETAIL KARAĐORĐE ” д.о.о<br>ул. Шулеићева бр. 23<br>Смедеревска Паланка                                               |              |  |
| Намена                                                     | КОМЕРЦИЈАЛНА НАМЕНА                                                                                                     |              |  |
| врста објекта                                              | Стамбено – пословни објекти П+5+Пс<br>Комерцијални објекат П                                                            |              |  |
| локација                                                   | Учитељска улица<br>кп. бр. 6702 и 2244/4 КО. Смедеревска Паланка 1                                                      |              |  |
| назив и адреса фирме која је урадила урбанистички пројекат | ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ "ИЛИЋ И ОСТАЛИ" о.д.<br>Смедеревска Паланка, Краља Петра I бр. 88 |              |  |
| датум израде пројекта                                      | фебруар 2026. године                                                                                                    |              |  |
| евиденциони број                                           | 5 - У / 2026.                                                                                                           | примерак бр. |  |

директор  
Зоран Д. Илић, дипл. инж. грађ.

фебруар, 2026. године

|                                  |                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ПРЕДМЕТ :</b>                 | <b>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</b><br>ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО – ПОСЛОВНОГ И<br>КОМЕРЦИЈАЛНОГ КОМПЛЕКСА „RETAIL KARADORDE”<br>НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БР. 6702 и 2244/4<br>КО. СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА I |
| <b>ИНВЕСТИТОР :</b>              | <b>„RETAIL KARADORDE” д.о.о.</b><br>ул. Шулеићева бр. 23,<br>Смедеревска Паланка                                                                                                             |
| <b>ОДГОВОРНИ<br/>УРБАНИСТА :</b> | <b>НЕНАД УРОШЕВИЋ, дипл. инг.арх.</b>                                                                                                                                                        |
| <b>ОБРАЂИВАЧ :</b>               | <b>ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ<br/>ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ<br/>„ИЛИЋ &amp; КО”</b>                                                                                                         |
| <b>ОДГОВОРНО<br/>ЛИЦЕ :</b>      | <b>ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.</b>                                                                                                                                                          |

# САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА
2. РЕШЕЊЕ ПРЕДУЗЕЋА О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
3. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

## ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

1. КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА P=1:1500
2. КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА P=1:1000
3. ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ
4. КАТАСТАРСКО – ТОПОГРАФСКИ ПЛАН P=1:500
5. ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
6. УСЛОВИ, САГЛАСНОСТИ, РЕШЕЊА И ОБАВЕШТЕЊА ДИСТРИБУТИВНИХ ОРГАНА, НАДЛЕЖНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА И ИНСТИТУЦИЈА

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. УВОД .....                                                              | 1  |
| 2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА .....                         | 1  |
| 2.1 Правни основ за израду урбанистичког пројекта .....                    | 1  |
| 2.2 Плански основ за израду урбанистичког пројекта .....                   | 1  |
| 3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА .....                                    | 1  |
| 4. ПРИКАЗ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА .....                              | 2  |
| 5. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА .....                                           | 3  |
| 5.1 Основни подаци о локацији .....                                        | 3  |
| 5.2 Карактер простора и парцела у обухвату .....                           | 4  |
| 5.3 Карактеристике терена .....                                            | 5  |
| 6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ .....                                                   | 5  |
| 6.1 Концепт пројекта .....                                                 | 5  |
| 6.2 Намена и организација простора .....                                   | 6  |
| 6.3 Регулационо решење .....                                               | 7  |
| 6.4 Нивелационо решење .....                                               | 9  |
| 7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ .....                                              | 10 |
| 8. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА .....                        | 10 |
| 8.1 Уређење зелених површина .....                                         | 10 |
| 8.2 Уређење слободних површина .....                                       | 11 |
| 8.3 Евакуација смећа .....                                                 | 12 |
| 9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ .....                             | 12 |
| 10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ .....                        | 15 |
| 10.1 Електроенергетска мрежа .....                                         | 15 |
| 10.2 Водоводна мрежа .....                                                 | 15 |
| 10.3 Фекална и атмосферска канализација .....                              | 16 |
| 10.4 Атмосферска канализација .....                                        | 16 |
| 10.5 Гасна мрежа .....                                                     | 16 |
| 10.6 Телекомуникациона мрежа .....                                         | 17 |
| 11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА .....                                           | 17 |
| 12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....                                     | 19 |
| 13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА .....                        | 19 |
| 14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ .....                         | 20 |
| 14.1 Спратност, архитектонско обликовање и материјализација објекта .....  | 20 |
| 14.2 Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели ..... | 21 |
| 15. ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ .....                                           | 21 |

## ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА – ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА СМЕДЕРЕВСКУ ПАЛАНКУ
3. СИТУАЦИОНИ ПЛАН – РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ P=1:500
4. ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА P=1:500
5. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА P=1:500
6. ИДЕЈНО АРХ. РЕШЕЊЕ – ОСНОВЕ ПРИЗЕМЉА И ТИПСКИХ СПРАТОВА 1.,2.,3.,4.,5. И ПОВУЧЕНОГ СПРАТА СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ P=1:150
7. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ –ПРЕСЕЦИ И ИЗГЛЕДИ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ P=1:150
8. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ –ОСНОВЕ, ПРЕСЕЦИ И ИЗГЛЕДИ КОМЕРЦИЈАЛНОГ ОБЈЕКТА P=1:150

ОПШТИ ДЕО  
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



8000034638257

ИЗВОД О  
РЕГИСТРАЦИЈИ  
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА



Република Србија  
Агенција за привредно регистро

**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 06323731

**СТАТУС**

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Ортачко друштво

**ПОСЛОВНО ИМЕ**

Пословно име PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE GRADJEVINARSTVO I INŽENJERING ILIĆ I OSTALI OD, SMEDEREVSKA PALANKA

Скраћено пословно име ILIĆ I OSTALI OD SMEDEREVSKA PALANKA

**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**

Адреса седишта

Општина Смедеревска Паланка

Место Смедеревска Паланка

Улица Краља Петра I

Број и слово 88

Спрат, број стана и слово / /

**ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**

Подаци оснивања

Датум оснивања 27. новембар 1992

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7022

Назив делатности

Консултантске активности у вези с пословањем и осталим управљањем

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 101929621

Подаци од значаја за правни промет  
Текући рачуни

260-0116010002661-74

Подаци о статусу / оснивачком акту

Постоји обавеза овере измена  
оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име  Презиме   
 ЈМБГ   
 Функција   
 Ограничење супотписом

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме   
 ЈМБГ

Подаци о капиталу

Неновчани

| вредност                                                  | датум          | опис       |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Уписан: 2.555,03 EUR, у противвредности од 152.209,27 RSD |                |            |
| Унет: 2.555,03 EUR, у противвредности од 152.209,27 RSD   | 4. јануар 2002 | У стварима |

износ(%)

Сувласништво удела од

Подаци о члану

Име и презиме   
 ЈМБГ

| Подаци о капиталу                                     |                |            |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Неновчани                                             |                |            |
| вредност                                              | датум          | опис       |
| Уписан: 103,69 EUR, у противвредности од 6.177,06 RSD |                |            |
| вредност                                              | датум          | опис       |
| Унет: 103,69 EUR, у противвредности од 6.177,06 RSD   | 4. јануар 2002 | У стварима |
| Сувласништво удела од                                 |                | износ(%)   |
|                                                       |                | 3,90000    |

| Основни капитал друштва                                   |                |            |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Неновчани                                                 |                |            |
| вредност                                                  | датум          | опис       |
| Уписан: 2.658,72 EUR, у противвредности од 158.386,33 RSD |                |            |
| вредност                                                  | датум          | опис       |
| Унет: 2.658,72 EUR, у противвредности од 158.386,33 RSD   | 4. јануар 2002 | У стварима |

Регистратор, Миладин Маглов





Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ  
Број: 001129933 2026 14810 006 000 016 012  
Датум: 11.03.2026.г.  
Немањина 22-26, Београд  
М.А.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE GRADJEVINARSTVO I INŽENJERING ILIĆ I OSTALI OD, SMEDEREVSKA PALANKA, из Смедеревске Паланке, улица Краља Петра I број 88, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

#### РЕШЕЊЕ

- I **„PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE GRADJEVINARSTVO I INŽENJERING ILIĆ I OSTALI OD, SMEDEREVSKA PALANKA“**, из Смедеревске Паланке, улица Краља Петра I број 88, матични број: 06323731, ПИБ: 101929621, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II **„PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE GRADJEVINARSTVO I INŽENJERING ILIĆ I OSTALI OD, SMEDEREVSKA PALANKA“**, из Смедеревске Паланке, улица Краља Петра I број 88, матични број: 06323731, ПИБ: 101929621 **СЕ УПИСУЈЕ** у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.
- III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 123Г04/26 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV Трошкове поступка у износу од 271.725,00 динара сноси **„PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE GRADJEVINARSTVO I INŽENJERING ILIĆ I OSTALI OD, SMEDEREVSKA PALANKA“**.
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

#### Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект **„PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE GRADJEVINARSTVO I INŽENJERING ILIĆ I OSTALI OD, SMEDEREVSKA PALANKA“**, из Смедеревске Паланке, улица Краља Петра I број 88, матични број: 06323731, ПИБ: 101929621, поднео је, дана 19.02.2026.

године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 04.03.2026. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију извода о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**1 лице**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**1 лице**),
4. Доказ о радном статусу за **1** запослено/радно ангажовано лице (Уверење Републичког фонда за пензијско и инвалидско осигурање и фотокопија Уговора о радном ангажовању),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. **„PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE GRADJEVINARSTVO I INŽENJERING ILIĆ I OSTALI OD, SMEDEREVSKA PALANKA“**, из Смедеревске Паланке, улица Краља Петра I број 88, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 06323731, ПИБ: 101929621, шифра и назив делатности: 7022 – Консултантске активности у вези с пословањем и осталим управљањем;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
  - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **271.725,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних

послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева „**PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE GRADJEVINARSTVO I INŽENJERING ILIĆ I OSTALI OD, SMEDEREVSKA PALANKA**“, из Смедеревске Паланке, улица Краља Петра I број 88, матични број: 06323731, ПИБ: 101929621.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

**Упутство о правном средству:** Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

  
РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА И УРБАНИЗАМА  
МИНИСТАР  
Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.



**ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ,  
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖИЊЕРИНГ  
"ИЛИЋ И О СТАЛИ" о.д. Смедеревска Паланка**

Смедеревска Паланка, Краља Петра 188, www.ilickomp.com, 026 317 940

НА ОСНОВУ ЧЛАНА 38., 60. и 62. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), И ОСНИВАЧКОГ АКТА, ДОНОСИМ

## **РЕШЕЊЕ**

### **О ФОРМИРАЊУ РАДНОГ ТИМА ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО – ПОСЛОВНОГ И**

**КОМЕРЦИЈАЛНОГ КОМПЛЕКСА „ RETAIL KARAĐORĐE ”**

**НА КАТ. ПАРЦЕЛАМА БР. 6702 и 2244/4 КО. СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА**

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :** **НЕНАД УРОШЕВИЋ**, дипл. инг. арх.

бр. лиценце 200 0996 07



**САРАДНИЦИ НА ИЗРАДИ :**

САНДРА АНТИЋ ПЕТРОВИЋ, дипл.инг.грађ.

ИВАН ЧУПИЋ, дипл.инг.геодезије

ЗОРАН ИЛИЋ, дипл.инж.грађ.



**ДИРЕКТОР**  
ЗОРАН ИЛИЋ, дипл.инж.грађ.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Ненад С. Урошевић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 2801971760036

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 0996 07**



У Београду,  
9. августа 2007. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац  
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2026-3307  
Београд, 03.02.2026. године



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

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Ненад С. Урошевић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 0996 07**

**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 09.08.2026. 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

Велько Бојовић, дипл. простор. план.



## ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

НА ОСНОВУ ЧЛАНА 38., став 3. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука, 54/13, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), и члана 77., став 5., ПРАВИЛНИКА О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 32/19 и 47/25), одговорни урбаниста даје

### ИЗЈАВУ

- да је Урбанистички пројекат за урбанистичко – архитектонску разраду локације и изградњу стамбено – пословног и комерцијалног комплекса „ RETAIL KARADORЂE ” на кат. парцелама бр. 6702 и 2244/4 КО. Смедеревска Паланка 1, израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона
- да је израђен у складу са важећим Планом генералне регулације за Смедеревску Паланку („Међуопштински службени лист општине Смедеревска Паланка”, број 2/1/2026)
- да је израђен у складу са Правилником о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :

НЕНАД УРОШЕВИЋ, дипл. инж. арх.

бр. лиценце 200 0996 07



# ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Смедеревска

Бука Караџића 25

Број: 953-034-46998/2025

КО: Смедеревска Паланка I



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод  
Булевар војводе Мишића бр. 39  
11 000 Београд

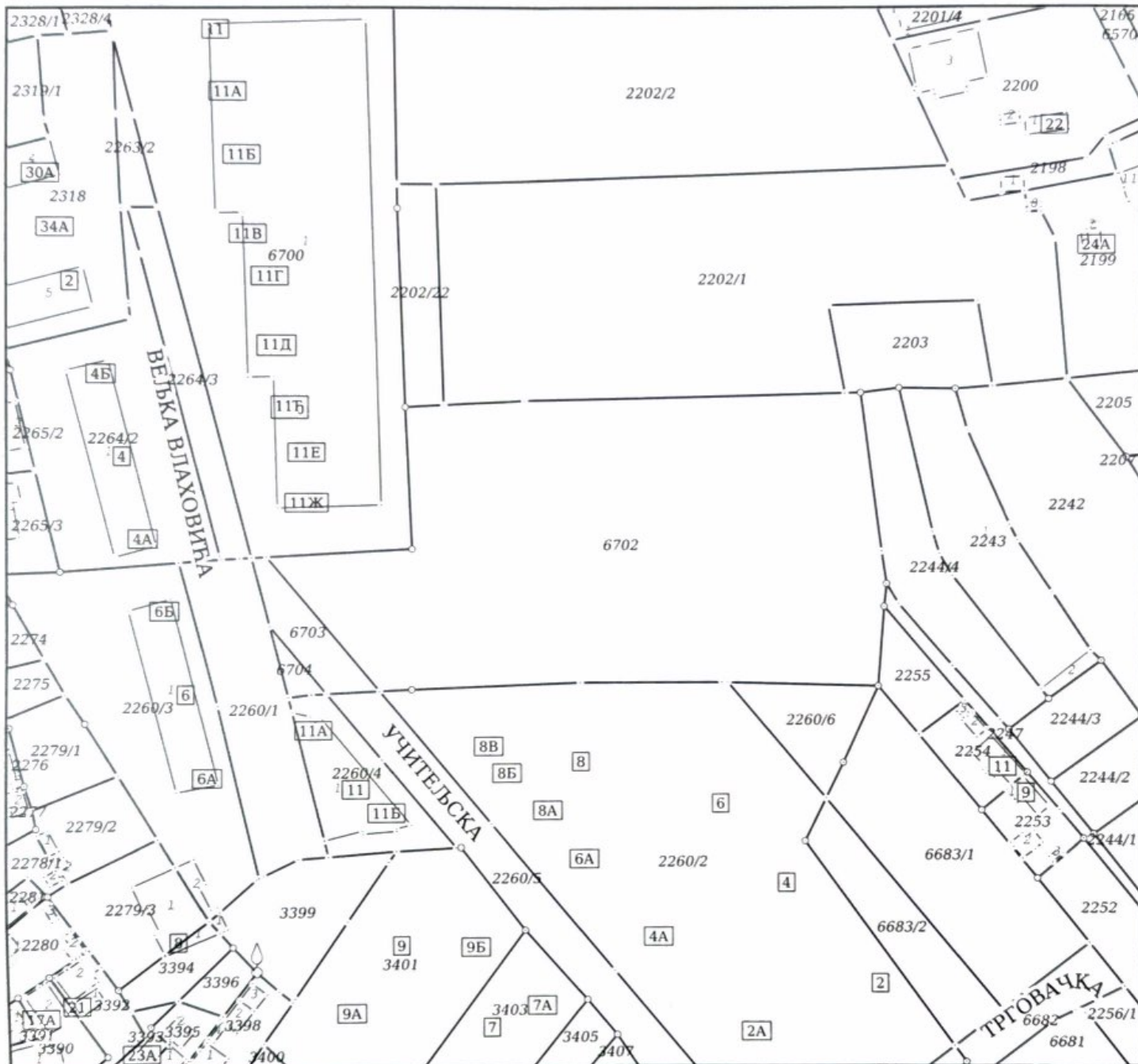
Датум: 12/2/2025 3 26:38 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

6702

Размера штампе: 1:1500



**НАПОМЕНА:** Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 2156, Закона о РАТ, у износу од 1400,00 динара.

Датум и време издавања:  
02.12.2025 године у 13:11

Овлашћено лице:  
М.П. \_\_\_\_\_ Соња Поповић  
02/12/2025 14:47:50

Одштампани примерак оригиналног електронског документа



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
Одељење за катастар инфраструктуре Крагујевац  
Број: 956-304-32711/2025

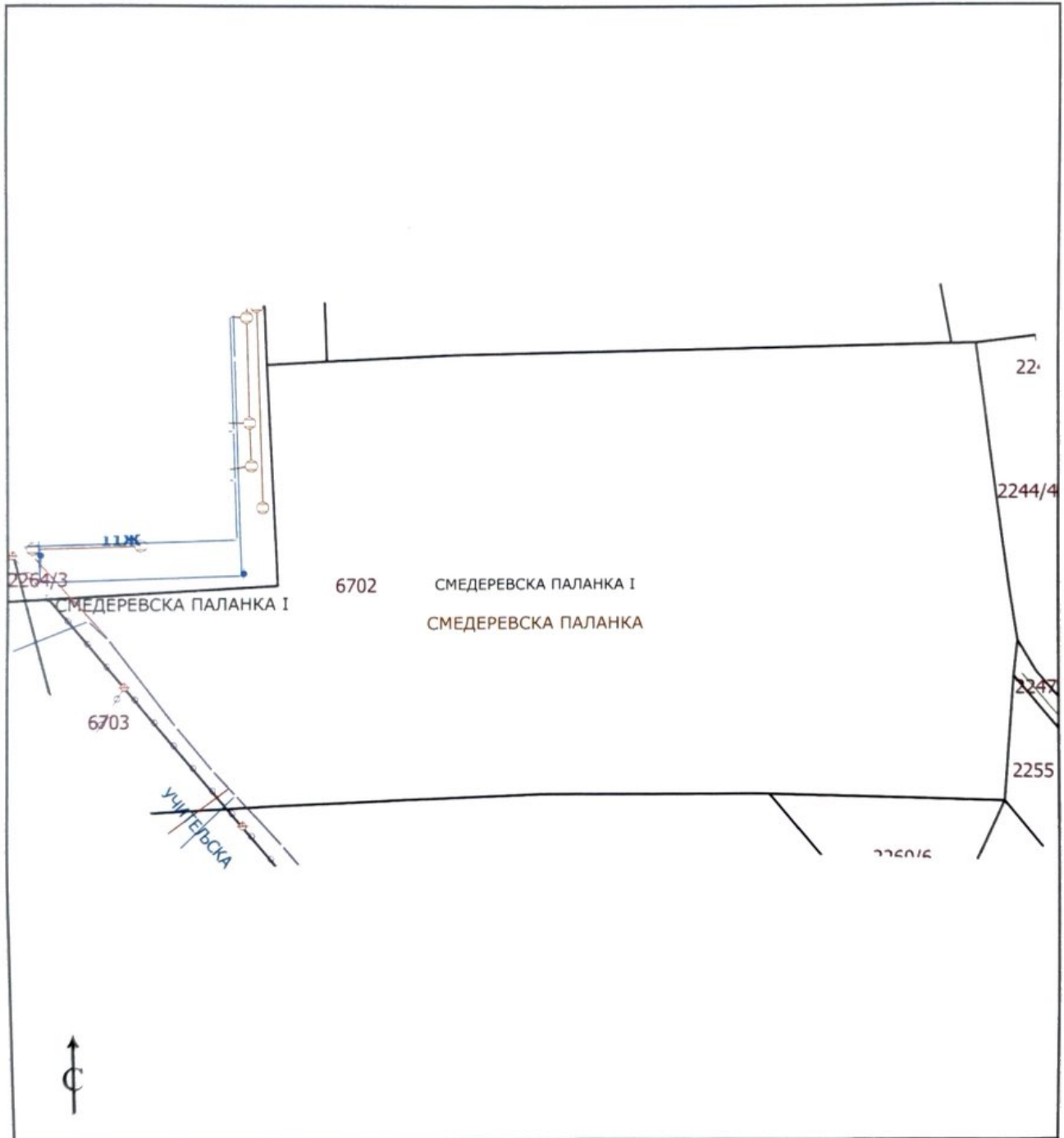


РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Републички геодетски завод  
Булевар војводе Мишића бр. 39  
11 000 Београд  
Датум: 12/3/2025 12:20:03 PM

## КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.  
Крагујевац  
03.12.2025.године  
Страна 1 од 1

Овлашћено лице  
Небојша Поповић  
03.12.2025. 12:12:26



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 29.11.2025. 15:07:11

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

|                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Подаци о непокретности            | d4bd44ed-ddab-4a0b-a6d6-a3bda434ace7 |
| Матични број општине:             | 71102                                |
| Општина:                          | СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА                  |
| Матични број катастарске општине: | 740438                               |
| Катастарска општина:              | СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА I                |
| Датум ажурности:                  | 28.11.2025. 14:30                    |
| Служба:                           | СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА                  |

### 1. Подаци о парцели - А лист

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Потес / Улица:            | УЧИТЕЉСКА |
| Број парцеле:             | 6702      |
| Површина m <sup>2</sup> : | 9958      |
| Број извода (*):          | 11045     |

### Подаци о делу парцеле

|                           |                                       |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Број дела:                | 1                                     |
| Врста земљишта:           | ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ |
| Култура:                  | ЊИВА 2. КЛАСЕ                         |
| Површина m <sup>2</sup> : | 9958                                  |

### Имаоци права на парцели - Б лист

|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Назив:                           | RETAIL KARADJORDJE DOO SMED.PALANKA |
| Лице уписано са матичним бројем: | ДА                                  |
| Врста права:                     | СВОЈИНА                             |
| Облик својине:                   | ПРИВАТНА                            |
| Удео:                            | 1/1                                 |

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Постоји решење на парцели које није коначно.

### Напомене на парцели

|                |                                                                             |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Датум:         | 25.11.2025.                                                                 |
| Број предмета: | 952-02-4-034-151554/2025                                                    |
| Опис:          | ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-4-034-151554/2025 НИЈЕ КОНАЧНА. |

\* Ранији број листа непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 29.11.2025. 15:08:50

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

|                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Подаци о непокретности            | e48b2876-5668-4e3a-97ae-afce133d1cab |
| Матични број општине:             | 71102                                |
| Општина:                          | СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА                  |
| Матични број катастарске општине: | 740438                               |
| Катастарска општина:              | СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА I                |
| Датум ажурности:                  | 28.11.2025. 14:30                    |
| Служба:                           | СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА                  |

### 1. Подаци о парцели - А лист

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Потес / Улица:            | ШУЛЕЈИЋЕВА |
| Број парцеле:             | 2244/4     |
| Површина m <sup>2</sup> : | 1287       |
| Број извода (*):          | 11045      |

### Подаци о делу парцеле

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| Број дела:                | 1                          |
| Врста земљишта:           | ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| Култура:                  | ЊИВА 2. КЛАСЕ              |
| Површина m <sup>2</sup> : | 1287                       |

### Имаоци права на парцели - Б лист

|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Назив:                           | RETAIL KARADJORDJE DOO SMED.PALANKA |
| Лице уписано са матичним бројем: | ДА                                  |
| Врста права:                     | СВОЈИНА                             |
| Облик својине:                   | ПРИВАТНА                            |
| Удео:                            | 1/1                                 |

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Постоји решење на парцели које није коначно.

### Напомене на парцели

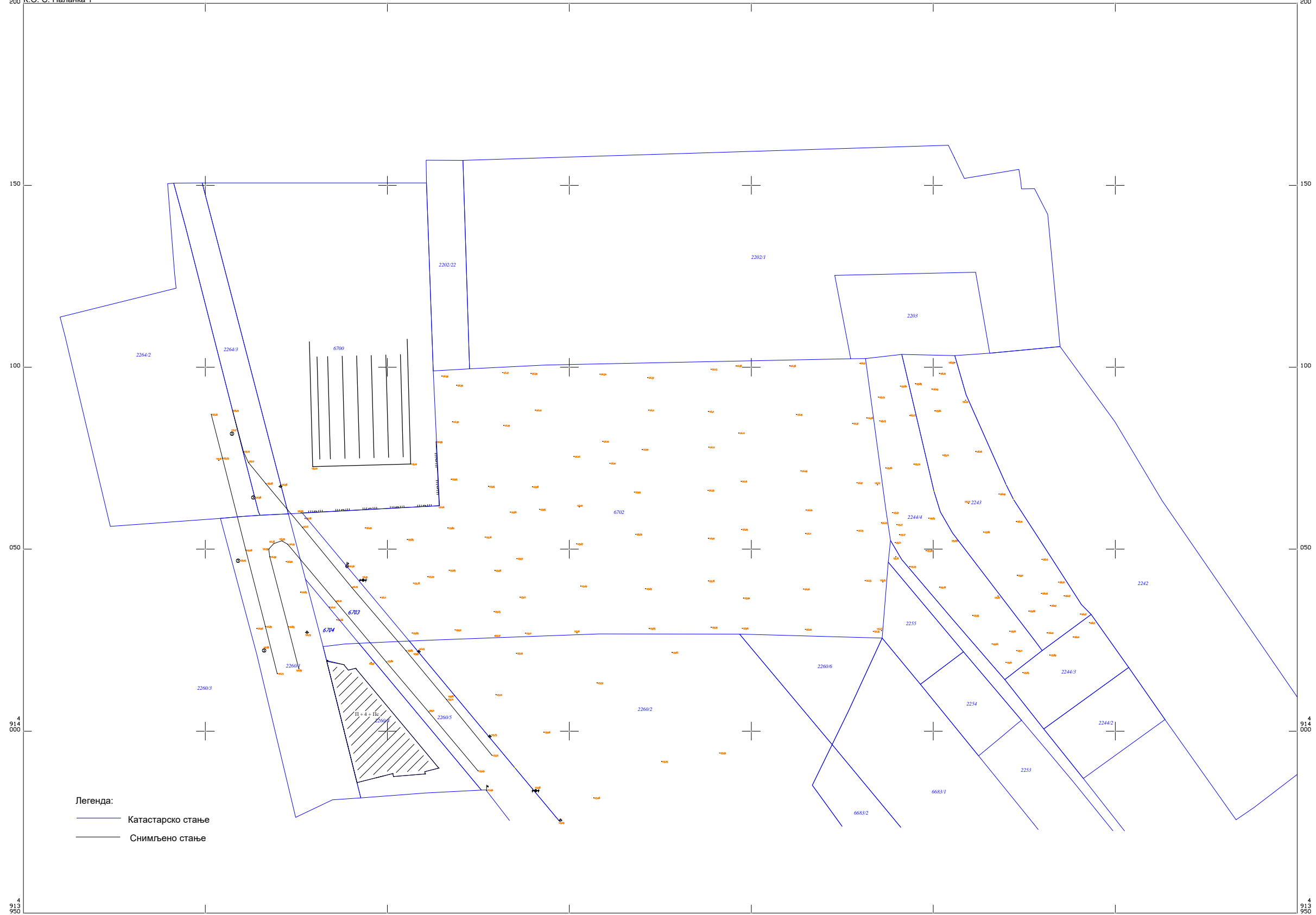
|                |                                                                             |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Датум:         | 25.11.2025.                                                                 |
| Број предмета: | 952-02-4-034-151554/2025                                                    |
| Опис:          | ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-4-034-151554/2025 НИЈЕ КОНАЧНА. |

\* Ранији број листа непокретности.

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН  
к.п.бр. 2243, 2244/4,6702 К.О. С. Паланка 1

4  
914  
200  
С.О. См. Паланка  
К.О. С. Паланка 1

4  
914  
200



Легенда:  
— Катастарско стање  
— Снимљено стање

4  
914  
000  
47  
200

4  
914  
000

Размера : 1:500

подаци о  
СНИМЉУ  
а

ГПС  
Септембар 2025

Кат - топо план израдио  
Geo Team Future S.Palanka  
Оверава:

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**ОПШТИНА СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА**  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
**Одељење за урбанизам, грађевинарство,**  
**имовинско-правне и стамбене послове**  
Заводни број: 353-17/2026-ХП/3  
Датум: 24.02.2026. године  
Смедеревска Паланка

Одељење за урбанизам, грађевинарство, имовинско – правне и стамбене послове, Општинске управе Општине Смедеревска Паланка, поступјући по захтеву Стојановић Зорана из Смедеревске Паланке, ул. Шулејићева бр.23, за издавање информације о локацији, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/21, 62/23 и 91/25) и на основу Плана генералне регулације за Смедеревску Паланку („Службени лист Општине Смедеревска Паланка“ бр.2/1/2026), издаје

## **ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ**

**за катастарске парцеле бр. 6702 и 2244/4 обе КО Смедеревска Паланка I**

### **I - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА:**

#### **Намена**

Предметне катастарске парцеле не к.п.бр. 6702 и 2244/4 обе КО Смедеревска Паланка I припадају грађевинском земљишту у обухвату плана генералне регулације.

#### **Саобраћај и инфраструктура**

Предметна кат. парцела бр. 6702 КО Смедеревска Паланка I налазе се у улици Учитељска са свим постојећим и планираним инфраструктурним мрежама. Предметна кат. парцела бр. 2244/4 КО Смедеревска Паланка I нема директан излаз на јавну саобраћану површину.

Према плану регулације површина јавних намена из ПГР регулациона линија парцеле према улици Учитељска се не мења.

#### **Просторна зона**

Катастарске парцеле се налазе у **ЦЕЛИНИ I – ЦЕНТАР, ЗОНА I-2** северно од зоне I-1, намењена површинама за комерцијалне делатности.

### **II - ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**

**За предметне кат. парцеле обавезна је израда урбанистичког пројекта.**

**Врста и намена објекта**

Основна намена су вишепородични стамбени објекти, пословни, комерцијални објекти и комбинације ових намена.

Компатибилне намене: спорт и рекреација (у затвореним објектима), објекти туризма (смештајни капацитети, угоститељство, „wellness” објекти и сл.), пратећи објекти саобраћајне и комуналне/техничке инфраструктуре.

**Услови за формирање грађевинске парцеле**

Предметне кат. парцеле бр. 6702 и 2244/4 обе КО Смедеревска Паланка I, према плану представљају постојеће грађевинске парцеле.

Минимална величина парцеле је 4000м<sup>2</sup>.

**Тип објекта**

Објекти могу бити слободностојећи, прекинутом и непрекинутом низу.

**Положај објекта и хоризонтална регулација и границе грађевинске парцеле**

Минимална удаљеност грађевинске линије од регулационе линије улице Учитељска је мин. 10,0м.

Еркери и други истурени делови објекта не могу прелазити минимално дефинисана растојања од границе парцеле. Уколико је грађевинска линија повучена минимално 3,0 м од регулационе линије, еркери и други истурени делови објекта могу прелазити грађевинску линију максимално 1,20м на минималној висини 4,0м од нулте коте терена.

Подземне етаже могу прелазити грађевинску линију до границе парцеле, али тако да темељи објекта не прелазе границу парцеле. У подземном делу се оставља могућност (у зависности од зоне) за смештање додатних садржаја: гаража и помоћних просторија у случају потребе, чиме се добија већи стандард укупног простора и у смислу склањања аутомобила са површине терена, пословни садржаји, спа и др.

**Индекс заузетости**

Максимални индекс заузетости је 60%.

**Спратност и висина објекта**

Максимална спратност објекта је Пр+6.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Максимална чиста висина етаже приземља износи 4,0м, а максимална чиста висина спратних етажа износи 3,0м.

Кота пода приземља може бити навише 1,6м виша од нулте коте објекта.

**Приступ објекту и паркирање возила**

Пешачки и колски приступ објекту је директан са улице Учитељска.

Приступ паркинг простору мора бити из парцеле, а не са јавне саобраћајне површине. Нова изградња или грађевинске интервенције којима се обезбеђује нови користан простор, условљене су обезбеђењем потребног броја паркинг места, у зависности од намене објекта, који се мора обезбедити сопственој грађевинској парцели.

Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места у оквиру површина осталих намена:

- становање, 1 ПМ за 1 стан;
- услужне, комерцијалне / пословне делатности, 1 ПМ на 70 m<sup>2</sup> корисног простора;
- трговина на мало, 1 ПМ на 100m<sup>2</sup> корисног простора;
- угоститељски објекат, 1 ПМ на користан простор за 8 столица.

Гараже објеката се планирају у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели. Гараже могу бити полуукопане или укопане у једном или више нивоа, испод габарита објекта или испод грађевинске парцеле (у оквиру прописаног индекса заузетости подземних етажа) Површина гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости парцеле.

За озелењавање отворених паркинг простора, препоручује се да се користи лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу ( *Crataegus monogyna stricta*, *Acer platanoides Columnare*, *Acer platanoides erectum*, *Betula alba Fastigiata*, *Carpinus betulus fastigiata* и сл.), по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво.

Приликом димензионисања паркинг места на отвореним паркинг просторима и у гаражама поштовати важеће техничке просторе, који регулишу предметну материју.

Није дозвољено пројектовати системе за паркирање возила у подземним гаражама, ни надземно на парцели.

#### **Нивелациони радови**

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Насипање грађевинске парцеле не сме угрозити суседне парцеле, нити им мењати нивелационе карактеристике.

#### **Ограђивање парцеле**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90, (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 1,40м, која се може поставити на подзид чија висина се одређује одговарајућом техничком документацијом.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40м, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

#### **Услови за евакуацију комуналног отпада**

За потребе евакуације комуналног отпада из вишепородичних стамбених и пословних објеката, неопходно је обезбедити судове (контејнере) запремине 1.100 l, димензија 1,45 x1,37x1,20м у које ће се одлагати комунални отпад (кућно смеће). Остале врсте отпада предавати на даље управљање и уступати оператеру са дозволом за управљање отпадом. У циљу пражњења судова за смеће, потребно је склопити уговор са надлежним предузећем. Локације и потребан број судова за смеће се приказују у оквиру партерног уређења локације, изван површина јавне намене, на сопственој грађевинској парцели, у урбанистичком пројекту, као и у оквиру техничке документације.

За одређивање потребног броја судова за смеће, применити норматив: један контејнер на 600 м<sup>2</sup> нето корисне површине пословног простора, односно један контејнер на 800 м<sup>2</sup> нето корисне површине стамбеног простора. Потребно је да контејнери буду на подлози од чврстог материјала (бетон, асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3% или у оквиру посебно ограђеног простора (ниша, бетонски бокс и сл.).

За смештај контејнера могу се изградити и смећаре или одредити посебни простори у оквиру самих објеката, у приземљу или подземној етажи, уз обезбеђен приступ, за несметану евакуацију и пражњење. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем и могућностима за одржавање хигијене тог простора. У смећарама, контејнери морају бити тако распоређени да се сваком од њих може директно прићи, ради подједнаког коришћења и пуњења.

Максимална удаљеност контејнера од улаза у припадајући објекат треба да буде 25м, а минимално 5м. У односу на суседне парцеле, контејнери се постављају на минималном растојању од 2м.

Локације судова за смеће морају бити приступачне за комунална возила и да се налазе поред јавних саобраћајница.

#### **Уређење и зелене површине на парцели**

Препоручује се коришћење растер плоча за паркинг површине, у циљу озелењавања паркинг површина и пропуштања атмосферских вода, при чему ове површине не улазе у обрачун незастртих зелених површина на парцели.

На парцели обезбедити прописани проценат незастртих зелених површина, које се реализују на слободном земљишту, без подземних етажа. У обрачун зелених површина не улазе зелени кровови, вертикално зеленило, као ни застрте површине парцеле.

Минимални проценат зелених површина је 20% од површине парцеле.

### **III - УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ**

**Обавезни делови локацијских услова су услови имаоца јавних овлашћења**

**Саобраћајни услови:** директан приступ на улицу Учитељска, обезбеђен локацијом објеката.

**Услови за електроенергетски прикључак:** према условима ОДС “ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак Смедерево, Погон Смедеревска Паланка.

**Услови прикључења на комуналну инфраструктуру:** према условима ЈКП „Водовод“ из Смедеревске Паланке

### **Посебни услови**

#### **Услови заштите суседних објеката**

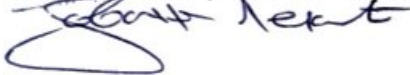
Атмосферске воде кровова, платоа, интерних саобраћајница и манипулативних површина одвести до зелених површина на сопственој парцели, односно погодним падовима до прилазне саобраћајнице. Атмосферске воде не смеју се усмеравати на суседне парцеле. Сва неопходна заштитна растојања – од суседа, евентуална нивелација терена, појасеви заштите и друга, морају се остварити позицирањем унутар саме парцеле. Радови на изградњи објеката не смеју угрозити стабилност и коришћење како постојећих, тако и суседних објеката, са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла, као и статичких и конструктивних карактеристика објекта као и постројења, уређаја и инсталација.

#### **Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, безбедносни услови и друго**

Подручје припада II зони сеизмичности, парцела на којој је објекат припада сеизмичкој зони од 8° МКС. Обавезна је примена важећих сеизмичких прописа при изградњи нових објеката.

Обрађивач

Јована Лекић, дипл. инж. арх.



**НАЧЕЛНИК  
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ  
Гордана Костић**



**УСЛОВИ, САГЛАСНОСТИ И ОБАВЕШТЕЊА ДИСТРИБУТИВНИХ ОРГАНА,  
НАДЛЕЖНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА И ИНСТИТУЦИЈА**

1. Услови за потребе израде урбанистичког пројекта, ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СМЕДЕРЕВО, ПОГОН СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА бр. 11.05-487897/2-2025 од дана 10.12.2025 године,
2. Услови за пројектовање водовода и канализације, ЈКП „ВОДОВОД” СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА, бр. 6156 од дана 11.12.2025. године,
3. Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу објекта, ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ, СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД, бр. 565511/2-2025, од дана 24.12.2025. године,
4. Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено – пословног комплекса, ЈП СРБИЈАГАС, СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ, бр. 06-07-11/195911 од дана 26.01.2026. године.



Огранак Електродистрибуција Смедерево  
Погон Смедеревска Паланка  
Наш број: Д11.05.-487897/2-2025  
Смед.Паланка 10.12.2025.год.

„RETAIL KARADORĐE“ до  
Смедеревска Паланка  
ул. „Шулејићева“ бр. 23  
11420 Смедеревска Паланка

11 -12- 2025

Предмет : Издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за стамбено-трговински комплекс у улици „Учитељска“ бр.10 у Смедеревској Паланци

У вези Вашег захтева број 11.05.-487897/1-2025 од 02.12.2025.године, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за пословно-трговински комплекс у улици „Учитељска“ бр.10 у Смедеревској Паланци на катастарским парцелама број 6702 и 2244/4 обе КО Смедеревска Паланка 1, обавештавамо Вас да постоји техничка могућност прикључења предметног објекта на електро-енергетску мрежу која поседује довољан капацитет за напајање наведених објеката.

У непосредној близини локације предметног комплекса постоје трансформаторске станице, и то ТС 10/0,4kV „ХРШ 2“, ТС 10/0,4kV „ХРШ“, ТС 10/0,4kV „ДИС 2“ и ТС 10/0,4kV „Вељка Влаховића“, које могу да задовоље потребе будуће ангазоване снаге.

Паралелно са предметном парцелом кп.бр. 6702 КО Смедеревска Паланка 1 дуж парцеле кп.бр. 6703 КО Смедеревска Паланка 1, односно дуж тротоара у улици „Учитељска“ постоје положени 10kV водови који повезују постојећу трансформаторску станицу ТС „ХРШ“ преносног односа 10/0,4 kV и снаге 1x630 kVA која се налази на зеленој површини поред раскрснице улица „Змај Јовина“ и „Вељка Влаховића“ са ТС 10/0,4kV „ДИС 2“, као и положен 10kV вод – међувеза између трансформаторских станица ТС 10/0,4kV „ДИС 2“ (Трговачка) преносног односа 10/0,4kV и снаге 2x1000kVA која се налази на кп.бр. 6683/1 КО Смедеревска Паланка 1 и ТС 10/0,4kV „ХРШ 2“ 1x1000 kVA.

Такође, дуж исте трасе постоје положени и нисконапонски каблови за напајање околних стамбено-пословних објеката и уличне расвете.

За сваку ламелу посебно на приступачном месту у улазном холу стамбеног дела (или на делу спољашње фасаде објекта, у непосредном окружењу стамбеног улаза) предвидети слободан простор за накнадну уградњу ормана са одговарајућим бројем мерних места за стамбени и пословни део као и заједничку потрошњу тако да се омогући несметани прилаз радницима и механизацији „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. у циљу редовног одржавања интервенција и читавања.

Такође предвидети посебне КПК по ламелама које ће напајати само ормане са мерењима за лифтове.



Мерне уређаје предвидети као трофазна директна двотарифна бројила са интегрисаним управљачким уређајем са DLMS протоколом и могућношћу даљинског управљања, 3x230/400V, опсега 5(10)-60A, класе тачности 2, NB-IoT бројила новије генерације, са модемом и прекидачком склопком.

При изради урбанистичког пројекта пословно трговинског комплекса придржавати се следећих услова:

1. Због евентуалних кварова на кабловским главама на крајевима кабла, мора се оставити резерва кабла која би се искористила за поправке без настављања кабла. Такође оставити по 3-4 m кабла на оба краја, потребних за израду глава у МБТС.
2. Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад водоводних или канализационих цеви.
3. Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне или канализационе цеви треба да износи најмање 0,5 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,4 m за остале каблове.
4. При укрштању, енергетски кабл може бити положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање 0,4m за каблове 35 kV, односно најмање 0,3 m за остале каблове.
5. Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад гасовода.
6. На целој дужини кабловски водови морају бити положени са благим кривинама, змијолико ради компезације евентуалних благих слегања или померања терена и температурних утицаја.
7. Савијање кабла на свим променама правца, извести благим кривинама чији полупречник мора бити најмање 15 D за бакарне и 30 D за алуминијумске проводнике, где је D спољни пречник кабла.
8. Каблови се не смеју полагати на температури нижој од 0°C. Препоручује се полагање каблова на спољној температури изнад 5° C.
9. Пре почетка полагања, добош са каблом мора се подићи на носач за развлачење тако да се одмотавање врши са горње стране.



10. Каблови се развлаче са добоша специјалним витлом или ручно преко ваљка за развлачење или ношење по целој одмотној површини.
11. Нормална дубина рова у који се полаже кабл износи :  
0,7 m до 0,8 m за каблове 1 kV, 10 kV и 20kV
12. Ископ рова на местима укрштања и већег приближавања енергетским објектима планирати искључиво ручним путем. Предузети све мере предострожности како се не би нарушила стабилност енергетских инсталација.
13. После полагања кабла, а код директног полагања у земљу пре потпуног затрпавања кабла, треба да се изврши напонско испитивање кабловског вода и да се сними траса кабловског вода.
14. Затрпавање кабловског рова врши се земљом из ископа или допремљеном земљом, у слојевима од по 0,3 m, при чему за први слој који се ставља изнад постелице треба да се користи ситнозрнаста земља.
15. При затрпавању кабловског рова, изнад кабла дуж целе трасе, треба да се поставе пластични штитници на висини од 10 cm од кабла. Затим на 20 cm изнад кабла поставити пластичну упозоравајућу траку .
16. После полагања, израде кабловских спојница и завршница, напонског испитивања комплетног кабловског вода и затрпавања, кабловска траса се доводи у првобитно стање: планира се земља, одвози се сувишна земља и материјал, поправљају се и асфалтирају саобраћајнице.
17. Међусобни размак каблова 1kV и 10 kV треба да буде најмање 20 cm.  
Размак између каблова 1kV и каблова осталих напона мора да буде обезбеђен преградом од једног реда пунух опека положених на "кант".
18. Када се у исти кабловски ров полажу кабловски водови различитог напона, у горњем слоју канализације се постављају каблови нижег напона .
19. Укрштање кабловског вода са путем изван насеља врши се тако што се кабл полаже у бетонски канал, односно у бетонску или пластичну цев увучену у хоризонтално избушен отвор, тако да је могућа замена кабла без раскопавања пута.
20. Каблови не смеју да се затварају пре него што се изврши снимање кабла и кабловске трасе према Закону о катастру водова. Снимање завршити у року од 24 h по завршетку полагања.

број:  
подброј  
ина т²:



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА  
СРБИЈЕ**

21. Дуж трасе кабла на регулисаном терену, поставити у нивоу терена ознаке које обележавају: кабл у рову, кривини, односно промену правца трасе, бловску спојницу, кабловску канализацију, укрштање каблова са водоводним цевима и телекомуникационим кабловима. Ознаке урадити у нивоу терена.

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

С поштовањем,

Достављено:  
1 x Наслов  
1 x техн. систем  
1 x архива  
дипл.ел.инж.

руководилац службе одржавања

Петар Мулић,



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
"ВОДОВОД"

Бр. 6156  
11. 12. 2025 .год.  
СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА

ЈКП ВОДОВОД  
СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА  
Карађорђева 61

Овај документ се издаје на захтев инвеститора и може се користити искључиво за израду техничке документације

На основу захтева Инвеститора, „RETAIL KARADORDE“ д.о.о. из Смедеревске Паланке, ул. Шулејићева бр. 23, поднетог преко Особе за контакт и доставу документације Илић Зорана из Смед. Паланке, за издавање услова за повезивање на водоводну и канализациону мрежу у фази израде **Урбанистичког Пројекта за пословно трговински центар**, у Смед. Паланци, на к. п. бр. 6702 и 2244/4 КО Смедеревска Паланка I, на адреси ул. Учитељска бр.10, достављамо Вам:

### УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

А) Водоводна линија се простире дуж Учитељске улице и то цевовод ПЕХД 110, у зони ивице тротоара, на истој страни где се планира изградња, на дубини 1,0-1,2м. Притисци у мрежи се крећу у опсегу 3,5-4,0 бар-а.

Б) Канализациона линија је положена у коловозу улице Вељка Влаховића, са видним ревизионим силазима, на дубини 2,0-2,5м.

В) Градска атмосферска канализација не постоји у том делу насеља.

Због недостатка кишне канализације парцеле предвиђене за градњу су, комунално делимично опремљене.

За прикључење новопројектованог објекта на систем јавне водоводне и канализационе мреже, потребни су потпуно нови прикључци.

Прикључак новог објекта на систем градске водоводне мреже предвидети повезивањем на ПЕ цевовод Ø 110мм.

Прикључак остварити јединствено, а у водомерном склоништу одвојити цевоводе и посебне водомере за против пожарне потребе и санитарну потрошњу.

Пречник прикључног цевовода усвојити на основу хидрауличког прорачуна, а минимално Ø 50мм.

Мора се формирати ново водонепропусно водомерно склониште унутрашњих димензија, таквих да у њу комотно стану сви потребни водомери, а које треба лоцирати на око 1,0м од регулационе линије унутар парцеле, према улици.

У водомерном склоништу предвидети уградњу неопходног броја водомера:

1. Водомер за пословни део мреже, (сви локали у склопу тржног центра и стамбених зграда),
2. Водомер за стамбени део мреже, (три стамбене зграде, водомер за сваку посебно),
3. Водомер за хидрантску мрежу.

Водомере поставити минимално на 0,3м од дна шахта.

Пречнике водомера одредити на основу хидрауличког прорачуна, имајући у виду потрошњу и губитке на самом водомеру и припадајућој арматури. Водомерни шахт мора бити доступан за одржавање и читавање потрошње и не сме бити на колеском прилазу.

Са становишта ЈКП „Водовод“-а није обавезно уграђивати посебне водомере за сваку стамбену јединицу и локал (хоризонтални водомер пречника Ø 20мм), али уколико постоји захтев инвеститора, онда водомере сместити у одговарајуће водомерне ормариће, у ходничком простору испред улаза у станове и локале.

Како ће овакав објекат имати „прстен“ за против пожарне потребе, а ЈКП „Водовод“ може гарантовати потребе за водом до максимално 5 л/с, сматрамо да ће бити неопходан резервоарски простор, са црпним постројењем, које ће обезбедити неопходан капацитет и притиске у хидрантској инсталацији.

Пре почетка радова на изградњи објекта инвеститор треба да се обрати Техничкој служби ЈКП „Водовод“-а, ради подношења захтева за добијање привременог прикључка на водоводну мрежу (градилишни прикључак), који ће користити најдуже до завршетка изградње. Радове на прикључењу изводи искључиво ЈКП „Водовод“ из Смедеревске Паланке.

Прикључак објекта на јавну канализациону мрежу извести на улични канализациони шахт у улици Вељка Влаховића. За потребе израде пројекта детаљно снимити прикључни шахт.

Прикључак извести канализационим ПВЦ цевима пречника Ø 200мм, преко граничног ревизионог силаза пројектованог у припадајућој парцели на око 1,0м од границе парцеле, и пречника Ø 1,0м. Прикључак извести у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.

Кишна канализација за прихват атмосферских вода не постоји на датој локацији, па је најбоље атмосферске воде одвести до зелених површина на сопственој парцели или погодним падовима до прилазне саобраћајнице.

Правац простирања водоводних и канализационих инсталација оријентационо је приказан у графичком прилогу.

Трошкове у поступку прикључка водоводних и канализационих инсталација објекта са градском водоводном и канализационом мрежом, сноси подносилац захтева односно Инвеститор по цени коју утврђеје ЈКП „Водовод“, по важећем ценовнику услуга.

**Посебни услови:**

Приликом пројектовања и изградње прикључка на градску водоводну мрежу потребно је придржавати се следећих услова:

1. Под водоводним прикључком подразумева се цевовод са свим спојним деловима и уређајима почев од градске водоводне мреже до водомера (укључујући и водомер).
2. Објекат на парцели која има регулациону линију ка улици у којој је изграђена градска водоводна мрежа прикључује се непосредно на исту.
3. Сваки водоводни прикључак мора бити изграђен цевима за воду од полиетилена високе густине (ПЕ ХД-100) за притисак 10 бара.
4. Прикључак од уличне цеви до водомерног склоништа пројектује се искључиво у правој линији, управно на уличну цев, без хоризонталних и вертикалних прелома на делу прикључка до водомера.
5. Прикључна цев се поставља на дубину минимум 0,8м, гледано од коте темена цеви до коте терена. Изводи се у слоју песка испод и изнад темена цеви минимум по 10 цм са набијањем.
6. На делу прикључка испод саобраћајница, са тешким транзитним саобраћајем и на месту укрштања са другим инсталацијама, прикључна цев мора бити у цевном плашту од челика пречника већег од спољног пречника прикључног црева како би се омогућила несметана уградња и замена истог.
7. Уколико расположиви притисак у уличној мржи на месту прикључка, није довољан за уредно водоснабдевање корисника и/или хидрантске мреже обавезно пројектовати уређај за повишење притиска воде (хидрофор, хидроцил или компактно постројење). Уређај за повишење притиска воде се уграђује низводно од главног водомера, на унутрашњим водоводним инсталацијама. ЈКП Водовод Смед. Паланка неће дозволити прикључење објекта без овог постројења.
8. Утрошак воде мерити водомером произвођача који поседује лиценцу Савезног завода за мере и драгоцене метале, суви припремљен за даљинско читавање.
9. Димензионисање водомера врши се према номиналном протоку за планирану потрошњу санитарне воде у објекту за који се изграђује водоводни прикључак и мора одговарати прикључном воду.
10. Минимални пречник водомера је ДН 20мм.
11. Водомерни шахт може бити зидан од опеке, бетона или типски шахт од бетона. Бетонски шахт са квалитетно изведеним равним зидовима не мора се малтерисати. Зидови зидани од опеке морају бити дерсовани или малтерисани цементним малтером.

Приликом пројектовања и изградње прикључака на градску канализацију (фекалну и атмосферску) потребно је придржавати се следећих услова:

1. Под прикључком на градску канализацију подразумева се цевовод са свим спојним деловима и уређајима почев од места споја на градску мрежу канализације до првог ревизионог шахта канализације у парцели објекта.

2. Када се објекат гради у улици или се граничи са улицом у којој је изграђена или се планира изградња градске канализационе мреже сепарационог типа, инвеститор објекта је у обавези да изгради унутрашњу (кућну) канализацију сепарационог типа.
3. Прикључак фекалне канализације за објекат се не може извести на уличну мрежу фекалне канализације која је мањег пречника од Ø200мм.
4. Објекат на парцели која има регулациону линију ка улици у којој је изграђена градска мрежа фекалне канализације прикључује се непосредно на исту.
5. Уколико на парцели постоји прикључак на градску мрежу фекалне канализације и задовољава потребе одвођења отпадних вода новопланираног објекта, исти се задржава.
6. Уколико на парцели постоји прикључак на градску мрежу фекалне канализације који је технички превазиђен исти се реконструише. Приликом реконструкције ценовода светли отвор новопостављене ПВЦ цеви може бити већи или једнак светлом отвору реконструисане цеви.
7. Уколико на парцели постоји прикључак на градску мрежу фекалне канализације која не задовољава потребе одвођење отпадних вода новопланираног објекта, пројектује се нови. По изградњи новог канализационог прикључка стари се блиндира искључиво на месту прикључења на градску канализациону мрежу.
8. Пречник канализационог прикључка одређује се на основу хидрауличног прорачуна, узевши у обзир да пречник цеви не може бити мањи од 160мм.
9. Цев канализационог прикључка мора бити од ПВЦ цеви за уличну канализацију.



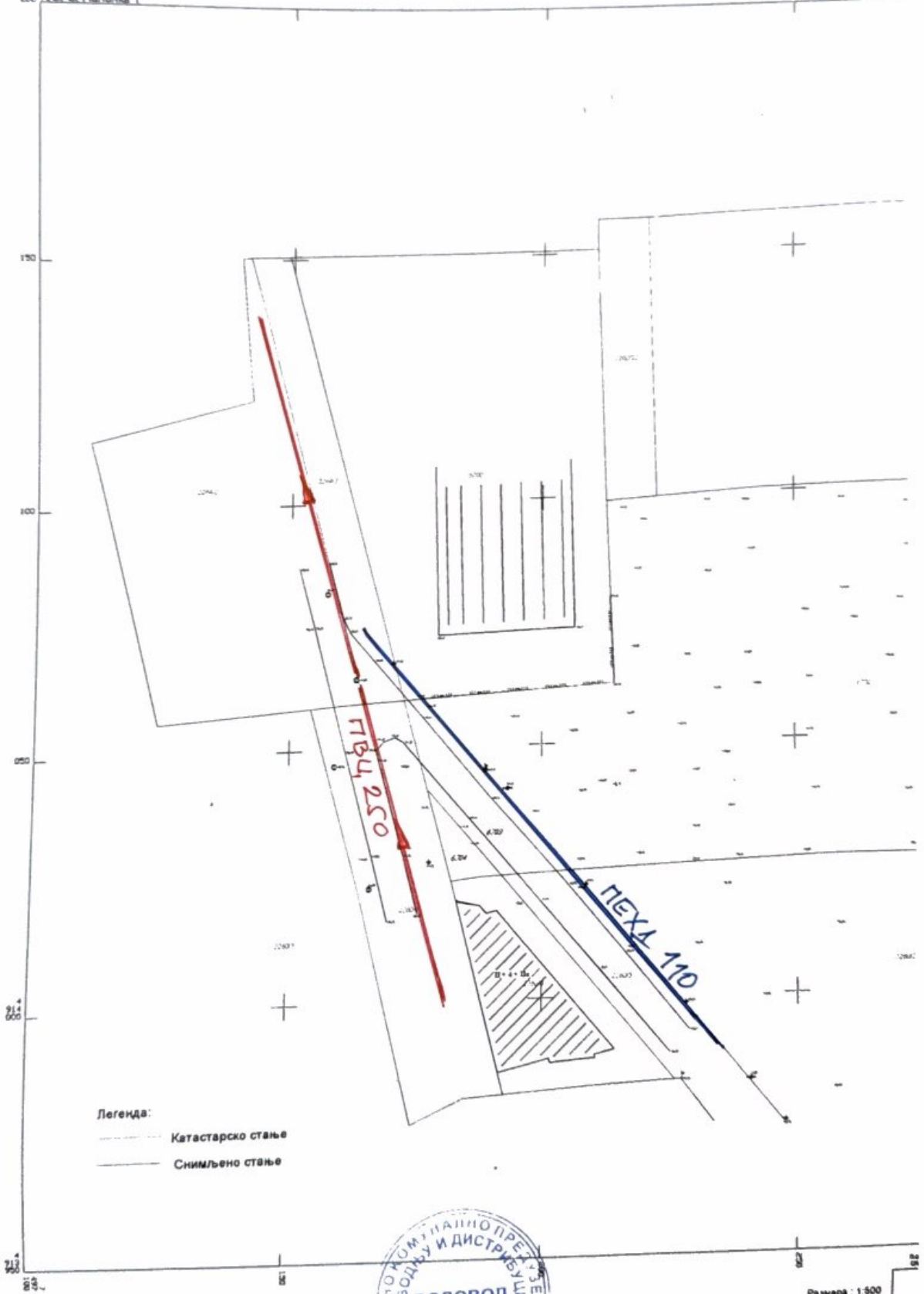
Овлашћено лице:

*J. Stevanović*  
Јудијана Стевановић

300 400 500

КАТАСТАРСКО ТО  
к.п.бр. 2243, 2244/

С.О. Св. Паланка  
К.О. С. Паланка 1



# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 565511/1-2025

ДАТУМ: 24.12.2025

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

Сектор за мрежне операције

Служба за планирање и изградњу мреже Београд

Ул. Новопазарска бр. 37-39, 11000 Београд

**RETAIL KARADORDE**  
**DOO Smederevska Palanka**

11420 Смедеревска Паланка  
Ул. Шулејићева 23

**ПРЕДМЕТ:** Издавање услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу објеката на к.п. 6702 и 2244/4 КО Смедеревска Паланка 1

Поступајући по вашем захтеву, заведеним у Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д. под бројем 565511/1-2025, дана 12.12.2025. године, у циљу заштите постојећих објеката мреже електронских комуникација Предузећа за телекомуникације „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ А.Д. зона одржавања организационе целине у Смедереву, након извршеног прегледа достављене техничке документације, достављамо вам положај постојећих и планираних објеката мреже електронских комуникација и услове за пројектовање и прикључење планираног објекта на телекомуникациону мрежу према приложеној ситуацији, а за потребе израде урбанистичког пројекта, за објекат:

**Пословно трговински објекат са 6 локала и 3 стамбено пословна објекта са укупно 6 локала и 129 станова, спратности П+6, на кп 6702 и 2244/4 КО Смедеревска Паланка 1 у Ул.учитељска у Смедеревској Паланци, под следећим условима:**

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и ТК и ТОСМ каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;

2. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија“ А.Д., Служба за планирање и изградњу мреже Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Смедерево ул. Карађорђева бр. 8 11300 Смедерево, контакт особа Јовица Невенкић, телефон број: 026/616-216, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај и дубина и дефинисали коначни услови заштите ТК каблова;

3. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираних инсталација од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације мреже електронских комуникација, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација.

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. 11000 Београд, Таковска 2  
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

По изради и прихватању Урбанистичког пројекта, неопходно је да се инвеститор обрати Телекому Србија А.Д. преко поступка обједињене процедуре, захтевом за издавање услова за пројектовање и прикључење објекта на мрежу електронских комуникација, са подацима о заинтересованости за услуге које Телеком Србија А.Д. може обезбедити прикључењем објекта на своју мрежу (телефонија, ИП телевизија, брзи интернет, *WiFi* ...), као и планираном броју и месту на коме ће прикључци и услуге бити потребни. Неопходно је пројектом планирати подземну приводну ТК канализацију од улице Учитељска, као што је приказано на ситуацији у прилогу ових услова. Приводну ТК канализацију за све објекте планирати изградњом девет мини телекомуникационих окана - МО1 до МО9. Уколико се окна планирају у зеленим површинама или на местима где се преко њих неће одвијати саобраћај моторним возилима окна могу бити и са лаким поклопцем. Уколико се положај окана буде планирао у саобраћајницама, ТК окна морају имати ојачано армирано грло и поклопац који може да носи тешки саобраћај. Сва окна међусобно повезати са по две цеви ПЕØ50мм које без прекида положити у ров на дубини не мањој од 80цм од нивоа улице. Између окана МО1 и МО2, као и између окана МО2 и МО6, на местима преласка ТК канализације испод планираних саобраћајница, обе цеви ПЕØ50мм провући кроз, у ров положену једну заштитну цев ПВЦØ110мм.

Из ТК окана МО3, МО4 и МО5 до планираних локала, у ров на дубини не мањој од 60цм положити по једну цев ПЕØ50мм. Цев завршити унутар локала на месту где се планира концентрација електронских комуникација и смештај неопходне телекомуникационе опреме (*RACK* орман). Тако положене цеви предвидети искључиво за полагање телекомуникационих каблова. Тачно место концентрације електронских комуникација одредиће надзорни орган испред Телекома Србија А.Д. у зависности од планираних потреба инвеститора и корисника објеката.

Из ТК окана МО7, МО8 и МО9 до улазних делова планираних стамбено-пословних објеката у ров на дубини не мањој од 60цм положити по једну цев ПЕØ50мм. Цев завршити унутар објекта у улазном делу ходника на месту где се планира концентрација електронских комуникација и смештај неопходне телекомуникационе опреме (ОДО орман). Тако положене цеви предвидети искључиво за полагање телекомуникационих каблова. Тачно место концентрације електронских комуникација одредиће надзорни орган испред Телекома Србија А.Д. у зависности од планираних потреба инвеститора и корисника објеката.

Од ОДО направити потребан број траса, вертикално навише до последњег спрата објекта, као и до планираних локала. Дуж траса положити испод унутрашње фасаде објекта по једну цев ПЕØ40мм искључиво за потребе провлачења каблова „Телекома Србија“ А.Д. На сваком спрату, на свакој траси, планирати постављање по једне разводне кутије за у зид, димензија не мањих од 190x240x70 мм које ће бити повезане тим вертикалним цевима. Од тако постављених спратних кутија, до сваког стана, без прекида положити по једну ребрасту ојачану цев, не мању од Ø23мм са отпорношћу на компресију преко 750N и са жицом провученом кроз цев која ће се користити за провлачење оптичког кабла кроз цев. Тако положену цев завршити на месту где је планирана ТК концентрација у свакој стамбеној јединици, најбоље у дневном боравку стамбеног простора због будућег доброг простирања *WiFi* сигнала. Крај цеви завршити у једној разводној кутији за у зид Ø60мм. Приликом полагања цеви од спратних кутија у ходнику до станова и кроз стан, водити рачуна о углу савијања цеви, да би се избегли проблеми око провлачења оптичког кабла. У тако постављеним цевима и разводним спратним кутијама планирати провлачење искључиво оптичких каблова Телекома Србија.

**Тачан начин изградње привода као и предлог развода по планираном објекту, одредиће се накнадним условима кроз ЦЕОП процедуру и уз консултације са надзорним органом испред Телекома Србија А.Д.;**

4. Скрећемо пажњу да је зона ваших планираних радова такође и зона изграђене ТК канализације и мреже електронских комуникација, па скрећемо пажњу да би евентуално оштећење мрежних и оптичких каблова изазвало прекид саобраћаја електронских комуникација, као и знатну материјалну штету;

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

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

7. У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ А.Д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја);

8. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, инвеститор/извођач радова је у обавези да промене пријави и затражи измену услова;

9. Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих ТК објеката „Телекома Србија“ А.Д., неопходно је да инвеститор објекта за чију се изградњу издају услови, у име „Телекома Србија“ А.Д. покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи. „Телеком Србија“ А.Д. ће у својству инвеститора измештање/изградње инфраструктуре електронских комуникација овластити инвеститора објекта, за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун „Телекома Србија“ А.Д., о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће се регулисати Уговором;

10. Извод из Пројеката који садржи свеску са решењем измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србија“, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србије“ А.Д. треба доставити обрађивачу услова ради верификације;

11. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката „Телекома Србије“ А.Д. изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима и претходно издатим условима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинско-правних односа, исте регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србије“ А.Д. пре почетка изградње;

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

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

14. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телекома Србија“ А.Д.;

15. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова угрожених изградњом, на које је „Телеком Србија“ А.Д. дао своју сагласност. За не поступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност;

16. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 (петнаест) дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих објеката „Телекома Србија“ А.Д. као и пре почетка грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обрати „Телекому Србија“ А.Д. Одељењу за планирање и изградњу мреже Смедерево, у чијој надлежности је зона планиране изградње, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон);

17. „Телеком Србија“ А.Д. ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих објеката „Телекома Србија“ А.Д., као и праћењу предметних грађевинских радова. **Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” А.Д.;**

18. По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавести предузеће „Телеком Србија“ А.Д. да су радови на изградњи објекта, за које су тражени услови, завршени. У случају када је инвеститор урадио Главни пројекат измештања ТК објеката, инвеститор је обавезан да предузећу „Телеком Србија“ А.Д. достави сву потребну документацију неопходну за добијање употребне дозволе;

19. По завршетку радова на измештању ТК објеката и изградњи приводне ТК канализације за предметни објекат, потребно је извршити контролу квалитета извршених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави техничку документацију изведеног стања, елаборат геодетског снимања и потврду да је елаборат предат на картирање, као и податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије;

20. Инвеститор је у обавези да по завршетку радова на измештању ТК објеката/каблова и изградњи кабловске ТК канализације, изврши пренос основних средстава за новоизграђени део у корист Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” А.Д. како би у складу са Законом могло да се спроводи њихово редовно одржавање;

21. Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење реализације Уговора доставе „Телеком Србија“ А.Д. Служба за планирање и изградњу мреже Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Смедерево, Ул. Карађорђева бр. 8, 11300 Смедерево - потписан Записник;

22. Ови **технички услови важе годину дана од дана издавања**. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову техничких услова.

Особа за контакт испред „Телекома Србија“ А.Д. је Јовица Невенкић,  
тел.: 026 616 216

С поштовањем,

Шеф Службе

  
Бојан Фундук, дипл. инж.

Прилог:

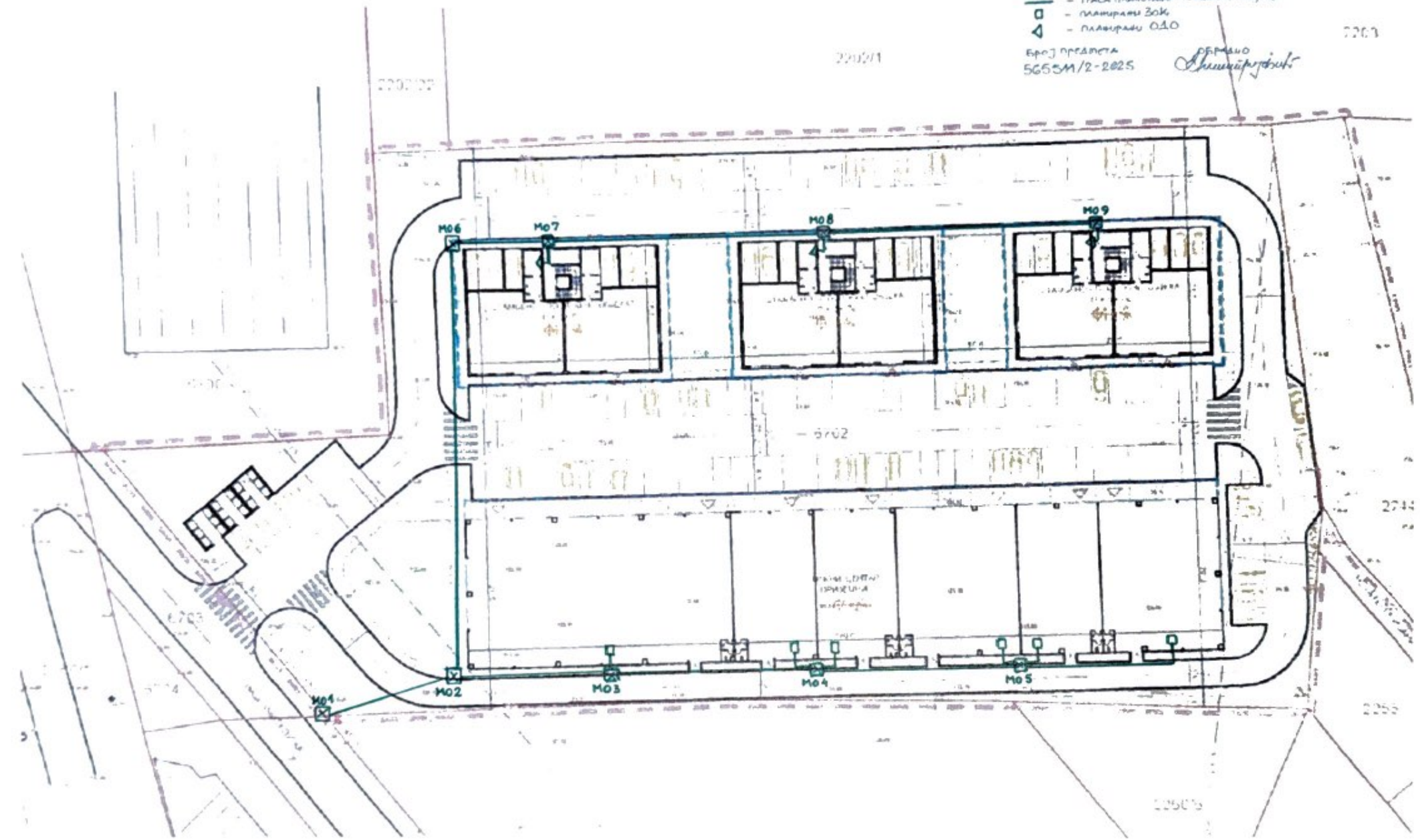
- Ситуација

Легенда ТК ОБЪЕКТА

- ▣ - ПЛАНИРАНО ТК ОБЪЕКТА
- ТРАСА ПЛАНИРАНО ТК КАНАЛИ СИГУРНО
- - ПЛАНИРАНИ ЗОК
- △ - ПЛАНИРАНИ ОЛО

Број предмета  
5653M/2-2025

ФЕРМА  
*Шумић/Јовић*



RETAIL KARADORDE DOO  
Шулејићева бр.23  
11420 Смедеревска Паланка  
ПАК: 235303

Ваш број: \_\_\_\_\_

Наш број: 06-07-11/1959//Датум: 26. 01. 2020

РН 1903/25

**Предмет: Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног комплекса у улици Учитељска бр.10 на к.п. 6702 и 2244/4 КО Смедеревска Паланка 1**

Поштовани,

У вези Вашег захтева за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног комплекса у улици Учитељска бр.10 на к.п. 6702 и 2244/4 КО Смедеревска Паланка 1, обавештавамо Вас да је у обухвату предметног Урбанистичког пројекта изграђен и у функцији:

- дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска (MOP) 4 bar,

што је приказано на ситуацији приложеној уз овај допис.

Трасе гасовода и положај објекта дате у прилогу су информативног карактера и за израду Урбанистичког пројекта користити званичне и ажурне податке о висинском и ситуационом положају изведених инсталација ЈП "Србијагас" из надлежног катастра и катастра подземних вода. Због могућег одступања података из катастра подземних вода од стања на терену, при извођењу радова неопходно је извршити пробне ископе ("шлицовања") ради утврђивања тачног положаја гасовода (при извођењу објекта за које су издати локацијски услови и грађевинска дозвола на основу Урбанистичког пројекта).

Потребно је при изради Урбанистичког пројекта поштовати сва прописана растојања од изграђених гасних инсталација, а у складу са:

- Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar ("Сл. гласник РС", бр. 086/2015),
- и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката (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 од 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 и пругама, 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°.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама 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.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама 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.

Полагање гасовода дуж саобраћајница се врши без примене посебне механичке заштите ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, с тим да минимална дубина укопавања од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције пута у том случају износи 1,35 m, а све у складу са условима управљача пута.

Приликом укрштања гасовода са железничком пругом минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње ивице прага железничке пруге износи 1,5 m.

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 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 вода хемијске индустрије и технолошких флуида                                                                                                                           | 0,20 | 0,60  |
| Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова | -    | 5,00  |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m <sup>3</sup>                                          | -    | 3,00  |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m <sup>3</sup> а највише 100 m <sup>3</sup>             | -    | 6,00  |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m <sup>3</sup>                                          | -    | 15,00 |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m <sup>3</sup>                                                     | -    | 5,00  |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета више од 10 m <sup>3</sup> а највише 60 m <sup>3</sup>                         | -    | 10,00 |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m <sup>3</sup>                                                       | -    | 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.

Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

## 2. Минимална хоризонтална растојања подземних полиетиленских гасовода МОР 4 bar од надземне електро мреже и стубова далековода су:

| Називни напон     | Минимално растојање |                           |
|-------------------|---------------------|---------------------------|
|                   | при укрштању (m)    | при паралелном вођењу (m) |
| 1 kV ≥ U          | 1                   | 1                         |
| 1 kV < U ≤ 20 kV  | 2                   | 2                         |
| 20 kV < U ≤ 35 kV | 5                   | 10                        |
| 35 kV < U         | 10                  | 15                        |

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековода.

**3. Минимална хоризонтална растојања MPC, MC и PC од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи су:**

| Капацитет m <sup>3</sup> /h | MOP на улазу                                                  |                                                      |                                                      |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                             | MOP ≤ 4 bar                                                   | 4 bar < MOP ≤ 10 bar                                 | 10 bar < MOP ≤ 16 bar                                |
| до 160                      | уз објекат (отвори на објекту морају бити ван зона опасности) | 3m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора) | 5m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора) |
| од 161 од 1500              | 3m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)          | 5m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора) | 8 m                                                  |
| од 1501 до 6000             | 5 m                                                           | 8 m                                                  | 10 m                                                 |
| од 6001 до 25000            | 8 m                                                           | 10 m                                                 | 12 m                                                 |
| преко 25000                 | 10 m                                                          | 12 m                                                 | 15 m                                                 |
| Подземне станице            | 1 m                                                           | 2 m                                                  | 3 m                                                  |

Растојање из табеле се мери од темеља објекта до темеља MPC MC, односно PC.

**4. Минимална хоризонтална растојања MPC, MC и PC од осталих објеката су:**

| Објекат                                                                                                                                            | MOP на улазу |                      |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|-----------------------|
|                                                                                                                                                    | MOP ≤ 4 bar  | 4 bar < MOP ≤ 10 bar | 10 bar < MOP ≤ 16 bar |
| Железничка или трамвајска пруга                                                                                                                    | 10 m         | 15 m                 | 15 m                  |
| Коловоз градских саобраћајница                                                                                                                     | 3 m          | 5 m                  | 8 m                   |
| Локални пут                                                                                                                                        | 3 m          | 5 m                  | 8 m                   |
| Државни пут                                                                                                                                        | 8 m          | 8 m                  | 8 m                   |
| Ауто пута                                                                                                                                          | 15 m         | 15 m                 | 15 m                  |
| Интерне саобраћајнице                                                                                                                              | 3 m          | 3 m                  | 3 m                   |
| Јавна шеталишта                                                                                                                                    | 3 m          | 5 m                  | 8 m                   |
| Извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова | 10 m         | 12 m                 | 15 m                  |
| Извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и                                                                                  | 10 m         | 12 m                 | 15 m                  |

|                                                                                                                                    |                       |                         |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------|
| горивих течности<br>и запаљивих<br>гасова                                                                                          |                       |                         |      |
| Трансформаторска<br>станција                                                                                                       | 10 m                  | 12 m                    | 15 m |
| Надземни електро<br>водови                                                                                                         | 0 bar < MOP ≤ 16 bar: |                         |      |
|                                                                                                                                    | 1 kV ≥ U              | Висина стуба + 3 m*     |      |
|                                                                                                                                    | 1 kV < U ≤ 110 kV     | Висина стуба + 3 m**    |      |
|                                                                                                                                    | 110 kV < U ≤ 220 kV   | Висина стуба + 3,75 m** |      |
|                                                                                                                                    | 400 kV < U            | Висина стуба + 5 m**    |      |
| * али не мање од 10 m.                                                                                                             |                       |                         |      |
| ** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана |                       |                         |      |

### 5. Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

У случајевима кад се локацијски услови издају само на основу планског документа (без прибављања услова) потребно је предвидети посебне мере заштите изграђених гасовода.

- У појасу ширине по 3 m са сваке стране, рачунајући од осе дистрибутивног гасовода MOP 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 "Србијасгас" на терену.
- Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви, оштећена изолациона трака се мора заменити новом. Замену обавезно изведе радници ЈП "Србијасгас" о трошку инвеститора, а по достављању благовременог обавештења.
- Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "Србијасгас" 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.

9. Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о гасу (Сл. гласник РС, бр. 109/2025), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијагас" 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.

#### **6. Заштита гасовода – израда пројектно – техничке документације**

Уколико постоји потреба за изградњом објеката у оквиру Урбанистичког пројекта за које се не може обезбедити поштовање услова о потребним удаљењима и нивелационим растојањима од гасних инсталација, потребно је предвидети заштиту гасовода - постављање гасовода у заштитну цев, механичку заштиту гасовода и/или измештање гасовода. Измештање дистрибутивних гасовода се може извести само у јавну површину. За измештени гасовод је потребно обезбедити плански основ са елементима за детаљно спровођење за нову трасу гасовода.

За заштиту гасовода за коју је неопходна интервенција на гасоводу потребно је пре усвајања Урбанистичког пројекта прибавити начелну сагласност ЈП "Србијагас". Прибављена начелна сагласност је привремена до склапања Уговора о измештању са ЈП "Србијагас" којим се дефинишу све међусобне обавезе Инвеститора објеката и ЈП "Србијагас".

Закључење Уговора се покреће на основу обраћања Инвеститора објеката који су предмет услова тзв. Писмом о намерама за закључење Уговора о заштити/измештању, а све у складу са чланом 104 Закона о гасу са предлогом трасе измештеног гасовода. Измештање гасовода и/или изградња дела гасовода се ради у посебном поступку (по посебној грађевинској дозволи).

Сви трошкови приликом извођења радова на заштити гасовода и измештању гасовода и/или изградња дела гасовода (као последице измештања гасовода) падају на терет Инвеститора новопројектованог објекта.

Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

**Прилог:** као у тексту

С поштовањем,

СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ  
ДИРЕКТОР  
Јавно предузеће  
"СРБИЈАГАС"  
Нови Сад  
Владимир Ликић  
дипл.инж.маш



РАЗМЕР: 1:1000

ОБРАТ: Микола Цуканович  
структур. інж. геодез.  
ДАТУМ: 23.12.2025. р

ЛЕГЕНДА:  
Ділячка газопроводу  
в межах ділянок  
с/гп МСР 40м



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу стамбено пословног и комерцијалног комплекса „RETAIL KARADORĐE”  
на катастарским парцелама бр. 6702 и 2244/4 КО. Смедеревска Паланка I

## 1. УВОД

Урбанистички пројекат се израђује са намером да се ускладе предуслови локације на површини комерцијалних делатности са потребама Инвеститора, тако да се задовоље параметри изградње прецизирани Планом генералне регулације.

**Повод за израду пројекта** је потреба да се урбанистичко – архитектонском разрадом прецизно утврде услови урбанистичке регулације и смернице за изградњу већег стамбено пословног комплекса „RETAIL KARADORĐE” на кат. парцелама 6702 и 2244/4 КО. Смедеревска Паланка I, кроз усклађивање параметара и волуметрије са важећим планским документом, а у складу са чланом 60. Закона о планирању и изградњи. Све у циљу издавања одговарајуће документације, израде техничке документације, као и реализације изградње и уређења простора.

**Циљ израде урбанистичког пројекта** је анализа и провера планских услова кроз урбанистичко – архитектонско обликовање предметне локације са припадајућим објектом, те опремање локације и прикључење објекта на јавну инфраструктуру.

## 2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА

### а. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта

- Закон о планирању и изградњи („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/21, 62/2023 и 91/2025 правилник),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 32/19 и 47/2025),
- Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије” бр. 105/2021)

### б. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта

- План генералне регулације за Смедеревску Паланку („Међуопштински службени лист општине Смедеревска Паланка”, број 2/1//2026)

## 3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

**Предметно подручје** које се третира пројектном документацијом су две кат. парцеле број 6702 и 2244/4 КО. Смедеревска Паланка I.

**Граница обухвата** Урбанистичког пројекта се поклапа са границом наведених кат. парцела. Међутим, граница посматрања захвата и нешто шире подручје предметне локације намењене изградњи стамбено – пословних објеката и објекта комерцијалних делатности.

Обзиром да се будући објекат налази на раскрсници две градске саобраћајнице, посматрају се појаси регулације обе улице – Велка Влаховића и Учитељске. У саобраћајном коридору улице Учитељске је положена већина дистрибутивних инсталационих водова на које се предметни објекат прикључује. Осим тога, Улица Учитељска је врло битна и у саобраћајном смислу, јер је повезивање новог комплекса једино дозвољено на овај саобраћајни правац.

#### 4. ПРИКАЗ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

##### **Извод из Плана генералне регулације за Смедеревску Паланку**

Према важећем Плану генералне регулације за Смедеревску Паланку („Међуопштински службени лист општине Смедеревска Паланка”, број 2/1/2026) катастарске парцеле број 6702 и 2244/4 КО. Смедеревска Паланка 1 се налазе у грађевинском подручју у просторној целини I - Центар, у зони I-2, северно од зоне I-1. Зона је намењена комерцијалним делатностима.

У зони I-2, основна намена су комерцијалне делатности, али је у зони, као пратећа или допунска (компатибилна) намена, могућа изградња вишепородичних стамбених објеката, објеката пословања, спорта и рекреације, објеката туризма и пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

##### **Општа правила регулације за планирање и изградњу објектата у зони I-2 комерцијалних делатности**

- Минимална површина парцеле 4 000 м<sup>2</sup> или 40 ари;
- По типологији нови објекти на парцели могу бити постављени као слободностојећи, у прекинутом и непрекинутом низу;
- Минимална удаљеност грађевинске линије од регулационе линије Учитељске улице је 10 м;
- Еркери и други истурени делови објекта не могу прелазити минимално дефинисана растојања од границе парцеле. Уколико је грађевинска парцела повучена минимално 3,0 м од регулационе линије, еркери и други истурени делови објекта могу прелазити грађевинску линију максимално 1,2 м, на минималној висини 4,0 м од нулте коте терена;
- Спратност нових објеката, основне или компатибилне намене, у зони комерцијалних садржаја, може бити максимално Пр+6;
- Сви објекти могу имати подрумске или сутуренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;
- Максимална чиста висина етаже приземља износи 4,0 м, а максимална чиста висина спратних етажа износи 3,0 м;
- Кота пода приземља може бити највише 1,6 м виша од нулте коте објекта;
- Индекс заузетости парцеле за зону комерцијалних делатности је 60 %;
- Колски и пешачки приступ објекту на парцелама број 6702 и 2244/4 КО. Смедеревска Паланка 1 остварује се са Учитељске улице (са кат. парцела 6703 и 2260/5 КО. Смедеревска Паланка 1);
- Приступ паркинг простору мора бити из парцеле, а не са јавне саобраћајне површине. Нова изградња или грађевинске интервенције којима се обезбеђује нови користан простор, условљене су обезбеђењем потребног броја паркинг места, у зависности од намене објекта, који се мора обезбедити сопственој грађевинској парцели;
- Број потребних паркинг или гаражних места одређује се по нормативу:
  - У случају становања – 1 паркинг место по 1 стану,
  - У случају услужних, комерцијалних и пословних делатности – 1 паркинг место на 70 м<sup>2</sup> корисног простора,
  - У случају трговине на мало – 1 паркинг место на 100 м<sup>2</sup> корисног простора,
  - У случају угоститељског објекта – 1 паркинг место на користан простор за 8 столица,
- Гараже пословних објеката планирају се унутар објекта или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели. Гараже могу бити полуукопане или укопане у једном или више нивоа, испод габарита објекта или испод грађевинске парцеле. Површина гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости парцеле;
- Није дозвољено пројектовати системе за паркирање возила у подземним гаражама, ни надземно на парцели;

- За потребе урбанистичко – архитектонског обликовања нових локација за парцеле које се налазе у зони I-2, у којима су предвиђене комерцијалне делатности, прописује се обавеза израде урбанистичког пројекта;
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели;
- Насипање грађевинске парцеле не сме угрозити суседне парцеле нити им мењати постојеће нивелационе карактеристике.
- За потребе евакуације комуналног отпада из вишепородичних стамбених и пословних објеката, неопходно је обезбедити судове (контејнере) запремине 1100 литара, димензија 1,45x1,37 x1,20 м у које ће се одлагати комунални отпад;
- За одређивање потребних броја судова за смеће применити норматив : један контејнер на 600 м<sup>2</sup> нето корисне површине пословног простора, односно један контејнер на 800 м<sup>2</sup> нето корисне површине стамбеног простора. Потребно је да контејнери буду на подлози од чврстог материјала (бетон или асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролазак контејнера од 3 % или у оквиру посебно ограђеног простора;
- Препоручује се коришћење растер плоча за паркинг површине у циљу озелењавања паркинг површина и пропуштања атмосферских вода, при чему ове површине не улазе у обрачун незастртих зелених површина на парцели.
- На парцели обезбедити прописани проценат незастртих зелених површина, које се реализују на слободном земљишту, без подземних етажа. У обрачун зелених површина не улазе зелени кровови, вертикално зеленило, као ни застрте површине парцела.
- У оквиру парцеле мора се обезбедити минимално 20 % од површине парцела.

## **5. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

### **5.1 Основни подаци о локацији**

Локација на коме је планирана изградња стамбено – пословних објеката и објекта комерцијалних делатности „RETAIL KARADORDE” налази се у зони ужег центра Смедеревске Паланке, на раскрсници две саобраћајнице – Вељка Влаховића и Учитељске.

Шире посматрано, две предметне парцеле број 6702 и 2244/4 су централни део веће просторне целине - блока, која је омеђена улицама Вељка Влаховића, Змај Јовином, Јове Торбице, на југозападу Учитељском и на југоистоку Улицом трговачком. Простор блока је био Плански заштићен и до 2024. године је био неизграђен.

Како је овај укрупњен комад грађевинског земљишта препознат као важан и атрактиван земљишни ресурс Смедеревске Паланке за озбиљно инвестиционо улагање и даљи развој насеља, током 2024. године се започело са реализацијом пословног (комерцијалног) објекта, приземне спратности, у северозападном делу блока, на раскрсници улица Змај Јовине и Вељка Влаховића.

Крајем 2024. и почетком 2025. године започело се са изградњом великог стамбено – пословног комплекса у јужном делу блока, на парцелама 2260/2 и 6683/2, а на раскрсници Учитељске и Трговачке улице.

Изградња предметног стамбено – пословног и комерцијалног комплекса у централном делу, на парцелама 6702 и 2244/4, представља наставак инвестиционе активности у овој зони, у смислу развоја озбиљних садржаја и вишег нивоа комуналног опремања.

Већи простор некадашњег блока „Парк – променада” је до краја 2025. године био плански заштићен и неизграђен. Почетком 2026. године из плана је уклоњена обавеза изградња

подужне пешачке променаде на јавном земљишту, а простор је додатно ослобођен за даљу инвестициону изградњу.

Грађевинске парцеле бр. 6702 и 2244/4 КО. Смедеревска Паланка I су простране парцеле, неизграђене и комунално неопремљене. У непосредној близини предметних парцела, у оквиру блока, су други изграђени објекти дуж улица Вељка Влаховића и Учитељске.

## **5.2 Карактер простора и парцела у обухвату**

На основу извода из Катастра непокретности Смедеревска Паланка 1 катастарска парцела број 6702 КО. Смедеревска Паланка 1, представља њиву 2. класе, односно остало, неизграђено грађевинско земљиште, површине 9958 м<sup>2</sup>.

Катастарска парцела број 2244/1 КО. Смедеревска Паланка 1, представља неизграђено грађевинско земљиште – њиву 2. класе. Укупна површина парцеле је 1287 м<sup>2</sup>, односно 12,87 ари. Парцела је у приватној својини.

Суседна парцела на северозападу бр. 6700 је велика парцела површине 8643 м<sup>2</sup>. Ради се о осталом грађевинском земљишту у приватном власништву, на коме је скоро изграђен тржни центар.

Суседна парцела такође на северозападу бр. 2202/22, површине 583 м<sup>2</sup> је њива 2. класе. Парцела је остало грађевинско земљиште у државној својини.

Суседна парцела на северу број 2202/1, је пространа грађевинска парцела, површине 8106 м<sup>2</sup>. Ради се о њиви 2. класе и ливади 1. класе. Парцела је остало грађевинско земљиште у приватној својини.

Суседна парцела на североистоку број 2203 је омања парцела површине 870 м<sup>2</sup>. Представља неизграђено, остало грађевинско земљиште – воћњак 1. класе. Парцела је у приватној својини.

Суседна парцела на истоку, број 2243 КО. Смедеревска Паланка 1, представља остало грађевинско земљиште – њиву 2. класе. Укупна површина парцеле је 1472 м<sup>2</sup>, односно 14,72 ари. Парцела је у приватној својини.

Суседна парцела на истоку, број 2247 КО. Смедеревска Паланка 1, представља јавно грађевинско земљиште, односно део Шулејићеве улице, и као таква је јавна својина Општине Смедеревска Паланка.

Суседна парцела на југоистоку, број 2255, површине 358 м<sup>2</sup>, представља остало грађевинско земљиште. Ради се о малој парцели у приватном власништву.

Суседна парцела на југоистоку, број 2260/6 КО. Смедеревска Паланка 1, површине 583 м<sup>2</sup>, је њива 2. класе, односно остало грађевинско земљиште у јавној својини Општине Смедеревска Паланка.

Парцела на југу број 2260/2, је велика парцела површине 8858 м<sup>2</sup>. Ради се о изграђеној грађевинској парцели у приватном власништву. На овој парцели је у току изградња великог пословно стамбеног комплекса.

Сходно одредбама важећег Плана генералне регулације Смедеревске Паланке, намена зоне је преваходно комерцијална, али се уз објекте комерцијалне делатности могу градити објекти становања, пословања, спорта, рекреације, туризма и сл.

Грађевинске парцеле бр. 6702 и 2244/4 КО. Смедеревска Паланка I су простране парцеле, неизграђене и комунално неопремљене. У непосредној близини предметних парцела, на северу и југу, у оквиру истог блока, су других изграђени објекти, сличне или исте намене.

## **5.3 Карактеристике терена**

Терен на коме је планирана реализација пројекта је у благом нагибу по две равни и са уједначеним висинским котама. Нагиб земљишта је генерално од севера према југу и други од истока према западу.

Распон висинских кота минимално – максимално, на две предметне парцеле, је у просеку од 123,21 до 125,80 мнв, што је денивелација од 2,5 м.

На локацији две предметне парцеле постоји изражен попречни нагиб терена у правцу север – југ, који износи 0,95 % и подужни пад терена, у правцу исток – запад, који износи 1,2 %.

Пад терена је присутан и дуж саобраћајница и то од Улице Вељка Влаховића дуж Учитељске улице, до раскрснице са Трговачком улицом.

Улица учитељска (на кат. парцели бр. 2260/5) која тангира предметни комплекс поседује подужни пад. У Учитељској улици подужни пад је присутан од северозапада према југоистоку и креће се од коте 123.93 до коте 123.34 мнв.

Из овога се види да постојећи падови на локацији нису велики ни изражени, а комплекс је простран.

## 6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

### 6.1 Концепт пројекта

Намера инвеститора је да у припремној фази изградње изврши препарцелацију земљишта, на тај начин што ће од две грађевинске парцеле број 6702 и 2244/4 (површине 9958 м<sup>2</sup> + 1287 м<sup>2</sup>), добити јединствену, **нову грађевинску парцелу ГП1**, са новим катастарским бројем, укупне површине 11245 м<sup>2</sup>.

На новом расположивом земљишном комплексу, површине 11 245 м<sup>2</sup>, инвеститор има намеру да у северном делу комплекса изгради три идентична слободностојећа стамбено – пословна објекта, спратности П+5+Пс, са гаражом за путничка возила и локалима у делу приземља и становима на спратним етажама. У јужном делу предвиђена је изградња слободностојећег приземног комерцијалног објекта, као тржног центра са локалима.

Неопходно је да земљишни комплекс око објекта буде опремљен интерним друмским саобраћајницама, паркинг површинама на отвореном и зеленим (травнатим) површинама на нивоу партера.

За потребе функционисања објеката локација ће бити опремљена свим инфраструктурним системима, а биће обезбеђен довољан број паркинг места и озелењених површина у складу са издатом Информацијом о локацији и параметрима садржаним у Плану.

Концептуално решење је такво да инвеститор у северном делу нове грађевинске парцеле ГП 1 има намеру да изгради три, редно постављена слободностојећа стамбено – пословна објекта, спратности П+5+Пс. При томе би све три зграде биле идентичне основе и висине, појединачне бруто површине 3,536 м<sup>2</sup>.

Приземље стамбено – пословног објекта би зидовима било преграђено на локале, лифтовске и степенишне верикале стамбених делова спратова и колске улазе у приземну гаражу. На тај начин у приземљу би се организовала два пространа локала. Улази у локале би били орјентисани према југу и комерцијално интересантнијем тржном центру. У северном делу приземља, сваке зграде, би постојале по две гараже за паркирање три путничка возила (укупно 6 по згради). У северном, централном делу стамбено пословних објеката извршила би се организација улаза у стамбени део објекта и организација степенишне и лифтовске вертикале.

Свака стамбена етажа зграде би поседовала по једну степенишну и лифтовску вертикалу, холски простор и подужни ходник до улаза у станове. На сваком типском спрату (од 1. до 5. спрата) по 8 (осам) станова, различитих површина. На делу повученог спрата укупно три стана веће површине.

Овом инвестицијом је планирана реализација укупно 43 стамбених јединица по згради, што у укупном збиру износи 129 станова за све три зграде. Томе треба придодати 6 гаражних места и 2 локала по згради, односно укупно 18 гаражних места и 6 локала за све три зграде. Завршне кровне површина стамбено – пословних објеката изнад 5. и повученог спрата биће равна, сакривене иза фасадне атике.

У јужном делу комплекса планирана је изградња централног и пространог комерцијалног објекта, приземне спратности. Објекат ће чинити 8 (осам) локала различите површине. Сваки локал ће поседовати санитарни чвор, магацински простор са роло вратима за унос робе и продајно – комерцијални део. Завршна кровна површина објекта изнад приземља биће коса, сакривена иза фасадне атике.

Приликом конципирања објеката инвеститор се одлучио да објекти не поседују ниво подрума, односно да се све потребе нових објеката за паркинг површинама (власника станова и локала и корисника комерцијалних услуга) буду задовољене у партеру. Осим простора за паркирање путничких возила овом пословном комплексу је неопходно обезбедити саобраћајни - колски и пешачки прикључак на Улицу учитељску, низ неопходних инфраструктурних објеката, простране пешачке и зелене (травнате) површине.

Суштински, сви објекти представљаће јединствену целину – комерцијални и стамбено - пословни комплекс у форми ритејл парка.

Сви планирани објекти биће слободностојећи, постављени у оквиру зоне дозвољене изградње. Зона дозвољене градње је дефинисана положајем предње и задње грађевинске линије у односу на регулациони појас две улице (на западу и истоку) и минималним одстојањима од бочних граница парцела.

Око објеката, у рубним деловима према суседним парцелама, а дуж унутрашњих саобраћајница биће организована паркинг места на отвореном и озелењене површине.

## **6.2 Намена и организација простора**

Нова грађевинска парцела ГП1 ће поступком препарцелације бити формирана од целих постојећих парцела број 6702 и 2244/4 КО. Смедеревска Паланка 1. Нова парцела поседоваће вишеугаони облик. Са површином од 11245 м<sup>2</sup> нова грађевинска парцела је сасвим пространа за организацију садржаја стамбене и комерцијалне намене, паркирање и организацију пратећих простора.

Више различитих параметара садржаних у Информацији о локацији (број 353-17/2026-ХП/3) је утицало на организацију простора унутар предметног комплекса. Најважније просторне одреднице су положај приступне саобраћајнице (Улице учитељске), индекс заузетости парцеле, број обавезних паркинг места и проценат заступљеног зеленила на земљишту око објекта.

Предметна парцела број 6702 поседују широк улични фронт према Учитељској улици. Тим правцем, према југозападу је једино могућ квалитетан саобраћајни прикључак на јавну саобраћајну површину, односно на Учитељску улицу. Други могући саобраћајни правац, према југоистоку и јавној површини на парцели 2247 је узак, нефункционалан и компликован, па није узет као релевантан.

Нови стамбено – пословни објекти и објекат комерцијалне намене су организовани као слободностојећи објекти у складу са правилима градње. У непосредном суседству, на ободним парцелама дуж улица Вељка Влаховића и Учитељске, на осталом земљишту, су изграђени други објекти сличне намене, па у простору постоје и други реперни објекти у окружењу који би својим постојањем утицали на положај планираног објекта.

Колски и пешачки приступ садржајима у приземљу остварује се са југозападне стране из Улице Учитељске. Паралелно са северном и јужном ивицом парцеле 6702 организоване су подужне

интерне двосмерне саобраћајнице унутар комплекса и низ паркинг места за попречно паркирање путничких возила. На југозападној страни је планирана главна интерна саобраћајна комуникација, као веза Учитељске улице и унутрашњих саобраћајница комплекса. У том југозападном делу формиран је већи травнати тампон простор и главна пешачка комуникација према предметном комплексу.

На јужној страни у односу на тржни центар је организована подужна једносмерна саобраћајница намењена доставним возилима. Служиће за потребе дистрибуције робе ка задњем делу објекта и магацинским просторима локала. Ова једносмерна саобраћајница је уједно и саобраћајни коридор за кретање навалних возила ватрогасне службе у акцидентним ситуацијама.

На југоисточној страни једносмерна, доставна саобраћајница прелази у двосмерну. Овај саобраћајни крак у југоисточном углу је намењен једностраном попречном паркирању путничких возила.

У функционалном смислу северни и централни делови комплекса на парцели 6702, су примарног карактера и кључни за обављање делатности. Са ових подужних колских и пешачких комуникација се обавља улаз и излаз ка свим објектима на комплексу, односно ка стамбено – пословним објектима и тржном центру. Осим тога више од 90 % паркирања путничких возила унутар предметног комплекса везано је за ове правце у централном и северном делу.

Са друге стране попречни саобраћајни правци на западу и истоку су мањег функционалног значаја.

Парцела 2244/4 на крајњем истоку комплекса је донекле изолована од главних саобраћајних, стамбених и комерцијалних садржаја. Положајем је завучена унутар блока па се наметнула као површина под зеленилом. Њена иделна намена треба да буде парковска површина за шетњу и рекреацију, која кореспондира са претходним решењима и наменом садржаном у плановима до 2025. године, а који су претпостављали решење са јавним парком.

### **6.3 Регулационо решење**

#### **положај објеката на парцели**

Планирани вишепородични стамбено – пословни и комерцијални комплекс на грађевинским парцелама број 6702 и 2244/4 чиниће три идентичне вишепородичне стамбено – пословне зграде, спратности П+5+Пс и пространи комерцијални објекат, приземне спратности, замишљен као тржни центар.

Три стамбено – пословна објекта биће организовани као слободностојећи објекти, редно постављени у низу, у северном делу комплекса. Тржни центар у јужном делу, биће централно постављен, слободностојећи објекат са низом локала.

На тај начин, на све четири рубне стране, паралелно са северном, западном и јужном страном комплекса, остаје више слободног простора у циљу формирања зелених површина и комфорног дворишта отвореног типа. Оваквом организацијом у југозападном делу остаје више слободног простора у циљу формирања комфорног дворишта, што је нарочито битно у случају добре визуелизације тржног центра из правца Учитељске улице.

Сви нови објекти (стамбено – пословни и комерцијални објекат) имају форму слободностојећих грађевина на комплексу и пројектовани су у зони дозвољене градње, која је дефинисана прописаним грађевинским линијама (предњом и задњом) и одстојањем од бочних граница суседних парцеле, што је прецизирано Планом генералне регулације.

#### **регулациона линија**

Комплекс грађевинских парцела 6702 и 2244/4 КО. Смедеревска Паланка 1 поседује вишеугаони облик. На основу катастарско – топографског плана и листова непокретности, а у

тренутку израде Урбанистичког пројекта, предметне парцеле се са четири стране (северозападне, северне, источне и јужне) граниче са површинама осталог грађевинског земљишта на кат. парцелама 6700, 2202/22, 2202/1, 2203, 2243, 2255, 6683/1, 2260/6 и 2260/2, а са две (југозападне и југоисточне) стране, са јавним површинама. На југозападу комплекс предметних парцела број 6702 и 2244/4 се граничи са појасом регулације јавне саобраћајнице Учитељске улице, на парцели 6703. На крајњем југоистоку предметна локација се граничи са јавном површином некатегорисаног пута, на парцели број 2247, који је тренутно део Шулеићеве улице.

То значи да Регулациона линија комплекса предметних парцела бр. 6702 и 2244/4 према Копији плана и катастарско – топографском снимку одговара југозападној и југоисточној међној линији (границе парцеле), чиме је положај регулационе линије стопљен са катастарским ивицама парцеле бр. 6702 и 2244/4 и парцела 6703 и 2247 јавног земљишта.

### **грађевинска линија**

Планом генералне регулације за Смедеревску Паланку (број 2/1/2026) прецизиран је положај и правац грађевинских линија дуж Улице учитељске. Минимална удаљеност грађевинске линије новог објекта, на комплексу парцела бр. 6702 и 2244/4, од регулационе линије јавне саобраћајнице Улице учитељске на југозападу, треба да износи 10,0 м.

Главна (прописана) и стварна грађевинска линија (као почетак градње новог објекта) према Улици учитељској и према некатегорисаном путу на парцели 2247 се не поклапају. Стварне грађевинске линије су из практичних разлога мало померене ка унутрашњости парцеле.

Планом генералне регулације Смедеревске Паланке за ову зону комерцијалних садржаја није прецизно наведено колико објекат стамбене или комерцијалне намене мора бити минимално удаљен од ивица суседних парцела.

У сличним ситуацијама, када урбанистички параметар није посебно назначен, усваја се одредба Општинских правила регулације, која говори да удаљење новог објекта од ивице суседне парцеле мора бити 1/2 висине вишег објекта, што онда приближно одговара вредности од 11,0 м на северној страни и 4,0 м на јужној страни.

Целом главном северном фасадом, према централној, подужној, унутрашњој саобраћајници, објекат тржног центра поседује надстрешнице изнад улазних партија, које су 2,5 м препуштене у односу на габарит приземља. Конзолне надстрешнице имају намену да од временских прилика заштите кориснике услуга тржног центра. Надстрешнице су орјентисане ка главним спољним деловима објекта и средишњем дворишту, одакле се и очекује највећи прилив корисника, па је и визуелизација простора најдоминантнија.

Око целог приземља стамбено – пословних објеката, по ободу са свих страна, спратне етажне зграда су 1,2 м до 1,3 м препуштени у односу на габарите приземља. Конзолни препусти имају сврху као снажан визуелни елемент у обликовању и да од временских прилика заштите власнике станова и пословних локала од паркинга до улаза.

Положај регулационих и грађевинских линија планираних објеката на парцели, приказан је у графичком прилогу бр. 3 - Ситуациони план – План нивелације и регулације. Аналитика геодетских тачака, па самим тим и тачна просторна диспозиција Регулационе линије, одређена је координатама међних тачака у склопу овереног Катастарско – топографског плана

Координате тачака темена планираних објеката:

| Теме | Y           | X           |
|------|-------------|-------------|
| O1   | 7497224.246 | 4914050.827 |
| O2   | 7497274.229 | 4914052.149 |
| O3   | 7497324.211 | 4914053.471 |
| O4   | 7497324.740 | 4914033.478 |
| O5   | 7497274.758 | 4914032.156 |
| O6   | 7497224.775 | 4914030.833 |
| O7   | 7497224.305 | 4914086.341 |
| O8   | 7497250.246 | 4914087.027 |
| O9   | 7497250.688 | 4914070.333 |
| O10  | 7497224.747 | 4914069.646 |
| O11  | 7497260.813 | 4914087.306 |
| O12  | 7497286.754 | 4914087.993 |
| O13  | 7497287.196 | 4914071.298 |
| O14  | 7497261.255 | 4914070.612 |
| O15  | 7497297.331 | 4914088.272 |
| O16  | 7497323.272 | 4914088.959 |
| O17  | 7497323.714 | 4914072.264 |
| O18  | 7497297.773 | 4914071.578 |
| O19  | 7497297.773 | 4914071.578 |

#### 6.4 Нивелационо решење

Терен локације која је предмет израде Урбанистичког пројекта је под благим, природним падом по две равни. Нагиб земљишта је од севера према југу од 1,4 % и од истока према западу од 0,5 % до 1,23 % (погледати геодетски снимак). Висинске коте се крећу у просеку од 123,31 до 125,8 мнв.

Пад терена је присутан и дуж саобраћајница и то од Улице Вељка Влаховића дуж Учитељске улице, до раскрснице са Трговачком улицом.

Улица учитељска (на кат. парцели бр. 6703) која тангира предметни комплекс поседује подужни пад. У Учитељској улици подужни пад је присутан од северозапада према југоистоку и креће се од коте 124.48 до коте 123.80 мнв. у зони израде пројекта.

Терен је стабилан и добре носивости.

Као нулта висинска кота пројекта узета је нивелета 124,10 м која одговара висини Учитељске улице. Висинска кота пода приземља новог стамбено - пословног објекта је планирана на коти 124,70 мнв и биће 10 цм вишља у односу на коту бетонске подлоге испред чеоних улаза у локале и улаза у стамбени део.

Висинска кота пода приземља новог комерцијалног центра је планирана на коти 124,70 мнв и биће 10 цм вишља у односу на коту бетонске подлоге испред чеоних улаза у локале.

У тренутку када се буду изводила завршна површина интерне колско – пешачке саобраћајнице на парцелама 6702 и 2244/4, пад коловоза орјентисати од осовина интерних саобраћајница према зеленим површинама по ободу парцела. То је неопходно како би се омогућило одвођење атмосферске воде адекватним падовима од преко 1,5 % од објекта и са саобраћајних површина.

За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +124,70 мнв. (релативна кота +0,00). То је кота приземља свих нових објеката унутар комплекса.

Конструктивна висина приземне етаже стамбено – пословних објеката износиће 400 цм (на коти 128,70 м). Конструктивна висина стамбених етажа биће 260 цм. Кровни венац објекта

биће 19,20 м вишљи у односу на коту приземља, док ће висина највише тачке равног крова бити на висинској коти +147,30 мнв. или 22,6 м у односу на ниво приземља.

Конструктивна висина приземља тржног центра износиће 6,14 м на јућном делу и 6,54 м на северној страни. Кровни венац објекта биће 8,0 м вишљи у односу на коту приземља, док ће висина вишље ивице једноводног крова бити на висинској коти +132,15 мнв.

## 7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Индекс заузетости парцеле (однос између бруто хоризонталне пројекције под објектима и површине грађевинске парцеле помножено са 100 ).

Индекс изграђености парцеле (однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле ).

1. Површина земљишта комплекса предметних парцела бр. 6702 и 2244/4 из листова непокретности, пре поступка препарцелације - 11245 м<sup>2</sup>, односно 1,12 хектара
2. Бруто грађевинска површина основа нових објеката - **3275 м<sup>2</sup>**, (три стамбено пословна објекта 1275 м<sup>2</sup> + тржни центар 2000 м<sup>2</sup> + надстрешница)
3. Бруто површина хоризонталне пројекције нових објеката - **3892 м<sup>2</sup>**, (три стамбено пословна објекта 1635 м<sup>2</sup> + тржни центар 2257 м<sup>2</sup>)
4. Бруто површина свих надземних етажа планираних објеката – **12608 м<sup>2</sup>** (три стамбено пословна објекта 10608 м<sup>2</sup> + тржни центар 2000 м<sup>2</sup>)

Индекс заузетости парцеле

$$S_{ис} = \frac{3892}{11245} \times 100 = 34,61 \% < 50 \% \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Индекс изграђености парцеле

$$S_{из} = \frac{12608}{11245} = 1,12$$

### Остали урбанистички показатељи :

- спратност објеката – стамбено – пословни Пр+5+Пс (приземље+ 5. спратова + повучени сп.) – комерцијалних делатности – Пр (приземни)
- стамбено – пословни објекат на врху, поседује повучени спрат, а изнад повученог спрата раван кров сакривен атиком. Тржни центар изнад приземља поседује једноводни кров.
- најмања удаљеност планираног од суседног постојећег објекта – 18,3 м
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 5,3 м на југу
- апсолутна, реперна кота околног терена - +124.70 ( релативна кота +0.00 ) – кота приземља нових стамбено – пословних објеката и објекта комерцијалне намене
- пројектована висина кровног венца тржног центра – приближно 8.00 м од околног тла
- кота пода приземља објеката - +0.10 м у односу на ниво поплочања испред објеката

Све пројектоване висине су дате као оквирне. Техничком документацијом и неопходним статичким пројектом, прецизираће се висине свих конструктивних елемената.

## 8. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

### 8.1 Уређење зелених површина

Правилима уређења, садржаним у Информацији о локацији у оквиру предметних парцела мора се обезбедити минимално 20 % површине под зеленилом.

Понуђеним пројектним решењем на новој грађевинској парцели ГП1, формираној препарцелацијом предметних парцела бр. 6702 и 2244/4, у партеру, са свих страна по ободу објекта је обезбеђено ~ **2845 м<sup>2</sup> зелених површина, што износи 25,3 % од величине предметних парцела.** На основу укупног биланса, оваквим концептуалним решењем, на нивоу приземља, обезбеђене су травнате и озелењене површине веће од 20,0 % од укупног расположивог простора, што је усклађено са правилима градње садржаним у Плану.

На просторима комплекса који су оптерећени инфраструктуром из функционалних разлога не сме доћи до садње дрвећа, нарочито са богатим кореновим системом. Пожељна је садња траве, леја са цвећем и украсног шибља. Евентуално, на издвојеним површинама парцеле 6702 и садња ниских и украсних четинара у виду туја. Идеално би било формирање аутономног система за константно заливање у систему прскалица и линијског система кап по кап.

У зони око три самбено – пословна објекта, у северном делу комплекса, зелене површине су формиране око сва три објекта, без могућности садње траве због дистрибуције укопаних инсталација. Пространа парковска, затрављена површина формирана је и у зони око улаза у комплекс, како би била могућа визуелна сагледљивост садржаја са Учитељске улице.

Источни део комплекса је растерећен од бројних траса и елемената техничке и комуналне инфраструктуре, те је подесан за садњу дрвећа. На парцели 2244/4 је планирано формирање веће парковске површине. То подразумева садњу декоративног лишћарског дрвећа богате крошње, изградњу пешачких стаза и простора за игру деце. Целокупне партерне етаже оплеменили засадима траве.

- растојање између дрворедних садница ја најмање 5,0 м, а у зависности од врсте,
- избегавати дрворедне саднице које су захтевне у било ком погледу,
- при избору врста за парковско зеленило водити рачуна да избор буде и на декоративним својствима и да саднице буду прилагођене условима раста у градским парковима (мањи коренов систем, отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, отпорност на прашину и гасове),
- цветњаке треба подизати само на појединим деловима (на просторима оптерећеним инфраструктуром, у близини станица јавног превоза, код пешачких прелаза, на укрштајима, скверовима, на просторима на којима се очекује добра сагледљивост и декоративност).

## 8.2 Уређење слободних површина

Објекти стамбено – пословне и комерцијалне намене предвиђени су за изградњу на терену који је у благом паду од 1,4 % ка југу и 1,2 према западу. Обзиром да је објекат тржног центра врло простран, а да је пројектним решењем планирано да ниво приземља буде у једном нивоу, то ће за последицу имати да са западне и јужне стране под хале са локалима буде мало издигнут у односу на ниво околног тла.

Предметно земљиште комплекса ће се у наредном периоду насипати допунском земљом, како би се формирале нивелете које највише одговарају потребним падовима и захтевима пре свега унутрашњим саобраћајницама, али и инфраструктурном опремању комплекса. На тај начин главна приступна саобраћајница – Учитељска улица биће 25 цм испод нивоа интерне саобраћајнице на парцели, што ће бити решено благом косином у делу асфалта и падирањем земљишта у оквиру травнатих површина.

Како би се обезбедила боља функционална организација тржног центра, улази у локале су постављени редно на северној страни, према централно постављеној подужној, унутрашњој саобраћајници, из разлога веће атрактивности и боље организације колског и пешачког саобраћаја будућих корисника. Задњи део објекта на јужној страни је интерни и углавном намењен запосленом особљу. Ободни простор око комерцијалног објекта је поплочан или је искоришћен за формирање зеленила.

У случају стамбено – пословних објеката улази у локале приземља су оријентисани према југу и централно постављеној подужној, унутрашњој саобраћајници, односно према тржном центру. Улази у стамбени и гаражни део вишепородичних зграда је на супротној северној страни. То је урађено наменски. Пословни део према динамичнијим и за кориснике интересантнијим комерцијалним садржајима, а стамбени део према мирнијој северној зони. Ободни простор око стамбено - пословних објеката ће бити поплочан, а преостале површине уређене као парк.

Са свих страна око објеката на комплексу предметних парцела пројектована је ортогонална, прстенаста унутрашња саобраћајница, кружног тока кретања возила. У већем делу она је двосмерна и паркирна, намењена првенствено корисницима услуга локала и станарима стамбених зграда. У мањем обиму интерна саобраћајница је једносмерна, намењена доставним и ватрогасним возилима.

Унутрашње саобраћајне површине су превасходно предвиђене за потребе паркирања путничких возила унутар комплекса.

Пешачке површине су планиране уз главне колске токове и око објеката. У коридору јавне саобраћајнице Улице учитељске, дуж коловоза, реализована је тротоарска површина, ширине веће од 2,5 м. Нови тротоар ширине 2,0 - 2,2 м је пројектован као пешачка веза предметне локације са тротоаром Улице учитељске. Пространија пешачка површина ширине 2,5 м је планирана са предње стране свих локала тржног центра, а пројектована је за потребе корисника услуга. Уске пешачке површине, ширине 1,2 до 1,5 м, су планиране око стамбено – пословних објеката. Према површинама за одлагање отпада на западној страни, пројектоване су укупне три стазе, ширине по 1,4 м. Оваквим пројектним решењем пешачки и колски саобраћај на комплексу су раздвојени, што гарантује већу безбедност пешака.

На југозападном и северном делу парцела, између ивица парцела и саобраћајних површина, планирани су скромни зелени појасеви намењени травнатим површинама и садњи траве и ниског жбунастог зеленила. Веће зелене површине организоване су у источном делу комплекса где је планирана организација парковских површина и садња дрвећа.

Будући стамбено - пословни и комерцијални комплекс поседоваће значајне површине парковског зеленила. Више од 2845 м<sup>2</sup> парцела у партерној етажи, биће намењено садњи траве и украсног зеленила. Све то је умногоме повећао укупан збир зелених површина у односу на 20 % колико је Планом прецизирано.

Планом је дата могућност ограђивања парцеле транспарентном оградом до висине од 1,4 м. Такође зидане или друге врсте ограда се постављају на међним и регулационим линијама, тако да ограда (стубови и капије) буду на грађевинској парцели која се ограђује.

У конкретном случају, обзиром на структуру објеката и корисника и комерцијалну намену зоне, комплекс грађевинских парцела 6702 и 2244/4 КО. Смедеревска Паланка 1 се неће ограђивати.

### **8.3 Евакуација смећа**

За потребе 7988,3 м<sup>2</sup> нето стамбеног простора потребно је 10 контејнера и за потребе 3106,35 нето простора пословног дела потребно је 6 контејнера, што према Информацији о локацији укупно износи 16 контејнера.

За потребе комплекса, западно на једној локацији, у оквиру зелене површине површине 72,5 м<sup>2</sup> планирана је реализација укупно 24 металних контејнера, појединачног капацитета 1100 литара и масе 135 кг. Процена је да је локација надземних контејнера функционалнија ближе главном саобраћајном улазу у комплекс.

Сви контејнери, ради лакшег одржавања биће груписани у четири ограђена бетонска бокса са по шест контејнера. Укупно 24 контејнера на западу.

Платои за смештај металних или пластичних контејнера морају бити бетонирани, а пешачке стазе до њих, ширине 1,4 м, обрађене вибропресованим плочама.

## 9. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Комплекс предметних парцела број 6702 и 2244/4 КО. Смедеревска Паланка 1 је позициониран у близини раскрснице две градске саобраћајнице. Са југозападне стране се граничи са појасом регулације Учитељске улице, која је главна приступна саобраћајница за предметну локацију. Ова улица је по категоризацији из Плана генералне регулације саобраћајница 3. реда.

И Улица Вељка Влаховића на северозападу и Улица учитељска су изграђене пре пар година и поседују асфалтну облогу коловоза, ивичњаке и тротоаре. Улица Вељка Влаховића је у саобраћајном смислу већег интензитета саобраћаја. Улица учитељска је мањег саобраћајног интензитета зато што су ободне парцеле уз улицу углавном ретко изграђене.

На југозападној страни предметна парцела број 6702 се граничи са појасом регулације Учитељске улице на кат. парцели 6703. Саобраћајница се простире правцем северозапад – југоисток. На северозападу се Учитељска улица улива у Улицу Вељка Влаховића (веће категоризације), а на југоистоку формира пространу раскрсницу са Трговачком улицом. Учитељска улица је задовољавајућег уличног профила од ~ 11,0 до 13,0 м, са ширином коловоза од ~ 6,0 м. Улица је асфалтирана, са изграђеним ивичњацима и обостраним тротоарима у зони израде пројекта.

На југоисточној страни, на парцели 2247, постоји јавни некатегорисани пут, који се у листовима непокретности води као део Шулеићеве улице. Без обзира што положајем тангира обе предметне парцеле, ова саобраћајница је функционално неупотребљива за будуће садржаје на предметном комплексу из разлога уског појаса регулације од 3,3 м.

Сходно Информацији о локацији, саобраћајни (колски и пешачки) приступ новом комплексу грађевинских парцела (6702 и 2244/4) је једино могућ са Учитељске улице.

Приликом позиционирања улазне Т раскрснице на предметном комплексу, водило се рачуна о саобраћајним удаљењима новог прикључка од раскрснице улица Учитељске и Вељка Влаховића. Обзиром да је то удаљење веће од минималних 20,0 м, то значи да је обезбеђена добра зона прегледности, а самим тим и безбедности.

У југозападном делу предметна локација се новом прикључном, двосмерном саобраћајницом ширине 7,0 м повезује на Улицу учитељску. Прикључак је пројектован у виду Т раскрснице са полупречницима кривине од 5,0 м, димензионисан за путничке аутомобиле као меродавна возила.

У склопу комплекса пројектована је кружна, прстенаста саобраћајница по ободу око централно постављених објеката. Окосницу унутрашњег саобраћајног решења представља дијагонално постављена прикључна саобраћајница и три подужне саобраћајнице у правцу исток – запад. Двосмерна прикључна саобраћајница ширине 5,5 м до 7,0 м има улогу да повеже Учитељску улицу и унутрашњост стамбено – пословног и комерцијалног комплекса. Северна и централна унутрашња подужна саобраћајница су двосмерног саобраћајног тока, ширине 5,5 м и намењене су паркирању корисника услуга тржног центра, станарима и запосленим лицима. Централни колски ток је више у функцији тржног центра и поседоваће обострано попречно паркирање, па се са правом очекује и већа фреквенција колског саобраћаја.

Северна подужна унутрашња саобраћајница је првенствено намењена станарима стамбених зграда. На то упућује диспозиција једностране паркинг површине у партеру, дуж овог колског тока и колски улази ка гаражним местима у приземљу зграда.

Јужна унутрашња подужна саобраћајница је једносмерног саобраћајног тока, ширине 3,5 м и намењена је кретању доставних возила и навалних возила ватрогасне полиције. Допрема робе у локале вршиће се лаким комерцијалним возилима.

Западна и источна попречна саобраћајница су део кружног двосмерног унутрашњег тока. Поседују ширине од 5,5 м и намењене су транзиту унутрашњег саобраћаја на комплексу.

Уз дијагонално постављену прикључну саобраћајницу, у западном делу комплекса, организована су пар попречних паркинг места путничких возила, како би се ослободио додатни простор за манипулацију комуналним отпадом. У средишњем делу комплекса, у простору између објеката, тамо где је било и највише места, уз централну подужну интерну саобраћајницу је формиран двострани паркинг простор за попречно паркирање. Уз двосмерну интерну саобраћајницу на северној страни, на основу просторних могућности, формиран је једноструки паркинг простор, за попречно паркирање путничких возила. На преосталој источној страни, формиран је једноструки паркинг простор са попречним начином паркирања, а у продужетку, на супротној страни, подужни паркинг.

На комплексу је паркирање уз унутрашње двосмерне саобраћајнице организовано на шест пунктова, а углавном сви пунктови, осим једног, су са попречним паркирањем. У партеру комплекса **укупно је обезбеђено 147 места за паркирање путничких возила на отвореном.**

У горњем делу предметних парцела, на северној страни три стамбено – пословна објекта П+5+Пс пројектоване су гараже за паркирање путничких возила у склопу приземља. Улаз и излаз на ниво гаража је преко тротоара. **Укупан капацитет гаража је 18 возила.**

Од укупног броја места за паркирање путничких возила на отвореном, 144 места је за попречно паркирање возила, димензија, а три места је за подужно паркирање, димензија 5,5 x 2,0 м.

На овај начин, комбинацијом паркинг места на отвореном и гаражних паркинг места, обезбеђено је укупно 165 паркинг места за путничка возила.

Нивелета саобраћајног прикључка (124.10 мнв) усклађује се са подужним и попречним падом постојеће јавне саобраћајнице Улице учитељске. Уклапање се врши у постојећу североисточну ивицу коловоза, на начин да се не нарушава конструкција пута. Уклапање је превиђено асфалтом у истом нивоу, тако да се атмосферске воде предметне локације не изливају на јавну површину.

Висинске коте интерне саобраћајнице унутар комплекса су усклађене са нивоом приземља објекта и ободних пешачких платоа. Настојало се да завршне коте асфалта буду приближне нивелетама околног тла и да прате пад терена, али ће на локацији неминовно доћи до додатног насипања и издизања тла.

Пешачки приступ стамбено - пословном и комерцијалном комплексу биће могућ са тротоара Учитељске улице, са тим да ће главни пешачки ток ипак бити орјентисан ка југозападу и центру насеља Смедеревске Паланке. Пешачка веза између јавне саобраћајне површине и унутрашњости комплекса остварена је реализацијом једностраног тротоара ширине 2,0 до 2,2 м. Пространија пешачка површина ширине 2,5 м је планирана са предње стране свих локала тржног центра, а пројектована је за потребе корисника услуга. Уске пешачке површине, ширине 1,2 до 1,5 м, су планиране око стамбено – пословних објеката. Улаз у продајне делове тржног центра је са централне пешачке променаде на северној страни објекта, а у стамбене делове са тротоара северне подужне саобраћајнице, на северној страни објеката. Денивелација између пешачке и колске интерне саобраћајнице је одрађена обореним ивичњацима и пешачким рампама.

Површине интерне саобраћајнице за кретање возила и паркинг просторе застрти асфалтом АБ 11, а одводњавање извести падовима у сливне решетке канализације или у зелене површине. Број паркинг места је димензионисан према очекиваним потребама и реалним просторним могућностима комплекса. На бази Информације о локацији, на грађевинској парцели треба обезбедити :

- У случају становања – 1 паркинг место по 1 стану,
- У случају услужних, комерцијалних и пословних делатности – 1 паркинг место на 70 м<sup>2</sup> корисног простора,
- У случају трговине на мало – 1 паркинг место на 100 м<sup>2</sup> корисног простора,

У оквиру планираних стамбено – пословних објеката и тржног центра, на бази понуђеног саобраћајног и пројектног решења обезбеђено је укупно 165 паркинг места. На отвореном (147) и у гаражама приземља (18) . Од укупног броја три паркинг места је за особе са инвалидитетом.

• **НОВИ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ** (укупно 3 објекта) – спратност **Пр + 5 + Пс**  
2 ЛОКАЛА (површина сваког локала 117,75 м<sup>2</sup> + 166,18 м<sup>2</sup>) – **5 места за паркирање**  
**УКУПАН БРОЈ СТАНОВА 43 = 43 места за паркирање**

**УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ = 48 места**  
**48 места за паркирање x 3 објекта = 144 места за паркирање**

• **КОМЕРЦИЈАЛНИ ОБЈЕКАТ** (трговина на мало)

**НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА У ОСНОВИ 1955 м<sup>2</sup> = 20 места за паркирање**

**УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА КОМЕРЦИЈАЛНИ ОБЈЕКАТ = 20 места**

**УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГ МЕСТА УНУТАР КОМПЛЕКСА = 164 места**

На основу табеле о прорачуна потребног броја паркинг места, јасно се сагледава да је на предметној локацији обезбеђено једно паркинг место више у односу на потребан број.

Погледати графички део пројекта бр. 5 – План саобраћајних комуникација.

## 10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Како се ради о централном градском подручју, локација поседује све предуслове за повезивање на инфраструктурне водове.

### 1. Електроенергетска мрежа

Обзиром да се ради о центру насеља Смедеревска Паланка, непосредно окружење предметне локације је опремљено електроенергетском дистрибутивном мрежом.

У непосредној близини предметних парцела налази се чак четири трансформаторске станице напонског нивоа 10/0,4 kV/kV (ХРШ, ХРШ2, ДИС2 и Вељко Влаховић) које поседују довољне капацитете да задовоље потребе будуће ангажоване снаге.

У непосредној близини предметне локације, са супротне (северозападне) стране, на раскрсници улица Вељка Ваховића и Змај Јовине, у оквиру зелене површине, постоји изграђена трансформаторска станица „ ХРШ ” преносног односа 10/0,4 kV/kV и снаге 1 x 630 kVA. Паралелно са предметним парцелама, односно дуж тротоара у улицама Вељка Влаховића и Учитељске, истом (источном) страном као и предметни комплекс, постоји положен средњенапонски 10 kV вод, који полази од наведене трафо станице, дуж Учитељске улице ка југоистоку и ТС 10/0,4 kV/kV „ ДИС 2 ” . Такође, истом трасом су положени и нисконапонски каблови за напајање околних стамбено – пословних објеката и уличне расвете.

На основу прибављених услова Електродистрибуције Србије, Погон Смедеревска Паланка, број Д11.05.-487897/2-2025, од дана 10.12.2025. године, нови стамбено комерцијални комплекс има могућности директног прикључења на постојећу електродистрибутивну мрежу.

Прикључење предметног (новог) комплекса на електродистрибутивну мрежу извести директно из трафо станице „ Вељка Влаховића ” преносног односа 10/0,4 kV/kV. Прикључење реализовати преко одговарајућег броја нисконапонских извода, кабловима типа ППОО 4 x 150 мм<sup>2</sup>, кроз кабловице од ПВЦ-а, до прикључних кабловских касета КПК.

Прикључивање извести подземним напојним водом на нови улични вод, а дуж југозападне стране предметног комплекса. На тај начин ће се извршити повезивање преко предметних парцеле број 6703 и 6702.

У случају стамбено – пословних објеката, на горњој (северној) фасади објеката у непосредној близини улаза у стамбене ламеле, пројектом ће се предвидети тачна диспозиција разводних електро ормара са системом аутоматских осигурача.

На задњој (јужној) фасади тржног центра, у непосредној близини магацинских врата, пројектом ће се предвидети тачна диспозиција разводних електро ормара са системом аутоматских осигурача.

## **2. Водовод**

Условима ЈКП „ Водовод ” број 6156 од 11.12.2025. године, подручје у окружењу предметне локације је опремљено градском, дистрибутивном водоводном мрежом.

У коридору Улице учитељске (кат. парцела 6703), уз ивицу тротоара, истом (источном) страном у односу на страну на којој је планирана изградња предметних објеката, постоји изграђен дистрибутивни водоводни цевовод ПЕХД Ø 110 мм.

Новопланиране стамбено – пословне објекте и комерцијални центар прикључити на трасу јавног водоводног вода ПЕХД Ø 110 мм, преко централне водомерне шахте унутрашњих димензија минимално 1,4 x 1,4 м. У водомерном окну монтирати један централни водомер и три помоћна водомера. Један помоћни водомер за потребе спољашње хидрантске мреже комплекса. Други помоћни водомер за потребе пијаће воде, санитарне воде и унутрашње хидрантске мреже стамбено – пословних објеката. И трећи помоћни водомер за потребе пијаће воде, санитарне воде и унутрашње хидрантске мреже тржног центра.

Водомерну шахту формирати у оквиру зелене површине у југозападном делу комплекса.

Прикључни вод од јавног водовода ПЕХД Ø 110 мм до водомерне шахте, извести од пластичних HDPE цеви од полиетилена ПЕ, пречника ДН Ø 110 мм. Од водомерне шахте, новом водоводном трасом ПЕ ДН Ø 110 мм повезати спољне надземне хидранте, а цевима ПЕ ДН Ø 50 мм прикључити новопланиране стамбене зграде и локале објекта на унутрашњи хидрантски развод.

Обавеза инвеститора је да омогући да сваки локал има могућност индивидуалног читавања потрошене пијаће воде.

Саставни део Урбанистичког пројекта јесу услови за пројектовање надлежног дистрибутивног предузећа, којим се потврђује могућност прикључења на централни систем водоснабдевања.

## **3. Фекална канализација**

Предметни комплекс има потребе за фекалном и атмосферском канализацијом. На овом подручју постоји јавна мрежа фекалне канализације. У коридору Улице Вељка Влаховића, источном страном (испод коловоза), положена је линија фекалне ПВЦ канализације Ø 250 мм, која се даље улива у одговарајући канализациони колектор Змај Јовине улице.

Предвиђено је да се стамбени и комерцијални комплекс канализацијом линијом ПВЦ Ø 200 мм, преко канализационе (ревизионе) шахте, у југозападном делу прикључи на улични фекални одвод Ø 250 мм Улице Вељка Влаховића. На парцели су планиране три ревизионе шахте фекалне канализације. Тек приликом израде техничке документације знаће се стварне потребе и нова места ревизионих канализационих шахти.

## **4. Атмосферска канализација**

Планирани стамбено – пословни и комерцијални комплекс има првенствено потребу за фекалном канализационом мрежом, али је изражена и потреба за атмосферском канализацијом кишних вода, обзиром на врло велики обухват пројекта од 112,245 ари. Са саобраћајних и пешачких површина, те кровних равни објекта атмосферске воде се морају негде одводити.

Целокупну кишну воду са кровова стамбено – пословних објекта могуће је водити ка зеленим површинама, формираним непосредно око објекта у средишњем и рубном делу парцеле 6702. Кишну воду са крова тржног центра усмеравати приоритетно према зеленој површини парцеле број 2244/4 системом ригола.

Посебан проблем представљаће третман атмосферске воде са коловозних површина унутар комплекса, обзиром да је улична јавна канализациона мрежа искључиво фекалног карактера и малог пречника. Условима ЈКП „Водовод” је дата могућност да се део атмосферских вода усмерава ка зеленим површинама на парцели, а мањи део према јавном земљишту улице.

Одводњавање атмосферске воде са асфалтних површина интерне саобраћајнице и паркинг простора, решавати гравитационо на два начина. У источном делу коловоза унутрашњих саобраћајница изградити сливнике и подземну атмосферску канализацију Ø 250 мм, па кишну воду одвести системом падова цеви ка резервоару атмосферске воде, капацитета 80 м<sup>3</sup>, укопаном испод парцеле 2244/4. Пројектом је предвиђено укопавање полиетиленског резервоара, приближног пречника 2,7 м (у зависности од произвођача). Комплетним укопавањем резервоара у правилном земљаном одсечку на површини би остала видљива само метална шахта за одржавање и пражњење резервоара. У западном делу комплекса атмосферску воду са саобраћајница усмеравати ка отвореним каналима, па изливати у зелене површине. У ту сврху неопходно је обарати ивичњаке, тако да завршна кота асфалта буде вишља у односу на ниво зеленила по ободу комплекса. Обезбедити минималан пад саобраћајница и тротоара од 0,5 % у подужном смислу и 2,0 до 2,5 % у попречном смислу. На тај начин ће само вода са приступног коловозног крака, у југозападном делу, бити делимично изливана на улицу. Воду са тротоара и мањих избетонираних пешачких површина такође водити у зелене површине. Обезбедити минималан попречни пад тротоара од 1,0 до 1,5 %.

## **5. Гасна мрежа**

Насеље Смедеревска Паланка је у највећем обиму гасификовано, односно изграђена је обимна мрежа гасних инсталација до потрошача. Мрежа је базирана на дистрибутивним гасним водовима положеним у јавним површинама улица.

У непосредној близини предметних парцела број 6702 и 2244/4, на југоистоку, у коридору некатегорисаног пута на парцели број 2247, у оквиру коловозне површине је изграђен дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска 4 бара, пречника цеви DN 125 мм.

Приликом планирања изградње стамбено пословних објекта и комерцијалног центра инвеститор се определио да све нове локале и станове унутар објекта прикључи на расположиву дистрибутивну гасну инсталацију у коридору некатегорисаног пута, чиме преузима обавезу финансирања трошкова изградње појединачних гасних прикључака - за сваки објекат засебно. На тај начин ће решити проблем грејања локала и станова, са могућности припреме санитарне воде.

Услов за то је изградња више главних регулационих гасних станица на нивоу комплекса (укупно четири). Односно сваки објекат унутар комплекса поседоваће своју регулациону гасну станицу. Положај регулационих гасних станица је предвиђен на бочним деловима објекта или у оквиру зелених површина у близини објекта. Гасне станице превентивно удаљити минимално 3,0 м у односу на пешачке јавне површине.

За потребе прикључења предметних објекта, потребно је предвидети изградњу:

- Групног гасног прикључка од полиетиленских цеви МОП 4 бар. Од места прикључења на постојећу мрежу МОП 4 бара у коридору некатегорисаног пута (део Шулеићеве улице) до предметних објекта, пречника у зависности од потребног капацитета, што ће се дефинисати техничком документацијом.
- Четири регулационе станице потребног капацитета.

- Мерних сетова потребног капацитета, тако да сваки локал на спољном зиду објекта има посебно мерење потрошње гаса
- Унутрашњих гасних инсталација у свакој просторној целини.

При изради пројектно техничке документације, потребно је поштовати сва прописана растојања од постојећих и планираних гасних инсталација и у свему се придржавати Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Сл. гласник РС“ бр, 86/2015), - Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Сл. лист СРЈ“, бр. 20/92 и 33/92), - Техничких услова за изградњу гасовода и објеката у заштитном појасу гасоводних објеката (према условима ЈП „Србијасгас“ који су саставни део документације урбанистичког пројекта).

## 6. Телекомуникациона мрежа

Подручје посматране локације је опремљено надземном телекомуникационом канализацијом, кабловским каналима и изводним тт стубићима.

У коридору Улице Вељка Влаховића, источном страном улице, у делу зелене површине, дуж улице, изграђен је надземни мрежни кабл, положен преко бетонских стубова. На раскрсници улица Вељка Влаховића и Учитељске, западно у односу на предметни комплекс, постојећи телекомуникациони вод прелази на супротну (југозападну) страну улице.

Неопходно је пројектом планирати приводну ТК канализацију од Улице учитељске, тако што ће се за све објекте планирати десет мини телекомуникационих окана – од МО1 до МО 10. Сва окна међусобно повезати са по две цеви ПЕ Ø 50 мм, као што је приказано на ситуацији.

Тачан начин изградње привода и развода по објектима, као и местима и начину прикључења сваког пословног и стамбеног простора у оквиру ритејл парка, одредиће се накнадним условима за пројектовање.

## 11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Пројектом је планирана изградња три слободностојећа објекта стамбене и пословне намене, спратности П+5+Пк. У приземљу ће бити укупно 2 (два) локала, нето површине 117,75 м<sup>2</sup> и 166,18 м<sup>2</sup>. Улаз у сваки локал је споља, на јужној страни објекта и засебни су.

Осим стамбено пословних објеката планирана је изградња слободностојећег објекта тржног центра, приземне спратности. У приземљу ће бити укупно 8 (осам) локала, а сваки локал ће поседовати магацински простор, санитарни чвор и продајни део. Улаз у сваки локал је споља и засебан је.

Изградња објекта је планирана на земљишту површине 11245 м<sup>2</sup> и бруто површином објеката у основи приземља од 3 275 м<sup>2</sup>.

На основу Закона о заштити од пожара (Сл. гласник РС, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018- и др. закони) подручне јединице органа државне управе у чијој надлежности је заштита од пожара дају сагласност на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара, за изградњу, реконструкцију и доградњу објеката, са свим припадајућим инсталацијама и то за:

- Стамбено – пословне објекте, површине веће од 2000 м<sup>2</sup> или спратности П+4+Пк и преко ;
- Зграда за трговину на велико и мало површине веће од 400 м<sup>2</sup> или спратности преко П+2;

Спољашњом хидрантском мрежом морају се штитити објекти који су разврстани у категорију технолошког процеса према угрожености од пожара К1 до К5.

Како предметни објекти стамбено - пословне намене спада у категорију К4 угрожености од пожара, комплекс на коме се гради објекат **је у обавези да поседује спољну хидрантску мрежу** у ситуацији постојања објекта у коме борави између 100 и 200 људи.

Како предметни објекат комерцијалне намене спада у категорију К4 угрожености од пожара, комплекс на коме се гради објекат **је у обавези да поседује спољну хидрантску мрежу** у ситуацији постојања малог складишта и објекта у коме борави 100 до 200 људи.

Сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара и члана 3. пословни простори на нивоу околног терена укупне површине < 150 м<sup>2</sup> и појединачног пожарног оптерећења < 360 MJ/м<sup>2</sup> у које се улази са спољне стране, када су у саставу пословног, јавног или стамбеног објекта чија је конструкција најмање средњег степена отпорности, морају поседовати унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара, којом ће се штитити.

Сходно Закону о заштити од пожара и члана 33. и 42., овакав тип стамбено - пословног слободностојећег објекта, **укупне бруто површине веће од 2000 м<sup>2</sup> и спратности веће од П+4+Пк, за овај објекат постоји обавеза прибављања сагласност МУП-а.**

Предметни стамбено - пословни објекат поседоваће на нивоу приземља два локала, нето површине 283 м<sup>2</sup>. Укупно два локала у које се улази са спољне стране. Структура локала је таква да ће локали бити мање површине од 150 м<sup>2</sup> и појединачног пожарног оптерећења мањег од 360 MJ/м<sup>2</sup>. Изнад приземне етаже, на шест спратова поседоваће стамбене јединице.

На основу свега, овакав објекат **мора да поседује унутрашњи хидрантски развод**, базиран на цевима Ø 50 мм и **спољни хидрантски развод**, базиран на цевима Ø 100 мм.

Комерцијални објекат у форми тржног центра поседоваће на нивоу приземља осам локала у које се улази са спољне стране. Структура локала је таква да ће и најмањи локал бити веће површине од 150 м<sup>2</sup> и појединачног пожарног оптерећења већег од 360 MJ/м<sup>2</sup>. На основу тога овакав објекат **мора да поседује унутрашњи хидрантски развод**, базиран на цевима Ø 50 мм.

У противпожарном смислу планирано је да се предметни стамбено – пословни и комерцијални комплекс брани на три начина. Омогућавањем прилаза ватрогасним возилом са све четири стране објектима и интервенцијом ватрогасне јединице, постојањем унутрашње хидрантске мреже и постојањем спољне хидрантске мреже.

Главни саобраћајни правац овог комплекса, за наступање ватрогасних возила, је из правца Краља Петра I, па преко Трговачке улице у Улицу учитељску. Посматрајући подлогу пута, габарит саобраћајница, радијусе кривина, и друге саобраћајне параметре за наступање ватрогасних возила, сви предуслови у случају улице Краља Петра I, Трговачке и Учитељске су задовољени. Радијус кривине на раскрсници улица Трговачке и Учитељске и осталих ободних улица је већи од минимално дозвољеног и потпуно прилагођен потребама ватрогасних возила.

Велика површина обе парцеле од 112,45 ари, велика висина објекта од 22,6 м од коте тла, ката кровног венца објекта на 19,2 м у односу на коту +0,00 мнв., ширина коловоза интерног пута од 5,5 м и приступ објекту возилом са четири стране, оставља више него довољно могућности за деловање ватрогасне јединице. Поготово погодује чињеница да је објекат позициониран у близини раскрсници две улице, што пружа довољно простора за маневрисање возилима.

Урбанистичким пројектом је планирана унутрашња хидрантска мрежа. Воду за потребе унутрашње хидрантске мреже Ø 50 мм обезбедити преко јавне градске дистрибутивне мреже ПЕХД Ø 110 мм смештене у Улици учитељској, па преко прикључног вода до водомерне шахте. Од водомерне шахте посебним трасама хидрантске воде до стамбено - пословних објеката и до тржног центра.

Обзиром на мању запремину објекта стамбено пословне намене од преко 8 464 м<sup>3</sup> и тржног центра 12 397 м<sup>3</sup>, која се штити спољном и унутрашњом хидранском мрежом, неопходно је обезбедити минималну количину воде од 10 л/сек. за континуирано гашење пожара у трајању од 2 сата.

Водоводна мрежа хидрантског цевовода треба да буде прстенаста и да поседује довољну количину воде под потребним притиском. У цевима хидрантске мреже положених на предметној локацији Ø 110 мм, мора да буде довољне количине воде за континуирано гашење пожара у трајању од мин. 2 сата, при радном притиску у хидрантској мрежи од мин. 2,5 бара на последњем хидранту. Положај спољних надземних хидраната је дат у графичком прилогу бр. 5,

а према пожарној угрожености простора, према дужини објеката и према слободној површини парцеле. Распоред хидраната је такав да међусобно растојање између суседних хидраната није веће од 80 м. Укупно планирати 11 (једанаест) надземних хидраната 2Б/Ц који ће се водом снабдевати кроз прстенасти хидрантски цевовод Ø 110 у функцији противпожарне заштите комплекса. Потребно је сваки надземни хидрант удаљити минимално 4,0 м од ивице објекта. Спољашње хидранте планирати као надземне, тако распоређене да обезбеде противпожарну сигурност целокупног простора предметних парцела, укључујући и све паркинг површине.

Уколико се хидрауличким прорачуном буде захтевао већи притисак у мрежи за потребе објекта, обавезно планирати постројења за повећање притиска, што ће се утврдити приликом израде техничке документације.

## **12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Предметни објекат својом наменом, функционалном организацијом и диспозицијом нема чиниоце који би негативно утицали на животну средину.

## **13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

Сходно Плану генералне регулације насеља Смедеревска Паланка, у предметном обухвату, нема објеката који представљају утврђено и евидентирано културно добро или добро под предходном заштитом, а сходно условима надлежног Регионалног завода за заштиту споменика културе у Смедереву, који је саставни део документације ПГР-а за Смедеревску Паланку.

Сходно члану 109. Закона о културним добрима - Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Ако постоји непосредна опасност оштећења археолошког налазишта или предмета, надлежни завод за заштиту споменика културе привремено ће обуставити радове док се на основу овог закона не утврди да ли је непокретност или ствар културно добро или није.

## **14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ**

### **14.1 Спратност, архитектонско обликовање и материјализација објекта**

На предметном комплексу нове грађевинске парцеле ГП1, површине 11 245 м<sup>2</sup> је планирана реализација три објекта вишепородичне стамбено - пословне намене, спратности П+5+Пс и објекта комерцијалне намене у виду мањег тржног центра, приземне спратности. Објекти су позиционирани централно на парцели, на прописаним грађевинским линијама у зони дозвољене градње.

Планирани вишепородични стамбено – пословни објекти на нивоу приземља, максималних димензија у основи 26,0 x 16,7 м, поседују два локала исте површине орјентисаних према тржном центру и две мање гараже за укупно 6 путничких возила. Саставни део приземља биће комуникациони коридори станара стамбеног дела, а у виду улазног хола, степенишне и лифтовске вертикале стамбеног дела и етажа изнад приземља. Гаражни простор је намењен власницима станова или локала у оквиру зграде. Чиста корисна висина приземног простора је 4,0 м, а бруто површина приземља износиће 424,88 м<sup>2</sup>.

Стамбене ламеле стамбено пословних објеката организоване су од 1. до 5. спрата и у оквиру последњег повученог спрата. Сви улази у три стамбена објекта су на северној страни приземља објекта. Преко улаза и ветробрана, корисник ступа у улазни хол, а преко њега до степенишне и лифтовске вертикале, које воде до стамбених спратова.

Треба нагласити да се стамбене етаже разликују по габариту у односу на приземље. Приземље је пројектовано са мањом површином у односу на спратне етаже, тако да са свих страна поседује препусте ширине 1,2 м. Од 1. до 5. спрата етаже су типске. Повучени спрат је редуковане површине у односу на типски. На врху зграде је раван, проходан кров.

Пројектом је планирана реализација по 43 стана у три различита објекта, што укупно износи 129 станова. Станови су различитих површина и најразличите организације. Од двособних, до трособних и четворособних.

Приземље објекта ће са свих страна поседовати ободне пешачке тротоаре, ширине 1,2 до 1,5 м као тампон зоне травнатих делова и новог објекта.

Простори локала у приземљу вишепородичних објеката су првенствено орјентисан ка тржном центру и ка комерцијалној зони.

Нови објекат ће бити чврсто грађен у ливеном (масивном) армирано бетонском систему.

Темељи, стубови и греде свих зидова градиће се у армираном бетону, масивне испуне зидова од префабрикованих блокова, а главни елементи кровне конструкције од бетона. Подна плоча објекта биће статички армирана конструкција са мрежастом арматуром. Стамбене делове објекта је неопходно прописно хидро и нарочито термички изоловати.

Комерцијални центар биће трговачки са осам локала у којима ће постојати продајни и магацински део. Изнад конструкције приземља објекат ће на самом врху поседовати коси једноводни кров. По ободу косог крова биће формирана пуна, монтажна парапетна ограда – атика као маска кровних равни.

Изнад главних улаза у локале са предње стране и изнад магацинских сегментних роло врата, са задње (источне) стране, објекат ће поседовати конзолне надстрешнице за заштиту корисника од временских прилика.

Приземље објекта ће са предње стране поседовати ободне пешачке тротоаре, ширине 2,5 м као тампон зона паркинг површина и новог објекта.

Простори локала су првенствено орјентисан ка средишњој подужној саобраћајници, јер је процена да је тај правац пешачки фреквентнији и атрактивнији за купце.

Нови објекат ће бити чврсто грађен у префабрикованом армирано бетонском систему. Темељи, контра греде, стубови, кровни носачи и рожњаче градиће се у префабрикованом армираном бетону. Спољни фасадни и унутрашњи преградни зидови ће бити термоизолациони сендвич зидни ПИР панели дебљине 10-15 цм. Кровна облога је у виду кровних термоизолационих панела дебљине 10 цм који су противпожарно отпорни. Једноводни кров је благог нагиба од 1,25°. Подна плоча објекта биће статички армирана конструкција са мрежастом арматуром. Све делове објекта је неопходно прописно хидро и термички изоловати.

Предметни урбанистички пројекат је третирао идејно решење објекта, чиме су постављени основни урбанистички параметри, који су непроменљиви. Како ће тек техничком документацијом бити прецизирани сви аспекти будуће изградње, мања одступања у коначном решењу објекта су могућа и дозвољена.

Стамбено пословни и објекат комерцијалне намене и локали у њему биће опремљени свим инсталационим прикључцима (ел. енергија, вода, канализација, тт прикључак, интернет везе, гасне инсталације).

## **14.2 Могућности и услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Изградња објекта је могућа у зони дозвољене градње која је дефинисана прописаним грађевинским линијама, а на основу предходно израђеног урбанистичког пројекта.

Остварени индекс заузетости парцеле од 34,61 % и индекс изграђености парцеле од 1,12 имају осредње вредности за грађевинско земљиште у просторној целини Центар, у зони I-2 комерцијалне делатности и као такви се потпуно уклапају у одредбе Плана генералне регулације.

Осим заузетости комплекса новим објектима, сви преостали параметри, као што су проценат зелених површина, број потребних паркинг места и сл. су близу максималних вредности. То говори у прилог томе да је парцела прилично добро искоришћена.

На основу улазних параметара изградње (на основу Плана детаљне регулације) хипотетички има простора за неку наредну и допунску изградњу. Међутим, када се реално сагледају све заузете површине под објектима, саобраћајницама, паркинг просторима, инфраструктурним коридорима и парковским површинама, види се да простора за неку накнадну изградњу нема.

### 14.3 Фазност изградње

Реализација пројекта у смислу изградње објекта изводиће се у једној фази.

## 15. ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Саставни део Урбанистичког пројекта је предлог препарцелације грађевинских парцела 6702 и 2244/4 КО. Смедеревска Паланка 1, а као вид обавезе инвеститора у смислу будуће изградње.

Урбанистичким пројектом је предвиђен стандардни концепт препарцелације грађевинских и катастарских парцела, са намером да се **поступком препарцелације формира нова и јединствена грађевинска парцела ГП 1**, те на тај начин створи адекватан амбијент за изградњу стамбено - пословног комплекса.

У обухвату пројекта су две парцеле – 6702 и 2244/4 КО. Смедеревска Паланка 1. Обе наведене парцеле биће предмет препарцелације, односно извршиће се брисање међусобних ивичних – међних линија, на основу чега ће се формирати јединствена грађевинска парцела површине 11245 м<sup>2</sup>. Ова јединствена парцела, у поступку препарцелације испред РГЗ-а, добиће нови број и биће основа за изградњу нове колективне стамбено - пословне зграде и израду техничке документације.

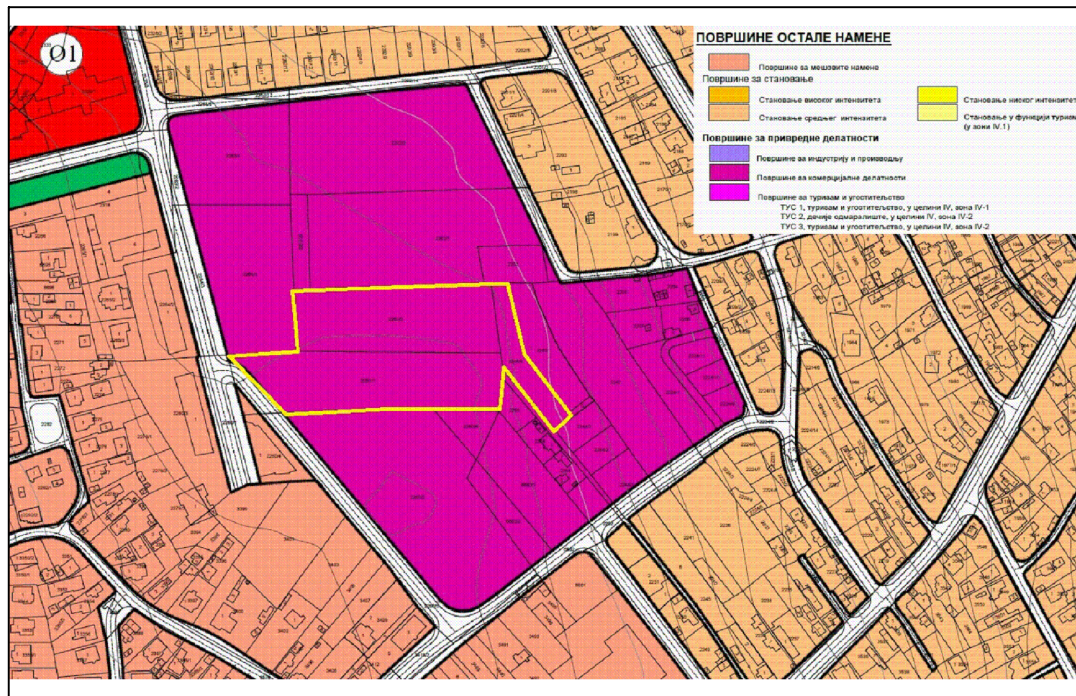


**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА**

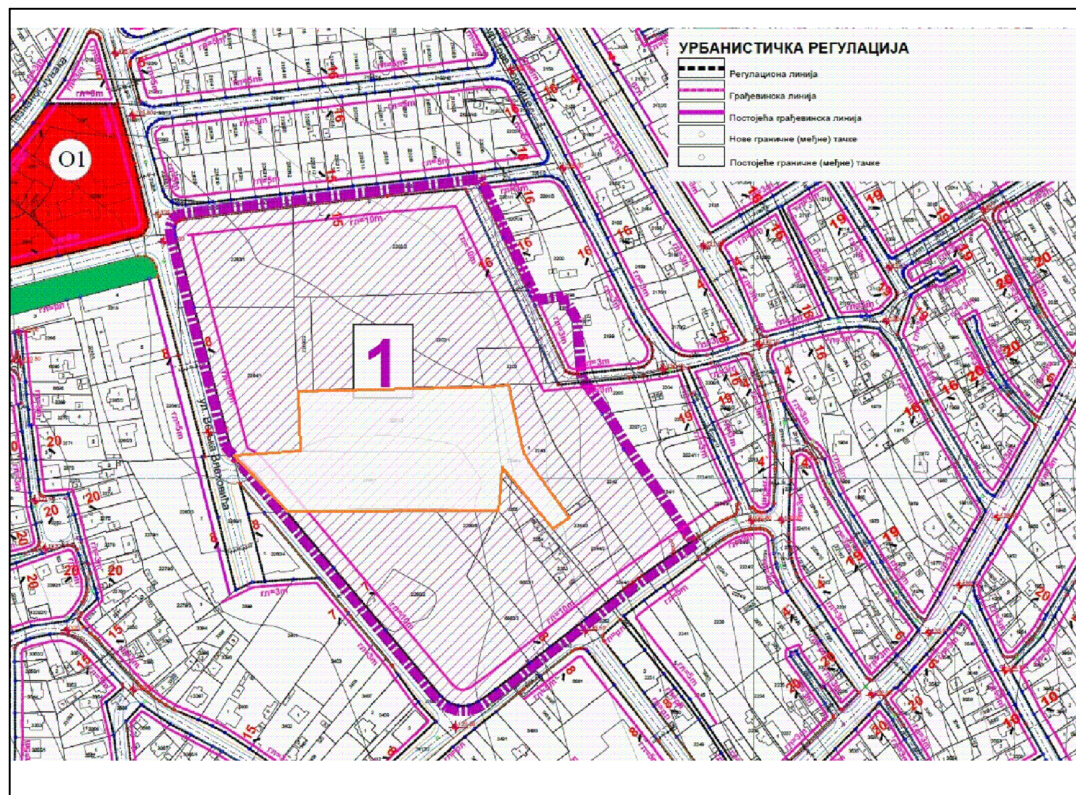
Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО

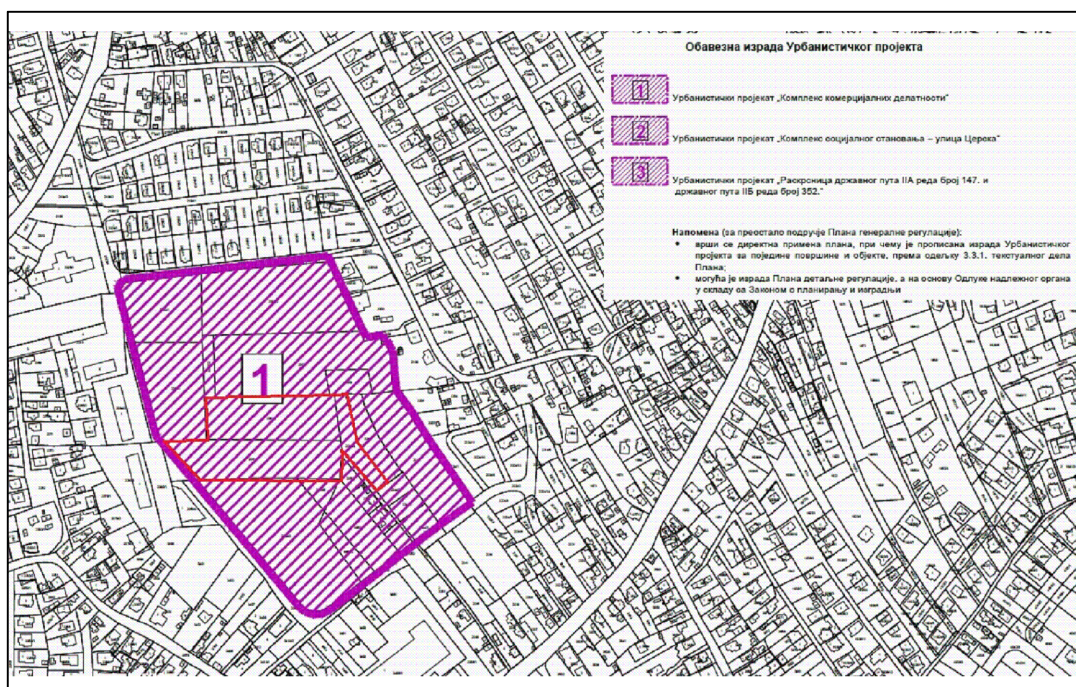




ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ПЛАН НАМЕНЕ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

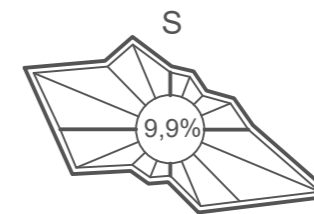


ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА



ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

|                                                                                                                                                                       |                                                                            |                                    |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--|
| ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ,<br>ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ<br>ИЛИЋ & КО                                                                                                |                                                                            | БРОЈ ПРОЈЕКТА<br>05 - У / 2026     |  |
| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ<br>за изградњу пословно - стамбеног и комерцијалног комплекса „RETAIL KARADORDE „<br>на кат. парцелама 6702 и 2244/4 К.О. Смедеревска Паланка 1 |                                                                            |                                    |  |
| ИНВЕСТИТОР                                                                                                                                                            | „RETAIL KARADORDE „, д.о.о.<br>Улица Шулеићева бр. 23, Смедеревска Паланка |                                    |  |
| ЦРТЕЖ                                                                                                                                                                 | ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА<br>ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА СМЕД. ПАЛАНКУ    |                                    |  |
| ОДГОВ. УРБАНИСТА                                                                                                                                                      | Н. Урошевић, дипл. инж. арх.                                               | БРОЈ ЦРТЕЖА<br><b>2</b>            |  |
| САРАДНИК                                                                                                                                                              |                                                                            |                                    |  |
| САРАДНИК                                                                                                                                                              |                                                                            |                                    |  |
| ДИРЕКТОР<br>ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.                                                                                                                              | РАЗМЕРА                                                                    | ДАТУМ ИЗРАДЕ<br>фeбpуap 2026. год. |  |



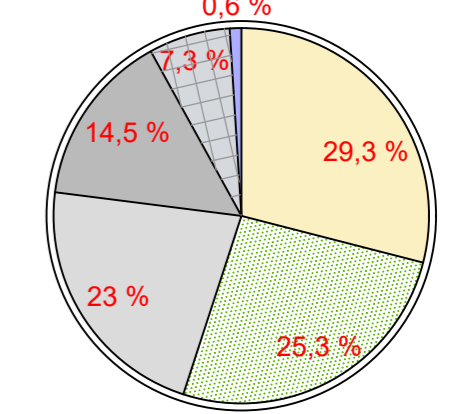
**ЛЕГЕНДА :**

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- 6702** КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
- КАТАСТАРСКА МЕЂА КОЈА СЕ УКИДА
- 6702** КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ КОЈЕ СЕ ПОНИШТАВАЈУ
- СТВАРНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГП-1 НОВА ГРАЂ. ПАРЦЕЛА НАСТАЛА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈОМ

- ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ
- 124.51 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- $\Phi +0.00$   $\Phi 124.70$  НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ
- ПРИЗЕМЉЕ НОВОГ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
- ПРИЗЕМЉЕ НОВОГ ТРЖНОГ ЦЕНТРА
- КОНЗОЛНИ И СПРАТНИ ПРЕПУСТИ НОВИХ ОБЈЕКТА
- КОНТЕЈНЕРСКИ БОКС ЗА ОТПАД
- ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ ОКО ОБЈЕКТА
- ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ
- △ УЛАЗ У НОВОПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ
- КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА НОВОГ ОБЈЕКТА

- ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА
- ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПАРЦЕЛИ
- ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
- 1 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА ОТВОРЕНОМ

**БИЛАНС НАМЕНА ПОВРШИНА У ПРОЈЕКТУ**

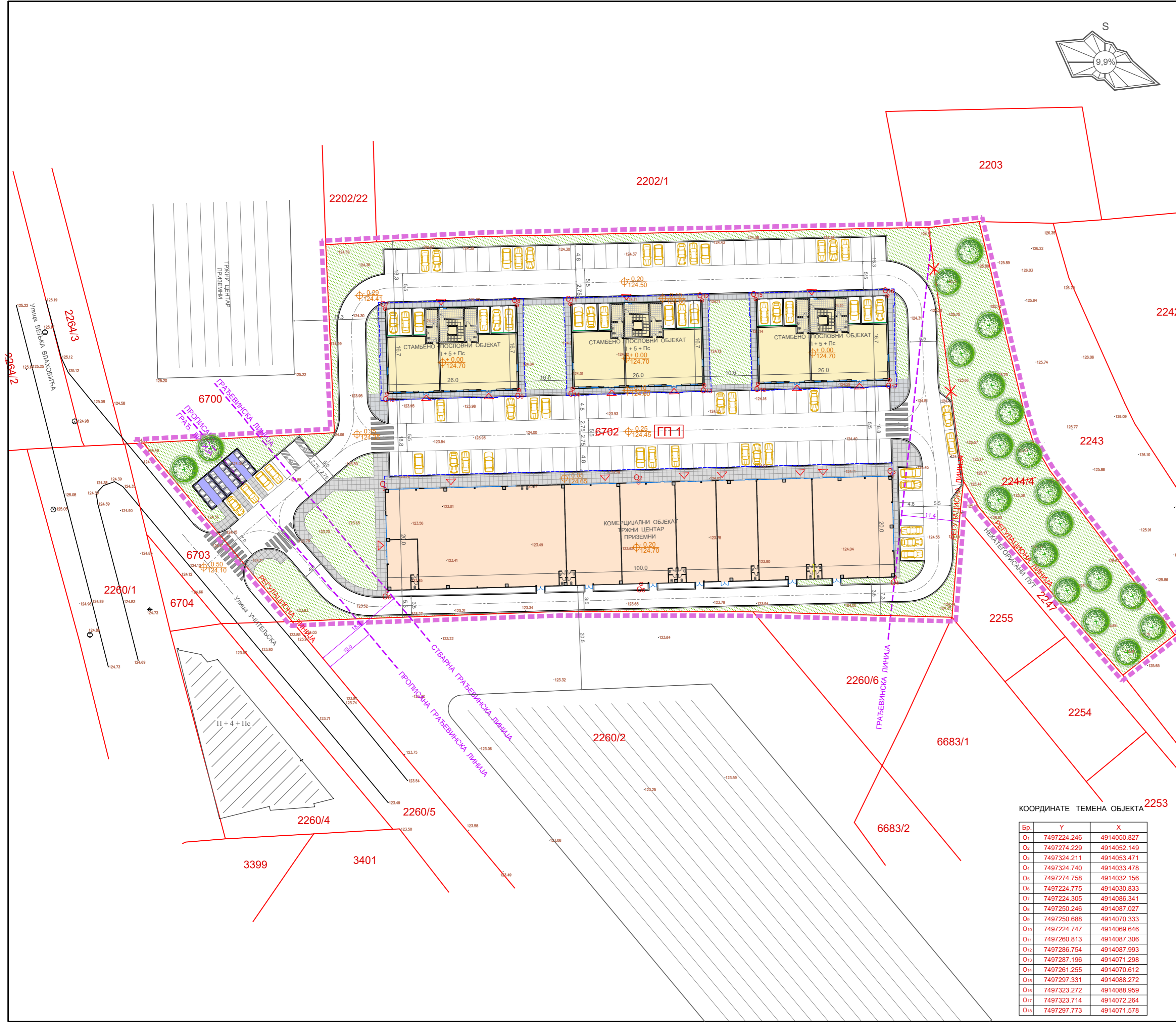


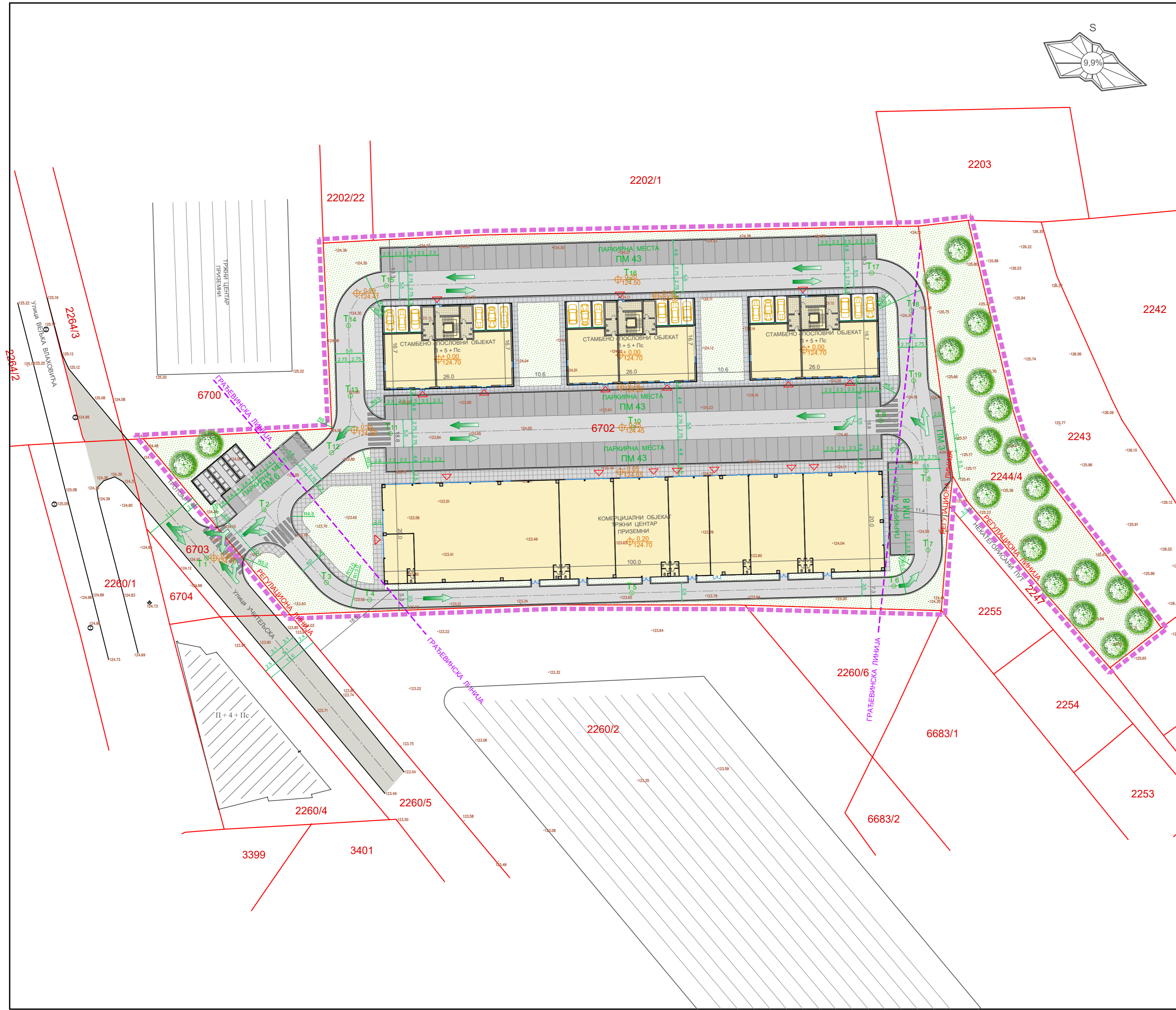
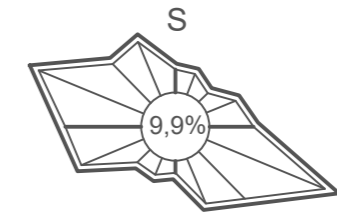
- ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТИМА
- ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ - СТАЗЕ И ТРОТОАРИ
- ПАРКИНГ ПОВРШИНЕ ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
- КОЛОВОЗ ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ

**КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА**

| Бр.             | Y           | X           |
|-----------------|-------------|-------------|
| O <sub>1</sub>  | 7497224.246 | 4914050.827 |
| O <sub>2</sub>  | 7497274.229 | 4914052.149 |
| O <sub>3</sub>  | 7497324.211 | 4914053.471 |
| O <sub>4</sub>  | 7497324.740 | 4914033.478 |
| O <sub>5</sub>  | 7497274.758 | 4914032.156 |
| O <sub>6</sub>  | 7497224.775 | 4914030.833 |
| O <sub>7</sub>  | 7497224.305 | 4914086.341 |
| O <sub>8</sub>  | 7497250.246 | 4914087.027 |
| O <sub>9</sub>  | 7497250.688 | 4914070.333 |
| O <sub>10</sub> | 7497224.747 | 4914069.646 |
| O <sub>11</sub> | 7497260.813 | 4914087.306 |
| O <sub>12</sub> | 7497286.754 | 4914087.993 |
| O <sub>13</sub> | 7497287.196 | 4914071.298 |
| O <sub>14</sub> | 7497261.255 | 4914070.612 |
| O <sub>15</sub> | 7497297.331 | 4914088.272 |
| O <sub>16</sub> | 7497323.272 | 4914088.959 |
| O <sub>17</sub> | 7497323.714 | 4914072.264 |
| O <sub>18</sub> | 7497297.773 | 4914071.578 |

|                                                                                                                                                    |                                                                        |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ & КО                                                                                    |                                                                        | БРОЈ ПРОЈЕКТА<br>05 - У / 2026     |
| УРЕДНИШТИЧКИ ПРОЈЕКАТ<br>за изградњу пословно - стамбеног комплекса „RETAIL KARABORDE“<br>на кат. парцелама 6702 и 2344/4 К.О. Смедерска Паланка 1 |                                                                        |                                    |
| ИНВЕСТИТОР                                                                                                                                         | „RETAIL KARABORDE“, д.о.о.<br>Улица Шулећева бр. 23, Смедерска Паланка |                                    |
| ЦРТЕЖ                                                                                                                                              | СИТУАЦИОНИ ПЛАН<br>РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ                    |                                    |
| ОДГОВ. УРБАНИСТА                                                                                                                                   | Н. Урошевић, дипл. инж. арх.                                           | БРОЈ ЦРТЕЖА                        |
| САРАДНИК                                                                                                                                           | Зоран Илић, дипл. инж. грађ.                                           | <b>3</b>                           |
| САРАДНИК                                                                                                                                           | С. Ангив Петровић, дипл. инж. грађ.                                    |                                    |
| ДИРЕКТОР<br>ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.                                                                                                           | РАЗМЕРА<br>1 : 500                                                     | ДАТУМ ИЗРАДЕ<br>фебруар 2026. год. |



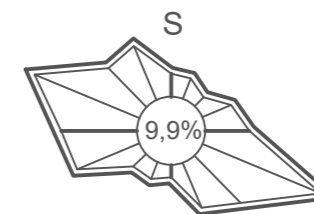


- ЛЕГЕНДА :**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
  - 6702 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
  - ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
  - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
  - МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
  - - - СТВАРНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА
  - ⊕ УЛАЗ У НОВОПЛАНИРАНЕ ОБЈЕКТЕ
  - ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ
  - 124.51 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
  - ⊕ +0.00 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
  - ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА
  - ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
  - ТРОТОАРИ ЗА КРЕТАЊЕ ПЕШАКА
  - ПРОСТОР ПАРЦЕЛЕ ЗА КРЕТАЊЕ ВОЗИЛА
  - ПРОСТОР ЗА ПАРКИРАЊЕ
  - ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
  - ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ
  - ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПАРЦЕЛИ
  - ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
  - ТЕМЕ ОСЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
  - ПМ 160 УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА У ПАРТЕРУ
  - ПРАВАЦ ОДВИЈАЊА САОБРАЋАЈА
  - НАГИБ И ОДВОДЊАВАЊЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОСА САОБРАЋАЈНИЦА

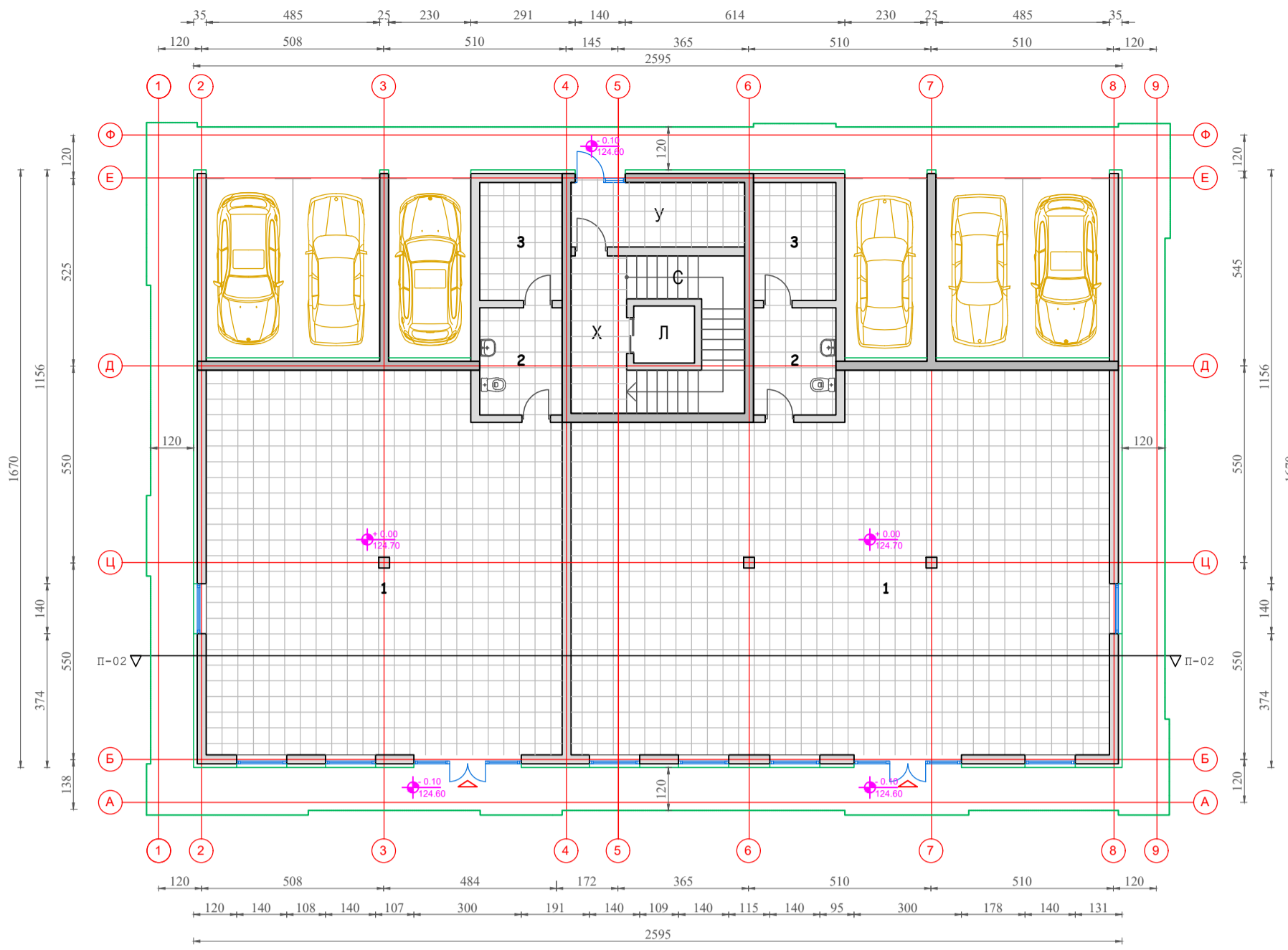
| Бр.             | Y           | X           |
|-----------------|-------------|-------------|
| T <sub>1</sub>  | 7497189.325 | 4914036.054 |
| T <sub>2</sub>  | 7497200.780 | 4914045.718 |
| T <sub>3</sub>  | 7497213.242 | 4914031.204 |
| T <sub>4</sub>  | 7497221.872 | 4914027.721 |
| T <sub>5</sub>  | 7497274.203 | 4914029.102 |
| T <sub>6</sub>  | 7497326.535 | 4914030.483 |
| T <sub>7</sub>  | 7497333.348 | 4914037.665 |
| T <sub>8</sub>  | 7497332.929 | 4914053.502 |
| T <sub>9</sub>  | 7497323.911 | 4914063.511 |
| T <sub>10</sub> | 7497274.466 | 4914062.209 |
| T <sub>11</sub> | 7497225.980 | 4914060.926 |
| T <sub>12</sub> | 7497214.288 | 4914057.114 |
| T <sub>13</sub> | 7497218.027 | 4914068.468 |
| T <sub>14</sub> | 7497217.656 | 4914082.513 |
| T <sub>15</sub> | 7497225.198 | 4914090.466 |
| T <sub>16</sub> | 7497273.642 | 4914091.747 |
| T <sub>17</sub> | 7497322.087 | 4914093.029 |
| T <sub>18</sub> | 7497330.038 | 4914085.532 |
| T <sub>19</sub> | 7497330.493 | 4914071.489 |

|                                                                                                                                                                      |                                                                          |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ,<br>ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ<br>ИЛИЋ & КО                                                                                               |                                                                          | БРОЈ ПРОЈЕКТА<br>05 - У / 2026     |
| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ<br>на изградњу пословно - стамбеног и комерцијалног комплекса „RETAIL KARADORDE“<br>на кат. парцелама 6702 и 2244/4 К.О. Смедеревска Паланка 1 |                                                                          |                                    |
| ИНВЕСТИТОР                                                                                                                                                           | „RETAIL KARADORDE“, д.о.о.<br>Улица Шулећева бр. 23, Смедеревска Паланка |                                    |
| ЦРТЕЖ                                                                                                                                                                | ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА                                           |                                    |
| ОДГОВ. УРБАНИСТА                                                                                                                                                     | Н. Урошевић, дипл. инж. арх.                                             | БРОЈ ЦРТЕЖА<br><b>4</b>            |
| САРАДНИК                                                                                                                                                             | Зоран Илић, дипл. инж. грађ.                                             |                                    |
| САРАДНИК                                                                                                                                                             | С. Анђић Петровић, дипл. инж. грађ.                                      |                                    |
| ДИРЕКТОР<br>ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.                                                                                                                             | РАЗМЕРА<br>1 : 500                                                       | ДАТУМ ИЗРАДЕ<br>фебруар 2026. год. |

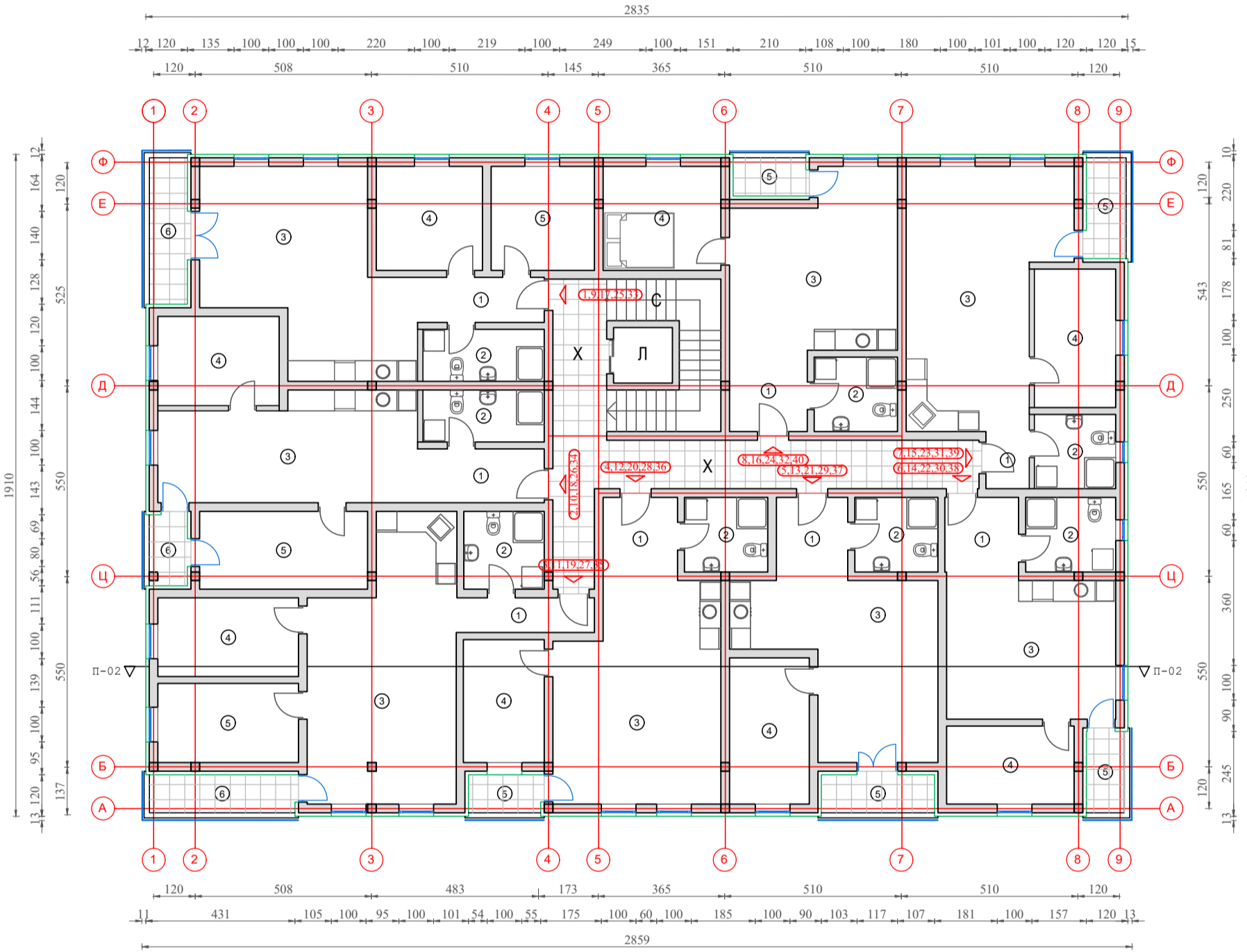


- ЛЕГЕНДА :**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЕКТА
  - 6702** КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
  - ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ**
  - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
  - МЕЃНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
  - НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
  - ПРИЗЕМЉЕ НОВИХ ОБЈЕКТА
  - ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПАРЦЕЛИ
  - ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ ОКО ОБЈЕКТА
  - ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
  - ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ
  - КОМУНАЛНА И ТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА**
  - ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИОНА МРЕЖА**
  - ПОСТОЈЕЋИ УЛИЧНИ ЕЛ. РАЗВОД 10 KV ОД ТС 10/0,4 KV
  - НИСКОНАПОНСКИ ПОДЗЕМНИ РАЗВОД ЕЛ. ВОД ОД УЛИЧНОГ РАЗВОДА ДО РАЗВОДНОГ ОРМАРА
  - РАЗВОДНИ ОРМАР
  - ВОДОВОДНА МРЕЖА**
  - ПОСТОЈЕЋА ТРАСА УЛИЧНОГ ВОДОВОДА ПЕХД  $\varnothing 110$  мм (по условима дуж Улице Вељка Влаховића)
  - ПЛАНИРАНА ТРАСА ПРИКЉУЧНОГ ВОДОВОДА  $\varnothing 100$  мм
  - ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНОГ ВОДОВОДА  $\varnothing 50$  мм
  - ПЛАНИРАНА ПОЗИЦИЈА ВОДОМЕРНЕ ШАХТЕ
  - МРЕЖА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ**
  - ПОСТОЈЕЋА УЛИЧНА ТРАСА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ
  - ПЛАНИРАНА ПРИКЉУЧНА ТРАСА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ
  - ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНЕ ФЕКАЛНЕ КАНАЛ.  $\varnothing 150$  мм
  - ПЛАНИРАНО РЕВИЗИОНО ОКНО - ШАХТА
  - МРЕЖА АТМОСФЕРСКЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ**
  - ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНЕ АТМОСФЕР. КАНАЛ.  $\varnothing 250$  мм
  - ПЛАНИРАНИ ПВЦ РЕЗЕРВОАР АТМОСФЕРСКЕ ВОДЕ 80 м<sup>3</sup>
  - ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА**
  - ПОСТОЈЕЋА ТРАСА РАЗВОДНОГ Ваздушног УЛИЧНОГ КАБЛА ТК ИНСТАЛАЦИЈА
  - ПЛАНИРАНО ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНО ОКНО - од 1 до 10
  - НОВА ПРИВODНА ТК ИНСТАЛАЦИЈА У КАБЛОВИЦИ ПЕ  $\varnothing 50$  мм
  - МЕСТО ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ КОНЦЕНТРАЦИЈЕ
  - СПОЉНА ХИДРАНТСКА МРЕЖА**
  - ПОЛОЖАЈ СПОЉНОГ НАДЗЕМНОГ ХИДРАНТА Б/Ц
  - ПЛАНИРАНА ТРАСА СПОЉАШЊЕ ХИДРАН. МРЕЖЕ  $\varnothing 110$  мм
  - ГАСОВОДНА МРЕЖА**
  - ПОСТОЈЕЋИ УЛИЧНИ ГАСОВОД 4 бара ПЕ ДН 125 мм
  - ПЛАНИРАНА ГАСНА РЕГУЛАЦИОНА СТАНИЦА
  - ПЛАНИРАНА ИНТЕРНА ГАСОВОДНА МРЕЖА
  - ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА**
  - ПЛАНИРАНИ КОНТЕЈНЕРСКИ БОКСОВИ ЗА ОТПАД

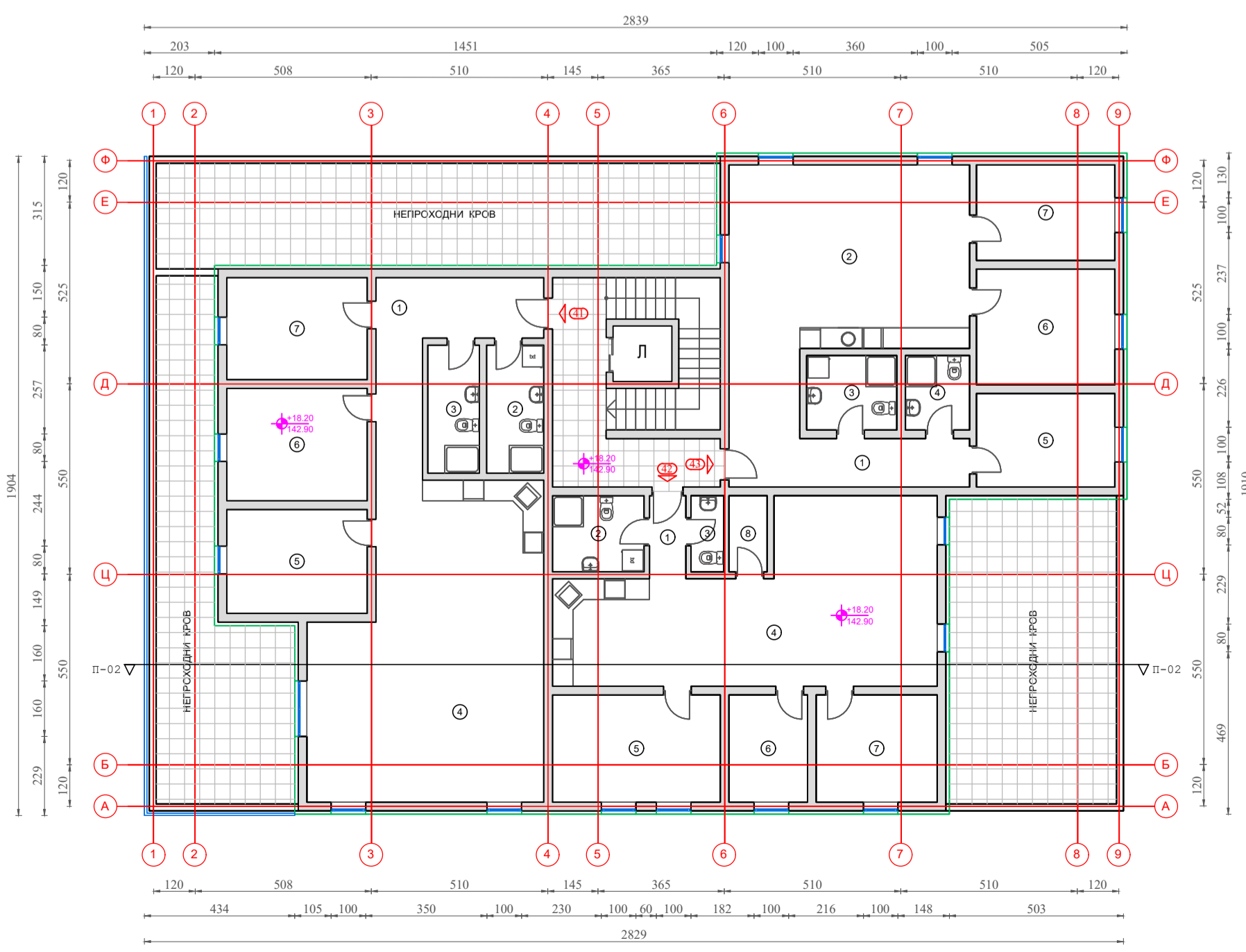
|                                                                                                                                                                      |                                                                       |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ,<br>ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ<br>ИЛИЋ & КО                                                                                               |                                                                       | БРОЈ ПРОЈЕКТА<br>05 - У / 2026     |
| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ<br>за изградњу пословно - стамбеног и комерцијалног комплекса „RETAIL KARADORDE ..<br>на кат. парцелама 6702 и 2244/4 К.О. Смедерска Паланка I |                                                                       |                                    |
| ИНВЕСТИТОР                                                                                                                                                           | „RETAIL KARADORDE „ д.о.о.<br>Улица Шулеића бр. 23, Смедерска Паланка |                                    |
| ЦРТЕЖ                                                                                                                                                                | ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА                                         |                                    |
| ОДГОВ. УРБАНИСТА                                                                                                                                                     | Н. Урошевић, дипл. инж. арх.                                          | БРОЈ ЦРТЕЖА                        |
| САРАДНИК                                                                                                                                                             | Зоран Илић, дипл. инж. грађ.                                          | 5                                  |
| САРАДНИК                                                                                                                                                             | С. Анђелић Петровић, дипл. инж. грађ.                                 |                                    |
| ДИРЕКТОР                                                                                                                                                             | ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.                                          | РАЗМЕРА<br>1 : 500                 |
|                                                                                                                                                                      |                                                                       | ДАТУМ ИЗРАДЕ<br>фебруар 2026. год. |



ОСНОВА ПРИЗЕМЉА СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150



ОСНОВА ТИПСКОГ 1.,2.,3.,4. и 5. СПРАТА СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150



ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

|   |            |            |       |
|---|------------|------------|-------|
| У | УЛАЗНИ ХОЛ | гран. мер. | 8.73  |
| Х | ХОДНИК     | гран. мер. | 6.82  |
| С | СТЕПЕНИШТЕ | гран. мер. | 10.32 |
| Л | ЛИФТ       |            | 2.72  |
|   | УКУПНО     |            | 30.07 |

ПРОСТОРИЈЕ ЛОКАЛА 1

|   |                       |            |        |
|---|-----------------------|------------|--------|
| 1 | ЛОКАЛ                 | гран. мер. | 103.26 |
| 2 | САНИТАРНИ ЧВОР        | кер. пло.  | 6.90   |
| 3 | ОСТАВА                | кер. пло.  | 7.59   |
|   | УКУПНА НЕТО ЛОКАЛА 1: |            | 117.75 |

ПРОСТОРИЈЕ ЛОКАЛА 2

|   |                       |            |        |
|---|-----------------------|------------|--------|
| 1 | ЛОКАЛ                 | гран. мер. | 150.69 |
| 2 | САНИТАРНИ ЧВОР        | кер. пло.  | 6.90   |
| 3 | ОСТАВА                | кер. пло.  | 7.59   |
|   | УКУПНА НЕТО ЛОКАЛА 2: |            | 166.18 |

|  |                         |  |        |
|--|-------------------------|--|--------|
|  | УКУПНА НЕТО ПРИЗЕМЉА :  |  | 384.57 |
|  | УКУПНА БРУТО ПРИЗЕМЉА : |  | 424.88 |

ОСНОВА ТИПСКОГ СПРАТА 1.,2.,3.,4. и 5.

|   |              |            |       |
|---|--------------|------------|-------|
| Х | ХОЛ - ХОДНИК | гран. мер. | 27.91 |
| С | СТЕПЕНИШТЕ   | гран. мер. | 10.32 |
| Л | ЛИФТ         |            | 2.72  |
|   | УКУПНО       |            | 43.54 |

|   |                   |           |       |
|---|-------------------|-----------|-------|
| 1 | УЛАЗНИ ХОДНИК     | кер. пло. | 4.75  |
| 2 | КУПАТИЛО          | кер. пло. | 5.25  |
| 3 | ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ | паркет    | 28.90 |
| 4 | СОБА              | паркет    | 9.19  |
| 5 | СОБА              | паркет    | 8.96  |
| 6 | ТЕРАСА            | кер. пло. | 5.19  |
|   | УКУПНО :          |           | 62.24 |

|   |                   |           |       |
|---|-------------------|-----------|-------|
| 1 | УЛАЗНИ ХОДНИК     | кер. пло. | 5.66  |
| 2 | КУПАТИЛО          | кер. пло. | 5.25  |
| 3 | ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ | паркет    | 22.13 |
| 4 | СОБА              | паркет    | 9.02  |
| 5 | СОБА              | паркет    | 10.91 |
| 6 | ТЕРАСА            | кер. пло. | 2.70  |
|   | УКУПНО :          |           | 55.67 |

|   |                   |           |       |
|---|-------------------|-----------|-------|
| 1 | УЛАЗНИ ХОДНИК     | кер. пло. | 3.98  |
| 2 | КУПАТИЛО          | кер. пло. | 5.22  |
| 3 | ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ | паркет    | 31.46 |
| 4 | СОБА              | паркет    | 9.32  |
| 5 | СОБА              | паркет    | 9.38  |
| 6 | ТЕРАСА            | кер. пло. | 5.17  |
|   | УКУПНО :          |           | 64.53 |

|   |                   |           |       |
|---|-------------------|-----------|-------|
| 1 | УЛАЗНИ ХОДНИК     | кер. пло. | 5.16  |
| 2 | КУПАТИЛО          | кер. пло. | 5.17  |
| 3 | ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ | паркет    | 28.75 |
| 4 | СОБА              | паркет    | 8.30  |
| 5 | ТЕРАСА            | кер. пло. | 2.74  |
|   | УКУПНО :          |           | 50.12 |

|   |                   |           |       |
|---|-------------------|-----------|-------|
| 1 | УЛАЗНИ ХОДНИК     | кер. пло. | 4.92  |
| 2 | КУПАТИЛО          | кер. пло. | 5.17  |
| 3 | ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ | паркет    | 23.44 |
| 4 | СОБА              | паркет    | 9.71  |
| 5 | ТЕРАСА            | паркет    | 4.16  |
|   | УКУПНО :          |           | 47.40 |

|   |                   |           |       |
|---|-------------------|-----------|-------|
| 1 | УЛАЗНИ ХОДНИК     | кер. пло. | 5.10  |
| 2 | КУПАТИЛО          | кер. пло. | 5.69  |
| 3 | ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ | паркет    | 19.53 |
| 4 | СОБА              | паркет    | 8.29  |
| 5 | ТЕРАСА            | паркет    | 2.94  |
|   | УКУПНО :          |           | 41.55 |

|   |                   |           |       |
|---|-------------------|-----------|-------|
| 1 | УЛАЗНИ ХОДНИК     | кер. пло. | 2.07  |
| 2 | КУПАТИЛО          | кер. пло. | 5.03  |
| 3 | ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ | паркет    | 30.68 |
| 4 | СОБА              | паркет    | 9.38  |
| 5 | ТЕРАСА            | паркет    | 3.73  |
|   | УКУПНО :          |           | 50.89 |

|   |                   |           |       |
|---|-------------------|-----------|-------|
| 1 | УЛАЗНИ ХОДНИК     | кер. пло. | 2.07  |
| 2 | КУПАТИЛО          | кер. пло. | 5.03  |
| 3 | ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ | паркет    | 30.68 |
| 4 | СОБА              | паркет    | 9.38  |
| 5 | ТЕРАСА            | паркет    | 3.73  |
|   | УКУПНО :          |           | 50.89 |

|  |                                 |  |        |
|--|---------------------------------|--|--------|
|  | УКУПНА НЕТО ПОВР. ТИПСКОГ СП. : |  | 462.52 |
|  | УКУПНА БРУТО ПОВ. ТИПСКОГ СП. : |  | 544.63 |

ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА

|   |              |            |       |
|---|--------------|------------|-------|
| Х | ХОЛ - ХОДНИК | гран. мер. | 14.00 |
| С | СТЕПЕНИШТЕ   | гран. мер. | 10.32 |
| Л | ЛИФТ         |            | 2.72  |
|   | УКУПНО       |            | 27.04 |

|   |                   |           |        |
|---|-------------------|-----------|--------|
| 1 | УЛАЗНИ ХОДНИК     | кер. пло. | 14.01  |
| 2 | КУПАТИЛО          | кер. пло. | 6.13   |
| 3 | КУПАТИЛО          | кер. пло. | 5.53   |
| 4 | ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ | паркет    | 55.48  |
| 5 | СОБА              | паркет    | 12.18  |
| 6 | СОБА              | паркет    | 13.19  |
| 7 | СОБА              | паркет    | 11.98  |
|   | УКУПНО :          |           | 118.50 |

|   |                   |           |       |
|---|-------------------|-----------|-------|
| 1 | УЛАЗНИ ХОДНИК     | кер. пло. | 2.52  |
| 2 | КУПАТИЛО          | кер. пло. | 5.83  |
| 3 | ВЦ                | кер. пло. | 2.08  |
| 4 | ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ | паркет    | 45.81 |
| 5 | СОБА              | паркет    | 15.03 |
| 6 | СОБА              | паркет    | 7.03  |
| 7 | СОБА              | паркет    | 10.83 |
| 8 | ОСТАВА            | кер. пло. | 2.43  |
|   | УКУПНО :          |           | 91.56 |

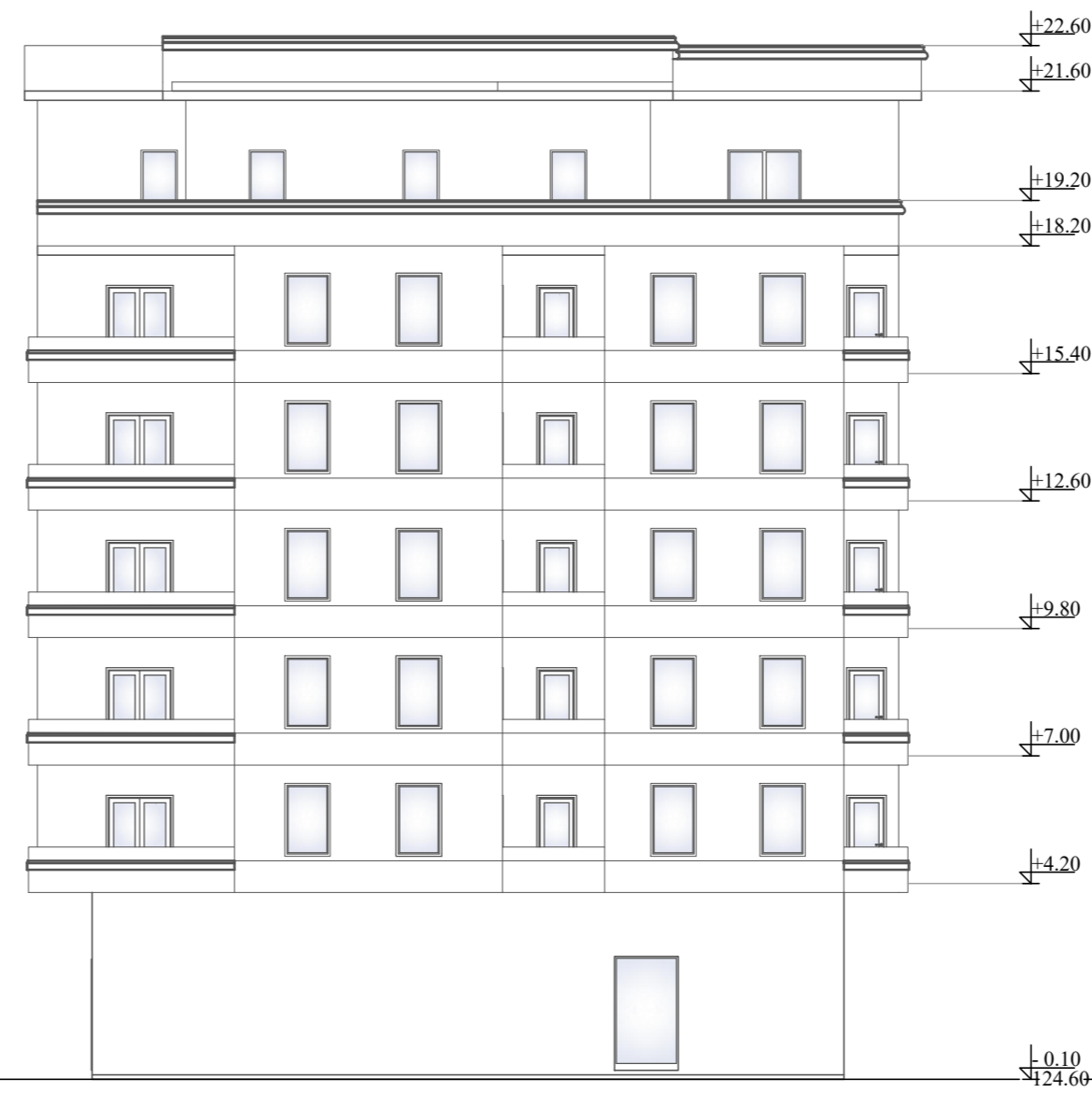
|   |                   |           |       |
|---|-------------------|-----------|-------|
| 1 | УЛАЗНИ ХОДНИК     | кер. пло. | 15.05 |
| 2 | ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ | паркет    | 36.85 |
| 3 | КУПАТИЛО          | кер. пло. | 5.60  |
| 4 | КУПАТИЛО          | кер. пло. | 3.98  |
| 5 | СОБА              | паркет    | 10.79 |
| 6 | СОБА              | паркет    | 13.35 |
| 7 | СОБА              | паркет    | 11.03 |
|   | УКУПНО :          |           | 96.66 |

|  |                                 |  |        |
|--|---------------------------------|--|--------|
|  | УКУПНА НЕТО ПОВР. ПОВУЧЕ. СП. : |  | 350.26 |
|  | УКУПНА БРУТО ПОВ. ПОВУЧЕ. СП. : |  | 387.94 |

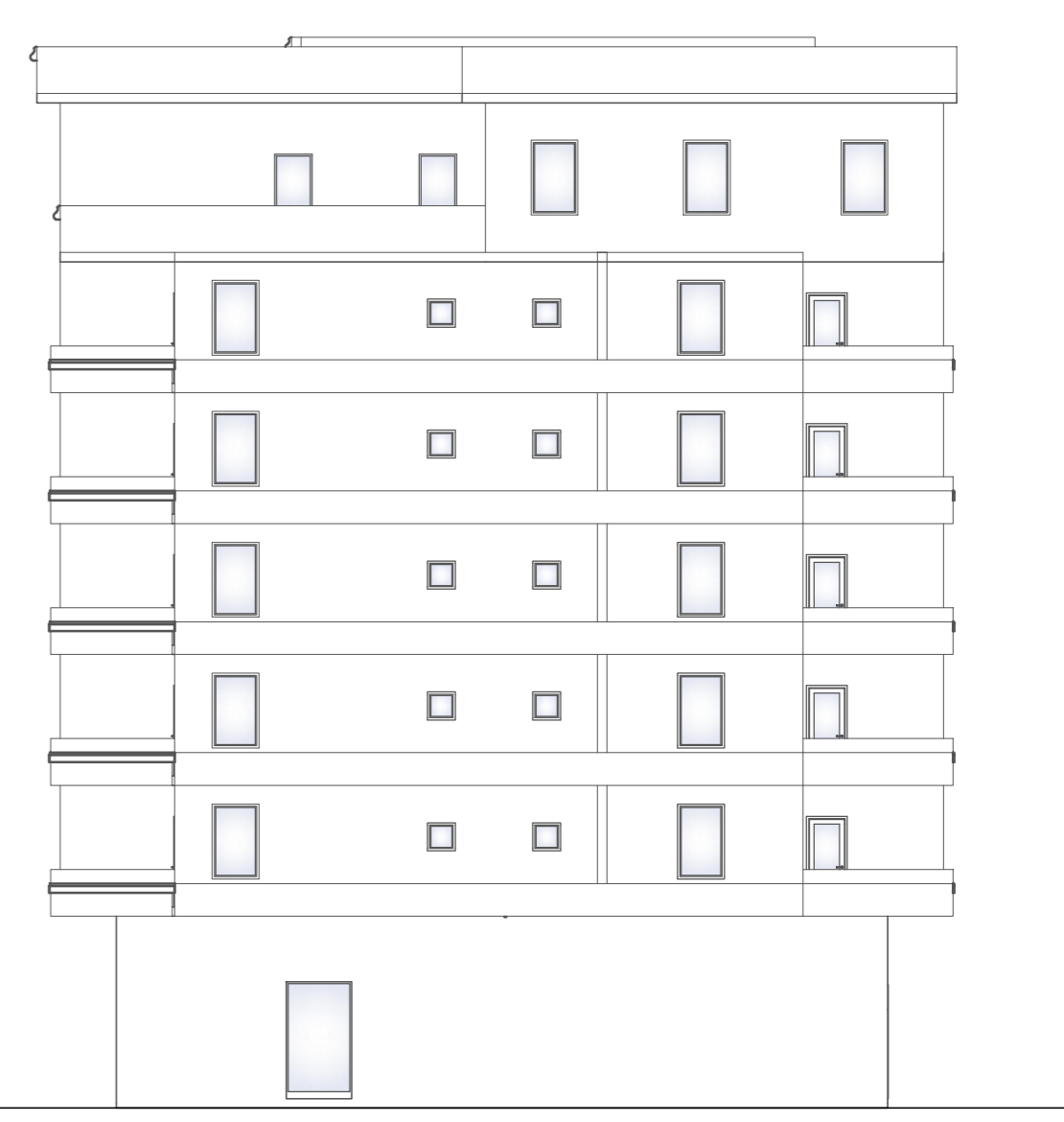
|                                                                                                                                                                             |                                                                              |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ,<br>ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ<br>ИЛИЋ & КО                                                                                                      |                                                                              | БРОЈ ПРОЈЕКТА<br>05 - У / 2026     |
| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ<br>за изградњу пословно - стамбеног и комерцијалног комплекса „RETAIL KARADORDE „, д.о.о.<br>на кат. парцелима 6702 и 2244/4 К.О. Смедерска Паланка 1 |                                                                              |                                    |
| ИНВЕСТИТОР                                                                                                                                                                  | „RETAIL KARADORDE „, д.о.о.<br>Улица Шулењева бр. 23, Смедерска Паланка      |                                    |
| ЦРЕЖ                                                                                                                                                                        | ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ<br>ОСНОВЕ ПРИЗЕМЉА И СПРАТА СТАМ. - ПОСЛ. ЗГРАДЕ |                                    |
| ОДГОВ. УРБАНИСТА                                                                                                                                                            | Н. Урошевић, дипл. инж. арх.                                                 | БРОЈ ЦРЕЖА                         |
| САРАДНИК                                                                                                                                                                    |                                                                              | 6                                  |
| САРАДНИК                                                                                                                                                                    |                                                                              |                                    |
| ДИРЕКТОР<br>ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.                                                                                                                                    | РАЗМЕРА<br>1 : 150                                                           | ДАТУМ ИЗРАДЕ<br>фебруар 2026. год. |



СЕВЕРНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150



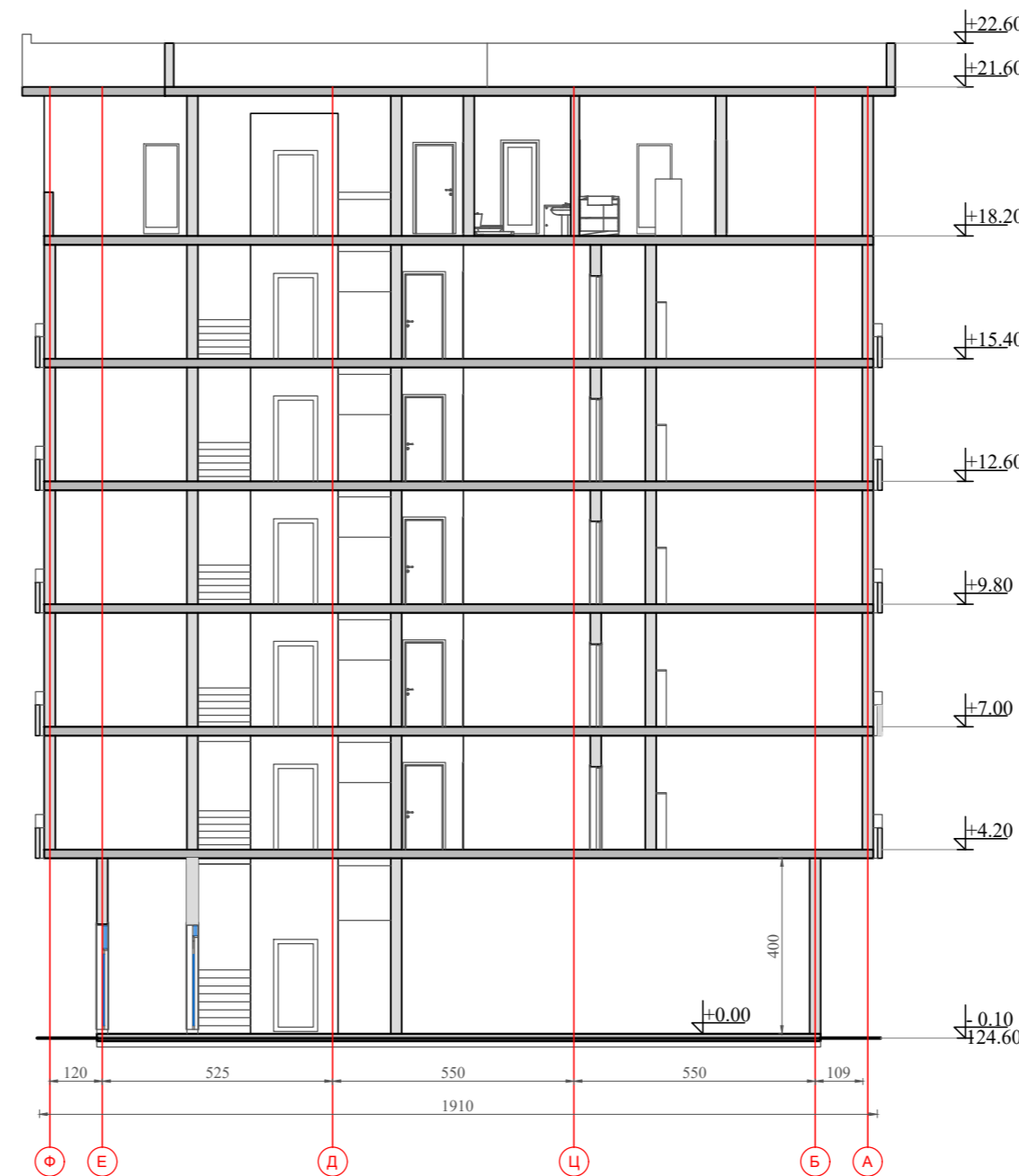
ЗАПАДНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150



ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150

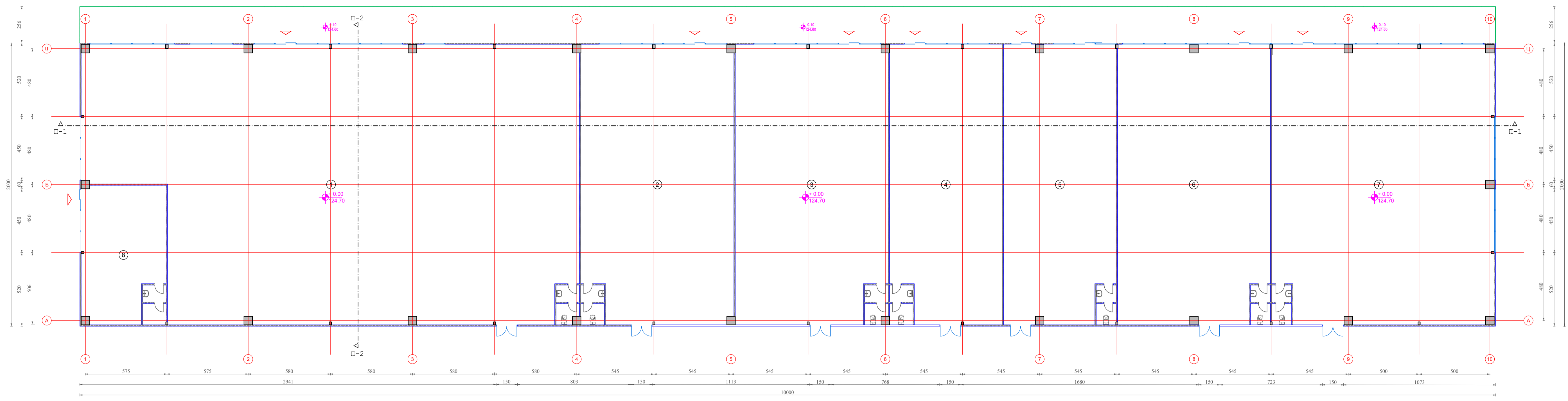


ПОДУЖНИ ПРЕСЕК СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150



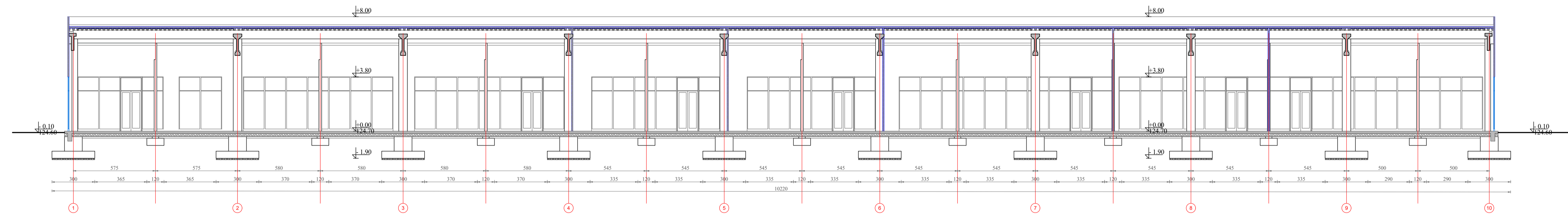
ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150

|                                                                                                                                                                     |                                                                           |                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ,<br>ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ<br>ИЛИЋ & КО                                                                                              |                                                                           | БРОЈ ПРОЈЕКТА<br>05 - У / 2026     |
| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ<br>за изградњу пословно - стамбеног и комерцијалног комплекса „RETAIL KARADORDE „<br>на кат. парцелама 6702 и 2244/4 К.О. Смедерска Паланка 1 |                                                                           |                                    |
| ИНВЕСТИТОР                                                                                                                                                          | „RETAIL KARADORDE „ д.о.о.<br>Улица Шулећева бр. 23, Смедерска Паланка    |                                    |
| ЦРТЕЖ                                                                                                                                                               | ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ<br>ПРЕСЕЦИ И ИЗГЛЕДИ СТАМБЕНО - ПОСЛО. ЗГРАДЕ |                                    |
| ОДГОВ. УРБАНИСТА                                                                                                                                                    | Н. Урошевић, дипл. инж. арх.                                              | БРОЈ ЦРТЕЖА<br><b>7</b>            |
| САРАДНИК                                                                                                                                                            |                                                                           |                                    |
| САРАДНИК                                                                                                                                                            |                                                                           |                                    |
| ДИРЕКТОР<br>ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.                                                                                                                            | РАЗМЕРА<br>1 : 150                                                        | ДАТУМ ИЗРАДЕ<br>фебруар 2026. год. |

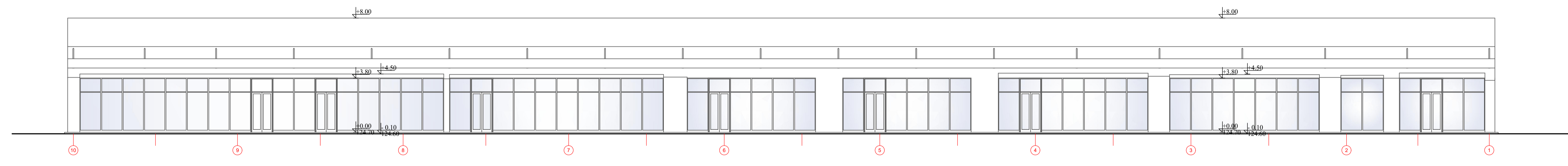


| ОСНОВА ПРИЗЕМЉА              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| ПРОСТОРИЈЕ ЛОКАЛА 1          |                    |
| 1 ЛОКАЛ                      | гран. повр. 631.06 |
| 2 САНИТАРНИ ЧВОР             | нар. повр. 4.17    |
| <b>УКУПНА НЕТО ЛОКАЛА 1</b>  | <b>635.23</b>      |
| ПРОСТОРИЈЕ ЛОКАЛА 2          |                    |
| 1 ЛОКАЛ                      | гран. повр. 208.15 |
| 2 САНИТАРНИ ЧВОР             | нар. повр. 4.47    |
| <b>УКУПНА НЕТО ЛОКАЛА 2</b>  | <b>212.62</b>      |
| ПРОСТОРИЈЕ ЛОКАЛА 3          |                    |
| 1 ЛОКАЛ                      | гран. повр. 208.45 |
| 2 САНИТАРНИ ЧВОР             | нар. повр. 4.17    |
| <b>УКУПНА НЕТО ЛОКАЛА 3</b>  | <b>212.62</b>      |
| ПРОСТОРИЈЕ ЛОКАЛА 4          |                    |
| 1 ЛОКАЛ                      | гран. повр. 152.25 |
| 2 САНИТАРНИ ЧВОР             | нар. повр. 3.79    |
| <b>УКУПНА НЕТО ЛОКАЛА 4</b>  | <b>156.72</b>      |
| ПРОСТОРИЈЕ ЛОКАЛА 5          |                    |
| 1 ЛОКАЛ                      | гран. повр. 152.33 |
| 2 САНИТАРНИ ЧВОР             | нар. повр. 3.79    |
| <b>УКУПНА НЕТО ЛОКАЛА 5</b>  | <b>156.12</b>      |
| ПРОСТОРИЈЕ ЛОКАЛА 6          |                    |
| 1 ЛОКАЛ                      | гран. повр. 208.77 |
| 2 САНИТАРНИ ЧВОР             | нар. повр. 3.79    |
| <b>УКУПНА НЕТО ЛОКАЛА 6</b>  | <b>212.56</b>      |
| ПРОСТОРИЈЕ ЛОКАЛА 7          |                    |
| 1 ЛОКАЛ                      | гран. повр. 304.96 |
| 2 САНИТАРНИ ЧВОР             | нар. повр. 3.79    |
| <b>УКУПНА НЕТО ЛОКАЛА 7</b>  | <b>308.75</b>      |
| ПРОСТОРИЈЕ ЛОКАЛА 8          |                    |
| 1 ЛОКАЛ                      | гран. повр. 54.23  |
| 2 САНИТАРНИ ЧВОР             | нар. повр. 3.79    |
| <b>УКУПНА НЕТО ЛОКАЛА 8</b>  | <b>58.02</b>       |
| <b>УКУПНА НЕТО ПРИЗЕМЉА</b>  | <b>1952.64</b>     |
| <b>УКУПНА БРУТО ПРИЗЕМЉА</b> | <b>2000.00</b>     |

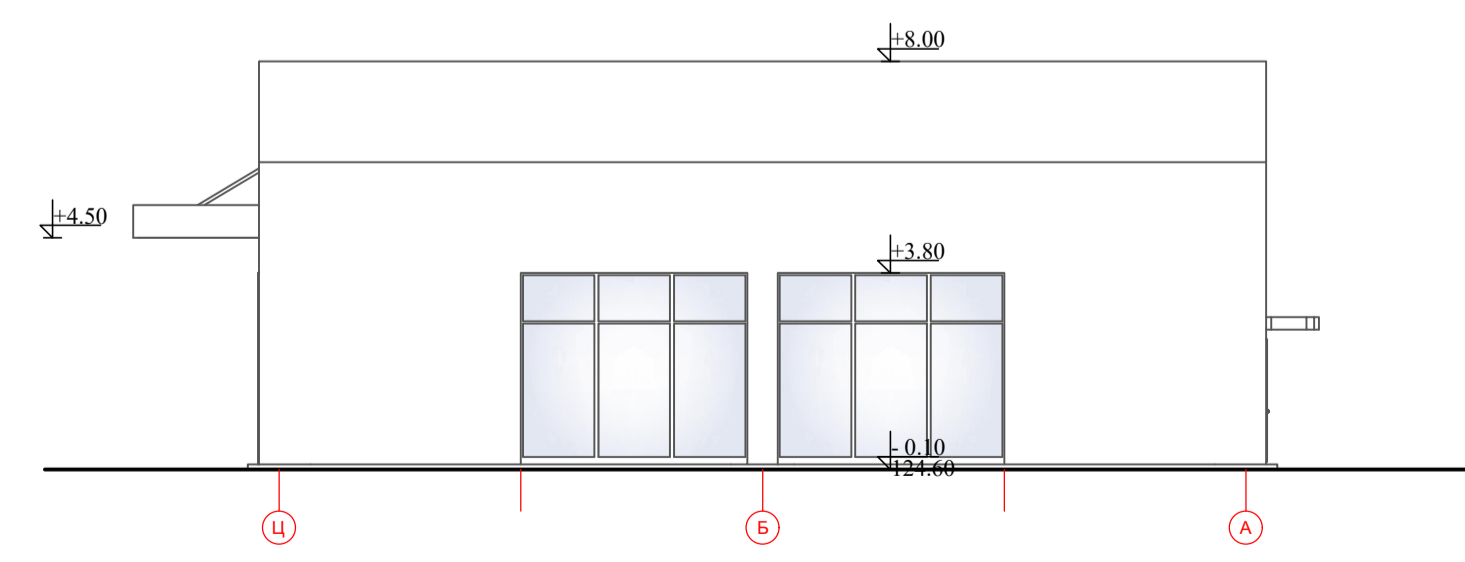
ОСНОВА ПРИЗЕМЉА КОМЕРЦИЈАЛНОГ ОБЈЕКТА - P = 1 : 150



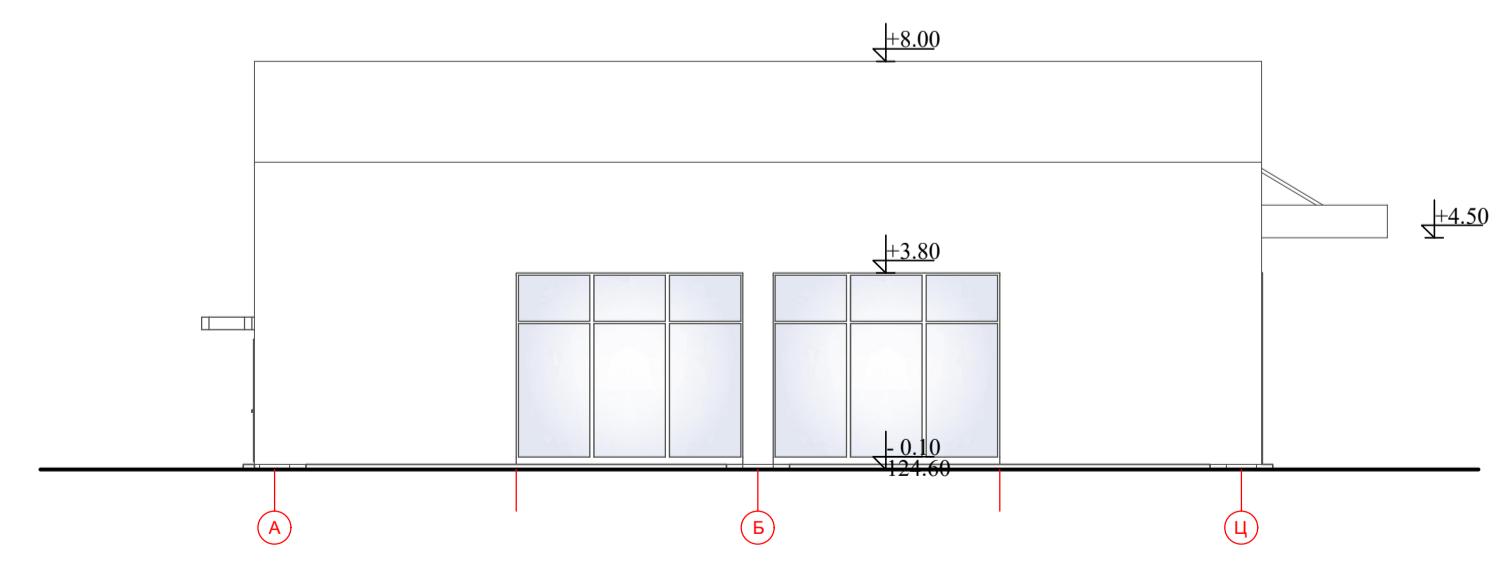
ПОДУЖНИ ПРЕСЕК 1-1 КОМЕРЦИЈАЛНОГ ОБЈЕКТА - P = 1 : 150



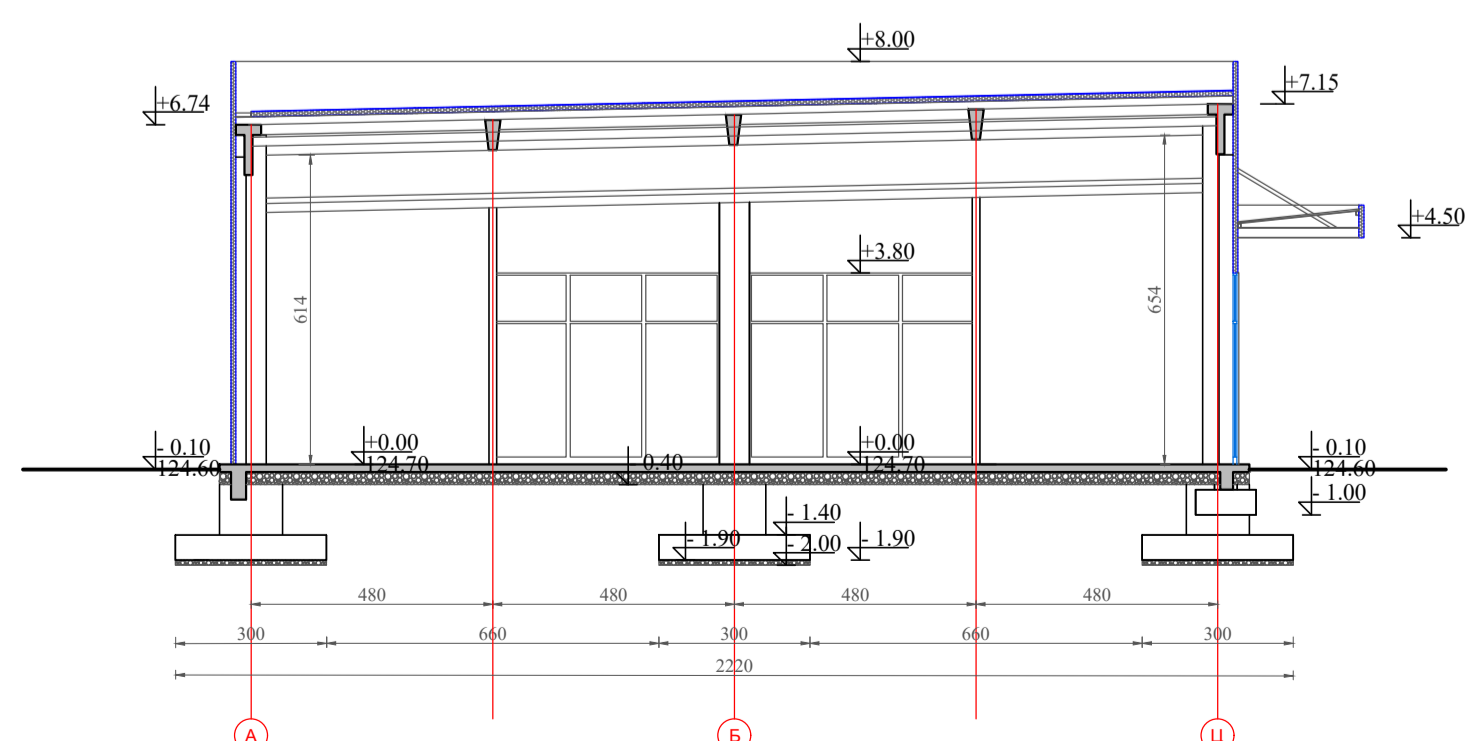
СЕВЕРНИ ИЗГЛЕД КОМЕРЦИЈАЛНОГ ОБЈЕКТА - P = 1 : 150



ЗАПАДНИ ИЗГЛЕД ТРЖНОГ ЦЕНТРА - P = 1 : 150



ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД ТРЖНОГ ЦЕНТРА - P = 1 : 150



ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК 2-2 ТРЖНОГ ЦЕНТРА - P = 1 : 150

|                                                                                                                                                                    |                                                                               |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| ПРЕДУЗЕЊЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ,<br>ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ<br>ИДПВ & SIO                                                                                            |                                                                               | БРОЈ ПРОЈЕКТА<br>05 - У / 2024     |
| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ<br>за изградњу пословно-стамбеног и комерцијалног комплекса - RETAIL KARADORDE...<br>на кат. парцелима 6/02 и 2/444 К.О. Смедерска Паланка I |                                                                               |                                    |
| ИНВЕСТИТОР                                                                                                                                                         | „RETAIL KARADORDE“ д.о.о.<br>Улица Шутовова бр. 23, Смедерска Паланка         |                                    |
| ПРЕЖ                                                                                                                                                               | ИДВНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ<br>ОСНОВЕ, ПРЕСЕЦИ И ИЗГЛЕДИ КОМЕРЦИЈАЛНОГ ОБЈЕКТА |                                    |
| ОДГОВ. УРБАНИСТА                                                                                                                                                   | Н. Урошевић, дипл. инж. арх.                                                  | БРОЈ ПРТЕКА                        |
| САРАДНИК                                                                                                                                                           |                                                                               | 8                                  |
| САРАДНИК                                                                                                                                                           |                                                                               |                                    |
| ДИРЕКТОР                                                                                                                                                           | ИДВВ. ЗОРАН, дипл. инж. грађ.                                                 | РАЗМЕРА<br>1 : 150                 |
|                                                                                                                                                                    |                                                                               | ДАТУМ ИЗРАДЕ<br>Фебруар 2024. год. |