

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ТРГОВИНСКЕ И УГОСТИТЕЉСКЕ НАМЕНЕ  
НА К.П.БР. 3823/5 И 3823/12 КО РАДИНАЦ  
У УЛИЦИ СПАСОЈА ПЕЈАНОВИЋА У РАДИНЦУ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

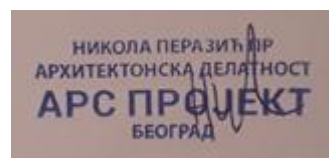
Сандра Перозић дипл.инж.арх.



ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ОБРАЂИВАЧА:

„АРС пројект“

Генерала Жданова 3/7, Нови Београд



Број пројекта 2711/25

Смедерево, нов. 2025. године

<b>ПРЕДМЕТ:</b>	Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта трговинске и угоститељске намене на к.п.бр. 3823/5 и 3823/12 КО Радинац у улици Спасоја Пејановића у Радинцу
<b>НАРУЧИЛАЦ:</b>	Привредно друштво за трговину на велико и мало „БИСА МАРКЕТ“ доо Радинац, Спасоја Пејановића 19, Радинац
<b>ОБРАЂИВАЧ:</b>	„АРС пројект“ Генерала Жданова 3/7, Нови Београд
<b>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:</b>	Сандра Перазиић дипл.инж.арх.
<b>САРАДНИЦИ НА ИЗРАДИ:</b>	Александар Антанасијевић дипл.инж.арх. Зорана Савић дипл.инж.грађ. Стева Ђурић дипл.инж.ел.
<b>ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА:</b>	„СД кућа Стил“ Смедерево, улица Јована Крајишника бр.16/3, Смедерево Одговорни пројектант: Александар Антанасијевић, дпл.инж.арх. Лицнца број 300 R013 18
<b>ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ОБРАЂИВАЧА:</b>	„АРС пројект“ Генерала Жданова 3/7, Нови Београд

## САДРЖАЈ

### ОПШТИ ДЕО

Извод из регистра привредних субјеката	6
Решење о именовању одговорног урбанисте	8
Уверење о положеном стручном испиту	9
Решење о издавању лиценце	10
Потврда уз лиценцу	13
Извод из матичне књиге венчаних	14
Изјава одговорног урбанисте	15

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД	17
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	17
2.1. Извод из Плана генералне регулације за градско подручје Смедерева од значаја за израду Урбанистичког пројекта	14
3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	24
4. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	24
5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	25
5.1. Намена	25
5.2. Регулационо решење	26
5.3. Нивелационо решење	26
5.4. Саобраћајно решење и начин паркирања возила	28
6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	30
6.1. Биланс остварених површина	30
6.2. Урбанистички показатељи	30
6.3. Спратност објекта	31
6.4. Висина објекта	31
7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	31
7.1. Начин ограђивања парцеле	31
8. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ	32
8.1. Водоводна мрежа	32
8.2. Канализациона мрежа и одвођење атмосферских вода	34
8.3. Електроенергетска мрежа	35
8.4. Гасоводна мрежа	36
8.5. Саобраћајно-технички услови	37
8.6. Услови водопривреде	38
9. НАЧИН ЕВАКУИСАЊА ОТПАДА	40
10. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	40
11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	41
12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	42
12.1. Мере заштите непокретних културних добара	42
12.2. Мере заштите природних добара	43
13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА	43
14. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ	44
15. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ	45

## ГРАФИЧКИ ДЕО

- Посматране парцеле у ширем обухвату
- Извод из Плана генералне регулације за градско подручје Смедерева (планирана намена површина)  
Фотографије локације
- Геодетска подлога са границом обухвата урбанистичког пројекта Р 1:500
- Регулационо-нивелационо решење са саобраћајним решењем Р 1:500
- Ситуациони приказ са партерним решењем и планом озелењавања Р 1:500
- Приказ комуналне инфраструктуре Р 1:500
- Идејно решење објекта Р 1:100

## ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- Копија катастарског плана, број 953-033-45764/2024 од 4. 11. 2024. године;
- Извод из базе података катастра непокретности за к.п.бр. 3823/5 КО Радинац, од 24. 12. 2024. године;
- Извод из базе података катастра непокретности за к.п.бр. 3823/12 КО Радинац, од 24. 12. 2024. године;
- Катастарско-топографски план к.п.3823/5 и 3823/12 К.О.Радинац
- Информација о локацији, Одељење за урбанизам, грађевинарство и инвестиције, Одсек за урбанистичко-грађевинске послове, Група за урбанизам и озакоњење ГУ Смедерево, број 353-40/2024-06 од 12. 11. 2024. године;
- Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела број 3823/5 и 3823/12 КО Радинац) за потребе изградње пословног објекта трговинске и угоститељске намене, Електродистрибуција Србије ,број 8Z. 1.0.0-6186/2-25 од 25. 5. 2025. године;
- Обавештење са подацима о условима у поступку израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта трговинске и угоститељске намене, Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, број 890/1 од 7. 3. 2025. године;
- Техничка информација за израду Урбанистичког пројекта, ЈКП Водовод Смедерево, број 05-2/995-1 од 15. 1. 2025. године;
- Услови за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонску разраду локације и изградњу пословног објекта трговине и угоститељске намене на к.п.бр. 3823/5 и 3823/12 КО Радинац, ЈП Србијагас Нови Сад, број 06-07-II/2798/1 од 28. 1. 2025. године;
- Услови за израду Урбанистичког пројекта у делу изградње саобраћајног прикључка на јавну саобраћајницу, Саобраћајно-технички услови, ЈП Урбанизам Смедерево, број 2146/1 од 14.1. 2025. године;
- Решење о условима за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта трговинске и угоститељске намене на к.п.бр. 3823/5 и 3823/12 КО Радинац, са становишта заштите непокретних културних добара, Регионални завод за заштиту споменика културе Смедерево, број 13/1-2005 од 14. 1. 2025. године;
- Обавештење, да у поступку издавање локацијских услова, треба прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија , Миниистарство унутрашњих послова , Сектор за ванредне ситуације , Одељење за ванредне ситуације у Смедереву , 07.27.1. број 217-143/25-1 од 09.01.2024. године.

## ОПШТИ ДЕО



Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000213722558

Регистар привредних субјеката  
БП 42635/2023

Дана, 04.04.2023. године  
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код НИКОЛА ПЕРАЗИЋ ПР АРХИТЕКТОНСКА ДЕЛАТНОСТ АРС ПРОЈЕКТ БЕОГРАД, са матичним/регистарским бројем: 65188287, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Никола Перaziћ

доноси

### РЕШЕЊЕ

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

**НИКОЛА ПЕРАЗИЋ ПР АРХИТЕКТОНСКА ДЕЛАТНОСТ АРС ПРОЈЕКТ БЕОГРАД**

Регистарски/матични број: 65188287

и то следећа промена:

- Промена пословног седишта:

Брише се:

Седиште: ЈУРИЈА ГАГАРИНА 173, спрат IV, стан 42, БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД),  
НОВИ БЕОГРАД, Србија  
Број и назив поште: 11070 Београд-Нови Београд

Уписује се:

Седиште: ГЕНЕРАЛА ЖДАНОВА 3/7, БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД),  
НОВИ БЕОГРАД, Србија  
Број и назив поште: 11070 Београд-Нови Београд

### Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 31.03.2023. године регистрациону пријаву промене података број БП 42635/2023 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Страна 1 од 2

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 131/2022).

#### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР



На основу члана 62. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-ипр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/2019 и 47/2025), доноси се

## РЕШЕЊЕ

о именовану одговорног урбанисте

За руковођење изработом Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта трговинске и угоститељске намене на к.п.бр. 3823/5 и 3823/12 КО Радинац у улици Спасоја Пејановића у Радинцу, одређује се одговорни урбаниста

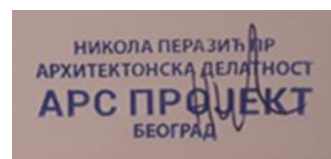
Сандра Перазић дипл.инж.арх.

лиценца број 221 А 11522

Именовани/а испуњава законске услове у погледу стручне спреме, професионалне квалификације и личне лиценце за руковођење изработом урбанистичко-техничких докумената у складу са чланом 62. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-ипр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025. Именовани/а је дужан/а да се при изради предметне документације придржава важећих законских прописа, планске документације, техничких прописа, норматива и стандарда, као и остале документације на основу које се израђује Урбанистички пројекат.

Београд, нов. 2025. године

Одговорно лице



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО  
ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ  
Број: 572-2.1/20494  
Београд 26.11.2019. године

На основу члана 161. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 – др закон), и члана 17. Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности као и лиценцама за одговорна лица и регистру лиценцираних инжењера архитеката и просторних планера („Службени гласник РС“, број 51 од 19. јула 2019), Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре издаје

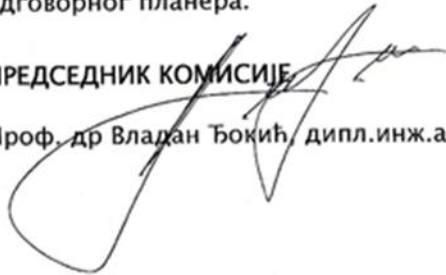
## У В Е Р Е Њ Е

### О ПОЛОЖЕНОМ СТРУЧНОМ ИСПИТУ

Сандра (Зоран) Перазић, мастер инжењер архитектуре рођена 02.12.1987. године у Београду, положила је дана 26.11.2019. године, стручни испит за област АРХИТЕКТУРА, ужа стручна област УРБАНИЗАМ, по програму који је прописан Правилником о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности као и лиценцама за одговорна лица и регистра лиценцираних инжењера архитеката и просторних планера урбанисту, пројектанта, извођача радова и одговорног планера.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Проф. др Владан Ђокић, дипл.инж.арх.



МИНИСТАРКА

Проф. др Зорана З. Михајловић



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 154-00-00038/2022-07

Датум: 1.3.2022. године

Београд, Немањина 22-26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по захтеву који је поднела Сандра З. Перaziћ из Београда – Нови Београд, ул. Јурија Гагарина бр. 173/42, за издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам (ознака лиценце: УП 02), на основу члана 162. ст. 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021, у даљем тексту: Закон), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16 и 95/18 - Аутентично тумачење) и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача и регистрима лиценцираних лица („Службени гласник РС”, бр. 2/2021, у даљем тексту: Правилник), а по предлогу Комисије за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, доноси

### РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ захтев који је поднела Сандра З. Перaziћ, ЈМБГ 0212987715348, мастер инжењер архитектуре из Београда – Нови Београд, ул. Јурија Гагарина бр. 173/42, за издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам (ознака лиценце: УП 02).

Именованој се издаје лиценца за архитекту урбанисту за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура, ужу стручне области урбанизам (ознака лиценце: УП 02), број: 221А11522, чиме стиче професионални назив лиценцирани архитекта урбаниста.

### Образложење

Чланом 162. став 1. Закона, прописано је да лицу које је положило одговарајући стручни испит у складу са чланом 161. Закона, на предлог комисије из члана 161. став 4. закона, министар надлежан за послове планирања и изградње решењем издаје лиценцу за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, на основу којег се по службеној дужности

врши упис у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера, регистар лиценцираних извођача и евиденцију страних лица која обављају стручне послове.

Решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број 119-01-00936/2021-07 од 9. 6. 2021. године, донетим у складу са чланом 161. став 4. и 162. став 1. Закона, образована је Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова (у даљем тексту: Комисија).

Сандра З. Перазић из Београда – Нови Београд, ул. Јурија Гагарина бр. 173/42, поднела је дана 29. 4. 2021. године, захтев за издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам.

На седници одржаној дана 25. 2. 2021. године, Комисија је увидом у захтев и све прилоге утврдила да је подносилац захтева за добијање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам (ознака лиценце: УП 02), приложио следеће: копију личне карте, копију уверења о завршеним основним академским студијама првог степена на Архитектонском факултету у Београду, Универзитета у Београду, на студијском програму Архитектура, број: 2045/1 од 25. 10. 2011. године; копију дипломе о завршеним мастер академским студијама другог степена на Архитектонском факултету у Београду, Универзитета у Београду, на студијском програму Архитектура, број: 1193900 од 28. 3. 2013. године; копију потврде Инжењерске коморе Србије о положеном стручном испиту за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, број: 14-09/20494 од 26. 11. 2019. године; доказ о радном искуству – Потврду послодавца: „АРС Пројект“, Београд, од 28. 4. 2021. године, као и доказ о стручним резултатима - на прописаном обрасцу личну референц листу, чиме је Комисија констатовала да су испуњени услови у складу са законом и предложила доношење решења.

Чланом 38. Закона о планирању и изградњи, између осталог прописано је да стручне послове руковођења и израде урбанистичких планова у својству одговорног урбанисте може да обавља лиценцирани урбаниста, односно лице са професионалним називом лиценцирани архитекта урбаниста које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописом којим се уређује полагање стручног испита, издавање лиценце и упис у регистар. Лиценцирани архитекта урбаниста може бити лице са стеченим високим образовањем из стручне области архитектура, односно уже стручне области урбанизам обима од најмање 300 СПБ или еквивалентног нивоа утврђеног другим посебним прописима, положеним стручним испитом из уже стручне области урбанизма, одговарајућим стручним искуством у трајању од најмање три године и стручним резултатима (референце) из уже стручне области урбанизма. Право коришћења професионалног назива лиценцирани архитекта урбаниста има лице које испуњава услове из става 3. овог закона, односно лице коме је издата лиценца за одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката у складу са прописима који су важиви до ступања на снагу закона и које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописима донетим на основу закона.

Самосталним чланом 51 (ц7) став 1. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 9/2020), прописано је да ће се лицима која су до дана ступања на снагу тог закона положила стручни испит за одређену

стручну, односно ужу стручну област, издати лиценца према условима за издавање лиценце за инжењере, архитекте и просторне планере који су важили до дана ступања на снагу тог закона.

Чланом 41. Правилника, прописано је да даном ступања на снагу правилника престаје да важи Правилник о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за одговорна лица и регистру лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера („Службени гласник РС”, број 51/19), осим одредаба чл. 20–24. и члана 26. Члановима 22. и 26. Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за одговорна лица и регистру лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера („Службени гласник РС”, број 51/19 и 2/2021 – др. правилник), прописани су услови за издавање лиценце за одговорног урбанисту и садржина захтева за издавање лиценци, као и документација која се уз захтев прилаже.

Лиценцирани архитекта урбаниста обавља стручне послове урбанистичког планирања у складу са Законом и правилником којим се ближе прописују стручни послови просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности које обављају лиценцирана лица.

Одлучујући по предметном захтеву, а на основу утврђеног чињеничног стања и предлога комисије, утврђено је да су се испунили сви услови прописани законом, те је на основу свега наведеног, а сходно члану 136. Закона о општем управном поступку одлучено као у диспозитиву овог решења.

**ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:** Против овог решења може се изјавити жалба Влади у року од 5 (пет) дана од дана његовог уручења.



**МИНИСТАР**

**Томислав Момировић**

Број: 02-12/2025-13189  
Београд, 03.06.2025. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 36/19)  
Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Сандра З. Перацић, маг. инж. арх.  
лиценца број

**221А 115 22**

**Архитекта урбаниста за обављање стручних послова урбанистичког  
планирања из стручне области архитектура**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу  
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 12.05.2026. 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**



Вељко Бојовић, дипл.пр.планер


**МКВ**
**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

 ГРАД БЕОГРАД

 ОПШТИНА //////
**ИЗВОД ИЗ МАТИЧНЕ КЊИГЕ ВЕНЧАНИХ**

 У матичну књигу венчаних која се води за матично подручје НОВИ БЕОГРАД под текућим бројем 98 за годину 2021 извршен је упис закључења брака:

Место закључења брака, а ако је брак закључен у иностранству и држава	БЕОГРАД, НОВИ БЕОГРАД.	
Дан, месец и година закључења брака	21. (двадесетпрви) фебруар 2021. год.	
Име	женика	невесте
	БОЈАН	САНДРА
Презиме	ПЈЕВОВИЋ	ПЕРАЗИЋ
Јединствени матични број грађана	1806982710144	0212987715348
Дан, месец и година рођења	18.06.1982.	02.12.1987.
Место и општина-град рођења, а ако је лице рођено у иностранству и држава	БЕОГРАД, САВСКИ ВЕНАЦ	БЕОГРАД, ЗВЕЗДАРА
Држављанство	Републике Србије	Републике Србије
Пребивалиште и адреса	БЕОГРАД, КУМОДРАШКА 398	НОВИ БЕОГРАД, ЈУРИЈА ГАГАРИНА 173
Име и презиме родитеља супружника	оца	ЉУБИСАВ ПЈЕВОВИЋ
	мајке	МИЛЕСА ПЈЕВОВИЋ
Презиме које су супружници узели при закључењу брака	ПЈЕВОВИЋ	ПЈЕВОВИЋ

Накнадни уписи и забелешке:

////

 Број 202-00-1/2021-26/31035

 у БЕОГРАДУ

 дана 02.03.2021.
**03915822**


Потпис матичара

**СНЕЖАНА МИРКОВИЋ**

## ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са чланом 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, број 32/2019, 47/2025), дајем

### ИЗЈАВУ

Да је Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта трговинске и угоститељске намене на к.п.бр. 3823/5 и 3823/12 КО Радинац у улици Спасоја Пејановића у Радинцу, израђен у складу са:

- Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-ипр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023, и 91/2025),
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, број 32/2019 и 47/25),
- Планом генералне регулације за градско подручје Смедерева („Службени лист града Смедерева“, број 3/2013 и 1/2018).

Београд, нов. 2025. године

Одговорни урбаниста

Сандра Перезић дипл.инж.арх.

лиценца број 221 А 11522



## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ТРГОВИНСКЕ И УГОСТИТЕЉСКЕ НАМЕНЕ  
НА К.П.БР. 3823/5 И 3823/12 КО РАДИНАЦУ УЛИЦИ СПАСОЈА ПЕЈАНОВИЋА У РАДИНЦУ

### 1. УВОД

Изради Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта трговинске и угоститељске намене, на к.п.бр. 3823/5 и 3823/12 КО Радинац, у улици Спасоја Пејановића у Радинцу, приступа се на основу иницијативе инвеститора Привредног друштва за трговину на велико и мало „БИСА МАРКЕТ“ доо Радинац, Спасоја Пејановића 19, Радинац, које је носилац права својине на предметним парцелама, а у складу са Информацијом о локацији издатом од стране Одељења за урбанизам, грађевинарство и инвестиције, Одсек за урбанистичко-грађевинске послове, Група за урбанизам Градске управе града Смедерева, број 353-40/2024-06 од 12.11.2024. године.

На предметној локацији, која се налази на грађевинском земљишту у оквиру изграђеног подручја насељеног места Радинац, нема изграђених објеката, а предмет Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације за потребе изградње пословног објекта трговинске и угоститељске намене.

Урбанистички пројекат израђује се на основу исказаних потреба инвеститора, карактера локације, захтева за инфраструктурним опремањем и расположивих капацитета инфраструктуре у окружењу, услова надлжних предузећа и институција прибављених у поступку израде Урбанистичког пројекта, а све у складу са важећим планским документом.

### 2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта трговинске и угоститељске намене, на к.п.бр. 3823/5 и 3823/12 КО Радинац, у улици Спасоја Пејановића у Радинцу је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-ипр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023);

- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, број 32/2019, 47/2025).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је План генералне регулације за градско подручје Смедерева („Службени гласник Републике Србије“, број 3/2013 и 1/2018).

## **2.1. Извод из Плана генералне регулације за градско подручје Смедерева од значаја за израду Урбанистичког пројекта**

Према одредбама Плана генералне регулације за градско подручје Смедерева, к.п.бр. 3823/5 и 3823/12 КО Радинац, на којима је планирана изградња пословног објекта трговинске и угоститељске намене, налази се на грађевинском земљишту у обухвату грађевинског подручја Смедерева и то у урбанистичкој зони – Зона породичног становања средњих густина, за коју су прописана правила уређења и грађења.

У начелу, Зона породичног становања средњих густина обухвата просторне целине у којима је преовлађујуће индивидуално становање, у оквиру којег могу бити заступљени и садржаји друге намене, у склопу стамбеног објекта или као самостални, под условом да својом делатношћу ни на који начин не угрожавају окружење. У Зони су могуће делатности из домена основних услуга и сервиса, као што су: пословање, производња ограниченог обима (занатска производња), јавни и централни садржаји, комерцијалне делатности, спорт, рекреација, комуналне делатности сервиси и друго.

### **Комунално-инфраструктурна опремљеност и уређење парцеле**

Оптимални стандард опремљености земљишта за зону породичног становања средњих густина је да грађевинска парцела има приступ на јавни пут – коловоз са тврдом подлогом (директно или преко интерног приступног пута) и прикључке на уличну водоводну, канализациону, електро и тт мрежу, гасоводну и кабловску дистрибутивну мрежу.

Минимални стандард у зони је прикључење на јавни пут, водоводну и електромрежу, као и изградња водонепропусне септичке јаме до изградње насељске канализационе мреже.

### **Урбанистички показатељи**

Урбанистички показатељи у Зони породичног становања средњих густина су:

- Индекс заузетости парцеле износи максимално 40 % ;
- Индекс изграђености парцеле износи максимално 1.0 ;
- Процент заступљености зелених површина износи минимално 20 % .

## **Грађевинска парцела према намени објеката и начин изградње**

Планом је прописано да грађевинска парцела намењена за грађење, независно од намене, треба по правилу да има правилан облик и да има приступ са јавног пута. Изузетно је могуће приступ са јавног пута обезбедити преко индиректног приступног пута ширине утврђене у правилима грађења за ову зону.

Минимална површина грађевинске парцеле утврђена је према намени и врсти објекта на парцели, а у складу са правилима грађења дефинисаним за зону. Тако је за изградњу слободностојећег пословног објекта у Зони одређено да минимална површина парцеле износи 450 m<sup>2</sup>.

Минимална ширина грађевинске парцеле утврђена је према начину постављања објекта на парцели, а у складу са условима које парцела треба да испуни за грађење објекта одређене намене. Тако је одређено да за изградњу слободностојећег пословног објекта у Зони минимална ширина парцеле је 12 m.

## **Врсте и намене објеката који се могу градити**

У Зони породичног становања средњих густина дозвољена је изградња пословних објеката као самосталних на парцели уз поштовање прописаних парвила за Зону.

## **Дозвољене делатности**

Међу дозвољеним делатностима у Зони становања средњих густина, у склопу пословних објеката, су и делатности из области трговине и угоститељства.

## **Однос регулационе и грађевинске линије**

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за све објекте чија је изградња дозвољена у Зони породичног становања средњих густина износи 3,0m. У просторима у којима су постојећи објекти постављени на различитим удаљеностима од регулационе линије, грађевинска линија за планиране објекте се утврђује према позицији већине изграђених објеката (50%) у уличном потезу.

## **Положај објекта у односу на границу грађевинске парцеле и у односу на друге објекте**

За изградњу слободностојећег пословног објекта у Зони породичног становања средњих густина, најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) и линије суседне грађевинске парцеле је 1,5 m када на бочној страни објекта не постоје отвори радних (пословних) просторија, односно 2,5 m када на бочној страни постоје отвори радних (пословних) просторија.

Такође мора бити задовољен услов у погледу међусобне удаљености објеката, узимајући у обзир планирану висину. Минимална међусобна удаљеност објеката износи половину висине вишег објекта, али не мање од 4,0 m уколико на

припадајућој страни објекта постоје отвори просторија за рад и пословање, односно 3,0 m у колико не постоје такви отвори.

### **Испади и отвори на објектима**

Испади у виду еркера, тераса, улазних надстешница са или без стубова, надстрешнице и слично, на слободностојећим пословним објектима, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталнепројекције испада, на делу објекта према предњем дворишту 1,2 m, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може да пређе 50 % површине уличне фасаде изнад приземља. На делу објекта према бочном дворишту када је најмање растојање од границе суседне парцеле 2,50m – испади могу бити највише 0,9m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља, као и на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње границе према суседној грађевинској парцели од 5,0m) – испади могу бити највише 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине задње фасаде изнад приземља.

### **Спољашње степенице**

Отворене спољашње степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 4,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9m. Степенице којима се савлађује висина преко 0,9m улазе у габарит објекта. Отворене спољашње степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

### **Грађевински елементи испод коте тротоара**

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етажe – могу прећи надземну грађевинску линију објекта, и то максимално до регулационе линије парцеле, односно до границе према суседним парцелама.

### **Спратност и висина објеката у зони**

Максимална дозвољена спратност за пословне објекте у зони је П+2 (приземље и два спрата).

Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

За објекте спратности П+2 максимална дозвољена висина објекта је 14,0m.

## **Кота приземља**

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта. Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на нулту коту објекта виша за минимално 0,15m, а највише 1,20m, уколико се не гради подрум или сутерен.

Код објеката са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално  $\frac{1}{3}$  висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити максимално  $\frac{2}{3}$  висине изнад земље, како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање подрумских, односно сутеренских просторија, при чему је минимум коте приземља 0,9m изнад коте терена.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности), кота приземља се поставља на максимално 0,20m у односу на коту тротоара, а денивелација (до максималних 1,20m) се савладава унутар објекта.

## **Начин оргађивања**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0,90m (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине 1,40m. Зидана непрозирна ограда између парцела може да се подиже до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

## **Услови за приступ парцели и паркирање возила**

Приступ парцели по правилу треба да буде са јавног пута – улице, и то када парцела најмање једном својом страном директно излази на површину јавне намене, или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза, с тим да његова ширина не може бити мања од 3,50m за пословне објекте.

Смештај сопствених возила за објекте свих намена решавати у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута, изградњом паркинга или гаража и то по принципу 1 паркинг/гаражно место на 70m<sup>2</sup> пословног простора.

За објекте који захтевају приступ теретних возила (под условом да се приступ ових возила може обезбедити јавним саобраћајницама у окружењу) на парцели је неопходно обезбедити одговарајући број паркинг места за ова возила, уз адекватно решавање евентуално зауљених атмосферских вода са ове површине.

## **Остала (општа) правила за изградњу објеката**

Пословни објекти треба да су изграђени према функционалним, санитарним, техничко-технолошким и другим условима, односно према важећим прописима за одржену намену или делатност.

Стандардна светла висина пословних и радних просторија не може бити мања од 2,8 m, односно треба да је у складу са прописима за обављање одређене делатности, осим у објектима непокретних културних добара и заштићеним целинама, где под одређеним условима може бити и мања.

Објекти свих врста и намена треба да су функционални, статички стабилни и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене.

Објекти свих врста и намена треба да задовоље потребне критеријуме у смислу прописа из области енергетске ефикасности изградње.

Постављање расхладних уређаја на објектима решавати на начин да буду једнообразно постављене и решено уливањем кондензата у олучне вертикале или посебне вретикале повезане на канализациону мрежу.

Кровне равни у погледу нагиба треба решавати тако да се атмосферске воде са површина крова воде у сопствено двориште, односно усмеравају на уличну канализацију.

Површинске (атмосферске) воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама. У случају када за одвођење површинских вода не постоји нивелационе решење на нивоу блока, ове воде се са сопствене парцеле одводе слободним падом према риголама, односно према улици (регулисаној канализацији, односно јарковима) са најмањим падом 1,5%. Саобраћајне и манипулативне површине, приступне пешачке стазе, рампе којима се савлађује висинска разлика изнад коте трена, дворишне платое и др., треба извести са падом оријентисано према улици, односно регулисаној интерној атмосферској канализационој мрежи у оквиру парцеле, евентуално делом према зеленим површинама на парцели. У случају изградње гараже у сутерену објекта одвођење површинских вода решава се дренажом или на други погодан начин, а за већи број гаража планираних у сутерену објекта обавезно решавати канализационом мрежом прикљученом на улчну канализацију.

Саобраћајне површине – приступни путеви, платои треба да су изведени са савременим коловозним застором: бетон, асфалт-бетонили поплочање разним типским елементима.

Колски улаз у парцелу не може се градити на удаљености мањој од 10,0 m од лепезе раскрснице.

Код грађења пословних објеката и објеката за општу употребу неопходно је поштовати услове у погледу несметаног кретања старих, хендикепираних и инвалидних лица и деце. Нагиб рампе не може бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12). Попречни нагиб тротоара/пешачких стаза може бити максимално 2%. Минимална ширина тротоараза несметано кретање инвалидским колицима је 1,8 m, а ширина пролаза између непокретних препрека и улаза у објекте износи најмање 0,9 m. Места прелаза и улазних пампи морају бити означена тако да се разликују од осталих пешачких површина.

### **Посебна правила за изградњу објеката**

У односу на намену и карактер објекта чије је грађење дозвољено у одређеној зони, потребно је за појединачну градњу прибављати услове надлежних институција, органа и организација које су законом овлашћене да их доносе, односно прописују.

У складу са сетом закона из области заштите животне средине, за грађење пословних и других објеката са врстом делатности које могу имати негативан утицај на животну средину, у поступку издавања локацијаских услова утврђује се потреба израде студије о процени утицаја на животну средину.

У складу са законом који се уређује заштита културних добара, изградња објеката у споменичким целинама и у заштићеној околини културних добата реализује се, поред осталог, на основу услова надлежне службе заштите. Приликом извођења земљаних радова у подручјима евидентираних археолошких локалитета, неопходно је обраћање надлежној служби заштите која ће утврдити потребу и начин археолошког праћења радова, у циљу заштите евентуалних археолошких налаза.

### **Општа правила за прикључење објеката на јавну инфраструктурну мрежу**

Прикључење објекта на канализациону мрежу врши се на основу посебних услова надлежног предузећа – управљача канализационе инфраструктуре.

Прикључење објекта на водоводну мрежу врши се на основу посебних услова надлежног предузећа – управљача водоводне инфраструктуре.

### **Услови за спровођење**

За изградњу објеката независно од намене, на парцелама површине 15 и више ари, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

### 3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обухват предметног Урбанистичког пројекта представљају к.п.бр.3823/5 и 3823/12 КО Радинац. Према подацима из геодетско-катастарског информационог система РГЗ, површина обухваћена Урбанистичким пројектом износи 1819 m<sup>2</sup> (18,19 ари).

Граница Урбанистичког пројекта поклапа се са спољашњом границама (фронтovima) к.п.бр. 3823/5 И 3823/12 КО Радинац. Са западне стране границу Урбанистичког пројекта представља гранична линија између к.п.бр. 3823/5 и 3832, са северне граничне линије к.п.бр. 3823/5 и 3823/12 са једне стране и 3823/8 и 3823/13 са друге стране, са источне стране гранична линија к.п.бр. 3823/12 и к.п.бр. 3823/13 и 3823/14 и са јужне стране граничне линије к.п.бр. 3823/12 и 3823/5 и 3823/10 све у КО Радинац.

### 4. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Локација која је предмет разраде Урбанистичког пројекта налази се у централном делу приградског насеља Радинац, југоисточно од центра Смедерева, на удаљености око 10 km од њега. У непосредној околини налазе се јавни садржаји (јавне службе, школа, обданиште) и услужни сервиси, комерцијални садржаји, породично (као преовлађујуће) и вишепородично становање. У ширем окружењу је индустријска зона којом доминира железара, а ту су и стоваришта сировина и других производа. Ширу локацију тангирају и железничка пруга и државни пут ДПБ 14 – Панчево-Ковин-Раља – веза са државним путем 33.

Према подацима катастра непокретности, к.п.бр. 3823/5, површине 1494 m<sup>2</sup> и 3823/12, површине 325 m<sup>2</sup>, налазе се не грађевинском земљишту, култура – остало вештачки створено неплодно земљиште, у приватној својини Привредног друштва за трговину на велико и мало „БИСА МАРКЕТ“ доо Радинац. Укупна површина парцела износи 1819 m<sup>2</sup>. Парцеле су неизграђене. Парцеле су правилног облика. Приближна дужина северне границе износи 56 m, источне 32 m, јужне 53,5 m и западне 34 m. Суседне катастарске парцеле су: са северне стране к.п.бр. 3823/8 и 3823/13, са источне такође 3823/13 и 3823/14, са јужне 3823/10 и са западне 3832 све КО Радинац. Приступ локацији је са западне стране, са к.п.бр. 3832 КО Радинац, односно из улице Спасоја Пејановића, која према категоризацији саобраћајница из планског документа, спада у градске саобраћајнице II реда.

Терен је готово раван, са просечном надморском висином 84,50 m.n.v.

Што се тиче инфраструктурне опремљености локације, поред ње пролази: водовод АСØ 100 mm, притиска око 2 bar; нисконапонска мрежа дуж улице Спасоја Пејановића; непосредно испред локације, у путном појасу, кабловски вод напонског нивоа 10 kV; и дистрибутивни гасовод радног притиска (MOP) 4 bar. Канализација, односно фекална и атмосферска мрежа није изграђена.

Приказ постојећег стања приказан је у графичком прилогу број 1 – Геодетска подлога са границом урбанистичког пројекта.

## 5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Од к.п.бр. 3823/5, површине 1494 m<sup>2</sup> и 3823/12, површине 325 m<sup>2</sup>, потребно је у поступку препарцелације, формирати јединствену грађевинску парцелу (ГП1 обележену у графичком прилогу планиране препарцелације), површине 1819 m<sup>2</sup>, намењену планираним садржајима, у складу са планским документом. Тачна површина грађевинске парцеле биће утврђена након спровођења препарцелације у катастру.

Грађевинска парцела је у облику готово правилног четвороугла, димензија страница (приближно) 56 x 32 x 53,5 x 34 m.

Парцела је на готово равном терену (благи нагиб је од северозапада ка истоку).

Парцела има директан приступ јавној површини.

У графичком прилогу број 5 – Предлог препарцелације и формирање грађевинске парцеле.

### 5.1. Намена

Планом генералне регулације за градско подручје Смедерева, предметне парцеле су у Зони породичног становања средњих густина, што подразумева да је претежна намена породично (индивидуално) становање, са могућим садржајима друге намене из домена пратећих делатности основних услуга и сервиса.

У складу са тим, на предметним парцелама планира се изградња пословног објекта трговинске и угоститељске намене. У оквиру јединственог објекта, планирано је четрити локала следеће намене: трговина на мало; апотека; мењачница; и кафе-ресторан. Подразумева се да сви локали имају потребне пратеће просторије засебно.

Планира се и инфраструктурно опремање парцеле за изградњу предметног објекта и повезивање на комуналну и саобраћајну инфраструктуру.

Слободне отворене површине на парцели намењене су за зелене површине и површине за колску и пешачку комуникацију, укључујући и површине за маневрисање возила.

## 5.2. Регулационо решење

Регулациона линија, линија која раздваја површину јавне намене од површине остале намене, поклапа се са предњим фронтом к.п.бр. 3823/5 КО Радинац, односно са граничном линијом те парцеле и к.п.бр. 3832 КО Радинац (парцеле улице).

Грађевинска линија, линија до које је дозвољено грађење основног габарита објекта, поставља се паралелено са регулационом линијом.

Према Плану генералне регулације за градско подручје Смедерева, најмање растојање између регулационе и грађевинске линије за све новопланиране објекте у Зони износи 3 м.

Линија грађења планираног објекта, која дефинише зону дозвољене изградње на предметној парцели, постављена је на већој удаљености у односу на регулациону линију од минимално прописане и износи 19,30 м.

Минимално удаљење објекта од границе са суседним парцелама износи:

- од к.п. бр. 3823/8 и 3823/13 КО Радинац са северне стране 4,73 м;
- од к.п. бр. 3823/13 и 3823/14 КО Радинац са источне стране 7,00 м;
- од к.п. бр. 3823/13 и 3823/10 КО Радинац са јужне стране 3,98 м.

Максимални габарит објекта је 23,80 x 27,62 м, а максимални габарит спрата је 25,00 x 13,25 м.

Положај регулационих, грађевинских и линија грађења на парцели приказан је на графичким прилозима.

## 5.3. Нивелационо решење

Нивелационо решење одређено је у складу са карактеристикама терена, нивелацијом приступа локацији и планираним интервенцијама на уређењу грађевинске парцеле, с обзиром на потребу за функционалном организацијом кретања на парцели и одвођењем атмосферских вода са интерних саобраћајних површина. Нивелација интерних саобраћајница, манипулативних платоа и пешачких стаза је постављена тако да прати морфологију терена, односно у потпуности прати природан нагиб терена.

Терен у оквиру грађевинске парцеле је у благом нагибу, од северозапада ка истоку, са kotaма 85,18m.n.v. – 84,29 m.n.v.

Уређење слободних и зелених површина на парцели условљено је функцијом и организацијом објекта, организацијом осталих садржаја на парцели и конфигурацијом терена. Предвиђене су травнате површине са жбунастим

растињем и ниским дрвећем у зонама уз паркинг површине. Површина под зеленилом износи 389,00m<sup>2</sup> , што је 21,39 % површине парцела.

Кота уређеног главног колског приступа је планирана нивелационо и саобраћајно да се уклопи у постојећу нивелету јавног пута. Приступна саобраћајница је у контакту са осталим интерним саобраћајницама којима се обезбеђује доступност и паркирање свим садржајима. Кота приступа је на 84,87 m.n.v. Коте интерних саобраћајница се нивелационо планирају на котама у распону кота између 84,87 m.n.v. и 87,29m.n.v. и имају минималне подужне нагибе у распону од 0,11% до 2,06% и ради уједначене нивелације и због одвођења атмосферских вода са истих.

Коте пода приземља објекта и коте пешачког приступа објекту планиране су на 84,90 m.n.v.,што је 0.15-0,30 m више у односу на околни терен.

Спратност дела објекта ка регулацији, са пословно административним садржајем на спрату и продајним простором са пратећим услугама у приземљу је П+1, а спратност дела објекта у дубини дворишта, са продајним и магацинским простором је П+0.

Кота највише атике је на релативној коти од +7,50 у односу на коту пода приземља и на апсоутној коти од 92,40 m.n.v.

Кота слемена спратног дела објекта је на +7,40 m у односу на коту пода приземља и на апсолутној коти 92,30 m.n.v.

Кота највише атике приземног дела објекта је на релативној коти од +5,50 m у односу на коту пода приземља и на апсоутној коти од 90,40 m.n.v.

Кота слемена приземног дела објекта је на +5,40 m у односу на коту пода приземља и на апсолутној коти 90,30 m.n.v.

У делу објекта П+1, спратна висина приземља износи 3,45 m, чиста висина приземља је 3,15 m, а чиста висина приземља испод спуштене таванице у делу где је објекат спратности П+0 је 3,10 и 3,20 m.

При вишој фази разраде техничке документације може доћи до минималних одступања од предложене нивелације. Ова одступања су могућа уколико се њиховом применом долази до повољнијег одводњавања или чак и до повољнијег односа маса при планирању земљаних радова. Нови нивелацијски односи не значе и ново ситуационо решење.

#### 5.4. Саобраћајно решење и начин паркирања возила

Саобраћајно-техничким условима, издатим за потребе израде Урбанистичког пројекта, потврђена је могућност коласког приступа предметним к.п.бр. 3823/5 и 3823/12 КО Радинац из улице Спасоја Пејановића, односно са к.п.бр. 3832 КО Радинац. Колски приступ предвиђен је у средишњем делу парцеле према улици, на око 55 m од темена најближе раскрснице, односно темена раскрснице улице Спасоја Пејановића и Смедеревске улице. У нивелационом смислу, саобраћајни прикључак је према постојећој конфигурацији терена у потпуности уклопљен у постојећу нивелету улице Спасоја Пејановића из које се приступа парцели и дефинисан је на 84.87 m.n.m. Планиран је пешачки и колски приступ за путничка и мања теретна-доставна возила, односно меродавна возила. Колски улаз у парцелу планирана је као двосмерни улаз-излаз ширине 7,5 m, са формираним радијусом кривине према меродавном возилу (минимално 7,5 m за ватрогасно возило).

Приступ од предметне парцеле до коловоза планиран је као асфалтна површина. Планирано је нивелационо уклапање приступног пута у постојећу нивелету улице, али тако да се обезбеди да се површинске воде са парцеле не сливају на јавну саобраћајницу.

Интерни колски саобраћај на парцели планиран је као двосмеран у делу испред објекта, ка регулацији, а интерна саобраћајница око бочних и задње стране објекта планирана је као једносмерна. Путничка возила која приступају из улице Спасоја Пејановића преко двосмерне улазне интерне саобраћајнице и платоа долазе до планираних паркинга, док мања теретна-доставна возила приступају парцели улазном двосмерном саобраћајницом и настављају кретање око објекта једносмерном саобраћајницом.

Саобраћајница је планирана као асфалтирана површина, конструкције димензионисане за меродавно возило. Разграничење коловоза од осталих површина (површине за пешаке, приступи и платои око објекта и зелене површине) предвиђено је стандардним бетонским ивичњацима.

Паркирање је предвиђено за путничка возила посетилаца објекта, као и возила запослених. Према функционалним карактеристикама планиране намене, на парцели није предвиђено задржавање и паркирање других врста возила. Паркирање за путничка возила је организовано у предњем делу парцеле са двосмерне саобраћајнице. Уз ову комуникацију су предвиђена паркинг места по принципу управног паркирања (под 90°). Стандардне димензије појединачног паркинг места су 2,4 x 4,8 m. Завршна обрада паркинг места се планира од бетонских растер елемената или од префабрикованих бетонских плоча. Разграничење паркинга од околних површина се предвиђа бетонским ивичњацима.

Испред објекта планиран је паркинг са укупно 11 паркинг места, од којих је једно паркинг место предвиђено за инвалиде. Укупан број паркинг места на парцели је 11, што је у складу са планом предвиђених 1 ПМ на 70 m<sup>2</sup> корисног пословног простора (нето корисна површина објекта је 711,94 м<sup>2</sup>; минималан потребан број паркинг места је  $711,94 / 70 = 10,17$  односно 11).

Пешачки приступ објекту обезбеђен са предње – уличне стране.

## 6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

### 6.1. Биланс остварених површина

– Површина к.п.бр.3823/5	1494 m <sup>2</sup>
– Површина к.п.бр.3823/12	325 m <sup>2</sup>
– Површина грађевинске парцеле	1819 m <sup>2</sup>
– Површина хоризонталне пројекције објекта	561,92 m <sup>2</sup>
– Бруто грађевинска површина приземља објекта	561,92 m <sup>2</sup>
– Бруто грађевинска површина спрата објекта	218,72 m <sup>2</sup>
– Бруто развијена грађевинска површина објекта	780,64 m <sup>2</sup>
– Нето површина приземља објекта	514,92 m <sup>2</sup>
– Нето површина спрата објекта	197,02 m <sup>2</sup>
– Нето површина објекта	711,94 m <sup>2</sup>

### 6.2. Урбанистички показатељи

На основу планираних површина свих садржаја на парцели, остварени су следећи урбанистички параметри:

- индекс заузетости парцеле, односно однос габарита хоризонталне пројекције планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле изражен у процентима, износи 30,89 % што је мање од 40 %, односно максимално дозвољеног индекса по правилима из ПГР-а.

$$(561,92/1819 \times 100) = 30,89 \% < 40\%$$

- индекс изграђености парцеле, односно однос бруто развијене грађевинске површине планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле износи 0,41 што је мање од 1,0, односно максимално дозвољеног индекса по правилима из ПГР-а

$$(780,64/1819) = 0,43 < 1,0$$

- заступљеност зелених површина, односно однос свих зелених површина и укупне површине грађевинске парцеле изражен у процентима је 21,39 %, што је више од 20 %, односно минимално дозвољеног индекса по правилима из ПГР-а

$$(389/1819 \times 100) 21,39 \% > 20 \%$$

### 6.3. Спратност објекта

Спратност планираног објекта на парцели је П+1 (приземље и спрат), с тим што спратна етажа није изнад целог приземља.

Није планирана изградња подземне етаже.

### 6.4. Висина објекта

Висина објекта, односно растојање од нулте коте (тачке пресека линије терена и ветрикалне осе објекта) до коте венца (највише тачке фасадног платна) одређена је у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној саобраћајници, и износи 7,40m.

## 7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Уређење слободних и зелених површина условљено је функцијом и организацијом објекта и конфигурацијом терена.

Слободне површине на парцели изван објекта организоване су као интерне саобраћајнице у функцији приступа објекту и као зелене уређене површине у осталом делу парцеле.

Линијске зелене површине планиране су по ободу грађевинске парцеле, и то између регулационе и грађевинске линије на делу парцеле према улици Спасоја Пејановића и регулационе и грађевинске линије; и према бочним суседним парцелама, обухватајући простор до интерних колских комуникација. Ове линијске зелене површине имају декоративну и функционалну улогу и планиране су као травнате.

Површинске зелене површине планиране су као травнате, и то са обе стране главног колско-пешачког улаза као и у делу између интерних саобраћајница и паркинг површина ка објекту.

Сва паркинг места у комплексу планирана су као бетонски растер са травом у односу 50:50%.

На скоро свим паркинг површинама у комплексу планира се садња дрворедних садница између паркинг простора у делу линијског зеленила са засађеном травом.

Све ове зелене површине имају, осим декоративне улоге, и функционалну улогу смањивања ефеката топлотног острва и побољшања микро-климатских карактеристика, и планиране су као травнате.

Приликом организације и уређења зелених површина током израде техничке документације прецизно ће се усагласити положај садног материјала са позицијом инсталација инфраструктуре на парцели. Планирано је да се као садни материјал користе листопадне аутохтоне врсте дрворедних садница и жбунаста вегетација која може бити листопадна и зимзелена. Детаљни избор садног материјала биће предмет пројекта спољног уређења у фази израде техничке документације.

Платои – простори за смештај посуда за одлагање отпада, планирани су непосредно уз интерне саобраћајнице у деловима локације смештеним иза објекта.

Начин уређења слободних и зелених површина приказан је на графичком прилогу број 3.

#### **7.1. Начин ограђивања парцеле**

Урбанистичким пројектом предвиђено је комплетно ограђивање предметне к.п.бр.3823/5 и 3823/12 КО Радинац у складу са условима прописаним планским документом. Ограда је предвиђена као транспарентна, висине до 1,4 m. У зони колског улаза позицију и облик ограде треба прилагодити облику лепезе колског прикључка и обезбедити саобраћајну прегледност на месту улаза у парцелу. У обликовном смислу ограду треба усагласити са архитектонским обликовањем објекта и укупним уређењем парцеле, али и са карактером окружења.

Сви елементи ограде и капије (укључујући и начин њеног отварања) морају да буду унутар граница парцеле.

### **8. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

#### **8.1. Водоводна мрежа**

Према Техничкој информацији Јавног комуналног предузећа Водовод Смедерево, број 05-2/995-1 од 15. 1. 2025. године, издатој за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта к.п.бр. 3823/5 и 3823/12 КО Радинац, поред предметних парцела изграђена је водоводна мрежа АСØ 100 mm. Притисак у водоводној мрежи је око 2 bar.

На главном споју не смеју се чинити никакве измене без накнадног одобрења, нити се смеју убацивати нови прикључци испред водомера.

Пропусним вентилом испред водомера сме руковати само овлашћено лице надлежног предузећа и може га у предвиђеним случајевима затворити и пломбирати.

Цеви водоводне мреже не смеју бити узидане у зидну масу, већ увек са слободним пролазом.

На пролазима цеви кроз зидове и таванице не смеју доћи никакви наставци цеви.

У зидне шлицеве кроз које пролазе водоводне цеви, не смеју се стављати цеви друге инсталације, нпр.: електричне, гасне и др.

Избегавати близину електричних проводника који немају уземљење.

Уличне водове и прикључне делове водовода до уличне цеви заштитити од дејства евентуалних лутајућих струја одговарајућим заштитним средствима.

Све водоводе до којих може допрети дејство мраза заштитити термичком изолацијом.

Притисак у кућној мрежи не би требало да буде већи од 5 бара. Код већих притисака извршити смањење притиска помоћу редуцир-вентила.

Рачунска брзина кретања воде у цевима узима се око 1-1,5 m/s а највише 2,0 m/s, да би се ублажили шумови, водени удари и отпори у цевима;

Слободан натпритисак треба да буде најмање 5,0 m воденог стуба изнад највишег тачећег места.

Прикључак од уличне цеви до водомерног склоништа пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев.

Водомер поставити у водомерно склониште (шахт) на 1,5 m од регулационе линије, односно у посебан метални орман-нишу (ако је водомер у објекту), који је смештен са унутрашње стране на предњем зиду до улице. Димензије водомерног склоништа за најмањи водомер (3/4) су 1,1m x 1,2m x 1,7m. Водомер се поставља на мин. 0,3 m од дна шахта. Димензије водомерног склоништа за два или више водомера, зависе од броја и димензија (пречника) водомера.

Уколико се у објекту налази више врста потошача (локали, склоништа, топлотна подстаница и др.) предвидети посебне главне водомере за сваког потошача посебно.

Димензионисање водомера извршити на основу хидрауличког прорачуна.

Шахтове (окна) за водомере треба градити од материјала који су за локалне прилике најекономичнији (опека, бетон, бетонски блокови).

Унутрашњу обраду зидова шахта вршити: дерсовањем цементним малтером 1:3 за зидове од опеке, фуговањем за зидове од бетонских блокова и без обраде за бетонске зидове.

На дно шахта нанети слој песка или ситнијег шљунка дебљине 10,0 до 15,0 cm, или ставити под од опеке без малтера.

Шахтове који леже у зони подземне воде треба заштитити од продора воде одговарајућом изолацијом.

Изнад шахта уградити поклопац и предвидети детаље за обезбеђење улаза у шахт.

Обезбедити шахт од продора површинских вода издизањем плоче шахта мин. 10,0 см изнад коте терена или на други начин.

Кућни прикључак извести у слоју (мин. 5,0 см) песка. На делу кућног прикључка испод саобраћајнице затварање рова предвидети шљунком.

Уколико радни притисак према хидрауличком прорачуну не може да подмири потребе виших делова објекта, обавезно пројектовати постројење за повећање притиска.

Сва укрштања са техничким системима и инсталацијама предвидети што управније; и

Укрштања цеви са каналима или водотоцима извести у заштитној цеви положеној минимум 1,5 m испод дна регулисаног канала.

## **8.2. Канализациона мрежа и одвођење атмосферских вода**

Према наведеној Техничкој информацији Јавног комуналног предузећа Водовод Смедерево, изdatoј за потребе израде овог Урбанистичког пројекта, насеље Радицац нема изграђен систем фекалне канализације, односно поред предметне парцеле није изграђена канализациона мрежа, те се одвођење фекалних отпадних вода из планираног објекта предвиђа изградњом сопственог система на предметној парцели.

Према одредбама Плана генералне регулације за градско подручје Смедерева, за садржаје за које није могуће прикључење на јавну канализациону мрежу, дозвољена је изградња водонепроусних септичких јама, што је предвиђено урбанистичким пројектом на предметним парцелама.

Пречник канализационог прикључка одређивати на основу хидрауличког прорачуна с тим да пречник цеви не може бити мањи од 150 mm.

Главне одводнике из објекта где год је могуће што пре и по правој линији одвести из објекта ка септичкој јама.

Промена правца канала може се вршити само помоћу лукова, а не помоћу колена.

Изван зграде цеви канализације морају бити укопане 1 m испод терена.

Где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са уливима и сифонима у спољним, хладним зидовима. Отвори на решеткама сливника могу бити на највећим размаком ребара од 15mm.

Прикључење дренажних вода од објекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза.

Прикључење са површина где су воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља.

У деловима где је каналисање извршено по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у одводнике фекалних вода.

Отпадне воде се привремено спроводе у озидану непропусну септичку јаму, из које се нечиста вода односи на за то одређену локацију.

Запремина септичке јаме рачуна се према потошњи воде и времену трајања процеса.

Септичке јаме се постављају на:

- мин. 4,0 m од синора према суседној парцели;
- мин. 5,0 m од објекта;
- мин. 10,0 m од регулационе линије; и
- мин. 20,0 m од бунара.

### **8.3. Електроенергетска мрежа**

Према Условима, број 8Z.1.0.0-6186/2-25 од 25. 2. 2025. године, које је Електродистрибуција Србије доо Београд, Булевар уметности 12, Нови Београд, издала за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта трговинске и угоститељске намене, у начелу, постоје услови за прикључење планираног објекта на нисконапонску мрежу која пролази дуж улице Спасоја Пејановића, преко пута предметне локације, с тим да је максимални капацитете једновремене снаге 43,47 kW.

Уколико се приликом пријектовања установи да је потребна већа снага, ближе услове за пројектовање и прикључење, као и подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу, Огранак Електродистрибуција Смедерево прописаће у редовном поступку у оквиру обједињене процедуре.

Према издатим условима Електродистибиције Србије, на основу њих се може израдити урбанистички пројекат, док је у поступку издавања локацијских услова потребно да се надлежни орган обрати захтевом за издавање детаљнијих услова за прикључење предметног објекта када треба назначити потребну једновремену снагу.

Што се посебих услова тиче, непосредно испред локације, у путном појасу, прелази кабловски вод напонског нивоа 10 kV, што се мора узети у обзир при планирању будућег објекта у смислу поштовања законских прописа и удаљења.

#### **8.4. Гасоводна мрежа**

Према Условима број 06-07-И/2798/1 од 28. 1. 2025. године које је ЈП Србијасис издао за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта трговинске и угоститељске намене на к.п.бр. 3823/5 и 3823/12 КО Радинац, постоје техничке могућности за прикључење планираног објекта на дистрибутивни гасоводни систем. На предметном подручју, у улици Спасоја Пејановића (к.п.бр. 3832 КО Радинац), у функцији је дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска (MOP) 4 bar.

Према издатим Условима, за прикључење објекта на гасоводну мрежу потребно је планирати изградњу гасног прикључка од места прикључења на дистрибутивни гасовод до мерно регулационе станице, мерно регулациону станицу потребног капацитета и унутрашње гасне инсталације.

Реализација се врши у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник Републике Србије“, број 86/2015), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ“, број 20/92 и 33/92), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ“, број 10/90 и 52/90) и Техничких услова за изградњу гасовода и објеката у заштитном појасу гасоводних објеката који су саставни део датих Услова.

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова подразумевају да у појасу ширине 3 m са сваке стране, рачунајући од осе 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 ивици рова од спољашње ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП Србијасис на терену.

Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП

Србијагас ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида устање 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 изградње објекта, инвеститор је у обавези 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 прилазима 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 извазвати варницу, коришћење возила која при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима СРПС за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне samozапалењу.

Инвеститор је у обавези, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника („Службени гласник Републике Србије“, број 4/2009) да десет дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода обавести ЈП Србијагас у писаној форми како би се обезбедило присуство представника за време трајања радова у близини гасовода.

#### **8.5. Саобраћајно-технички услови**

За потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта трговинске и угоститељске намене на к.п.бр. 3823/5 и 3823/12 КО Радинац, ЈП Урбанизам Смедерево издало је Саобраћајно-техничке услове, број 2146/1 од 14. 1. 2025. године, за изградњу саобраћајног прикључка на улицу Спасоја Пејановића на к.п.бр. 3832 КО Радинац.

Саобраћајно-колски прикључак на улицу Спасоја Пејановића на к.п.бр. 3832 КО Радинац и интерне саобраћајнице на к.п.бр. 3823/5 и 3823/12 КО Радинац треба да буде двосмеран са минималном са минималном ширином коловоза прикључка од 5,5 m, управно на регулациону линију.

Прихватање и одводњавање површинских вода са платоа испред објекта мора бити на одговарајући начин решено уз усклађивање са системом одводњавања саобраћајница.

Морају се утврдити локације постојећих инсталација и саобраћајне сигнализације и заштита истих.

Неопходно је обезбедити несметан приступ постојећим шахтама у јавној површини.

Тачна површина прилазног пута мора бити израчуната и исказана, обухватајући целокупно јавно земљиште од регулационе линије до ивице коловоза гранично са суседним парцелама и парцелом инвеститора.

Ограде, дрвеће, засаде, предмете, материјале, уређаје и објекте поред јавних путева подизати тако да се не омета прегледност пута, прегледност раскрснице и не угрожава безбедност саобраћаја.

ЈП Урбанизам Смедерево, у складу са Законом о путевима („Службени гласник републике Србије“, број 14/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон) доноси решење о испуњености издатих услова.

Најмање седам дана пре почетка извођења радова, инвеститор је обавезан да писменим путем обавести ЈП Урбанизам Смедерево ради одређивања стручног лица које ће писуствовати извођењу радова на јавној површини.

#### **8.6. Услови водопривреде**

За потребе израде овог Урбанистичког пројекта, Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, издали је Обавештење са подацима о условима у поступку израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта трговинске и угоститељске намене, број 890/1 од 7. 3. 2025. године.

Према тим условима, Техничку документацију треба урадити у свему према постојећим позитивним законским прописима који се односе на ову врсту радова и објеката, предложеним условима и њоме се треба обезбедити решење којим се не сме изазвати ни у ком виду водопривредни сукоб, нити кршити интерес водопривреде у било ком смислу.

Водоводне инсталације, канализацију, таложнике, сепараторе и друге уређаје димензионисати према хидрауличком прорачуну.

У циљу снабдевања објекта водом, прикључак на градску водоводну мрежу извести према условима надлежног јавног комуналног предузећа.

У случају снабдевања објекта водом из бунара потребно је урадити одговарајућа хидрогелозна истраживања и услове захватања утврдити у складу елаборатом о резервама. Предвидети рационално економично коришћење вода, у складу са прописима, на начин који неће угрозити и нарушити режим рада постојећих околних бунара и и зворишта.

Уколико је снабдевање водом из бунара, потребно је прибавити одговарајући акт надлежног министарства за геолошке послове о утврђеним и разврстаним резервама подземних вода.

Предвидети сву хидромеханичку опрему са обавезном уградњом уређаја за мерење и регистовање захваћених количина воде, сходно прописима.

Утврдити порекло, односно врсту свих отпадних вода (санитарне, фекалне, технолошке, атмосферске, зауљене, условно чисте) и материје које настају услед делатности које се обављају и начина коришћења објекта, на основу тога дефинисати односно планирати објекте за сакупљање, одвођење, прећишћавање и испуштање отпадних вода и утврдити начин испуштања тако да отпадне воде ни у ком моменту не угрозе површинске и подземне воде.

Ако отпадне воде не задовољавају прописани квалитет, те ако испуштањем тих вода у реципијент може доћи до нарушавања прописаног квалитета, инвеститор је обавезан да додатним третманом отпадних вода доведе квалитет на задовољавајући ниво, с тога је пројектом предвиђено прикупљање вода са свих саобраћајница и њено пречишћавање кроз сепаратор масти и уља.

Санитарне и фекалне воде спровести до јавне канализације према условима надлежног јавног комуналног предузећа. А ако не постоје услови за то, санитарне и фекалне воде спровести у септичку јаму.

Атмосферске воде са крова и водонепропусних површина прикупити системом ригола и евакуисати без претходног третмана у зелене површине унутар комплекса, с тим да не угрозе суседне парцеле.

Атмосферске воде са манипулативних површина, саобраћајница и паркинга, као и воде од прања и одржавања тих површина, морају се посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти, а тек потом испустити у реципијент.

При одабиру уређаја за пречишћавање отпадних вода предвидети она чија су техничко-технолошка решења таква да обезбеђују пречишћавање отпадних вода до нивоа одговарајуће, прописане граничне вредности.

Усвојити она решења којима ће се обезбедити потпуно спречавање инфилтрације отпадних вода у подземне и површинске воде.

За израду техничке документације и реализацију пројекта придржавати се следећих прописа:

- Закон о водама;
- Закон о планирању и изградњи;
- Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достигање;
- Правилник о еколошком и хемијском статусу површинских вода и параметрима хемијског и квантитивног статуса подземних вода.

## 9. НАЧИН ЕВАКУИСАЊА ОТПАДА

Урбанистичким пројектом предвиђено је постављање посуда за одлагање отпада у складу са условима из Плана генералне регулације. Чврст комунали отпад из објекта одлаже се у оквиру сопствене парцеле, у посуде за одлагање отпада/контејнере, одакле се организовано евакуише на јавно одлагалиште преко надлежног комуналног предузећа. Прописано је да капацитет, односно запремина једне посуде за одлагање отпада/контејнера износи 1 000 литара, а да се потребан број одређује у односу на нето корисну површину објекта, по принципу једна посуда на 800 m<sup>2</sup> нето корисне површине објекта. У складу са тим, минималан број посуда за одлагање чврстог комуналног отпада је један контејнер од 1 000 литара (780,564m<sup>2</sup> /800,00 m<sup>2</sup>) на парцели.

Планирано је постављање контејнера у југозападном делу парцеле. Посуде се постављају на уређену, избетонирану или асфалтирану површину, приступачну возилима за одлагање смећа. У циљу заштите од погледа и расипања смећа, препоручује се заклањање простора зеленилом или неки други адекватан начин.

## 10. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Према подацима из планског документа (Карта број 8 Плана генералне регулације за градско подручје Смедерева – Посеби услови и ограничења), на основу ранијих истраживања дефинисани су инжењерскогеолошки услови за изградњу нових објеката на подручју планског обухвата и извршена је рејонизација и категоризације терена са аспекта повољности и ограничења за изградњу. Према тој категоризацији предметна локација припада првој категорији терена. Терени прве категорије оцењени су као најпогоднији за урбанизацију – становање, делатности, инфраструктура, саобраћај – без ограничења у коришћењеу простора. Изградња објеката на овим теренима може се вршити уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена.

## 11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Планирани објекат са планираним садржајима и капацитетом не налази се на Листи 1 и Листи 2 Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 114/2008) с обзиром да је у питању пословни објекат трговинске и угоститељске намене са укупном корисном површином мањом од 60.000 m<sup>2</sup>. У начелу, објекат ове намене не представља садржај који може имати значајан утицај на животну средину, а са предвиђеним мерама за спречавање или смањење негативних утицаја постиже се оптимална заштита животне средине.

Решењима у Урбанистичком пројекту интегрисане су опште и посебне урбанистичке мере у погледу заштите животне средине, које се односе на следеће:

Предметни објекат и активности које ће се обављати на предметној локацији морају задовољити критеријуме заштите животне средине, санитарно-техничке и друге прописе, према законској и техничкој регулативи Републике Србије.

У погледу заштите животне средине на предметној локацији, потребно је предузети и следеће мере:

- у циљу заштите вода и земљишта обезбедити одговарајућу комуналну опремљеност локације – прикључење на постојећу комуналну инфраструктуру, тј. изградњу потребних објеката водовода, канализације и др.; контролисано прикупљање потенцијално загађених вода са свих саобраћајница и манипулативних површина, њихов третман у сепаратору масти и уља пре упуштања у реципијент, као и редовно пражњење и одржавање сепаратора;
- у циљу заштите ваздуха предвидети централизован начин загревања објекта, односно коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објекта (уградња топлотних пумпи и сл.);
- у циљу заштите од буке предвидети одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука емитована из техничких и других делова објекта (систем за вентилацију и климатизацију, трафостаница и др.) не прекорачују прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник Републике Србије“, број 96/21) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник Републике Србије“, број 75/10);

- успостављање ефикасног система управљања отпадом у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник Републике Србије“, број 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18-др.закон) и другим подзаконским актима из ове области;
- ефикасно коришћење енергије и испуњење минималних захтева у погледу енергетске ефикасности планираних објеката при пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању, у односу на микро климатске услове локације, намену, положај и оријентацију објеката, као и могућности коришћења обновљивих извора енергије, као и комбиновање различитих врста зеленила у циљу спречавања топлотног острва, негативног ефекта директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра; и
- спровођење неопходних мера заштите од могућих удеса (пожар, изливање, просипање, исцуривање горива и др.), као и мере отклањања последица у случају удесних ситуација (средства за противпожарну заштиту и др.).

Поред наведених урбанистичких мера, потребно је посебну пажњу обратити на мере заштите животне средине у току изградње објекта, које се тичу контролисаног одлагања материјала, грађевинског и другог отпада, безбедног извођења радова, коришћења механизације и спречавање акцидентата од квара и сл.

## 12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

### 12.1. Мере заштите непокретних културних добара

Према подацима надлежног Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево, на предметној локацијинема утврђених непокретних културних добара.

Надлежни Завод је издатим условима за предузимање мера техничке заштите прописао следеће:

- инвеститор и извођач радова дужни су да о почетку земљаних радова обавесте Завод најмање 15 дана раније, у писаној форми и да обезбеде све потребне услове за њихово континуирано археолошко праћење;
- извођач је дужан да уколико се током радова наиђе на археолошке налазе, одмах без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добара које ужива претходну заштиту,

које се открије приликом извођења радова, што ће бити регулисано посебним уговором;

- инвеститор је дужан да у складу са Законом на Урбанистички пројекат прибави сагласност Завода.

## 12.2. Мере заштите природних добара

Са становишта заштите природних добара, предметна локација се не налази унутар заштићеног простора за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни у просторном обухвату еколошке мреже Републике Србије одређеном у складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник Републике Србије“, број 102/2010). На предметној локацији не постоје заштићена или евидентирана природна добра.

Уколико се у току радова пронађу геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, обавезује се извођач радова да иста пријави надлежном Министарству, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе.

## 13. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Заштита од пожара и изградња објектаса аспекта заштите од пожара регулисани су Законом о заштити од пожара („Службени гласник Републике Србије“, број 11/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др.закони) и прописима донетим на основу Закона: Правилником о техничким нормативима инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник Републике Србије“, број 3/18), Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник Републике Србије“, број 22/19), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређења платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Службени лист СФРЈ“, број 24/87) и осталим позитивним прописима из области заштите од пожара, као што су: Уредба о развраставању објеката, делатности и земљишта и категорије угрожености од пожара („Службени гласник Републике Србије“, број 76/2010) и Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник Републике Србије“, број 3/2018).

На основу прибављених услова МУП-а, Сектор-а за ванредне ситуације, у поступку издавања локацијских услова, потребно је прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са Законом о планирању и изградњи.

У складу са усвојеном концепцијом заштите од пожара, предметни објекат, с обзиром на величину, мора се штитити од пожара помоћу спољашње и унутрашње

противпожарне хидрантске мреже, са одговарајућим бројем спољних и унутрашњих противпожарних хидраната. У складу са захтевима и одредбама Правилника о техничким нормативима инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник Републике Србије“, број 3/18), дефинисано је техничко решење заштите објекта од пожара помоћу спољне и унутрашње хидрантске мреже, које обезбеђује поуздано и ефикасно гашење пожара у случају његове појаве у било ком делу објекта (детаљније су капацитети описани у делу Водоводна мрежа).

Интерна саобраћајница и сервисна саобраћајница око објекта служе истовремено и као противпожарни пут, ширине 3,5m и са одговарајућим радијусима кривина и круже око објекта и омогућавају директан приступ ватрогасном возилу са свих страна.

Приликом израде техничке документације потребно је придржавати се одредби Закона о заштити од пожара и других важећих закона, одлука, техничких прописа, техничких норматива, стандарда и осталих аката којима је уређена област заштите од пожара.

#### 14. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Приликом изградње планираног објекта обавезно је придржавати се одредби Закона о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије („Службени гласник Републике Србије“, број 40/2021) и прописа донетим на основу Закона. Такође, при пројектовању и реализацији свих објеката применити мере и решења која ће омогућити енергетску ефикасност објеката свих садржаја у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник Републике Србије“, број 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник Републике Србије“, број. 69/2012, 44/2018 – др. закон и 111/2022).

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и обновљиве изворе енергије колико је то могуће.

Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта (изложеност спољашњим климатским утицајима – температура, ветар, влага, сунчево зрачење), као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, и одговарајућим уређењем околног простора, може се постићи енергетска повољност објекта.

За енергетски ефикасну изградњу у оквиру локације, примењиваће се следеће мере:

- у обликовању користити што повољнији однос површине фасаде према корисној површини основе, да се губици енергије минимизирају;

- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура;
- примена адекватног омотача објеката (топлотна изолација зидова, крова и подних површина), примена прозора са адекватним карактеристикама (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- примена адекватног система грејања;
- максимално коришћење обновљивих извора енергије;
- уградња штедљивих потрошача енергије;
- примена адекватног унутрашњег и спољњег осветљења (примена савремених сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

## 15. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Не предвиђа се фазност изградње објекта.

## 16. ТЕХНИЧКИ ОПИС

### **Функционално решење објекта**

Објекат је у функционалном смислу пословни објекат трговине са пратећим садржајима.

У приземном централном делу према улици смештен је пословни простор намењен трговини, са магацинском простором, месаром и просторијама за особље у задњем делу објекта. Улаз у продајни део објекта је са уличне-западне стране објекта, а улаз за остале делове пословног објекта трговине је са дворишне -источне стране објекта.

У приземљу ка улици лево уз пословни простор трговине смештена су два локала: апотека и кафе-ресторан, са улазима са уличне стране објекта. Кухиња, магацин и просторије за особље кафе-ресторана смештене су у продужетку самог ресторана и улази у ове делове кафе ресторана су са задње стране објекта. Десно уз пословни простор трговине смештен је локал намењен мењачници са улазом за кориснике на западној страни објекта и улазом за особље на јужној страни објекта.

Улаз и степениште за спрат објекта, налази се у дворишном делу на источној страни објекта.

На спрату је смештен административни простор објекта трговине, са степенишним простором, ходником, салом за састанке, четири канцеларије, чајна кухиња и тоалети.

## Конструктивни систем

Објекат се састоји од две конструктивне целине. Део објекта спратности П+1, у приземном делу је АБ скелетна конструкција са АБ стубовима подвлакама и међуспратном конструкцијом између приземља АБ пуном плочом  $d=22$  см. Спратни део објекта је рамовска челична конструкција – стубови, подвлаке и кровни решеткасти везачи од челичних профила димензија према статичком прорачуну.

Конструкција дела објекта спратности П+0, је рамовска челична конструкција – стубови, подвлаке и кровни решеткасти везачи од кутијастих челичних профила димензија према статичком прорачуну.

Кровна конструкција оба дела објекта је пројектована као систем носећих попречних решетки за приземни део на осном одстојању од 6 м (3 поља), а за спратни део од 6 м и 5,30 м (4 поља), у подужном правцу повезани челичним кровним рожњачама које истовремено представљају и носаче кровног покривача. Кровне решетке су двопојасне са дијагоналама, за приземни део објекта распона 15,40 м, а за спратни део објекта распона 7,90 м.

Висина кровне решетке изнад приземног дела објекта је 1,5 м, а висина кровне решетке изнад спратног дела објекта је 0,80 м.

Размак између рожњача је 1,65 м, изнад спратног дела објекта и 1,53 м изнад приземног дела објекта.

Зидови објекта су од челичних фасадних ПИР термо панела  $d =15$  см, а кровни покривач је од челичних кровних ПИР термо панела  $d =15$  см.

Нагиб кровних равни износи  $7,63^\circ$  изнад приземног дела објекта и  $3,70^\circ$  изнад спратног дела објекта.

Фундирање на АБ темељима самцима повезаних по ободу објекта АБ гредама и у делу објекта на темељним контра гредама, у свему према статичком прорачуну. Пројектована дубина фундирања темеља је на мин.0.85 м од коте постојећег природног терена.

Испод темеља се поставља шљунак  $d =15 -20$  см

Испод темеља, а по слоју шљунка, се изводи слој мршаваг бетона дебљине 5,0 см.

Подна конструкција је пројектована АБ плоча дебљине  $d = 15$  см.

Степениште је пројектовано као коленаста плоча у свему према статичком прорачуну, стандардима, нормама, условима и упутствима и у свему према

описима и детаљним нацртима пројектау којима се одговарајући материјали наводе.

Темељи самци лију се на лицу места и изводе од МБ 30.

Употребљавају се бетонски челици GA (као помоћни), челик квалитета B500b за главну арматурских АБ елемената конструкције. Челична конструкција се ради од челика квалитета S235.

### **Материјализација**

Фасаду чине табле термоизолационог фасадног ПИР панела дебљине 15 см. Столарија је алуминијумска, боја антрацит. На споју ПИР панела и столарије поставља се метална потконструкција.

Новопроектовани унутрашњи преградни зидови комплетно се изводе у систему суве градње – зидови од гипс картонских плоча са испуном од минералне вуне. По потреби за одређене просторије користе се ватроотпорне и влагоотпорне гипскартонске плоче. У санитарним просторијама сви зидови имају одговарајућу облогу керамичким плочицама која задовољава све санитарне услове.

Унутрашњи зидови се молерски обрађују и боје дисперзивном или полудисперзивном бојом, у зависности од намене просторије. Челични стубови су обложени гипскартонским облогама које се боје дисперзијом „Хелиомих Н167“. Зидови у припремним просторијама и тоалетима облажу се зидним керамичким плочицама.

У свим просторијама осим канцеларија где се поставља ламинат, предвиђено је постављање подне гранитне керамике.

Плафони - у деловима објекта испод кровне конструкције пројектован је спуштен плафон у комбинацији Кнауф АМФ плоча и монолитног гипскартонског плафона . У тоалетима се израђује спуштени плафон од влагоотпорних плоча. Зидови и плафони комора за хлађење предвиђени су од хладионичких панела. Висина плафона у коморама је 2,60 m.

### **Изолације**

Хидроизолација се поставља у подовима и зидовима и то:

- изолација санитарних просторија;
- изолација подова на тлу.

Термоизолација – приликом пројектовања у складу са постојећим прописима примењени су следећи термоизолациони материјали: експандирани полистирен (стиродур) и камена вуна.

У подовима спрата ставља се екструдирани полистирен  $d = 2$  cm.

У подовима приземља ставља се камена вуна  $d= 12$  cm.

### Грејање и вентилација

У објекту је предвиђено грејање топлотном пумпом, којом се обезбеђују хлађење и грејање. Све пословне просторије имају природно проветравање. Санитарне просторије које немају природну вентилацију биће вентилисане преко вентилационих канала, а продајни простор, као и простор кафе-ресторана биће повезан на систем принудне вентилације.

### Инсталације

При изради пројекта сагледани су и обезбеђени основни услови за пројектовање инсталација водовода и канализације, електро-инсталација јаке и слабе струје и машинских инсталација што ће бити предмет пројекта сваке фазе посебно.

### ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА

#### Приземље:

##### 1. Локал 1 – трговина на мало

1) Продајни простор	285,58 m <sup>2</sup>
2) Магацин	57,21m <sup>2</sup>
3) Компресор	2,05m <sup>2</sup>
4) Канцеларија	3,59m <sup>2</sup>
5) Мушка гардероба	2.91m <sup>2</sup>
6) Трпзарија	3.56m <sup>2</sup>
7) Женска гардероба	2,90m <sup>2</sup>
8) Предпростор	2.16m <sup>2</sup>
9) WC	1.31m <sup>2</sup>
10) Месара	16,38m <sup>2</sup>
11) <u>Степениште за спрат</u>	<u>4,81 m<sup>2</sup></u>
укупно	382,46 m <sup>2</sup>

##### 2. Локал 2 – кафе ресторан

1) Кафе	59,68 m <sup>2</sup>
2) Кухиња	18,30 m <sup>2</sup>
3) Магацин	7,96 m <sup>2</sup>
4) Гардероба	3,33 m <sup>2</sup>
5) WC	2,32 m <sup>2</sup>
6) Предпростор	2,24 m <sup>2</sup>
7) WC	1,33 m <sup>2</sup>
8) <u>WC</u>	<u>1,33 m<sup>2</sup></u>
укупно	96,49 m <sup>2</sup>

##### 3. Локал 3 – апотека

1) Продајни простор	11,78 m <sup>2</sup>
2) Магацин	7,58 m <sup>2</sup>
3) Претпростор	1,97 m <sup>2</sup>
4) <u>WCзапослени</u>	<u>1,70 m<sup>2</sup></u>
укупно	23,03 m <sup>2</sup>

4. Локал 4 – мењачница

1) Шалтер	10,91 m <sup>2</sup>
2) <u>WC запослени</u>	<u>2,03 m<sup>2</sup></u>
укупно	12,94 m <sup>2</sup>

**Спрат:**

1. Трговина/Администрација

1) Степенишни простор	7,23m <sup>2</sup>
2) Ходник	21,01m <sup>2</sup>
3) Канцеларија	17,82m <sup>2</sup>
4) Сала за састанке	37,46m <sup>2</sup>
5) Канцеларија	29,19m <sup>2</sup>
6) Канцеларија	29,05m <sup>2</sup>
7) Канцеларија	20,59m <sup>2</sup>
8) Трпезарија	11,52m <sup>2</sup>
9) Претпростор	2,17m <sup>2</sup>
10) WC мушки	1,33m <sup>2</sup>
11) Претпростор	2,95m <sup>2</sup>
12) WC женски	1,59m <sup>2</sup>
13) WC женски	1,54 m <sup>2</sup>
14) <u>Тераса</u>	<u>13,57 m<sup>2</sup></u>
укупно	197,02m <sup>2</sup>

	Приземље	Спрат	Објекат
Нето површина (m2)	514,92	197,02	<b>711,94</b>
Бруто површина (m2)	561,92	218,72	<b>780,64</b>

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Сандра Перезић дипл.инж.арх.

лиценца број 221 А 11522

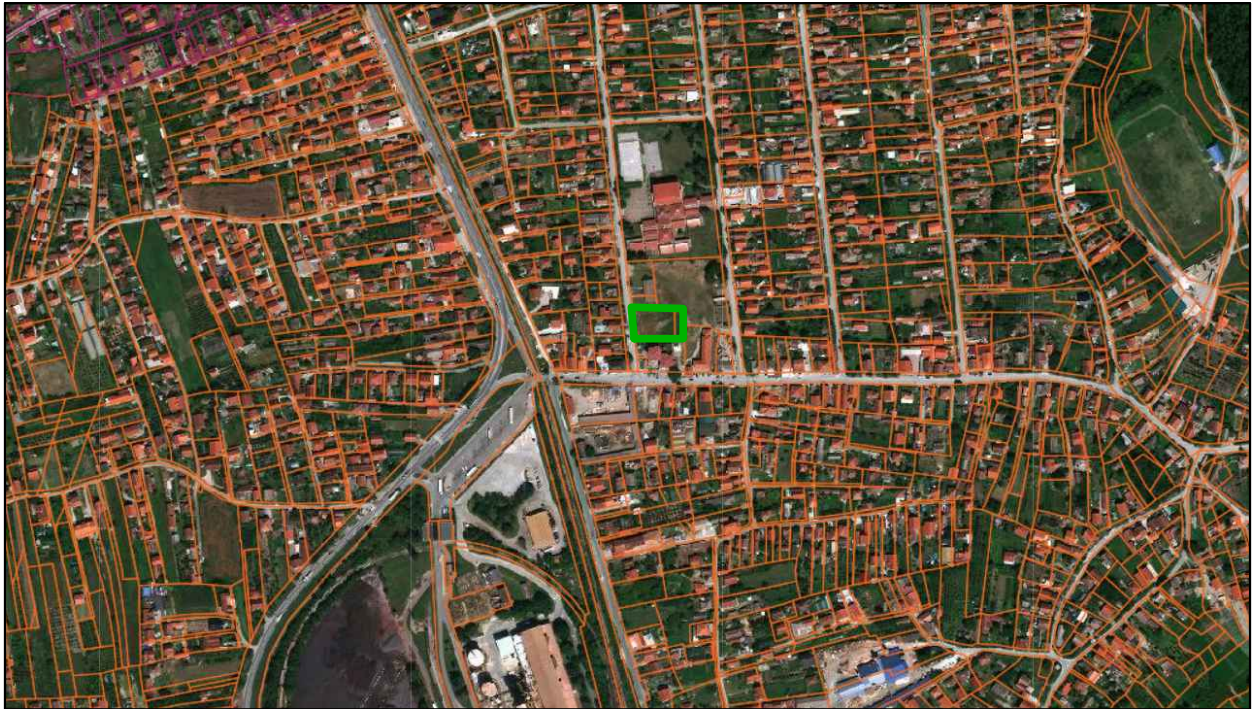


**ГРАФИЧКИ ДЕО**



# ПОСМАТРАНЕ ПАРЦЕЛЕ У ШИРЕМ ОБУХВАТУ

К.О.Радинац  
к.п. 3823/5 и 3823/12



ЛЕГЕНДА:

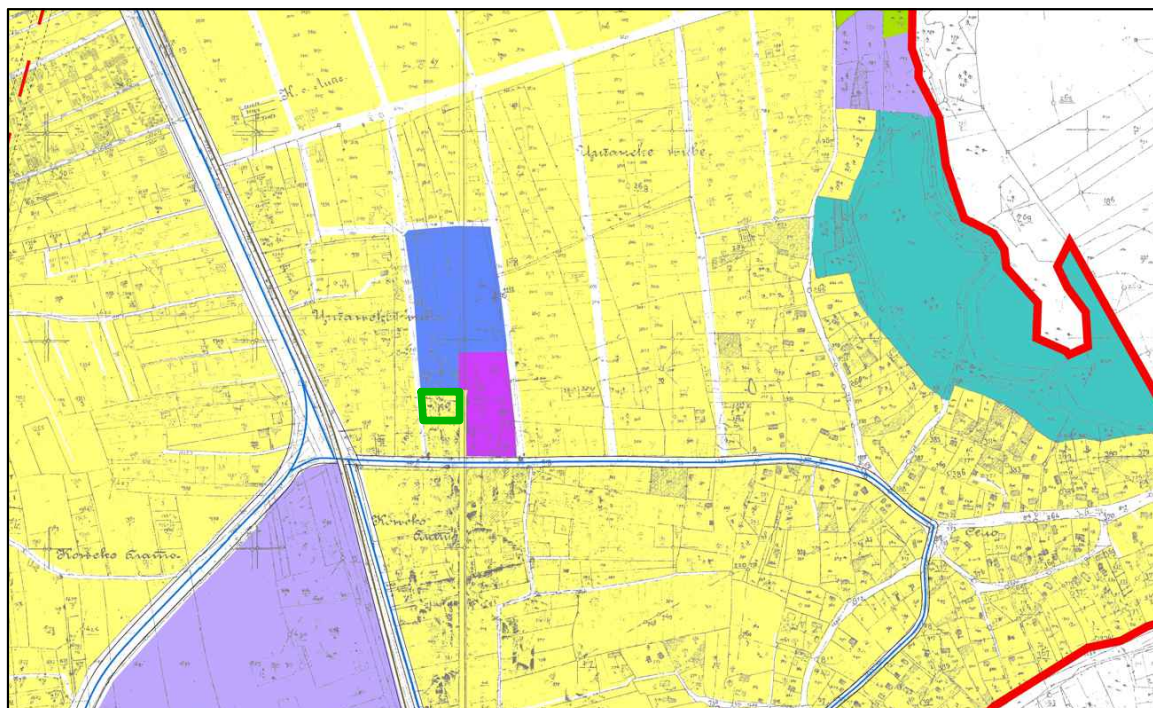


посматране парцеле у ширем обухвату

# ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ГРАДСКО ПОДРУЧЈЕ СМЕДЕРЕВА

-планирана намена површина-

К.О.Радинац  
к.п. 3823/5 и 3823/12

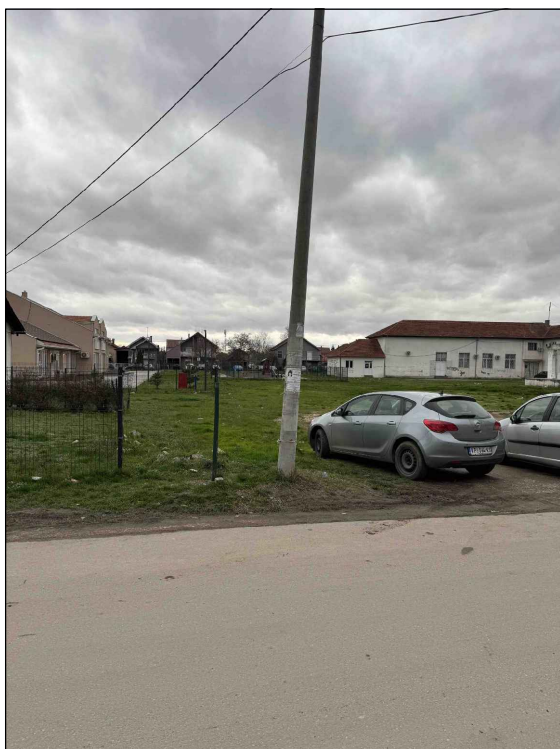


## ЛЕГЕНДА:

-  посматране парцеле
-  зона становања (породично становање средњих густина)
-  зона рада (индустијска зона)
-  зона здравства, школства и социјалне заштите
-  зона објеката културе
-  спортски центри

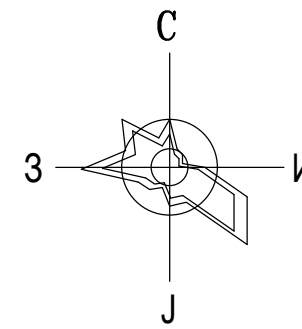
# ФОТОГРАФИЈЕ ЛОКАЦИЈЕ

К.О.Радинац  
к.п. 3823/5 и 3823/12


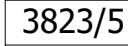



ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА СА  
ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА  
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА  
1:500

К.О.Радицац  
к.п. 3823/5 и 3823/12



ЛЕГЕНДА:

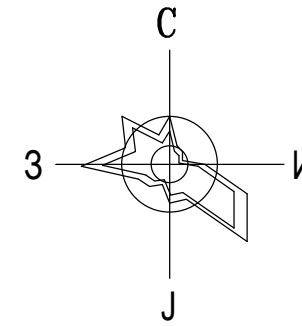
-  граница обухвата урбанистичког пројекта
-  ознака броја катастарске парцеле
-  граница катастарске парцеле




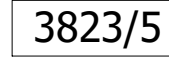

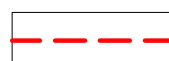
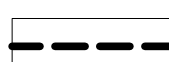




тел. <b>064/22-59-127</b> sandraperazic@yahoo.com	број 2711-25 лист број 1
пројектни биро "АРС ПРОЈЕКТ" Н.Београд	
одговорни урбаниста <b>Сандра Перaziћ</b> лиценца бр.221 А115 22 дипл.инж.арх.	
инвеститор: "БИСА МАРКЕТ" д.о.о. Радицац ул.Спасоја Пејановића 19, Радицац	
објекат:	пословни обј.трговинске и угоститељске намене К.О.Радицац
општина:	к.п.3823/5 и 3823/12
ознака:	део пројекта: <b>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</b>
новембар 2025.	

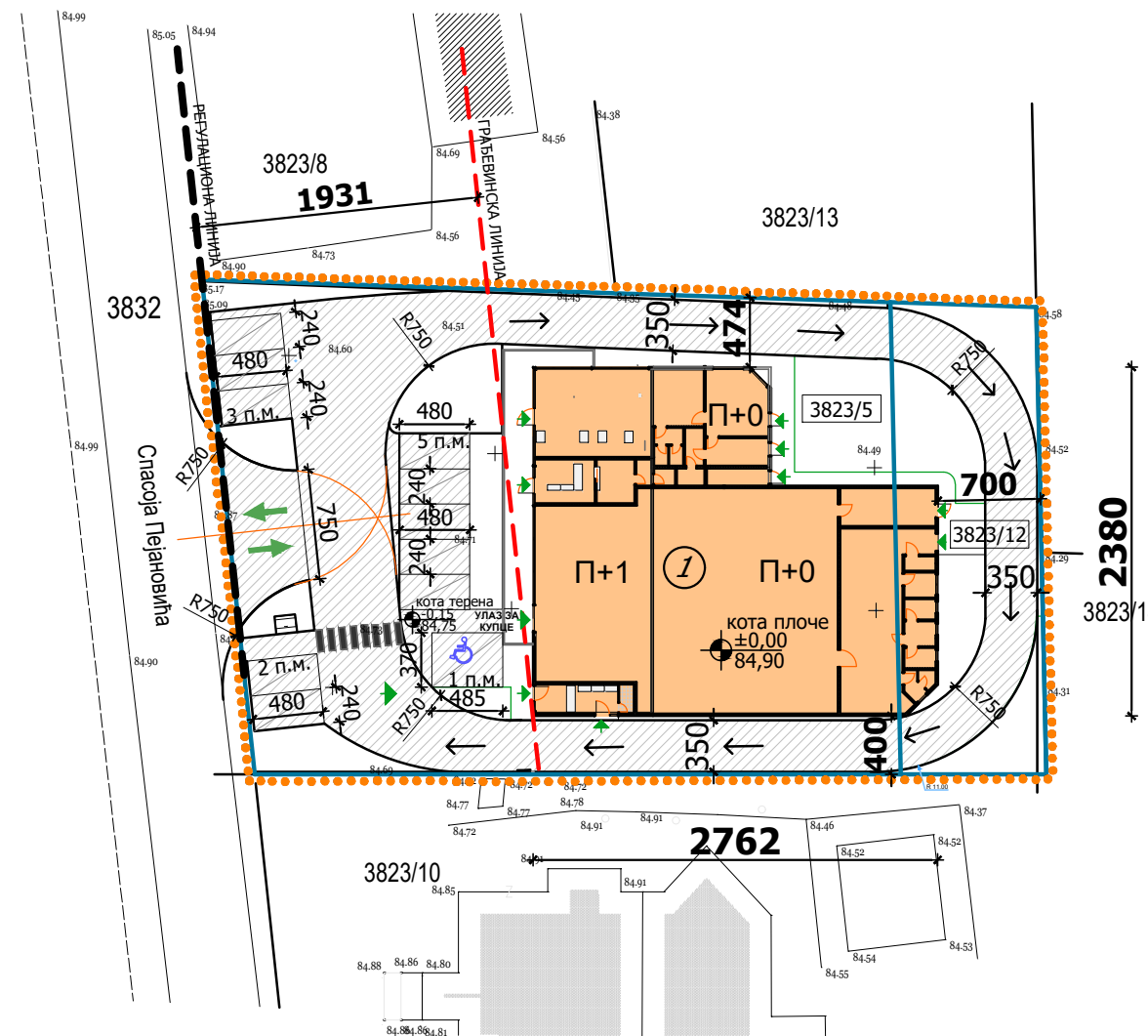
РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО  
РЕШЕЊЕ СА САОБРАЋАЈНИМ  
РЕШЕЊЕМ 1:500

К.О.Радицац  
к.п. 3823/5 и 3823/12



ЛЕГЕНДА:

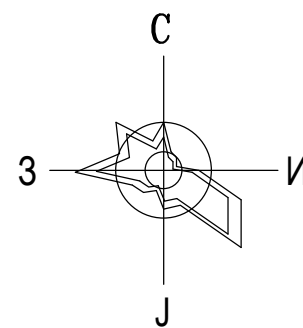
-  граница обухвата урбанистичког пројекта
-  ознака броја катастарске парцеле
-  граница катастарске парцеле
-  ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  излаз/улаз на парцелу
-  интерна саобраћајница са паркингом
-  пројектовани објекат
-  број објекта



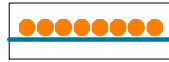
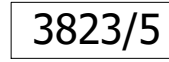

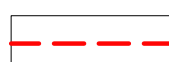
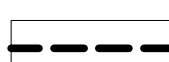

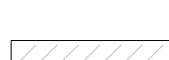




тел. <b>064/22-59-127</b> sandraperezic@yahoo.com	број 2711-25 лист број 2
пројектни биро "АРС ПРОЈЕКТ" Н.Београд	
одговорни урбаниста <b>Сандра Перaziћ</b> лиценца бр.221 А115 22 дипл.инж.арх.	
инвеститор: "БИСА МАРКЕТ" д.о.о. Радицац ул.Спasoја Пејановића 19, Радицац	
објекат: пословни обј.трговинске и угоститељске намене К.О.Радицац	
општина: к.п.3823/5 и 3823/12	
ознака: део пројекта: <b>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</b>	
новембар 2025.	

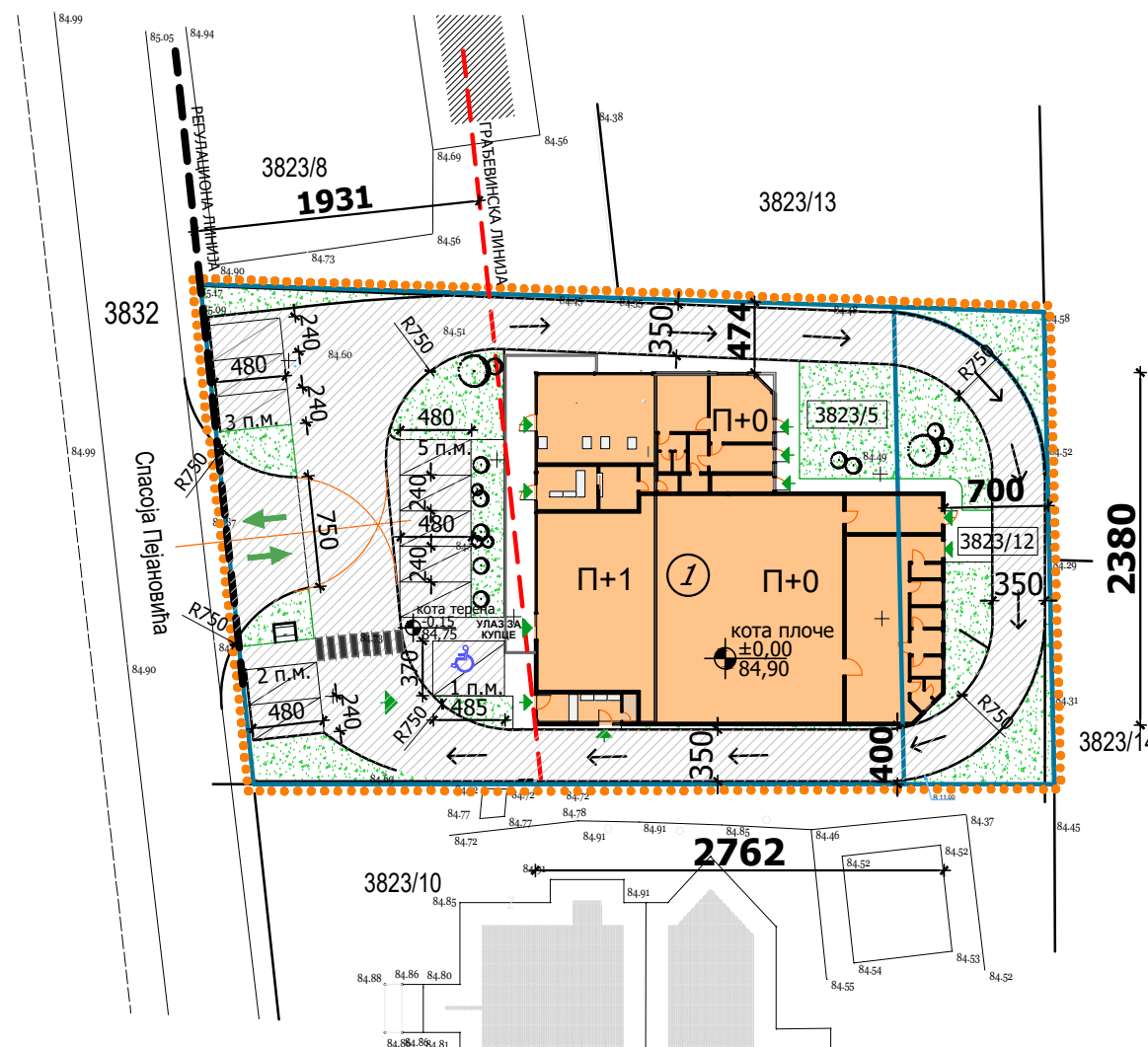
СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ СА  
ПАРТЕРНИМ РЕШЕЊЕМ И ПЛАНОМ  
ОЗЕЛЕЊАВАЊА 1:500

К.О.Радицац  
к.п. 3823/5 и 3823/12



ЛЕГЕНДА:

-  граница обухвата урбанистичког пројекта
-  ознака броја катастарске парцеле
-  граница катастарске парцеле
-  ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  излаз/улаз на парцелу
-  интерна саобраћајница са паркингом
-  новопројектовани објекат
-  зеленило
-  број објекта
-  високо зеленило


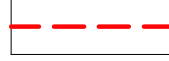
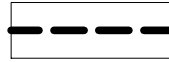










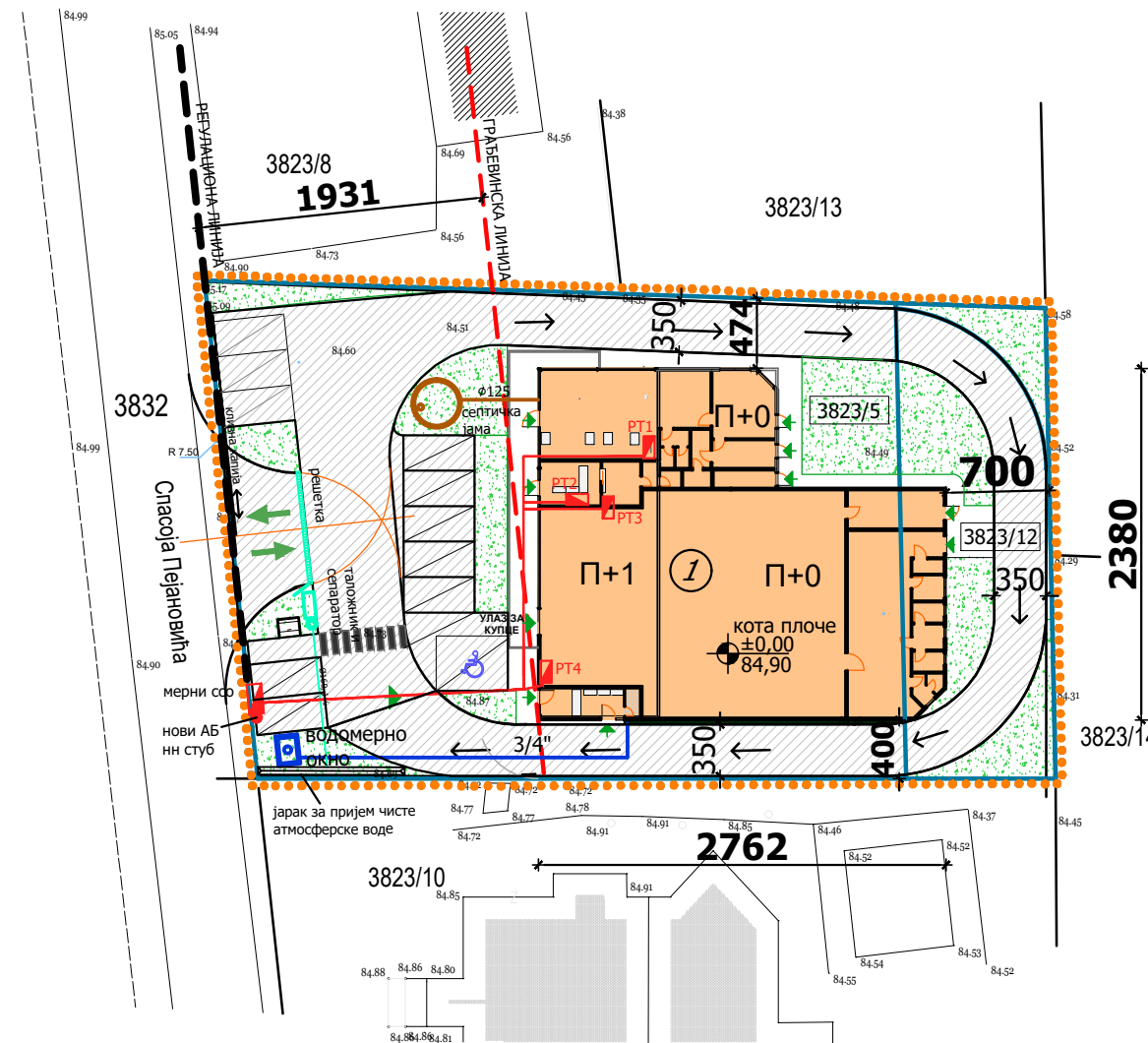
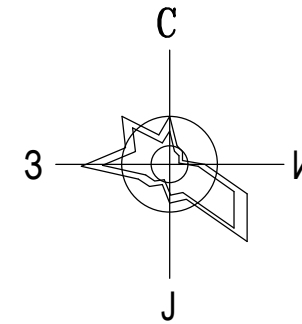
тел. <b>064/22-59-127</b> sandraperezic@yahoo.com	број 2711-25 лист број 3
пројектни биро "АРС ПРОЈЕКТ" Н.Београд	
одговорни урбаниста <b>Сандра Перaziћ</b> лиценца бр.221 А115 22 дипл.инж.арх.	
инвеститор: "БИСА МАРКЕТ" д.о.о. Радицац ул.Спасаоја Пејановића 19, Радицац	
објекат:	пословни обј.трговинске и угоститељске намене К.О.Радицац
општина:	к.п.3823/5 и 3823/12
ознака:	део пројекта: <b>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</b>
новембар 2025.	

ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ  
ИНФРАСТРУКТУРЕ 1:500

К.О.Радинац  
к.п. 3823/5 и 3823/12

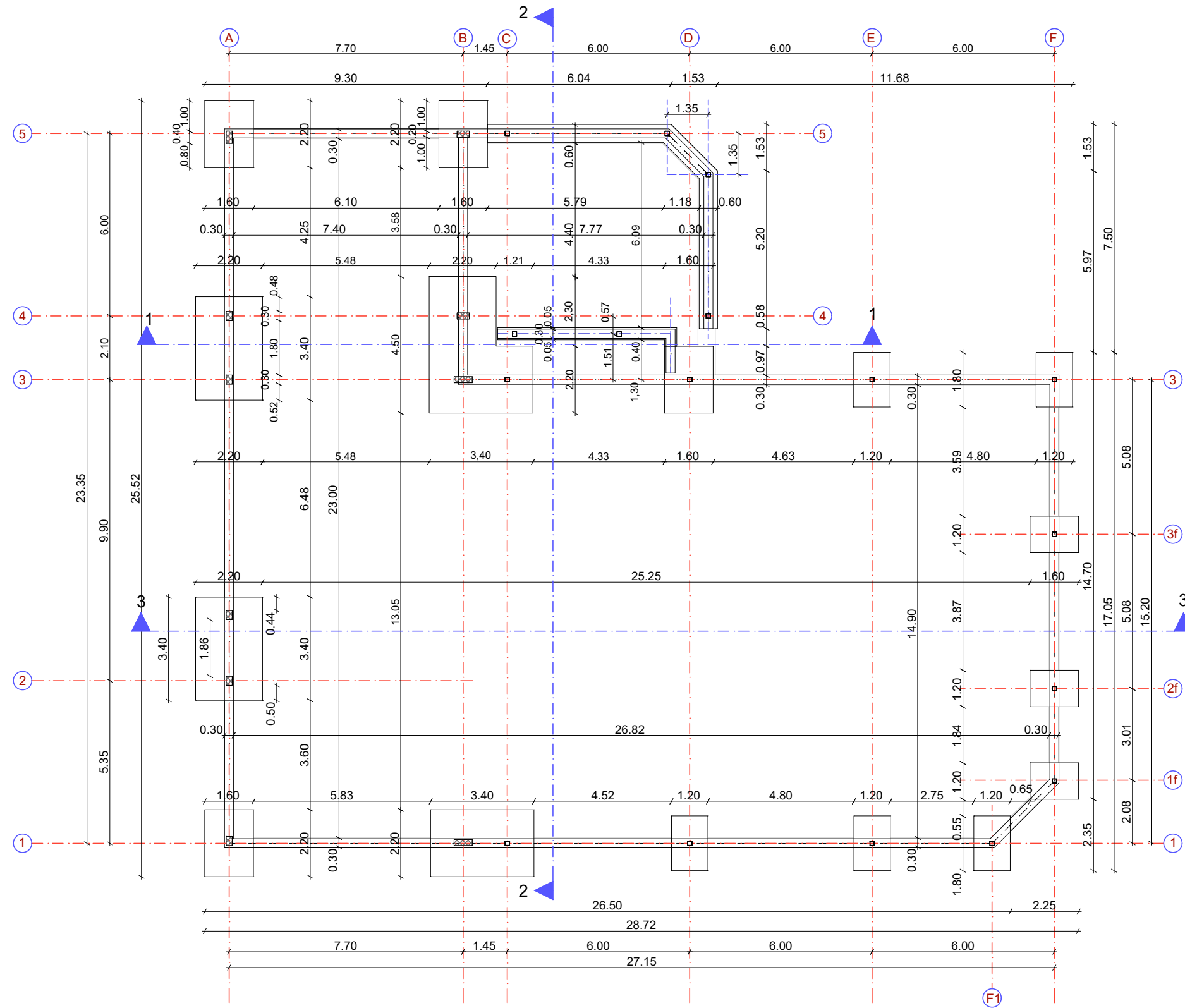
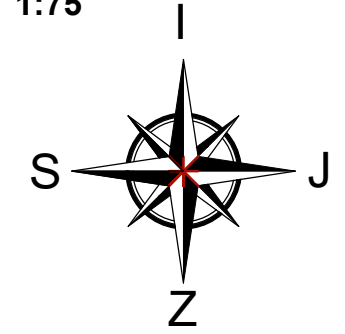
ЛЕГЕНДА:

-  граница обухвата урбанистичког пројекта
-  ознака броја катастарске парцеле
-  ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  излаз/улаз на парцелу
-  интерна саобраћајница са паркингом
-  новопројектовани објекат
-  таложник и сепаратор масти и уља
-  водоводна мрежа
-  канализациона мрежа
-  мерни ссо
-  нови АБ нн стуб
-  разводни орман/табла
-  траса енергетских напојних каблова



тел. <b>064/22-59-127</b> sandraperezajic@yahoo.com	број 2711-25 лист број 4
пројектни биро "АРС ПРОЈЕКТ" Н.Београд	
одговорни урбаниста <b>Сандра Перезић</b> лиценца бр.221 А115 22 дипл.инж.арх.	
инвеститор: "БИСА МАРКЕТ" д.о.о. Радинац ул.Спасоја Пејановића 19, Радинац	
објекат: пословни обј.трговинске и угоститељске намене К.О.Радинац	
општина: к.п.3823/5 и 3823/12	
ознака: део пројекта: <b>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</b>	
новембар 2025.	

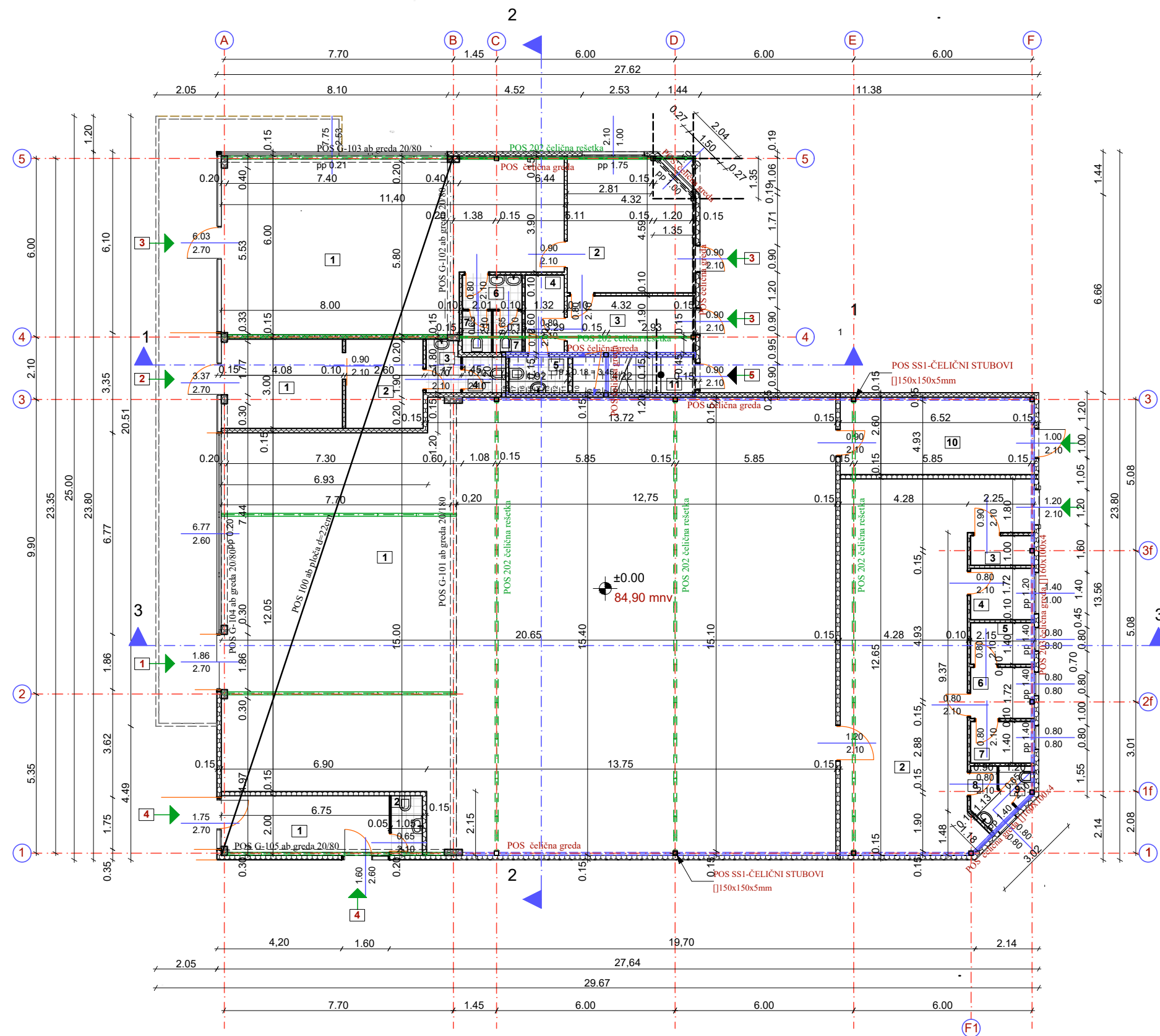
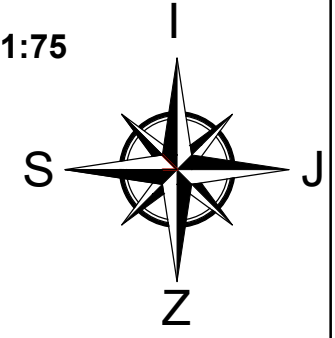
OSNOVA TEMELJA 1:75



*Antanasijević*

"SD KUĆA STIL" SMEDEREVO ul. Jovana Krajišnika br.16/3		
INVESTITOR:	DUAL-PVC DOO SMEDEREVO, ul.Kovinski put bb, Smederevo	broj projekta: IDR - 09/25
OBJEKAT:	PROIZVODNI OBJEKAT, SPRATNOSTI P+1 NA K.P. BR. 2134/8, K.O. LIPE I, GRAD SMEDEREVO	datum: novembar 2025.
NAZIV DELA PROJEKTA:	1 - ARHITEKTURA	vrsta tehničke dokumentacije: IDR
CRTEŽ:	OSNOVA TEMELJA	razmera: 1:75
odgovorni projektant:	dipl. ing.arh. ALEKSANDAR ANTANASIJEVIĆ	list broj:
broj licence:	300 R013 18	1
saradnik:		

OSNOVA PRIZEMLJA 1:75



**PREGLED POVRŠINA ZA PRIZEMLJE**

Broj	Naziv prostorije	Obrada poda	Površina (m <sup>2</sup> )
<b>1 TRGOVINA</b>			
1	Prodajni prostor	Keramičke pločice	285.58
2	Magacin	Keramičke pločice	57.21
3	Kompresor	Keramičke pločice	2.05
4	Kancelarija	Keramičke pločice	3.59
5	Muška garderoba	Keramičke pločice	2.91
6	Trpezarija	Keramičke pločice	3.56
7	Ženska garderoba	Keramičke pločice	2.90
8	Predprostor	Keramičke pločice	2.16
9	WC	Keramičke pločice	1.31
10	Mesara	Keramičke pločice	16.38
11	Stepenište za sprat	Keramičke pločice	4.81
<b>Ukupna neto površina TRGOVINA</b>			<b>382.46</b>

**2 KAFE-RESTORAN**

1	Kafe	Keramičke pločice	59.68
2	Kuhinja	Keramičke pločice	18.30
3	Magacin	Keramičke pločice	7.96
4	Garderoba	Keramičke pločice	3.33
5	WC	Keramičke pločice	2.32
6	Predprostor	Keramičke pločice	2.24
7	WC	Keramičke pločice	1.33
8	WC	Keramičke pločice	1.33
<b>Ukupna neto površina KAFE-RESTORAN</b>			<b>96.49</b>

**3 APOTEKA**

1	Prodajni prostor	Keramičke pločice	11.78
2	Magacin	Keramičke pločice	7.58
3	Predprostor	Keramičke pločice	1.97
4	WC	Keramičke pločice	1.70
<b>Ukupna neto površina APOTEKA</b>			<b>23.03</b>

**4 MENJAČNICA**

1	Šalter	Keramičke pločice	10.91
2	WC	Keramičke pločice	2.03
<b>Ukupna neto površina MENJAČNICA</b>			<b>12.94</b>

**UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA 514.92m<sup>2</sup>**  
**UKUPNA BRUTO PRIZEMLJA 561.92 m<sup>2</sup>**

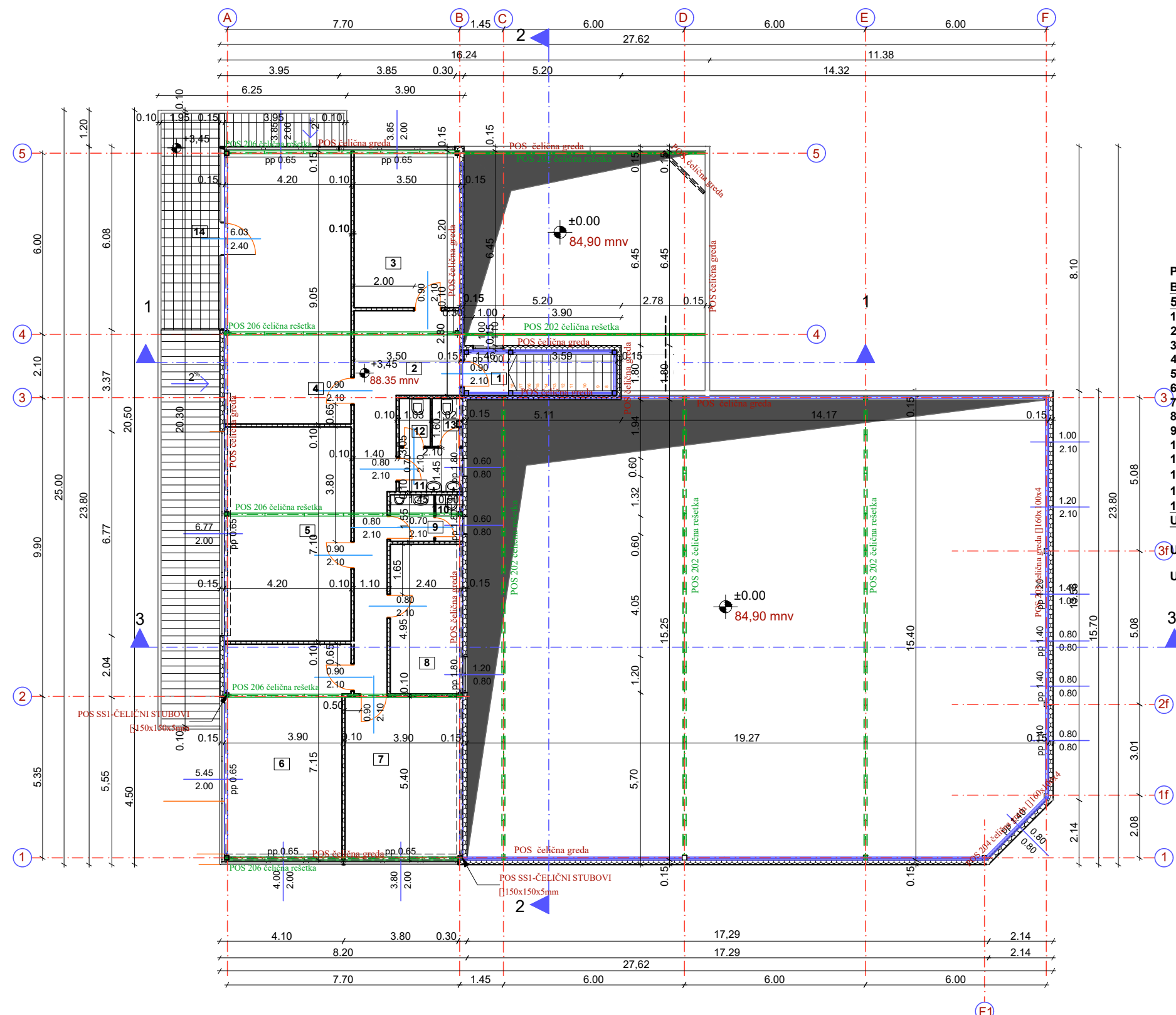
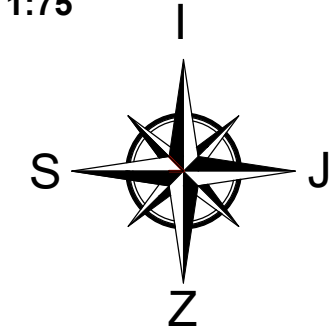
Neto površina objekta = 711.94 m<sup>2</sup>  
 Bruto površina objekta = 780.64 m<sup>2</sup>

*Arhitekt*



"SD KUĆA STIL"		
SMEDEREVO ul. Jovana Krajišnika br.16/3		
INVESTITOR:	DUAL-PVC DOO SMEDEREVO, ul. Kovinski put bb, Smederevo	broj projekta: IDR - 09/25
OBJEKAT:	PROIZVODNI OBJEKAT, SPRATNOSTI P+1 NA K.P. BR. 2134/8, K.O. LIPE I, GRAD SMEDEREVO	datum: novembar 2025.
NAZIV DELA PROJEKTA:	1 - ARHITEKTURA	vrsta tehničke dokumentacije: IDR
CRTEŽ:	OSNOVA PRIZEMLJA	razmera: 1:75
odgovorni projektant:	dipl. ing. arch. ALEKSANDAR ANTANASJJEVIĆ	list broj: 2
broj licence:	300 R013 18	
saradnik:		

# OSNOVA SPRATA 1:75



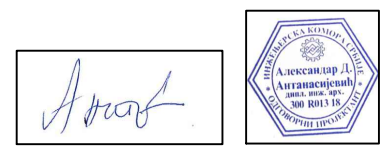
Broj	Naziv prostorije	Obrada poda	Površina (m <sup>2</sup> )
<b>PREGLED POVRŠINA ZA SPRAT</b>			
<b>5</b>	<b>TRGOVINA-ADMINISTRACIJA</b>		
1	Stepenišni prostor	Keramičke pločice	7,23
2	Hodnik	Keramičke pločice	21,01
3	Kancelarija	Keramičke pločice	17,82
4	Sala za sastanke	Keramičke pločice	37,46
5	Kancelarija	Keramičke pločice	29,19
6	Kancelarija	Keramičke pločice	29,05
7	Kancelarija	Keramičke pločice	20,59
8	Trpezarija	Keramičke pločice	11,52
9	Predprostor	Keramičke pločice	2,17
10	Muški WC	Keramičke pločice	1,33
11	Predprostor	Keramičke pločice	2,95
12	Ženski WC	Keramičke pločice	1,59
13	Ženski WC	Keramičke pločice	1,54
14	Terasa	Keramičke pločice	13,57
<b>Ukupna neto površina TRGOVINA-ADMINISTRACIJA</b>			<b>197.02</b>

**3f** UKUPNA NETO POVRŠINA SPRATA **197.02 m<sup>2</sup>**

**UKUPNA BRUTO POVRŠINA SPRATA **218,72 m<sup>2</sup>****

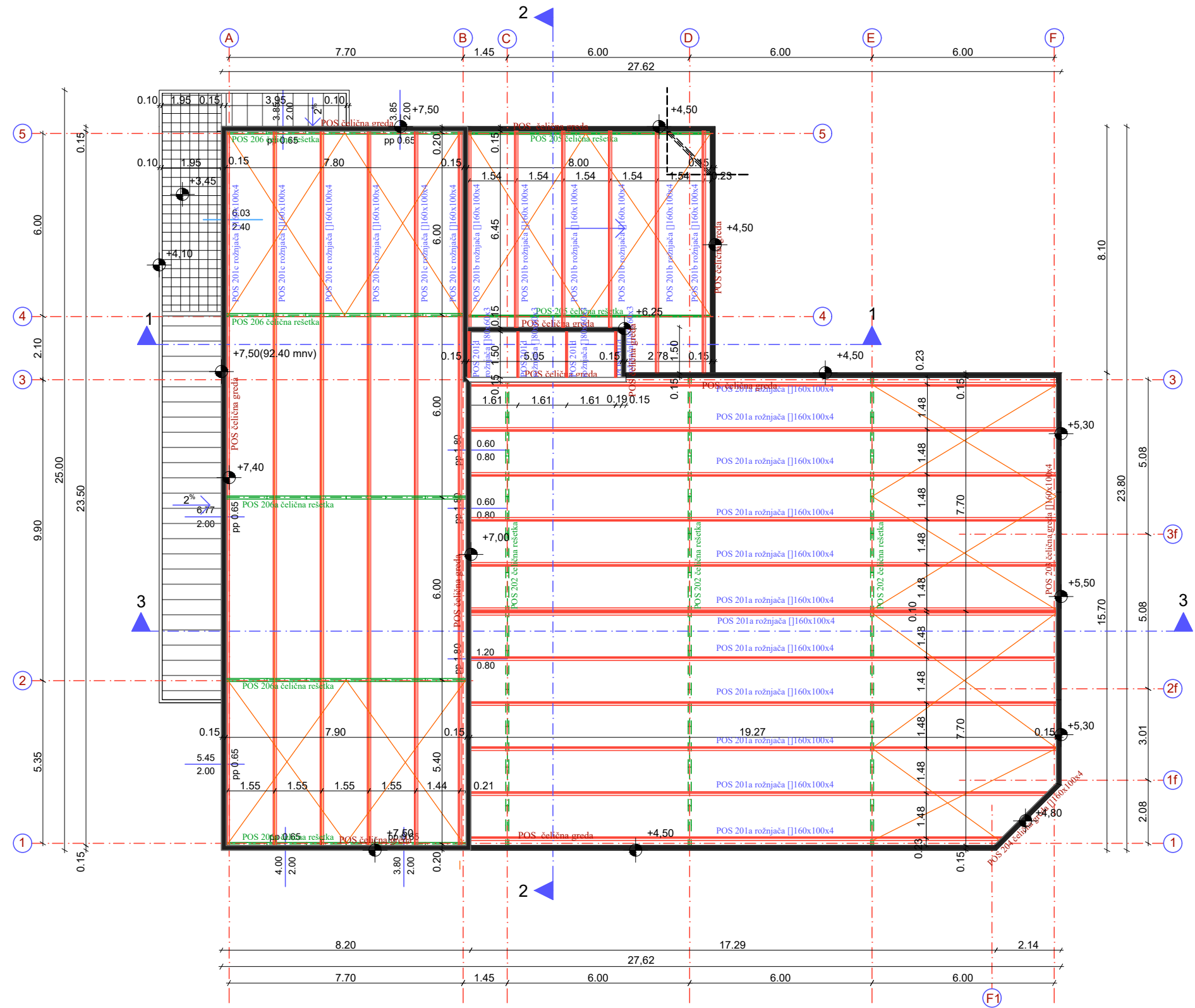
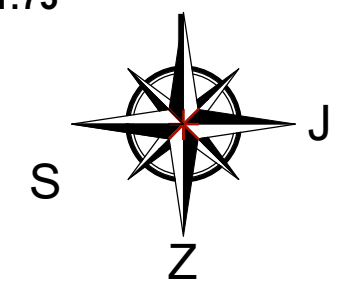
**1f** Neto površina objekta = 711.94 m<sup>2</sup>

Bruto površina objekta = 780.64 m<sup>2</sup>



"SD KUĆA STIL"		
SMEDEREVO ul. Jovana Krajišnika br.16/3		
INVESTITOR:	DUAL-PVC DOO SMEDEREVO, ul. Kovinski put bb, Smederevo	broj projekta: IDR - 09/25
OBJEKAT:	PROIZVODNI OBJEKAT, SPRATNOSTI P+1 NA K.P. BR. 2134/8, K.O. LIPE I, GRAD SMEDEREVO	datum: novembar 2025.
NAZIV DELA PROJEKTA:	1 - ARHITEKTURA	vrsta tehničke dokumentacije: IDR
CRTEŽ:	OSNOVA SPRATA	razmera: 1:75
odgovorni projektant: broj licence:	dipl. ing. arh. ALEKSANDAR ANTANASJJEVIĆ 300 R013 18	list broj: <b>3</b>
saradnik:		

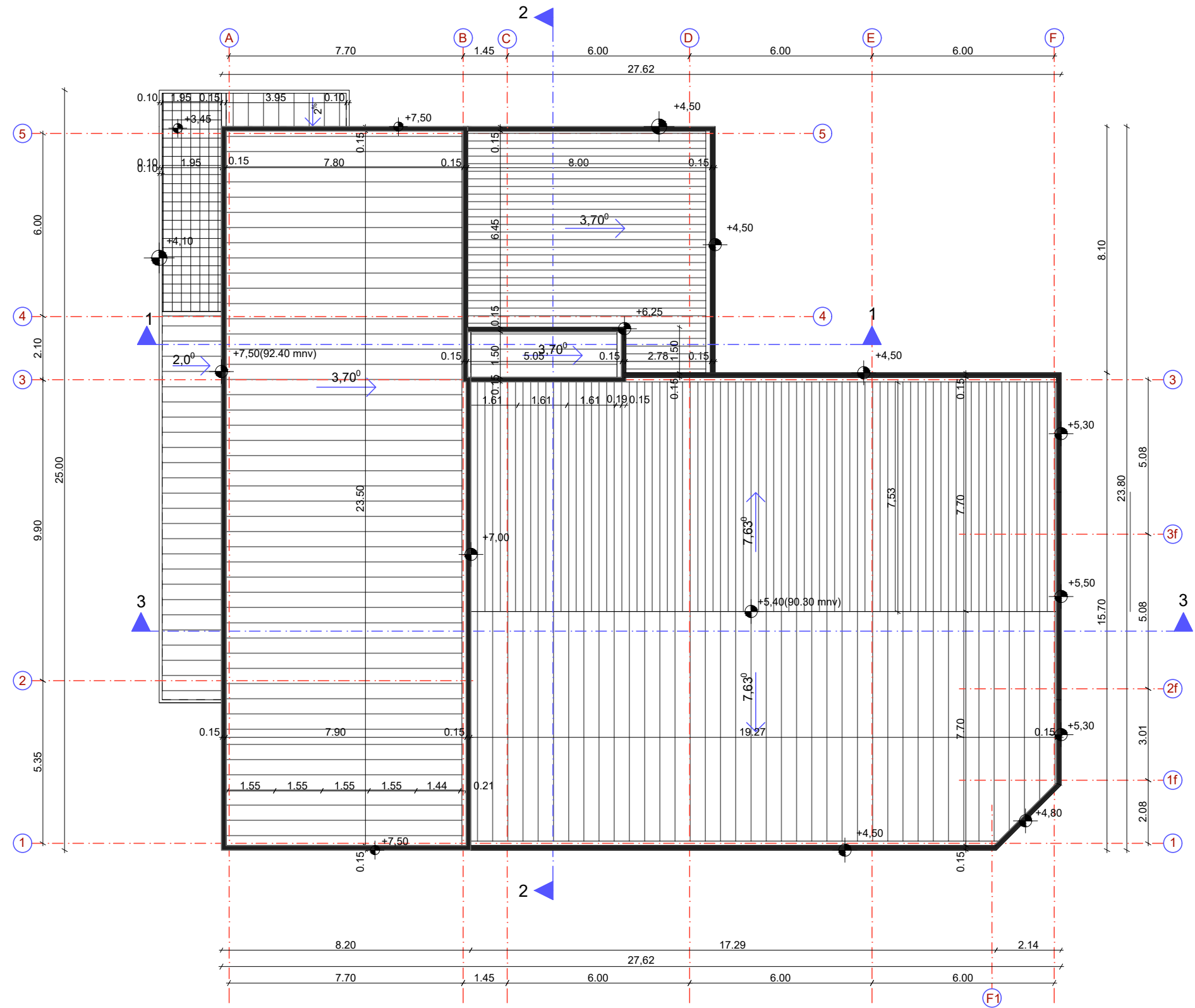
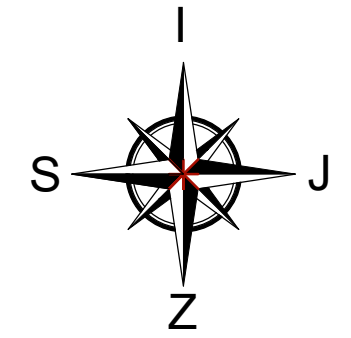
# OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE 1:75



*Antanasijević*

"SD KUĆA STIL" SMEDEREVO ul. Jovana Krajišnika br.16/3		
INVESTITOR:	DUAL-PVC DOO SMEDEREVO, ul.Kovinski put bb, Smederevo	broj projekta: IDR - 09/25
OBJEKAT	PROIZVODNI OBJEKAT, SPRATNOSTI P+1 NA K.P.BR. 2134/8, K.O. LIPE I, GRAD SMEDEREVO	datum: novembar 2025.
NAZIV DELA PROJEKTA	1 - ARHITEKTURA	vrsta tehničke dokumentacije: IDR
CRTEŽ:	OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE	razmera: 1:75
odgovorni projektant:	dipl. ing.arh. ALEKSANDAR ANTANASIJEVIC	list broj:
broj licence:	300 R013 18	<b>4</b>
saradnik:		

OSNOVA KROVNIH RAVNI 1:75

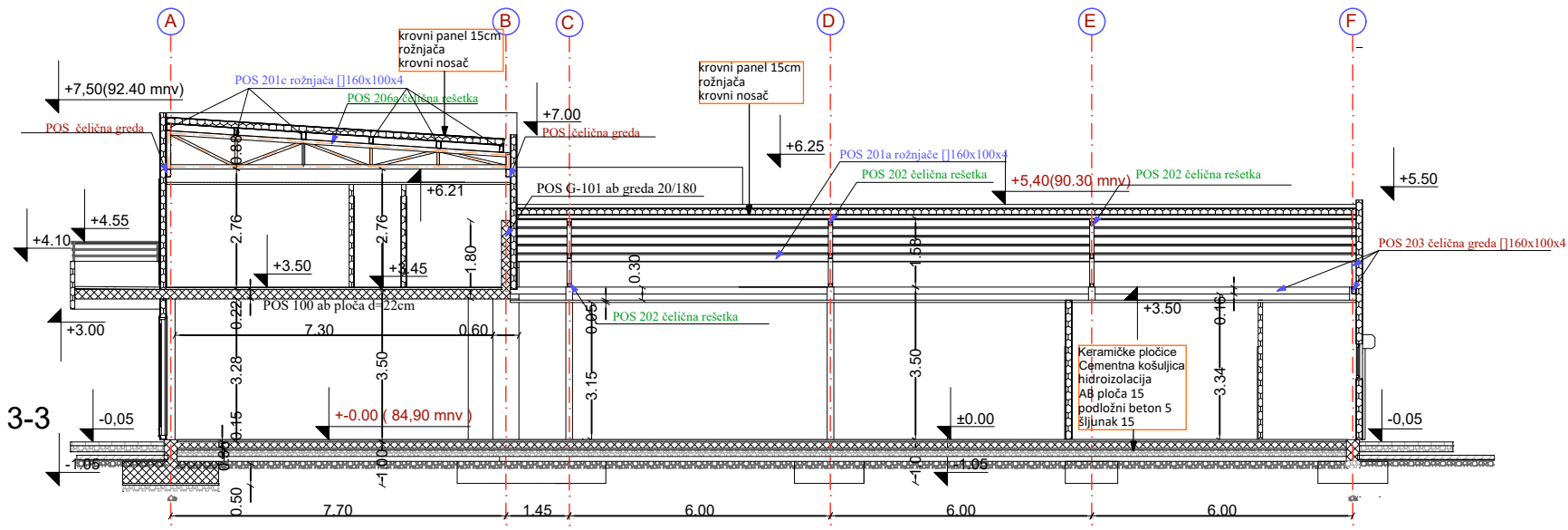


*Antanasijević*

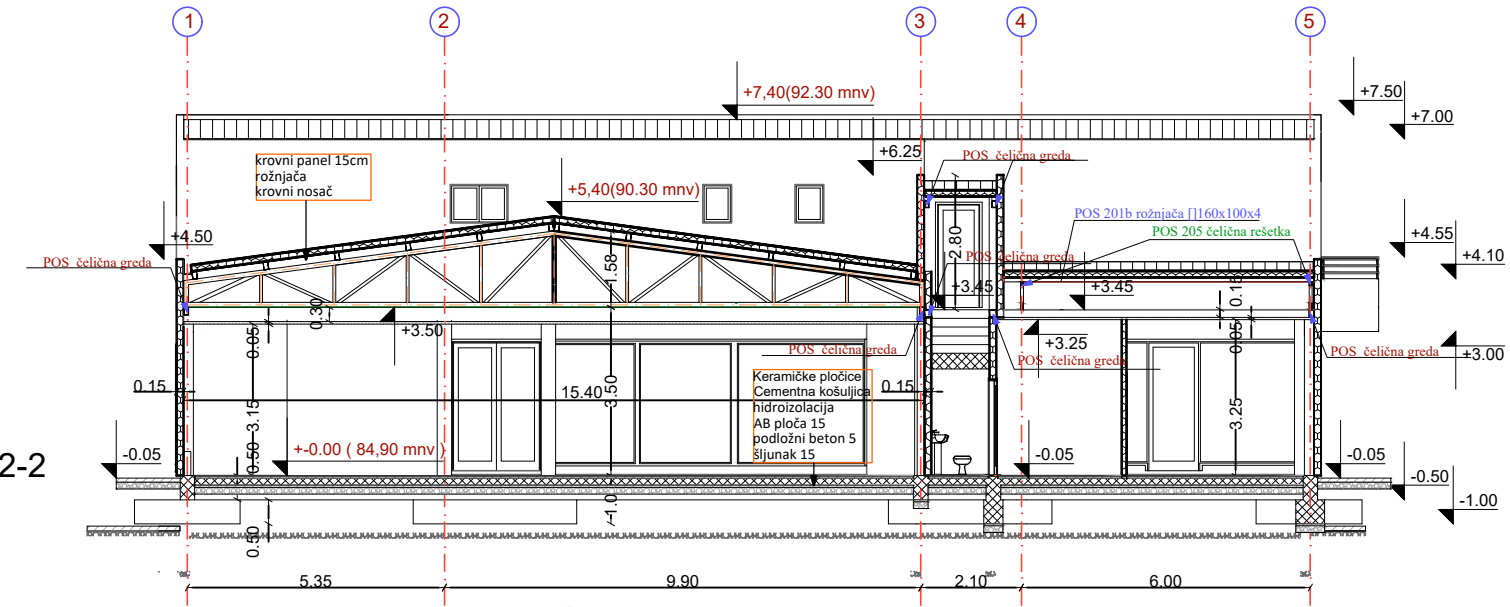
"SD KUĆA STIL" SMEDEREVO ul. Jovana Krajišnika br.16/3		
INVESTITOR:	DUAL-PVC DOO SMEDEREVO, ul.Kovinski put bb, Smederevo	broj projekta: IDR - 09/25
OBJEKAT	PROIZVODNI OBJEKAT, SPRATNOSTI P+1 NA K.P.BR. 2134/8, K.O. LIPE 1, GRAD SMEDEREVO	datum: novembar 2025.
NAZIV DELA PROJEKTA	1 - ARHITEKTURA	vrsta tehničke dokumentacije: IDR
CRTEŽ:	OSNOVA KROVNIH RAVNI	razmera: 1:75
odgovorni projektant:	dipl. ing.arh. ALEKSANDAR ANTANASIJEVIC	list broj:
broj licence:	300 R013 18	5
saradnik:		

PRESECI 1:75

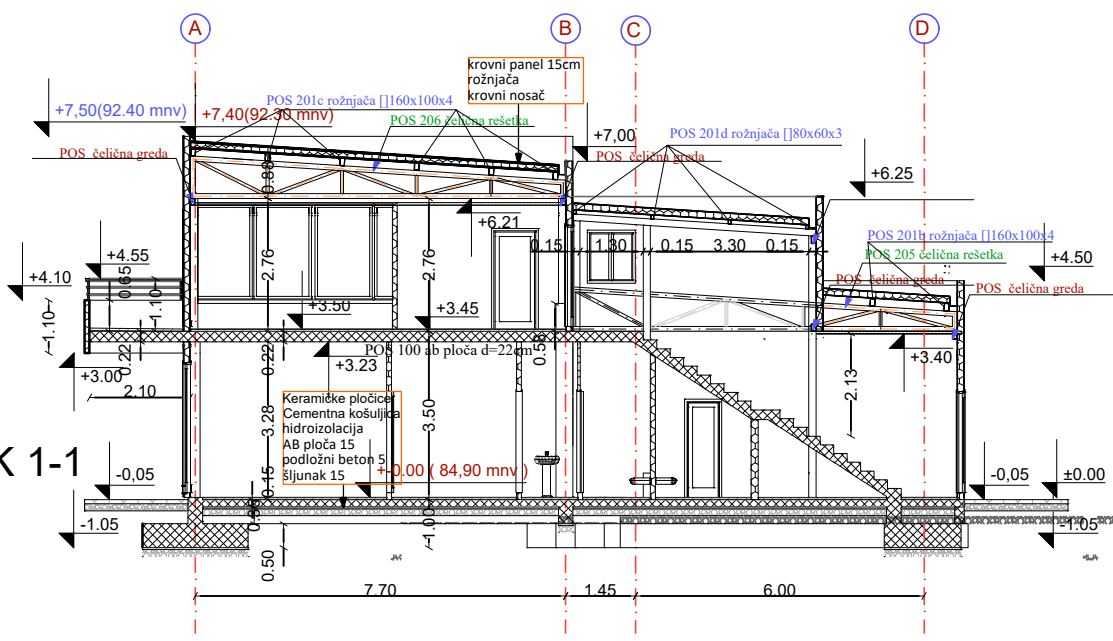
PRESEK 3-3



PRESEK 2-2



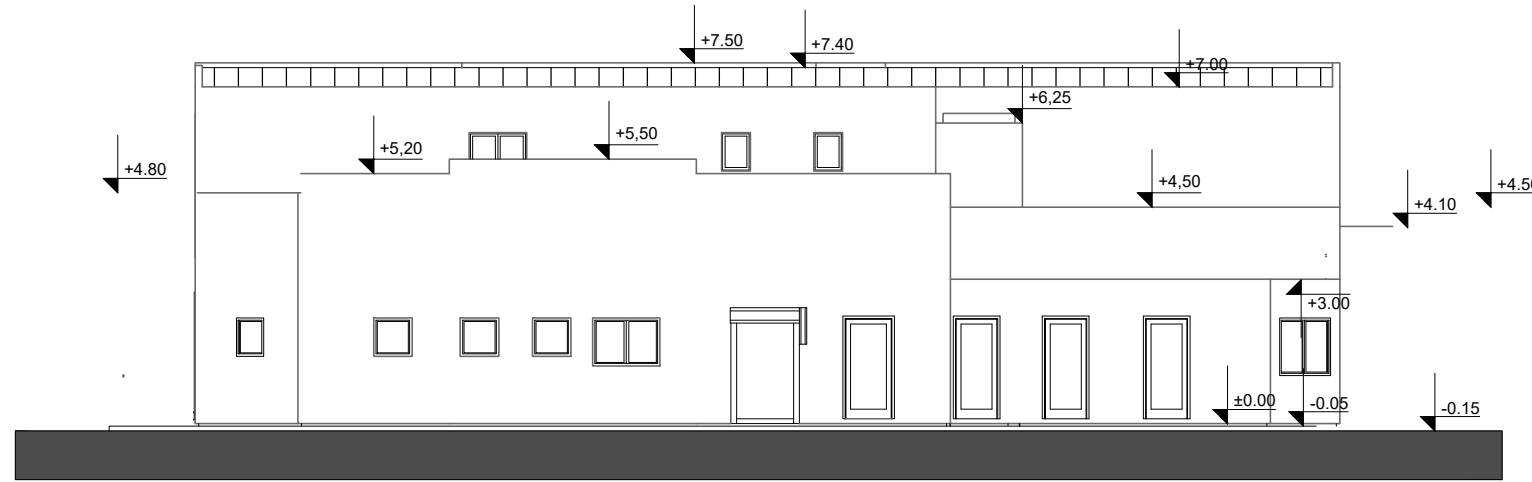
PRESEK 1-1



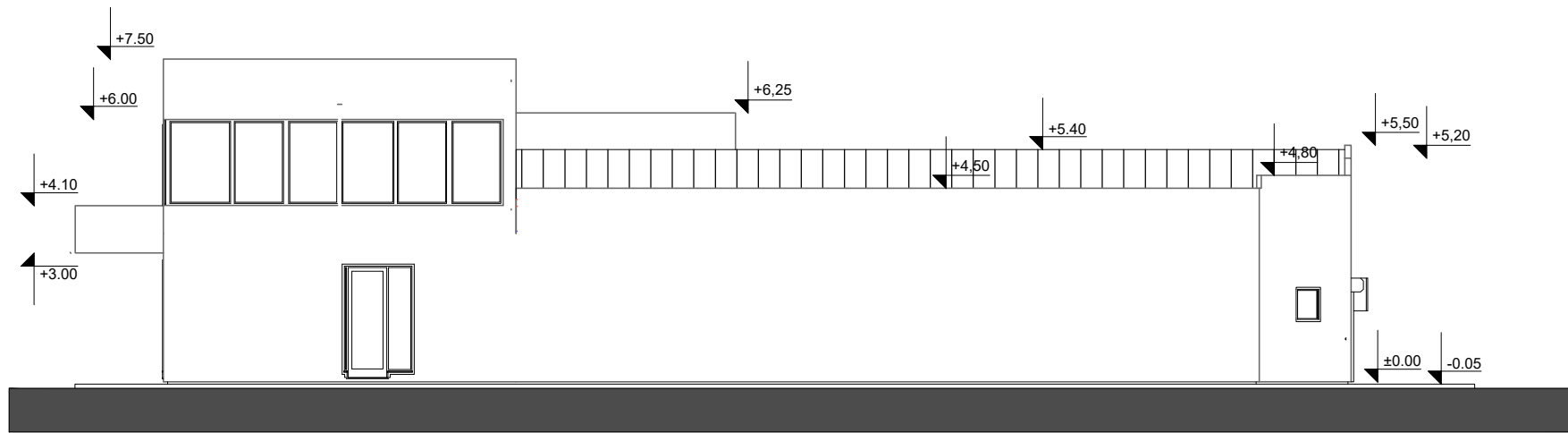
*Antanasijević*

"SD KUĆA STIL" SMEDEREVO ul. Jovana Krajišnika br.16/3		
INVESTITOR:	DUAL-PVC DOO SMEDEREVO, ul.Kovinski put bb, Smederevo	broj projekta: IDR - 09/25
OBJEKAT	PROIZVODNI OBJEKAT, SPRATNOSTI P+1 NA K.P.BR. 2134/8, K.O. LIPE 1, GRAD SMEDEREVO	datum: novembar 2025.
NAZIV DELA PROJEKTA	1 - ARHITEKTURA	vrsta tehničke dokumentacije: IDR
CRTEŽ:	PRESECI	razmera: 1:75
odgovorni projektant: broj licence:	dipl. ing.arh. ALEKSANDAR ANTANASJJEVIĆ 300 R013 18	list broj: 6
saradnik:		

FASADE 1:75



ISTOČNA FASADA



JUŽNA FASADA

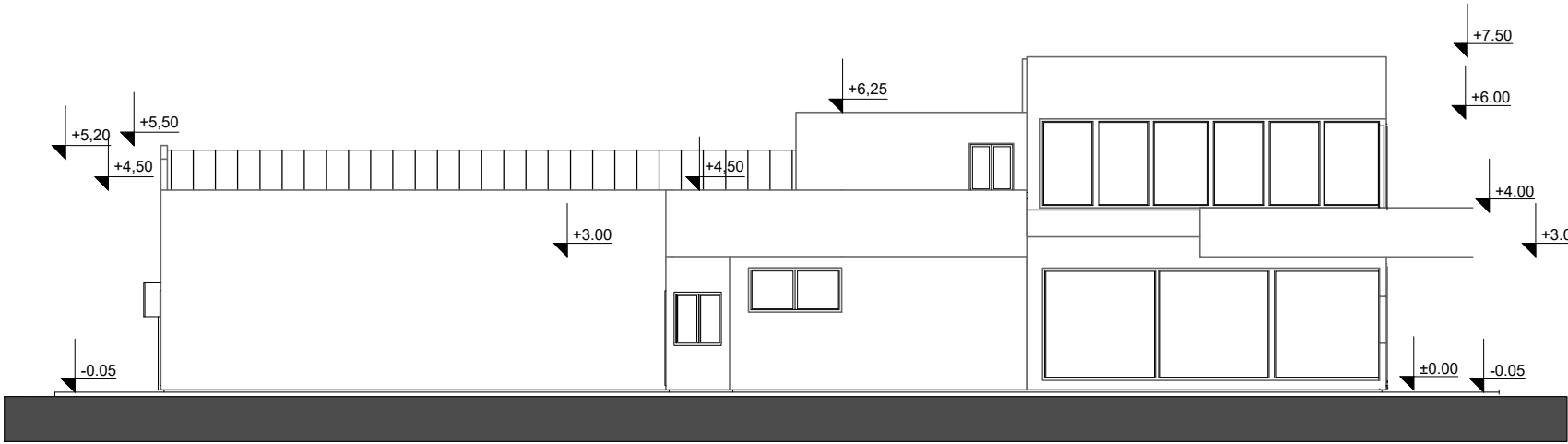
*Antanasijević*



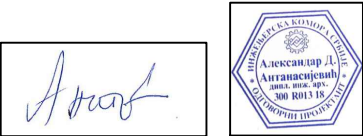
"SD KUĆA STIL"		SMEDEREVO ul. Jovana Krajišnika br.16/3	
INVESTITOR:	DUAL-PVC DOO SMEDEREVO, ul.Kovinski put bb, Smederevo	broj projekta:	IDR - 09/25
OBJEKAT	PROIZVODNI OBJEKAT, SPRATNOSTI P+1, NA K.P.BR. 2134/8, K.O. LIPE 1, GRAD SMEDEREVO	datum:	novembar 2025.
NAZIV DELA PROJEKTA	1 - ARHITEKTURA	vrsta tehničke dokumentacije:	IDR
CRTEŽ:	FASADE	razmera:	1:75
odgovorni projektant:	dipl. ing.arh. ALEKSANDAR ANTANASJUEVIĆ	list broj:	7
broj licence:	300 R013 18		
saradnik:			



ZAPADNA FASADA



SEVERNA FASADA



 "SD KUĆA STIL" SMEDEREVO ul. Jovana Krajišnika br.16/3		broj projekta: IDR - 09/25
INVESTITOR:	DUAL-PVC DOO SMEDEREVO, ul.Kovinski put bb, Smederevo	datum: novembar 2025.
OBJEKAT	PROIZVODNI OBJEKAT, SPRATNOSTI P+1, NA K.P.BR. 2134/8, K.O. LIPE 1, GRAD SMEDEREVO	vrsta tehničke dokumentacije: IDR
NAZIV DELA PROJEKTA	1 - ARHITEKTURA	razmera: 1:75
CRTEŽ:	FASADE	list broj: 8
odgovorni projektant:	dipl. ing.arh. ALEKSANDAR ANTANASJEVIC	
broj licence:	300 R013 18	
saradnik:		



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Смедерево  
Омладинска 1  
Број: 953-033-45764/2024  
КО: Радинац

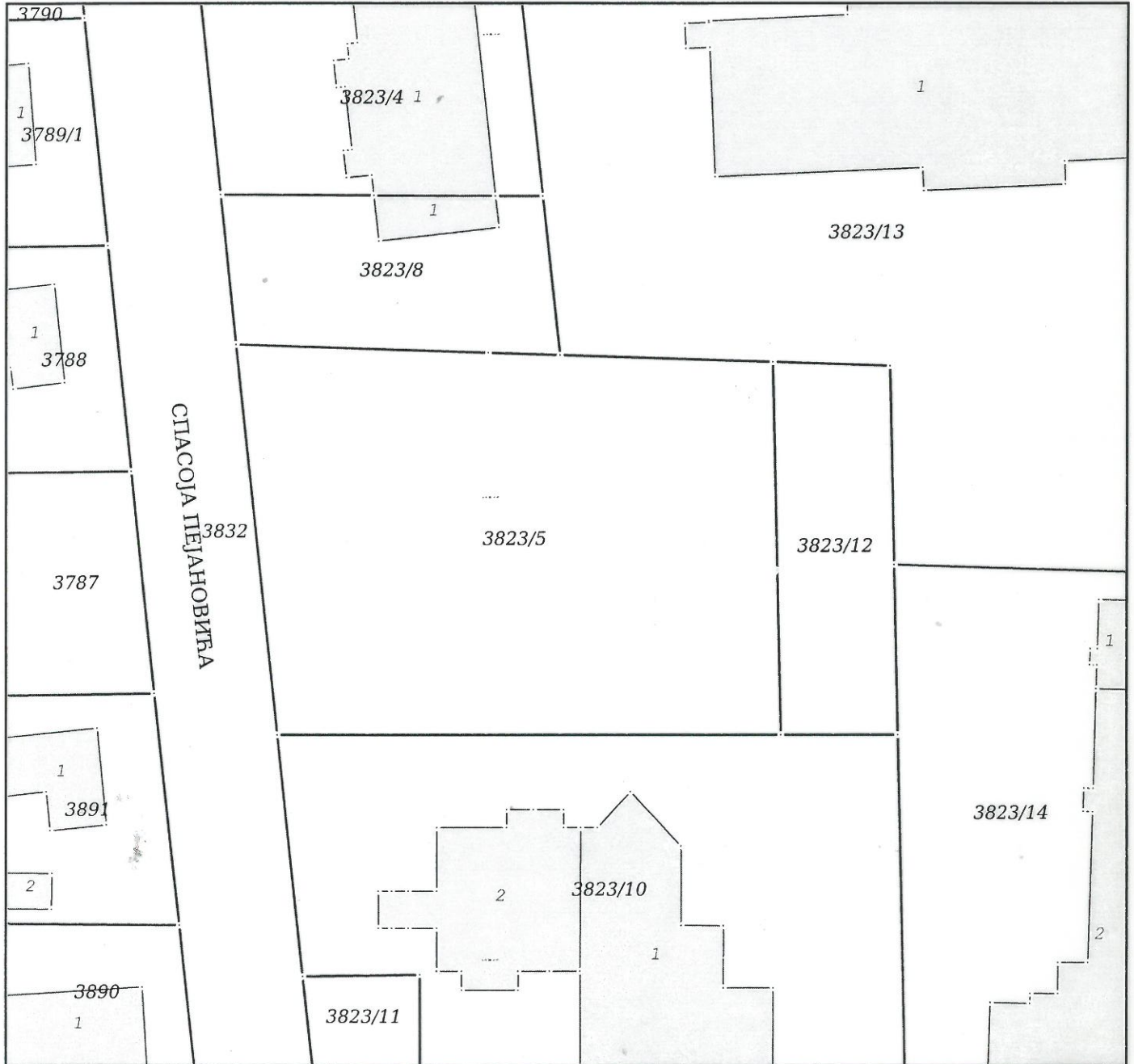


РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Републички геодетски завод  
Булевар војводе Мишића бр. 39  
11 000 Београд  
Датум: 11/4/2024 11:27:45 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:  
3823/12, 3823/5

Размера штампе: 1:500



**НАПОМЕНА:** Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 215б, Закона о РАТ, у износу од 1740,00 динара.

Датум и време издавања:  
04.11.2024 године у 08:48



Овлашћено лице:

М.П. \_\_\_\_\_

Jelena Nedeljković  
04/11/2024 11:23:00



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 24.12.2024. 15:54:04

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	580154eb-5c33-415d-b3c9-0dd4a71dfb1a
Матични број општине:	71099
Општина:	СМЕДЕРЕВО
Матични број катастарске општине:	740110
Катастарска општина:	РАДИНАЦ
Датум ажурности:	23.12.2024. 14:42
Служба:	СМЕДЕРЕВО
Извор податка:	СМЕДЕРЕВО, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СПАСОЈА ПЕЈАНОВИЋА
Број парцеле:	3823/12
Површина м <sup>2</sup> :	325
Број извода (*):	2475

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина м <sup>2</sup> :	325

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКОИ МАЛО БИСА МАРКЕТ ДОО РАДИНАЦ
Адреса:	РАДИНАЦ, СПАСОЈА ПЕЈАНОВИЋА 19
Матични број лица:	0000021252212
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Постоји решење на парцели које није коначно.

### Напомена (терет парцела)

Датум:	23.12.2024.
Број предмета:	952-02-4-033-168798/2024
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-4-033-168798/2024 НИЈЕ КОНАЧНА.

\* Ранији број листа непокретности.

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



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 24.12.2024. 15:53:53

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	7ea2865c-a8b0-4d08-9eb5-77997bc753b0
Матични број општине:	71099
Општина:	СМЕДЕРЕВО
Матични број катастарске општине:	740110
Катастарска општина:	РАДИНАЦ
Датум ажурности:	23.12.2024. 14:42
Служба:	СМЕДЕРЕВО
Извор податка:	СМЕДЕРЕВО, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СПАСОЈА ПЕЈАНОВИЋА
Број парцеле:	3823/5
Површина м <sup>2</sup> :	1494
Број извода (*):	2475

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина м <sup>2</sup> :	1494

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКОИ МАЛО БИСА МАРКЕТ ДОО РАДИНАЦ
Адреса:	РАДИНАЦ, СПАСОЈА ПЕЈАНОВИЋА 19
Матични број лица:	0000021252212
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Постоји решење на парцели које није коначно.

### Напомена (терет парцела)

Датум:	23.12.2024.
Број предмета:	952-02-4-033-168798/2024
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-4-033-168798/2024 НИЈЕ КОНАЧНА.



\* Ранији број листа непокретности.

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



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 24.12.2024. 15:54:04

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	580154eb-5c33-415d-b3c9-0dd4a71dfb1a
Матични број општине:	71099
Општина:	СМЕДЕРЕВО
Матични број катастарске општине:	740110
Катастарска општина:	РАДИНАЦ
Датум ажурности:	23.12.2024. 14:42
Служба:	СМЕДЕРЕВО
Извор податка:	СМЕДЕРЕВО, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СПАСОЈА ПЕЈАНОВИЋА
Број парцеле:	3823/12
Површина м <sup>2</sup> :	325
Број извода (*):	2475

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина м <sup>2</sup> :	325

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКОИ МАЛО БИСА МАРКЕТ ДОО РАДИНАЦ
Адреса:	РАДИНАЦ, СПАСОЈА ПЕЈАНОВИЋА 19
Матични број лица:	0000021252212
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Постоји решење на парцели које није коначно.

### Напомена (терет парцела)

Датум:	23.12.2024.
Број предмета:	952-02-4-033-168798/2024
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-4-033-168798/2024 НИЈЕ КОНАЧНА.

\* Ранији број листа непокретности.

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



Република Србија  
ГРАД СМЕДЕРЕВО  
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА СМЕДЕРЕВА  
Одељење за урбанизам, грађевинарство и инвестиције  
Одсек за урбанистичко-грађевинске послове  
Група за урбанизам и озакоњење  
Број: 353-40/2024-06  
Датум: 12. 11. 2024. године  
С М Е Д Е Р Е В О

Одељење за урбанизам, грађевинарство и инвестиције Градске управе града Смедерева, поступајући по захтеву Вељковић Бисерке из Радинца, Спасоја Пејановића 15, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-решење УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), издаје

### ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

о могућностима и ограничењима градње пословног објекта (трговинске и угоститељске намене) на к.п.бр. 3823/5 и 3823/12 КО Радинац, у улици Спасоја Пејановића у Смедереву

1. Подаци о планском документу на основу кога се издаје информација о локацији:
  - План генералне регулације за градско подручје Смедерева („Службени лист града Смедерева“, број 3/2013 и 1/2018).
2. Целина, односно урбанистичка зона у којој се локација налази:
  - Зона породичног становања средњих густина.
3. Намена земљишта:
  - Породично, индивидуално становање.
  - У оквиру зоне могу бити заступљени и садржаји друге намене из домена пратећих делатности основних услуга и сервиса (пословање, производња ограниченог обима – занатска производња и др.) с тим да својом делатношћу не угрожавају окружење.
4. Урбанистички показатељи:
  - Индекс изграђености парцеле максимално 1,0
  - Индекс заузетости парцеле максимално 40 %
  - Површине под зеленилом минимално 20 %
5. Врста и намена објеката који се могу градити:
  - У зони је дозвољена изградња пословних објеката.
6. Грађевинска парцела:
  - Грађевинска парцела треба да има правилан облик и приступ са јавног пута (директан или индиректан).
  - Минимална површина парцеле за изградњу пословног објекта је 450 m<sup>2</sup>.
  - Минимална ширина парцеле за изградњу пословног објекта је 12 m.
7. Однос регулационе и грађевинске линије:
  - Минимално растојање грађевинске и регулационе линије за све новопланиране објекте у овој зони је 3 m.

## 8. Правила грађења:

- Објекат се поставља као слободностојећи, објекат не додирује ни једну линију парцеле.
- Објекат се поставља на грађевинску линију (односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом).
- Најмање растојање објекта од границе према суседним парцелама износи:
  - (1) 1,5 m када објекат на фасадама према суседним парцелама нема отворе радних, односно пословних просторија
  - (2) 2,5 m када има такве отворе.
- Минимална међусобна удаљеност објеката на истој парцели је 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4 m (односно 3 m ако објекти на наспрамним странама немају отворе радних, односно пословних просторија).
- Кота приземља одређује се у односу на нулту коту објекта, од које треба да је виша најмање 0,15 m, али не више од 1,2 m.
- Максимална спратност пословних је П+2 (приземље и два спрата).
- Максимална висина објекта је 14 m.
- Дозвољена је изградња подземне етеже уколико нема геотехничких и хидротехничких сметњи.
- Висина надзетка поткровне етаже за објекте пословне намене износи максимално 1,8 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
- Испади на објекту (терасе, надстрешнице, еркери и сл.) не могу да буду већи од 1,2 m, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада. Већи испади улазе у габарит објекта. На фасадама према јавним површинама (улицама) испади не могу прећи 50 % површине фасаде изнад приземља, а на бочним странама када је најмање растојање од границе суседне парцеле 2,5 m-0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља.
- Отворене спољашње степенице улазе у габарит објекта уколико савлађују висину већу од 0,9 m. Овакве степенице постављају се тако да не ометају пролаз и друге функције двориша.
- Парцела се може оградити транспарентном оградом висине до 1,4 m. Ограда се поставља према катастарском плану на земљишту власника ограде. Изузетно, између суседних парцела може се поставити зидана ограда (непрозирна) до висине 1,4 m, уз сагласност власника суседних парцела. Капије се не могу отварати изван регулационе линије.
- Кат. парц. бр. 3823/5 има директан приступ из улице Спасоја Пејановића, на кат.парц. бр. 3832 КО радицац, док кат.парц. бр. 3823/12 има индиректан приступ јавној површини преко кат.парц бр. 3823/5 КО Радицац
- За смештај возила обезбеђује се простор у оквиру парцеле, изван јавне површине, изградњом паркинг или гаражних места. Број паркинг, односно грађаних места одређује се по принципу једно место на 70 m<sup>2</sup> пословног простора.

## 9. Услови прикључења на инфраструктуру:

- Прикључење на мрежу инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним техничким могућностима мреже, на основу услова надлежних предузећа.

## 10. Површинске (атмосферске) воде:

- Површинске воде са парцеле одводе се интерном (дворишном) атмосферском канализацијом или слободним падом према риголама, односно према улици (регулисаној канализацији, односно путним јарковима).
- Део вода могу да приме слободне зелене површине на парцели, зависно од њихове величине.

- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
11. Подаци о потреби израде урбанистичког пројекта:
- **Урбанистички пројекат** се израђује у случају изградње комплекса и објеката, независно од намене, на парцелама површине 15 и више ари.
12. Подаци о парцелама:
- Кат.парц.бр. 3823/5, површине 1494m<sup>2</sup>, уписана је у ЛН број 62 КО Радинац као приватна својина Вељковић (Бранислав) Бисерке, са уделом 1/1. Као врста земљишта уписано је остало грађевинско земљиште у својини, а култура остало вештачки створено неплодно земљиште.
  - Кат.парц. бр. 3823/12, површине 325m<sup>2</sup>, уписана је у ЛН број 62 КО Радинац као приватна својина Вељковић (Бранислав) Бисерке, са уделом 1/1. Као врста земљишта уписано је остало грађевинско земљиште у својини, а култура остало вештачки створено неплодно земљиште.
  - Парцеле су неизграђене.
13. Посеби услови и мере :
- Мере заштите од пожара.
  - Мере заштите у ванредним ситуацијама.
  - Услови приступачности.
  - Опште мере заштите животне средине.
  - Мере енергетске ефикасности.
  - Мере заштите културног наслеђа.
  - Мере заштите инфраструктурних објеката.

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

За издавање ове информације о локацији наплаћене су републичке административне таксе у износу од 400,00 и 3.520,00 динара, на основу Закона о републичким административним таксама („Службени гласник Републике Србије“, број 43/2003, 51/2003-испр., 61/2005, 101/2005-др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011-усклађени дин. изн., 55/2012-усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013-усклађени дин. изн., 65/2013-др. закон, 57/2014-усклађени дин. изн., 45/2015-усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016-усклађени дин. изн., 61/2017-усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018-испр., 50/2018 – усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019-усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019-испр., 98/2020-усклађени дин. изн., 144/2020, 62/2021-усклађени дин. изн., 138/2022, 54/2023-усклађени дин. изн., 92/2023, 59/2024 - усклађени дин. изн. и 63/2024 - измена и допуна усклађених дин. изн.).



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Драган Крстић, дипл. грађ. инж.

Доставити:

- подносиоцу захтева
- списима предмета



Наш број: 8Z.1.0.0-6186-25

Ваш број: /

Смедерево, 25.02.2025

"БИСА МАРКЕТ" ДОО РАДИНАЦ

СПАСОЈА ПЕЈАНОВИЋА бр. 15

11311 РАДИНАЦ

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 3823/5, 3823/12 на К.О. РАДИНАЦ), РАДИНАЦ, СПАСОЈА ПЕЈАНОВИЋА, за потребе изградње ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ТРГОВИНЕ И УГОСТИТЕЉСКЕ НАМЕНЕ

Поводом Вашег захтева, наш број 8Z.1.0.0-6186-25, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 3823/5, 3823/12 на К.О. РАДИНАЦ), РАДИНАЦ, СПАСОЈА ПЕЈАНОВИЋА, за потребе изградње ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ТРГОВИНЕ И УГОСТИТЕЉСКЕ НАМЕНЕ, обавештавамо Вас да дајемо сагласност на локацију будућег објекта, који је описан у приложеном захтеву.

Увидом у приложени документацију, достављамо Вам следеће услове:

Такође, указујемо на **постојање кабловских водова напонског нивоа 10kV испред предметне парцеле у путном појасу**, што се мора узети у обзир при планирању будућег објекта у смислу поштовања законских прописа и удаљења.

Што се тиче прикључења планираног објекта на ЕД мрежу, због ограничености капацитета постојећих електроенергетских објеката на локацији, обавештавамо Вас да је прикључак могуће остварити са постојеће надземне нисконапонске мреже која пролази дуж предметне улице, прекопута предметне локације, са максималном једновременом снагом 43,47kW.

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.

На основу ових услова се може израдити Урбанистички пројекат, док је у поступку издавања локацијских услова потребно да нам се Градска управа (Надлежни орган), обрати захтевом за издавање детаљнијих услова за прикључење предметног објекта када је потребно тачно назначити потребну једновремену снагу.

У току израде Урбанистичког пројекта и пројектне документације предметног објекта стојимо Вам на располагању за сарадњу на прецизнијем дефинисању техничких решења

Прилог: - ситуациона подлога  
- профактура

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Директор оградка  
Александар Савић, дипл. инж. ел.

ЈАВНО ВОДОПРИВРЕДНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
"СРБИЈАВОДЕ" Београд  
Водопривредни центар "Морава" Ниш  
Број: 890/11  
Датум: 07.03. 2025. година  
Н и ш

ВиТа

БИСА МАРКЕТ д.о.о. Радинац

Спасоја Пејановића 15  
11311 Радинац

**ПРЕДМЕТ:** Обавештење са подацима о условима у поступку израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта трговине и угоститељске намене

Вашим захтевом, без броја и датума (наш број 890 од 27. 01. 2025. године), обратили сте се овом предузећу, за издавање података и услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта трговине и угоститељске намене, на к.п. бр. 3823/5 и 3823/12 КО Радинац, град Смедерево.

Обавештавамо Вас да, према члану 117, а у складу са овлашћењима из члана 118 Закона о водама, ЈВП „Србијаводе“ издаје водне услове за израду урбанистичких планова (план генералне регулације и генерални урбанистички план) ван обједињене процедуре, а на захтев органа који је надлежан за доношење плана. Урбанистички пројекти спадају у урбанистичко-техничка документа за спровођење планских докумената, па их треба радити у свему према важећим планским документима.

За израду техничке документације, **водни услови се издају у поступку обједињене процедуре**, коју спроводи надлежни орган у складу са законом којим се уређује планирање и изградња и **саставни су део локацијских услова** као јавне исправе.

Обзиром да планирани радови могу да утичу на промену режима и квалитета површинских и подземних вода, у прилогу дајемо препоруке о условима за изградњу пословног објекта трговине и угоститељске намене, на к.п. бр. 3823/5 и 3823/12 КО Радинац, град Смедерево.

## Општи подаци

### 1.1. Назив планског документа:

Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта трговине и угоститељске намене, на к.п. бр. 3823/5 и 3823/12 КО Радинац, град Смедерево.

### 1.2. Хидрографски подаци:

Најближи водоток је река Језава, удаљена око 1,5 km од предметне локације. Језава је према Одлуци о утврђивању Пописа вода I реда („Сл. гл. РС“, бр. 83/10), водоток I реда, регулисан је водоток и налази се у Оперативном плану за одбрану од поплава као заштитни водни објекат М.1.3.1. „Леви насип уз Језаву низводно од ушћа Раље (7+000-8+950), 1,95 km“.

- Језава, р. бр. 308 Језава узводно од ушћа Раље, JEZ\_2, Правилник о утврђивању водних тела површинских и подземних вода („Сл. гл. РС“ бр. 96/2010).
- категорија водног тела: река
- слив: Велике Мораве
- водно подручје: Морава.

На око 1 km удаљености од предметне локације налази се Језавски канал, без утицаја на предметни објекат.

### 1.3. Остали подаци:

Уз захтев је достављена следећа документација:

- Захтев за издавање услова;
- Пуномоћје;
- Извод из базе података катастра непокретности од 24. 12. 2025. године;
- Копија катастарског плана, бр. 953-033-45764/2024 од 04. 11. 2024. године, РГЗ, Служба за катастар непокретности Смедерево;
- Информација о локацији, бр. 353-40/2024-06 од 12. 11. 2024. године, Градска управа града Смедерева, Одељење за урбанизам, грађевинарство и инвестиције, Одсек за урбанистичко-грађевинске послове;
- Ситуациони приказ.

### 2. Планирано стање:

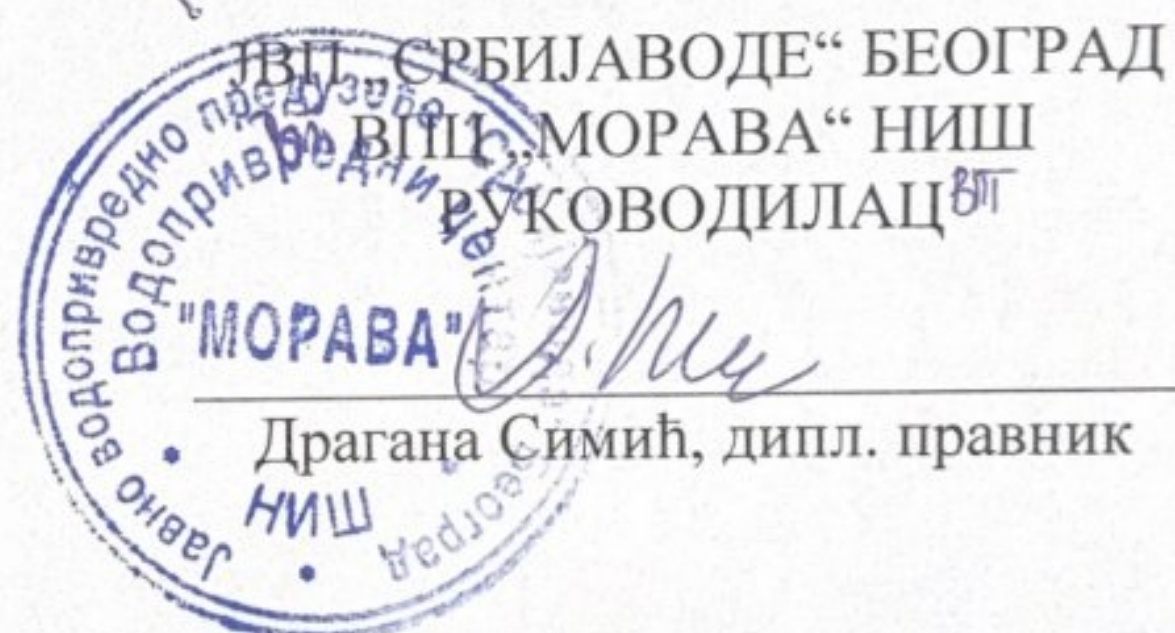
Достављен је само ситуациони приказ планираног објекта на к.п. бр. 3823/5 и 3823/12 КО Радинац. Планирани габарит објекта износи 27,5 x 23,30 m, максималне спратности П+1.

### 3. Други карактеристични подаци (ограничења, обавеза и др.)

- 3.1. Техничку документацију урадити у свему према постојећим позитивним законским прописима који се односе на ову врсту радова и објеката, предложеним условима и њоме се треба обезбедити решење којим се не сме изазвати ни у ком виду водопривредни сукоб, нити кршити интерес водопривреде у било ком смислу;
- 3.2. За све објекте водовода и канализације, таложнике, сепараторе и друге уређаје спровести потребне хидрауличке прорачуне за њихово димензионисање;
- 3.3. За локацију предметног објекта предвидети техничко решење за снабдевање водом прикључивањем на градску водоводну мрежу (уколико постоји) према условима надлежног јавног комуналног предузећа;
- 3.4. У случају снабдевања комплекса водом из подземља - бунара, потребно је урадити одговарајућа хидрогеолошка истраживања и услове захватања утврдити у складу са елаборатом о резервама. Пројектном документацијом предвидети рационално и економично коришћење вода, у складу са прописима, на начин који неће угрозити и нарушити режим рада постојећих околних бунара и изворишта;
- 3.5. За захватање подземних вода бунаром, прибавити решење министарства надлежног за геолошке послове о утврђеним и разврстаним резервама подземних вода;
- 3.6. Предвидети сву хидромеханичку опрему са обавезном уградњом уређаја за мерење и регистровање захваћених количина воде, сходно прописима;
- 3.7. Урбанистичко планским документом извршити идентификацију свих отпадних вода (санитарно-фекалне, технолошке, атмосферске - зауљене и условно чисте) и материја које настају на предметном објекту, дефинисати планиране објекте за сакупљање, одвођење, пречишћавања и испуштање отпадних вода и утврдити начин испуштања тако да отпадне воде ни у ком моменту не угрозе површинске и подземне воде;
- 3.8. Уколико испуштањем може доћи до нарушавања прописаног квалитета воде у реципијенту, као и да не одговара прописаном квалитету, инвеститор има обавезу да додатним третманом отпадне воде доведе на задовољавајући ниво;
- 3.9. Предвидети испуштање санитарно-фекалних отпадних вода у јавну канализациону мрежу према условима надлежног ЈКП или у водонепропусну септичку јаму која би се празнила

возилима надлежног ЈКП или другог овлашћеног правног лица;

- 3.10. Атмосферске воде са условно незагађених, кровних и некомуникационих површина прикупити системом ригола и евакуисати без претходног третмана у зелене површине унутар комплекса, с тим да се не угрозе суседне парцеле;
- 3.11. Атмосферске воде са манипулативних површина, саобраћајница и паркинга, и воде од прања и одржавања тих површина, морају се посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти, а тек потом испусте у реципијент;
- 3.12. За уређаје за пречишћавање отпадних вода предвидети таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити пречишћавање отпадних вода до нивоа који одговара утврђеним граничним вредностима емисије.
- 3.13. Приликом усвајања решења објеката за евакуацију, односно третман отпадних вода, неопходно је придржавати се следећих прописа:
- Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18);
  - Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09-испр., 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-др. закон, 9/20 и 52/21);
  - Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 67/11 и 48/12 и 1/16);
  - Правилника о еколошком и хемијском статусу површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Сл. гласник РС“, број 74/11);
- 3.14. Техничком документацијом усвојити техничка решења којим ће се обезбедити потпуно спречавање инфилтрације отпадних вода у подземне и површинске воде;
- 3.15. У поступку прибављања Локацијских услова, неопходно је кроз ЦЕОП прибавити Водне услове од имаоца јавних овлашћења.



Доставити:

- подносиоцу захтева;
- архиви.

Број: 05-2/995-1  
Датум: 15.01.2025. год.

**БИСА МАРКЕТ ДОО**  
**Радинац**

**Предмет: Техничка информација за израду Урбанистичког пројекта**

На основу захтева наш број 05-2/995 од 27.12.2024. године за издавање информације за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на катастарским парцелама 3823/5 и 3823/12 КО Радинац, ЈКП Водовод Смедерево наводи да поред предметне парцеле постоји изграђена водоводна мрежа АЦ Ø100мм. Притисак у водоводној мрежи је око 2 бара.

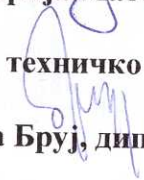
Поред предметне парцеле ЈКП Водовод Смедерево нема изграђену канализациону мрежу.

**Прилог: ситуација**

**Обрадила**

  
**Марија Матејић**

**Руководилац техничко – развојних послова**

  
**Лидија Бруј, дипл.инг.грађ.**

**Извршни директор за техничке послове**  
**по овлашћењу 01-621/1 од 22.04.2021. год.**

  
**Саша Ботић, дипл.инг.грађ.**





1344/2

43  
1343

1344/1

3823/3

290

1112

5/4

3794

1345/18  
345/18

1345/18

3793

11

1345/2

1345/10

3791/1

1345/9

1345/14

1345/13

3791/2

1345/11

3790

1345/2

3789/2

1345/17

1345/21

3789/1

3782

3823/8

3823/9

1345/17

3787

PE 100 SDR 17  
d560  
C2525  
K1=85.61  
KOC=83.67

PE 100 SDR 17  
d560  
C2525  
K1=85.61  
KOC=83.67

1345/22

1345/24  
K1=85.61  
KOC=83.67

3891

3898

PE 100 SDR 17  
d560  
C2525  
K1=85.61  
KOC=83.67

1231

Ulica Smederevska

PE 100 SDR 17  
d560  
C2525  
K1=85.61  
KOC=83.67

398/1

C250  
K1=85.03  
KOC=83.67

398/2

398

398

**Гордана Огњановић****Ул. Кнез Михајлова бр. 40****11300 Смедерево 1  
ПАК 230311**

Ваш број: \_\_\_\_\_

Наш број: 06-07-11/2798/11Датум: 28. 01. 2025**РН 07/25**

**Предмет: Услови за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације и изградњу пословног објекта трговине и угоститељске намене, на к.п. бр. 3823/5 и 3823/12 КО Радинац**

Поштовани,

Поводом захтева за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације и изградњу пословног објекта трговине и угоститељске намене, на к.п. бр. 3823/5 и 3823/12 КО Радинац, обавештавамо Вас:

На предметном подручју је изграђен и у функцији:

- дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска (МОР) 4 bar, у Ул. Спасоја Пејановића (к.п. бр. 3832 КО Радинац), на коју предметна катастарска парцела бр. 3823/5 КО Радинац, има директан приступ,

што је приказано на ситуацији приложеној уз овај допис.

Трасе гасовода дате у прилогу су информативног карактера и за израду документације користити званичне и ажурне податке о висинском и ситуационом положају изведених инсталација из надлежног катастра и катастра подземних водова. Због могућег одступања података из катастра подземних водова од стања на терену, при извођењу радова неопходно је извршити пробне ископе ("шлицовања") ради утврђивања тачног положаја гасовода.

Обавештавамо Вас да постоји техничка могућност за прикључење будућег објекта на предметним катастарским парцелама на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "Србијагас", уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила.

Предметна парцела к.п. бр. 3823/5 КО Радинац, на поменутој улици има директан приступ, тако да би се стекли услови за снабдевање природним гасом потрошача у обухвату Урбанистичког пројекта.

У оквиру Урбанистичког пројекта за предметну парцелу, потребно је предвидети изградњу:

- Гасног прикључка од места прикључења на дистрибутивни гасовод пречника у зависности од потребног капацитета, до границе Урбанистичког пројекта тј. до мерно регулационе станице, уз обавезно регулисање имовинско правних односа на траси гасовода.
- Мерно регулационе станице потребног капацитета за објекат.
- Унутрашње гасне инсталације за објекат.

## Напомена:

Израда пројектно - техничке документације и изградња гасовода и гасних објеката закључно са мерним местом изводе се на име ЈП "Србијагас" (инвеститор) након потписивања Уговора са ЈП "Србијагас".

Изградњи гасних прикључака и МРС за потребе објеката купца може се приступити након издавања Решења којим се одобрава прикључење објекта купца, потписивања Уговора о изградњи гасног прикључка између купца и ЈП "Србијагас" и по измирењу трошкова прикључења од стране купца.

Потребно је при изради урбанистичког пројекта 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 bar ("Сл. гласник РС", бр. 086/2015)
- Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације (Службени лист СРЈ, број 20/1992 са изменама и допунама у броју 33/1992),
- Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница (Службени лист СФРЈ, број 10/90 и 52/90),
- и Техничких услова за изградњу гасовода и објеката у заштитном појасу гасоводних објеката (датим у наставку текста).

## Технички услови за изградњу гасовода и објеката у заштитном појасу гасоводних објеката:

### 1. Планирани гасоводи

Гасоводе планирати у регулационом појасу саобраћаница, у јавном земљишту, у зеленим површинама или тротоарима, и трасе синхронизовати са осталим инфраструктурним водовима.

При избору трасе планираних гасовода мора се осигурати безбедан и поуздан рад дистрибутивног гасовода, као и заштита људи и имовине, тј. спречити могућност штетних утицаја околине на гасовод и гасовода на околину.

При избору трасе гасовода мора се осигурати:

- 1) да гасовод не угрожава постојеће или планиране објекте, и планирану намену коришћења земљишта у складу са планским документима;
- 2) рационално коришћење подземног простора и грађевинске површине;
- 3) испуњеност услова у погледу техничких захтева других инфраструктурних објеката у складу са посебним прописима;
- 4) усклађеност са геотехничким захтевима.

### 2. Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4 bar

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

Минимално растојање темеља објеката од гасовода је 1 m.

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

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

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

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

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

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

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

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода  $MOP \leq 4 \text{ bar}$  са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих 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	-	10,00

капацитета више од 10 m <sup>3</sup> а највише 60 m <sup>3</sup>		
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 водова изнад и испод гасовода.

Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

### 3. Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода MOP 16 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

### 4. 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.

### 5. 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

Изора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	10 m	12 m	15 m
Изора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова	10 m	12 m	15 m
Трансформаторска станица	10 m	12 m	15 m
Надземни електро 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			

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

- У појасу ширине по 3 m са сваке стране, рачунајући од осе 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 "Србијагас" на терену.
- Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "Србијагас" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
- У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
- Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
- Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.

6. 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.
7. Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне самозапаљењу.
8. Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијасгас" 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.

Рок важности овог документа је две године од дана његовог издавања.

**Прилог:** као у тексту

С поштовањем,

**Копије:**

- Сектору за Развој
- Архиви


**СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ  
ДИРЕКТОР**

  
Владимир Ликић, дипл.инж.маш.





**LEGENDA:**

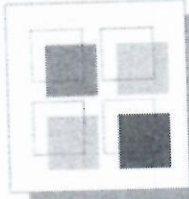
 *Distributivna gasovodna mreza od polietilenskih cevi MOP 4bar*

**OBRADA:** *Nikola Cukanovic*  
*struk.inz.geodez.*

**DATUM:** *20.01.2025. g.*

*RAZMERA: 1:500*





## ЈП УРБАНИЗАМ СМЕДЕРЕВО

Омладинска бр. 1, 11300 Смедерево

Тел: +381 26 672 940; +381 26 672 724;

Email: office@jpurbanizamsd.co.rs

Број: 2146/1

Датум: 14.01.2025. године

БИСА МАРКЕТ ДОО Радинац

Спасоја Пејановића 15  
Радинац

Услови за израду урбанистичког пројекта у делу изградње саобраћајног прикључка на јавну саобраћајницу

ЈП "Урбанизам Смедерево" у складу са чланом 17. став 1 тачка 1) Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018 - др. закон и 92/2023 - др. закон) издаје:

### УСЛОВЕ

подносиоцу захтева БИСА МАРКЕТ ДОО Радинац, у сврху израде Урбанистичког пројекта, за изградњу пословног објекта трговине и угоститељске намене, на парцелама катастарски број 3823/5, 3823/12 све у КО Радинац.

Уз захтев за издавање техничких информација приложено је идејно решење (ситуација основе планираног објекта), предлог инвеститора:

- Ситуациони план локације са приказом планиране изградње

Сагледавајући достављене податке закључујемо да се планира изградња - пословног објекта трговине и угоститељске намене, на парцелама катастарски број 3823/5, 3823/12 све у КО Радинац са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 3832 КО Радинац.

I По разматрању приложене документације, утврђено је да се могу дати саобраћајно-технички услови под којима је могуће изградити саобраћајни прикључак на улицу Спасоја Пејановића к.п. бр. 3832 КО Радинац.

Ови услови имају важност две године и могу се користити у сврху израде:

- Урбанистичког пројекта као урбанистичко-архитектонске разраде локације.
- II Саобраћајни прикључак из тачке I ових Улова може се градити на к.п. бр. 3832 КО Радинац, јавна својина Града Смедерева.
- III Саобраћајни прикључак из тачке I ове Улова може се планирати и пројектовати тако да буду испуњени следећи:

## САОБРАЋАЈНО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

- Саобраћајно-колски прикључак на улицу Спасоја Пејановића к.п. бр. 3832 КО Радинач и интерне саобраћајнице на парцелама катастарски број 3823/5, 3823/12 све у КО Радинач, треба да буде двосмеран са минималном ширином коловоза прикључка од 5,5м, управно на регулациону линију.
- Прилазни пут и његов прикључак на јавну саобраћајну површину, могуће је планирати и пројектовати у складу са ситуацијом идејног решења поднетом уз захтев за издавање услова.
- Пројектом мора бити на одговарајући начин решено и прихватање и одводњавање површинских вода са платоа испред објекта уз усклађивање са системом одводњавања саобраћајница.
- Морају се утврдити локације постојећих инсталација и саобраћајне сигнализације и заштита истих.
- У пројекту морају бити тачно наведене све битне стационаже и апсолутне висинске коте предметне улице.
- Приликом пројектовања и извођења неопходно је обезбедити несметан приступ постојећим шахтама у јавној површини.
- У пројекту за грађевинску дозволу мора бити израчуната и исказана тачна површина прилазног пута, обухватајући целокупно јавно земљиште од регулационе линије до ивице коловоза гранично са суседним парцелама и парцелом инвеститора.
- Ограде, дрвеће, засаде, предмете, материјале, уређаје и објекте поред јавних путева подизати тако да се не омета прегледност јавног пута, прегледност раскрснице и не угрожава безбедност саобраћаја. Власник, односно држалац земљишта које се налази на растојању којим је одређена захтевана прегледност, дужан је да поступи по захтеву управљача јавног пута и уклони препреке у циљу обезбеђења захтеване прегледности пута.
- Техничком документацијом мора бити на одговарајући начин решено прихватање и одвођење вода са платоа предметног комплекса.
- Техничку документацију морају израдити, потписати и оверити одговорни пројектанти који поседују одговарајуће лиценце.

У складу са чланом 17 став 1 тачка 1) Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018 - др. закон и 92/2023 - др. закон) ЈП "Урбанизам Смедерево" доноси решење о испуњености издатих услова.

Најмање 7 дана пре почетка извођења радова, инвеститор, односно извођач радова обавезан је да писменим путем обавести ЈП "Урбанизам Смедерево", ради одређивања стручног лица које ће присуствовати извођењу радова на јавној површини.

Обрадили:

Срђан Поповић, дипл. инж. саобр.

Мирјана Ђорђевић, координатор послова

Доставити:

- Наслову
- Архиви

ЈП Урбанизам Смедерево

ВД директора  
Слободан Јевтић





## РЕГИОНАЛНИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ СМЕДЕРЕВО

Деспота Ђурђа 37, 11300 Смедерево • тел./факс + 381 26 4622 309  
e-mail: office@spomenicikulture.rs • www.spomenicikulture.rs

Број: 13/1-2025  
Смедерево: 14. 01. 2025. године

МК/ЈВ

На основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Сл. Гласник РС“, број 129/21), а на основу чланова 100, 104, 109. и 110. Закона о културним добрима (“Сл. гласник РС”, бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон и 35/2021 - др. Закон, 129/2021 - др. Закон и 76/2023 - др. Закон ) и члана 104. Закона о општем управном поступку (“Сл. гласник РС”, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС), а по захтеву БИСА МАРКЕТ доо Радинац, Регионални завод за заштиту споменика културе Смедерево доноси следеће:

### РЕШЕЊЕ

I Урбанистички пројекат за изградњу Пословног објекта трговине и угоститељства на кат.парц.бр. 3823/5 и 3823/12 КО Радинац у ул. Спасоја Пејановића, са становишта заштите непокретних културних добара може се израдити под следећим условима:

- у Урбанистички пројекат унети обавезу за инвеститора и извођача радова да су дужни да о почетку земљаних радова обавесте овај Регионални завод, најмање петнаест дана раније, у писаној форми и да обезбеде све потребне услове за њихово континуирано археолошко праћење;
- извођач је дужан да уколико се током радова наиђе на археолошке налазе, одмах без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра које ужива претходну заштиту, које се открије приликом извођења радова, што ће бити регулисано посебним уговором.

II Инвеститор је дужан да на предметни Урбанистички пројекат прибави Законом дефинисану Сагласност Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево.

III Ово Решење је саставни део Урбанистичког пројекта.

IV Подносиоца захтева ови услови не ослобађају обавезе прибављања и других прописаних услова, дозвола и сагласности.

V Ово Решење важи две године од дана издавања.

VI Жалба не одлаже извршење овог Решења.

### Образложење

Регионалном заводу за заштиту споменика културе Смедерево обратио се БИСА МАРКЕТ доо Радинац, захтевом за изградњу Пословног објекта трговине и угоститељства на кат.парц.бр. 3823/5 и 3823/12 КО Радинац у ул. Спасоја Пејановића.

На предметној локацији нема утврђених непокретних културних добара.



Одредбом члана 104. став 1. тачка 1), 2) Закона о општем управном поступку прописано је да орган може непосредно да одлучи о управној ствари ако је чињенично стање утврђено на основу чињеница и доказа које је странка изнела у захтеву или на основу општепознатих чињеница или чињеница које су познате органу и ако чињенично стање може да се утврди на основу података из службених евиденција, а странка не мора да се изјасни ради заштите њених права и правних интереса.

С обзиром на све напред наведено решено је као у диспозитиву.

На основу одредбе члана 104. став 3. Закона о културним добрима жалба не одлаже извршење решења.

### ПРАВНА ПОУКА

Против овог Решења допуштена је жалба Републичком заводу за заштиту споменика културе Београд у року од 15 дана од дана пријема. Жалба се подноси у два примерка путем овог Регионалног завода.

Доставити:

- Републичком заводу за заштиту споменика културе Београд
- Граду Смедереву
- Органу надлежном за послове урбанизма и грађевинарства

В. Д. ДИРЕКТОРА  
Дејан Радовановић



Datum izdavanja: 20.01.2025

Privredno društvo za trgovinu na veliko i malo BISA  
MARKET doo Radinac  
SPASOJA PEJANOVIĆA 15  
Radinac Srbija

Broj fakture  
1/2025

Broj narudžbenice 1/2025  
Uplatu izvršiti sa pozivom na broj 1/2025  
Datum prometa 14.01.2025  
Datum dospeća 20.01.2025  
Matični broj kupca 21252212  
PIB kupca 109840794  
Valuta fakture RSD  
Iznos za plaćanje 25.000,00

Prodavac

РЕГИОНАЛНИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ СМЕДЕРЕВО

Adresa: 11300 Smederevo 11300 Despota Đurđa 37  
JBKJS 07150  
Matični broj: 07198965  
PIB: 100359469

| 840-0000031274845-07

Opis	Količina	Jedinična cena	Jedinica mere	Umanjenje	Iznos bez PDV	PDV stopa
Troškovi obrade Resenja 13/1-2025	1	25.000,0000	kom	0,00	25.000,00	Poresko oslobođenje bez prava na odbitak prethodnog poreza
Zbir stavki - poresko oslobođenje bez prava na odbitak prethodnog poreza:					25.000,00	
Ukupna naknada - poresko oslobođenje bez prava na odbitak prethodnog poreza:					25.000,00	
Umanjen iznos naknade umanjen za naknadu po avansu - poresko oslobođenje bez prava na odbitak prethodnog poreza:					25.000,00	
Iznos za plaćanje:					25.000,00	

Poresko oslobođenje bez prava na odbitak prethodnog poreza po Zakonu o PDV Član 25 Stav 2 Tačka 14;

Ne nastaje obaveza obračuna PDV – Za izdavaoca fakture ne nastaje obaveza obračuna PDV (npr. reč je o prometu za koji izdavalac nije poreski dužnik, prometu za koji je propisano poresko oslobođenje i dr.)



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ  
Одељење за ванредне ситуације у Смедереву  
07.27.1. број 217-143/25-1  
Дана 09.01.2024. године  
Смедерево  
/СБ/

БИСА МАРКЕТ ДОО Радинац

Радинац  
Ул. Спасоја Пејановића бр. 15

**ПРЕДМЕТ:** Обавештење

**ВЕЗА:** Ваш захтев од 09.01.2025. године

У вези са списима предмета достављеним од стране пуномоћника Гордане Огњановић из Смедерева, ул. Кнез Михајлова бр. 40 а у име БИСА МАРКЕТ ДОО Радинац из Радинца, ул. Спасоја Пејановића бр. 10 од 09.01.2025. године који се односе на издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта трговине и угоститељске намене, на к. п. бр. 3823/5 и 3823/12 обе у К.О. Радинац, обавештавамо Вас да ово Одељење сходно чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде техничке документације и урбанистичких пројеката.

Подносиоцу захтева је потребно указати да у случају да плански документ и урбанистички пројекат представљају основ за издавање локацијских услова, исти не садрже могућности, ограничења и услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија, па је потребно, у поступку издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и чл. 20. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА  
пуковник полиције  
Јадранка Вуковић