



# **URBANISTIČKI PROJEKAT**

**ZA IZGRADNJU STAMBENE ZGRADE (Po+P+4),  
Ulica Dunavska br.6, k.p.br. 4250/2 i 4254,  
K.O. Kladovo, opština Kladovo**

Branka Radičevića 2  
19350 Knjaževac

tel/fax: 019/731-235  
tekući račun: 160-424019-77

e-mail: office@birocvetkovic.co.rs  
šif. del. 7111

PIB: 108888715

MB: 21087831

**PROJEKAT:** URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENE ZGRADE  
(Po+P+4), na k.p.br.4250/2 i 4254 K.O. Kladovo, opština Kladovo

**INVESTITORI:** DOO "BALAŠ" Kupuzište  
Ulica Dunavska br.55, 19323 Brza Palanka

**OBRAĐIVAČ:** „Biro Cvetković“ D.O.O. Knjaževac  
ul. Branka Radičevića br.2 Knjaževac

**ODGOVORNI  
URBANISTA:** Valentina Đorđević, dipl.inž.arh.  
broj licence: 200 0545 03

**BROJ PROJEKTA:** 05/2025  
**DATUM:** Mart, 2025. godine

**INVESTITOR:**

**"Biro Cvetković" D.O.O Knjaževac**



Milan Cvetković, dipl.inž.arh.



**PREDMET:** URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENE ZGRADE  
(Po+P+4), u ulici Dunavskoj, br. 6, u Kladovu,  
na k.p.br. 4250/2 i 4254, K.O. Kladovo, opština Kladovo

**INVESTITOR:** DOO "BALAŠ" Kupuzište, Ulica Dunavska br.55, 19323 Brza Palanka  
**OBRAĐIVAČ:** "BIRO CVETKOVIĆ" D.O.O. KNJAŽEVAC,  
ul."Branka Radičevića" br.2, 19350 KNJAŽEVAC  
**BROJ PROJEKTA:** 05/2025, mart, 2025.godine

**STRUČNI TIM:**

**ODGOVORNI URBANISTA:** ..... Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh.  
broj licence: 200 0545 03



*V. Đorđević*

**SARADNICI PROJEKTANTI:**

Projektant saradnik: ..... Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh.  
broj licence: 300 L795 12



*ka*

Projektant saradnik: ..... Nataša DIMITRIJEVIĆ, mast.inž.arh.

*Nataša Dimitrijević*

Projektant saradnik: ..... Nikola MILENOVIĆ, mast.inž.arh.



.....  
Elektroenergetika i PTT instalacije: ..... Miodrag BOŽIĆ, dipl.inž.el.  
broj licence: 353 L079 12



.....  
Vodosnabdevanje i kanalizacija: ..... Dragana Ilić, dipl.inž.građ.  
Broj licence IKS: 314 H 871 09



.....  
Grejanje: ..... Ivan Radičević, dipl.maš.inž.  
broj licence IKS: 330 9009 04



OBRADIVAČ PROJEKTA:  
"BIRO CVETKOVIĆ" D.O.O. KNJAŽEVAC  
Direktor:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a cursive 'C' and 'V'.

.....  
Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh.

## SPISAK PRILOGA URBANISTIČKOG PROJEKTA

### URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENE ZGRADE (Po+P+4), u ulici Dunavskoj, br. 6, u Kladovu, na k.p.br. 4250/2 i 4254, K.O. Kladovo, opština Kladovo

#### A - OPŠTA DOKUMENTACIJA:

1. Rešenje o registraciji Biroa
2. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
3. Izjava odgovornog urbaniste
4. Licence
5. Potvrde uz licence

#### B - URBANISTIČKI PROJEKAT:

##### B- I - TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

|        |                                                                             |    |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | UVOD .....                                                                  | 1  |
| 2.     | PRAVNI I PLANSKI OSNOV .....                                                | 2  |
| 2.1.   | Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta .....                         | 2  |
| 2.2.   | Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta .....                        | 2  |
| 3.     | OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA .....                                        | 2  |
| 4.     | USLOVI IZGRADNJE .....                                                      | 4  |
| 4.1.   | Uslovi izgradnje dati PGR-om .....                                          | 4  |
| 4.2.   | Uslovi izgradnje planirani Urbanističkim projektom .....                    | 6  |
| 4.2.1. | Namena .....                                                                | 6  |
| 4.2.2. | Parcelacija.....                                                            | 7  |
| 4.2.3. | Regulacija i nivelacija .....                                               | 7  |
| 4.2.4. | Pristup lokaciji .....                                                      | 10 |
| 4.2.5. | Saobraćaj i saobraćajne površine .....                                      | 10 |
| 4.2.6. | Parkiranje i garažiranje .....                                              | 11 |
| 4.2.7. | Način zaštite susednih objekata.....                                        | 12 |
| 4.2.8. | Posebni uslovi .....                                                        | 13 |
| 4.2.9. | Energetska efikasnost i predviđene mere za unapređenje en.efikasnosti ..... | 14 |
| 5.     | NUMERIČKI POKAZATELJI.....                                                  | 15 |
| 6.     | NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA.....                            | 16 |
| 7.     | NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU .....                           | 16 |
| 7.1.   | Priključak na vodovodnu mrežu.....                                          | 17 |
| 7.2.   | Priključak na kanalizacionu mrežu.....                                      | 18 |
| 7.3.   | Priključak na elektroenergetsku mrežu i telekomunikacionu mrežu.....        | 20 |
| 7.4.   | Priključak na mrežu toplovoda.....                                          | 24 |



|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 8. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI .....                                         | 25 |
| 9. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE .....                                        | 26 |
| 10. URBANISTIČKE MERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEOPOGODA ..... | 28 |
| 10.1. Urbanističke mere zaštite od požara .....                              | 28 |
| 10.1. Urbanističke mere zaštite od elementarnih nepogoda.....                | 29 |
| 11. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA .....              | 30 |
| 12. FAZNOST IZGRADNJE .....                                                  | 31 |
| 13. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA .....                     | 31 |

## **B- II - GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA**

|                                                                                                            |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1.1. PREGLEDNA SITUACIJA ŠIREG ZAHVAĆENOG PODRUČJA URBANISTIČKOG PROJEKTA (ORTO-FOTO SNIMAK ŠIRE LOKACIJE) |         |
| 1.2. PREGLEDNA SITUACIJA UŽEG ZAHVAĆENOG PODRUČJA URBANISTIČKOG PROJEKTA (ORTO-FOTO SNIMAK UŽE LOKACIJE)   |         |
| 2. GRANICE ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA NA KATASTARSKO TOPOGRAFSKOM PLANU – POSTOJEĆE STANJE .....       | R=1:200 |
| 3. REGULACIONO, NIVELACIONO I SAOBRAĆAJNO REŠENJE SA PARKIRANJEM - PLANIRANO STANJE .....                  | R=1:200 |
| 4. PLAN NAMENE POVRŠINA .....                                                                              | R=1:200 |
| 5. SINHRON PLAN KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU - PLANIRANO STANJE .....         | R=1:200 |

## **C - DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA:**

### **C-I STRUČNI PRILOZI:**

- 1 -Informacija o lokaciji za k.p.br.4250 KO Kladovo (broj: 353-35/2023-III-04 od 28.07.2023. god.) izdata od Opštinske uprave Kladovo, odeljenje za urbanizam, građevinarstvo i planiranje);
- 2 -Informacija o lokaciji za k.p.br.4254 KO Kladovo (broj: 353-13/2024-III-04 od 07.05.2024. god.) izdata od Opštinske uprave Kladovo, odeljenje za urbanizam, građevinarstvo i planiranje);
- 3 -Katastarsko-topografski plan – Overena geodetska podloga zahvaćenog područja projekta, za kp.br. 4250/2 i 4254 , urađena od strane geodetskog biroa „GB GEOMETRI“, Milorad Ćirić, od 15.04.2024.godine ..... R = 1 : 500;

- 4 -Podaci katastra nepokretnosti (za k.p.br.4250/2, br. izvoda 4300) od 11.04.2025. godine, Republičkog geodetskog zavoda, Geodetsko katastarski informacioni sistem, <https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic/PublicAccess.aspx>;
- 5 -Podaci katastra nepokretnosti (za k.p.br.4254, br. izvoda 3003) od 11.04.2025. godine, Republičkog geodetskog zavoda, Geodetsko katastarski informacioni sistem, <https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic/PublicAccess.aspx>;
- 6 -Kopija katastarskog plana vodova – za kp.br. 4250/2 i 4254 , izdata od Republičkog geodetskog zavoda, Sektora za katastar nepokretnosti – Odeljenje za katastar vodova Niš, broj: 956-309-32971/2024 od 15.04.2024.godine, ..... R = 1 : 1000;

## **C-II USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA:**

- 1 -Uslovi za izradu UP-a izdati od Elektro distribucije Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektro distribucija Zaječar, br. 2561200-D-10.08.-54230/2-2025 od 13.02.2025.god.
- 2 -Uslovi za izradu UP-a izdati od Telekom Srbije, Direkcije za tehniku, Sektor za mrežne operacije, Služba za planiranje i izgradnju mreže Niš, br. D211-509727/3 -2024 od 21.11.2024.god.
- 3 -Uslovi za izradu UP-a za saobraćajni priključak, izdati od JP "Komunalac" Kladovo, broj: 878-3/2024 , od 03.12.2024.god.
- 4 -Uslovi za izradu UP-a za priključak na vodovodnu mrežu, izdati od JP "Jedinstvo" Kladovo, broj: 14-58/2024 , od 02.12.2024.god.
- 5 -Uslovi za izradu UP-a za priključak na fekalnu kanalizacionu mrežu, izdati od JP "Jedinstvo" Kladovo, broj: 15-51/2024 , od 02.12.2024.god.
- 6 -Uslovi za izradu UP-a za priključak na atmosfersku mrežu, izdati od JP "Jedinstvo" Kladovo, broj: 15-51/2024 , od 02.12.2024.god.
- 7 -Uslovi za izradu UP-a za priključak na toplovodnu mrežu, izdati od JP "Jedinstvo" Kladovo, broj: 16-04/2024 , od 02.12.2024.god.
- 8 - Uslovi za izradu UP-a izdati od Zavoda za zaštitu spomenika kulture Niš, broj 2092/2-03 od 26.12.2024.god.

## **D – IDEJNO REŠENJE PLANIRANOG OBJEKTA:**

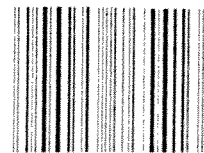
1. PROJEKAT ARHITEKTURE

## **E – ELABORAT GEOMEHANIKE:**





Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000096765413

Регистар привредних субјеката

БД 17164/2015

Дана, 05.03.2015. 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), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Милан Цветковић  
ЈМБГ: 2406979754128

доноси

### РЕШЕЊЕ

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

**BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Knjaževac**

са следећим подацима:

**Пословно име:** BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Knjaževac

**Регистарски број/Магични број:** 21087831

**ПИБ (додељен од Пореске управе РС):** 108888715

**Правна форма:** друштво са ограниченом одговорношћу

**Седиште:** Књажевац, Бранка Радичевића 2, Књажевац, 19350 Књажевац, Србија

**Прегледна делатност:** 7111 - Архитектонска делатност

**Време трајања:** неограничено

**Основни капитал:**

Новчани капитал

Уписан: 5.000,00 RSD

Уплаћен: 5.000,00 RSD

**Подаци о члановима:**

Име и презиме: Милан Цветковић

ЈМБГ: 2406979754128

Подаци о улогу члана

Новчани улог

Уписан: 5.000,00 RSD

Уплаћен: 5.000,00 RSD

Удео: 100,00%

**Законеки (статутарни) заступници:**

**Физичка лица:**

- Име и презиме: Милан Цветковић  
ЈМБГ: 2406979754128  
Функција у привредном субјекту: Директор  
Начин заступања: самостално

**Датум оснивачког акта:** 19.02.2015 године

**Регистрација документа:**

Уписује се:

- Оснивачки акт од 02.03.2015 године.

**О б р а з л о ж е њ е**

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем јединствене регистрационе пријаве оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 17164/2015, дана 03.03.2015. године, подносилац је задржао право приоритета одлучивања о тој пријави, засновано подношењем пријаве која је решењем Регистратора БД 14139/2015 од 23.02.2015. године одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 6), истог Закона.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона, као и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији („Сл. гласник РС“, бр. 80/02...2/2012).

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Службени гласник РС“, број 119/13 од 30.12.2013. године).

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР  
Миладин Маглов

**ОБАВЕШТЕЊЕ:**

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), а ако се у прилогу ова потврда не налази у обавези сте да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а. Обавештавамо вас да сте у обавези да поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).

„BIRO CVETKOVIĆ“ D.O.O. KNJAŽEVAC  
Knjaževac, Branka Radičevića br.2  
tel: 062 315 031

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji objekata ( „Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-  
ispravka, 64/10 -US, 24/11, 121/12, 42/13 –US, 50/13 –US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19,  
37/19 – dr.zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) donosim sledeće :

## **R E Š E N J E:**

### **O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA:**

NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENE ZGRADE (Po+P+4), u ulici  
Dunavskoj, br. 6, u Kladovu, na k.p.br. 4250/2 i 4254, K.O. Kladovo, opština Kladovo

INVESTITOR: DOO “BALAŠ” Kupuzište, Ulica Dunavska br.55, 19323 Brza Palanka ,  
sa direktorom Miroslavom Balaševićem

MESTO: na k.p.br. 4250/2 i 4254, K.O. Kladovo, u ulici Dunavskoj, br. 6, u Kladovu

**ZA URBANISTIČKI PROJEKAT:**

**Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh.**  
**(broj licence: 200 0545 03)**

Imenovana je dužna da se pri izradi navedene tehničke dokumentacije pridržava Zakona o planiranju i izgradnji objekata ( „Sl. glasnik RS“, br. 72/09 i 81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/2013 – odluka US, 50/2013 –odluka US, 98/13 – odluka US, 132/14, 45/14, 83/18, 31/19,37/19, 9/20, 52/21 i 62/23), Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS“, br.32/19) i drugih propisa iz ove oblasti, kao i da je projekat izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom višeg reda, Izmene i dopune Plana generalne regulacije Kladova (“Sl.list opštine Kladovo” br. 15/2018, 13/2019- ispravka i 1/2024)

Imenovana treba da ispunjava uslove iz člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Službeni glasnik RS“, br. 72/09 i 81/09 - ispravka, 64/10 - odluka US, 24/11, 121/12, 42/2013 – odluka US, 50/2013 –odluka US, 98/13 – odluka US, 132/14 , 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23).

Knjaževac, Mart 2025. god.  
Broj projekta: 05/2025

„BIRO CVETKOVIĆ“ D.O.O. KNJAŽEVAC  
DIREKTOR:



.....  
Milan Cvetković, dipl.inž.arh.

„BIRO CVETKOVIĆ“ D.O.O. KNJAŽEVAC  
Knjaževac, Branka Radičevića br.2  
tel: 062 315 031

## IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

**DA JE URBANISTIČKI PROJEKAT USKLAĐEN SA ZAKONOM I PROPISIMA DONETIM NA OSNOVU  
ZAKONA, KAO I DA JE IZRAĐEN U SKLADU SA VAŽEĆIM PLANSKIM DOKUMENTIMA**

NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENE ZGRADE (Po+P+4), u ulici  
Dunavskoj, br. 6, u Kladovu, na k.p.br. 4250/2 i 4254, K.O. Kladovo, opština Kladovo

INVESTITOR: DOO „BALAŠ“ Kupuzište, Ulica Dunavska br.55, 19323 Brza Palanka ,  
sa direktorom Miroslavom Balaševićem

MESTO: na k.p.br. 4250/2 i 4254, K.O. Kladovo, u ulici Dunavskoj, br. 6, u Kladovu

Ovom izjavom, kao odgovorni urbanista, **izjavljujem pod moralnom, materjalnom i krivičnom odgovornošću, da je Urbanistički projekat usklađen sa Zakonom o planiranju i izgradnji objekata** („Sl. glasnik RS“, br.72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr.zakon, 9/20, 52/21 i 62/23), u skladu sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS“, br.32/19) kao i sa drugim propisima donetim na osnovu Zakona i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom višeg reda, Izmene i dopune Plana generalne regulacije Kladova („Sl.list opštine Kladovo“ br. 15/2018, 13/2019- ispravka i 1/2024).

**Izjavu dao dole potpisani urbanista:**

1. Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh.  
(broj licence: 200 0545 03)

Za Urbanistički projekat:



*V. Đorđević*

.....



Na osnovu izrađene tehničke dokumentacije, potpisane od strane odgovornog urbaniste, odnosno lica koje je rukovodilo njenom izradom, izdaje se:

## P O T V R D A

Potvrđuje se da je Urbanistički projekat usklađen sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Službeni glasnik RS“, br.72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13- US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr.zakon, 9/20 i 52/21) i drugim propisima donetim na osnovu istog, kao i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom i da je potpisan od strane glavnog urbaniste, a za projekat:

**URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENE ZGRADE (Po+P+4),  
u ulici Dunavskoj, br. 6, u Kladovu, na k.p.br. 4250/2 i 4254, K.O. Kladovo, opština Kladovo**

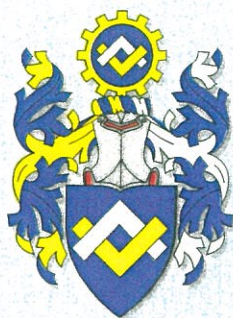
INVESTITOR: DOO “BALAŠ” Kupuzište, Ulica Dunavska br.55, 19323 Brza Palanka ,  
sa direktorom Miroslavom Balaševićem

Knjaževac, Mart, 2025. god.  
Broj projekta: 05/2025

„BIRO CVETKOVIĆ“ D.O.O. KNJAŽEVAC  
DIREKTOR:



.....  
Milan Cvetković, dipl.inž.arh.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Валентина З. Ђорђевић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2402965759113

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 0545 03**



У Београду,  
25. децембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.



Број: 02-12/2024-27095  
Београд, 31.10.2024. године



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

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Валентина З. Ђорђевић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 0545 03**

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 25.12.2025.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

**B - URBANISTIČKI PROJEKAT:**



**URBANISTIČKI PROJEKAT**  
**ZA IZGRADNJU STAMBENE ZGRADE (Po+P+4), u ulici Dunavskoj, br. 6, u Kladovu,**  
**na k.p.br. 4250/2 i 4254, K.O. Kladovo, opština Kladovo**

**I TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA**

**1. UVOD**

**Povod** za izradu Urbanističkog projekta je pokrenuta inicijativa od strane investitora, vlasnika parcele, da se u skladu sa važećim zakonskim dokumentima i planskim aktima stvore uslovi za izgradnju stambene zgrade (Po+P+4), na k.p.br. 4250/2 i 4254, K.O. Kladovo, opština Kladovo, u ulici Dunavskoj, br. 6, u Kladovu.

Pomenuti investitor izrade Urbanističkog projekta je *DOO "BALAŠ" Kupuzište, Ulica Dunavska br.55, 19323 Brza Palanka*, sa direktorom Balašević Miroslavom.

**Lokacija** Urbanističkog projekta nalazi se u obuhvatu važećeg Plana višeg reda za ovo područje, a to je: Izmena i dopuna Plana generalne regulacije Kladovo ("Sl.list opštine Kladovo", broj: 15/2018, 13/2019 – ispravka i 1/2024).

Navedeni Plan predstavlja **planski osnov za izradu Urbanističkog projekta**.

Na osnovu pomenutog Plana, zahvaćena lokacija (k.p.br. 4250/2 i 4254) nalazi se u okviru **III – Urbanističke celine "CENTAR NASELJA"**, kao površine za mešovite namene (u gradskom naseljskom centru) za koju je propisana **obavezna izrada urbanističkog projekta**.

**Cilj izrade Urbanističkog projekta:**

Urbanistički projekat predstavlja urbanističko-tehnički dokument, čiji je **cilj izrade** sprovođenje tj. dalja razrada postojećeg planskog dokumenta šire prostorne celine, u čijem obuhvatu se nalazi i zahvaćeno područje. To znači da za Urbanistički projekat važe svi propisani uslovi i parametri uređenja i građenja, preuzeti iz važećeg plana. U tom smislu Urbanistički projekat predstavlja urbanističko-arhitektonsku analizu i razradu lokacije, preispitivanje mogućnosti i ograničenja za izgradnju željenih sadržaja na građevinskoj parceli i privođenje predmetnog prostora planiranoj nameni, u skladu sa važećim planom. Tačnije, Urbanističkim projektom se utvrđuju planirane promene na parceli i precizno se definišu pravila uređenja i građenja na predmetnom zahvatu.

Cilj izrade Urbanističkog projekta za k.p.br. 4250/2 i 4254 je izgradnja stambene zgrade za višeporodično stanovanje (Po+P+4). To podrazumeva urbanističko-arhitektonsko rešenje planiranog objekta na datoj lokaciji.

Urbanističkim projektom su za formiranu građevinsku parcelu definisani urbanističko tehnički uslovi za lociranje, oblikovanje i izgradnju planiranog objekta i sadržaja unutar parcele; planirano je uređenje i

opremanje parcele, kao i njeno povezivanje sa širim okruženjem, što znači povezivanje parcele na pristupnu, javnu saobraćajnicu, kao i na javnu mrežu infrastrukture.

Urbanistički projekat je urađen na overenom geodetskom snimku - podlozi (katastarsko-topografskom planu za k.p.br. 4250/2 i 4254, od strane geodetskog biroa „GB GEOMETRI“, Milorada Ćirića, od 15.04.2024.godine, u razmeri R = 1 : 500.

## **2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PROJEKTA**

Izradi Urbanističkog projekta za izgradnju stambene zgrade (Po+P+4), u ulici Dunavskoj, br.6, (na k.p.br. 4250/2 i 4254) u Kladovu, pristupa se na osnovu Projektnog zadatka investitora, Informacije o lokaciji za k.p.br.4250 KO Kladovo (broj: 353-35/2023-III-04 od 28.07.2023. god.) i Informacije o lokaciji za k.p.br.4254 KO Kladovo (broj: 353-13/2024-III-04 od 07.05.2024. god.) izdatih od Opštinske uprave Kladovo, odeljenje za urbanizam, građevinarstvo i planiranje.

Kroz Informacije o lokaciji date su neophodne informacije kako o planiranim sadržajima i nameni kompleksa, tako i o lokaciji, planom definisanoj nameni parcele, o mogućnostima i ograničenjima gradnje na istoj.

### **2.1. Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta:**

• Član 60, 61, 62, 63 i 63a Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 -US, 24/11, 121/12, 42/13 -US, 50/13 -US, 98/13 - US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - dr.zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) ;

### **2.2. Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta:**

Urbanistički projekat predstavlja urbanističko-tehnički dokument za sprovođenje tj. dalju razradu postojećeg napred navedenog važećeg plana šire prostorne celine, tj. šireg područja, u čijem obuhvatu se nalazi i zahvaćeno područje Urbanističkog projekta, a to je u konkretnom slučaju:

*1) - Izmena i dopuna Plana generalne regulacije Kladova  
(“Sl.list opštine Kladovo” br. 15/2018, 13/2019- ispravka i 1/2024)*

Navedeni plan predstavlja **planski osnov** za izradu Urbanističkog projekta.

To znači da za Urbanistički projekat važe svi propisani uslovi i parametri uređenja i građenja preuzeti iz važećeg plana, a za datu zonu Plana.

## **3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA**

### **• Lokacija:**

Urbanističkim projektom obuhvaćene su dve katastarske parcele, k.p.br. 4250/2 i 4254, K.O. Kladovo, opština Kladovo. Lokacija se nalazi u užem gradskom centru grada, u centralnoj zoni, u ulici Dunavskoj,

broj 6, u neposrednoj blizini Doma zdravlja. Tačnije, građevinska parcela se nalazi na uglu Ulice Dunavske i javne površine - kolskog prilaza, tkzv. ul. Đerdapske, koja lokaciju deli od parcele Doma zdravlja.

Granice zahvaćenog područja Urbanističkog projekta, tj. granice građevinske parcele za planiranu gradnju stambene zgrade (Po+P+4), su u stvari obodne granice postojećih katastarskih parcela 4250/2 i 4254, što znači da granice zahvaćenih parcela ostaju nepromenjene. Tačna površina građevinske parcele, poklapa se sa zbirnom površinom postojećih, zahvaćenih katastarskih parcela i utvrđena je u listama nepokretnosti. . Zahvaćena parcela k.p.br. 4250/2 je površine 7a 90m<sup>2</sup>, a k.p.br. 4254 je površine 8a 68m<sup>2</sup>. Ukupna površina obuhvaćena Urbanističkim projektom je zbirna površina ovih dveju parcela i iznosi 16a 58m<sup>2</sup>.

Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta ima nepravilnu višegugaonu, geometrijsku formu. Poszojeće stanje lokacije detaljno je prikazano u dokumentaciji projekta, Prilog: (C-II) – Katastarsko topografski plan.

Zahvaćena katastarska parcela nalazi se u građevinskom području opštine Kladovo.

• **Granice:**

Granice projekta su u stvari obodne granice zahvaćenih katastarskih parcela k.p.br. 4250/2 i 4254 i to:

- na **severu**: regulaciona linija zahvaćene k.p.br.4254 i 4250/2 sa ul.Dunavskom (k.p.br. 3957);
- na **istoku**: međna linija zahvaćene k.p.br. 4250/2 sa susednim k.p.br. 4250/1 i 4247;
- na **jugo-zapadu**: međna linija zahvaćene k.p.br. 4250/2 sa susednom k.p.br. 4255;
- na **zapadu**: regulaciona linija zahvaćene k.p.br. 4250/2 i 4254 sa susednom javnom površinom, kolskim prilazom (ul. Đerdapska, k.p.br. 4267;

• **Status (vrsta) zemljišta:**

1) Zahvaćena katastarska parcela k.p.br. 4254:

- po vrsti zemljišta: je zemljište u građevinskom području;
- oblik svojine/imaoci prava/udeo:
  - Svojina / Privatna:
    - 1) Balašević (Vojislav) Miroslav / (1/1)

2) Zahvaćena katastarska parcela k.p.br. 4250/2:

- po vrsti zemljišta: je zemljište u građevinskom području;
- oblik svojine/imaoci prava/udeo:
  - Svojina / Privatna:
    - 1) DOO za proizvodnju i promet "BALAŠ" / (1/1)

• **Analiza postojećeg stanja:**

1) Zahvaćena katastarska parcela k.p.br. 4254:

Postojeće stanje parcele je da je ista izgrađena i komunalno opremljena.



Na predmetnoj lokaciji se nalaze dva postojeća objekta, koja su delimično porušena. Urbanističkim projektom lokacija je predviđena za rušenje i raščišćavanje. Pomenuti postojeći objekti su bili priključeni na mrežu vodovoda, fekalne kanalizacije, i elektroenergetsku mrežu.

Na ovoj lokaciji evidentirana su dva postojeća polusrušena objekta:

- Objekat broj 1 – zgrada poslovnih usluga; kućni broj objekta je 6; Površina objekta je 192m<sup>2</sup>.

Delimično porušen; spratnost je P+0; u cilju raščišćavanja lokacije, objekat je predviđen za rušenje.

- Objekat broj 2 – zgrada poslovnih usluga; Površina objekta je 240m<sup>2</sup>.

Delimično porušen; spratnost je P+0; u cilju raščišćavanja lokacije, objekat je predviđen za rušenje.

## 2) Zahvaćena katastarska parcela k.p.br. 4250/2:

Postojeće stanje parcele je da je ista neizgrađena.

Ukupna površina novoformirane građevinske parcele iznosi 1.658m<sup>2</sup>.

Na susednim parcelama su, takođe, stambene zgrade višeporodičnog stanovanja, spratnosti (Po+P+4).

Kolski prilaz parceli je sa pomenute susedne Ulice Dunavske, sa severa. Glavni pešački ulaz je zapada, sa javne površine (kolski prilaz tkzv. Ulica Đerdapska) ka Domu zdravlja.

Teren na lokaciji je pretežno ravan, u blagom nagibu ka severu. Nulta (apsolutna) kota terena je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta i za predmetnu lokaciju nalazi se na koti (ak +45,78m nv).

Visina planiranog objekta se odnosi na rastojanje od nulte kote terena do visine venca.

### • Površina zahvata:

Ukupnu površinu planirane građevinske parcele predstavlja zbirna površina zahvaćenih katastarskih parcela i ona iznosi:

1) Zahvaćena katastarska parcela k.p.br. 4254 ..... 868m<sup>2</sup>

2) Zahvaćena katastarska parcela k.p.br. 4250/2 ..... 790m<sup>2</sup>

---

Površina planirane građevinske parcele ..... 1.658m<sup>2</sup>

Granice zahvaćenog područja Urbanističkog projekta detaljno su obrađene u grafičkom prilogu br. (B-II-3.)

“Granice zahvata Urbanističkog projekta sa prikazom postojećeg stanja” ..... R=1:200

## **4. USLOVI IZGRADNJE**

Urbanističkim projektom definisani su svi potrebni uslovi i parametri za uređenje građevinske parcele i izgradnju objekta, a kroz definisana pravila građenja.

Budući da Urbanistički projekat predstavlja urbanističko-tehnički dokument za sprovođenje tj. dalju razradu plana višeg reda, a u konkretnom slučaju to je ***Izmena i dopuna Plana generalne regulacije Kladova (“Sl.list opštine Kladovo” br. 15/2018, 13/2019- ispravka i 1/2024)***, za Urbanistički projekat važe svi propisani uslovi i urbanistički parametri uređenja i građenja za zonu **III – Urbanistička celina “CENTAR NASELJA”**, u kojoj se građevinska parcela nalazi, preuzeti iz važećeg Plana, a dati kroz Informaciju o lokaciji.

- Prilog u projektu: (C-I) – Dokumentacija Urbanističkog projekta – Stručni prilozi - Informacija o lokaciji za k.p.br.4250 KO Kladovo (broj: 353-35/2023-III-04 od 28.07.2023. god.) i Informacije o lokaciji za k.p.br.4254 KO Kladovo (broj: 353-13/2024-III-04 od 07.05.2024. god.).

#### 4.1. USLOVI IZGRADNJE OBJEKATA DATI PGR-om ZA MEŠOVITE ZONE

- **Lokacija:**

Na osnovu pomenutog Plana, kao što je u prethodnom tekstu rečeno, zahvaćena lokacija (k.p.br.4250/2 i 4254 ) nalazi se u okviru **zone III – Urbanističke celine “CENTAR NASELJA”**, kao površine za **mešovite namene** (u gradskom naseljskom centru).

#### PRAVILA GRAĐENJA:

- **Površine za mešovite namene:**

- Planom određena udaljenost građevinske linije od regulacione linije Dunavske ulice je 10m, a od nekategorisanog puta (k.p.br. 4267) je 5m. Položaj građevinske linije i udaljenost od regulacione linije, izuzetno može se odrediti na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata na istoj strani ulice (preko 50%), posmatrajući između dve raskrsnice. Ovaj izuzetak može se primeniti za tretiranu lokaciju Urbanističkog projekta, tako da se rastojanje građevinske od regulacione linije za susedne ulice, za planirani objekat određuje na osnovu izvršene analize udaljenja postojećih objekata.

- **Vrsta i namena objekata:**

- **Pretežna (dominantna namena):** Mešovita namena (centralne, poslovne, komercijalne, stambene i uslužne namene, kao i institucije uprave i objekata javnih namena).

- **Prateća i dopunska namena:** Sadržaji/delatnosti koji su sa stanovanjem kompatibilni i koji služe zadovoljavanju svakodnevnih potreba stanovnika (dečje ustanove, zdravstvene ustanove, obrazovanje, sportski kompleksi, uslužno-komercijalne delatnosti, trgovina na malo, lokali za različitu zanatsku proizvodnju), preduzeća čija delatnost ne ugrožava susedstvo i koja se mogu uklopiti u stambeno naselje, usluge, turističko-smeštajni kapaciteti, kancelarijsko poslovanje i slično.

Komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, obrazovanje, kultura, objekti dečje i socijalne zaštite.

- **Namene koje nisu dozvoljene:** Proizvodnja i obrada sirovina, skladišta, robni i distributivni transport, sadržaji koji izazivaju veliku buku i slično.

- **Broj stambenih jedinica:**

- Višeporodični objekti: 5 i više stambenih jedinica,

- Porodični objekti: do 4 stambene jedinice,

- Tipologija objekata: slobodno stojeći, u prekinutom nizu i neprekinutom nizu

- **Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele, (višeporodični objekti):**

Slobodno stojeći objekat:

- širina fronta: min. 20m

- površina parcele: min. 600M<sup>2</sup>, max. 1.800m<sup>2</sup>

- **Položaj objekta u odnosu na bočne granice parcele (višeporodični objekti):**

Slobodno stojeći objekat:

- Min. 1/4 visine višeg objekta, u slučaju otvaranja otvora stambenih prostorija, ali ne manje od 4,0m
- **Položaj objekta u odnosu na zadnju granicu parcele (višeporodični objekti):**
- Minimum 3,0m
- **Položaj objekta u odnosu na susedne, bočne objekte (višeporodični objekti):**
- Minimum 1/2 visine višeg objekta, u slučaju otvaranja otvora stambenih prostorija, ali ne manje od 8,0m
- **Položaj objekta u odnosu na naspramni objekat (višeporodični objekti):**
- Minimum 1/2 visine višeg objekta, u odnosu na zadnju granicu parcele
- **Minimalni procenat nezastrih, zelenih površina na parceli:** - 10 %
- **Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti:** - 60 %
- **Maksimalna spratnost objekta:**
- Višeporodični objekti: do (P+4)
- **Parkiranje vozila:** Na sopstvenoj parceli, prema kriterijumima iz Plana: min 1 parking mesto ili garažno mesto po 1 stanu
- Detaljni prikaz urbanističkih parametara dat je u okviru Informacije o lokaciji, priložene u dokumentaciji projekta: Prilog (C-I) Stručni prilozi.

## **4.2. USLOVI IZGRADNJE PLANIRANI URBANISTIČKIM PROJEKTOM**

### **4.2.1. Namena objekta i koncept uređenja prostora**

- Urbanističkim projektom se daje urbanističko-arhitektonska razrada lokacije, a budući da je lokacija delimično izgrađena, utvrđuju se promene i precizno se definišu izmene na parceli. Sve planirane promene i izmene, utvrđuju se u skladu sa namenom propisanom za datu lokaciju važećim Planom;
- U tom kontekstu, kao što je već rečeno, postojeći objekti na parceli se ruše, a na njihovom mestu se planira gradnja novog stambenog objekta (Po+P+4), u skladu sa definisanim pravilima građenja iz važećeg Plana;
- Na predmetnoj lokaciji, u okviru novoformirane GP-1, planirana je izgradnja stambenog objekta višeporodičnog stanovanja, sa podzemnom garažom i zajedničkim prostorijama;
- Sadržaji planirani urbanističkim projektom, smešteni su u okviru jedne građevinske parcele, na kojoj je planirana izgradnja jednog objekta (Po+P+4). Zabranjena je izgradnja pomoćnih objekata u okviru parcele, osim ako su u funkciji tehničke infrastrukture ili zajedničke garaže, parkinga;
- U okviru gabarita podzemne etaže, planirana je pristupna rampa za podzemne garaže, dve podzemne fizički odvojene garaže (garaža-1 sa 14 g.m. i garaža-2 sa 16 g.m.) i zajedničke prostorije za vertikalnu komunikaciju (stepenišni prostor i liftovi);
- U okviru gabarita prizemne etaže planiran je sa pristupne javne površine (tkzv. ul.Đerdapske) jedan glavni stambeni ulaz sa vetrobranom, liftom, dva pomoćna ulaza iz dvorišta, hodnik, stepenišni prostor, tri lifta i 12 stanova;
- Objekat ima 4 sprata koji su tipski, sa po 16 stanova na etaži, osim na 4. spratu, na kome je planirano 15 stanova. Ukupan broj planiranih stanova u objektu je 75;
- Planirani objekat po tipologiji izgradnje pripada kategoriji slobodno stojećih objekata;
- Urbanističkim projektom planira se kompletno uređenje građevinske parcele, što podrazumeva gradnju stambenog objekta (Po+P+4), sa svim pratećim površinama i sadržinama, kolskim i pešačkim prilazima,

saobraćajnim i manipulativnim površinama, kolskim površinama, rampama, pešačkim površinama, zelenim površinama, površinama za parkiranje i opremanjem pratećom mrežom infrastrukture. U dvorištu je planirano parkiranje za 45 vozila.

- Grafički prilog u projektu B-II-4 SITUACIONI PLAN SA PARTERNIM REŠENJEM R=1:200

#### 4.2.2. Parcelacija i preparcelacija

Urbanističkim projektom za planiranu izgradnju stambenog objekta se tretiraju dve postojeće katastarske parcele: k.p.br.4254 i 4250/2 KO Kladovo, od kojih se formira jedna građevinska parcela GP-1, spajanjem odnosno preparcelacijom. Iz tog razloga za potrebe izgradnje na pomenutim katastarskim parcelama je potrebno uraditi Projekat preparcelacije. Urbanističkim projektom je dat predlog preparcelacije.

U planiranoj preparcelaciji učestvuju dve navedene katastarske parcele koje se spajaju u novu građevinsku parcelu , GP-1:

|                                                              |                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1) Zahvaćena katastarska parcela k.p.br. 4254 (cela) .....   | 868m <sup>2</sup>   |
| 2) Zahvaćena katastarska parcela k.p.br. 4250/2 (cela) ..... | 790m <sup>2</sup>   |
| <hr/>                                                        |                     |
| Površina planirane građevinske parcele .....                 | 1.658m <sup>2</sup> |

Površine i regulacione linije navedenih katastarskih parcela se zadržavaju, obodne granice parcela ostaju nepromenjene, formirajući granicu planirane građevinske poarcele GP-1.

#### 4.2.3. Regulacija i nivelacija

Urbanističkim projektom za izgradnju stambenog objekta na k.p.br. 4254 i 4250/2 KO Kladovo definiše se regulaciono i nivelaciono rešenje građevinske parcele.

Kroz Urbanistički projekat definisane su granice zahvata , tj. granice građevinske parcele namenjene za gradnju objekta, regulacione i građevinske linije. Regulacione linije, kao i obodne granice zahvaćenih katastarskih parcela se zadržavaju, što znači da i postojeće međe ka susednim parcelama ostaju nepromenjene.

Regulacija i nivelacija zemljišta u okviru obuhvata Urbanističkog projekta urađena je u skladu sa Pravilima regulacije i nivelacije datim kroz PGR.

- Na grafičkom prilogu B-II-3 – Regulaciono, nivelaciono i saobraćajno rešenje (R=1:200) prikazani su sledeći elementi planiranog rešenja:
  - regulacione linije
  - građevinske linije
  - planirana spratnost
  - nivelacija terena i visinska predstava elemenata planiranog objekta i sadržaja
  - saobraćajno rešenje i parkiranje

## Regulacija:

**Regulaciona linija** predstavlja liniju razgraničenja javne površine od površina namenjenih za druge namene.

U konkretnom slučaju planirana građevinska parcela GP-1 se sa severne strane graniči sa javnom površinom i to:

- regulaciona linija postojećih katastarskih parcela (k.p.br. 4254 i 4250/2) deli ih od susedne javne saobraćajnice, ul. Dunavske (k.p.br. 3957);

Sa zapadne strane građevinska parcela GP-1 se takođe graniči sa javnom površinom:

- regulaciona linija postojeće katastarske parcele (k.p.br.4254) deli je od susedne javne površine kolskog prilaza, tkzv. ul. Đerdapske (k.p.br. 4267);

**Građevinska linija** predstavlja liniju postavljanja objekta prema regulacionoj liniji. Planom višeg reda, planirana udaljenost građevinske linije od regulacione linije Dunavske ulice je 10m. Položaj građevinske linije i udaljenost od regulacione linije, izuzetno može se odrediti na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata na istoj strani ulice (preko 50%), posmatrajući između dve raskrsnice. Ovaj izuzetak može se primeniti za tretiranu lokaciju Urbanističkog projekta, tako da na osnovu pozicije većine postojećih objekata, rastojanje **građevinske linije-1 od regulacione linije na Dunavskoj ulici**, za planirani objekat iznosi **2,40m**. Na osnovu istog pravila rastojanje između **građevinske linije-2 i regulacione linije za kolski prilaz, tkzv. Đerdapsku ulicu** iznosi **0,50m**.

Rastojanje građevinske od regulacione linije za susedne ulice, za planirani objekat je određeno na osnovu izvršene analize udaljenja postojećih objekata:

### Analiza udaljenja postojećih objekata u odnosu na regulacionu liniju nekategorisanog puta k.p.br.4267:

| K.P.BR. OBJEKTA | UDALJENJE OD REG.LINIJE |
|-----------------|-------------------------|
| K.P.BR. 4254    | 0,00m (objekat br.1)    |
| K.P.BR. 4254    | 0,09m (objekat br.2)    |
| K.P.BR. 4256    | 1,14m                   |
| K.P.BR. 4257    | 1,36m                   |

Obzirom da je 50% objekata na manjem udaljenju od regulacione linije, koje iznosi 0,41 (propisano udaljenje je 5m), urbanističkim projektom se određuje položaj građevinske linije stambenog objekta na 0,50m, a sve u skladu sa Planom višeg reda.

### Analiza udaljenja postojećih objekata u odnosu na regulacionu liniju nekategorisanog puta k.p.br.4267:

| K.P.BR. OBJEKTA | UDALJENJE OD REG.LINIJE |
|-----------------|-------------------------|
| K.P.BR. 4254    | 1,85m (objekat br.1)    |
| K.P.BR. 4250/1  | 2,85m                   |

Obzirom da je 50% objekata na manjem udaljenju od regulacione linije, koje iznosi 2,35 (propisano udaljenje je 10m), urbanističkim projektom se određuje položaj građevinske linije stambenog objekta na 2,40m, a sve u skladu sa Planom višeg reda.

- **Građevinska linija-3, građevinska linija-4, građevinska linija-5 i građevinska linija-6 uslovljene su minimalnim udaljenjem od susednog bočnog objekta objekta na istočnoj strani (na kp.br.4250/1) koje iznosi minimum 1/2 visine višeg objekta, u slučaju otvaranja otvora stambenih prostorija, ali ne manje od 8,0m, (prema Planu višeg reda).**

- **Građevinska linija-3:** - udaljena je od susednog bočnog objekta 10,80m
- **Građevinska linija-4:** - udaljena je od susednog bočnog objekta 8,00m
- **Građevinska linija-5:** - udaljena je od susednog bočnog objekta 10,30m
- **Građevinska linija-6:** - udaljena je od susednog bočnog objekta 15,2-24,0m
- **Građevinska linija-7,** u odnosu na zadnju granicu parcele, iznosi min 3,0m.

- Građevinska linija je obavezujuća i predstavlja liniju do koje može biti postavljen objekat. To znači da objekat može biti postavljen na građevinskoj liniji, ali i ne mora, tj. može biti pomeren unutar građevinskih linija, ka unutrašnjosti parcele.
- Podzemne i podrumске etaže mogu preći građevinsku liniju do granica parcele, ali ne i regulacionu liniju. Planiranim projektom podrumска etaža ne prelazi građevinsku niti regulacionu liniju.

#### **Ispadi i erkeri:**

- Erkeri na objektu mogu prelaziti građevinsku liniju najviše 1,60m ka regulacionoj liniji. Planirani erkeri projektom su: 1,60m ka ul.Dunavskoj i 1,10-1,40m ka kolskom prolazu, tkzv.ul. Đerdapskoj;
- Erkeri na objektu mogu preći regulacionu liniju, najviše 1,20m i to na visini većoj od 3,00m. Ovim projektom planirani erkeri iznad prizemlja su na visini 4,20m i prelaze regulacionu liniju na susednom kolskom prilazu (tkzv. ul.Đerdapska) od 0,60m-0,90m.
- Planirani erkeri u dvorištu su od 0,80-2,40m.

#### **Visinska regulacija:**

- Visinska regulacija objekta definisana je planiranom spratnošću i visinom objekta. Visina objekta je rastojanje od nulte kote terena do kote venca (najviše tačke fasadnog platna) i određuje se u odnosu na fasadu objekta postavljenoj prema ulici, odnosno pristupnoj javnoj saobraćajnici.
- Planom dozvoljena max. spratnost za predmetnu lokaciju je (P+4); Moguća je izgradnja podzemne etaže ukoliko ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode. U skladu sa uslovima urbanističkim projektom planirana spratnost je (Po+P+4);
- Nulta (apsolutna) kota terena je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta i za predmetnu lokaciju nalazi se na relativnoj koti -1,16m (akt 45,74m).
- Planirana visina objekta je 15,10m, što je manje od naspramnih građevinskih linija.

#### **Nivelacija:**

- Sistem nivelacije se bazira na kotama terena i postojećoj nivelaciji ulične mreže. Nove interne saobraćajnice vezuju se za kontaktne, nivelaciono već definisane prostore. Planom je definisana nivelacija

postojećih javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na susednoj pristupnoj ulici Dunavskoj su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka koje se dobijaju interpolovanjem. Nivelacija svih površina je generalna, kroz izradu projektne dokumentacije ona se može preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtevima i rešenjima;

- Elementi za nivelaciono postavljanje objekta na terenu određeni su nivelacijom postojećih pristupnih saobraćajnica;
- Postojeći teren na lokaciji je u blagom nagibu ka severu, ka ul. Dunavskoj. Nulta (apsolutna) kota terena nalazi se na relativnoj koti -1,16m (akt 45,74m). Usvojena kota prizemlja je  $\pm 0,00$  (akt 46,90m). Kota prizemlja viša je od nulte kote za 1,16m. Planirana kota pešačkog ulaza u objekat je na -1,20m od kote prizemlja. Bliža geodetska određenja, data su u grafičkom prilogu Regulacije, nivelacije i saobraćaja;
- Nivelacioni elementi uređenog prostora definisani su u odnosu na nivelete i nagibe susednih saobraćajnica. Kao polazna kota uzeta je kota priključenja interne saobraćajnice na ul. Dunavsku, relativna kota -1,43 (akt 45,47m);
- Nivelete novih saobraćajnih i manipulativnih površina na građevinskoj parceli usklađene su sa postojećim terenom i kotom pristupne saobraćajnice. Projektom je planirana nivelacija dvorišta, predviđeni su potrebni padovi, tako da se objekat zaštiti od štetnih atmosferskih uticaja. Odvođenje atmosferske vode rešeno je nivelacijom površina, sakupljanjem atmosferskih voda, njenim kanalisanjem i odvođenjem u postojeću atmosfersku kanalizaciju na ul. Dunavskoj.

- Regulacione i građevinske linije, položaj objekta i kote terena dati su na grafičkom prilogu br.: B-II-4. REGULACIONO, NIVELACIONO i SAOBRAĆAJNO REŠENJE R=1:200

#### **4.2.4. Pristup lokaciji i objektu**

- Urbanističko rešenje pristupa objektu urađeno je prema Informaciji o lokaciji, kao i prema pribavljenim Uslovima za izradu UP-a za saobraćajni priključak, izdatim od JP "Komunalac" Kladovo, broj: 878-3/2024 od 03.12.2024.god.
- Kao što je u prethodnom tekstu rečeno, planirana građevinska parcela za izgradnju stambenog objekta (Po+P+4) ima omogućen direktan kolski i pešački pristup (prilaz) sa susedne gradske saobraćajnice, ulice Dunavske. Pešački pristup objektu planiran je sa susedne javne površine (tkzv. ul.Đerdapske), kao glavni stambeni ulaz u objekat. Projektom su planirana i dva pomoćna ulaza iz dvorišta, koji istovremeno služe i kao evakuacioni izlazi iz objekta;
- Uslovima JP "Komunalac" Kladovo, sa javne površine, susedne ulice Dunavske, sa severa, predviđen je jedan kolsko-pešački prilaz;
- Pešački pristup objektu planiran je sa susedne javne površine (tkzv. ul.Đerdapske), centralno u odnosu na fasadu objekta, kao glavni stambeni ulaz u objekat. Projektom su planirana i dva pomoćna ulaza, iz dvorišta, koji istovremeno služe i kao evakuacioni izlazi iz objekta. Uz jedan od ulaza iz dvorišta, uz stepenište, je planirana platforma za invalide prilagođena kretanju invalidnih lica u skladu sa Pravilnikom o pristupačnosti ("Sl.glasnik RS" 22/2015);
- Pristup podzemnoj garaži ostvaren je indirektno sa ul. Dunavske, planiranom internom saobraćajnicom preko dvorišta, nenatkrivenom rampom, uz jugoistočnu fasadu objekta.

#### **4.2.5. Saobraćaj i saobraćajne površine**



Saobraćajno rešenje planirano Urbanističkim projektom urađeno je takođe u skladu sa pomenutom Informacijom o lokaciji i Uslovima JP "Komunalac" Kladovo, kojima se nalaže sledeće:

- ulazno - izlaznu saobraćajnicu projektovati sa min širinom kolovoza od 5,00m;
- kod ulazno – izlazne saobraćajnice radijusi treba da budu min. 5,00m;
- odvod atmosferskih padavina sa pristupne interne saobraćajnice rešavati unutar građevinske parcele, a ne ka ul. Dunavskoj;
- kolovozna konstrukcija pristupne-interne saobraćajnice ka ul. Dunavskoj treba da bude od asfaltnog zastora.

#### **Kolski saobraćaj:**

- Kolski pristup građevinskoj parceli, kao što je prethodno rečeno, rešen je direktno iz ulice Dunavske;
- Planirana ulazno-izlazna, interna saobraćajnica rešena je kao manipulativna saobraćajna površina, kao kolski prilaz u dvorište, kao protiv požarni prilaz objektu, kao prilaz parking mestima u dvorištu i kao prilaz podzemnim garažama u podrumu objekta ;
- Planirana interna saobraćajnica je na ulazu na parcelu planirana sa širinom od 5,00m, promenljive je širine, u dvorištu ispred rampe za podzemnu garažu širine 3,50m, sa radijusima skretanja od 5,00m. Ova površina završno se obrađuje asfaltom;
- Kolska rampa za pristup podzemnoj garaži, koja je smeštena u podrumu objekta, je sastavni deo objekta. Obzirom da je podzemna garaža planirana isključivo za smeštaj vozila stanara zgrade, što znači da se planira dugotrajno zadržavanje sa malom izmenom vozila, planirana je jednosmerna ulazno-izlazna rampa za pristup garaži, širine 2,80m sa obaveznom signalizacijom na ulazu ispred rampe. Rampa sa izrađuje od armiranog betona, dužine je 13,40m, sa padom od 11,94% (max 12% za otvorene negrejane rampe);
- Nivelacioni elementi planirane saobraćajne manipulativne površine, definisani su u odnosu na nivelete i nagibe susedne postojeće saobraćajnice, ul.Dunavske;

#### **Pešački saobraćaj:**

Kao što je u prethodnom tekstu rečeno, glavni pešački prilaz do objektu planiran je direktno sa susedne javne površine (tkzv. ul.Đerdapske), kao glavni stambeni ulaz u objekat. Pristupna interna saobraćajnica je ujedno i pešačka komunikacija, sa nje su projektom planirana i dva pomoćna ulaza, iz dvorišta, koji istovremeno služe i kao evakuacioni izlazi iz objekta.

## **4.6. Parkiranje i garažiranje**

- U skladu sa Informacijom o lokaciji, tj. sa uslovima iz važećeg PGR-a, parkiranje je rešeno u okviru sopstvene parcele za 75 putničkih vozila, po normativu 1 p.m. ili 1 g.m. po jednom stanu (2,30x4,80m), od čega je minimum 5% parking mesta (ukupno 4 p.m.) rezervisano za invalide (3,50x4,80m), u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama (Sl. Glasnik RS broj 22/2015), a u svemu prema grafičkim priložima.
- Delimično, parkiranje je rešeno u okviru dve male podzemne garaže, u podrumu objekta, gde je planirano ukupno 30 (14 + 16) garažnih mesta. Od tog broja 1 g.m. je za invalide.

- Nadzemno, na građevinskoj parceli, u dvorištu, obezbeđeno je još dodatnih 45 parking mesta. Od tog broja 3 p.m. je za invalide. Sa ul. Dunavske, internom saobraćajnicom se pristupa parking prostoru, kao i podzemnim garažama (preko rampe). Parkiranje je upravno.
- Urbanističkim projektom je na parceli planirano postavljanje platformi za parkiranje automobila (tkzv. "klackalice"). Planirane platforme za parkiranje su jednostruke sa hidrauličkim sistemom (Klaus-multiparking sistem). Planirano je 13 dvospratnih platformi (sa ukupno 26 p.m.) i 5 trospratnih platformi (sa ukupno 15 p.m.) Svetla širina parking mesta je 2,30m, visina donje platforme je 1,50-2,00m. Ukupna visinadvospratne platforme je 4,00m, a trospratne 5,50m.
- Završna obrada površina za parkiranje na terenu je po izboru investitora (asfalt, betonske ploče ili alternativno "šuplji raster elementi" - "zeleni parkinzi".
- Ukupan broj projektom planiranih parking i garažnih mesta je 75 p.m.
- Budući da je ukupan broj planiranih stanova u objektu 75, projektom je obezbeđeno parkiranje za ukupno 75 vozila, čime je zadovoljen uslov o min. broju potrebnih parking mesta na sopstvenoj parceli. Za invalide je predviđeno ukupno 4 parking mesta, tako da je zadovoljen i predviđeni minimum parking mesta (od 5% ) za invalide.
- Kao što je napred rečeno, Idejnim rešenjem objekta predviđeno je podzemno parkiranje, u dve podrumске garaže. GARAŽA-a sa 14 g.m. je planirane korisne površine 312,36m<sup>2</sup>, a GARAŽA-2 sa 16 g.m. je planirane korisne površine 346,19m<sup>2</sup>. Obe garaže spadaju u kategoriju malih garaža do 400m<sup>2</sup>. Obzirom da je podzemna garaža planirana isključivo za smeštaj vozila stanara zgrade, što znači da se planira dugotrajno zadržavanje sa malom izmenom vozila, planirana je jednosmerna rampa za pristup garaži, širine 2,80m, sa obaveznom signalizacijom o zauzeću rampe, na ulazu.
- Grafički prilog u projektu br.: (B-II-3) – Plan regulacije, nivelacije i saobraćaja ..... R=1:200

#### **4.7. Način zaštite susednih objekata:**

U smislu zaštite susednih objekata, na građevinskoj parceli koja se tretira Urbanističkim projektom, nije dozvoljena bilo kakva izgradnja koja bi mogla ugroziti objekte i njihovu funkciju na susednim parcelama, kako u pogledu minimalnih udaljenja objekata, tako i u pogledu planirane namene. Kod građenja novih objekata ili dogradnje na granici katastarske parcele prema susedu voditi računa da se objektom ili nekim njegovim elementom (ispadom, strehom ili sl.) ne ugrozi vazdušni, odnosno podzemni prostor susedne parcele.

- Položaj objekta na građevinskoj parceli:

Planirani stambeni objekat (Po+P+4) na k.p.br.4254 i 4250/2 je slobodno stojeći objekat na parceli sa definisanim građevinskim linijama i minimalnim udaljenjima od suseda;

- Udaljenje planiranog stambenog objekta od susednih objekata:

- detaljno objašnjeno pod tačkom: 4.2.3. Regulacija i nivelacija
- Visina venca planiranog objekta u odnosu na nultu kotu terena zadovoljava propisanu maksimalnu visinu venca u skladu sa minimalnim udaljenjem planiranog objekta od susednog objekta (minimalo 1/2 visine višeg objekta, u odnosu na susedni objekat).

- Planirana namena objekta na građevinskoj parceli:

Namena i karakter planiranog stambenog objekta, je u skladu sa dozvoljenim namenama iz Plana, takva je da ne ugrožava okolinu bukom i zagađenjima;

- Ograđivanje građevinske parcele:

- Na osnovu PGR-a građevinske parcele za višeporodično stanovanje se ne ograđuju.

- **Predmetna parcela se ne ograđuje.**

- Prilikom formiranja gradilišta za planiranu izgradnju, potrebno je obezbediti sve objekte na parceli, kao i susedne objekte u pogledu statičke stabilnosti.

#### 4.8. Posebni uslovi:

Prilikom projektovanja i izvođenja radova pridržavati se svih važećih zakona i propisa iz oblasti građevinarstva.

- Mere energetske efikasnosti izgradnje – prilikom projektovanja primenjivati uslove definisane Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada ("Sl.glasnik RS" br. 61/11) i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada ("Sl.glasnik RS" br. 69/12).

- Zaštita od požara – zaštitu od požara sprovesti u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara ("Sl.glasnik RS" br. 111/09, 20/15, 87/18 i 87/18-dr.zakon), Zakonom o vanrednim situacijama ("Sl.glasnik RS" br. 111/09, 92/11, 93/12) i drugim propisima vezanim za potrebne mere zaštite od požara.

- Zaštita od elementarnih nepogoda – radi zaštite od elementarnih nepogoda, prouzrokovanih dejstvom olujnih vetrova, kiše i snega, kao zaštita od poplava, objekti moraju biti projektovani i realizovani u skladu sa Zakonom o vanrednim situacijama ("Sl.glasnik RS" br. 111/09, 92/11, 93/12), drugim propisima i standardima iz ove oblasti.

- Posebni uslovi kojima se javne površine i javni objekti od opšteg interesa čine pristupačnim osobama sa invaliditetom u skladu sa standardima pristupačnosti :

- U rešavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata, primeniti Odredbe Pravilnika o tehničkim standardima planiranja , projektovanja i objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom , deci i starim osobama („Sl.glasnik RS“ broj 22/2015).

- U skladu sa „tehničkim standardima pristupačnosti“ osigurati uslove za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama, što podrazumeva da se obezbede obavezni elemente pristupačnosti propisani Pravilnikom, a to su:

- elementi pristupačnosti za savladavanje visinskih razlika

- elementi pristupačnosti kretanja i boravka u prostoru, stambene i stambeno-poslovne zgrade i objekti za javno korišćenje

- elementi pristupačnosti javnog saobraćaja

- Prilikom uređenja terena oko planiranog objekta pridržavati se propisanih elemenata pristupačnosti javnog saobraćaja (trotoari, pešačke staze, mesta za parkiranje...).

- Predviđeni broj parking mesta je u skladu sa Pravilnikom, član 36. stav 2), po kome se za stambene zgrade sa 10 i više stanova predviđa najmanje 5% mesta od ukupnog broja mesta za parkiranje, a najmanje jedno mesto za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom. U našem slučaju za potrebe planiranog stambenog

objekta predviđeno je ukupno 75 parking mesta, od kojih su 4 parking mesta (5%) rezervisana za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom, dimenzionirana u skladu sa pravilnikom.

- U skladu sa „tehničkim standardima pristupačnosti“ za savladavanje visinske razlike ulaza u objekat, predviđena je vertikalno podizna platforma za invalide, u skladu sa Pravilnikom.

#### 4.9. Energetska efikasnost objekata i predviđene mere za unapređenje energetske efikasnosti

Građenje objekta, planiranog Urbanističkim projektom, a u skladu sa vrstom i namenom, vršiti uz poštovanje svih važećih propisa iz oblasti Energetske efikasnosti objekata.

Pri projektovanju i građenju planiranih objekata obavezno se pridržavati odredbi Zakona o efikasnom korišćenju energije (“Sl.glasnik RS” 25/2013) i u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti objekata (“Sl. glasnik RS” br.61/11).

##### Mere energetske efikasnosti izgradnje :

- Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dve osnovne mere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije:
  - Osnovna mera štednje koju ovaj plan predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u letnjem periodu ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije treba voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja;
  - Preporuka je da se bar 20% potrebne energije obezbedi iz alternativnih izvora energije;
  - Klimatski uslovi predmetnog prostora su pogodni za korišćenje sunčeve energije, pogotovo u vidu pasivnog solarnog sistema;
  - Kod obezbeđivanja efikasnog korišćenja energije u zgradama uzima se u obzir vek trajanja zgrade, klimatski uslovi lokacije, položaj i orijentacija zgrade, njena namena, uslovi komfora, materijali i elementi strukture zgrade i omotača, ugrađeni tehnički sistemi i uređaji, kao i izvori energije i kogeneracija i mogućnost za korišćenje obnovljivih izvora energije;
  - Prilikom projektovanja uzeti u obzir i planirani razvoj, odnosno, analizirati uticaj postojećih i planiranih susednih zgrada u skladu sa važećom urbanističkom regulativom.

##### • Tehničkim zahtevima za postizanje energetske efikasnosti zgrada naročito se određuju sledeći parametri:

###### 1) orijentacija i funkcionalni koncept zgrade:

- orijentaciju i funkcionalni koncept zgrade projektovati tako da se maksimalno iskoriste prirodni i stvoreni uslovi lokacije (sunce, vetar, zelenilo);
- postaviti zgrade tako da prostorije u kojima se boravi tokom dana budu orijentisane prema jugu u meri u kojoj urbanistički uslovi to dozvoljavaju.

###### 2) oblik zgrade kojim se obezbeđuje energetski najefikasniji odnos površine i zapremine omotača zgrade u odnosu na klimatske faktore lokacije, okruženje (prirodno i stvoreno) i namenu zgrade;

###### 3) toplotno zoniranje zgrade - projektovati toplotno zonirane zgrade, odnosno, grupisati prostorije u zgradi u skladu sa njihovim temperaturnim zahtevima; zone sa višim temperaturnim zahtevima projektovati tako da mogu maksimalno da iskoriste prirodne potencijale lokacije (sunce, vetar, zelenilo);

4) način korišćenja prirodnog osvetljenja i osunčanja:

- maksimizirati upotrebu prirodnog osvetljenja uz omogućavanje pasivnih dobitaka toplotne energije zimi odnosno zaštite od pregrevanja leti adekvatnim zasenčenjem (forma objekta ili sistemi zasenčenja);
- toplotna energija koja kroz zastakljene površine ulazi u prostoriju treba da se ograniči u letnjem danu (kada sem difuznog postoji i direktno sunčevo zračenje).

5) optimizacija sistema prirodne ventilacije:

- otvore na zgradi, kao što su prozori, vrata, kanali za ventilaciju, projektovati tako da gubici toplote u zimskom periodu i toplotno opterećenje u letnjem periodu bude što manje;
- kada god je to moguće, otvore koncipirati tako da se maksimizira pasivno (prirodno) noćno hlađenje u letnjem periodu.

6) optimizacija strukture zgrade:

- prema potrebama i nameni zgrade koristiti termičku masu za ostvarivanje toplotnog komfora u zimskom i letnjem periodu; termička masa treba da povećava termičku inerciju objekta, osim za objekte sa kratkotrajnim korišćenjem;
- primeniti visok kvalitet toplotne izolacije celokupnog termičkog omotača;
- izbegavati toplotne mostove;
- odabirom vrste materijala i bojom materijala minimizirati pojavu toplotnih ostrva.

7) korišćenje pasivnih i aktivnih sistema u zavisnosti od tipa zgrade, strukturu i omotač koncipirati tako da se maksimalno koriste pasivni i aktivni solarni sistemi i obezbedi zaštita od pregrevanja;

## 5. NUMERIČKI POKAZATELJI:

*Tabela-1: Prikaz ostvarenih površina u sklopu građevinske parcele:*

| Sadržaj u sklopu građevinske parcele:     |                               | BRUTO P<br>priz.(m <sup>2</sup> ) | BRGP<br>objekta sve<br>etaže (m <sup>2</sup> ) | P<br>o<br>v<br>r<br>š<br>i<br>n<br>a<br><br>p<br>a<br>r<br>c<br>e<br>l<br>e |                       |                          |
|-------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 1) Planirani stambeni objekat<br>(Po+P+4) |                               | 773                               | 5325                                           |                                                                             | cela<br>k.p.br.4254   | 868m <sup>2</sup>        |
| <b>Ukupno pod objektom (prizemlje)</b>    |                               | <b>773</b>                        | <b>5325</b>                                    |                                                                             |                       |                          |
| Saobraćajno manipulativne površine:       |                               |                                   |                                                |                                                                             | cela<br>k.p.br.4250/2 | 790m <sup>2</sup>        |
| - interna saobraćajnica:                  |                               | 397                               |                                                |                                                                             |                       |                          |
| -površina rampe                           |                               | 50                                |                                                |                                                                             |                       |                          |
| Parkiranje nadzemno (dvorište)            |                               | 256                               |                                                |                                                                             |                       |                          |
| Pešačke površine i slobodne površine      |                               | 4                                 |                                                |                                                                             |                       |                          |
| Uređene zelene<br>površine                | Travnati parter<br>u dvorištu | 178                               |                                                |                                                                             |                       |                          |
| <b>Ukupna neizgrađena površina</b>        |                               | <b>885</b>                        |                                                |                                                                             |                       | 1658m <sup>2</sup>       |
| <b>Ukupna površina građev. parcele</b>    |                               | <b>1658m<sup>2</sup></b>          |                                                |                                                                             | <b>ukupno GP-1</b>    | <b>1658m<sup>2</sup></b> |

Tabela 2: Uporedni prikaz zadatih parametara iz PGR-a i ostvarenih u sklopu građ. parcele GP-1:

| Parametri                                      | Zadati parametri PGR-om                                                                               | Ostvareni parametri Urb.projektom |    |                   |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----|-------------------|
| Udaljenost građevinske od regulacione linije   | Linija suseda: 0,50 -2,40m                                                                            | 0,50-2,40m                        |    |                   |
| Udaljenost objekta od granica susednih parcela | Od bočnih suseda: 8,00m<br>Od zadnjeg suseda: 3,00m                                                   | 8,0-17,36m<br>3,00m               |    |                   |
| Max indeks izgrađenosti                        | /                                                                                                     | /                                 |    |                   |
| Max stepen zauzetosti (%)                      | 60.00%                                                                                                | 57,12%                            |    |                   |
| Max spratnost objekta                          | (P+4)                                                                                                 | (Po+P+4)                          |    |                   |
| Max visina objekta                             | Visina objekta ne može biti veća od rastojanja naspramnih građevinskih linija pristupne saobraćajnice | 15,10m < 22,30m                   |    |                   |
| Zelene površine                                | 10.00%                                                                                                | 10,75%                            |    |                   |
| Namena objekta                                 | Mešovita gradnja (Stambeno poslovni objekat)                                                          | Stambeni objekat                  |    |                   |
| Parkiranje                                     | 75 p.m.                                                                                               | Podzemno parkiranje               | 30 | Ukupno<br>75 p.m. |
|                                                |                                                                                                       | Nadzemno parkiranje               | 45 |                   |

Urbanističko arhitektonska razrada lokacije data je na grafičkom prilogu br.: (B-II-4.) SITUACIONI PLAN SA PARTERNIM UREĐENJEM R=1:200

## 6. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Uređenje neizgrađenih i zelenih površina obuhvata :

- a) -uređenje zastrtih površina
- b) -uređenje zelenih površina

### a) Način obrade zastrtih površina

- Manipulativne saobraćajne površine - kolski prilaz i manipulativne saobraćajne površine rade se po izboru projektanta i investitora, od asfalta, betona ili se obrađuju popločavanjem od prirodnog ili veštačkog kamena; parkinzi za putnička vozila se rade takođe po izboru investitora (asfalt, betonske ploče ili alternativno "šuplji raster elementi" - "zeleni parkinzi").

- Pešačke površine, trotoari, pešačke staze oko objekata i platoi, rade se od betona ili se obrađuju popločavanjem od prirodnog ili veštačkog kamena;

- Svi vertikalni elementi parternog uređenja radiće se u skladu sa parterom, zidani, od kamena ili od betona (moguće je oblaganje kamenim pločama, veštački ili prirodni kamen);

- Glavnim projektom objekta i eventualno projektom spoljnog uređenja terena, detaljnije će se definisati način popločavanja, način obrade žardinjera, potpornih zidova, ograda, sve to sa jedinstvenom obradom i materijalima.

#### b) Ozelenjavanje

- Urbanističkim projektom data su i pravila ozelenjavanja i pejzažnog uređenja, na nivou predmetne građevinske parcele, a u skladu sa Planom.

- Zelenilo će se formirati kao:

- a) travnati parter u direktnom kontaktu sa tlom (178,20m<sup>2</sup>-10,75%)
- b) visoko zelenilo u dvorištu
- c) "zeleni parkinzi

**Minimalni stepen zelenih površina na nivou građevinske parcele definisan Planom je 10%.**

## 7. NAČIN PRIKLJUČENJA NA SPOLJNU MREŽU INFRASTRUKTURE

#### • Postojeće stanje

##### 1) Zahvaćena katastarska parcela k.p.br. 4254:

Postojeće stanje parcele je da je ista izgrađena i komunalno opremljena.

Na predmetnoj lokaciji se nalaze dva postojeća objekta, koja su delimično porušena. Urbanističkim projektom lokacija je predviđena za rušenje i raščišćavanje. Pomenuti postojeći objekti su bili priključeni na mrežu vodovoda, fekalne kanalizacije, i elektroenergetsku mrežu.

##### 2) Zahvaćena katastarska parcela k.p.br. 4250/2:

Postojeće stanje parcele je da je ista neizgrađena.

- Građevinska parcela koja se tretira projektom je delimično izgrađena i komunalno opremljena. Na taj način postoji mogućnost da se i budući planirani stambeni objekat priključi na postojeću mrežu infrastrukture, uz prethodnu analizu potrebnih kapaciteta, a u skladu sa namenom planiranog objekta i sa Uslovima javnih preduzeća, nadležnih za priključke na mrežu infrastrukture.

#### • Opšti uslovi izgradnje infrastrukture

Sve infrastrukturne mreže nalaziće se u regulacionom pojasu saobraćajnica, sa rasporedom koji je definisan planom svake infrastrukturne mreže. Promena položaja infrastrukturnih mreža u regulacionom profilu saobraćajnica se dozvoljava i ne smatra se izmenom Plana, uz poštovanje važećih tehničkih uslova o dozvoljenim rastojanjima kod polaganja i ukrštanja infrastrukturnih vodova.

#### • Uslovi priključenja na javne infrastrukturne mreže

Svi planirani objekti na posmatranom prostoru se priključuju na elektroenergetsku, PTT mrežu, gradsku vodovodnu i kanizacionu mrežu i toplovod, prema važećim propisima i standardima, kao i prema uslovima nadležnih javnih preduzeća.

### 7.1. Priključak na vodovodnu mrežu

#### VODOSNABDEVANJE

Za potrebe priključenja stambenog objekata na gradsku vodovodnu mrežu, pribavljeni su Tehnički uslovi JP "Jedinstvo" Kladovo, br. 14-58/24 od 02.12.2024.god.

• **Sanitarana vodovodna mreža:**

Vodovodne instalacije objekta (priključna cev HDPE PE-100 Ø110mm) priključiti na javni gradski vodovod ACC Ø200mm u ulici Dunavska.

Projektovati nezavisne vodovodne instalacije: sanitarne instalacije stambenog dela, spoljne i unutrašnje hidrantske vode. Predvideti izgradnju glavnog vodomernog okna na predmetnoj parceli u koji treba smestiti dva glavna vodomera 1 za sanitarnu vodu i 1 za protivpožarnu vodu odgovarajućih prečnika.

Vodovodni priključak planirati upravno na javnu vodovodnu mrežu. Priključak ne sme biti duži od 15,0m.

Vodomerni priključni šaht postaviti na 1,5m od regulacione linije unutar predmetne parcele.

Za merenje potrošnje sanitarne vode za svaku stambenu jedinicu predvideti Individualne vodomere sa modulima za daljinsko očitavanje. Vodomere smestiti u odgovarajuće ormane na mestima pristupačnim za očitavanje (u podrumskom delu objekta na obezbeđenom prostoru sa neometanim pristupom).

Pojedinačni vodomeri se postavljaju u vodomerne ormane neposredno uz zajedničke vertikale.

• **Hidrantska mreža:**

Gašenje požara stambenog objekta predvideti unutrašnjom i spoljnom hidrantskom mrežom, a u svemu prema važećem Pravilniku o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara (»Sl.glasnik RS«, br. 3/2018).

Prema usvojenoj koncepciji protivpožarne zaštite objekat se od požara štiti spoljašnjom i unutrašnjom protivpožarnom hidrantskom mrežom. Unutrašnja protivpožarna hidrantska mreža je projektovana kao granata mreža, od pocinkovano – čeličnih cevi, prečnika Ø80,65 i 50mm.

Na svakoj stambenoj etaži predvideti zidne hidrantske ormane kao i potreban broj hidranata u garaži.

Spoljnu hidrantsku mrežu formirati kao granatu mrežu sa 2 nadzemna hidranta nominalnog prečnika Ø 80mm. Spoljnu mrežu izvesti od polietilenskih cevi HDPE PE-100 za nazivni pritisak NP10 bara.

Pored hidranta postaviti hidrantske ormane sa pripadajućim crevima i opremom.

• **Pravila građenja vodovodne mreže:**

- Projektovati posebne glavne vodomere za sanitarnu i hidrantsku vodovodnu mrežu,
- Trasu spoljašnje vodovodne mreže uskladiti sa ostalim instalacijama,
- Dubina ukopavanja mreže je min 1,0m od nivoa terena,
- Poklopce šahta uskladiti sa niveletom terena i pristupnih staza,
- Priključni vod od ulične vodovodne mreže do izgrađenog vodomernog šahta izgraditi kroz zaštitni tunel.
- Priključak izvesti u pravoj liniji ka vodomernoj šahti, nisu dozvoljeni nikakvi horizontalni ni vertikalni prelomi,
- Kućni priključak izvesti na sloju peska debljine dvostrukog prečnika cevi.

## 7.2. Priključak na kanalizacionu mrežu

• **Fekalna kanalizacija:**

Za potrebe priključenja stambenog objekata na gradsku fekalnu kanalizacionu mrežu, pribavljeni su Tehnički uslovi JP "Jedinstvo" Kladovo, br. 15-51/24 od 02.12.2024.god.



Instalacije kanalizacije za upotrebljenu vodu usmeriti za gravitaciono priključenje na uličnu fekalnu kanalizaciju Ø500mm u ulici Dunavska.

Priključenje stambenog objekta predvideti na gradsku fekalnu kanalizaciju Ø500mm preko novog priključka, a preko priključnog graničnog šahta koji će se nalaziti na 1,5m od regulacione linije unutar katastarske parcele. Strogo je zabranjeno mešanje atmosferskih voda sa fekalnim.

Dubina priključnog graničnog šahta uslovljena je dubinom javne kanalizacione mreže.

Razvod kanalizacione mreže izvesti PVC cevima odgovarajućeg prečnika.

Materijal za izradu revizionog šahta je od prefabrikovanih betonskih elemenata ili od PVC cevi prečnika Ø500mm. Priključenje unutrašnjih instalacija na priključni šaht će se izvršiti preko kaskade min. 0,3m iznad dna priključnog šahta. Šaht pokriti propisanim liveno-gvozdenim (LG) poklopcem prema važećem standardu. Poklopac izabrati zavisno od opterećenja kojem je izložen. Unutar šahta ugraditi LG penjalice.

Pravac kanalizacionog priključka od ulične cevi do revizionog šahta planirati isključivo u pravoj liniji upravno na uličnu kanalizacionu cev, sa gravitacionim ulivom u gornju trećinu profila. Ne dozvoljavaju se nikakvi horizontalni ni vertikalni prelomi na delu priključka, odnosno nikakve kaskade. Pad kanalizacionog priključka se dozvoljava od 3 do 10% u pravcu javne kanalizacije. Priključak izvesti na sloju od najmanje dvostrukog prečnika kanalizacione cevi posteljice od peska, koji se postavlja preko priključne cevi. Na delu priključka ispod saobraćajnice, zatrpavanje predvideti šljunkom.

Ukoliko se, usled konfiguracija terena ili drugog razloga, objekat ne može priključiti na javnu kanalizacionu mrežu gravitaciono, investitor-vlasnik objekta je dužan da obezbedi i realizuje pumpno postrojenje kao deo unutrašnjih instalacija objekta.

• **Pravila građenja kanalizacione mreže:**

- Predvideti revizionu okna na svim prelomima.
- Poklopce šahta uskladiti sa niveletom parking i terena,
- Dubina ukopavanja i padovi mreže po propisima,
- Zabranjuje se uvođenje atmosferskih voda u kanalizacionu mrežu,
- Trasu spoljašnje kanalizacione mreže uskladiti sa ostalim instalacijama,
- Revizioni šaht se izgrađuje nakon izrade priključka i može biti kvadratnog ili kružnog oblika (min Ø 500)
- Revizionu okna zatvoriti propisanim liveno gvozdenim poklopcem prema važećim standardima,
- Priključak od ulične cevi (okno fekalnog kolektora) do revizionog šahta projektovati i izvesti u pravoj liniji upravno na uličnu cev,

• **Atmosferska kanalizacija:**

Za potrebe priključenja stambenog objekata na gradsku atmosfersku kanalizacionu mrežu, pribavljeni su Tehnički uslovi JP "Jedinstvo" Kladovo, br. 15-51/24 od 02.12.2024.god.

Priključenje stambene zgrade izvesti na uličnu atmosfersku kanalizaciju u okno atmosferskog kolektora Ø500mm u ulici Dunavska priključkom Ø200mm. Priključak izvesti PVC cevima, minimalno 0,5m od dna kinete u pravoj liniji bez horizontalnih i vertikalnih preloma na delu priključka.

Sva ukrštanja sa drugim instalacijama moraju se odraditi kao trajna, kroz zaštitnu cev.

Odvođenje atmosferskih voda i priključak na uličnu kanalizacionu mrežu predvideti preko priključnog revizionog graničnog šahta koji će se nalaziti na 1,5m od regulacione linije unutar katastarske parcele. Atmosferske vode se ne smeju mešati sa fekalnom. Dubina priključnog graničnog šahta uslovljena je dubinom javne kanalizacione mreže. Materijal za izradu revizionog šahta je od prefabrikovani betonskih elemenata ili od PVC cevi prečnika Ø500mm. Šaht pokriti propisanim liveno-gvozdanim (LG) poklopcem prema važećem standardu. Poklopac izabrati zavisno od opterećenja kojem je izložen. Unutar šahta ugraditi LG penjalice.

Sve atmosferske padavine se odvođe od objekta, odgovarajućim padovima pešačkih i kolskih površina, do predviđenih rigola i kanala za prikupljanje, odakle se vode gravitaciono preko revizionih okana i cevi do uličnog priključka.

Otpadne vode u garaži koje sadrže lake naftne derivate predvideti da se pre upuštanja u kanalizacioni sistem prečišćavaju preko uređaja za prečišćavanje tj. separatora lakih naftnih derivata odgovarajućih kapaciteta.

U cilju smanjenja oticanja atmosferskih voda povećanjem infiltracije u podzemlje na samom mestu nastajanja i za usporavanje oticanja atmosferskih voda u skladu sa konkretnim uslovima i raspoloživim mogućnostima.

NAPOMENA: Atmosferske (otpadne) vode se ne smeju uključivati u fekalnu kanalizaciju.

• **Pravila građenja kanalizacione mreže:**

- Predvideti reviziona okna na svim prelomima.
- Poklopce šahta uskladiti sa niveletom parkinga i terena,
- Dubinu ukopavanja i padove mreže izvesti po propisima,
- Trasu spoljašnje kanalizacione mreže uskladiti sa ostalim instalacijama,
- Revizioni šaht se izgrađuje nakon izrade priključka i može biti kvadratnog ili kružnog oblika (min Ø 500)
- Reviziona okna zatvoriti propisanim liveno gvozdanim poklopcem prema važećim standardima,
- Priključak od revizionog uličnog okna kolektora do graničnog revizionog okna sa taložnikom na predmetnoj parceli izvesti pravolinijski.

### **7.3. Priključak na elektroenergetsku mrežu i PTT mrežu**

#### **7.3.1. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA**

**Elektroenergetska i PTT mreža:**

Na predmetnoj parceli nema Telekom-ove infrastrukture.

Za priključenje novoplaniranog objekta potrebno je izgraditi od planiranog mesta koncentracije TF instalacija u ODO ili ITO ormanu u prizemlju objekta do granice građevinske parcele odnosno do najbližeg mesta za priključenje stambenog objekta na postojeću TK infrastrukturu potrebno je položiti 2 PE cevi Ø 40mm, kako je prikazano na situacionom planu u prilogu. Navedene cevi se polažu u rov dubine 0,8 m i treba da budu prohodne u celoj dužini, bez tačke prekida.

Za potrebe priključenja planiranog objekta na građevinskoj parceli broj 4250/2 i 4254 KO Kladovo u

Kladovu na distributivni sistem električne energije, neophodno je na pristupačnom mestu u prizemlju, u ulazu stambenog objekta, spratnosti Po+P+4, predvideti slobodan prostor (otvor u zidu) za ugradnju OMM-a (orman mernih mesta sledećih dimenzija: širine 1250mm, visine 2000mm i dubine 220mm) za stambeni objekat, za smeštaj brojila za sedamdeset pet (75x11,04kW) stanova, 1 brojilo zajedničke potrošnje (27,6 kW za tri lifta) i 2 brojila (2x11,04 kW) za punjače el.automobila, pri čemu će stambena zgrada biti priključena na sistem daljinskog grejanja.

#### **Regulacija mreže javne komunalne infrastrukture**

##### **Opšti uslovi izgradnje infrastrukture**

Prostor Obuhvaćen Planom nalazi se u području koje je opremljeno mrežama komunalne i energetske infrastrukture, međutim potrebno je u potpunosti opremiti prostor shodno novim zahtevima za predmetni objekat, a prema uslovima za priključenje na elektroenergetsku i PTT mrežu.

##### **Elektroenergetska mreža**

Da bi se planirana stambena zgrada, spratnosti P0+P+4, koja će obuhvatiti 75 stambenih jedinica (75x11,04 kW), 1 brojilo zajedničke potrošnje (27,6 kW za tri lifta) i 2 brojila (2x11,04 kW) za punjače el.automobila, pri čemu će stambena zgrada biti priključena na sistem daljinskog grejanja, potrebno je izgraditi:

- Postojeći NN kablovski vod PP00-A 4x185 mm<sup>2</sup> TS 10/0,4 kV „Dom zdravlja“ – Lamela 2 (jedan od dva položena kabla ka Lameli 2 na kp br. 4250/1), preseći, po potrebi nastaviti i uvesti u KPK na predmetnoj stambenoj zgradi (Lamela 1). Ovim će se dobiti NN kablovska petlja TS „Dom zdravlja“ – Lamela 1 – Lamela 2 – TS „Dom zdravlja“.
- Položiti novi NN kablovski vod PP00-A 4x185 mm<sup>2</sup> na deonici TS 10/0,4 kV „Dom zdravlja“ – Lamela 1.
- U blizini ulaza u stambenu zgradu Lamela 1 postaviti KPK sa odgovarajućim brojem grupa visokoučinskih osigurača za naznačeni napon 400 V sa osnovama za naznačenu struju 400 A.
- Na pristupačnom mestu u ulazu stambene zgrade predvideti slobodan prostor (otvor u zidu) dimenzija dovoljnih za ugradnju četiri tipska merna ormara za unutrašnju montažu (4 MO za po 21 brojilo) opremljenih odgovarajućim brojem brojila i automatskim osiguračima prema broju stambenih jedinica i zajedničke potrošnje. Svaki od dva merna ormara sa polovinom ukupnog broja brojila biće vezan na po jedan direktan kablovski vod iz TS „Dom zdravlja“. U svakom MO na dovodu predvideti NN prekidač odgovarajuće nazivne struje. Brojila električne energije moraju biti pripremljena za sistem daljinskog očitavanja u DLMS protokolu sa komunikacionim portom 485.
- Za povezivanje KPK i MO (sa smeštenim brojilima za potrebe stanova i opšte i zajedničke potrošnje) predvideti dve dvoslojne korugovanu kanalizacione cev preseka Ø110mm.
- Od MO do svake razvodne table (RT) u objektu obezbediti četvorožilni/petožilni vod odgovarajućeg tipa i preseka. U RT obezbediti priključne stezaljke za uvezivanje faznih (L1, L2, L3) provodnika, zaštitnog (PE) i neutralnog (N) provodnika.
- U momentu izdavanja uslova ne postoji izgrađena elektroenergetska infrastruktura potrebnog kapaciteta na predmetnom lokalitetu. Da bi se omogućilo priključenje objekta na distributivni sistem električne energije potrebno je:
- Povećati snagu TS 10/0,4 kV „Dom zdravlja“ sa 630 kVA na 1000 kVA. Povećanje snage ove TS, osim zamene energetskog transformatora, podrazumeva i zamenu NN bloka zbog potrebe za povećanje preseka

sabirnica i potrebe za novim NN izvodom. Novi NN blok mora da bude za krajnju snagu 1000 kVA i da ima 12 NN izvoda.

- Zaključivanje ugovora o opremanju zemljišta između imaoca javnog ovlašćenja Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Zaječar i stranke ili jedinice lokalne samouprave o povećanju snage TS 10/0,4 kV „Dom zdravlja“ jeste preduslov za izdavanje građevinske dozvole za stambenu zgradu.

### **Telekomunikaciona mreža**

Na prostoru u granicama predmetnog Plana postoji izvedena telekomunikaciona mreža koja nije odgovarajuća za predmetni objekat. Za potrebe priključenja novog objekta na komunikacionu mrežu, a u granicama obuhvata Plana, istim se predviđa izrada nova telekomunikaciona mreža koja se polaže u izgrađenim PKK (pristupna kablovska kanalizacija). Priključak na telekomunikacionu mrežu vrši se prema priloženoj tehničkoj dokumentaciji. Kapacitet PKK treba planirati tako da zadovolji komunikacione potrebe pa se usvaja TK kanalizacija od dve cevi PVC F 40 mm.

## **7.3.2. USLOVI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU**

### **Opšti uslovi izgradnje infrastrukture**

Sve infrastrukturne mreže nalaziće se u regulacionom pojasu saobraćajnica, sa rasporedom koji je definisan planom svake infrastrukturne mreže. Promena položaja infrastrukturnih mreža u regulacionom profilu saobraćajnica se dozvoljava i ne smatra se izmenom Plana, uz poštovanje važećih tehničkih uslova o dozvoljenim rastojanjima kod polaganja i ukrštanja infrastrukturnih vodova.

### **Uslovi priključenja na javne infrastrukturne mreže**

Svi planirani objekti na posmatranom prostoru se priključuju na elektroenergetsku, PTT mrežu, gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu, prema važećim propisima i standardima, kao i prema uslovima nadležnih javnih preduzeća.

### **Elektro energetska mreža**

Priključenje na elektro energetsku mrežu izvesti u svemu prema uslovima EPS-DISTRIBUCIJE Ogranak Elektrodistribucija Zaječar, broj 2561200-D-10.08-54230/2-2025 od 13.02.2025 .god. kao i prema Uslovima propisanim osnovnim Planom.

Na pristupačnom mestu u prizemlju, u ulazu stambenog objekta, spratnosti Po+P+4, predvideti slobodan prostor (otvor u zidu) za ugradnju OMM-a (orman mernih mesta sledećih dimenzija: širine 1250mm, visine 2000mm i dubine 220mm) za stambeni objekat, za smeštaj sedamdeset pet (75x11,04kW) stanova, 1 brojilo zajedničke potrošnje (27,6 kW za tri lifta) i 2 brojila (2x11,04 kW) za punjače el.automobila.

Na pogodnom mestu na delu spoljašnje fasade, ili u ulaznom holu objekta, a što je moguće bliže ulazu stambenog objekta (odnosno mestu gde će se ugraditi OMM), obezbediti prostor za ugradnju KPK sa odgovarajućim brojem grupa visokoučinskih osigurača za naznačeni napon 400 V sa osnovama za naznačenu struju 400 A.

Za potrebe priključenja predmetnog objekta na distributivni sistem električne energije, potrebno je povećati snagu TS 10/0,4 kV „Dom zdravlja“ sa 630 kVA na 1000 kVA. Povećanje snage ove TS, osim

zamene energetskog transformatora, podrazumeva i zamenu NN bloka zbog potrebe za povećanje preseka sabirnica i potrebe za novim NN izvodom. Novi NN blok mora da bude za krajnju snagu 1000 kVA i da ima 12 NN izvoda.

Za potrebe priključenja predmetnog objekta na distributivni sistem električne energije, neophodno je postojeći NN kablovski vod PP00-A 4x185 mm<sup>2</sup> TS 10/0,4 kV „Dom zdravlja“ – Lamela 2 (jedan od dva položena kabla ka Lameli 2 na kp br. 4250/1), preseći, po potrebi nastaviti i uvesti u KPK na predmetnoj stambenoj zgradi (Lamela 1). Ovim će se dobiti NN kablovska petlja TS „Dom zdravlja“ – Lamela 1 – Lamela 2 – TS „Dom zdravlja“. Takođe potrebno je položiti novi NN kablovski vod PP00-A 4x185 mm<sup>2</sup> na deonici TS 10/0,4 kV „Dom zdravlja“ – Lamela 1.

Za povezivanje OMM-a (ormana mernih mesta sa smeštenim brojilima), u prizemlju stambenog objekta, od KPK (kablovskih priključnih kutija), predvideti ugradnju dvoslojne korugovane cevi preseka F 110 mm<sup>2</sup>.

Od sabirnice za glavno izjednačavanje potencijala stambenog objekta do otvora za ugradnju svih OMM-a (deo ormana sa smeštenim brojilima za potrebe stambenog objekta) predvideti kabl tipa i preseka PP00-Y 1x50mm<sup>2</sup>.

Bliže uslove za projektovanje i priključenje, kao podlogu za izradu projekta za građevinsku dozvolu (ili projekta za izvođenje), Ogranak Elektrodistribucija Niš će propisati u redovnom postupku u objedinjenoj proceduri.

#### **Telefonska mreža**

Priključivanje objekata na telefonsku mrežu izvesti polaganjem optičkog kabla odgovarajućeg kapaciteta do uvida u objekat, a u svemu prema uslovima Telekoma Srbija broj D211- 509727/3 - 2024 .od 21.11.2024. godine.

Za priključenje novoplaniranog objekta potrebno je izgraditi sledeću nedostajuću TK i.nfra.strukturu

Za priključenje novoplaniranog objekta potrebno je izgraditi sledeće:

- Od planiranog mesta koncentracije TF instalacija u ODO ili ITO ormanu u prizemlju objekta do granice građevinske parcele odnosno do najbližeg mesta za priključenje stambenog objekta na postojeću TK infrastrukturu potrebno je položiti 2 PE cevi Ø 40mm, kako je prikazano na situacionom planu u prilogu. Navedene cevi se polažu u rov dubine 0,8 m i treba da budu prohodne u celoj dužini, bez tačke prekida.
- Na granici građevinske parcele, kod mesta gde su završile PE cevi, postaviti betonski ili metalni stub.
- Polaganje privodnog optičkog ili bakarnog kabla do predmetnog objekta obaveza je Telekoma Srbija. Kablovi će biti položeni samonosivo do novopostavljenog stuba na granici parcele, a zatim kroz položene PE cevi koje će izgraditi investitor objekta.
- Puštanje u TK saobraćaj novih veza i seoba, koji su predmet izdatih Uslova, biće izvršeno na zahtev pojedinačnih korisnika, po priključenju objekta na pristupnu mrežu Telekoma.
- Navedene cev.i moraju .b.iti. bez tačke prekida i bez lomljenja i nagnječenja, prohodne u celoj dužini za potrebe provlačenja Tk kablova.
- Navedene cevi izvan objekta moraju .biti položene u rovu dubine.0,8 metara.
- Polaganje privodnih TK kablova do ODO ormana u predmetnom objektu je.obaveza .preduzeća „Tel.ekom Srbija" a.d. Kablovi će biti provučeni kroz položene PE cevi navedene u .prethod.nim tačkama.
- Puštanje u TK saobraćaj novih, i seoba postojećih, TK priključaka, koji su predmet izdatih Uslova, biće izvršeno na .z.ate.v pojedinačnih korisnika, po pri.ključenj u objekta na pristupnu mrežu preduzeća „Telekom Srbija" a.d.

- Nakon ispunjenja gore navedenih uslova, investitor - izvođač radova je obavezan da zvaničnim dopisom obavesti preduzeće „Telekom Srbija“ a.d.- Služba za planiranje i izgradnju mreže Niš, da su radovi završeni. U dopisu dostaviti geodetski snimak novopoloženih TK cevi
- Na osno-vu toga će predstavnici prduzeća "Telekom Srbija" a.d. zajedno sa predstavnikom Investitora - Izvođača radova, izvršiti kontrolu da li su radovi izvedeni prema tehničkim propisima i uputstvima ovih uslova., odnosno izvršiti priključenje predmetnog objekta na postojeću TK mrežu
- Sve obaveze oko izgradnje unutrašnjih instalacija u objektu i polaganja optičkih kablova, biće definisane posebnim ugovorom o poslovno tehničkoj saradnji između investitora i preduzeća "Telekom Srbija" a.d.

#### **7.4. Priključak na mrežu toplovoda**

##### **Toplovodni priključak**

##### **Stambenog objekta PO+P+4 u Dunavskoj ulici br.6 u Kladovu**

Za priključivanje Stambenog objekta PO+P+4 u Dunavskoj ulici br. 6, u Kladovu na daljinsko grejanje odn. na gradski toplovod, dobijeni su "Uslovi za priključivanje JP"Jedinstvo" Kladovo-Tehnička služba" br.16-04/24 od 2.12.2024. g. Uslovima za priključivanje predviđena je izgradnja priključne šahte, priključnog toplovoda i toplotne podstanice. Obzirom da na parceli 4254 postoji gradski toplovod, uslovima je propisano da stambeni objekat ne sme da ga ugrozi odn. da nesme da se objekat gradi preko toplovoda.

Za novi stambeni objekat u Dunavskoj ulici koji ima stambenu površinu od 4.700 m<sup>2</sup>, potrebna je toplotna podstanica TP-500 toplotne moći 500 kW, primarni priključni toplovod NO 65 NP 10 i sekundarni toplovod NO 100 NP 6 što je i polazna veličina unutrašnje instalacije grejanja.

Urbanističkim projektom se predviđa da se toplotna podstanica izvede u postojećem objektu PO+P+4 na parceli 4250-1 jer postoje podaci da je u tom objektu trebalo da se izvede zajednička podstanica i za taj objekat i za ovaj novi objekat. Takođe, postoje informacije da je ta podstanica i izvedena ali se ne koristi jer u zgradi nije izvedena instalacija grejanja. Potrebno je da se postojeća podstanica pregleda i utvrdi njena veličina što važi i za izvedeni primarni toplovod. Ako nije dovoljne veličine, pored postojeće, ugradiće se nova podstanica. Ako nema dovoljno prostora, postojeća podstanica će da se ukloni i da se iskoristi deo njene opreme za novu podstanicu. Isto važi i za priključni toplovod, ako je dovoljne veličine, pregledaće se i dovesti u radno stanje, ako nije uradiće se novi priključni toplovod potrebne veličine.

Postojeća podstanica, time i nova podstanica, je udaljena 30 m od najpogodnije ulazne tačke novog objekta. To je ulaz u podzemnu garažu blizu malog lifta. Priključni toplovod veličine NO 100 NP 6 izveo bi se od predizolovanih cevi sa ugaonom trasom čiji su krakovi (katete) 3 m i 25 m čime bi se omogućilo prirodno odn. samostalno kretanje cevovoda u toku rada (samokompenzacija). Cevovod bi bio na prosečnoj dubini 80 cm dok bi zemljani kanal imao presek širine 90/110 cm i dubinu od 100 cm.

Po ulasku sekundarnog cevovoda u objekat, on bi se po plafonu garaže doveo na trasu stambenih hodnika po kojoj bi se kretao do 4 vertikale (na svaka 4 stana jedna vertikala) i onda vertikalno do svih spratova. Svaka vertikala na svakom spratu ima razvodnu kutiju iz koje se voda za grejanje razvodi do svakog stana

kroz pod hodnika. Ukoliko se želi, u razvodnim kutijama mogu da se postave uređaji za merenje utroška toplote-lokalni kalorimetri.

Što se tiče odnosa postojećeg toplovoda na parceli 4254 i novog objekta, potrebno je da se uradi pažljiva analiza ili da se otkopa deo toplovoda kod jugoistočnog ugla objekta i da se utvrdi njegov tačan položaj. Poželjno bi bilo da spoljna ivica betonskog kanala toplovoda bude udaljena 0.5 m od temelja objekta.

## **8. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI**

Informacijom o lokaciji investitor se obavezuje da za područja za koja nepostoji dovoljno podataka o geotehničkim, geomehaničkim i hidrološkim karakteristikama tla, obavezno uradi, a za potrebe gradnje, potrebna istraživanja u skladu sa zakonskim propisima.

Kao sastavni deo Urbanističkog projekta, za predmetnu lokaciju urađen je **Geomehanički elaborat za potrebe dobijanja urbanističkih uslova za izgradnju stambenog objekta** u ulici Dunavskoj na k.p.br. 4254 I 4250/2 KO Kladovo od strane od strane preduzeća Geosondaža doo, iz Niša, Rasadnik br.9.; Broj dela projekta: GE 09-25, aprila 2025.

Izvršena su detaljna istraživanja terena iskopom dve geomehaničke istražne jame do dubine koja obezbeđuje sagledavanje rasprostranjenja napona ispod kote dna temeljenja, sa izradom elaborata o uslovima izgradnje navedenog objekta kao i laboratorijska ispitivanja uzoraka tla u cilju utvrđivanja geomehaničkih uslova i drugih uticajnih faktora koji direktno utiču na skelet tla i konstrukciju objekta koji će se izgraditi.

U okviru izrade elaborata izvršena su:

- rekognosciranje terena;
- istražno kopanje jame;
- inženjerskogeološko kartiranje jezgra;
- laboratorijska ispitivanja.

**Na osnovu svih, gore navedenih istraživanja, došlo se do zaključka:**

Na uglu ulica Dunavske i Đerdapske u Kladovu, planirana je izgradnja Stambenog objekta (Po+P+4), na K.P.4250/2 i K.P.4254 K.O. Kladovo. Predpostavljena vrednost napona koji će se prenositi od objekta je procenjena na oko  $\sigma = 120 \text{ kN/m}^2$ .

- Predmetna parcela je blagog nagiba prema severu, prema Dunavu, skoro ravna.

Predmetna parcela se nalazi u centru naselja, u blizini osnovne škole, biblioteke i hotela Aquastar Danube, sa kotom terena oko 45-46 mnv. Na jugozapadu od predmetne lokacije je brdo Donje Butorke sa kotom 74.4 mnv.

- Apsolutne kote terena na predmetnim parcelama su 45.53 pored Dunavske ulice, do 46.11 mnv pored K.P.4255 K.O. Kladovo.

- Teren na kome se planira izgradnja Stambenog objekta, izgrađen je u osnovi od odred stena pontijske starosti, sivo-žutih peskovitih glina, alevritskih glina, glinovitihi alevritskih peskova. Značajan deo u okviru istražnog područja pripada kvartarnim terasnim sedimentima pleistocenske i holocenske starosti.
- Inženjersko-geološka sredina koja će biti angažovana, iskopom za temeljne jame, stabilna je za kratkotrajan vertikalni iskop do dubine od 1.0 m. Iskope preko 1.0 m dubine treba adekvatno zaštititi ili raditi u kosinama. Prema GN-200 pripadaju II a delom i III kategoriji zemljišta.
- Izradom istražne jame J-1 nije registrovana pojava podzemne vode na dubini 5.40 m pa će iskop za fundiranje objekta obavljati u suvom.
- Podaci o fizičko-mehaničkim karakteristikama tla usvojeni su na osnovu laboratorijskih opita i karakteristika tla, za okolne objekte.
- Proračunom dozvoljenog opterećenja tla za temelje oblika ploče (tabela 5) dimenzija  $A \times B = 37.85 \times 21.08$  m dozvoljena nosivost tla ispod temelja iznosi  $q_d = 720.02$  kN/m<sup>2</sup>, a dozvoljena nosivost tla po EC-7 za istu ploču iznosi  $q_d = 822.88$  kN/m<sup>2</sup>.
- Temelji su bezbedni od proloma tla nakon izgradnje stambenog objekta, jer su veličine ukupnog kontaktnog opterećenja po temeljima manja od dozvoljene nosivosti tla.
- Na osnovu računskih dobijenih rezultata sleganja, prognoziramo da će se ispod temelja objekta, za opterećenje od objekta od 120 kN/m<sup>2</sup> za temelje oblika ploče, umanjeno za opterećenje iskopane zemlje, ostvariti sleganja tla, redaveličine:  $s = 1.567 - 1.647$  cm.
- Diferencijala sleganja su u granicama predviđenim propisima, manja su od 0.30 cm. Sleganja su okvirna, prava sleganja se mogu dobiti kada se odrede stvarna opterećenja od objekta..
- Ekspertskim pregledom terena i okolnih objekata nisu uočeni tragovi kretanja, odnosno teren je stabilan.
- U toku eksploatacije objekta potrebno je izraditi trotoare oko objekta kao meru zaštite od prodora površinske vode u zonu temelja, jer su prašnasti peskovi osetljivi na dodatno raskvašavanje.
- Rezultati, ocene i predlozi sa proračunima odnose se na izgradnju Stambenog objekta Po+P+4 na K.P.4250/2 i K.P.4254 KO Kladovo i važe za sastav i sklop terena na lokaciji na kojoj je izvršeno geomehaničko bušenje i ispitivanje i ne mogu se primeniti na druge terene.

**Na katastarskim parcelama K.P.4250/2 i K.P.4254 K.O. Kladovo, može se izgraditi Stambeni objekat Po+P+4, uz preporuke i uslove koji su dati u ovom Izveštaju.**

## 9. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Mere zaštite životne sredine date Urbanističkim projektom u skladu su sa merama datim kroz PGR.

### • Uslovi zaštite i unapređenja životne sredine:

- Područje koje se obrađuje Urbanističkim projektom, na osnovu planirane namene prostora, ne spada u kategoriju "potencijalno ugroženih delova životne sredine". Planirani objekat, svojom namenom ne može ugroziti životnu sredinu, objekte ili funkcije na susednim parcelama, u funkcionalnom, ekološkom ili estetskom smislu.
- Zahvaćeno područje Projekta po svom položaju pripada užem gradskom centru, te je opterećeno povećanim saobraćajem, kao i svim ostalim elementima koji prate gradske centre ( buka, prašina, zagađenje i td. ). Radi ublažavanja svih ovih pratećih negativnih faktora koji utiču na životnu sredinu u



gradskim naseljima date su smernice za ozelenjavanje i uređenje ovog prostora, čijom realizacijom će se smanjiti uticaj buke i zagađenja vazduha.

- Mere zaštite odnose se na poštovanje važećih zakona iz oblasti zaštite životne sredine i drugih propisa, normativa i standarda.
- Kroz Urbanistički projekat definišu se mere zaštite životne sredine za sprečavanje svih vidova zagađenja i očuvanje i unapređenje kvaliteta životne sredine u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine ("Sl.glasnik RS" broj:135/04; 36/09; 72/09; 43/11;- odluka US I 14/16).
- Zaključak je da se izgradnjom planiranog objekta i korišćenjem istog, ne ugrožava životna sredina, tako da investitor mora da zadovolji samo opšte uslove životne sredine, a nema posebnih obaveza u pogledu zaštite. Obaveza investitora odnosi se na opšte mere zaštite prirode i životne sredine od posledica neadekvatnog korišćenja. Ove mere ugrađene su u daljem tekstu Urbanističkog projekta, a u daljem postupku i u buduće Glavne projekte i propisanu tehničku dokumentaciju.

• **Smernice za očuvanje prirodnih vrednosti - uslovi za zaštitu prirode:**

Predmetno područje nije u zoni posebne zaštite, tako da se projektom date mere zaštite odnose na zaštitu od potencijalnih zagađenja i to:

- Urbanističkim projektom se postavlja planski zahtev da je u podzemne i tekuće vode zabranjeno ispuštanje otpadnih voda. Planskim rešenjem vodovoda, kanizacionih sistema, prečišćavanjem otpadnih voda pre nego što se ispuste u vodene tokove, izgradnjom objekata po propisima i njihovim redovnim održavanjem treba postići mere zaštite vode, kao deo mera zaštite životne sredine.
- Zaštita zemljišta - zemljište se takođe mora zaštititi od zagađenih voda, kao i od nepropisnog odlaganja čvrstih otpadnih materijala. U tom cilju se u daljoj razradi projekta mora predvideti i dovoljan broj kontejnera i korpi za otpad.
- Zaštita vazduha – Planirani sadržaji i objekti nemaju štetnog uticaja na zagađenje vazduha, izuzev izduvnih gasova motornih vozila korisnika kompleksa.
- Zaštita biljnog i životinjskog sveta nije obuhvaćena Urbanističkim projektom jer se radi o gradskom građevinskom području naselja Kladovo.
- Zaštita od prekograničnih zagađenja - ukoliko do njih dođe ( aeroszagađenje, radijacija i dr. ) preduzimaju se mere zaštite adekvatno problemu.
- Zaštita od buke - Urbanističkim projektom se na zahvaćenom području ne predviđaju sadržaji koji bi izazvali prekomernu buku.

• **Sistem prikupljanja i evakuacije otpada:**

- Sa ciljem zaštite zemljišta i podzemnih voda od zagađenja potrebno je rešiti sistem prikupljanja i evakuacije otpada sa građevinske parcele (Zakon o upravljanju otpadom (01.12.2010.) - "S.l. Glasnik RS", broj: 36/09 i 88/10;

Na osnovu Informacije o lokaciji odlaganje kućnog smeća vrši se u kontejnere smeštene na pogodnim lokacijama u sklopu parcele ili u odgovarajućim prostorijama u objektu, a u skladu sa važećim standardima i uslovima nadležnog JP.

Evakuacija otpada iz stambenog objekta vršiće se u kontejnerima u sklopu parcele, a sve na osnovu Uslova nadležnog javnog komunalnog preduzeća, JP "Komunalac". Planira se postavljanje kontejnera na predmetnoj parceli, na delu ka Ul. Dunavskoj, kako bi se omogućila nesmetana evakuacija otpada.

Urbanističkim projekatom je određena lokacija za postavljanje kontejnera. Evakuacija otpada rešava se saglasno uslovima nadležnog javnog komunalnog preduzeća, planiranjem potrebne zapremine i vrste sudova, kao i vremena njihovog pražnjenja.

Neophodno je obezbediti na lokaciji nesmetano pražnjenje sudova za smeće tj.potrebno je obezbediti direktan i neometan prilaz za komunalna vozila i radnike čistoće, pri čemu ručno guranje sudova ne sme biti duže od 15m, po ravnoj podlozi bez ijednog stepenika (trotoar se obavezno gradi sa zakošenjem).

• **Energetska efikasnost objekata i predviđene mere za unapređenje energetske efikasnosti:**

- Građenje objekta, planiranog Urbanističkim projektom, a u skladu sa vrstom i namenom, vršiti uz poštovanje svih važećih propisa iz oblasti Energetske efikasnost objekata.
- Pri projektovanju i građenju planiranih objekata obavezno se pridržavati odredbi Zakona o efikasnom korišćenju energije ("Sl.glasnik RS" 25/2013) i u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti objekata ("Sl. glasnik RS" br.61/11).

## **10. URBANISTIČKE MERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA**

### **10.1. URBANISTIČKE MERE ZA ZAŠTITU OD POŽARA**

Izgradnju na građevinskoj parceli (k.p.br.4254 i 4250/2 u KO Kladovo), vršiti u skladu sa protiv požarnim propisima.

- Građenje objekta i uređenje građevinske parcele, mora biti u skladu sa vrstom i namenom objekta, uz poštovanje svih važećih propisa iz oblasti zaštite od požara. U daljoj fazi razrade Urbanističkog projekta, kod izrade Glavnih projekata za izvođenje, obavezno se pridržavati odredbi Zakona o zaštiti od požara.
- Zaštitu od požara predvideti i sprovesti u skladu sa svim važećim propisima iz te oblasti i sa Zakonom o zaštiti od požara ("Sl.glasnik RS, br.111/2010, 20/2015 i 87/2018 – dr.zakoni).
- Planirani objekat mora biti realizovan prema Odredbama Zakona o Zaštiti od požara i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima. Poseban uslov predstavlja obezbeđenje: dovoljnog kapaciteta i protoka vode za gašenje požara; odgovarajuća hidrantska mreža objekata, koja se po protoku i pritisku vode u mreži planira i projektuje prema Pravilniku o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ”, br.39/91; pristupnog puta (prilaza i prolaza) za vatrogasna vozila (između javnih i stambenih objekata), shodno Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve („Službeni list SRJ”, br.8/95), po kome najudaljenija tačka kolovoza nije dalja od 25 m od gabarita objekta;
- Planirani objekat moraj biti realizovan u skladu sa Pravilnikom za elektro instalacije niskog napona („Službeni list SRJ”, br.53/88, 54/88 i 28/95) i Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja („Službeni list SRJ”, br.11/96).
- Lokacija planiranog objekta je takva da je moguć pristup objektu vozilom za vatrogasnu intervenciju.

Za intervenciju vatrogasnih vozila koristiće se postojeća pristupna saobraćajnica, koja zadovoljava zahteve "Pravilnika o pristupnim putevima, okretnicama i uređenim platoima za vatrogasna vozila ...)

Stambeno-poslovni objekat (Po+P+4), koji je predmet ovog UP, spada u grupu objekata za koje je neophodno izraditi projektno-tehničku dokumentaciju zaštite od požara i eksplozija u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara ("Sl.glasnik RS, br.111/2010, 20/2015 i 87/2018), podzakonskim aktima i propisima u vezikategorizacije ugroženosti od požara i proceni rizika. Neophodno je u postupku izdavanja lokacijski uslova pribaviti posebne uslove zaštite od požara i eksplozija u skladu sa čl.54. Zakona o planiranju i izgradnji i čl.20. Uredbe o lokacijskim uslovima («Sl.glasnik RS», br.115/20).

**Urbanističkim projektom su preduzete mere za zaštitu od požara i to:**

- Za prilaz i intervenciju vatrogasnog vozila u slučaju požara može se iskoristiti postojeća saobraćajnica, ulica Dunavska. Gašenje eventualnih požara vršiće Vatrogasno-spasilačka jedinica iz Kladova. Prilazni put do objekta je asfaltirana gradska saobraćajnica, ova saobraćajnica je odgovarajuće širine i nosivosti za saobraćaj vatrogasnih vozila, bez prirodnih prepreka.
- Planirani objekat se sa svoje severna strane nalazi neposredno do ulice Dunavske, pa je direktan prilaz vatrogasnog vozila objektu moguć sa te strane. Izgradnjom planiranog objekta realizuje se tip otvorene blokovske izgradnje, odnosno, pristup istom se ostvaruje sa ulične strane.
- U konkretnom slučaju omogućen je ulaz vatrogasnog vozila do objekta u dvorište, kolskim prilazom iz ulice Dunavske. Oko objekta je planirana interna saobraćajnica, širine 5,0m, i može poslužiti kako bi se unela vatrogasna oprema (oprema za gašenje, lestve, jastuk, ventilatori, itd.) i omogućilo gašenje požara i sa istočne bočne strane iz dvorišta. Za ovo kretanje vatrogasnog vozila na pristupnoj ulici postoji dovoljna širina i visina u skladu sa odredbama SRPS TP21.
- Od instalacija i uređaja za gašenje požara za ovaj objekat predviđena je hidrantska mreža, aparati za gašenje požara i sistem za automatsku dojavu požara.

**10.2. URBANISTIČKE MERE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA**

Zemljotresi, poplave, požari, vetrovi, klizanje terena su najčešći vid elementarnih nepogoda za koje bi trebalo obezbediti preventivnu i operativnu zaštitu. Pri projektovanju i izgradnji objekata pridržavati se u svemu važećih propisa i normativa.

**• Uslovi zaštite od zemljotresa :**

- Za zadovoljavanje uslova za zaštitu od zemljotresa potrebno je primeniti mere još tokom izrade tehničke dokumentacije u smislu primene važećih propisa i normativa.
- Zaštitu od potresa izvesti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičnim područjima ("Sl.list SFRJ br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90) i definisanjem mera zaštite od zemljotresa, na osnovu koncepta prihvatljivog seizmičkog rizika koje obuhvata primenu osnovnih uslova, važećih aseizmičkih propisa, za planiranje i projektovanje objekata i opreme otpornih na zemljotres;
- Područje opštine Kladovo, na kojem se nalazi i prostor obuhvaćen Projektom prema karti seizmičke regionalizacije SR Srbije u pogledu intenziteta zemljotresa spada u VII stepen MCS skale, (seizmološka karta Seizmološkog zavoda Srbije 1987.god.) pa je prilikom projektovanja objekta neophodna primena

propisa o izgradnji na seizmičkom području, sa strogim poštovanjem tehničkih mera zaštite pri izgradnji objekata.

- **Zaštita od prirodnih razaranja :**

- Sa aspekta zaštite od mogućih prirodnih razaranja (zemljotresi, orkanski vetrovi, sneg i drugo) planiranom dispozicijom objekata – slobodnostojeći objekti, odnosno disperzijom izgradnje, spratnošću objekata i optimalnim regulacionim širinama ulica i planiranim površinama za javno zelenilo, umanjuje se ugroženost ljudi i dobara u slučaju bilo kakvih razaranja i katastrofa.
- Prilikom utvrđivanja regulacije saobraćajnica, građevinskih linija objekata, obezbeđeni su osnovni uslovi prohodnosti u slučaju zarušavanja objekata.
- U cilju zaštite od groma na budućim objektima obavezno je postavljanje gromobranskih instalacija;

- **Uslovi zaštite od poplava:**

Mogućnost plavljenja lokacije ne postoji.

Zaštita od atmosferskih voda na građevinskoj parceli ostvariće se izgradnjom mreže atmosferske kanalizacije.

- **Olujni vetrovi:**

- Pri dispoziciji objekata i ulaza voditi računa, da ne budu izloženi direktnom udaru jakih vetrova. U cilju dopunske zaštite primenjuje se i sistem zaštitnog zelenog pojasa.
- Obzirom da planirani objekat nije višji od 20m, to zaštićenost objekata spada u srednje izložene objekte dejstvu vetra ili izraženo u  $\text{kp/m}^2$  u I zoni.

- **Klizanje terena:**

Pri izradi Glavnog projekta objekta, koristiti podatke geomehaničkog elaborata i mere i uslove koji proističu iz njih. Za područja za koja ne postoji dovoljno podataka o geotehničkim, geomehaničkim i hidrološkim karakteristikama tla neophodno je za potrebe gradnje izvršiti potrebna istraživanja u skladu sa zakonskim propisima.

- Mere zaštite u slučaju elementarnih nepogoda uglavnom se svode na operativne, a to su organizacija spašavanja, raskrčavanja, zbrinjavanja i sanacije.

## **11. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA**

- **Mere zaštite kulturnih dobara:**

Zavod za zaštitu spomenika kulture Niš je izdao Uslove za izradu UP-a, broj 2092/2-03 od 26.12.2024.god. u kojem stoji sledeće:

- Na osnovu uvida u službenu dokumentaciju Zavoda, ustanovljeno je da napredmetnoj lokaciji nema nepokretnih kulturnih dobara, evidentiranih arheoloških lokaliteta, kao ni nepokretnosti koje uživaju predhodnu zaštitu na osnovu Zakona o kulturnim dobrima RS (Sl.glasnik RS br.71/94).

Prilikom izgradnje predmetnog objekta, u toku izvođenja zemljanih radova, investitor je u obavezi da postupi u skladu sa odredbama Zakona o kulturnim dobrima, i to:

- Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arh.lokalitete ili arh.predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja, prekineradove i o tome obavesti Zavod i da preduzme mere da se nalaz ne ošteti i neuništi i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.

## 12. FAZNOST IZGRADNJE

Budući da se radi o građevinskoj parceli sa samo jednim objektom, nije planirana fazna gradnja.

## 13. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

- Urbanistički projekat predstavlja osnov za podnošenje zahteva za izradu i izdavanje Lokacijskih uslova, u skladu sa čl. 53. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09- ispravka, 64/10 -US, 24/11, 121/12, 42/13 –US, 50/13 –US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr.zakon, 9/20 , 52/21 i 62/23);
- Planiranoj izgradnji, ne može se pristupiti na osnovu izdatih Lokacijskih uslova, već nakon dobijene Građevinske dozvole, izdate na osnovu odgovarajuće tehničke i investicione dokumentacije, i nakon prijave radova.
- Organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma potvrđuje da Urbanistički projekat nije u suprotnosti sa važećim planskim dokumentom i zakonom o planiranju i izgradnji i podzakonskim aktima donetim na osnovu ovog zakona (čl.63.Zakona)

Sastavio:

Valentina Đorđević, dipl.inž.arh.

Broj licence: 200 0545 03



*V. Đorđević*

.....



**B- II GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA:**



Lokacija Urbanističkog projekta

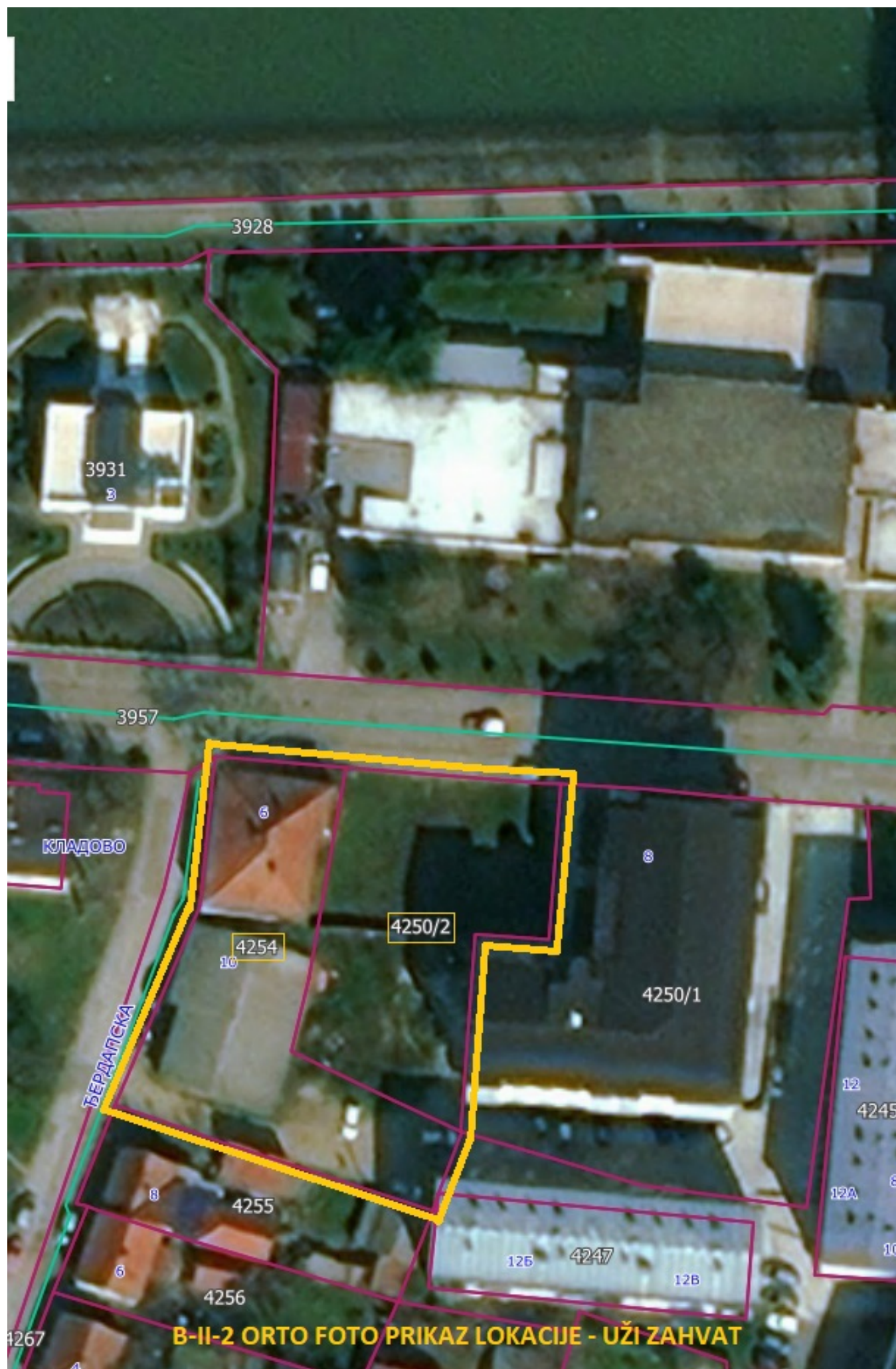


B-II-1 ORTO FOTO PRIKAZ LOKACIJE  
- ŠIRI ZAHVAT -

КЛАДОВО

КЛАДОВО





**B-II-2 ORTO FOTO PRIKAZ LOKACIJE - UŽI ZAHVAT**



KATASTARSKOTOPOGRAFSKI PLAN

kp.br.4250/2, 4254

R. Srbija  
K.O. Kladovo

4  
942  
150

Ulica Dunavska

3957

Pd+P+4

Interna saobraćajnica Doma zdravlja  
javna površina - kolni prilaz

4255

4250/1

4247

legenda:

- KATASTARSKO STANJE  
FAKTIČKO STANJE  
KOTE TERENA-RELATIVNE VISINE

- LEGENDA:
- KATASTARSKO STANJE  
FAKTIČKO STANJE  
GRANICA ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA  
PRELOMNA TAČKA KATASTARSKE PARCELE
- 1 4254 POSTOJEĆA k.p.br.4250/2 ZAHVAĆENA PROJEKTOM  
2 4250/2 POSTOJEĆA k.p.br.4254 ZAHVAĆENA PROJEKTOM  
POSTOJEĆI OBJEKT P=192m²  
POSTOJEĆI OBJEKT P=240m²

POSTOJEĆE STANJE - GRANICE ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

| FORMIRANA<br>URBANISTIČKA CELINA                                     | POSTOJEĆA<br>KATASTARSKA<br>PARCELA BROJ | VRSTA ZEMLJIŠTA /<br>VRSTA PRAVA /<br>OBLIK SVOJINE /<br>IMAJOCI PRAVA I UDEO                                                        | POSTOJEĆE STANJE<br>KATASTARSKE PARCELE<br>- NAMENA<br>POSTOJEĆEG OBJEKATA                                                                                                                                                                                                | PLANIRANA NAMENA<br>NOVE GRADEVINSKE<br>PARCELE                                                                                                                        | POVRŠINA<br>POSTOJEĆE<br>KATASTARSKE<br>PARCELE |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| GRAĐEVINSKA PARCELA<br>ZA IZGRADNJU<br>STAMBENOG OBJEKTA<br>(Po+P+4) | 4254<br>cela<br>parcela                  | <b>Zemljište u<br/>građevinskom<br/>području:</b><br><b>Svojina / Privatna:</b><br>1) Balašević (Vojislav)<br>Miroslav / (1/1)       | 1) Zemljište pod zgradom idr.<br>objektom / zgrada poslovnih<br>usluga ..... (192 m²)<br>2) Zemljište pod zgradom idr.<br>objektom / zgrada poslovnih<br>usluga ..... (240 m²)<br>3) Zemljište uz zgradu idr.obj.<br>..... (436 m²)<br><b>Ukupno Pparcele....(868 m²)</b> | <b>Urban. celina III -<br/>"CENTAR NASELJA" -<br/>površine mešovite<br/>namene -<br/>(po PGR-u Kladova)</b><br><br>- Stambeni objekat,<br>višeporodičnog<br>stanovanja | <b>868m²</b>                                    |
|                                                                      | 4250/2<br>cela<br>parcela                | <b>Zemljište u<br/>građevinskom<br/>području:</b><br><b>Svojina / Privatna:</b><br>1) DOO za proizvodnju i<br>promet "BALAŠ" / (1/1) | 1) Zemljište uz zgradu idr.obj.<br>..... (790 m²)<br><b>Ukupno Pparcele....(790 m²)</b>                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                        | <b>790m²</b>                                    |
|                                                                      | <b>UKUPNA POVRŠINA ZAHVATA PROJEKTA:</b> |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                        | <b>1.658m²</b>                                  |

- autor M.Jani

"Survey"

Softverska podrška:

RAZMERA=1:200

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

SNIMIO: GB "GEOMETAR"

RAZMERA 1:200

Datum: 15. april, 2024. god.  
OVERAVA DIREKTOR:



BIRO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM  
"BIRO CVETKOVIĆ" DOO KNJAŽEVAC

Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh., vlasnik  
Srbija, Knjaževac, Branka Radičevića 2  
e-mail: office@birocvetkovic.co.rs  
telefon: 381 62 315 031

Objekat i mesto gradnje:  
Stambeni objekat (Po+P+4),  
Ulica Dunavska, br 6 i br. 8, k.p.br.4250/2 i 4254,  
K.O. Kladovo, opština Kladovo

Odgovorni urbanista i odgovorni projektant:  
Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh.  
Broj licence: 200 - 0545 - 03

Projektant saradnik:  
Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh.  
Broj licence: 300 L795 12

Vrsta tehničke dokumentacije: **UP** Razmera: **1 : 200**

Oznaka i naziv dela projekta:  
**URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU  
STAMBENE ZGRADE (Po+P+4), na k.p.br.  
4250/2 i 4254, K.O.Kladovo, Opština Kladovo**

Naziv crteža: **KATASTARSKOTOPOGRAFSKI PLAN  
SA GRANICOM ZAHVATAUP-a**

Investitor: DOO "BALAŠ" Kupuzište,  
Ul. Dunavsk br.55, 19233 Brza Palanka  
Datum: Mart, 2025.god. Broj lista: **B-II-3**

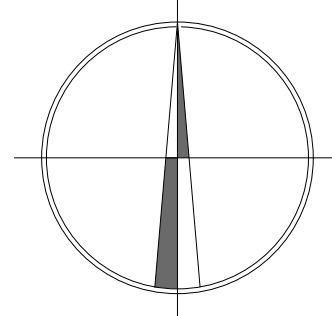


## KATASTARSKOTOPOGRAFSKI PLAN

kp.br.4250/2, 4254

## REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE

N



## ZBIRNI PREGLED POVRŠINA ZGRADE (Po+P+4):

| BILANS POVRŠINA OBJEKTA |                                        |                                                              |
|-------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Etaža:                  | BRGP po SRPS-u:                        | Korisna površina:                                            |
| Po                      | 764 m <sup>2</sup>                     | (658,55 gar.+ 35,18 zaj.pr.) = 693,73m <sup>2</sup>          |
| Prizemlje               | 773 m <sup>2</sup>                     | (541,28 st.prost.+ 119,74 zaj.prost.) = 661,02m <sup>2</sup> |
| I                       | 947 m <sup>2</sup> (preko R.L. 975)    | (754,73 st.prost.+ 87,16 zaj.prost.) = 841,89m <sup>2</sup>  |
| II                      | 947 m <sup>2</sup> (preko R.L. 975)    | (754,73 st.prost.+ 87,16 zaj.prost.) = 841,89m <sup>2</sup>  |
| III                     | 947 m <sup>2</sup> (preko R.L. 975)    | (754,73 st.prost.+ 87,16 zaj.prost.) = 841,89m <sup>2</sup>  |
| IV                      | 947 m <sup>2</sup> (preko R.L. 975)    | (755,13 st.prost.+ 77,09 zaj.prost.) = 833,12m <sup>2</sup>  |
| Uk.sve et.:             | 5.325m <sup>2</sup> (preko R.L. 5.437) | 4.713,54m <sup>2</sup>                                       |
| Uk.nadzem.:             | 4.561m <sup>2</sup> (preko R.L. 4.673) |                                                              |

## UPOREDNI PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA:

| URBAN. PARAMETRI:  | PREMA PGR-u:                                                                                     | PLANIRANO URB.PROJ.: |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Površina parcele:  | 1.658m <sup>2</sup>                                                                              | 1.658m <sup>2</sup>  |
| Spratnost:         | (Po+P+4)                                                                                         | (Po+P+4)             |
| Visina objekta:    | Visina objekta ne može biti veća od razlika razumnih građevinskih linija pristupne saobraćajnice | 15,10m < 22,30m      |
| Stepen zauzetosti: | 60%                                                                                              | 57,12%               |
| Procenat zelenila: | 10%                                                                                              | 10,75%               |

## PLANIRANO URBANISTIČKI PROJEKTOM:

- Ukupna površina pod objektom: 947m<sup>2</sup> < max doz P=994m<sup>2</sup> - 947m<sup>2</sup> (preko R.L. 975m<sup>2</sup>)
- Planirani broj stanova : 75
- Potreban broj parking mesta: 75 p.m.
- Planirani broj park. mesta: ukup. 75 p.m. (30 g.p.m. podrum + 45 p.m.dvoriste)

## PODACI O OBJEKTU:

- Kota poda prizemlja je na relativnoj koti (±0,00), što odgovara apsolutnoj koti (ak +46,90 mnv)

## BILANS KORISNIH POVRŠINA U OBJEKTU:

|                                                 |                         |
|-------------------------------------------------|-------------------------|
| Ukupna korisna površina zajedničkih prostorija  | 494,39 m <sup>2</sup>   |
| Ukupna korisna površina manip.površ. u garažama | 306,89 m <sup>2</sup>   |
| Ukupna korisna površina garažnih mesta          | 351,66 m <sup>2</sup>   |
| Ukupna korisna površina stanova                 | 3.560,60 m <sup>2</sup> |
| UKUPNA KORISNA POVRŠINA OBJEKTA                 | 4.713,54m <sup>2</sup>  |

## BILANS KORISNIH POVRŠINA U OBJEKTU (PO ETAŽAMA I ZBIRNO):

| Etaža:          | Broj stanova: | garsonjera | 1-soban | 1+1/2-soban | 2-soban | 2+1/2-soban | 3-soban | Zajedničke prostorije: | Zajed.manip. površ.garaža: | Površine gar.mesta:   | Stambene površine:      | Ukupna korisna površina etaže: |
|-----------------|---------------|------------|---------|-------------|---------|-------------|---------|------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Podrum (Po)     |               |            |         |             |         |             |         | 35,18 m <sup>2</sup>   | 306,89 m <sup>2</sup>      | 351,66 m <sup>2</sup> |                         | 693,73m <sup>2</sup>           |
| Prizemlje       | 12            |            |         | 8           | 2       | 2           |         | 119,74 m <sup>2</sup>  |                            |                       | 541,28 m <sup>2</sup>   | 661,02m <sup>2</sup>           |
| I sprat (I)     | 16            | 1          | 2       | 3           | 6       | 2           | 2       | 87,16 m <sup>2</sup>   |                            |                       | 754,73 m <sup>2</sup>   | 841,89m <sup>2</sup>           |
| II sprat (II)   | 16            | 1          | 2       | 3           | 6       | 2           | 2       | 87,16 m <sup>2</sup>   |                            |                       | 754,73 m <sup>2</sup>   | 841,89m <sup>2</sup>           |
| III sprat (III) | 16            | 1          | 2       | 3           | 6       | 2           | 2       | 87,16 m <sup>2</sup>   |                            |                       | 754,73 m <sup>2</sup>   | 841,89m <sup>2</sup>           |
| IV sprat (IV)   | 15            |            | 1       | 3           | 6       | 3           | 2       | 77,99 m <sup>2</sup>   |                            |                       | 755,13 m <sup>2</sup>   | 833,12m <sup>2</sup>           |
| Ukupno objekat: | 75            | 3          | 7       | 20          | 20      | 11          | 8       | 494,39 m <sup>2</sup>  | 306,89 m <sup>2</sup>      | 351,66 m <sup>2</sup> | 3.560,60 m <sup>2</sup> | 4.713,54m <sup>2</sup>         |

## NAPOMENA:

BRUTO RAZVIJENA GRAĐEVINSKA POVRŠINA računata je u skladu sa Pravilnikom o energetskej efikasnosti zgrada ("Sl. glasnik RS, broj 61/2011., član 2, tačka 3: " U bruto građevinsku površinu ne računaju se površine u okviru sistema dvostrukih fasada, staklenika, površine koje čine termički omotač zgrade. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunava se kod heterogenih zidova debljina termoizolacije preko 5cm, a kod homogenih zidova, debljina zida veća od 30cm, u cilju podsticanja propisanih uslova energetske efikasnosti zgrada, ovim Pravilnikom".

## LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- LINIJA ERKERA
- SAOBRAĆAJNA I MANIPULATIVNA POVRŠINA
- HORIZONTALNA PROJEKCIJA OBJEKTA
- PARKING MESTO ZA PUTNIČKO VOZILO
- PARKING MESTO ZA INVALIDE
- PLATFORMA ZA PARKIRANJE "KLACKALICA"
- UREĐENA ZELENA POVRŠINA
- KONTEJNER

BIRO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM  
"BIRO CVETKOVIĆ" DOO KNJAŽEVACMilan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh., vlasnik  
Srbija, Knjaževac, Branka Radičevića 2  
e-mail: office@birocvetkovic.co.rs  
telefon: 381 62 315 031Objekat i mesto gradnje:  
Stambeni objekat (Po+P+4),  
Ulica Dunavska, br.6 i br. 8, k.p.br.4250/2 i 4254,  
K.O. Kladovo, opština KladovoOdgovorni urbanista i odgovorni projektant:  
Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh.  
Broj licence: 200 - 0545 - 03Projektant saradnik:  
Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh.  
Broj licence: 300 L795 12Vrsta tehničke dokumentacije: **UP** Razmera: **1 : 200**Oznaka i naziv dela projekta:  
**URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENE ZGRADE (Po+P+4), na k.p.br. 4250/2 i 4254, K.O.Kladovo, Opština Kladovo**Naziv crteža: **REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE**Investitor: DOO "BALAŠ" Kupuzište,  
Ul. Dunavsk br.55, 19323 Brza Palanka  
Datum: Mart, 2025.god. Broj lista: **B-II-4**

RAZMERA=1:200

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

SNIMIO: GB "GEOMETAR"

RAZMERA 1:200

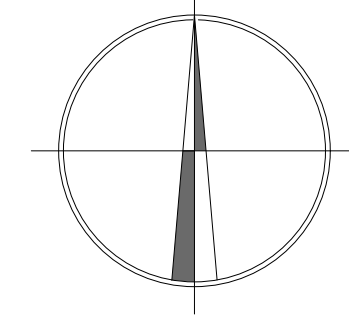
Datum: 15. april, 2024. god.  
OVERAVA DIREKTOR:



kp.br.4250/2, 4254

$$\begin{array}{r} 4 \\ 942 \\ - 150 \\ \hline \end{array}$$

**N**

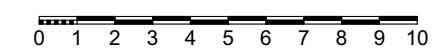


|                                                                                       |                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | GRANICA ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA |
|  | KATASTRSKO STANJE                      |
|  | FAKTIČKO STANJE                        |
|  | REGULACIONA LINIJA                     |
|  | GRADEVINSKA LINIJA                     |
|  | LINIJA ERKERA                          |
|  | SAOBRAĆAJNA I MANIPULATIVNA POVRŠINA   |
|  | HORIZONTALNA PROJEKCIJA OBJEKTA        |
|  | PARKING MESTO ZA PUTNIČKO VOZILO       |
|  | PARKING MESTO ZA INVALIDE              |
|  | PLATFORMA ZA PARKIRANJE "KLACKALICA"   |
|  | UREĐENA ZELENA POVRŠINA                |
|  | KONTEJNER                              |

"Survey" - autor M.Jani}

Softverska podrška:

RAZMERA=1:200



SNIMIO: GB "GEOMETAR"

Datum: 15. april, 2024. god.  
OVERAVA DIREKTOR:

RAZMERA 1:200

|                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                            |                                                                                               |                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                                          | <p>Objekat i mesto gradnje:<br/>           Stambeni Cvetkovci (Po+P+4),<br/>           ulica Dunavska, br.6 i br.8, k.p.br.4250/2 i 4254,<br/>           K.O. Kladovo, opština Kladovo</p> | <p>Vrsta tehničke dokumentacije: <b>UP</b></p>                                                | <p>Razmera: <b>1 : 200</b></p>   |
|                                                                                                                                                                                               | <p>Odgovorni urbanista i odgovorni projektant:<br/>           Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh.<br/>           Broj licencije: 200 - 0545 - 03</p>                                         | <p>Oznaka i naziv dela projekta:<br/> <b>4250/2 i 4254, K.O. Kladovo, Opština Kladovo</b></p> |                                  |
| <p>BIRO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM<br/> <b>"BIRO CVETKOVIĆ" DOO KNAJEVAČ</b></p>                                                                                                              | <p>Projektant saradnik:<br/>           Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh.<br/>           Broj licencije: 300 1795 12</p>                                                                       | <p>Naziv crteža: <b>PLAN NAMEŠTAJ POKRYŠNA SA PARTERNIM REŠENJEM</b></p>                      |                                  |
| <p>Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh., vlasnik<br/>           Srbije, Knjaževac, Branka Radičevića 2<br/>           e-mail: office@birocvetkovic.co.rs<br/>           telefon: 381 62 315 031</p> | <p>Investitor: DOO "BALAŠ" Kupuziste,<br/>           ul. Dunavsk br.35, 19323 Brza Palanka</p>                                                                                             |                                                                                               |                                  |
|                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                            | <p>Datum: Mart, 2025.god.</p>                                                                 | <p>Broj lista: <b>B-II-5</b></p> |



KATASTARSKOTOPOGRAFSKI PLAN

kp.br.4250/2, 4254

R. Srbija  
K.O. Kladovo

4  
942  
150

4  
942  
100

4  
942  
100

4  
942  
060

4  
942  
060

Datum: 15. april, 2024. god.  
OVERAVA DIREKTOR:

RAZMERA 1:200

RAZMERA=1:200

SNIMIO: GB "GEOMETAR"

LEGENDA:

- KATASTARSKO STANJE  
FAKTIČKO STANJE  
GRAĐEVINSKA LINIJA  
HORIZONTALNA PROJEKCIJA OBJEKTA  
PARKING

ЛЕГЕНДА ЕЛЕКТРО И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНИХ ИНСТАЛАЦИЈА:

- КШ-Е - Кабловска шахта енергетских водова  
КПК - Кабловска прикључна кутија  
ОММ - Разводно мерни орман  
ГРО - Главни разводни орман  
- Постојећи енергетски прикључни вод  
- Нови енергетски прикључни вод  
КО - Кабловско окно за телекомуникационе водове  
ОДО - Оптички дистрибуциони орман  
- Подземни телефонски оптички кабал  
- Напajaње спољног осветљења кабловима ПП00-A 4x16mm  
- Светилња типа ONYX2; Na 150W  
- Расветни стуб H=9m, са једном или две лире

LEGENDA HIDROINSTALACIJA:

POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA:

- vodovodna mreža ACCØ200mm  
fekalna kanalizacija FKØ500mm  
atmosferska kanalizacija AKØ500mm  
reviziono okno

NOVOPROJEKTOVANE INSTALACIJE:

fekalna kanalizacija

- F-GRO  
F-RO  
K-GRO  
K-RO  
razvod fekalne kanalizacije (PVC cevi)  
granično reviziono okno  
reviziono okno  
atmosferska kanalizacija  
razvod atmosferske kanalizacije (PVC cevi)  
granično reviziono okno  
reviziono okno  
vodovod  
razvod sanitarne vode (HDPE PE-100 cevi)  
razvod hidrantske vode (HDPE PE-100 cevi)  
spoljni hidrant



BIRO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM  
"BIRO CVETKOVIĆ" DOO KNJAŽEVAC

Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh., vlasnik  
Srbija, Knjaževac, Branka Radićevića 2  
e-mail: office@birocvetkovic.co.rs  
telefon: 381 62 315 031

Objekat i mesto gradnje:  
Stambeni objekat (Po+P+4),  
Ulica Dunavska, br.6 i br. 8, k.p.br.4250/2 i 4254,  
K.O. Kladovo, opština Kladovo

Odgovorni urbanista i odgovorni projektant:  
Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh.  
Broj licence: 200 - 0545 - 03

Projektant saradnik:  
Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh.  
Broj licence: 300 1795 12

Vrsta tehničke dokumentacije: **UP** Razmera: **1 : 200**

Oznaka i naziv dela projekta:  
**URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU  
STAMBENE ZGRADE (Po+P+4), na k.p.br.  
4250/2 i 4254, K.O.Kladovo, Opština Kladovo**

Naziv crteža: **SINHRON PLAN  
INFRASTRUKTURE**

Investitor: DOO "BALAS" Kupuzište,  
Ul. Dunavskak br.55, 19323 Brza Palanka  
Datum: Knjaževac, 2025. Broj lista: **B-II-6**

## **C - DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA:**





Република Србија  
ОПШТИНА КЛАДОВО  
Општинска управа Кладово  
Одељење за урбанизам, грађевинарство и  
планирање  
Број: 353-35 /2023-III-04  
Датум: 28.07.2023. године  
КЛАДОВО

Одељење за урбанизам, грађевинарство и планирање Општинске управе Кладово поступајући по захтеву који је поднет од Бојане Балашевић, ул. Обилићева бр. 55, Купузиште општина Кладово, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/15, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), и Плана генералне регулације Кладово („Сл. лист општине Кладово“, бр. 15/2018 и 13/2019-исправка) издаје:

### ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за КП бр. 4250 КО Кладово

**Катастарска парцела бр.4250 КО Кладово**, налази се у границама Измене и допуне Плана генералне регулације Кладово („Сл. лист општине Кладово“, бр. 15/2018 и 13/2019-исправка) у оквиру III – Урбанистичке целине "ЦЕНТАР НАСЕЉА", као површине за мешовите намене (у градском насељском центру) за коју је прописана обавезна израда **урбанистичког пројекта**.

Концепт развоја зоне мешовите намене заснива се на повећању централитета предметне зоне, са интегрисањем централних делатности са другим функцијама и вишим стандардом организације намене простора за јавно коришћење. У оквиру зоне мешовите намене планирају се централне, пословне, комерцијалне, стамбене и услужне делатности, као и институције управе и објекта јавних намена.

### Правила грађења

#### Површине за мешовите намене

Планирана удаљеност грађевинске линије од регулационе линије Дунавске улице је 10м. Положај грађевинске линије и удаљеност од регулационе линије, изузетно, може се одредити на основу позиције већине изграђених објеката на истој страни улице (преко 50%), посматрајући између две раскрснице.

**Претежна(доминантна) намена:** Мешовита намена (централне, пословне, комерцијалне, стамбене и услужне намене, као и институције управе и објекта јавних намена).

**Пратећа и допунска намена:** садржаји/делатности које су са становањем компатибилни и који служе задовољењу свакодневних потреба становника (дечје установе, здравствене установе, образовање, спортски комплекси, услужно-комерцијалне делатности, трговина на мало, локали за различиту занатску производњу), предузећа чија делатност не угрожава суседство и која се могу уклопити у стамбено насеље, услуге, туристичко-смештајни капацитети, канцеларијско пословање и слично.

**Намене које нису дозвољене:** производња и обрада сировина, складишта, робни и дистрибутивни транспорт, садржаји који изазивају велику буку и слично

**Број стамбених једница:**

**вишепородични објекти:** 5 и више стамбених једница,

**породични објекти:** до 4 стамбене јединице



Типологија објекта : слободностојећи, у прекинутом и непрекинутом низу

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле (породични објекти) :

Слободностојећи објекат :

Ширина фронта: мин. 12 м,

Површина парцеле: мин. 400 м<sup>2</sup>, макс. 900 м<sup>2</sup>,

У прекинутом и непрекинутом низу:

Ширина фронта: мин. 10 м,

Површина парцеле: мин. 250 м<sup>2</sup>, макс. 600 м<sup>2</sup>,

Услови за пацелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле (вишепородични објекти):

Слободностојећи објекат:

ширина фронта: мин. 20 м,

површина парцеле: мин. 600 м<sup>2</sup>, макс. 1.800 м<sup>2</sup>,

У прекинутом и непрекинутом низу:

Ширина фронта: мин. 15 м,

Површина парцеле: мин. 600 м<sup>2</sup>, макс. 1200 м<sup>2</sup>,

Положај објекта у односу на бочне границе парцеле (породични објекти):

слободностојећи објекти:

Мин. 1,5 м за претежно северну оријентацију,

Мин. 2,5 м за претежно јужну оријентацију,

прекинути низ: 0 м и 2,5 м,

непрекинути низ: 0 м

Положај објекта у односу на бочне границе парцеле (вишепородични објекти):

слободностојећи објекти:

Мин. 1/4 м висине вишег објекта, у случају отварања отвора стамбених просторија), али не мање од 4,0 м,

прекинути низ: 0 м и минимално 1/4 висине вишег објекта у случају отварања отвора стамбених просторија, али не мање од 4,0 м,

непрекинути низ: 0 м

Положај објекта у односу на задњу границу парцеле (вишепородични објекти): мин. 3,0 м,

Положај објекта у односу на суседне, бочне објекте (породични објекти): мин. 4 м,

Положај објекта у односу на суседне, бочне објекте (вишепородични објекти): минимално 1/2 висине вишег објекта, у случају отварања отвора стамбених просторија, али не мање од 8,0 м,

Положај објекта у односу на наспрамни објекат: минимално 1/2 висина вишег објекта (у односу на задњу границу парцеле),

Минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели: 10%,

Највећи дозвољени индекс заузетости: 60%,

Максимална спратност објекта: породични: до П+2+Пк, вишепородични: до П+4

Паркирање возила: на сопственој парцели, према критеријумима из Плана: мин 1 паркинг или гаражно место по 1 стану.

Услови за постојеће објекте:

Код постојећих објеката, по правилу, дозвољена је реконструкција (у постојећем габариту и волумену), адаптација, санација, инвестиционо одржавање и текуће (редовно) одржавање објекта, као и промена намене. Код доградње и надградње, обавезно је поштовање прописаних општих и посебних правила грађења из Плана Измене и допуне плана генералне регулације Кладово ( „Сл. лист општине Кладово“, бр. 15/2018 и 13/2019-исправка).



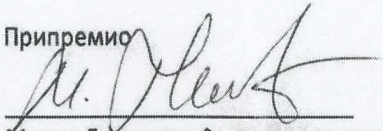
Напомена:

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Информацију о локацији доставити:

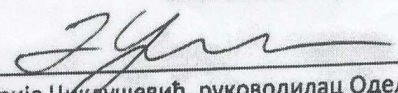
- Подносиоцу захтева и
- Архиви Општинске управе Кладово

Припремио

  
Мирко Гавриловић, дипл.инж.зжс

Овлашћено лице



  
Димитрије Циклушевић, руководилац Одељења  
за издавање грађевинске дозволе бр. 112-89-2/2023-III од 20.07.2023.год.)

157 72 40 820

Република Србија  
ОПШТИНА КЛАДОВО  
Општинска управа Кладово  
Одељење за урбанизам, грађевинарство и  
планирање  
Број: 353-13 /2024-III-04  
Датум: 07.05.2024. године  
КЛАДОВО

Одељење за урбанизам, грађевинарство и планирање Општинске управе Кладово поступајући по захтеву који је поднет од Бојане Балашевић, ЈМБГ 0110990757518, ул. Обилићева бр. 55, Купузиште општина Кладово, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14,145/15, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), и Измене и допуне Плана генералне регулације Кладова („Сл. лист општине Кладово ” бр. 15/2018, 13/2019-исправка и 1/2024) издаје:

### ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за КП бр. 4254 КО Кладово

Катастарска парцела бр.4254 КО Кладово, налази се у границама Измене и допуне Плана генералне регулације Кладова ( „Сл. лист општине Кладово”, бр. 15/2018 и 13/2019-исправка и 1/2024) у оквиру III – Урбанистичке целине "ЦЕНТАР НАСЕЉА", као површине за мешовите намене (у градском насељском центру).

Концепт развоја зоне мешовите намене заснива се на повећању централитета предметне зоне, са интегрисањем централних делатности са другим функцијама и вишим стандардом организације намене простора за јавно коришћење. У оквиру зоне мешовите намене планирају се централне, пословне, комерцијалне, стамбене и услужне делатности, као и објекти других компатибилних намена. На простору који обухвата предметна КП бр. 4254 КО Кладово наведеним планским документом није планирана изградња објеката јавне намене.

### Правила грађења

Површине за мешовите намене

Планирана удаљеност грађевинске линије од регулационе линије Дунавске улице је 10м. Положај грађевинске линије и удаљеност од регулационе линије, изузетно, може се одредити на основу позиције већине изграђених објеката на истој страни улице (преко 50%), посматрајући између две раскрснице.

**Претежна(доминантна) намена:** Мешовита намена (централне, пословне, комерцијалне, стамбене и услужне намене, као и објекти других компатибилних намена.

**Пратећа и допунска намена:** садржаји/делатности које су са становањем компатибилни и који служе задовољењу свакодневних потреба становника: услужно комерцијалне делатности, трговина на мало, локали за различиту занатску производњу, предузећа чија делатност не угрожава суседство и која се могу уклопити у стамбено насеље, услуге, туристичко-смештајни капацитети, канцеларијско пословање и слично.

**Намене које нису дозвољене:** производња и обрада сировина, складишта, робни и дистрибутивни транспорт, садржаји који изазивају велику буку и слично.



**Број стамбених једница:**

**вишепородични објекти:** 5 и више стамбених једница,  
**породични објекти:** до 4 стамбене јединице

**Типологија објекта :** слободностојећи, у прекинутом и непрекинутом низу

**Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле (породични објекти) :**

**Слободностојећи објекат :**

**Ширина фронта:** мин. 12 м,

**Површина парцеле:** мин. 400 м<sup>2</sup>, макс. 900 м<sup>2</sup>,

**У прекинутом и непрекинутом низу:**

**Ширина фронта:** мин. 10 м,

**Површина парцеле:** мин. 250 м<sup>2</sup>, макс. 600 м<sup>2</sup>,

**Услови за пацелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле (вишепородични објекти):**

**Слободностојећи објекат:**

**ширина фронта:** мин. 20 м,

**површина парцеле:** мин. 600 м<sup>2</sup>, макс. 1.800 м<sup>2</sup>,

**У прекинутом и непрекинутом низу:**

**Ширина фронта:** мин. 15 м,

**Површина парцеле:** мин. 600 м<sup>2</sup>, макс. 1200 м<sup>2</sup>,

**Положај објекта у односу на бочне границе парцеле (породични објекти):**

**слободностојећи објекти:**

**Мин. 1,5 м** за претежно северну оријентацију,

**Мин. 2,5 м** за претежно јужну оријентацију,

**прекинути низ:** 0 м и 2,5 м,

**непрекинути низ:** 0 м

**Положај објекта у односу на бочне границе парцеле (вишепородични објекти):**

**слободностојећи објекти:**

**Мин. 1/4 м** висине вишег објекта, у случају отварања отвора стамбених просторија), али не мање од 4,0 м,

**прекинути низ:** 0 м и минимално 1/4 висине вишег објекта у случају отварања отвора стамбених просторија, али не мање од 4,0 м,

**непрекинути низ:** 0 м

**Положај објекта у односу на задњу границу парцеле (вишепородични објекти):** мин. 3,0 м,

**Положај објекта у односу на суседне, бочне објекте (породични објекти):** мин. 4 м,

**Положај објекта у односу на суседне, бочне објекте (вишепородични објекти):** минимално 1/2 висине вишег објекта, у случају отварања отвора стамбених просторија, али не мање од 8,0 м,

**Положај објекта у односу на наспрамни објекат:** минимално 1/2 висина вишег објекта (у односу на задњу границу парцеле),

**Минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели:** 10%,

**Највећи дозвољени индекс заузетости:** 60%,

**Максимална спратност објекта:** породични: до П+2+Пк, вишепородични: до П+4

**Паркирање возила:** на сопственој парцели, према критеријумима из Плана: мин 1 паркинг или гаражно место по 1 стану.

*Услови за постојеће објекте:*

Код постојећих објеката, по правилу, дозвољена је реконструкција (у постојећем габариту и волумену), адаптација, санација, инвестиционо одржавање и текуће (редовно) одржавање објекта, као и промена намене. Код доградње и надградње, обавезно је поштовање прописаних општинских и посебних правила грађења из Измене и допуне Плана генералне регулације Кладова („Сл. лист општине Кладово“ бр. 15/2018 и 13/2019-исправка и 1/2024).

**Напомена:**

*Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.*

Информацију о локацији доставити:

- Подносиоцу захтева и
- Архиви Општинске управе Кладово

Припремио

Мирко Гавриловић, дипл.инж.зжс

Руководилац одељења

Димитрије Циклушевић, мр прост. планер



НАЧЕЛНИК

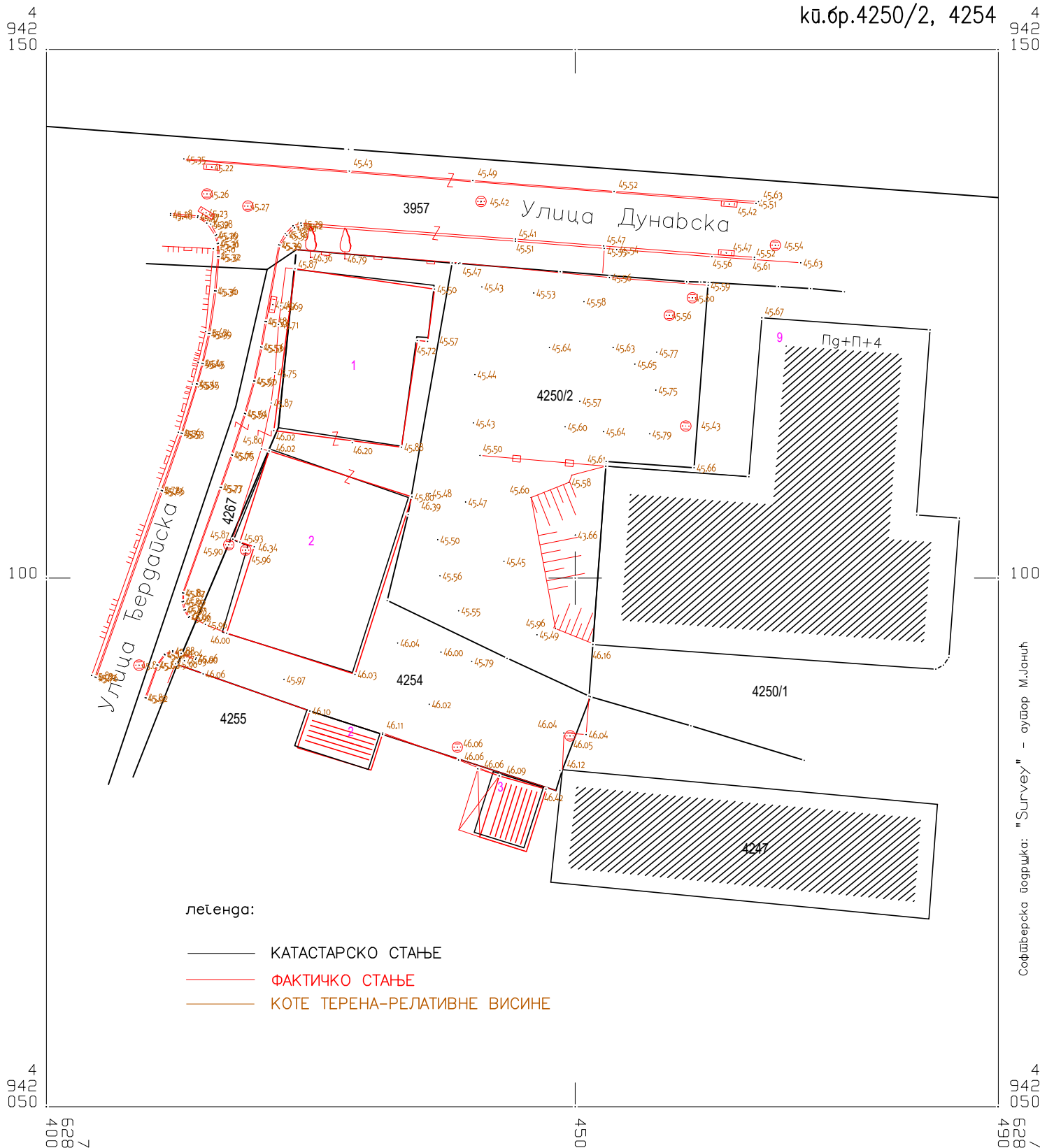
Душан Белић, дипл.правник



Р. Србија  
К.О. Кладово

# КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

к.б.р.4250/2, 4254



15.Април.2024.г.г.

РАЗМЕРА 1:500

СНИМИО: ГБ "ГЕОМЕТАР"

МИЛОРАД  
ЋИРИЋ  
2612959754112-  
2612959754112-  
2612959754112-

Digitally signed by  
МИЛОРАД ЋИРИЋ  
2612959754112-26129  
59754112  
Date: 2024.04.23  
13:05:34 +02'00'



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 11.4.2025. 22:25:25

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

|                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Подаци о непокретности            | 96b959d5-7e25-42eb-9184-509c5a38484b |
| Матични број општине:             | 70572                                |
| Општина:                          | КЛАДОВО                              |
| Матични број катастарске општине: | 716634                               |
| Катастарска општина:              | КЛАДОВО                              |
| Датум ажурности:                  | 10.04.2025. 14:36                    |
| Служба:                           | КЛАДОВО                              |

### 1. Подаци о парцели - А лист

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Потес / Улица:            | ДУНАВСКА |
| Број парцеле:             | 4250/2   |
| Површина m <sup>2</sup> : | 790      |
| Број извода (*):          | 4300     |

### Подаци о делу парцеле

|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| Број дела:                | 1                                  |
| Врста земљишта:           | ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ   |
| Култура:                  | ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ |
| Површина m <sup>2</sup> : | 790                                |

### Имаоци права на парцели - Б лист

|                                  |                                    |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Назив:                           | ДОО ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ПРОМЕТ "БАЛАШ" |
| Лице уписано са матичним бројем: | ДА                                 |
| Врста права:                     | СВОЈИНА                            |
| Облик својине:                   | ПРИВАТНА                           |
| Удео:                            | 1/1                                |

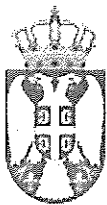
### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Забележба парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 11.4.2025. 22:27:20

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

|                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Подаци о непокретности            | 0adc973b-9099-4764-9aaf-964cc450af0d |
| Матични број општине:             | 70572                                |
| Општина:                          | КЛАДОВО                              |
| Матични број катастарске општине: | 716634                               |
| Катастарска општина:              | КЛАДОВО                              |
| Датум ажурности:                  | 10.04.2025. 14:36                    |
| Служба:                           | КЛАДОВО                              |

### 1. Подаци о парцели - А лист

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Потес / Улица:            | ДУНАВСКА |
| Број парцеле:             | 4254     |
| Површина m <sup>2</sup> : | 868      |
| Број извода (*):          | 3003     |

### Подаци о делу парцеле

|                           |                                        |
|---------------------------|----------------------------------------|
| Број дела:                | 1                                      |
| Врста земљишта:           | ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ       |
| Култура:                  | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| Површина m <sup>2</sup> : | 192                                    |

### Имаоци права на парцели - Б лист

|                                  |                               |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Назив:                           | БАЛАШЕВИЋ (ВОЈИСЛАВ) МИРОСЛАВ |
| Лице уписано са матичним бројем: | ДА                            |
| Врста права:                     | СВОЈИНА                       |
| Облик својине:                   | ПРИВАТНА                      |
| Удео:                            | 1/1                           |

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Забележба парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

### 2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

|                                       |                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| Број објекта:                         | 1                                |
| Назив улице:                          | ДУНАВСКА                         |
| Кућни број:                           |                                  |
| Кућни подброј:                        |                                  |
| Површина m <sup>2</sup> :             | 192                              |
| Корисна површина m <sup>2</sup> :     | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА       |
| Грађевинска површина m <sup>2</sup> : | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА       |
| Начин коришћења и назив објекта:      | ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА          |
| Правни статус објекта:                | ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ |
| Број етажа под земљом:                |                                  |
| Број етажа приземље:                  | 1                                |
| Број етажа над земљом:                |                                  |

**Број етажа поткровље:****Имаоци права на објекту**

|                                         |                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Назив:</b>                           | БАЛАШЕВИЋ (ВОЈИСЛАВ) МИРОСЛАВ |
| <b>Лице уписано са матичним бројем:</b> | ДА                            |
| <b>Врста права:</b>                     | СВОЈИНА                       |
| <b>Облик својине:</b>                   | ПРИВАТНА                      |
| <b>Удео:</b>                            | 1/1                           |

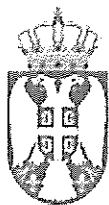
**Терети на објекту - Г лист**

\*\*\* Нема терета \*\*\*

**Забележба објекта**

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 11.4.2025. 22:29:29

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

|                                   |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Подаци о непокретности            | cfc2139-c078-43e8-9e80-21e093a128a6 |
| Матични број општине:             | 70572                               |
| Општина:                          | КЛАДОВО                             |
| Матични број катастарске општине: | 716634                              |
| Катастарска општина:              | КЛАДОВО                             |
| Датум ажурности:                  | 10.04.2025. 14:36                   |
| Служба:                           | КЛАДОВО                             |

### 1. Подаци о парцели - А лист

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Потес / Улица:            | ДУНАВСКА |
| Број парцеле:             | 4254     |
| Површина m <sup>2</sup> : | 868      |
| Број извода (*):          | 3003     |

### Подаци о делу парцеле

|                           |                                        |
|---------------------------|----------------------------------------|
| Број дела:                | 2                                      |
| Врста земљишта:           | ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ       |
| Култура:                  | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| Површина m <sup>2</sup> : | 240                                    |

### Имаоци права на парцели - Б лист

|                                  |                               |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Назив:                           | БАЛАШЕВИЋ (ВОЈИСЛАВ) МИРОСЛАВ |
| Лице уписано са матичним бројем: | ДА                            |
| Врста права:                     | СВОЈИНА                       |
| Облик својине:                   | ПРИВАТНА                      |
| Удео:                            | 1/1                           |

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Забележка парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

### 2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

|                                       |                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| Број објекта:                         | 2                                |
| Назив улице:                          | ДУНАВСКА                         |
| Кућни број:                           |                                  |
| Кућни подброј:                        |                                  |
| Површина m <sup>2</sup> :             | 240                              |
| Корисна површина m <sup>2</sup> :     | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА       |
| Грађевинска површина m <sup>2</sup> : | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА       |
| Начин коришћења и назив објекта:      | ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА          |
| Правни статус објекта:                | ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ |
| Број етажа под земљом:                |                                  |
| Број етажа приземље:                  | 1                                |
| Број етажа над земљом:                |                                  |



**Број етажа поткровље:****Имаоци права на објекту**

|                                         |                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Назив:</b>                           | БАЛАШЕВИЋ (ВОЈИСЛАВ) МИРОСЛАВ |
| <b>Лице уписано са матичним бројем:</b> | ДА                            |
| <b>Врста права:</b>                     | СВОЈИНА                       |
| <b>Облик својине:</b>                   | ПРИВАТНА                      |
| <b>Удео:</b>                            | 1/1                           |

**Терети на објекту - Г лист**

\*\*\* Нема терета \*\*\*

**Забележка објекта**

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.



## **C-II USLOVI JP ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA:**



Огранак „Електродистрибуција Зајечар“  
Трг ослобођења 37, Зајечар

**Број: 2561200-Д-10.08-54230/2-2025**  
**Датум: 13.02.2025. године**

**ДОО за производњу и промет Балаш Купузиште**

**19323 Брза Паланка**  
**Купузиште**  
**ул. Дунавска бр. 55**

**ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбене зграде (П<sub>0</sub>+П+4) на кп бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово**

Поводом Вашег захтева број 2541200-Д-10.08-520796/1-2024 од 18.11.2024. године, измене захтева бр. 2541200-Д-10.08-578118/1-2024 од 24.12.2024. године и обавештења уз измењен захтев бр. 2561200-Д-10.08-54230/1-2025 од 07.02.2025. године у којем тражите услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбене зграде на кп бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово, угао улица Дунавске и Ђердапске у Кладову, обавештавамо Вас следеће:

На предметним парцелама налазе се НН прикључни каблови за стамбено – пословну зграду на кп бр. 4250/1 КО Кладово (Ламела 2, прикључена 2017. год.). Оријентациона траса ових каблова дата је у прилогу.

Обавезује се инвеститор да уколико приликом извођења радова наиђе на електроенергетске објекте, одмах обавести Пословницу Кладово. У случају потребе проналажења алтернативне трасе и измештања електроенергетских инсталација на које се евентуално наиђе током извођења радова на предметном објекту, сви трошкови на обезбеђивању нове трасе и измештању падају на терет инвеститора.

Да би се планирана стамбена зграда, спратности П<sub>0</sub>+П+4, која ће обухватити 75 стамбених јединица (75x11,04 kW) и три бројила заједничке потрошње (27,6 kW за три лифта и 2x11,04 kW за пуњаче ел.аутомобила), при чему ће стамбена зграда бити прикључена на систем даљинског грејања, потребно је изградити:

- Постојећи НН кабловски вод РР00-А 4x185 mm<sup>2</sup> ТС 10/0,4 kV „Дом здравља“ – Ламела 2 (један од два положена кабла ка Ламели 2 на кп бр. 4250/1), пресећи, по потреби наставити и увести у КПК на предметној стамбеној згради (Ламела 1). Овим ће се добити НН кабловска петља ТС „Дом здравља“ – Ламела 1 – Ламела 2 – ТС „Дом здравља“.
- Положити нови НН кабловски вод РР00-А 4x185 mm<sup>2</sup> на деоници ТС 10/0,4 kV „Дом здравља“ – Ламела 1.
- У близини улаза у стамбену зграду Ламела 1 поставити КПК са одговарајућим бројем група високоучинских осигурача за назначени напон 400 V са основама за назначену струју 400 A.
- На приступачном месту у улазу стамбене зграде предвидети слободан простор (отвор у зиду) димензија довољних за уградњу четири типска мерна ормана за унутрашњу монтажу (претпоставка 4 МО за по 21 бројило) опремљених одговарајућим бројем бројила и аутоматским осигурачима према броју стамбених јединица и заједничке

**Страна 1 од 3**

потрошње. Сваки од два мерна ормана са половином укупног броја бројила биће везан на по један директан кабловски вод из ТС „Дом здравља“. У сваком МО на доводу предвидети НН прекидач одговарајуће називне струје. Бројила електричне енергије морају бити припремљена за систем даљинског читавања у ДЛМС протоколу са комуникационим портом 485.

- За повезивање КПК и МО (са смештеним бројилима за потребе станова и опште и заједничке потрошње) предвидети две двослојне коруговану канализационе цев пресека Ø110mm.
- Од МО до сваке разводне табле (РТ) у објекту обезбедити четворожилни/петожилни вод одговарајућег типа и пресека. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

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

У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

- Повећати снагу ТС 10/0,4 kV „Дом здравља“ са 630 kVA на 1000 kVA. Повећање снаге ове ТС, осим замене енергетског трансформатора, подразумева и замену НН блока због потребе за повећање пресека сабирница и потребе за новим НН изводом. Нови НН блок мора да буде за крајњу снагу 1000 kVA и да има 12 НН извода.

Закључивање уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Зајечар и странке или јединице локалне самоуправе о повећању снаге ТС 10/0,4 kV „Дом здравља“ јесте предуслов за издавање грађевинске дозволе за стамбену зграду.

Уговор о изградњи прикључка на ДСЕЕ између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Зајечар закључује се након издавања грађевинске дозволе за стамбену зграду.

Сви трошкови падају на терет инвеститора.

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

Обрадили:

*L. Milanović*

Лидија Милановић, дипл.ел.инж.

*S. Stojančev*

Саша Стојанчев, дипл.ел.инж.



Директор огранка ЕД Зајечар

*N. Nikolić*

мр Ненад Николић, дипл.економиста

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- ЕД Кладово
- Служби за енергетику
- архиви





Оријентациона траса постојећег НН кабловског вода  
ТС 10/0,4 kV „Дом здравља“ – Ламела 2 (2хPP00-A 4x185 mm<sup>2</sup>)



Оријентациона траса постојећег НН кабловског вода (црвена линија)  
и новог НН кабловског вода (љубичаста линија)

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211- 509727/3 - 2024

ДАТУМ: 21.11.2024. год.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

ЛКРМ: 277

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

ВОЈДОВА 11А,18000 НИШ

На захтев **д.о.о. БАЛАШ** од 14.11.2024. год, а на основу члана 53а, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11,121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 115/2020) и Закона о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС", бр. 44/2010, 60/2013 - одлука УС, 62/2014 и 95/2018, Сл. гласник РС", бр. 35/2023), а у циљу заштите ТК објеката и стварања услова за реализацију планова развоја телекомуникационе мреже Телекома Србија, овим дајемо:

## У С Л О В Е

за израду Урбанистичког пројекта за изградњу и прикључење на постојећу телекомуникациону мрежу стамбеног објекта на кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово у Кладову

### ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

1. На предметној парцели нема Телеком-ове инфраструктуре.

### ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

#### **I Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација**

Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

#### Оптичка приступна мрежа

.Телеком Србија предлаже изградњу оптичке мреже у конфигурацији ГПОН са оптичким каблом до сваког стана. За потребе реализације поменути оптичке ТК мреже потребно је изградити оптичке тк инсталације, на следећи начин:

- У стамбеном објекту предвидети простор у приземљу објекта за монтажу оптичког дистрибутивног ормана (ОДО). Димензије ОДО ормана су 600х600х300(мм) (вис х шир х дуб). У ОДО орману се обавља терминација долазног дистрибутивног оптичког кабла и инсталационих оптичких каблова са SC/APC. У ОДО орману монтирати пасивни оптички сплитер.
- За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта монтирани успонски регал и ребрасто црево по регалу, најмање Фи 36 мм, кроз које треба провући дистрибутивне каблове од ОДО ормана до сваке оптичке спратне кутије (ОСК)
- Од ОДО ормана , до свих припадајућих ОСК полаже се по један оптички кабл, TOSM Н 12х11х0,35х3,5 CMAN G.657А, капацитета 12 оптичких влакана.
- Оптичке спратна кутије монтирају се на зид у ходнику сваког спрата на месту концентрације ребрасте цеви. Димензије спратне кутије су 300х200х100 (мм)(вис х шир х дуб) У ОСК обавља се прелаз са каблова вертикалног развода на хоризонталне инсталационе каблове.

- Израда инсталација је планирана флексибилним оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657A стандарду са LSHF омотачем. Од ОСК до сваког стана полаже се по један оптички кабл TOSM H 1x1lx0,35x3,5 CMAN G.657A. Ови каблови се полажу кроз цеви фи 26 мм.
- У становима, у близини самог улаза, планирати монтажу корисничких мултимедијалних кутија у којима ће се обавити терминација долазних инсталационих оптичких каблова и терминације инсталационих бакарних каблова у стану, а у њима ће бити постављена и корисничка опрема - ONT (*Optical network terminal*) уређај. У мултимедијалној кутији потребно је довести и кабл за електрично напајање ONT уређаја. Препоручује се инвеститору да инсталације унутар станова реализује УТР кабловима категорије минимум 5е које треба довести до мултимедијалне кутије
- Након испуњења горе наведених услова, инвеститор – извођач радова је обавезан да званичним дописом обавести предузеће „Телеком Србија“ а.д., Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Улица Вождова бр.11 Ниш, да су радови завршени. У допису доставити име и број телефона овлашћеног лица за контакт и навести број и датум издавања услова за израду техничке документације које је издало предузеће „Телеком Србија“ а.д. На основу тога ће представници предузећа „Телеком Србија“ заједно са представником инвеститора – извођача радова, извршити контролу да ли су радови изведени према техничким прописима и упутствима ових услова за израду техничке документације, односно извршити прикључење стамбеног објекта на постојећу ТК мрежу.

## II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Од планираног места концентрације ТФ инсталација у ОДО или ИТО орману у приземљу објекта до границе грађевинске парцеле односно до најближег места за прикључење стамбеног објекта на постојећу ТК инфраструктуру потребно је положити 2 ПЕ цеви Ø 40мм, како је приказано на ситуационом плану у прилогу. Наведене цеви се полажу у ров дубине 0,8 м и треба да буду проходне у целој дужини, без тачке прекида.
- На граници грађевинске парцеле, код места где су завршиле ПЕ цеви, поставити бетонски или метални стуб.
- Полагање приводног оптичког или бакарног кабла до предметног објекта обавеза је Телекома Србија. Каблови ће бити положени самоносиво до новопостављеног стуба на граници парцеле, а затим кроз положене ПЕ цеви које ће изградити инвеститор објекта.
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Услова, биће извршено на захтев појединачних корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.

За сва евентуална обавештења у вези издатих Услова можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Дојчиновић Ненад дипл.инж. контакт телефон 064/654-2122.

Прилог: Ситуациони план са уцртаном постојећом и планираном ТК инфраструктуром

С поштовањем,

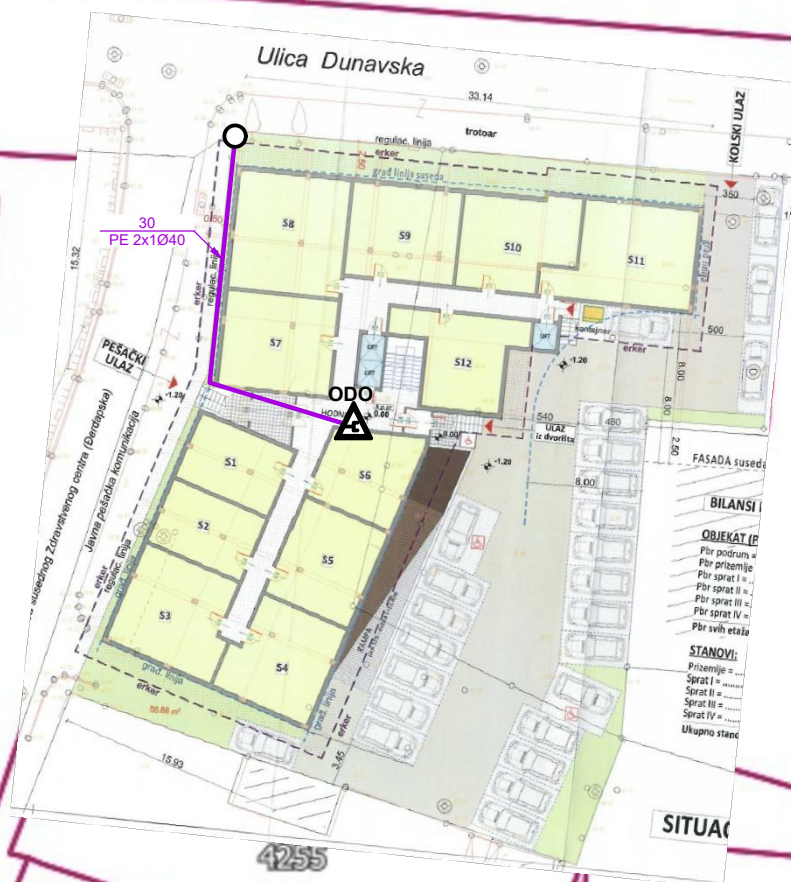
Dragan  
Đorđević  
200016602

Digitally signed by  
Dragan Đorđević  
200016602  
Date: 2024.11.21  
14:39:19 +01'00'

Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш



Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.

**Легенда:**

- TK бакарни кабл
- TK оптички кабл
- ПЕ цеви Ф40мм
- ПВЦ цев ф110мм

**Обрадио:**

Ненад Дојчиновић, дипл.инж.  
21.11.2024.год.

ШЕФ СЛУЖБЕ ЗА  
ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

Dragan  
Đorđević  
200016602

Digitally signed by  
Dragan Đorđević  
200016602  
Date: 2024.11.21  
14:36:10 +01'00'

Маја Мрдаковић Тодосијевић, дипл. инж.



ЈП „КОМУНАЛАЦ“  
КЛАДОВО  
Бр: 878-3/2024  
Датум: 03.12.2024.год.  
Кладово, 22. септембар бр.18 б

ДОО БАЛАШ КУПУЗИШТЕ  
Ул. Дунавска бр.55  
Купузиште, Брза Паланка  
ПИБ 100694251

ЈП „Комуналац“ Кладово као ималац јавног овлашћења, у поступку по вашем захтеву, од 18.11.2024.год. за издавање услова за прикључење интерне саобраћајнице са кп бр. 4250/2 и кп бр. 4254 КО Кладово на кп бр. 3957 КО Кладово, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње нове стамбене зграде за вишепородично становање (По+П+4) на кп бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово, на основу члана 12. став 2. тачка 1. Одлуке Скупштине општине Кладово, о јавним и некатегорисаним путевима на територији општине Кладово ("Сл.лист општине Кладово",бр.15/2019), **издају се следећи:**

### У С Л О В И

1. Улазно - излазну саобраћајницу пројектовати са минималном ширином коловоза од 5,00м;
2. Код улазно - излазне саобраћајнице радијуси треба да буду мин. 5,00м.
3. Одводњавање атмосферских падавина са приступне-интерне саобраћајнице решавати у оквиру кп бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово, а не ка кп бр. 3957 КО Кладово тј. Дунавској улици.
4. Коловозна конструкција приступне-интерне саобраћајнице на споју са некатегорисаним путем треба да буде од асфалтног застора, пројектована у равни коловоза и прилагођена тротоару који се налази у Дунавској улици.

Након израде пројектно техничке документације потребно је да са позивом на овај број овог дописа, доставите овом Јавном предузећу пројекат на проверу испуњености услова уз захтев за издавање сагласности.

Ови Услови важе годину дана од дана издавања.

С поштовањем,

Припремила

Бојана Виорикић, стр.саоб.инж.

ДИРЕКТОР,

Горан Матовић, мастер економиста



ЈП „Јединство”  
Број:14-58/24  
02.12.2024. год.  
Кладово

"Д.О.О. БАЛАШ" Купузиште  
Дунавска бр. 55, Купузиште  
19323 Брза Паланка

По поднетом захтеву, заводни бр. 1482 од 18.11.2024 године за издавање локацијских услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбене зграде, спратности По+П+4, на кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово

Подносилац захтева: "Д.О.О. БАЛАШ" Купузиште, ул. Дунавска бр. 55, Купузиште  
19323 Брза Паланка

ЈП "Јединство" Кладово -Техничка служба издаје

### УСЛОВЕ

За водоводну мрежу, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбене зграде, спратности По+П+4, на кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово.

Прикључење стамбене зграде, спратности По+П+4, са кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово, одрадити на уличну водоводну мрежу АСС DN 200 у улици Дунавска, прикључком DN 100. Притисак у мрежи до 7 bar.

Водоводни прикључни вод РЕ Ø 110 изградити праволинијски од уличне водоводне мреже АСС DN 200 у улици Дунавска до прописно изграђеног водомерног склоништа (шахт) унутар кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово.

На јавној површини, изнад уличне водоводне мреже АСС DN 200 у улици Дунавска, на месту прикључења, изградити водоводно склониште (шахт), одговарајућих димнетија и у исто уградити водоводне вентиле DN 200 (на делу уличне мреже) и DN 100 (на делу прикључка).

Унутар кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово у прописно изграђено водомерно склониште (шахт), независно уградити водомере са пропусним вентилима на:

- хидрантском делу водоводне мреже и
- делу водоводне мреже за пиће и санитарне потребе.

#### Напомена:

Приликом изградње водоводног прикључног вода РЕ Ø 110 на јавној површини у улици Дунавска исти пресеца примарну топловодну мрежу 2 x DN 300, фекалну канализациону мрежу Ø 500, атмосферску мрежу Ø 500 и дренажну мрежу Ø 800. Сва укрштања са другим инсталацијама морају се одрадити као трајна, кроз заштитну колону тј. да не дође до оштећења на другим инсталацијама, приликом откопавања истих.

Постојеће водоводне прикључке за постојеће објекте који се уклањају са кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово, искључити са уличне водоводне мреже тј. исте блиндирати на месту спајања са уличном водоводном мрежом.

За потребе изградње водоводног прикључног вода РЕ Ø 110, потребно је прекопати јавну површину (асфалтирани коловоз и поплочану пешачку стазу) у улици Дунавска, а за потребе прекопавања исте потребно је обезбедити писану сагласност од управљача путева.

**Копију издате сагласности од стране управљача путева потребно је доставити Јавном предузећу "Јединство" пре израде прикључка на уличну водоводну мрежу.**

Прикључке од уличне цеви до водомерног склоништа (шахте) пројектовати искључиво у правој линији управно на уличну цев. Не дозвољавају се никакви хоризонтални ни вертикални преломи на делу прикључка водомера, односно никакве каскаде.

Кућни прикључак извести на слоју од најмање 5 cm постељице од песка (двоструки пречник), који се поставља преко прикључне цеви. На делу кућног прикључка испод саобраћајнице затрпавање предвидети шљунком по упутству управљача путева, а све радове извести уз надзор овлашћеног лица ЈП „Јединство”.

Водомер поставити у водомерно склониште (шахт) на 1,5m од регулационе линије (линија раздвајања јавне површине од КП.), уз обавезан метални поклопац који мора бити стално затворен и лако доступан за читавање. Није дозвољено уграђивати бетонске поклопце. Димензије водомерног склоништа (шахт) одредиће се према димензијама и броју водомера, прорачунат од стране пројектанта према хидрауличком прорачуну. Водомер се поставља на најмање 0,3m од дна шахте.

**Уколико је пројектом предвиђена хидрантска мрежа, обавезна је уградња водомера на мрежи.**

У посебним случајевима када се на терену појави велики пад терена, поклапање грађевинске са регулационом линијом и потреба уградње још једног водомера, локацију водомерног склоништа и водомера одредиће директно на терену овлашћено лице ЈП „Јединство” Кладово.

Код пројектовања водоводног прикључка придржавати се постојећих важећих стандарда за огрице са вентилом и одвојком за прикључак од 1", 6/4", 2". За одвојке веће од 2" пројектовати огранке са одвојком за прирубницу уз обавезно уграђивање затварача. За прикључке веће од 100mm обавезно тражити сагласност ЈП „Јединство” - Техничке службе. Уколико се на објекту појави више врста потрошача (локали, склоништа, станови, топлотна подстаница и др.) поред главног водомера предвидети и водомере за сваког од њих посебно. Димензионисање водомера извршити према хидрауличком прорачуну.

**Издати услови не дају за право подносиоцу захтева да приступи никаквим радовима у циљу извођења прикључка на водоводну мрежу, од места прикључења на постојећу јавну водоводну мрежу до водомерног склоништа.**

Монтажне радове на изради прикључка изводи ЈП „Јединство” Кладово, а земљане радове подносилац захтева тек после подношења захтева за спој и добијање упутстава од овлашћеног лица ЈП „Јединство” Кладово. Није дозвољено разбијање асфалта, већ само његово „поткопавање”. У ситуацијама када се не може избећи разбијање асфалта њега може одобрити овлашћено лице ЈП „Комуналац” Кладово, али уз обавезу враћања истог у првобитно стање о трошку корисника услуге, према посебном ценовнику.

Трошкове у поступку издавања УСЛОВА сноси подносилац захтева, односно Инвеститор по цени коју утврђује ЈП „Јединство” Кладово.

Рок важности УСЛОВА је две године од дана издавања.

У прилогу Вам достављамо копију ситуације уличне водоводне мреже АСС DN 200 у ул. Дунавска, испред кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово.

Обрадио

Дејан Рајх

Извршни директор

Бранко Мајкановић

Директор

Давид Ђурђевић





ЈП „Јединство”  
Број: 15-51/24  
02.12.2024. год.  
Кладово

"Д.О.О. БАЛАШ" Купузиште  
Дунавска бр. 55, Купузиште  
19323 Брза Паланка

По поднетом захтеву, заводни бр. 1482 од 18.11.2024 године за издавање локацијских услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбене зграде, спратности По+П+4, на кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово

Подносилац захтева: "Д.О.О. БАЛАШ" Купузиште, ул. Дунавска бр. 55, Купузиште  
19323 Брза Паланка

ЈП "Јединство" Кладово -Техничка служба издаје

### УСЛОВЕ

За фекалну канализациону мрежу, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбене зграде, спратности По+П+4, на кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово.

Прикључење стамбене зграде, спратности По+П+4, са кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово, одрадити на фекалну канализациону мрежу у окно фекалног колектора Ø 500 кота (45.52/38.93) у улици Дунавска, прикључком Ø 160.

Фекални канализациони прикључни вод Ø 160, изградити праволинијски од окна фекалног колектора Ø 500 кота (45.52/38.93) у улици Дунавска до прописно изграђене ревизионе шахте, унутар кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово.

#### Напомена:

Приликом изградње фекалног канализационог прикључног вода Ø 160 на јавној површини у улици Дунавска исти пресеца примарну топловодну мрежу 2 x DN 300. Сва укрштања са другим инсталацијама морају се одрадити као трајна, кроз заштитну колону тј. да не дође до оштећења на другим инсталацијама, приликом откопавања истих.

Постојеће канализационе прикључке за постојеће објекте који се уклањају са кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово, искључити са уличне канализационе мреже тј. исте блиндирати на месту спајања са уличном канализационом мрежом.

За потребе изградње фекалног канализационог прикључног вода Ø 160, потребно је прекопати јавну површину (асфалтирани коловоз и поплочану пешачку стазу) у улици Дунавска, испред кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово, **а за потребе прекопавања исте потребно је обезбедити писану сагласност од управљача путева.**

Копију издате сагласности од стране управљача путева потребно је доставити Јавном предузећу Јединство пре израде прикључка на фекалну канализациону мрежу.

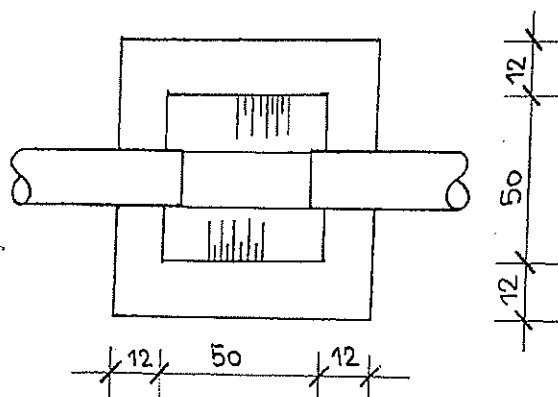
Изградњу ревизионе шахте предвидети у кругу парцеле на 1,5m од регулационе линије (линија раздвајања јавне површине од КП.), а атмосферске воде не смеју се мешати са фекалним.

Према Одлуци о пречишћавању и одвођењу фекалних отпадних вода, обавеза власника објекта који се прикључује на уличну фекалну канализациону мрежу је да изгради ревизиони шахт на прикључном воду одговарајућег пресека унутар катастарске парцеле, а највише 1,5m од регулационе линије (линија раздвајања јавне површине од катастарске парцеле).



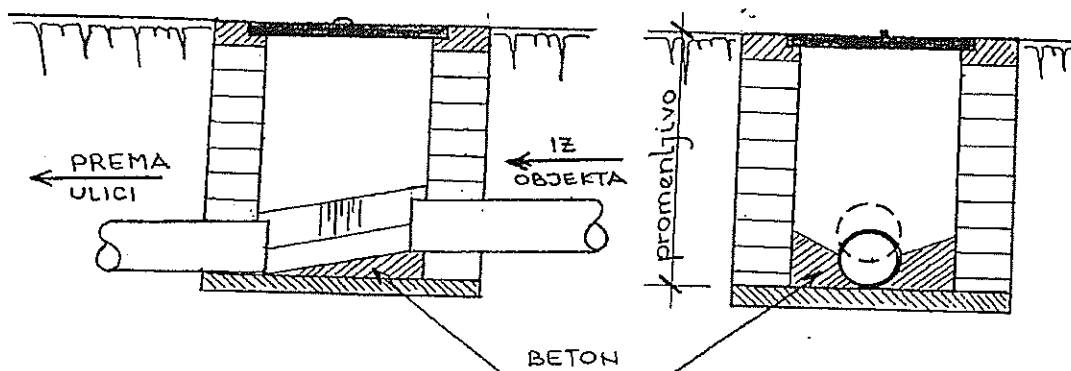
Ревизиони шахт се изграђује након израде прикључка и може бити квадратног облика (погледати скицу бр. 1 и 2) или кружног облика од бетонских или PVC цеви Ø 500mm.

### Основа



Скица бр. 1

### Пресек



Скица бр. 2

Прикључак извести минимално 30 cm од дна кинете. Ревизиона окна затворити прописаним челичним поклопцем према важећим стандардима. Није дозвољено уграђивати бетонске поклопце.

Прикључке од уличне цеви до ревизионог шахта пројектовати искључиво у правој линији управно на уличну канализациону цев. Не дозвољавају се никакви хоризонтални ни вертикални преломи на делу прикључка, односно никакве каскаде.

Објекти са кухињом у којој се припрема више од 200 obroka (дневно) морају имати таложнике масти.

**Уколико отпадне воде садрже механичке састојке који могу оштетити или запушити мрежу за каналисање, одвођење и пречишћавање фекалних вода, са запаљивим или експлозивним састојцима (нафта, нафтини деривати, остале чврсте, течне, гасовите, запаљиве и експлозивне материје), штетне хемијске састојке изнад дозвољене концентрације, као и друге штетне материје, обавезна је уградња уређаја за пречишћавање.**

Кућни прикључак извести на слоју од најмање двоструког пречника канализационе цеви постелице од песка, који се поставља преко прикључне цеви. На делу кућног прикључка испод саобраћајнице затрпавање предвидети шљунком, а све радове извести уз надзор овлашћеног лица ЈП „Јединство” Кладово.

**Уколико се на објекту појави више врста потрошача (локали, склоништа, топлотна подстаника и др.) предвидети њихове прикључке у заједничку ревизиону шахту.**

Није дозвољено разбијање асфалта, већ само његово „поткопавање”. У ситуацијама када се не може избећи разбијање асфалта њега може одобрити овлашћено лице ЈП „Комуналац” Кладово, али уз обавезу враћања истог у првобитно стање о трошку корисника услуге, према посебном ценовнику.

Рок важности УСЛОВА је две године од дана издавања.

У прилогу Вам достављамо копију ситуације фекалне канализационе мреже у улици Дунавска, испред кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово.

Дејан Рајх

Бранко Мајкановић

Давид Ђурђевић





ЛП „Јединство”  
Број: 15-51/24  
02.12.2024. год.  
Кладово

"Д.О.О. БАЛАШ" Купузиште  
Дунавска бр. 55, Купузиште  
19323 Брза Паланка

По поднетом захтеву, заводни бр. 1482 од 18.11.2024 године за издавање локацијских услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбене зграде, спратности По+П+4, на кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово

Подносилац захтева: "Д.О.О. БАЛАШ" Купузиште, ул. Дунавска бр. 55, Купузиште  
19323 Брза Паланка

ЛП "Јединство" Кладово -Техничка служба издаје

### УСЛОВЕ

За атмосферску мрежу, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбене зграде, спратности По+П+4, на кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово.

Прикључење стамбене зграде, спратности По+П+4, са кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово, одрадити на атмосферску мрежу у окно атмосферског колектора Ø 500 кота (45.55/41.61) у улици Дунавска, прикључком Ø 160.

Атмосферски прикључни вод Ø 160, изградити праволинијски од окна атмосферског колектора Ø 500 кота (45.52/38.93) у улици Дунавска до прописно изграђене атмосферске ревизионе шахте са таложником, унутар кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово.

#### Напомена:

Приликом изградње атмосферског прикључног вода Ø 160 на јавној површини у улици Дунавска исти пресеца примарну топоводну мрежу 2 x DN 300 и фекалну канализациону мрежу Ø 500. Сва укрштања са другим инсталацијама морају се одрадити као трајна, кроз заштитну колону тј. да не дође до оштећења на другим инсталацијама, приликом откопавања истих.

За потребе изградње атмосферског прикључног вода Ø 160, потребно је прекопати јавну површину (асфалтирани коловоз и попличану пешачку стазу) у улици Дунавска, испред кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово, **а за потребе прекопавања исте потребно је обезбедити писану сагласност од управљача путева.**

**Копију издате сагласности од стране управљача путева потребно је доставити Јавном предузећу Јединство пре израде прикључка на атмосферску мрежу.**

Изградњу атмосферске ревизионе шахте са таложником предвидети у кругу парцеле на 1,5m од регулационе линије (линија раздвајања јавне површине од КП.), а фекалне воде не смеју се мешати са атмосферским.

Према Одлуци о пречишћавању и одвођењу атмосферских отпадних вода, обавеза власника објекта који се прикључује на атмосферску мрежу је да изгради ревизиони шахт са таложником на прикључном воду одговарајућег пресека унутар катастарске парцеле, а највише 1,5m од регулационе линије (линија раздвајања јавне површине од катастарске парцеле).

Прикључак извести минимално 0,5 m од дна кинете. Ревизиона окна са таложником затворити прописаним челичним поклопцем према важећим стандардима. Није дозвољено уграђивати бетонске поклопце.

Прикључке од уличне цеви до атмосферске ревизионе шахте са таложником пројектовати искључиво у правој линији управно на уличну канализациону цев. Не дозвољавају се никакви хоризонтални ни вертикални преломи на делу прикључка, односно никакве каскаде.

Није дозвољено испуштање било каквих отпадних вода које садрже механичке састојке који могу оштетити или запушити атмосферску мрежу, са запаљивим или експлозивним састојцима (нафта, нафтини деривати, остале чврсте, течне, гасовите, запаљиве и експлозивне материје), штетне хемијске састојке изнад дозвољене концетрације, као и друге штетне материје.

Кућни прикључак извести на слоју од најмање двоструког пречника канализационе цеви постелице од песка, који се поставља преко прикључне цеви. На делу кућног прикључка испод саобраћајнице затрпавање предвидети шљунком, а све радове извести уз надзор овлашћеног лица ЈП „ЈЕДИНСТВО” Кладово.

**Издати услови не дају за право подносиоцу захтева да приступи никаквим радовима у циљу извођења прикључка на атмосферску мрежу. Монтажне радове извести након подношења захтева и издавања сагласности за прикључивање, уз присуство овлашћених лица ЈП „Јединство” Кладово.**

**Радове на прикључивању неопходно је најавити минимум 5 радних дана раније.**

Није дозвољено разбијање асфалта, већ само његово „поткопавање”. У ситуацијама када се не може избећи разбијање асфалта њега може одобрити овлашћено лице ЈП „Комуналац” Кладово, али уз обавезу враћања истог у првобитно стање о трошку корисника услуге, према посебном ценовнику.

Трошкове у поступку издавања УСЛОВА сноси подносилац захтева, односно Инвеститор по цени коју утврђује ЈП „ЈЕДИНСТВО” Кладово.

Рок важности УСЛОВА је две године од дана издавања.

У прилогу достављамо Вам копију ситуације атмосферске мреже у улици Дунавска, испред кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово.

Обрадио

Дејан Рајх

Извршни директор

Бранко Мајкановић

Директор

Давид Бурђевић





ЈП „Јединство”  
Број:16-04/24  
02.12.2024. год.  
Кладово

"Д.О.О. БАЛАШ" Купузиште  
Дунавска бр. 55, Купузиште  
19323 Брза Паланка

По поднетом захтеву, заводни бр. 1482 од 18.11.2024 године за издавање локацијских услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбене зграде, спратности По+П+4, на кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово

Подносилац захтева: "Д.О.О. БАЛАШ" Купузиште, ул. Дунавска бр. 55, Купузиште  
19323 Брза Паланка

ЈП "Јединство" Кладово -Техничка служба издаје

### УСЛОВЕ

За топловодну мрежу, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбене зграде, спратности По+П+4, на кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово.

Прикључење стамбене зграде, спратности По+П+4, са кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово, одрадити на примарну топловодну мрежу 2 x DN 150, трасирана унутар кп.бр. 4254 КО Кладово.

#### Напомена:

Унутар кп.бр. 4254 КО Кладово изграђена је примарна топловодна мрежа 2 x DN 150 и изнад исте није дозвољена изградња објеката. Изградњу стамбене зграде на кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово, одрадити на прописаној удаљености од примарне топловодне мреже 2 x DN 150, како се не би угрозила безбедност топловодне мреже и стамбене зграде. На кп.бр. 4254 КО Кладово потребно је обезбедити несметан прилаз примарној топловодној мрежи, због откопавања земљане површине око исте и интервенције на истој. Сва укрштања са другим инсталацијама морају се одрадити као трајна, кроз заштитну колону тј. да не дође до оштећења на другим инсталацијама, приликом откопавања истих.

Параметри рада топлане центар су:

- Радни режим топлане је 110°C/75°C
- Притисак у примарној топловодној мрежи је 6 bar.

За потребе прикључивања на примарну топловодну мрежу 2 x DN 150, унутар кп.бр. 4254 КО Кладово, потребно је изградити:

- прикључни вод од предизолованих цеви, одговарајућег пресека, од места прикључивања на примарну топловодну мрежу 2 x DN 150 до топлотне подстанице на кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово
- на месту прикључења на примарну топловодну мрежу 2 x DN 150, изградити прописно топловодно склониште (шахт)
- уградњу затварача у топловодно склониште (шахт) на месту прикључивања на примарну топловодну мрежу
- топлотну подстаницу одговарајуће снаге са пратећом електро и машинском опремом

- Пројекат израдити у складу са
- Законом о ефикасном коришћењу енергије,
  - Законом о планирању и изградњи
  - Правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије ЈП „Јединство“ Кладово

Услови се издају за потребе пројектовања система грејања за загревање стамбене зграде са кп.бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово, не постоје услови за загревање воде за санитарне потребе или у неке друге сврхе.

У прилогу достављамо:

- Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије ЈП „Јединство“ Кладово
- Копију ситуације постојеће примарне топоводне мреже 2 x DN 150, унутар кп.бр. 4254 КО Кладово

Обрадио

Дејан Рајх



Извршни директор

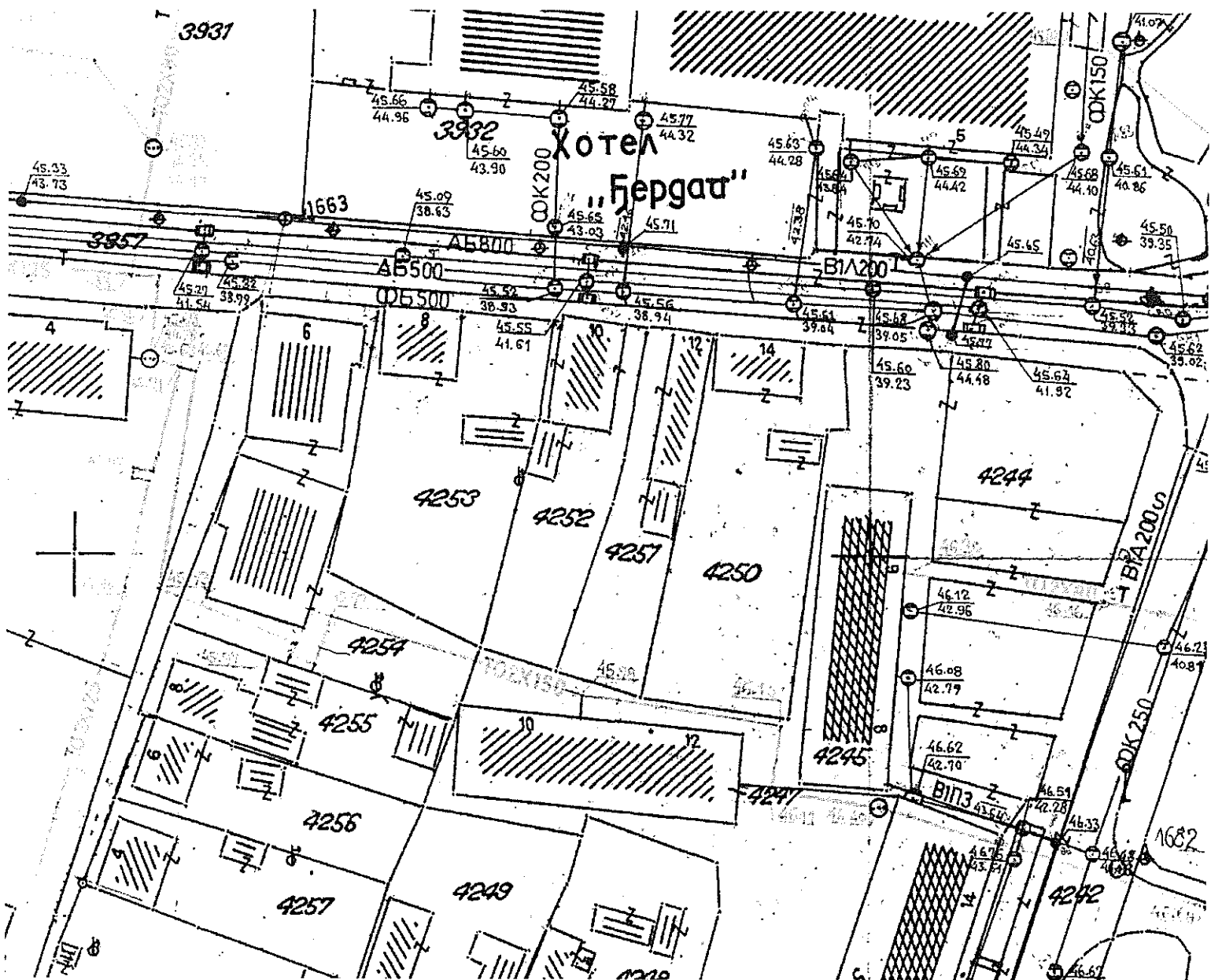
Бранко Мајкановић



Директор

Давид Ђурђевић





Примарна топловодна мрежа 2 x DN150, унутар кп.бр. 4254 КО Кладово







Република Србија  
**ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ**  
Ниш, Добричка 2, тел. 018/523-414, факс 018/523-412  
E-mail: [kontakt@zzsknis.rs](mailto:kontakt@zzsknis.rs)  
Број: 2092/2-03  
Датум: 26.12.2024. год.

„ДОО БАЛАШ“ Купузиште

Дунавска бр. 55, Купузиште  
19323 Брза Паланка

**Предмет: Обавештење о условима за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбене зграде (По+П+4) на к.п. бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово**

Као одговор на ваш Захтев (заводски број 2092/1-03 од 18.11.2024. год. ) за издавање техничких услова за израду урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње стамбене зграде (По+П+4) на к.п. бр. 4250/2 и 4254 КО Кладово, Завод за заштиту споменика културе Ниш вас обавештава о следећем:

На основу увида у регистар непокретних културних добара који се води у Заводу за заштиту споменика културе Ниш, службене евиденције Завода и увида на лицу места, установљено је да на предметној локацији нема непокретних културних добара, евидентираних археолошких локалитета, као ни непокретности које уживају предходну заштиту на основу Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“, број 129/2021)

Приликом изградње објеката, у току извођења земљаних радова, инвеститор је у обавези да поступа у складу са одредбама Закона о културном наслеђу:

- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошке локалитете или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Ниш и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добара која уживају предходну заштиту, која се открију приликом изградње инвестиционог објекта – до предаје добара на чување овлашћеној установи заштите.

Обрадио:

Горан Радосављевић, д-р



В.Д. ДИРЕКТОРА,

Душан Андрејевић

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Документацији Завода

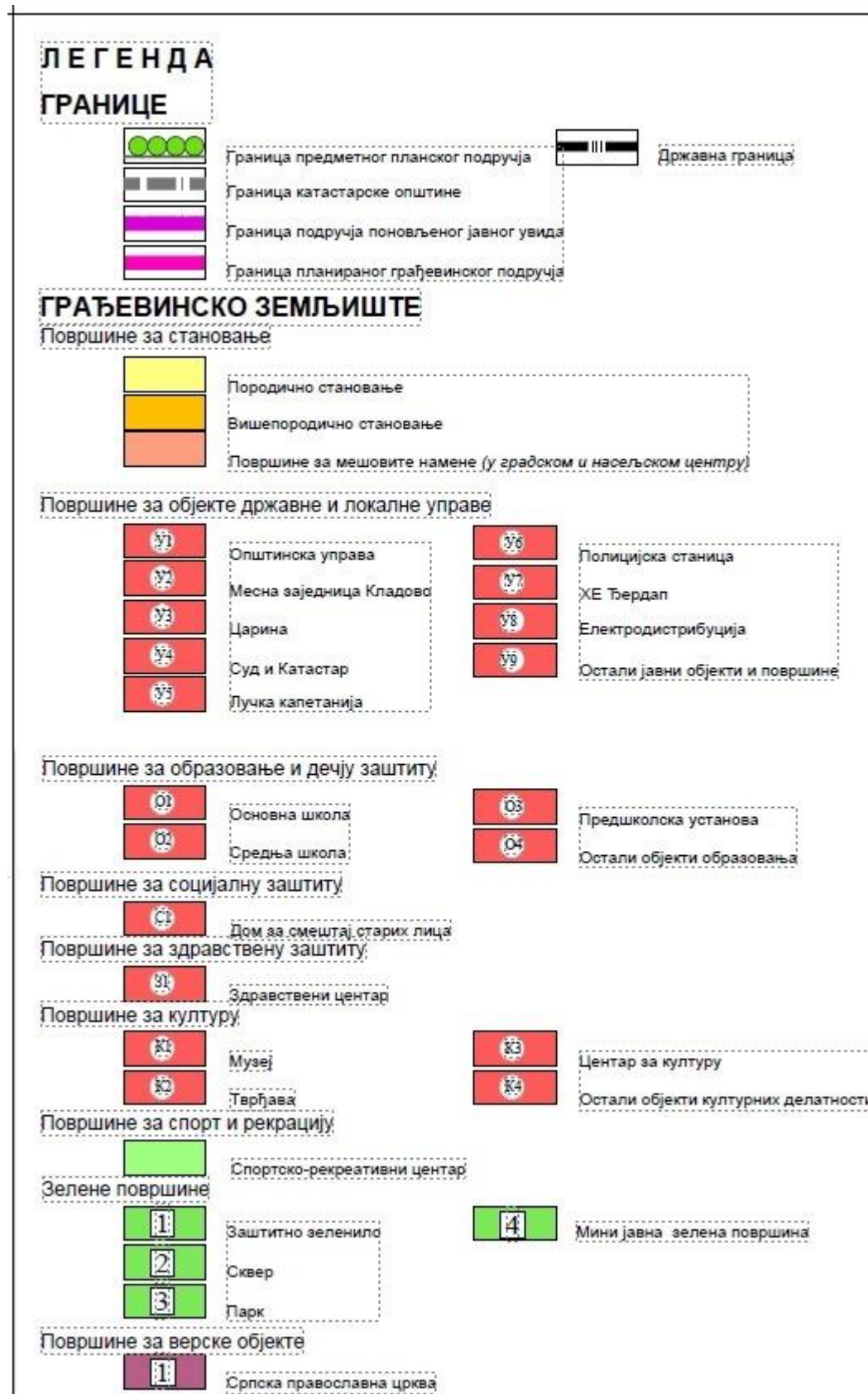
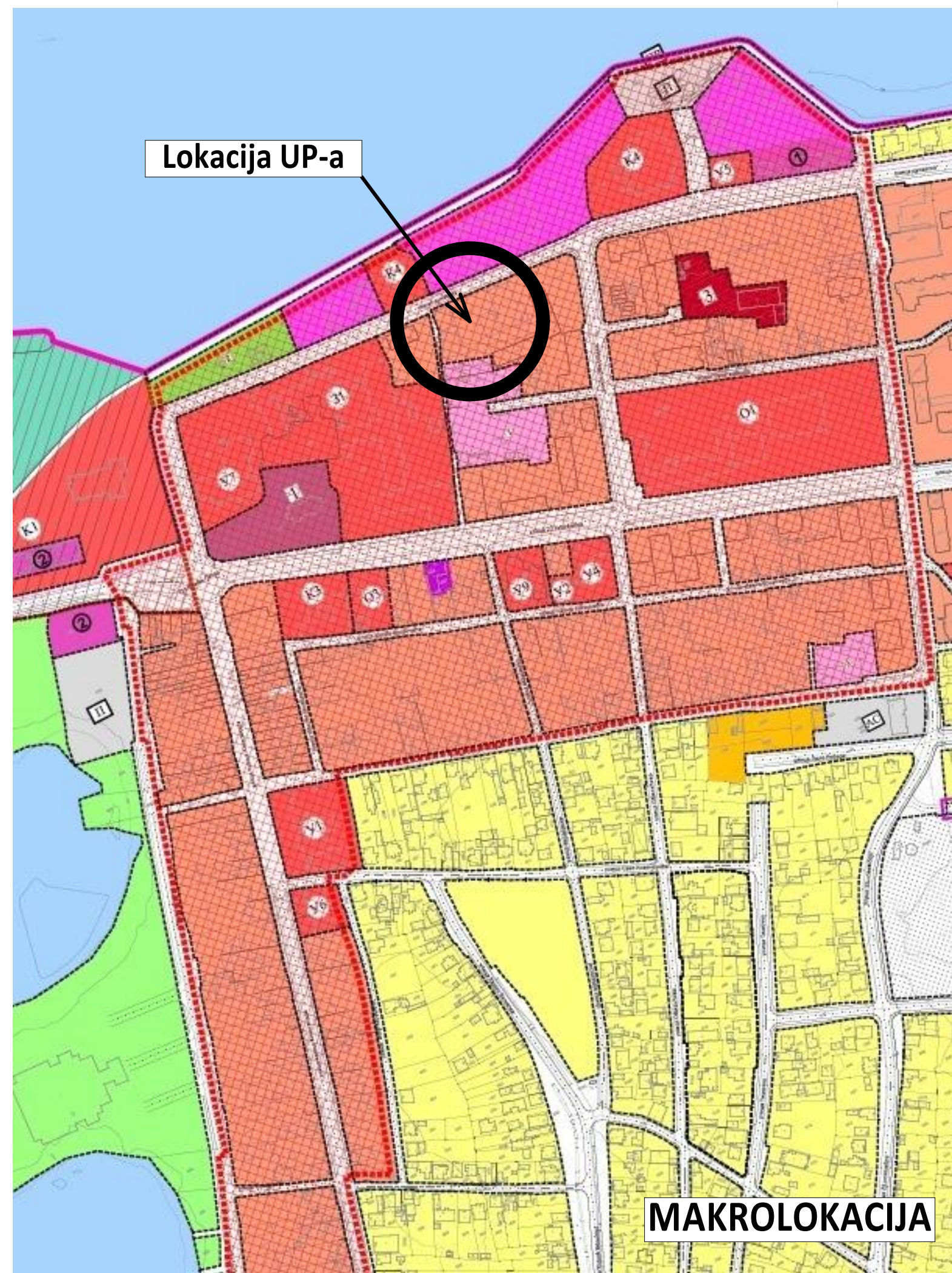
### **C- III IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA:**

**- Izmene i dopune Plana generalne regulacije Kladova  
("Sl.list opštine Kladovo" br. 15/2018, 13/2019- ispravka i 1/2024)**

GRAFIČKI PRILOZI:

- 1 - Plan namene površina - MAKROLOKACIJA
- 2 - Plan namene površina - MIKROLOKACIJA



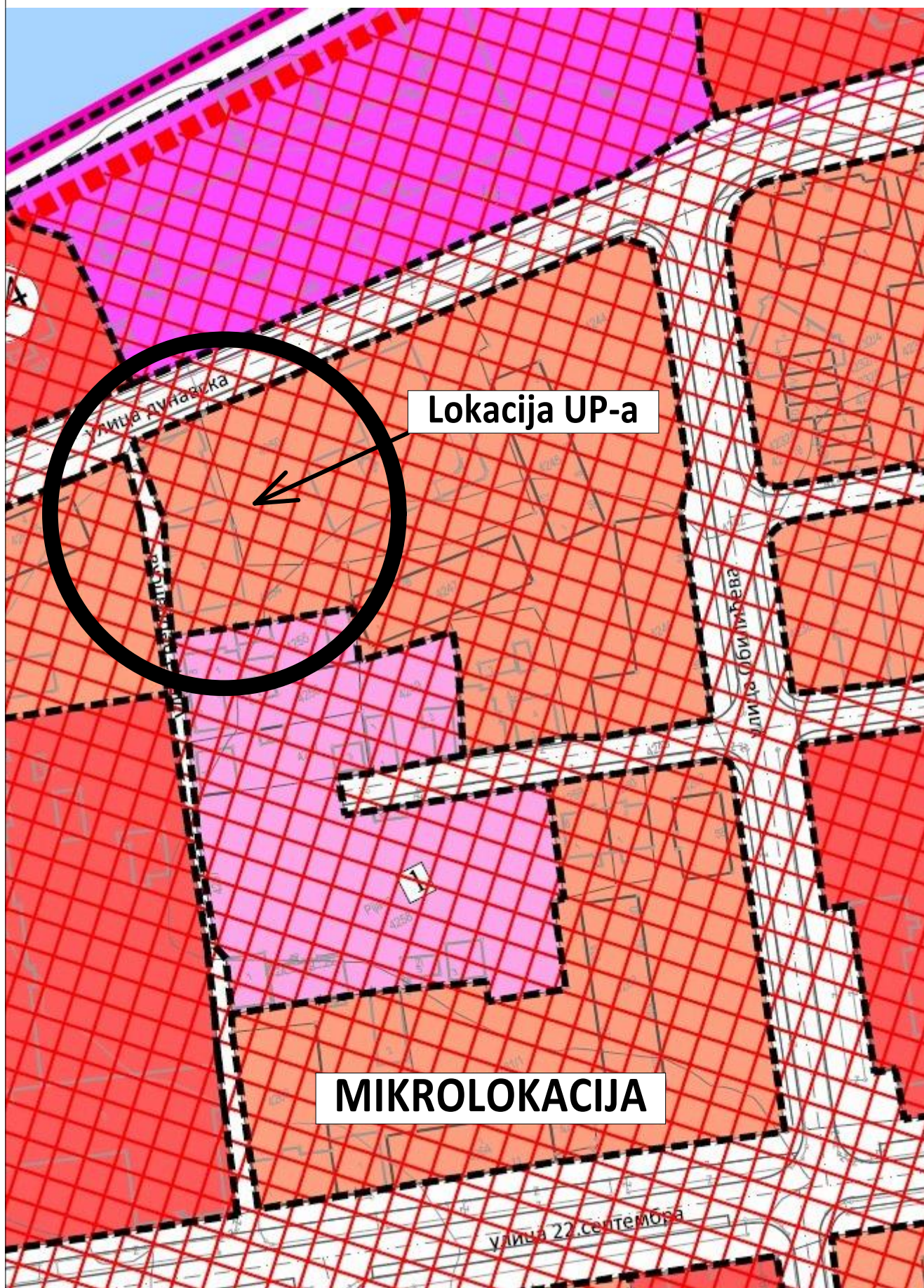


## IZVOD IZ PLANA

Izmene i dopune Plana generalne regulacije Kladova  
("Sl.list opštine Kladovo" br. 15/2018, 13/2019- ispravka i 1/2024)

Plan namene površina





## IZVOD IZ PLANA

Izmene i dopune Plana generalne regulacije Kladova  
("Sl.list opštine Kladovo" br. 15/2018, 13/2019- ispravka i 1/2024)

**Plan namene površina**

prilog br. 1

## **D- I IDEJNO REŠENJE – TEKSTUALNI DEO PROJEKTA ARHITEKTURE:**



Branka Radičevića 2  
19350 Knjaževac

tel: 062/315-031

e-mail: office@birocvetkovic.co.rs

šif. del. 7111

PIB: 108888715

tekući račun: 160-424019-77  
205-224970-07

MB: 21087831

## 1. PROJEKAT ARHITEKTURE

**INVESTITOR:**

DOO "BALAŠ" Kupuzište,  
Ulica Dunavska br.55, 19323 Brza Palanka

**OBJEKAT:**

Stambeni objekat (Po+P+4),  
na k.p.br. 4250/2 i 4254, K.O. Kladovo,  
Ulica Dunavska br. 6, opština Kladovo

**VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:**

IDR – IDEJNO REŠENJE

**OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA**

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

**VRSTA RADOVA:**

NOVA GRADNJA

**PROJEKTANT:**

"BIRO CVETKOVIĆ" DOO Knjaževac,  
Branka Radičevića 2

**ODGOVORNO LICE PROJEKTANTA:**

Milan Cvetković, dipl.inž.arh.

**POTPIS:**



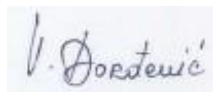
**ODGOVORNI PROJEKTANT:**

Valentina Đorđević, dipl.inž.arh.

**BROJ LICENCE:**

300 C342 05

**POTPIS:**



**BROJ DELA PROJEKTA :**

05/25 – 1. PROJEKAT ARHITEKTURE

**MESTO I DATUM:**

Knjaževac, April, 2025. godine

## **1.2. SADRŽAJ DELA PROJEKTA – PROJEKAT ARHITEKTURE:**

|      |                                                                  |
|------|------------------------------------------------------------------|
| 1.1. | NASLOVNA STRANA DELA PROJEKTA – PROJEKAT ARHITEKTURE             |
| 1.2. | SADRŽAJ DELA PROJEKTA – PROJEKAT ARHITEKTURE                     |
| 1.3. | REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE |
| 1.4. | IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE               |
| 1.5. | TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA                                         |
| 1.6. | NUMERIČKA DOKUMENTACIJA                                          |
| 1.7. | GRAFIČKA DOKUMENTACIJA                                           |

### 1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS" br: 72/09, 81/09 -ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US,98/13 -odluka US,132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019 – dr.zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načina vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023) kao:

#### ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu **PROJEKTA ARHITEKTURE** koji je deo **IDEJNOG REŠENJA (IDR)** za novu gradnju, Stambenog objekta (Po+P+4), na k.p.br. 4250/2 i 4254, K.O. Kladovo, u Ulici Dunavskoj br.6, Opština Kladovo, **određuje se:**

**Valentina Đorđević, dipl.inž.arh.....br. licence IKS: 300 C34205**

**Projektant:** "BIRO CVETKOVIĆ" DOO Knjaževac, Branka Radičevića 2, Knjaževac;  
Registar.broj/Matični broj: 21087831; PIB: 108888715

**Odgovorno lice:** Milan Cvetković, dipl.inž.arh

**Potpis:**



---

**BROJ DELA PROJEKTA:**

**05/25 - 1.PROJEKAT ARHITEKTURE**

---

**MESTO I DATUM:**

**Knjaževac, April, 2025. godine**

---

## 1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Na osnovu člana 128a Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS" br: 72/09, 81/09 -ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US,98/13 -odluka US,132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019 – dr.zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načina vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023)

**Odgovorni projektant PROJEKTA ARHITEKTURE** koji je deo **IDEJNOG REŠENJA (IDR)** za novu gradnju, Stambenog objekta (Po+P+4), na k.p.br. 4250/2 i 4254, K.O. Kladovo, u Ulici Dunavskoj br. 6, opština Kladovo:

**Valentina Đorđević, dipl.inž.arh..... br. licence IKS: 300 C34205**

### IZJAVLJUEM

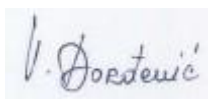
1. da je projekat u svemu urađen u skladu sa Informacijim o lokaciji za k.p.br.4250 KO Kladovo (broj: 353-35/2023-III-04 od 28.07.2023. god.) i sa Informacijim o lokaciji za k.p.br..4254 KO Kladovo (broj: 353-13/2024-III-04 od 07.05.2024. god.) i u skladu sa Izmenama i dopunama Plana generalne regulacije Kladovo ("Sl.list opštine Kladovo", broj: 15/2018, 13/2019 – ispravka i 1/2024);
2. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
3. da su pri izradi projekta poštovane sve mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i da je projekat idejnog rešenja izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva;
4. da su delovi IDEJNOG REŠENJA (IDR) međusobno usaglašeni i da podaci u Glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta:

|   |                      |           |
|---|----------------------|-----------|
| 0 | GLAVNA SVESKA        | Бр. 05/25 |
| 1 | PROJEKAT ARHITEKTURE | Бр. 05/25 |

**Odgovorni projektant:** Valentina Đorđević, dipl.inž.arh.

**Broj licence:** 300 C342 05

**Potpis:**



BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: 05/25

MESTO I DATUM : Knjaževac, April, 2025. godine

## 1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

|        |               |
|--------|---------------|
| 1.5.1. | TEHNIČKI OPIS |
|--------|---------------|



## 1.5.1. TEHNIČKI OPIS

### 1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

|           |                                                                                            |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekat:  | STAMBENA ZGRADA (Po+P+4)                                                                   |
| Lokacija: | k.p.br. na k.p.br. 4250/2 i 4254, K.O. Kladovo,<br>u Ulici Dunavskoj br.6, opština Kladovo |

### 2. PREDMET PROJEKTA I POSTOJEĆE STANJE

Predmet projekta je izgradnja novog stambenog objekta (Po+P+4), a u svemu prema projektnom zadatku investitora i važećem **Planu - Izmenama i dopunama Plana generalne regulacije Kladovo ("Sl.list opštine Kladovo", broj: 15/2018, 13/2019 – ispravka i 1/2024)**;

#### **LOKACIJA I POSTOJEĆE STANJE:**

Lokacija za izgradnju planiranog objekta, zahvata dve katastarske parcele i ima izlaz na dve ulice:

- **k.p.br. 4250/2**, K.O. Kladovo, opština Kladovo, ima direktan izlaz na ul. Dunavsku (k.p.br.3957) i
- **k.p.br. 4254**, K.O. Kladovo, opština Kladovo, parcela na uglu, ima direktan izlaz na ul. Dunavsku (br.6) i na javnu površinu-nekategorisani put, tkzv. ul. Đerdapska, (k.p.br. 4267).



Orto foto prikaz lokacije

- **Katastarska parcela br. 4250/2, KO Kladovo:**
- Ukupna površina parcele iznosi 790m<sup>2</sup>.
- Postojeći teren je pretežno ravan ravan, u blagom nagibu ka severu.
- **Katastarska parcela br. 4254, KO Kladovo:**
- Ukupna površina parcele iznosi 868m<sup>2</sup>.
- Postojeći teren je pretežno ravan ravan, u blagom nagibu ka severu.

#### **IZGRAĐENOST LOKACIJE I POSTOJEĆI OBJEKTI:**

• **Na k.p.br. 4250/2, K.O. Kladovo**, (na ul. Dunavskoj br.8), nema evidentiranih postojećih objekata

• **Na k.p.br. 4254, K.O. Kladovo**, (na ul. Dunavskoj br.6 i br.10), evidentirani su dva postojeća objekta, koja su delimično porušena:

- Objekat broj 1 (ceo objekat):

- Namena: zgrada poslovnih usluga, kućni broj objekta je 6;
- Spratnost: P+0;
- Površina: **192m<sup>2</sup>**
- Pravni status: objekat se u katastru vodi kao objekat koji ima odobrenje za upotrebu;
- Objekat evidentiran u katastru nepokretnosti (obj.br.1);
- Stanje objekta: Objekat jedelimično porušen

- Objekat broj 2 (ceo objekat):

- Namena: zgrada poslovnih usluga, kućni broj objekta je 10;
- Spratnost: P+0;
- Površina: **240m<sup>2</sup>**
- Pravni status: objekat se u katastru vodi kao objekat koji ima odobrenje za upotrebu
- Objekat evidentiran u katastru nepokretnosti (obj.br.2) ;
- Stanje objekta: Objekat je delimično porušen

- Ovim projektom, od dva evidentirana postojeća objekta na lokaciji, ukupne površine **432m<sup>2</sup>**, oba su većim delom porušena i planirana za uklanjanje sa parcele, (objašnjeno u prethodnom tekstu);

#### **IZVOD IZ PLANA ŠIREG ZAHVATA**

Kao što je napred rečeno, lokacija (k.p.br.4250/2 i 4254 obe KO Kladovo), na kojoj je planirana gradnja nalazi se u granici zahvata **Izmena i dopuna Plana generalne regulacije Kladovo ("Sl.list opštine Kladovo", broj: 15/2018, 13/2019 – ispravka i 1/2024).**

Na osnovu Plana, predmetna lokacija se nalazi u okviru **III – Urbanističke celine "CENTAR NASELJA"**, kao površine za mešovite namene (u gradskom naseljskom centru), grafički prilog iz Plana – Plan namene površina.

#### **Pravila građenja za zonu III:**

**Pretežna (dominantna namena):** Mešovita namena (centralne, poslovne, komercijalne, stambene i uslužne namene, kao i institucije uprave i objekata javnih namena).

#### **Regulaciona i građevinska linija**

Planirana udaljenost građevinske linije od regulacione linije Dunavske ulice je 10m. Položaj građevinske linije i udaljenost od regulacione linije, izuzetno može se odrediti na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata na istoj strani ulice (preko 50%), posmatrajući između dve raskrsnice. Ovaj izuzetak može se primeniti za tretiranu lokaciju Urbanističkog projekta, tako da rastojanje građevinske od regulacione linije

Dunavske ulice, za planirani objekat iznosi 2,40m. Na osnovu istog pravila rastojanje između građevinske i regulacione linije za kolski prilaz, tkzv. Đerdapsku ulicu iznosi 0,50m.

**Položaj objekta u odnosu na bočne granice parcele (višeporodični objekti):**

Slobodno stojeći objekat:

- Min. 1/4 visine višeg objekta, u slučaju otvaranja otvora stambenih prostorija, ali ne manje od 4,0m

**Položaj objekta u odnosu na zadnju granicu parcele (višeporodični objekti):**

- Minimum 3,0m

**Položaj objekta u odnosu na susedne, bočne objekte (višeporodični objekti):**

- Minimum 1/2 visine višeg objekta, u slučaju otvaranja otvora stambenih prostorija, ali ne manje od 8,0m

**Položaj objekta u odnosu na naspramni objekat (višeporodični objekti):**

- Minimum 1/2 visine višeg objekta, u odnosu na zadnju granicu parcele

**Minimalni procenat nezastrih, zelenih površina na parceli:** - 10 %

**Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti:** - 60 %

**Maksimalna spratnost objekta:**

- Višeporodični objekti: do (P+4)

**Parkiranje vozila:** Na sopstvenoj parceli, prema kriterijumima iz Plana: min 1 parking mesto ili garažno mesto po 1 stan

**Urbanistički parametri za stambenu izgradnju za zonu 2.1.:**

|                                | <b>Predviđeno (PGR-om):</b>                                                                           | <b>Ostvareno projektom</b> |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Procenat zelenih površina:     | 10.00%                                                                                                | 10,75%                     |
| Maksimalni stepen zauzetosti:  | 60.00%                                                                                                | 57,12%                     |
| Maksimalni index izgrađenosti: | /                                                                                                     | /                          |
| Maksimalna spratnost:          | P+4                                                                                                   | Po+P+4                     |
| Visina objekta:                | Visina objekta ne može biti veća od rastojanja naspramnih građevinskih linija pristupne saobraćajnice | 15,10m < 22,30m            |

**PROSTORNO OBLIKOVNI KONCEPT**

Postojeća lokacija, koju čine k.p.br. 4250/2 i 4254, na kojoj je planirana gradnja nalazi se na uglu dveju ulica. Prema pravilima građenja iz PGR-a, za datu lokaciju, na istoj je planirana izgradnja slobodnostojećih objekata. PGR-om je dat položaj građevinskih linija prema regulacionim linijama susednih saobraćajnica, kao i minimalna udaljenja od bočnih suseda.

Predmet ovog projekta je stambeni objekat (Po+P+4), koji je uličnom fasadom orjentisan ka Ulici Dunavskoj, ka severu i ka kolskom prilazu ka zapadu. Objekat je postavljen u skladu sa oblikom građevinske parcele, uslovima iz Informacije o lokaciji, odnosno sa uslovima iz važećeg PGR-a. Oblik objekta je ugaoni. Objekat je definisan građevinskim linijama prema bočnim susednim parcelama, prateći oblik parcele i međne granice.

Planirani stambeni objekat (Po+P+4) na k.p.br.4254 i 4250/2 je slobodno stojeći objekat na parceli sa definisanim građevinskim linijama i minimalnim udaljenjima od suseda;

**Pristup kompleksu**

Kao što je u prethodnom tekstu rečeno, planirana građevinska parcela za izgradnju stambenog objekta (Po+P+4) ima omogućen direktan kolski i pešački pristup (prilaz) sa susedne gradske saobraćajnice, ulice Dunavske.

Pešački pristup objektu planiran je sa susedne javne površine (tkzv. ul.Đerdapske), centralno u odnosu na fasadu objekta, kao glavni stambeni ulaz u objekat. Projektom su planirana i dva pomoćna ulaza, iz dvorišta, koji istovremeno služe i kao evakuacioni izlazi iz objekta. Uz jedan od ulaza iz dvorišta, uz stepenište, je planirana platforma za invalide prilagođena kretanju invalidnih lica u skladu sa Pravilnikom o pristupačnosti ("Sl.glasnik RS" 22/2015);

Pristup podzemnoj garaži ostvaren je indirektno sa ul. Dunavske, planiranom internom saobraćajnicom preko dvorišta, nenatkrivenom rampom, uz jugoistočnu fasadu objekta.

### **Parkiranje**

U skladu sa Informacijom o lokaciji, tj. sa uslovima iz važećeg PGR-a, parkiranje je rešeno u okviru sopstvene parcele za 75 putničkih vozila, po normativu 1 p.m. Ili 1 g.m. po jednom stanu (2,30x4,80m), od čega je minimum 5% parking mesta (ukupno 4 p.m.) rezervisano za invalide (3,50x4,80m), u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje , kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama (Sl. Glasnik RS broj 22/2015), a u svemu prema grafičkim priložima.

Delimično, parkiranje je rešeno u okviru dve male podzemne garaže, u podrumu objekta, gde je planirano ukupno 30 (14 + 16) garažnih mesta. Od tog broja 1 g.m. je za invalide.

Nadzemno, na građevinskoj parceli, u dvorištu, obezbeđeno je još dodatnih 45 parking mesta. Od tog broja 3 p.m. je za invalide. Sa ul. Dunavske, internom saobraćajnicom se pristupa parking prostoru, kao i podzemnim garažama (preko rampe). Parkiranje je upravno.

### **Garaže**

Kao što je napred rečeno, Idejnim rešenjem objekta predviđeno je podzemno parkiranje, u dve podrumске garaže. GARAŽA-a sa 14 g.m. je planirane korisne površine 312,36m<sup>2</sup>, a GARAŽA-2 sa 16 g.m. je planirane korisne površine 346,19m<sup>2</sup>. Obe garaže spadaju u kategoriju malih garaža do 400m<sup>2</sup>. Obzirom da je podzemna garaža planirana isključivo za smeštaj vozila stanara zgrade, što znači da se planira dugotrajno zadržavanje sa malom izmenom vozila, planirana je jednosmerna rampa za pristup garaži, širine 2,80m, sa obaveznom signalizacijom o zauzeću rampe, na ulazu.

## **ARHITEKTONSKI I FUNKCIONALNO - ORGANIZACIONI KONCEPT**

### **Arhitektonsko rešenje objekta**

Prema zahtevu investitora, projektnom zadatku i Lokacijskim uslovima, projektovan je stambeni objekat višeporodičnog stanovanja, spratnosti (Po+P+4). Visina slemena objekta je 20,00m, što je manje od 22m, tako da objekat ne spada u visoke objekte i ne zahteva specijalan protiv-požarni

tretman. Visina venca planiranog objekta u odnosu na nultu kotu terena je promenljiva i iznosi od 15,86-16,26m, što zadovoljava propisanu maksimalnu visinu venca u skladu sa minimalnim udaljenjem planiranog objekta od susednog objekta (minimalo 1/2 visine višeg objekta, u odnosu na susedni objekat).

Postojeći teren na lokaciji je u blagom nagibu ka severu, ka ul. Dunavskoj. Nulta (apsolutna) kota terena nalazi se na relativnoj koti -1,16m (akt 45,74m). Usvojena kota prizemlja je  $\pm 0,00$  (akt 46,90m). Kota prizemlja viša je od nulte kote za 1,16m. Planirana kota pešačkog ulaza u objekat je na -1,20m od kote prizemlja.

## Funkcija

Ovim projektom predviđena je izgradnja stambene zgrade sa **ukupno pet etaža**, jedne podzemne (podrum) i četiri nadzemne etaže (prizemlje i četiri sprata), sa sledećim sadržajima po etažama:

- 1 - Podrum: podzemna GARAŽA -1 (sa 14g.m.) i podzemna GARAŽA -2 (sa 16 g.m.) ;
  - 2 - Prizemlje: 12 stanova
  - 3 - Prvi sprat: 16 stanova
  - 4 - Drugi sprat: 16 stanova
  - 5 – Treći sprat: 16 stanova
  - 6 – Četvrti sprat: 15 stanova
- 

**Ukupno: 75 stanova**

### **1 - Etaža podruma (na koti -2,80m):**

- pristupne rampe sa manipul.površinom..... Pkor.= /
- podzemna garaža -1 (14 p.m.)..... Pkor.=312,36m<sup>2</sup>
- podzemna garaža -2 ( 16p.m.)..... Pkor.=346,19m<sup>2</sup>
- zajedničke prostorije ..... Pkor.= 35,18m<sup>2</sup>
- Ukupno Pkor.podruma = ..... **Pkor.=693,73m<sup>2</sup>**

### **2 – Etaža prizemlja, (na koti $\pm 0,00$ m):**

- Stambene prostorije ..... Pkor.=541,28m<sup>2</sup>
- Zajedničke prostorije ..... Pkor.= 119,74m<sup>2</sup>
- Ukupno Pkor.prizemlja ..... **Pkor.=661,02m<sup>2</sup>**

### **3 – Etaža I sprata, (na koti +2,90m):**

- Stambene prostorije..... Pkor.=754,73m<sup>2</sup>
- Zajedničke prostorije ..... Pkor.= 87,16m<sup>2</sup>
- Ukupno Pkor. I sprata ..... **Pkor.=841,89m<sup>2</sup>**

### **4 – Etaža II sprata, (na koti +5,80m):**

- Stambene prostorije..... Pkor.=754,73m<sup>2</sup>
- Zajedničke prostorije ..... Pkor.= 87,16m<sup>2</sup>
- Ukupno Pkor. II sprata ..... **Pkor.=841,89m<sup>2</sup>**

### **5 – Etaža III sprata (na koti +8,70m):**

- Stambene prostorije..... Pkor.=754,73m<sup>2</sup>
- Zajedničke prostorije ..... Pkor.= 87,16m<sup>2</sup>
- Ukupno Pkor. III spr ..... **Pkor.=841,89m<sup>2</sup>**



#### **6 – Etaža IV sprata (na koti +11,60m):**

- Stambene prostorije.....Pkor.=755,13m<sup>2</sup>  
- Zajedničke prostorije ..... Pkor.= 77,99m<sup>2</sup>  
Ukupno Pkor. IV spr ..... **Pkor.=833,12m<sup>2</sup>**

---

**Ukupno Pkor. Objekta.....Pkor.=4.713,54m<sup>2</sup>**

**Ukupna bruto površina novoprojektovanog objekta iznosi:**

- Ukupna BRUTO površina objekta (svih etaža) po SRPS-u..... **5.325m<sup>2</sup>**  
- Ukupna BRUTO površina (nadzemno) po SRPS-u..... **4.561m<sup>2</sup>**

#### **KONSTRUKCIJA:**

Planirani koncept konstrukcije objekta je sledeći: temelj je AB ploča; sa temeljne ploče se nastavljaju temeljni zidovi dimenzija prema grafičkoj dokumentaciji; ploče prizemlja i spratova projektovane su kao pune AB ploče; Krovna konstrukcija je klasična, viševodni krov od četinara II klase.

Projekat konstrukcije objekta je sastavni deo PGD-a. Detaljan opis i proračun konstrukcije biće razrađen u navedenom projektu.

#### **MATERIJALIZACIJA I OBRADA**

Predlaže se upotreba materijala koji bi se što bolje uklopili u okruženje. Za pokrivač je predviđen crep. Fasade su obrađene kombinovanjem bele boje i prirodnih materijala, kamena i drveta. Spoljašnji zidovi su finalno obrađeni kombinovanjem akrilne fasade i dekorativnih elemenata -. Sva fasadna stolarija – vrata i prozori se rade u sistemu PVC, uz primenu zastakljenja sa visokim energetske karakteristika, a sve u cilju povećanja energetske efikasnosti objekata. Ograda na terasama je kombinacija zidana i od stakla.

#### **PODOVI**

Podovi stambenog dela objekta su plivajući i obrađuju se u zavisnosti od namene prostorija i položaja etaže. Pod u dnevnom boravku i spavaćim sobama je po izboru investitora (parket, brodski pod ili laminat). U hodniku, kuhinjskom delu i sanitarnim prostorijama su predviđene keramičke pločice.

U stepenišnom prostoru, lođama i terasama takođe su predviđene keramičke pločice kao podna obloga sa soklom od keramike visine 10cm.

Završna obrada podova (parket i keramičke pločice) postavlja se preko konstrukcije plivajućeg poda preko MKS, koja ima ulogu termo i zvučne izolacije, od stiropora d= 2cm; PVC folije; cementnog estriha d=4cm i hidroizolacije u kupatilima i WC-ima. Na etaži prizemlja, iznad podrumске etaže, koja nije grejana, sa hladne strane (ispod MSK), predviđena je dodatna termoizolacija (kamena vuna 140kg/m<sup>2</sup>, d=20cm) i spuštani plafon, kroz koji se vode instalacije. Spojevi podnih slojeva i zidova moraju da onemoguće direktan dodir podnog estriha i zidova, pa se po obodu spoja obavezno izvodi traka od stiropora d= 2cm i h= 5cm.

#### **KROVNI POKRIVAČ:**

Krovna konstrukcija je klasična, drveni viševodni krov (od četinara II klase), nagib 20° i 50. Finalni pokrivač je lim, preko svih propisanih slojeva, zavisno od prostora koji se pokriva.

#### **ZIDOVI:**

Spoljašnji zidovi su projektovani kao zidovi od „termo bloka” debljine 20 cm, a unutrašnji su od giter bloka (d=10cm) ili akustičnog giter bloka (d=25cm). Posebno se vodilo računa o termičkoj i

zvučnoj izolovanosti svih prostorija, pogotovu pregradnih zidova između stanova i između stanova i stepenišnog prostora. Spoljni zidovi su sa svim potrebnim termo izolacionim slojevima, ukupne pretpostavljene debljine  $d=32-35$  cm.

Spoljašnji zidovi su finalno obrađeni kombinovanjem akrilne fasade i dekorativnih elemenata – prirodnog kamena (u prizemlju) i TRAVERTIN fasade na spratovima.

Zidovi sanitarnih čvorova i kuhinja se oblažu glaziranim keramičkim pločicama I kategorije - boja, dezen i dimenzije po izboru projektanta i investitora. Sanitarni čvorovi : zidovi se oblažu od poda do plafona. Kuhinje : oblažu se samo delovi zidova do visine  $h = 1,5$  m. Početak polaganja pločica radi se od dovratnika levo i desno. Obavezno se držati linija fuga sa poda.

Zidovi u ostalim prostorijama se malterišu produžnim malterom, gletuju i farbaju disperzijom u boji po izboru projektanta i investitora. Zidove omalterisati produžnim malterom, gletovati i obojiti poludisperzijom. Zidove kupatila obložiti keramičkim pločicama do plafona, a plafon omalterisati.

#### **PLAFONI:**

Svi zidovi i plafoni u stambenim prostorijama se obrađuju gletovanjem i bojenjem u skladu sa budućim enterijerom, po izboru investitora. Na etaži prizemlja, iznad podrumске etaže, koja nije grejana, sa hladne strane (ispod MSK), predviđena je dodatna termoizolacija (kamena vuna  $140\text{kg/m}^2$ ,  $d=20\text{cm}$ ) i spuštени plafon, kroz koji se vode instalacije. Zidove i plafone omalterisati produžnim malterom, gletovati i obojiti poludisperzijom.

#### **STOLARIJA – BRAVARIJA – OGRADE:**

Sva fasadna stolarija – vrata i prozori se rade u sistemu PVC, u boji po izboru investitora. Zastakljivanje je prilagođeno zahtevima energetske efikasnosti.

Okviri-dovratnici unutrašnjih vrata su od medijapana. Unutrašnja vrata su jednokrilna, leva ili desna, a dimenzije su u zavisnosti od mesta na kome se nalaze. Sva spoljašnja stolarija je PVC sa dvostrukim niskoemisionim staklom  $4+12+4$  punjenim argonom. Sva unutrašnja vrata, masiv za dovratnike i krilo su od medijapana.

Ograda na terasama je kombinacija zidana i od stakla (dato grafičkim priložima projekta).

#### **IZOLACIJA:**

Predviđa se izvođenje termoizolacije i hidroizolacije objekta, a u svemu prema grafičkim priložima i u skladu sa Zakonom o energetske efikasnosti i elaboratom energetske efikasnosti.

Predviđa se izvođenje termoizolacije spoljnih fasadnih zidova objekta kontaktnom fasadom preko termo bloka  $d=20\text{cm}$ , od tvrdopresovane kamene vune  $d=10\text{cm}$ .

Na podu tavanskog prostora, iznad AB ploče (iznad stambenog dela potkrovlja) predviđena je termoizolacija od vunizola  $d=22\text{cm}$ .

#### **ODVODNJAVANJE ATMOSFERSKIH VODA:**

Rešenje krova je takvo da predviđa postavljanje ležećih oluka, za koje je kao mera protiv mržnjenja planirano grejanje u zimskim mesecima. Voda iz ležećih oluka vodi se do olučnih vertikala.

Betonskoim stazama u parteru, sve atmosferske padavine se odводе od objekta, do sabirnih rigola, a zatim do slivnika, preko separatora ulja i masti, a kasnije u sistem ulične, atmosferske kanalizacije

Olučne vertikale, horizontale i ostali opšivi se izvode od pocinkovanog lima, boje u tonu koji odredi investitor.

#### **INSTALACIJE:**

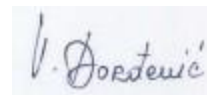
Predviđeno je priključenje objekta na elektro mrežu, telekomunikacionu mrežu, kanalizacionu mrežu, vodovodnu i hidrantsku mrežu, toplovodnu mrežu, a u svemu prema uslovima javnih preduzeća i Lokacijskim uslovima.

U objektu su planirane:

- instalacije vodovoda i kanalizacije i njihovo priključenje na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu u skladu sa uslovima nadležnog javnog preduzeća;
- elektroinstalacije u skladu sa uslovima nadležnog EPS-a
- termotehničke instalacije planiraju sistem daljinskog grejanja i priključak na toplovod;
- telekomunikacione instalacije u skladu sa uslovima Telekoma i
- automatska dojava požara

Detaljan opis planiranih instalacija biće dat u posebnim Projektima u daljim fazama razrade projektne dokumentacije (IDP, PGD, PZI).

Odgovorni projektant,  
Valentina Đorđević, dipl.inž.arh.



## 1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

### 1.6.1. TABELARNI PRIKAZ PLANIRANIH POVRŠINA STAMBENE ZGRADE :

Tabela 1. Zbirni pregled BRGP za zgradu na k.p.br. 4250/2 I 4254:

| etaža          | BRGP po SRPS-u            | P korisno                 |
|----------------|---------------------------|---------------------------|
| Po             | 764m <sup>2</sup>         | 693,73m <sup>2</sup>      |
| P              | 773m <sup>2</sup>         | 661,02m <sup>2</sup>      |
| 1              | 947m <sup>2</sup>         | 841,89m <sup>2</sup>      |
| 2              | 947m <sup>2</sup>         | 841,89m <sup>2</sup>      |
| 3              | 947m <sup>2</sup>         | 841,89m <sup>2</sup>      |
| 4              | 947m <sup>2</sup>         | 833,12m <sup>2</sup>      |
| <b>Ukupno:</b> | <b>5.325m<sup>2</sup></b> | <b>4.713m<sup>2</sup></b> |

Tabela 2. Zbirni pregled KORISNIH površina za zgradu na k.p.br. 4250/2 I 4254:

### 1.6.2. POSTIGNUTI URBANISTIČKI PARAMETRI ZA GRAĐEVINSKU PARCELU:

#### 1) NOVI STAMBENI OBJEKAT (Po+P+4):

- Ukupna BRUTO površina stamb.objekta (svih etaža) po SRPS-u:.....5.325m<sup>2</sup>
- Ukupna BRUTO površina stamb.objekta (nadzemno).....4.561m<sup>2</sup>
- Ukupna BRUTO površina pod objektom (najveća etaža).....947m<sup>2</sup>
- Ukupna KORISNA površina objekta.....4.713,54m<sup>2</sup>

-Indeks zauzetosti parcele: 57,12% < max.doz 60%

### 1.6.3. REKAPITULACIJA POVRŠINA

| Objekat        | Spratnost | P bruto objekta<br>(svih etaža) (m <sup>2</sup> ) | B.R.G.P. objekta<br>(nadzemno)<br>po SRP-su (m <sup>2</sup> ) | P korisno<br>objekta<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----------------|-----------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1              | Po+P+4    | 5 325                                             | 4 561                                                         | 4.713,54                                  |
| <b>UKUPNO:</b> |           | <b>5 325</b>                                      | <b>4 561</b>                                                  | <b>4.713,54</b>                           |

Odgovorni projektant:  
Valentina Đorđević, dipl.inž.arh.



V. Đorđević

## 1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

### 1.7.1. OBJEKAT (Po+P+3+Pk)

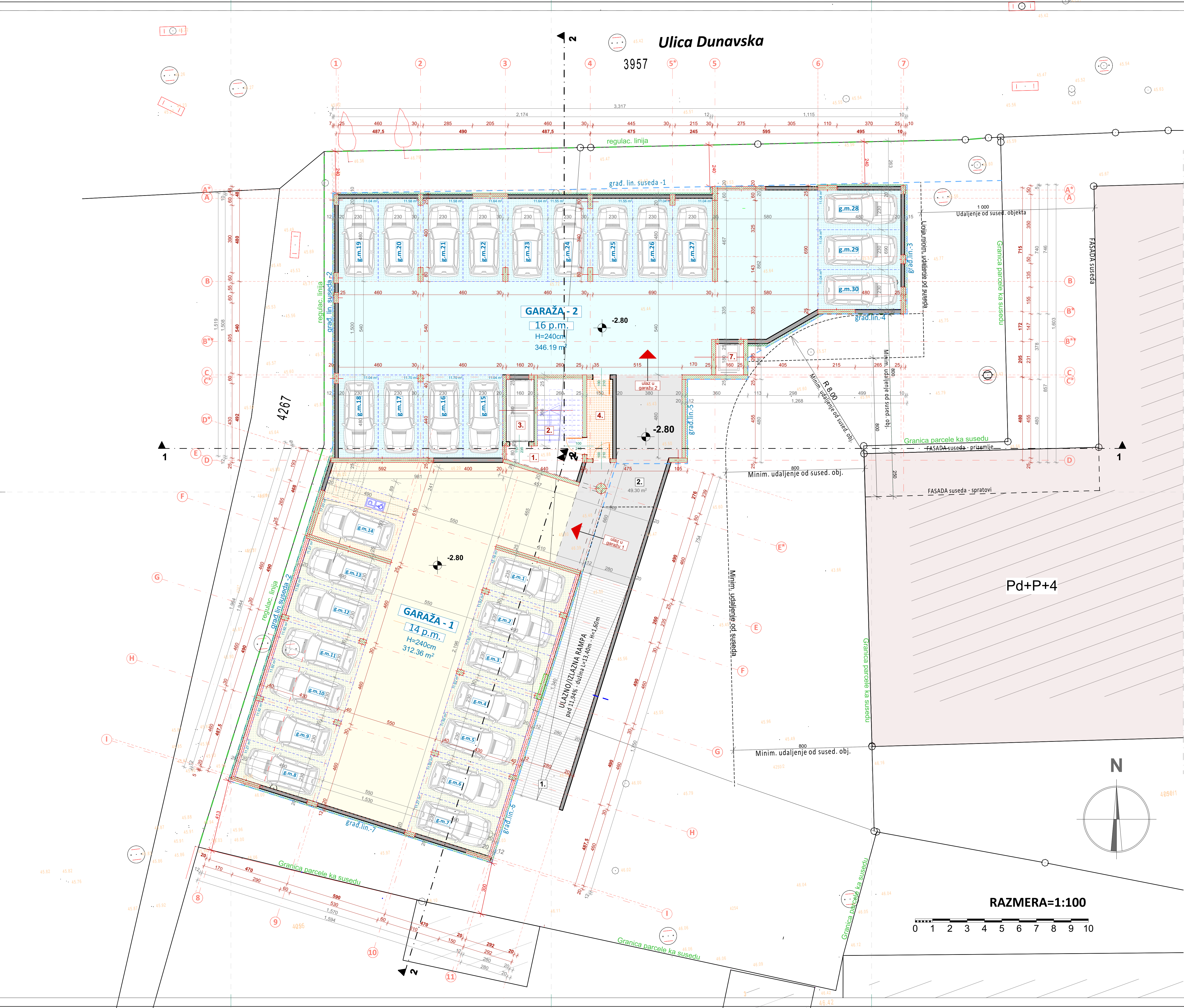
|    |                               |       |
|----|-------------------------------|-------|
| 1. | OSNOVA PODRUMA                | 1:100 |
| 2. | OSNOVA PRIZEMLJA              | 1:100 |
| 3. | OSNOVA 1. SPRATA              | 1:100 |
| 4. | OSNOVA 2. SPRATA              | 1:100 |
| 5. | OSNOVA 3. SPRATA              | 1:100 |
| 6. | OSNOVA 4. SPRATA              | 1:100 |
| 7. | OSNOVA KROVNIH RAVNI          | 1:100 |
| 8. | KARAKTERISTIČNI PRESECI 1 i 2 | 1:100 |
| 9. | IZGLEDI                       | 1:200 |

### 1.7.2. 3D PRIKAZI OBJEKTA



**D- II IDEJNO REŠENJE - GRAFIČKI DEO PROJEKTA ARHITEKTURE:**





## OSNOVA PODRUMA

### LEGENDA POVRŠINA PODRUMA

| ZAJEDNIČKE POVRŠINE |                    | P (m²)  | Pkor. (m²) | Vrsta |
|---------------------|--------------------|---------|------------|-------|
| Naziv površine:     |                    | (m²)    |            | pod:  |
| 1                   | nenatkrivena rampa | (17,51) |            | beton |
| 2                   | prilaz garažama    | (49,13) |            | beton |
| UKUPNO              |                    |         | (66,64)    |       |

| ZAJEDNIČKE PROSTORIJE |                         | P (m²) | Pkor. (m²) | Vrsta     |
|-----------------------|-------------------------|--------|------------|-----------|
| Naziv prostorije:     |                         |        |            | pod:      |
| 1                     | stepenišni prostor      | 10,47  |            | keramika  |
| 2                     | stepenište i međupodest | 9,17   |            | keramika  |
| 3                     | okno lifta              | 5,76   |            | beton     |
| 4                     | okno lifta              | 2,88   |            |           |
| 5                     | prostorija sa natpiskom | 6,90   |            | cem. koš. |
| UKUPNO                |                         | 35,18  | 35,18      |           |

### PODZEMNE GARAJE:

| BILANS POVRŠINA I BROJ PARKING MESTA - GARAJA 1: |               |                       |                         |                       |
|--------------------------------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| PARKING MESTA:                                   |               | Oznaka parking mesta: | Površina parking mesta: | Ukupno parking mesta: |
| Naziv:                                           |               |                       |                         |                       |
| GARAJA - 1 (na -2,80m):                          |               |                       |                         |                       |
| 1                                                | garažno mesto | g.m.1                 | 12,16 m²                | 1                     |
| 2                                                | garažno mesto | g.m.2                 | 11,92 m²                | 1                     |
| 3                                                | garažno mesto | g.m.3                 | 11,92 m²                | 1                     |
| 4                                                | garažno mesto | g.m.4                 | 11,92 m²                | 1                     |
| 5                                                | garažno mesto | g.m.5                 | 11,92 m²                | 1                     |
| 6                                                | garažno mesto | g.m.6                 | 11,92 m²                | 1                     |
| 7                                                | garažno mesto | g.m.7                 | 11,27 m²                | 1                     |
| 8                                                | garažno mesto | g.m.8                 | 11,27 m²                | 1                     |
| 9                                                | garažno mesto | g.m.9                 | 11,92 m²                | 1                     |
| 10                                               | garažno mesto | g.m.10                | 11,92 m²                | 1                     |
| 11                                               | garažno mesto | g.m.11                | 11,92 m²                | 1                     |
| 12                                               | garažno mesto | g.m.12                | 11,92 m²                | 1                     |
| 13                                               | garažno mesto | g.m.13                | 11,27 m²                | 1                     |
| 14                                               | garažno mesto | g.m.14                | 17,15 m²                | 1                     |
| Ukupno garažnih mesta - GARAJA 1:                |               |                       | 170,40 m²               | 14                    |

| BILANS POVRŠINA I BROJ PARKING MESTA - GARAJA 2: |               |                       |                         |                       |
|--------------------------------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| PARKING MESTA:                                   |               | Oznaka parking mesta: | Površina parking mesta: | Ukupno parking mesta: |
| Naziv:                                           |               |                       |                         |                       |
| GARAJA - 1 (na -2,80m):                          |               |                       |                         |                       |
| 1                                                | garažno mesto | g.m.15                | 11,04 m²                | 1                     |
| 2                                                | garažno mesto | g.m.16                | 11,70 m²                | 1                     |
| 3                                                | garažno mesto | g.m.17                | 11,70 m²                | 1                     |
| 4                                                | garažno mesto | g.m.18                | 11,04 m²                | 1                     |
| 5                                                | garažno mesto | g.m.19                | 11,04 m²                | 1                     |
| 6                                                | garažno mesto | g.m.20                | 11,58 m²                | 1                     |
| 7                                                | garažno mesto | g.m.21                | 11,58 m²                | 1                     |
| 8                                                | garažno mesto | g.m.22                | 11,58 m²                | 1                     |
| 9                                                | garažno mesto | g.m.23                | 11,58 m²                | 1                     |
| 10                                               | garažno mesto | g.m.24                | 11,55 m²                | 1                     |
| 11                                               | garažno mesto | g.m.25                | 11,55 m²                | 1                     |
| 12                                               | garažno mesto | g.m.26                | 11,04 m²                | 1                     |
| 13                                               | garažno mesto | g.m.27                | 11,04 m²                | 1                     |
| 14                                               | garažno mesto | g.m.28                | 11,04 m²                | 1                     |
| 15                                               | garažno mesto | g.m.29                | 11,04 m²                | 1                     |
| 16                                               | garažno mesto | g.m.30                | 11,04 m²                | 1                     |
| Ukupno garažnih mesta - GARAJA 2:                |               |                       | 181,26 m²               | 16                    |

| BILANS POVRŠINA - GARAJA 1:             |        |                |  |
|-----------------------------------------|--------|----------------|--|
| GARAJA 1 - garažno mesto:               | P (m²) | Pkor. (m²)     |  |
| UKUPNO:                                 | 170,40 | 170,40         |  |
| GARAJA 1 - ZAJED. MANIPUL. POVRŠINE:    | P (m²) | Pkor. (m²)     |  |
| UKUPNO:                                 | 141,96 | 141,96         |  |
| GARAJA 1 - UKUPNA POVRŠINA:             | 312,36 | 312,36         |  |
| 13 garažnih parking mesta (2,30 x 4,90) |        |                |  |
| 1 g.p.m. za invalide (3,50 x 4,90)      |        |                |  |
|                                         |        | ukupno 14 p.m. |  |

| BILANS POVRŠINA - GARAJA 2:          |        |                |  |
|--------------------------------------|--------|----------------|--|
| GARAJA 2 - garažno mesto:            | P (m²) | Pkor. (m²)     |  |
| UKUPNO:                              | 181,26 | 181,26         |  |
| GARAJA 2 - ZAJED. MANIPUL. POVRŠINE: | P (m²) | Pkor. (m²)     |  |
| UKUPNO:                              | 164,93 | 164,93         |  |
| GARAJA 2 - UKUPNA POVRŠINA:          | 346,19 | 346,19         |  |
| 16 parking mesta (2,30 x 4,90)       |        |                |  |
|                                      |        | ukupno 16 p.m. |  |

| UKUPNO GARAJE (1+2)       |  |        |            |
|---------------------------|--|--------|------------|
| Naziv prostorije:         |  | P (m²) | Pkor. (m²) |
| GAR. PARK. MESTA - 30g.m. |  | 351,66 | 351,66     |
| ZAJED. MANIPUL. POVRŠ.    |  | 306,89 | 306,89     |
| UKUPNO GARAJE             |  | 658,55 | 658,55     |

### BILANS POVRŠINA PODRUMA

| PODRUM - UKUPNO:                     |  | Pkor. (m²) |
|--------------------------------------|--|------------|
| 1. ZAJEDNIČKE POVRŠINE (PODRUM)      |  | 35,18      |
| 2. ZAJEDNIČKE PROSTORIJE (PODRUM)    |  | 306,89     |
| 3. ZAJED. MANIPUL. POVRŠ. (GAR. 1+2) |  | 351,66     |
| 4. GARAJ. PARKING MESTA (GAR. 1+2)   |  | 693,73     |
| UK. KORISNA POVRŠINA (PODRUM):       |  | 693,73     |

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| UKUP. BRUTO POVRŠINA PODRUMA         | 764     |
| UKUPNA B.R.G.P. OBJEKTA (do R.L.)    | 5.325   |
| UKUPNA B.R.G.P. OBJEKTA (preko R.L.) | (5.437) |

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| KORISNA POVRŠINA PODRUMA        | 693,73   |
| UKUPNA KORISNA POVRŠINA OBJEKTA | 4.713,54 |

### OSNOVA PODRUMA

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| UKUP. BRUTO POVRŠINA PODRUMA         | 764     |
| UKUPNA B.R.G.P. OBJEKTA (do R.L.)    | 5.325   |
| UKUPNA B.R.G.P. OBJEKTA (preko R.L.) | (5.437) |

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| KORISNA POVRŠINA PODRUMA        | 693,73   |
| UKUPNA KORISNA POVRŠINA OBJEKTA | 4.713,54 |

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| UKUP. BRUTO POVRŠINA PODRUMA         | 764     |
| UKUPNA B.R.G.P. OBJEKTA (do R.L.)    | 5.325   |
| UKUPNA B.R.G.P. OBJEKTA (preko R.L.) | (5.437) |

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| KORISNA POVRŠINA PODRUMA        | 693,73   |
| UKUPNA KORISNA POVRŠINA OBJEKTA | 4.713,54 |

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| UKUP. BRUTO POVRŠINA PODRUMA         | 764     |
| UKUPNA B.R.G.P. OBJEKTA (do R.L.)    | 5.325   |
| UKUPNA B.R.G.P. OBJEKTA (preko R.L.) | (5.437) |

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| KORISNA POVRŠINA PODRUMA        | 693,73   |
| UKUPNA KORISNA POVRŠINA OBJEKTA | 4.713,54 |



BIRO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM  
"BIRO CVETKOVIC" DOO KNUŽEVAC

Milan CVETKOVIC, dipl.inž.arh., vlasnik  
Srbija, Knjaževac, Branka Radičevića 2  
e-mail: office@birocvetkovic.rs  
telefon: 381 62 315 031

Objekat i mesto gradnje:  
Stambeni objekat (Pod+4),  
Ulica Dunavska, br. 6 i br. 8, k.p.br. 4250/2 i 4254,  
K.O. Kladovo, opština Kladovo

Odgovorni urbanista i odgovorni projektant:  
Valentina DOBRIVIC, dipl.inž.arh.  
Broj licence: 200 - 0545 - 03

Projektant saradnik:  
Milan CVETKOVIC, dipl.inž.arh.  
Broj licence: 300 L759 12

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDR** Razmera: **1 : 100**

Oznaka i naziv dela projekta: **1. PROJEKAT ARHITEKTURE**

Naziv crteža: **OSNOVA PODRUMA**

Investitor: DOO "BALAS" Knuževac,  
Ul. Dunavak br.55, Brza Palanka

Datum: Knjaževac, 2025. Broj lista: **1**





## OSNOVA PRIZEMLJA

### LEGENDA POVRŠINA PRIZEMLJA

| ZAJEDNIČKE PROSTORIJE         | P(m²)  | Pkor.(m²) |
|-------------------------------|--------|-----------|
| 1. Ulazni trem-glavni ulaz    | 8.42   |           |
| 2. Veličanstveni glavni ulaz  | 4.34   |           |
| 3. Hodnik                     | 81.41  |           |
| 4. Stepenište                 | 9.17   |           |
| 5. Liftovsko okno             |        |           |
| 6. Liftovsko okno             |        |           |
| 7. Ulazni trem - pomoćni ulaz | 9.97   |           |
| 8. Pomoćni ulaz 2             | 6.43   |           |
| 9. Uključena rampa            |        |           |
| UKUPNO                        | 119.74 | 119.74    |

| S1 JEDNOIPOSOBAN STAN       | P(m²) | Pkor.(m²) |
|-----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:           |       |           |
| 1. Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2. Kupatilo                 |       |           |
| 3. Loda                     |       |           |
| UKUPNO                      | 35.35 | 35.35     |

| S2 JEDNOIPOSOBAN STAN       | P(m²) | Pkor.(m²) |
|-----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:           |       |           |
| 1. Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2. Kupatilo                 |       |           |
| 3. Spavaća soba             |       |           |
| 4. Loda                     |       |           |
| UKUPNO                      | 38.09 | 38.09     |

| S3 DVOIPOSOBAN STAN         | P(m²) | Pkor.(m²) |
|-----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:           |       |           |
| 1. Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2. Kupatilo                 |       |           |
| 3. Spavaća soba             |       |           |
| 4. Spavaća soba             |       |           |
| 5. Loda                     |       |           |
| UKUPNO                      | 48.00 | 48.00     |

| S4 JEDNOIPOSOBAN STAN       | P(m²) | Pkor.(m²) |
|-----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:           |       |           |
| 1. Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2. Kupatilo                 |       |           |
| 3. Spavaća soba             |       |           |
| 4. Loda                     |       |           |
| UKUPNO                      | 35.88 | 35.88     |

| S5 JEDNOIPOSOBAN STAN       | P(m²) | Pkor.(m²) |
|-----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:           |       |           |
| 1. Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2. Kupatilo                 |       |           |
| 3. Spavaća soba             |       |           |
| 4. Loda                     |       |           |
| UKUPNO                      | 39.36 | 39.36     |

| S6 JEDNOIPOSOBAN STAN       | P(m²) | Pkor.(m²) |
|-----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:           |       |           |
| 1. Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2. Kupatilo                 |       |           |
| 3. Spavaća soba             |       |           |
| 4. Loda                     |       |           |
| UKUPNO                      | 40.41 | 40.41     |

| S7 DVOIPOSOBAN STAN         | P(m²) | Pkor.(m²) |
|-----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:           |       |           |
| 1. Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2. Kupatilo                 |       |           |
| 3. Spavaća soba             |       |           |
| 4. Loda                     |       |           |
| UKUPNO                      | 50.08 | 50.08     |

| S8 DVOIPOSOBAN STAN         | P(m²) | Pkor.(m²) |
|-----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:           |       |           |
| 1. Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2. Kupatilo                 |       |           |
| 3. Spavaća soba             |       |           |
| 4. Loda                     |       |           |
| UKUPNO                      | 60.03 | 60.03     |

| S9 JEDNOIPOSOBAN STAN       | P(m²) | Pkor.(m²) |
|-----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:           |       |           |
| 1. Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2. Kupatilo                 |       |           |
| 3. Spavaća soba             |       |           |
| 4. Loda                     |       |           |
| UKUPNO                      | 44.41 | 44.41     |

| S10 DVOIPOSOBAN STAN        | P(m²) | Pkor.(m²) |
|-----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:           |       |           |
| 1. Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2. Kupatilo                 |       |           |
| 3. Spavaća soba             |       |           |
| 4. Loda                     |       |           |
| UKUPNO                      | 48.15 | 48.15     |

| S11 DVOIPOSOBAN STAN        | P(m²) | Pkor.(m²) |
|-----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:           |       |           |
| 1. Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2. Kupatilo                 |       |           |
| 3. Spavaća soba             |       |           |
| 4. Spavaća soba             |       |           |
| 5. Loda                     |       |           |
| UKUPNO                      | 57.80 | 57.80     |

| S12 JEDNOIPOSOBAN STAN      | P(m²) | Pkor.(m²) |
|-----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:           |       |           |
| 1. Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2. Kupatilo                 |       |           |
| 3. Spavaća soba             |       |           |
| 4. Loda                     |       |           |
| UKUPNO                      | 43.72 | 43.72     |

### BILANS POVRŠINA PRIZEMLJA

| ZAJEDNIČKE PROSTORIJE | P(m²)  | Pkor.(m²) |
|-----------------------|--------|-----------|
| UKUPNO                | 119.74 | 119.74    |

| STAMBENI PROSTOR       | P(m²)  | Pkor.(m²) |
|------------------------|--------|-----------|
| S1 JEDNOIPOSOBAN STAN  | 35.35  |           |
| S2 JEDNOIPOSOBAN STAN  | 38.09  |           |
| S3 DVOIPOSOBAN STAN    | 48.00  |           |
| S4 JEDNOIPOSOBAN STAN  | 35.88  |           |
| S5 JEDNOIPOSOBAN STAN  | 39.36  |           |
| S6 JEDNOIPOSOBAN STAN  | 40.41  |           |
| S7 DVOIPOSOBAN STAN    | 50.08  |           |
| S8 JEDNOIPOSOBAN STAN  | 60.03  |           |
| S9 JEDNOIPOSOBAN STAN  | 44.41  |           |
| S10 DVOIPOSOBAN STAN   | 48.15  |           |
| S11 DVOIPOSOBAN STAN   | 57.80  |           |
| S12 JEDNOIPOSOBAN STAN | 43.72  |           |
| UKUPNO                 | 541.28 | 541.28    |

| UKUPNA KORISNA POVR. PRIZEMLJA |        |
|--------------------------------|--------|
| UKUPAN BROJ STANOVA NA ETAŽI   | 12     |
| UKUPNO ZAJEDNIČKE PROSTORIJE   | 119.74 |
| UKUPNO STAMBENI PROSTOR        | 541.28 |
| UKUPNO                         | 661.02 |

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| UKUP. BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA       | 773      |
| UKUPNA B.R.G.P. OBJEKTA (do R.L.)    | 5.325    |
| UKUPNA B.R.G.P. OBJEKTA (preko R.L.) | (5.437)  |
| UKUPNA KORISNA POVRŠ. PRIZEMLJA      | 661.02   |
| UKUPNA KORISNA POVRŠINA OBJEKTA      | 4.713,54 |

N

RAZMERA=1:100

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



BIRO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM  
"BIRO CVETKOVIĆ" DOO KNUŽEVAC

Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh., vlasnik  
Srbija, Knjaževac, Branka Radičevića 2  
e-mail: office@birocvetkovic.co.rs  
telefon: 381 62 315 031

Objekat i mesto gradnje:  
Stambeni objekat (Po+P+4),  
Ulica Dunavska, br.61 i br. 8, k.p.br.4250/2 i 4254,  
K.O. Kladovo, opština Kladovo

Odgovorni urbanista i odgovorni projektant:  
Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh.  
Broj licence: 200 - 0545 - 03

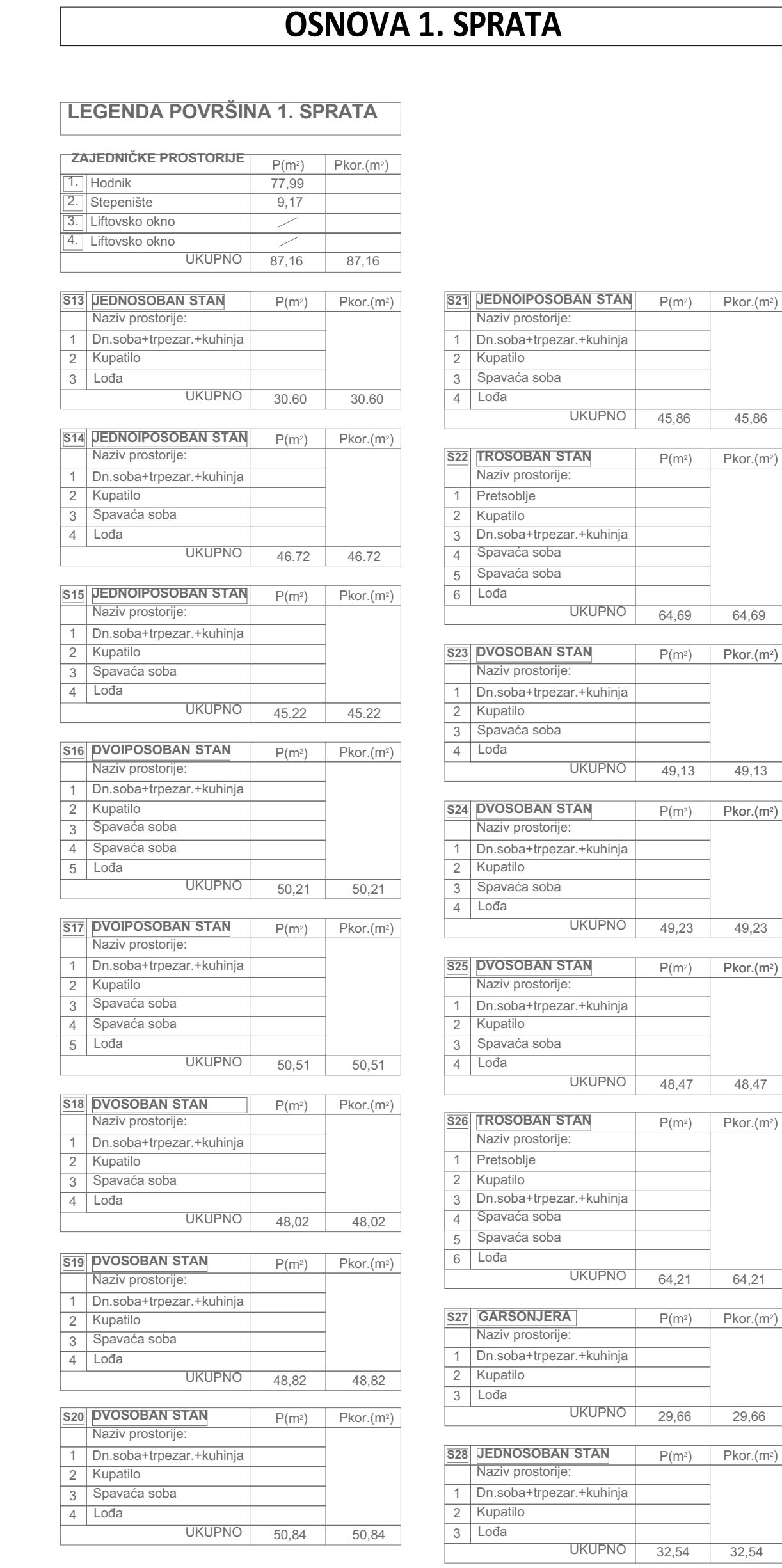
Projektant saradnik:  
Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh.  
Broj licence: 300 L795 12

Investitor: DOO "BALAS" Knjaževac,  
Ul. Dunavska br.55, 18323 Brza Palanka

Datum: Knjaževac, 2025. Broj lista: 2

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR Razmera: 1 : 100  
Oznaka i naziv dela projekta: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE  
Naziv crteža: OSNOVA PRIZEMLJA

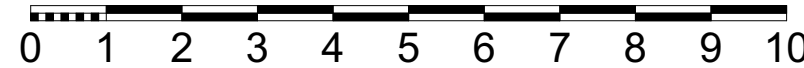




| BILANS POVRŠINA 1.SPRA TA       |                    |        |            |
|---------------------------------|--------------------|--------|------------|
| ZAJEDNIČKE PROSTOR IJE          |                    | P(m²)  | Pkor. (m²) |
| UKUPNO                          |                    | 87,16  | 87,16      |
| STAM BENI PROSTOR               |                    | P(m²)  | Pkor. (m²) |
| 813                             | JEDNO OSO BAN STAN | 30,60  |            |
| 814                             | JEDNO OSO BAN STAN | 46,72  |            |
| 815                             | JEDNO OSO BAN STAN | 45,22  |            |
| 816                             | DVO I OSO BAN STAN | 50,21  |            |
| 817                             | DVO I OSO BAN STAN | 50,51  |            |
| 818                             | DVO OSO BAN STAN   | 48,02  |            |
| 819                             | DVO OSO BAN STAN   | 48,82  |            |
| 820                             | DVO OSO BAN STAN   | 50,84  |            |
| 821                             | JEDNO OSO BAN STAN | 45,86  |            |
| 822                             | TRO OSO BAN STAN   | 64,89  |            |
| 823                             | DVO OSO BAN STAN   | 49,13  |            |
| 824                             | DVO OSO BAN STAN   | 49,23  |            |
| 825                             | DVO OSO BAN STAN   | 48,47  |            |
| 826                             | TRO OSO BAN STAN   | 64,21  |            |
| 827                             | GAR SONI RA        | 29,66  |            |
| 828                             | JEDNO OSO BAN STAN | 32,54  |            |
| UKUPNO                          |                    | 754,73 | 754,73     |
| UKUPNA KORISNA POVRŠINA 1.SP.RA |                    |        |            |
| UKUPAN BROJ STANOVA/NA ETAŽI    |                    |        | 16         |
| UKUPNO ZAJEDNIČKE PROSTOR IJE   |                    |        | 87,16      |
| UKUPNO STAM BENI PROSTOR        |                    |        | 754,73     |
| UKUPNO                          |                    |        | 841,89     |

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| UKUPNA B.R.G.P. OBJEKTA (B.R.LJ)  | 5.325    |
| UKUPNA B.R.G.P. OBJEKTA (PRU KLJ) | (5.433)  |
|                                   |          |
| UKUPNA KORISNA POVRŠINA OBJEKTA   | 4.713,54 |
| UKUPNA KORISNA POVRŠINA 1.SPRATA  | 841,89   |
|                                   |          |





---





OSNOVA 3. SPRATA

LEGENDA POVRŠINA 3. SPRATA

| ZAJEDNIČKE PROSTORIJE | P(m²) | Pkor.(m²) |
|-----------------------|-------|-----------|
| 1. Hodnik             | 77,99 |           |
| 2. Stepenište         | 9,17  |           |
| 3. Liftovsko okno     |       |           |
| 4. Liftovsko okno     |       |           |
| UKUPNO                | 87,16 | 87,16     |

| S45 JEDNOSOBOBAN STAN      | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 30,60 | 30,60     |

| S46 JEDNOSOBOBAN STAN      | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Spavaća soba             |       |           |
| 4 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 46,72 | 46,72     |

| S47 JEDNOSOBOBAN STAN      | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Spavaća soba             |       |           |
| 4 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 45,22 | 45,22     |

| S48 DVOIPOSOBAN STAN       | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Spavaća soba             |       |           |
| 4 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 50,21 | 50,21     |

| S49 DVOIPOSOBAN STAN       | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Spavaća soba             |       |           |
| 4 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 50,51 | 50,51     |

| S50 DVOIPOSOBAN STAN       | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Spavaća soba             |       |           |
| 4 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 48,02 | 48,02     |

| S51 DVOIPOSOBAN STAN       | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Spavaća soba             |       |           |
| 4 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 48,82 | 48,82     |

| S52 DVOIPOSOBAN STAN       | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Spavaća soba             |       |           |
| 4 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 50,84 | 50,84     |

| S53 JEDNOSOBOBAN STAN      | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Spavaća soba             |       |           |
| 4 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 45,86 | 45,86     |

| S54 TROSOBAN STAN          | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Preostojbe               |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 4 Spavaća soba             |       |           |
| 5 Spavaća soba             |       |           |
| 6 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 64,69 | 64,69     |

| S55 DVOIPOSOBAN STAN       | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Spavaća soba             |       |           |
| 4 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 49,13 | 49,13     |

| S56 DVOIPOSOBAN STAN       | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Spavaća soba             |       |           |
| 4 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 49,23 | 49,23     |

| S57 DVOIPOSOBAN STAN       | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Spavaća soba             |       |           |
| 4 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 48,47 | 48,47     |

| S58 TROSOBAN STAN          | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Preostojbe               |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 4 Spavaća soba             |       |           |
| 5 Spavaća soba             |       |           |
| 6 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 64,21 | 64,21     |

| S59 GARSONJERA             | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 29,66 | 29,66     |

| S60 JEDNOSOBOBAN STAN      | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 32,54 | 32,54     |

BILANS POVRŠINA 3. SPRATA

| ZAJEDNIČKE PROSTORIJE | P(m²) | Pkor.(m²) |
|-----------------------|-------|-----------|
| UKUPNO                | 87,16 | 87,16     |

| STAMBENI PROSTOR      | P(m²)  | Pkor.(m²) |
|-----------------------|--------|-----------|
| S45 JEDNOSOBOBAN STAN | 30,60  |           |
| S46 JEDNOSOBOBAN STAN | 46,72  |           |
| S47 JEDNOSOBOBAN STAN | 45,22  |           |
| S48 DVOIPOSOBAN STAN  | 50,21  |           |
| S49 DVOIPOSOBAN STAN  | 50,51  |           |
| S50 DVOIPOSOBAN STAN  | 48,02  |           |
| S51 DVOIPOSOBAN STAN  | 48,82  |           |
| S52 DVOIPOSOBAN STAN  | 50,84  |           |
| S53 JEDNOSOBOBAN STAN | 45,86  |           |
| S54 TROSOBAN STAN     | 64,69  |           |
| S55 DVOIPOSOBAN STAN  | 49,13  |           |
| S56 DVOIPOSOBAN STAN  | 49,23  |           |
| S57 DVOIPOSOBAN STAN  | 48,47  |           |
| S58 TROSOBAN STAN     | 64,21  |           |
| S59 GARSONJERA        | 29,66  |           |
| S60 JEDNOSOBOBAN STAN | 32,54  |           |
| UKUPNO                | 754,73 | 754,73    |

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| UKUPNA KORISNA POVRŠINA 3. SPR. | 16     |
| UKUPAN BROJ STANOVA NA ETADI    | 16     |
| UKUPNO ZAJEDNIČKE PROSTORIJE    | 87,16  |
| UKUPNO STAMBENI PROSTOR         | 754,73 |
| UKUPNO                          | 841,89 |

|                                            |          |
|--------------------------------------------|----------|
| UKUPNA BR. P. 3. SPR. (do regul.linije)    | 947      |
| UKUPNA BR. P. 3. SPR. (preko regul.linije) | (975)    |
| UKUPNA B.R.G.P. OBJEKTA (do R.L.)          | 5.325    |
| UKUPNA B.R.G.P. OBJEKTA (preko R.L.)       | (5.437)  |
| UKUPNA KORISNA POVRŠINA 3. SPRATA          | 841,89   |
| UKUPNA KORISNA POVRŠINA OBJEKTA            | 4.713,54 |

BIRO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM  
"BIRO CVETKOVIĆ" DOO KNUŽEVAČ

Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh., vlasnik  
Srbija, Knjaževac, Branka Radičevića 2  
e-mail: office@birocvetkovic.co.rs  
telefon: 381 62 315 031

Objekat i mesto gradnje:  
Stambeni objekat (Po+P+4),  
Ulica Dunavska, br.6 i br. 8, k.p.br.4250/2 i 4254,  
K.O. Kladovo, opština Kladovo

Odgovorni urbanista i odgovorni projektant:  
Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh.  
Broj licence: 200 - 0545 - 03

Projektant saradnik:  
Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh.  
Broj licence: 300 L795 12

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDR** Razmera: **1 : 100**

Oznaka i naziv dela projekta: **1. PROJEKAT ARHITEKTURE**

Naziv crteža: **OSNOVA TIPSKOG SPRATA - III SPRAT-**

Investitor: DOO "BALAS" Kupušić  
Ul. Dunavska br.55, 39323 Brza Palanka

Datum: Knjaževac, 2025. Broj lista: **5**





OSNOVA 4. SPRATA

LEGENDA POVRŠINA 4. SPRATA

| ZAJEDNIČKE PROSTORIJE | P(m²) | Pkor.(m²) |
|-----------------------|-------|-----------|
| 1. Hodnik             | 77.99 | 77.99     |
| 2. Stupenište         |       |           |
| 3. Liftovsko okno     |       |           |
| 4. Liftovsko okno     |       |           |
| UKUPNO                |       |           |

| S61 JEDNOPOSOBAN STAN      | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 30.60 | 30.60     |

| S62 JEDNOPOSOBAN STAN      | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Spavaća soba             |       |           |
| 4 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 46.72 | 46.72     |

| S63 JEDNOPOSOBAN STAN      | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Spavaća soba             |       |           |
| 4 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 45.22 | 45.22     |

| S64 DVOIPOSOBAN STAN       | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Spavaća soba             |       |           |
| 4 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 50.21 | 50.21     |

| S65 DVOIPOSOBAN STAN       | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Spavaća soba             |       |           |
| 4 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 50.51 | 50.51     |

| S66 DVOPOSOBAN STAN        | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Spavaća soba             |       |           |
| 4 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 48.02 | 48.02     |

| S67 DVOPOSOBAN STAN        | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Spavaća soba             |       |           |
| 4 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 48.82 | 48.82     |

| S68 DVOPOSOBAN STAN        | P(m²) | Pkor.(m²) |
|----------------------------|-------|-----------|
| Naziv prostorije:          |       |           |
| 1 Dn.soba+trpezar.+kuhinja |       |           |
| 2 Kupatilo                 |       |           |
| 3 Spavaća soba             |       |           |
| 4 Loda                     |       |           |
| UKUPNO                     | 50.84 | 50.84     |

BILANS POVRŠINA 4. SPRATA

| ZAJEDNIČKE PROSTORIJE | P(m²) | Pkor.(m²) |
|-----------------------|-------|-----------|
| UKUPNO                | 87.16 | 87.16     |

| STAMBENI PROSTOR      | P(m²)  | Pkor.(m²) |
|-----------------------|--------|-----------|
| S61 JEDNOPOSOBAN STAN | 30.60  |           |
| S62 JEDNOPOSOBAN STAN | 46.72  |           |
| S63 JEDNOPOSOBAN STAN | 45.22  |           |
| S64 DVOIPOSOBAN STAN  | 50.21  |           |
| S65 DVOIPOSOBAN STAN  | 50.51  |           |
| S66 DVOPOSOBAN STAN   | 48.02  |           |
| S67 DVOPOSOBAN STAN   | 48.82  |           |
| S68 DVOPOSOBAN STAN   | 50.84  |           |
| S69 JEDNOPOSOBAN STAN | 45.86  |           |
| S70 TROSOBAN STAN     | 64.69  |           |
| S71 DVOPOSOBAN STAN   | 49.13  |           |
| S72 DVOPOSOBAN STAN   | 49.23  |           |
| S73 DVOPOSOBAN STAN   | 49.23  |           |
| S74 TROSOBAN STAN     | 64.21  |           |
| S75 DVOPOSOBAN STAN   | 49.23  |           |
| UKUPNO                | 755.13 |           |

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| UKUPNA KORISNA POVRŠINA 4. SPR. | 77.99  |
| UKUPAN BROJ STANOVA NA ETAZI    | 755.13 |
| UKUPNO ZAJEDNIČKE PROSTORIJE    | 833.12 |
| UKUPNO STAMBENI PROSTOR         |        |
| UKUPNO                          |        |

|                                            |          |
|--------------------------------------------|----------|
| UKUPNA BR. P. 4. SPR. (do regul.linije)    | 947      |
| UKUPNA BR. P. 4. SPR. (preko regul.linije) | (975)    |
| UKUPNA B.R.G.P. OBJEKTA (do R.L.)          | 5.325    |
| UKUPNA B.R.G.P. OBJEKTA (preko R.L.)       | (5.437)  |
| UKUPNA KORISNA POVRŠINA 4.SP.RATA          | 833.12   |
| UKUPNA KORISNA POVRŠINA OBJEKTA            | 4.713.54 |

BIRO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM

"BIRO CVETKOVIĆ" DOO KNUŽEVAC

Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh., vlasnik  
Srbija, Knjaževac, Branka Radičevića 2  
e-mail: office@birocvetkovic.rs  
telefon: 381 62 315 031

Objekat i mesto gradnje:

Stambeni objekat (Po+P+4),  
Ulica Dunavska, br.6 i br. 8, k.p.br.4250/2 i 4254,  
K.O. Kladovo, opština Kladovo

Odgovorni urbanista i odgovorni projektant:

Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh.  
Broj licence: 200 - 0545 - 03

Projektant saradnik:

Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh.  
Broj licence: 300 L795 12

Vrsta tehničke dokumentacije:

1. PROJEKAT ARHITEKTURE

Oznaka i naziv dela projekta:

OSNOVA TIPSKOG SPRATA  
- IV SPRAT -

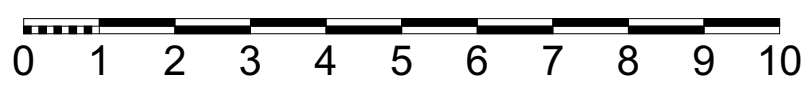
Naziv crteža:

Investitor: DOO "BALAS" Kupushtice,  
Ul. Dunavska br.55, 39323 Brza Palanka

Datum: Knjaževac, 2025.

Broj lista: 6

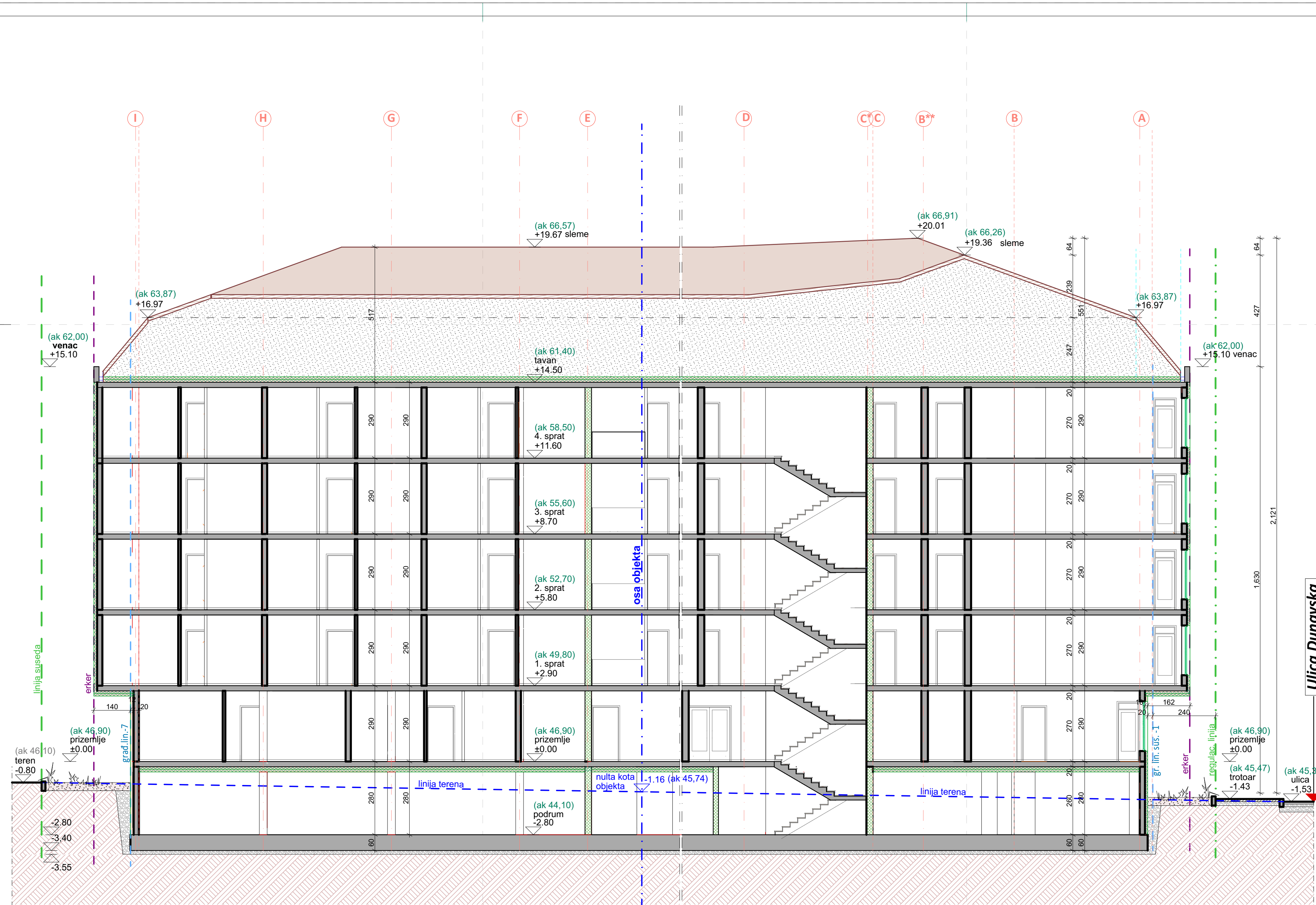
RAZMERA=1:100



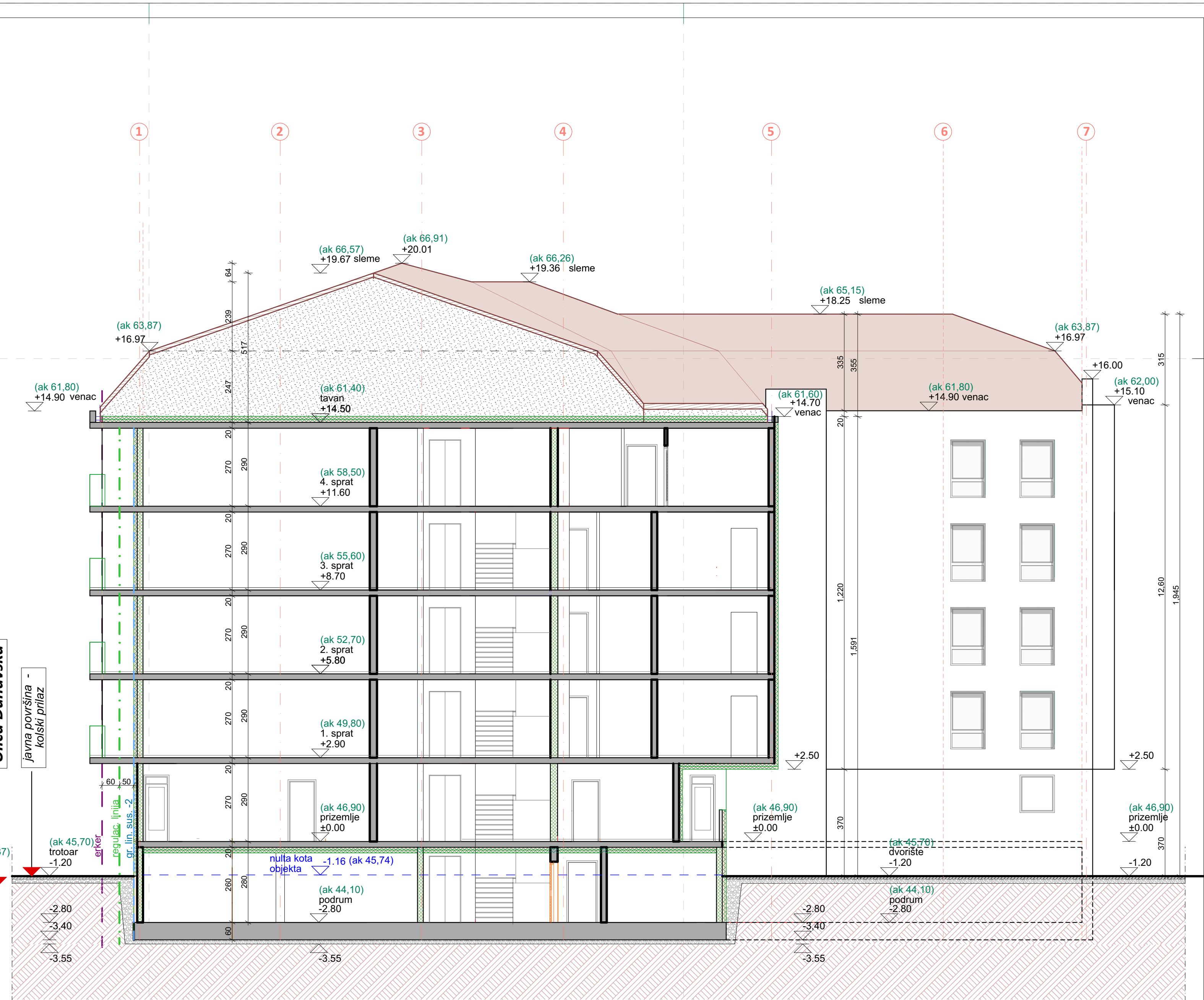






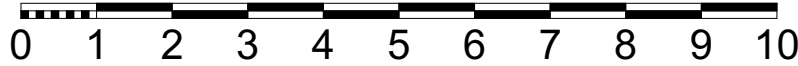


PODUŽNI PRESEK 2-2



POPREČNI PRESEK 1-1

RAZMERA=1:100



KARAKTERISTIČNI PRESECI

|                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>BRO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM<br>Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh., vlasnik<br>Srbija, Knjaževac, Branka Radičevića 2<br>e-mail: office@brocvetkovic.co.rs<br>telefon: 381 62 315 031 | Objekat i mesto gradnje:<br>Sambeni objekat (Pop+P+4),<br>Ulica Dunavska, br.6 i br. 8, k.p.br.4250/2 i 4254,<br>K.O. Kladovo, opština Kladovo<br>Odgovorni urbanista i odgovorni projektant:<br>Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh.<br>Broj licence: 200 - 0545 - 03<br>Projektant saradnik:<br>Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh.<br>Broj licence: 300 L795 12 | Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDR</b> Razmera: <b>1 : 100</b>                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Oznaka i naziv dela projekta: <b>1. PROJEKAT ARHITEKTURE</b><br>Naziv crteža: <b>KARAKTERISTIČNI PRESECI</b><br>Investitor: DOO "BALAŠ" Kupuzište,<br>Ul. Dunavak br.55, 19323 Brza Palanka<br>Datum: Knjaževac, 2025. Broj lista: <b>8</b> |





IZGLED SA ULICE DUNAVSKE (SEVERNA FASADA)



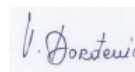
IZGLED IZ ZADNJEG DVORIŠTA (JUŽNA FASADA)



IZGLED KA DOMU ZDRAVLJA (ZAPADNA FASADA)



IZGLED IZ DVORIŠTA (ISTOČNA FASADA)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                               |  |                                                                                               |                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>BIRO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM<br>"BIRO CVETKOVIĆ" DOO KNJAŽEVAC<br><br>Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh., vlasnik<br>Srbija, Knjaževac, Branka Radičevića 2<br>e-mail: office@birocvetkovic.co.rs<br>telefon: 381 62 315 031 | Objekat i mesto gradnje:<br>Stambeni objekat (Po+P+4),<br>Ulica Dunavska, br.6 i br. 8,<br>k.p.br.4250/2 i 4254, K.O. Kladovo |  | Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDR</b>                                                      | Razmera: <b>1 : 200</b>                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Odgovorni projektant:<br>Valentina ĐORĐEVIĆ, d.i.a.<br>Broj licence: 300 C342 05                                              |  | Potpis:  | Oznaka i naziv dela projekta: <b>1. PROJEKAT ARHITEKTURE</b>                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Projektant saradnik:<br>Milan CVETKOVIĆ, d.i.a.<br>Broj licence: 300 L795 12                                                  |  | Potpis:  | Naziv crteža: <b>IZGLEDI</b>                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                               |  |                                                                                               | Investitori: DOO "BALAŠ" Kupuzište,<br>Ul. Dunavsk br.55, 19323 Brza Palanka<br>Datum: Mart, 2025.god. Broj lista: <b>9.</b> |

**3D PRIKAZI OBJEKTA:**



















