

URBANISTIČKI PROJEKAT

**ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE
ZA IZGRADNJU POLJOPRIVREDNOG OBJEKTA (Su+P+Pk)
na k.p.br. 21/1 K.O. Kostol**

PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU
LOKACIJE ZA IZGRADNJU POLJOPRIVREDNOG OBJEKTA (Su+P+Pk)
k.p.br.21/1 K.O. Kostol, opština Kladovo

INVESTITOR: Marinović Emil
Ulica 1.maja br.7 Kladovo

OBRAĐIVAČ: „Biro Cvetković“ D.O.O. Knjaževac
ul. Branka Radičevića br.2 Knjaževac
broj licence: 017G04/25

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

BROJ PROJEKTA: 19/2026
DATUM: april, 2026. godine

INVESTITOR: "Biro Cvetković" D.O.O Knjaževac



Milan Cvetković, dipl.inž.arh.

PREDMET: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU
LOKACIJE ZA IZGRADNJU POLJOPRIVREDNOG OBJEKTA (Su+P+Pk)
k.p.br.21/1 K.O. Kostol, opština Kladovo

INVESTITOR: Marinović Emil
Ulica 1.maja br.7 Kladovo

OBRAĐIVAČ: "BIRO CVETKOVIĆ" D.O.O. KNJAŽEVAC,
ul."Branka Radičevića" br.2, 19350 KNJAŽEVAC
broj licence: 017G04/25

BROJ PROJEKTA: 19/2026, april 2026.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



M. Cvetković

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

Nataša Dimitrijević

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



.....
Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh.

SPISAK PRILOGA URBANISTIČKOG PROJEKTA

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE ZA IZGRADNJU POLJOPRIVREDNOG OBJEKTA (Su+P+Pk) k.p.br.21/1 KO Kostol, opština Kladovo

A - OPŠTA DOKUMENTACIJA:

1. Rešenje o registraciji Biroa
2. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
3. Rešenje MGSI o ispunjenosti uslova za izradu urbanističko-tehničke dokumentacije
4. Izjava odgovornog urbaniste
5. Licenca
6. Potvrda uz licencu

B - URBANISTIČKI PROJEKAT:

B- I - TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1.	UVOD	1
2.	PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URB.PROJEKTA.....	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	3
4.1.	Uslovi izgradnje dati PPOK.....	3
4.2.	Uslovi izgradnje planirani Urbanističkim projektom	4
4.2.1.	Namena objekata I koncepta uređenja prostora.....	4
4.2.2.	Parcelacija.....	4
4.2.3.	Regulacija i nivelacija	5
4.2.4.	Pristup lokaciji I objektima.....	7
4.2.5.	Saobraćaj i saobraćajne površine	7
4.2.6.	Parkiranje i garažiranje	8
4.2.7.	Način zaštite susednih objekata.....	8
4.2.8.	Posebni uslovi	9
4.2.9.	Energetska efikasnost i predviđene mere za unapređenje en.efikasnosti	9
5.	NUMERIČKI POKAZATELJI.....	9
6.	NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA.....	11

7.	NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU	11
7.1.	Priključak na vodovodnu mrežu.....	12
7.2.	Priključak na kanalizacionu mrežu.....	12
7.3.	Priključak na elektroenergetsku mrežu.....	13
7.4.	Priključak na telekomunikacionu mrežu.....	13
7.5.	Priključak na mrežu toplovoda.....	14
8.	INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI	14
9.	MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	15
10.	URBANISTIČKE MERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEOPOGODA	16
10.1.	Urbanističke mere za zaštitu od požara.....	16
10.2.	Urbanističke mere za zaštitu od elementarnih nepogoda	17
11.	MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA	17
12.	FAZNOST IZGRADNJE	21
14.	SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA	21

B- II - GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1.	IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE KLADOVO	R=1:1000
2.	GRANICE ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA NA KATASTARSKO TOPOGRAFSKOM PLANU – POSTOJEĆE STANJE	R=1:250
3.	REGULACIONO, NIVELACIONO I SAOBRAĆAJNO REŠENJE - PLANIRANO STANJE	R=1:250
4.	SITUACIONI PLAN SA PARTERNIM UREĐENJEM	R=1:250
5.	SINHRON PLAN INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA - PLANIRANO STANJE	R=1:250

IDEJNO REŠENJE INFRASTRUKTURE

- SEPTIČKA JAMA
- REZERVOAR ZA PIJAĆU VODU
- SEKUNDARNA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

C - DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

C-I STRUČNI PRILOZI:

1. Projektni zadatak;
2. Kopija plana;
3. Izvod iz posedovnog lista;

4. Katastarsko-topografski plan izrađen od strane Biroa za geodetske poslove «Geo-Dist» Kladovo;
5. Informacija o lokaciji za KP BR.21/1 KO Kostol, izdata od strane Opštinske uprave Kladovo Odeljenja za urbanizam, građevinarstvo i planiranje, br.353-31/2025-III-04 od 18.08.2025.god.

C-II USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA:

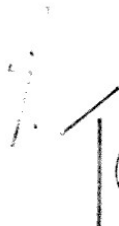
- 1.- Obaveštenje o infrastrukturi za priključak na vodovodnu mrežu , za potrebe izrade UP za izgradnju poljoprivrednog objekta na kp br.21/1 KO Kostol br.48-50/25 od 19.09.2025.god., izdati od strane JP «Jedinstvo» Kladovo;
- 2.- Obaveštenje o infrastrukturi za priključak na mrežu za kanalisenje, odvođenje i prečišćavanje fekalnih voda za potrebe izrade UP za izgradnju poljoprivrednog objekta na kp br.21/1 KO Kostol, br.49-40/25 od 19.09.2025.god., izdati od strane JP «Jedinstvo» Kladovo;
- 3.- Obaveštenje o infrastrukturi – atmosferska kanalizacija, izdati od strane JP «Jedinstvo» Kladovo br.49-41/25 od 19.09.2025.god.
- 4.- Obaveštenje o infrastrukturi – toplovodna mreža, izdati od strane JP «Jedinstvo» Kladovo br.93-03/25 od 19.09.2025.god
- 5.- Odgovor po zahtevu za izdavanje uslova za olaganje komunalnog otpada, izdat od strane JP «Komunalac» Kladovo br.633-1/2025 od 29.09.2025.god.
- 6.- Uslovi za potrebe izrade urbanističkog projekta za izgradnju poljoprivrednog objekta na kp br.21/1 KO Kostol, izdati od strane Ogranka Elektrodistribucije Zaječar br.2561200 -D.10.08.-381615/3-2025 od 22.10.2025.god.
- 7.- Uslovi za izradu UP za izgradnju poljoprivrednog objekta na kp br.21/1 KO Kostol, izdati od strane Telekom Srbije, Službe za planiranje i izgradnju mreže Niš br. D211-418121/2-2025 od 19.09.2025.god.
- 8.- Uslovi za priključenje pristupne saobraćajnice sa kp br.21/1 KO Kostol na kp br.1499/8 KO Kostol, izdati od strane JP „Komunalac“ Kladovo br.613-1/2025 od 22.09.2025.god.
- 9.- Uslovi za izradu UP za izgradnju poljoprivrednog objekta na kp br.21/1 KO Kostol, izdati od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture Niš br.1699/2-02 od 25.09.2025.god.;
- 10.- Rešenje o uslovima zaštite prirode izdato od strane Zavoda za zaštitu prirode Srbije 03 br.021-4802/3 od 24.02.2026.god.
- 11.- Mišljenje o ispunjenosti uslova zaštite prirode na Urbanistički projekat, izdato od strane Zavoda za zaštitu prirode Srbije 03 broj 021-4802/5 od 07.04.2026.god.
- 12.- Saglasnost na Urbanistički projekat, izdata od strane JP “Komunalac” Kladovo br.297-1/2026 od 27.03.2026.god.

C-III IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

- Izvod iz Prostornog plana opštine Kladovo («Sl.list opštine Kladovo» br.1/2012).

A - OPŠTA DOKUMENTACIJA:

Knjaževac, april 2026.godine



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000096765413

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/Матични број: 21087831

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 108888715

Правна форма: друштво са ограниченом одговорношћу

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

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Страна 1 од 3

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%

Законски (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.

Образложење

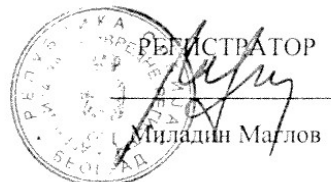
Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем јединствене регистрационе пријаве оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 17164/2015, дана 03.03.2015. године, 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.



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/>).



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 002960486 2025 14810 006 000 000 001

Датум: 04.07.2025.г.

Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву **BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Knjaževac**, из Књажевца, улица Бранка Радичевића број 2, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I „BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Knjaževac“**, из Књажевца, улица Бранка Радичевића број 2, матични број: 21087831, ПИБ: 108888715, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II „BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Knjaževac“**, из Књажевца, улица Бранка Радичевића број 2, матични број: 21087831, ПИБ: 108888715 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 017Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси „BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Knjaževac“**
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.**

Образложење

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

Привредни субјект **„BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Knjaževac“**, из Књажевца, улица Бранка Радичевића број 2, матични број: 21087831, ПИБ: 108888715, поднео је, дана 13.06.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“.

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

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

Комисија је на седници одржаној дана 19.06.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

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

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

1. „**BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Knjaževac**“, из Књажевца, улица Бранка Радичевића број 2 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 21087831, ПИБ: 108888715, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **259.775,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева „**BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Knjaževac**“, из Књажевца, улица Бранка Радичевића број 2, матични број: 21087831, ПИБ: 108888715.

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

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


МИНИСТАР
Александра Софронијевић

Достављено:

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

„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, 62/23 i 91/25) donosim sledeće :

R E Š E N J E:

O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA:

NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU
RAZRADU LOKACIJE ZA IZGRADNJU POLJOPRIVREDNOG OBJEKTA (Su+P+Pk),
k.p.br.21/1 KO Kostol, Opština Kladovo

INVESTITOR: Marinović Emil, Ulica 1.maja br.7 Kladovo

MESTO: na k.p.br.21/1 KO Kostol, Opština Kladovo

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, 62/23 i 91/25), Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS“, br.32/19, 47/25 i 40/26) i drugih propisa iz ove oblasti, kao i da je projekat izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom višeg reda, Prostornim planom opštine Kladovo (“Sl.list opštine Kladovo” br. 1/2012) 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, 52/21,62/23 i 91/25).

Knjaževac, april 2026. god.
Broj projekta: 19/2026

„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 URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU
RAZRADU LOKACIJE ZA IZGRADNJU POLJOPRIVREDNOG OBJEKTA (Su+P+Pk),
k.p.br.21/1 KO Kostol, Opština Kladovo

INVESTITOR: Marinović Emil, Ulica 1.maja br.7 Kladovo

MESTO: na k.p.br.21/1 KO Kostol, Opština Kladovo

Ovom izjavom, kao odgovorni urbanista, **izjavljujem pod moralnom, materjalnom i krivičnom odgovornošću, da je Urbanistički projekat usklađen sa Zakonom o planiranju i izgradnji**

(„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, 62/23 I 91/25), u skladu sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS“, br.32/19, 47/25 I 40/26) kao i sa drugim propisima donetim na osnovu Zakona i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom višeg reda, Prostornim planom opštine Kladovo („Sl.list opštine Kladovo“ br. 1/2012).

Izjavu dao dole potpisani urbanista:

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

Za Urbanistički projekat:



V. Đorđević

Knjaževac, april 2026.godine

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 URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU
RAZRADU LOKACIJE ZA IZGRADNJU POLJOPRIVREDNOG OBJEKTA (Su+P+Pk),
k.p.br.21/1 KO Kostol, Opština Kladovo**

INVESTITOR: Marinović Emil, Ulica 1.maja br.7 Kladovo

Knjaževac, april 2026. god.
Broj projekta: 19/2026

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



.....
Milan Cvetković, dipl.inž.arh.

Knjaževac, april 2026.godine



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: 02-12/2025-34406
Београд, 25.12.2025. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је 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, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 25.12.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

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



**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

B - URBANISTIČKI PROJEKAT:

Knjaževac, april 2026.godine

B- I TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA:

Knjaževac, april 2026.godine

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. Glasnik RS“ broj 72/09; 81/09 - ispravke; 64/10 i odluke US, 24/2011, 121/2012, 42/2012 i 50/2013-odluka US, 98/2013-odluka us, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr.zakon 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) Projektni biro "Cvetković" Knjaževac, a na zahtev investitora, Marinović Emila, Ul. 1.maja br.7 iz Kladova, izradio je:

**URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE
ZA IZGRADNJU POLJOPRIVREDNOG OBJEKTA (Su+P+Pk)
na k.p.br.21/1 K.O. Kostol, Opština Kladovo**

I TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. UVOD

Povod za izradu Urbanističkog projekta je pokrenuta inicijativa od strane investitora, Marinović Emila iz Kladova, za izgradnju poljoprivrednog objekta na kp br.21/1 KO Kostol.

Navedena lokacija, zahvaćena Urbanističkim projektom, nalazi se u granicama Prostornog plana opštine Kladovo («Sl.list opštine Kladovo» br.1/2012), kao poljoprivredno zemljište.

Investitor je zainteresovan da na lokaciji stvori uslove za izgradnju Poljoprivrednog objekta (Su+P+Pk) za smeštaj poljoprivrednog alata i poljoprivrednih proizvoda.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je privođenje predmetnog prostora planiranoj nameni, u skladu sa planom višeg reda, tj. Prostornim planom opštine Kladovo («Sl.list opštine Kladovo» br.1/2012). To podrazumeva urbanističko-arhitektonsku analizu i razradu lokacije, preispitivanje mogućnosti i ograničenja za izgradnju željenih sadržaja na predmetnoj parceli.

Urbanističkim projektom su za predmetnu parcelu definisani urbanističko tehnički uslovi za lociranje, oblikovanje i izgradnju planiranog poljoprivrednog objekta i sadržaja unutar parcele. Planirano je uređenje i opremanje parcela, 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. 21/1 KO Kostol, od strane Biroa za geodetske poslove „GEO-DIST“ – Kladovo u razmeri R = 1 : 250).

2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Izradi Urbanističkog projekta pristupa se na osnovu zahteva investitora projekta, a za potrebe izgradnje Poljoprivrednog objekta (Su+P+Pk) na kp br. 21/1 KO Kostol.

Na zahtev Investitora, Opštinska uprava Kladovo, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo i planiranje izdalo je Informaciju o lokaciji br.353-31/2025-III-04 od 18.08.2025.god.

2.1. Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta:

Urbanistički projekat izrađuje se u skladu sa:

- čl.60,61,62,63. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. Glasnik RS“ broj 72/09; 81/09 - ispravke; 64/10 i odluke US, 24/2011, 121/2012, 42/2012 i 50/2013-odluka US,98/2013-odluka US,132/2014,145/2014 ,83/2018 ,31/2019, 37/2019-dr.zakon 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025);
- Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl.glasnik RS, broj: 32/19, 47/25 i 40/26);
- Pravilnikom o opštim pravilima parcelacije,regulacije i izgradnje («Sl.glasnik RS» br.22/2015);
- Pravilnikom o klasifikaciji namene zemljišta i planskih simbola u dokumentima prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 105/ 2020).

2.2. Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta:

Planski osnov za predmetnu lokaciju ,kp br.21/1 KO Kostol, predstavlja:

- Prostorni plan opštine Kladovo («Sl.list opštine Kladovo» br.1/2012)

3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Obuhvat

Urbanističkim projektom obuhvaćena je jedna katastarska parcela broj 21/1 KO Kostol, na kojoj se planira izgradnja Poljoprivrednog objekta (Su+P+Pk).

Zahvaćena katastarska parcela se nalazi u obuhvatu Prostornog plana opštine Kladovo, u K.O. Kostol.

Granica

Granicu zahvaćenog područja Urbanističkog projekta predstavlja granica KP.br. 21/1 KO Kostol. Zahvaćena parcela k.p.br. 21/1 K.O Kostol je ukupne površine 00ha 48a 31m², a tolika je i ukupna površina obuhvaćena Urbanističkim projektom. Parcela ima nepravilnu geometrijsku formu. U grafičkom delu projekta date su koordinate prelomnih tačaka.

Granice zahvata su sledeće:

- Sa severne strane predmetna parcela se graniče sa KP. br. 1499/8 KO Kostol (lokalni put) i 1499/1 KO Kostol (Ul.Maršala Tita-državni put II reda) ;
- Sa istočne strane se graniče sa KP. br.1/1 KO Mala Vrbica ;
- Sa južne strane se graniče sa KP br. 22/3 i 1/1 KO Mala Vrbica ;

-Sa jugozapadne strane se graniče sa KP br. 63 KO Kostol .

-Sa zapadne strane se graniči sa KP br.30/1 i 23/1 KO Kostol.

Preko KP.br. 1499/8 KO Kostol, lokalni put, koji se saobraćajno povezuje sa ulicom Maršala Tita, ostvaruje se pešačka i kolska komunikacija sa predmetnom lokacijom, a što je prikazano u grafičkom delu projekta.

Status (vrsta) zemljišta:

Zahvaćena katastarska parcela br.21/1 KO Kostol po vrsti zemljišta je poljoprivredno zemljište u privatnoj svojini. Imaoci prava na zemljištu su Marinović (Krsta) Emil, Daskalović (Dimitrije) Denis, Lupulović (Vojislav) Spasoje iz Kladova. Postojeće stanje parcele br. 21/1 po uvidu u katastar nepokretnosti je da je ista neizgrađena, dok je po faktičkom stanju na terenu ista izgrađena, Objekat br.1, spratnosti Po+P i deo Objekta br.2, spratnosti Po+P (objekti izgrađeni bez odobrenja za gradnju). Predmetna parcela je komunalno neopremljena, sa postojećom namenom – poljoprivredno zemljište (njiva 4.klase). Teren na lokaciji je u nagibu ka jugo-istoku.

Površina zahvata:

Ukupna površina planirane parcele (postojeća k.p.br.21/1 KO Kostol) je 4831m²

Granice zahvaćenog područja Urbanističkog projekta detaljno su obrađene u grafičkom prilogu br. (B-II-3.) "Granice zahvata Urbanističkog projekta sa prikazom postojećeg stanja" R=1:250

4. USLOVI IZGRADNJE

Urbanističkim projektom definisani su svi potrebni uslovi i parametri za uređenje parcele i izgradnju poljoprivrednog 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 Prostorni plan opštine Kladovo («Sl.list opštine Kladovo» br.1/2012), za Urbanistički projekat važe svi propisani uslovi i urbanistički parametri uređenja i građenja za **građenje na poljoprivrednom zemljištu**, 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. 21/1 KO Kostol.

4.1. USLOVI IZGRADNJE OBJEKATA DATI PPOK

Kroz Informaciju o lokaciji za kp.br.21/1 KO Kostol (353-31/2025-III-04 od 18.08.2025.god.) uslovi za lokaciju preuzeti su iz Prostornog plana opštine Kladovo («Sl.list opštine Kladovo» br.1/2012), a to su:

Lokacija:

Na osnovu Prostornog plana opštine Kladovo («Sl.list opštine Kladovo» br.1/2012), katastarska parcela broj 21/1 KO Kostol, nalazi se u okviru granica Plana, kao zemljište u poljoprivrednom području za koje je propisana obavezna izrada Urbanističkog projekta.

Pravila građenja:

Osnovni principi

- Na poljoprivrednom zemljištu je zabranjena izgradnja.
- Dozvoljena je izuzetno:
 - izgradnja objekata u funkciji poljoprivrede;

Položaj objekta na građevinskoj parceli:

Građevinska linija u odnosu na regulacionu liniju opštinskih i nekategorisanih puteva je 5m od spoljne ivice putnog pojasa;

Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti: 1,6.

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti je 50%

Spratnost: P+2+Pk

Visina nadzitka podkrovlja iznosi najviše 1,6m.

Parcela obavezno mora imati pristup na put ili drugu javnu površinu namenjenu za saobraćaj.

Odvodnjavanje i nivelacija - Površinske vode se odводе sa parcele slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici, sa najmanjim padom od 1,5%.

Zelenilo-minimalno 20% pod uređenim zelenim površinama.

Odlaganje smeća -Odlaganje kućnog smeća vrši se u odgovarajuće posude u sopstvenom dvorištu, a u skladu sa važećim standardima i uslovima nadležnog JP.

4.2. USLOVI IZGRADNJE PLANIRANI URBANISTIČKIM PROJEKTOM

4.2.1. Namena objekata i koncept uređenja prostora

Urbanistički projekat predstavlja urbanističko-tehnički dokument na osnovu koga će se izgraditi Poljoprivredni objekat (Su+P+Pk) za smeštaj poljoprivrednog alata, kao i privremeni smeštaj poljoprivrednih proizvoda.

Postojeća namena zemljišta-poljoprivredno zemljište;

Planirana namena zemljišta- poljoprivredno zemljište;

- Sadržaji planirani urbanističkim projektom, smešteni su u okviru jedne parcele, na kojoj je planirana izgradnja poljoprivrednog objekta za smeštaj poljoprivrednog alata, kao i za privremeni smestaj poljoprivrednih proizvoda.
- Urbanističkim projektom planira se kompletno uređenje parcele, što podrazumeva gradnju predmetnog poljoprivrednog objekta, sa kolskim i pešačkim prilazima, parking prostorom, uređenim zelenim površinama oko objekta i voćnjakom, kao i opremanje pratećom mrežom infrastrukture.

- Grafički prilog u projektu B-II-4 SITUACIONI PLAN SA PARTERNIM REŠENJEM R=1:250

4.2.2. Parcelacija

Urbanističkim projektom se tretira postojeća katastarska parcela k.p.br. 21/1 u K.O. Kostol. Navedena parcela se zadržava, obodne granice pomenute parcele ostaju nepromenjene, formirajući granicu zahvata Urbanističkog

projekta. Iz tog razloga za potrebe izgradnje poljoprivrednog objekta (Su+P+Pk) na pomenutoj katastarskoj parceli, nije potrebno raditi Projekat parcelacije ili preparcelacije.

4.2.3. Regulacija i nivelacija

Urbanističkim projektom za izgradnju Poljoprivrednog objekta (Su+P+Pk) na k.p.br. 21/1 K.O. Kostol definiše se regulaciono i nivelaciono rešenje predmetne parcele.

Kroz Urbanistički projekat definisane su granice zahvata , tj. granice parcele namenjene za izgradnju poljoprivrednog objekta.

Regulacija:

Postojeće granice zahvaćene parcele se zadržavaju , što znači da katastarske međe ka susednim parcelama ostaju nepromenjene.

Regulaciona linija predstavlja liniju koja razdvaja površinu određene javne namene od površine predviđenih za druge javne i ostale namene. **U konkretnom slučaju zahvaćena parcela se sa jedne strane graniči sa javnim površinama i to: kp.br.1499/8 (lokalni put) i kp br. 1499/1 (Ulica Maršala Tita-državni put II reda).**

Građevinska linija jeste linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje osnovnog gabarita objekta.

Urbanističkim projektom se definiše položaj objekta građevinskom linijom u odnosu na regulacione linije susednih javnih površina, kao i u odnosu na postojeće susedne parcele, a u skladu sa važećim Prostornim planom opštine Kladovo, što je prikazano u poglavlju 5. Numerički pokazatelji, u Tabeli prikaza planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara za izgradnju na predmetnoj parceli.

Predmetna parcela se nalazi u obuhvatu PPOK kao poljoprivredno zemljište. Imajući sve to u vidu, a na osnovu zahteva Investitora, na predmetnoj kp br.21/1 planira se izgradnja sledećeg: Poljoprivredni objekat (Su+P+Pk) za smeštaj poljoprivrednog alata i za privremeni smeštaj poljoprivrednih proizvoda, pristupna saobraćajnica sa parking prostorom, pešački prilaz objektu, zelene površine, voćnjak i prateća infrastruktura.

Prostor obuhvaćen Urbanističkim projektom predstavlja uređenu celinu koja osim izgradnje predmetnog objekta, ima za cilj i očuvanje prirodnog karaktera lokacije i postizanje funkcionalne povezanosti svih sadržaja.

Položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice parcele:

1. Poljoprivredni objekat je u odnosu na:

- bočne granice parcele udaljen od 53,68m (kp br. 23/1 KO Kostol) i od 105,59m (kp br.1/1 KO Mala Vrbica)
- zadnju granicu parcele udaljen od 15,26m (kp br. 1/1 KO Mala Vrbica)
- regulacionu liniju lokalnog puta od 5,58-6,04m (kp br.1499/8 KO Kostol)
- regulacionu liniju državnog puta II reda od 98,08m (kp br.1499/1 KO Kostol)

2. Septička jama je u odnosu na:

- bočne granice parcele udaljena od 54,63m (kp br. 30/1 KO Kostol)
- zadnju granicu parcele udaljena od 4,24m (kp br.1/1 Ko mala Vrbica)
- regulacionu liniju lokalnog puta udaljena od 22,00m (kp br.1499/8 KO Kostol)
- u odnosu na novoplanirani poljoprivredni objekat udaljena od 7,43m

3. Rezervoar za pijaću vodu je u odnosu na:

- bočnu granicu parcele udaljen od 55,09m (kp br. 23/1 KO Kostol)
- regulacionu liniju lokalnog puta od 1,50m (kp br.1499/8 KO Kostol)
- u odnosu na novoplanirani poljoprivredni objekat udaljen od 2,54m

Na predmetnoj parceli, kp.br.21/1 KO Kostol postoje izgrađena još dva objekta i to Objekat br.1 (Po+P) i deo Objekat br.2 (Po+P), koji nisu predmet UP . Uvidom u katastar nepokretnosti, predmetna parcela je neizgrađena, što znači da su predmetni objekti izgrađeni bez odobrenja za gradnju. Na osnovu svega navedenog, UP za izgradnju novoplaniranog poljoprivrednog objekta treba da se ispoštuju posebna pravila građenja propisana PPOK, a koja se odnose samo na udaljenja u odnosu na regulacione linije i granice susednih parcela,kao i u odnosu na susedne izgrađene objekte.

Visinska regulacija:

Visinska regulacija definisana je planiranom spratnošću i visinom objekta;

Planom dozvoljena max. spratnost za predmetnu lokaciju je (P+2+Pk). U skladu sa uslovima iz Plana, urbanističkim projektom planirana spratnost poljoprivrednog objekta je (Su+P+Pk).

Nulta (apsolutna) kota terena je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta i za predmetnu lokaciju nalazi se na koti (ak +46.70m).

Visina planiranog objekta se odnosi na rastojanje od nulte kote terena do visine slemena ili do visine venca ukoliko je objekat rešen sa ravnim krovom.

Urbanističkim projektom planirani poljoprivredni objekat je visine 6,17m.

Nivelacija:

Sistem nivelacije se bazira na kotama terena i postojećoj nivelaciji ulične mreže. Pristupna saobraćajnica vezuju se za kontaktne, nivelaciono već definisane prostore. Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekta. Visinske kote na susednom lokalnom putu (kp br.1499/8), 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 postojećeg lokalnog puta.

Postojeći teren na lokaciji je u nagibu ka jugo-istoku. Nulta (apsolutna) kota terena nalazi se na koti (ak +46.70). Kota prizemlja planiranog objekata viša je od nulte kote za 45cm. Bliža geodetska određenja, data su u grafičkom prilogu Regulacije , nivelacije i saobraćaja.

Nivelete nove pristupne saobraćajnice na predmetnoj parceli usklađene su sa postojećim terenom i lokalnim putem. Projektom je planirana nivelacija parcele, predviđeni su potrebni padovi, tako da se objekat zaštiti od štetnih atmosferskih uticaja.

Površinske vode se odводе sa pristupne saobraćajnice i slobodnim padom prema linijskom kanalu (ACO drain multiline) do upojnog bunara (AŠ1) sa separatorom naftnih derivata (ACO Oleopator P), sa minimalnim padom od 1,5%.

Atmosferske padavine sa krova poljoprivrednog objekta se olučnim vertikalama odводе prema linijskom kanalu (ACO drain multiline), koji se postavlja oko objekata, do drugog upojnog bunara (AŠ2) lociranog u okviru zelene površine, sa minimalnim padom od 1,5%.

- Regulaciona i građevinske linije, položaj objekta i kote terena dati su na grafičkom prilogu br.: B-II-3.

REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE R=1:250

4.2.4. Pristup lokaciji i objektima

Urbanističko rešenje pristupa poljoprivrednom objektu urađeno je prema pribavljenim Uslovima JP "Komunalac" iz Kladova (Broj 613-1/2025 od 22.09.2025.god.). Predmetna parcela ima omogućen direktan kolski i pešački pristup (prilaz) sa susednog lokalnog puta. U okviru predmetne parcele planira se izgradnja pristupne saobraćajnice, širine 5,50m, koja je kolski prilaz poljoprivrednom objektu, kao i parking prostoru za putničko vozilo koji je planiran duž pristupne saobraćajnice. Parking prostor za poljoprivrednu mašinu planiran je sa zadnje strane objekta. Osim pristupne saobraćajnice planirana je izgradnja i pešačke komunikacije od ulaza do predmetnog objekta. Obzirom da je teren u nagibu planira se izgradnja stepenica u okviru pešačke komunikacije.

4.2.5. Saobraćaj i saobraćajne površine

Saobraćajno rešenje planirano Urbanističkim projektom urađeno je takođe u skladu sa pomenutim Uslovima JP "Komunalac" iz Kladova, a kojima se nalaže sledeće:

1. Priključak i prilazni put na kp br.21/1 KO Kostol planiran je sa lokalnog puta na kp br.1499/8 KO Kostol;
2. Minimalna širina priključka mora da obezbedi nesmetan ulazak i izlazak merodavnog vozila sa radijusima kojima će se obezbediti bezbedno kretanje vozila koji će imati pristup poljoprivrednom objektu;
3. Voditi računa o postojećim instalacijama koje se nalaze ispod planiranog pristupnog puta, u slučaju eventualnog oštećenja troškove snosi investitor;
4. Odvodnjavanje sa pristupne-interne saobraćajnice rešavati u okviru kp br.21/1 KO Kostol, a ne ka kp br.1499/8 KO Kladovo (lokakni put);
5. Ukoliko udaljenost ivice prilaznog puta i granice parcele nisu dovoljne za nesmetano skretanje vozila koja pristupaju novoplaniranom objektu, ulaznu kapiju pomeriti ka unutrašnjosti dvorišta.

Kolski saobraćaj:

Kolski pristup predmetnoj parceli, kao što je prethodno rečeno, rešen je sa susednog lokalnog puta(k.p.br.1499/8). Pristupna saobraćajnica je propisne širine od 5,50m sa radijusima koji obezbeđuju bezbedno skretanje vozila i iznose 5,00m, rešena je kao manipulativna saobraćajna površina, kao kolski prilaz do parking prostora za putničko vozilo, poljoprivrednu mašinu i planiranog objekta. Površinske vode se odводе minimalnim padom od 1,5% sa pristupne saobraćajnice prema linijskom kanalu (ACO drain multiline) sa separatorom naftnih derivata (ACO Oleopator P), a prečišćena voda dalje do upojnog bunara (AŠ1). Završna obrada pristupne saobraćajnice je drobljeni kamen (tucanik).

JP "Komunalac" iz Kladova je nakon stručne provjere predmetnog UP, konstatovao da su ispoštovani svi saobraćajni uslovi i izdao saglasnost broj 297-1/2026 od 27.03.2026.godine.

4.2.6. Parkiranje i garažiranje

U skladu sa Informacijom o lokaciji, tj. sa uslovima iz važećeg PPOK, parkiranje je rešeno u okviru predmetne parcele.

Urbanističkim projektom, a za potrebe izgradnje poljoprivrednog objekta planira se izgradnja 1 p.m. za putničko vozilo i 1 p.m. za poljoprivrednu mašinu.

Parking za putničko vozilo je planirano paralelno uz pristupnu saobraćajnicu, u neposrednoj blizini predmetnog poljoprivrednog objekta, dimenzija 2,5x5,0m i završno se obrađuje betonskim šupljim raster elementima-zeleni parking. Parking za poljoprivrednu mašinu je planiran u sklopu pristupne saobraćajnice, sa zapadne strane u odnosu na objekat. Dimenzija parking mesta za poljoprivrednu mašinu je 3,9x9,0m i završno se obrađuje šupljim betonskim raster elementima.

- Grafički prilog u projektu br.: (B-II-3) – Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije R=1:250

4.2.7. 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 objekata na građevinskoj parceli:

Udaljenost novog objekta od drugog objekta utvrđuju se primenom pravila udaljenosti novog objekta od granice susedne parcele i susednih objekata, a koje je propisano u posebnim pravilima gradjenja PPOK. Urbanističkim projektom planirana je izgradnja poljoprivrednog objekta za potrebe skladištenja alata i privremenog skladištenja poljoprivrednih proizvoda. Planirani poljoprivredni objekat je postavljen na propisanoj udaljenosti od međnih i regulacione linije.

U konkretnom slučaju na predmetnoj parceli (21/1) su izgrađena dva objekta bez odobrenja za izgradnju i nisu predmet UP, ali su ispoštovana propisana udaljenja novoplaniranog poljoprivrednog objekta u odnosu na izgrađene objekte na predmetnoj parceli. Novoplanirani poljoprivredni objekat je na udaljenosti od 30,38-32,91m od susednog objekta na predmetnoj parceli. Na susednim parcelama ne postoje izgrađeni objekti.

- Planirana namena objekta na građevinskoj parceli:

Namena i karakter planiranog objekta je u skladu sa dozvoljenom namenama iz Plana, poljoprivredni objekat za skladištenje alata i poljoprivrednih proizvoda, i kao takav ne ugrožava okolinu bukom i zagađenjima;

- Ograđivanje građevinske parcele:

Ograđivanje predmetne parcele je dozvoljeno, ali se preporučuje da se one po mogućstvu ne ograđuju. U koliko se ipak ograđuju, preporučuje se transparentna ili ograda od zelenila, visine do 1,40m.

Predmetna parcela se ne ograđuje.

4.2.8. 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.

4.2.9. Energetska efikasnost 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 planiranog objekta 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).

5. NUMERIČKI POKAZATELJI:

Tabela-1: Prikaz ostvarenih površina u sklopu katastarske parcele:

Sadržaji u sklopu predmetne parcele:	BRUTO P pod. (m ²)	BRUTO P priz. (m ²)	BRUTO P potk. (m ²)	BRGP (m ²)	Bruto izgrađ. površina (m ²)
1) Poljoprivredni objekat (Su+P+Pk)	55,40	56,30	57,88	114,18	169,58
2) Objekat br.1 (Po+P)	25,44	86,00	/	86,00	111,44
3) Objekat br.2 (Po+P)-deo	24,81	32,99	/	32,99	57,80
Ukupno pod objektima:	105,65	175,29	57,88	233,17	338,82

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonskurazradu lokacije
za izgradnju poljoprivrednog objekta (Su+P+Pk) na k.p.br. 21/1 K.O. Kostol*

Pristupna saobraćajnica sa parking prostorom		208,87		208,87	
Pešačke površine		40,39		40,39	
Prostor za kontejner za komunalni otpad		4,83		4,83	
Uređene zelene površine		115,07		115,07	
Obradive površine (voćnjak)		4.286,55		4.286,55	
Ukupna neizgrađena površina		4.655,71		4.655,71	
Ukupna površina parcele		4831,00		4831,00	

Tabela 2: Uporedni prikaz zadatih parametara iz PPOK i ostvarenih u sklopu parcele:

Parametri	Zadati parametri PPOK	Ostvareni parametri Urb.projektom
1) Poljoprivredni objekat		
Udaljenost građevinske od regulacione linije lokalnog puta (kp.br.1499/8)	5,00m	5,58-6,04m
Udaljenost građevinske od regulacione linije državnog puta II reda (kp.br.1499/1)	10,00m	98,08m
Udaljenost objekta od bočnih granica susednih parcela	/	53,68m (23/1 KO Kostol) 105,59m (1/1 KO Mala Vrbica)
Udaljenost objekta od zadnje granice susedne parcele (1/1 KO Mala Vrbica)	/	15,26m
Max stepen zauzetosti (%)	50,00%	3,63%
Max spratnost objekta	(P+2+Pk)	(Su+P+Pk)
Zelene površine	20,00%	91,11%

Namena objekta	Objekat namenjen poljoprivredi	Objekat namenjen poljoprivredi
Parkiranje	na sopstvenoj parceli	na sopstvenoj parceli (1p.m. za putničko vozilo i 1p.m. za poljoprivrednu mašinu)

Urbanističko arhitektonska razrada lokacije data je na grafičkom prilogu br.: (B-II-4.) SITUACIONI PLAN SA PARTERNIM UREĐENJEM R=1:250

6. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Uređenje neizgrađenih i zelenih površina obuhvata :

- uređenje zastrtih površina
- uređenje zelenih površina

a) Način obrade zastrtih površina

- Manipulativne saobraćajne površine – pristupna saobraćajnica i manipulativne saobraćajne površine rade se po izboru projektanta i investitora I završno se obrađuju tucanikom; parking za putničko vozilo I poljoprivrednu mašinu se završno obrađuju betonskim šupljim raster elementima-zeleni parking;
- Pešački prilaz do objekta završno se obrađuju popločavanjem od behaton prizmi;
- Glavnim projektom spoljnog uređenja terena, detaljnije će se definisati način popločavanja pešačkih I kolskih komunikacija, parking prostora, sve to sa jedinstvenom obradom i materijalima.

b) Ozelenjavanje

- Urbanističkim projektom data su i pravila ozelenjavanja i pejzažnog uređenja, na nivou predmetne parcele, a u skladu sa Planom.
- Zelenilo će se formirati kao travnati parter na delu oko objekta sa autohtonim vrstama biljaka, otpornim na aerozagađenje, koje imaju gustu I dobro razvijenu krošnju, dok se uz pešačku komunikaciju planiraju dekorativne vrste prilagodljive lokalnim uslovima. Na ostalom delu parcele nalazi se zasad voća I vinograd, kao obradiva površina.

Minimalni stepen zelenih površina na nivou građevinske parcele definisan Planom je 20%.

Urbanističkim projektom planira se zelenilo kao uređene zelene površine I obradive površine (voćnjak,vinograd) u ukupnoj površini od 4.401,62m² (91,11%)

7. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

• Postojeće stanje

- Predmetna parcela koja se tretira Urbanističkim projektom (k.p.br. 21/1) je izgrađena, ali komunalno neopremljena. Budući planirani poljoprivredni objekat se može priključiti 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.

7.1. Priključak na vodovodnu mrežu

Na osnovu Obaveštenja o infrastrukturi JP «Jedinstvo» iz Kladova br.48-50/25 od 19.09.2025.god., deo naselja Kostol na kojoj se nalazi kp br.21/1 KO Kostol ne poseduje izgrađenu infrastrukturu ulične vodovodne mreže.

• Planirana vodovodna mreža:

Investitor planira ugradnju podzemnog horizontalnog rezervoara za vodu na predmenoj parceli za potrebe poljoprivrednog objekta. Rezervoar za pijaću-cisterna vodu bi bio podzemni, izrađen od visokokvalitetnog polietilena, korisne zapremine 5000l. U rezervoar bi se po potrebi dopremala pijaća voda u dogovoru sa nadležnim JP «Jedinstvom» iz Kladova. Od rezervoara bi se vodovodnim cevima Ø80 distribuirala voda do objekta.

Pri izradi projekata za građevinsku dozvolu detaljnije će se obraditi vodovodna instalacija kao i rezervoar za vodu.

7.2. Priključak na kanalizacionu mrežu

Na osnovu Obaveštenja o infrastrukturi JP «Jedinstvo» iz Kladova br.49-40/25 od 19.09.2025.god., lokacija izvan naseljenog dela naselja Kostol na kojoj se nalazi kp br.21/1 KO Kostol ne poseduje izgrađenu infrastrukturu javne kanalizacione mreže.

Planirana fekalna kanalizaciona mreža:

Investitor planira izgradnju nepropusne septičke jame na predmetnoj parceli za potrebe poljoprivrednog objekta, koja bi se periodično praznila, u dogovoru sa nadležnim javnim preduzećem. Nepropusna septička jama je dim. 7,2x3,6m i nalazi se na 5,0m od poljoprivrednog objekta. Spoljni priključak od objekta do septičke jame izvršiće se PVC kanalizacionim cevima Ø160 pritiske čvrstoće SN8.

Pri izradi projekata za građevinsku dozvolu detaljnije će se obraditi kanalizacione instalacije.

• Atmosferska kanalizacija-uslovi:

Na osnovu Obaveštenja o infrastrukturi br.49-41/2025 od 19.09.2025.god., izdato od strane JP «Jedinstvo» Kladovo, lokacija izvan naseljenog dela naselja Kostol na kojoj se nalazi kp br.21/1 KO Kostol ne poseduje izgrađenu infrastrukturu javne atmosferske kanalizacione mreže.

• Atmosferska kanalizacija-planirano:

Urbanističkim projektom je planirano da se u okviru predmetne kp br.21/1 KO Kostol, planirane za izgradnju poljoprivrednog objekta izgradi sekundarna atmosferska kanalizaciona mreža.

Površinske vode se odводе sa pristupne saobraćajnice I parking prostora slobodnim padom prema linijskom kanalu (ACO drain multiline) do upojnog bunara sa separatorom naftnih derivata (ACO Oleopator P). ACO Oleopator P (separator naftnih derivata) je projektovan za ugradnju u zemlju izvan objekta za tretman voda sa površina (parking prostora) gde može doći do pojave zauljenih čestica radi zaštite okolnih površina. Unutrašnji elementi separatora su izgrađeni od PEHD-a ili nerđajućeg čelika. Separator poseduje poklopac Ø600mm za klasu nosivosti A15, B125 i D400 u skladu sa EN124.

Duž pristupne saobraćajnice postaviće se ACO drain multiline-linijski sistem kanala od polimer betona za odvodnjavanje površinskih voda sa pristupne saobraćajnice I parking prostora do upojnog bunara sa

separatorom (AŠ1). Ovaj sistem je širine svetlog otvora 150mm i projektovan je za klase opterećenja A15-E600kN. Preko kanala postavlja se pokrivna rešetka od nerđajućeg pocinkovanog čelika.

Atmosferske padavine sa krova objekta se olučnim vertikalama odvođe prema linijskom kanalu (ACO drain multiline), koji se postavlja oko objekata, do drugog upojnog bunara (AŠ2) lociranog u okviru zelene površine, sa minimalnim padom od 1,5%.

7.3. Priključak na elektroenergetsku mrežu

Elektroenergetska mreža – uslovi:

Za potrebe priključenja poljoprivrednog objekta na kp br. broj 21/1 KO Kostol, Ogranak Elektrodistribucije Zaječar izdao je Uslove br. 2561200-D.10.08-381615/3-2025 od 22.10.2025.godine, kojima se navodi sledeće:

- U obuhvatu Urbanističkog projekta ne nalaze se elektrodistributivni objekti koji bi ometali planiranu izgradnju;
- Za potrebe priključenja planiranog objekta na distributivni sistem električne energije, pri čemu je zahtevana snaga iznosi 20kW, biće potrebno izgraditi n.n. mrežu orijentacione dužine 500m od TS 10/0,4kV "Trajanov most" do kp br.21/1 KO Kostol;
- Planirani objekti biće priključeni preko izmeštenog mernog mesta u slobodnostojećem mernom ormanu koji će biti nesmetano dostupan ovlašćenim licima Elektrodistribucije.
- Bliže uslove za projektovanje i priključenje, a za potrebe izrade PGD-a Ogranak Elektrodistribucije Zaječar će propisati u redovnom postupku u objedinjenoj proceduri.

Elektro energetska mreža- planirano:

Priključenje na elektro energetska mrežu izvešće se u svemu prema uslovima Ogranka Elektrodistribucije Zaječar, broj 2561200-D.10.08-381615/3-2025 od 22.10.2025.godine.

Za potrebe priključenja planiranog poljoprivrednog objekata na distributivni sistem električne energije, izgradiće se nisko naponska mreža dužine oko 500m od TS 10/0,4kV "Trajanov most" do mernog ormana koji će se postaviti na predmetnoj parceli na regulaciji ka lokalnom putu kako bi bio nesmetano dostupan ovlašćenim licima Elektrodistribucije.

Od ormana mernog mesta postaviće se podzemni kablovski vod do poljoprivrednog objekta.

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

7.4. Priključak na telekomunikacionu mrežu i signalne instalacije

Telekomunikaciona mreža-uslovi:

Za potrebe priključenja planiranog poljoprivrednog objekta na kp br. 21/1 KO Kostol, Telekom Srbija, Služba za planiranje i izgradnju mreže Niš izdala je Uslove br. D211-418121/2-2025 od 19.09.2025.godine, kojima se navodi sledeće:

- Na predmetnoj parceli nema tk infrastructure.

Tehnički uslovi za priključenje planiranog objekta na TK infrastrukturu:

- Nema mogućnosti za priključenje objekta na mrežu Telekoma

Telekomunikaciona mreža-planirano:

Urbanističkim projektom nije planirano priključenje poljoprivrednog objekta na telekomunikacionu infrastrukturu. Investitor će koristiti usluge mobilnih mreža.

7.5. Priključak na mrežu toplovoda

Na osnovu Obaveštenja o infrastrukturi JP «Jedinstvo» iz Kladova br.93-03/25 od 19.09.2025.god., lokacija izvan naseljenog dela naselja Kostol na kojoj se nalazi kp br.21/1 KO Kostol ne poseduje izgrađenu infrastrukturu toplovodnu mreže.

Urbanističkim projektom nije planirano uvođenje instalacija za grejanje predmetnog poljoprivrednog objekta.

8. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta, a u skladu sa PPOK izrađen je Geotehnički elaborat za potrebe dobijanja urbanističkih uslova za projekat izgradnje poljoprivrednog objekta na kp br.21/1 KO Kostol, br.GE1/26 od aprila 2026.godine, izrađen od strane GEO-Petara iz Beograda.

Za potrebe istraživanja na terenu izveden je veći broj istražnih radova, praćen adekvatnim laboratorijskim ispitivanjima čiji rezultati obezbeđuju geomehaničke parameter ispitivanih litoloških članova.

Izvedena su sledeća istraživanja i ispitivanja:

- rekognosciranje terena;
- istražno kopanje jame;
- inženjerskogeološko kartiranje jezgra;

Korelacijom rezultata dobljenih analizom postojećih dokumentacija definisane su geomorfološke karakteristike, geološka grada, hidrogeološke karakteristike terena, inženjersko-geološko stanje i svojstva terena kao i savremeni geodinamički procesi i pojave.

Na osnovu rezultata sprovedene geotehničke analize, mogu se doneti sledeći zaključci:

-Predmetna lokacija nalazi se u okviru terena sa pretežno ravničarsko-terasastim morfološkim karakteristikama, bez izraženih morfoloških oblika.

-U okviru samog obuhvata, reljef je ujednačen, sa malim visinskim razlikama i slabo izraženim mikroreljefskim oblicima. Nagibi terena su mali i ne predstavljaju značajno ograničenje sa aspekta planirane izgradnje. Na osnovu sagledanih geomorfoloških karakteristika, predmetna lokacija se može oceniti kao morfološki povoljna za planiranu izgradnju, s obzirom na to da reljefne karakteristike terena ne ukazuju na postojanje izraženih prirodnih ograničenja.

-Površinu teren na kojem se predviđa gradnja objekta čini humus (h) koji je debljine 0.6m. Ovi depoziti su kompletno izbegnuti ukopavanjem objekta i dubljim fundiranjem temelja. Treba napomenuti da se ova litološka sredina izbegava bez obzira na vrstu temeljne konstrukcije, kako bi se predupredile deformacije temelja i objekta usled mogućeg zamrzavanja tla.

-U sloju prašinastog peska (Q2elpr,p) se predviđa fundiranje objekta. Ova sredina je veoma povoljna za oslanjanje objekata sa aspekta fizičko-mehaničkih karakteristika. Bez obzira što je podložna velikom proceđivanju i cirkulaciji vode (koeficijent filtracije 10-5 m/s), neće doći do pojave većih neravnomernih sleganja i oštećenja objekta, pošto je ova sredina zbog svojeg litološkog sastava nedeformabilna.

-Predviđena dozvoljena nosivost ove sredine je oko $q_a=150\text{kPa}$.

- Prema GN-200 sredine u kojima se vrši iskop pripada II kategoriji tla.

-Posebno se ističe značaj nivelacionog uređenja terena oko projektovanog objekata. Plato treba da ima tako formiran nagib da se atmosferska voda odvede dalje od objekta imajući u vidu njegovu buduću funkciju i da u njegovoj neposrednoj blizini ni na jednom mestu ne zadržava voda.

- Pri projektovanju i izvođenju svih zemljanih radova potrebno je pridržavati se važećih odredbi Zakona o bezbednosti i zdravlju na radu.

Na osnovu svega gore navedenog može se zaključiti da je teren predmetne lokacije, kp br.21/1 KO Kostol, povoljan za planiranu namenu tj. Izgradnju poljoprivrednog objekta (Su+P+Pk).

9. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

• 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.

- Predmetna lokacija obuhvaćena Urbanističkim projektom se nalazi u okviru granica ekološki značajnog područja "Mala Vrbica" ekološke mreže RS utvrđene u skladu sa Uredbom o ekološkoj mreži ("Sl.glasnik RS", broj 102/10) u kojem je izdvojeno međunarodno i nacionalno značajno područje zap tice "Mala Vrbica" (IBA- Important Bird Area).

- Zahvaćena parcela je po nameni poljoprivredno zemljište, ali se parcela delom graniči sa državnim putem II reda, te je opterećen povećanim saobraćajem, kao i svim ostalim elementima koji prate ovaj rang ulice (buka, prašina, zagađenje i td.). Radi ublažavanja svih ovih pratećih negativnih faktora koji utiču na životnu sredinu 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 poljoprivrednog 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 projekte i propisanu tehničku dokumentaciju.

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

Predmetno područje nije u zoni zaštićenih područja za koje je sproveden ili pokrenut postupak zaštite u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode, 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, kanalizacionih sistema, prečišćavanjem otpadnih voda pre nego što se ispuste u vodene tokove, izgradnjom objekta 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.
- Zaštita vazduha – Planirani sadržaji i objekat nemaju štetnog uticaja na zagađenje vazduha.
- Zaštita biljnog i životinjskog sveta- Planirati mere zaštite ekološke mreže koje se odnose na zabranu uništavanja staništa divljih vrsta, kao i uspostavljanje kontinuiteta zelenih površina čija struktura i namena podržavaju funkciju ekološkog koridora. Predvideti ozelenjavanje prostora autohtonim vrstama biljaka otpornim na aerozagađenja koje imaju gustu i dobro razvijenu krošnju. Nije dozvoljeno uklanjanje stabala sa gnezdim ptica i prirodnim dupljama za gnežđenje. Predvideti kompletnu sanaciju i zatravljanje degradiranih površina.
- Zaštita od prekograničnih zagađenja - ukoliko do njih dođe (aerozagađenje, 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;
- Evakuacija otpada rešava se saglasno izdatim uslovima nadležnog javnog komunalnog preduzeća, odnosno Uslovima (odgovor po zahtevu) za izradu UP-a – za iznošenje smeća, od JP "Komunalac" Kladovo, br.633-1/2025, izdatim 29.09.2025.god. Navedeni uslovi ugrađeni su u Urbanistički projekat, u kome je određena lokacija za uslovima predviđen kontejner. Evakuacija otpada rešava se saglasno uslovima nadležnog javnog komunalnog preduzeća, planiranjem potrebne zapremine i vrste sudova, kao i vremena njihovog pražnjenja.

Na delu predmetne kp br.21/1 KO Kostol, na samom kolskom prilazu parceli, uz pristupnu saobraćajnicu predviđena je lokacija za postavljanje kontejnera za komunalni otpad, a sve u skladu sa izdatim uslovima.

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

- Građenje objekata, 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 planiranog objekta 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

Zaštita od požara se obezbeđuje u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara ("Sl.glasnik RS, br.111/2010, 20/2015 i 87/2018 – dr.zakoni) i podzakonskim propisima u vezi kategorizacije ugroženosti od požara i procene rizika i to

prvenstveno ispravnim lociranjem objekata sa omogućenjem direktnog pristupa protivpožarnim vozilima, ali i sa propisanim odstojanjima od susednih objekata radi sprečavanja širenja eventualnog požara.

- Planirani poljoprivredni objekat koji je predmet Urbanističkog projekta ne spada u kategoriju objekata za čiju je izgradnju neophodno pribaviti saglasnost MUP-a na tehničku dokumentaciju u pogledu mera zaštite od 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.

- **Zaštita od prirodnih razaranja :**

- Sa aspekta zaštite od mogućih prirodnih razaranja (zemljotresi, orkansi 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.

- U cilju zaštite od groma na budućem objektu obavezno je postavljanje gromobranskih instalacija.

- **Uslovi zaštite od poplava:**

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.

- 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:**

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta, pribavljeni su Uslovi za izradu predmetnog Urbanističkog projekta od Zavoda za zaštitu spomenika kulture Niš, (broj 1699/2-02 od 25.09.2025.god.), a mere propisane istim su ugrađene u UP i moraju se poštovati.

-Na osnovu uvida u registar nepokretnih kulturnih dobara koji se vode u Zavodu za zaštitu spomenika kulture, službene evidencije Zavoda i uvida na licu mesta ustanovljeno je da na predmetnoj lokaciji nema nepokretnih kulturnih dobara, evidentiranih arheoloških lokaliteta kao ni nepokretnosti koje uživaju prethodnu zaštitu na osnovu Zakona o kulturnom nasledju ("Sl.glasnik RS" br.129/2021).

Prilikom izgradnje objekata, u toku izvođenja zemljanih radova, investitor je u obavezi da postupa u skladu sa odredbama Zakona o kulturnom nasleđu.

-Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološki lokalitet ili arheološki predmet izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i o tome obavesti Zavod i da preuzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.

-Investitor je dužan da obezbedi sredstva za istraživanje, zaštitu, čuvanje, publikovanje i izlaganje dobara koja uživaju prethodnu zaštitu koja se otkriju prilikom izgradnje investicionih objekata do predaje dobara na čuvanje ovlašćenoj ustanovi zaštite.

• **Mere zaštite prirodnih dobara:**

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta Zavod za zaštitu prirode Srbije izdao je Rešenje o uslovima zaštite prirode dana 24.02.2026.godine pod 03 br.021-4802/3 u kojima se navodi sledeće:

1. Na prostoru za koji se izrađuje Urbanistički projekat nema zaštićenih područja za koje je sproveden ili pokrenut postupak zaštite u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode.
2. Predmetna lokacija, kp br.21/1 KO Kostol, se nalazi u okviru granica ekološki značajnog područja "Mala Vrbica" ekološke mreže RS utvrđene u skladu sa Uredbom o ekološkoj mreži ("Sl.glasnik RS", broj 102/10) u kojem je izdvojeno međunarodno i nacionalno značajno područje zap tice "Mala Vrbica" (IBA-Important Bird Area).

Shodno tačkama 1. i 2. Izdatog Rešenja izdati su sledeći uslovi zaštite prirode:

- 1) Planirane namene površina i urbanističke parametre uskladiti sa namenama definisanim Prostornim planom opštine Kladovo ("Sl.list opštine Kladovo", broj 1/2012);
- 2) Predvideti mere zaštite ekološke mreže koje se odnose na zabranu uništavanja i narušavanja staništa divljih vrsta, kao i uspostavljanje kontinuiteta zelenih površina čija struktura i namena podržava funkciju ekoloških koridora;
- 3) Ukoliko se u toku izvođenja radova naiđe na geološko-paleontološka dokumenta (fosili, minerali, kristali i dr.) ili mineralno-petrološke objekte, za koje se pretpostavlja da imaju svojstva prirodnog dobra, izvođač radova je dužan da o tome obavesti Ministarstvo zaštite životne sredine kao i da preuzme sve mere zaštite tog dobra od uništenja, oštećenja ili krađe do dolaska ovlašćenog lica, u skladu sa čl.99. Zakona o zaštiti prirode;
- 4) Predvideti da se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova preduzmu sve mere kojima će se omogućiti stabilnost tla u toku izgradnje objekta i sprečiti pojava erozije i inženjersko-geoloških procesa u neposrednom okruženju;
- 5) Predvideti mere kojima bi se obezbedio najviši nivo komunalne higijene, otpad uklanjati sa lokacije pod uslovima nadležne komunalne službe i u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom ("Sl.glasnik RS", br.109/25);
- 6) Predvideti infrastrukturno opremanje lokacije u skladu sa idejnim rešenjem. Septička jama mora da bude izolovana i nepropusna;
- 7) U cilju postizanja energetske efikasnosti objekta, prilikom izgradnje predvideti propisana energetska svojstva u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada ("Sl.glasnik RS", br.61/11);
- 8) Obezbediti odgovarajući sistem protivpožarne zaštite u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara ("Sl.glasnik RS, br.111/2010, 20/2015 i 87/2018 – dr.zakoni);

- 9) Tokom izvođenja radova, u skladu sa čl.10. i 16. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Sl.glasnik RS", br.96/21) nivo buke ne sme preći granične vrednosti za radnu sredinu;
- 10) Predvideti ozelenjavanje prostora autohtonim vrstama biljaka, otpornim na aerozagađenje, koje imaju gustu i dobro razvijenu krošnju, a kao dekorativne vrste mogu se koristiti i vrste egzota koje se mogu prilagoditi lokalnim uslovima, a da pri tom nisu invazivne i alergene (topola i sl.). Invazivne vrste u Srbiji su: *Acer negundo* (jasenolisni javor ili pegundovac), *Amorpha fruticose* (bagremac), *Robinia pseudoacacia* (bagrem), *Ailanthus altissima* (kiselo drvo), *Fraxinus Americana* (američki jasen), *Fraxinus pennsylvanica* (pensilvaniski jasen), *Celtis occidentalis* (američki kopriivić), *Ulmus pumila* (sitnolisni ili srebrni brest), *Prunus padus* (sremza), *Prunus serotina* (kasna spremza) i dr.
- 11) Predvideti da se maksimalno skрати vreme odlaganja materijala koji se koristi prilikom izvođenja radova u koliko može poslužiti kao dobro sklonište za gmizavce i druge životinje, poštujući uslov da je zabranjeno ubijanje i sakupljanje svih vrsta gmizavaca ali i drugih životinja;
- 12) Radi smanjenja uticaja na noćne vrste letećih životinja planirati da izvori noćnog osvetljenja budu opremljeni zaštitom od rasipanja svetlosti, uz obavezu usmeravanja snopova svetlosti ka tlu i prigušivanja svetlosti nakon 23h, kao i poseban režim osvetljenja tokom selidbe ptica;
- 13) U cilju zaštite ornitofaune planirati što manju upotrebu reflektujućih materijala (staklo, metal i sl.);
- 14) Radove predvideti na udaljenosti najmanje 300m od pojedinačnih stabala, stubova ili objekata na kojima se uoče gnezda ptica grabljivica prečnika 50cm i veća u period gnežđenja od 15.marta do 15.jula;
- 15) Nije dozvoljeno uklanjanje stabala sa gnezdim ptica i prirodnim dupljama za gnežđenje. Ukoliko se radovi planiraju u neposrednoj blizini gnezda ptica, iste realizovati isključivo kada gnezda nisu aktivna, odnosno kada nema jaja ili mladunaca u gnezdju;
- 16) Planirati adekvatno pejzažno-arhitektonsko uređenje prilagođeno okolnom prostoru i nameni objekata;
- 17) Predvideti kompletnu sanaciju i zatravljivanje degradiranih površina u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine ("Sl.glasnik RS", br.135/04, 36/09-dr.zakon, 72/09-dr.zakon, 43/11-US, 14/16, 76/18, 95/18-dr.zakon i 94/24-dr.zakon);
- 18) Za pristup radnih mašina i dovoženje građevinskog materijala do lokacije, kao i odvoženje viška građevinskog materijala i drugog otpada, koristiti isključivo postojeći kolski prilazni put;
- 19) Predvideti odgovarajući parking proctor u okviru predmetne parcele, pri čijoj izgradnji treba izbeći formiranje velikih kompaktnih asfaltnih ili betonskih površina sadnjom pojedinačnih stabala i/ili formiranjem zatravnjenih raster elemenata;
- 20) U svim etapama građenja obavezno je:
 - Gradilište organizovati na minimalnoj površini potrebnoj za njegovo funkcionisanje, a manipulativne površine prostorno ograničiti;
 - Radove izvoditi u prostoru gradilišta i u skladu sa građevinskom dozvolom, a sve etape radova pravovremeno prijaviti nadležnim službama, organima lokalne samouprave i organizacijama koje su uslovile nadzor;
 - Viškovi građevinskog materijala, opreme i otpada nakon završetka radova, moraju se što pre ukloniti. Otpad deponovati na lokaciju i pod uslovima koje će odrediti nadležna opštinska služba;
 - Nakon završenih radova obavezno je sanirati i urediti sve površine oštećene tokom radova.

Predmetnim Urbanističkim projektom planirana je izgradnja Poljoprivrednog objekta (Su+P+Pk) za smeštaj alata i privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda na k.p. br.21/1 K.O. Kostol. Predmetna parcela je po nameni poljoprivredno zemljište i nalazi se u okviru granica ekološki značajnog područja "Mala Vrbica" ekološke mreže RS utvrđene u skladu sa Uredbom o ekološkoj mreži ("Sl.glasnik RS", broj 102/10) u kojem je izdvojeno međunarodno i nacionalno značajno područje za ptice "Mala Vrbica" (IBA- Important Bird Area). Na lokaciji, osim izgrađenih objekata suvlasnika, postoji zasad voća i vinograd, dok je ostala površina parcele pod niskim rastinjem- livada.

Urbanističkim projektom se osim izgradnje predmetnog poljoprivrednog objekta planira i uređenje dela parcele oko objekta, a sve u cilju obezbeđivanja uslova za uzgoj voća i njegovo privremeno skladištenje do distribucije. Kolski prilaz objektu je planiran sa lokalnog puta pristupnom saobraćajnicom koja se završno obrađuje drobljenim kamenom (tucanikom). Parkiranje je planirano u okviru predmetne parcele i to 1p.m. za putničko vozilo i 1p.m. za manju poljoprivrednu mašinu (koja je neophodna za održavanje i uzgoj voća). Parking prostori se završno obrađuju betonskim šupljim raster elementima sa zatravljenim šupljinama-zeleni parking. Pešačka komunikacija do objekta je planirana od betonskih behaton prizmama sa širim fugama na kojima se planira setva trave-zelene komunikacije. Uredjene zelene površine se planiraju oko objekta u površini od 115,07m² kao travnati parter sa autohtonim vrstama biljaka, otpornim na aerozagađenje, koje imaju gustu i dobro razvijenu krošnju, dok se uz pešačku komunikaciju planiraju dekorativne vrste prilagodljive lokalnim uslovima. Ostala površina parcele zadržava postojeće stanje (voćnjak, vinograd, livada..), a sve u cilju uspostavljanje kontinuiteta zelenih površina čija struktura i namena podržava funkciju ekoloških koridora. Urbanističkim projektom je planirano da se stabala sa gnezdima ptica i prirodnim dupljama za gnežđenje zadrže, ukoliko se nalaze na predmetnoj parceli, a radovi će se izvoditi isključivo kada gnezda nisu aktivna, odnosno kada nema jaja ili mladunaca u gnezdu;

Urbanističkim projektom su predviđene mere kojima bi se obezbedio najviši nivo komunalne higijene, a koji se odnosi na postavljanje kontejnera za komunalni otpad koji si se praznio u skladu sa uslovima i radom nadležnog komunalnog preduzeća JP "Komunalac" iz Kladova.

Infrastruktorna opremljenost parcele je u skladu sa idejnim rešenjem i izdatim uslovima nadležnih imaoca javnih ovlašćenja. Obzirom da ne postoji izgrađena infrastruktura u blizini objekta, Urbanističkim projektom je planirana izgradnja vodonepropusne septičke jame, rezervoara za pijaću vodu, atmosferske kanalizacije (linijski kanali sa separatorom za prečišćavanje i upojnim bunarima) i elektroenergetskih instalacija-priključni vod.

Izgradnjom planiranog poljoprivrednog objekta poštovaće se mere koje se odnose na sledeće:

- Ukoliko se u toku izvođenja radova naiđe na geološko-paleontološka dokumenta (fosili, minerali, kristali i dr.) ili mineralno-petrološke objekte, za koje se prepostavlja da imaju svojstva prirodnog dobra, izvođač radova će o tome obavesti Ministarstvo zaštite životne sredine i preuzeće sve mere zaštite tog dobra od uništenja, oštećenja ili krađe do dolaska ovlašćenog lica;
- Tokom izvođenja građevinskih i zemljanih radova preduzeće se sve mere kojima će se omogućiti stabilnost tla u toku izgradnje objekta i sprečiti pojava erozije i inženjersko-geoloških procesa u neposrednom okruženju a sve u skladu sa projektno-tehničkom dokumentacijom i geomehaničkim elaboratom;

- Tokom izvođenja radova vodiće se računa da nivo buke ne pređe granične vrednosti za radnu sredinu;
- Za pristup radnih mašina i dovoženje građevinskog materijala do lokacije koristiće se isključivo lokalni put (kp br.1499/8);
- Organizacija gradilišta vršiće se na minimalnoj površini potrebnoj za njegovo funkcionisanje;
- Radovi će se izvoditi u prostoru gradilišta i u skladu sa građevinskom dozvolom, dok će se sve etape radova pravovremeno prijavljivati nadležnim službama, organima lokalne samouprave i organizacijama koje su uslovile nadzor;
- U cilju zaštite ornitofaune smanjiće se upotreba reflektujućih materijala (staklo, metal i sl.);
- Noćno osvetljenje koristiće se minimalno uz zaštitu od rasipanja svetlosti;
- Nakon završetka radova viškovi građevinskog materijala, opreme i otpada odvoziće se na deponiju u skladu sa Planom upravljanja otpadom od građenja i pod uslovima koje će odrediti nadležna opštinska služba;

Zavod za zaštitu prirode Srbije je izvršio uvid u predmetni UP i utvrdio da su izdati uslovi zaštite prirode uvaženi i inkorporirani u isti, tako da na osnovu svega izdao je **pozitivno mišljenje o ispunjenosti uslova zaštite prirode 03 broj 021-4802/5 od 07.04.2026.godine.**

12. FAZNOST IZGRADNJE

Urbanističkim projektom nije planirana fazna realizacija radova.

13. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

- Ovaj 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, 62/23 i 91/25);
- 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.

Sastavio:

Valentina Đorđević, dipl.inž.arh.

Broj licence: 200 0545 03



V. Đorđević

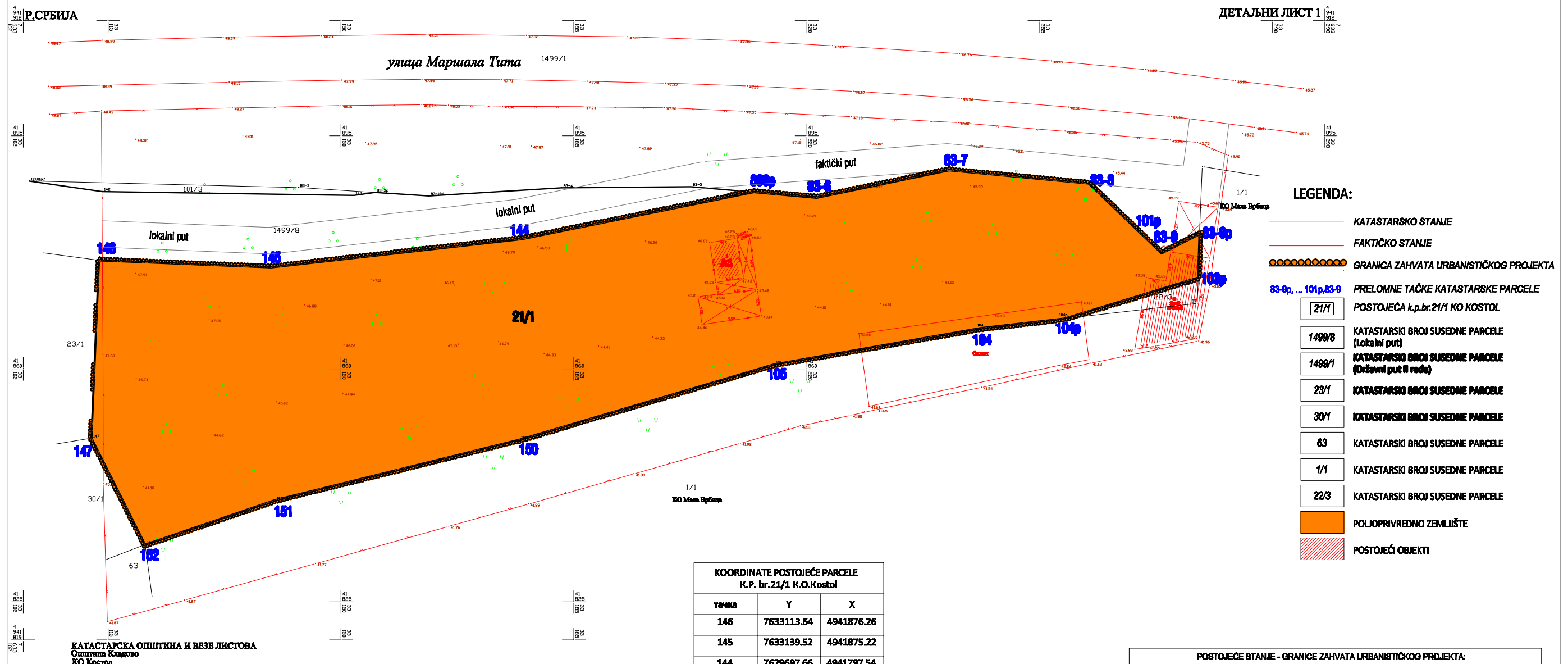
B- II GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA:

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 21/1, 22/3, ДЕО 1499/8 И ДЕО 101/3 КО КОСТОЛ

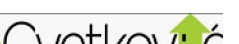
ДЕТАЉНИ ЛИСТ 1

4
941
912



KOORDINATE POSTOJEĆE PARCELE K.P. br.21/1 K.O.Kostol		
ТАЧКА	Y	X
146	7633113.64	4941876.26
145	7633139.52	4941875.22
144	7629697.66	4941797.54
899p	7629691.82	4941769.39
83-6	7629681.60	4941727.98
83-7	7629716.47	4941718.25
83-8	7629717.55	4941721.85
101p	7629744.94	4941837.92
83-9	7629744.94	4941837.92
83-9p	7629744.94	4941837.92
103p	7629744.94	4941837.92
104p	7629744.94	4941837.92
104	7629744.94	4941837.92
105	7629744.94	4941837.92
150	7629744.94	4941837.92
151	7629744.94	4941837.92
152	7629744.94	4941837.92
147	7629744.94	4941837.92
146	7629744.94	4941837.92

POSTOJEĆE STANJE - GRANICE ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA:					
FORMIRANA URBANISTIČKA CELINA	POSTOJEĆA KATASTRARSKA PARCELA BROJ	VRSTA ZEMLJIŠTA / OBILJEŽENJE / VRSTA PRAVA I IMAOCI PRAVA I UDELO	POSTOJEĆE STANJE KATASTRARSKE PARCELE - NAMENA	PLANIRANA NAMENA NOVE GRAĐEVINSKE PARCELE	POVRŠINA POSTOJEĆE KATASTRARSKE PARCELE
PARCELA ZA ZAJEDNIČKU POLUPRIVREDNOG OBJEKTA (Su+P+Pq)	21/1 <i>cele parcele</i>	- poljoprivredno zemljište; - Pristupa svojins; - Imaoce prava: 1) Đaskalović Đenis Radovo 2) Luganović Španjo Radovo 3) Miličević Rati Radovo	- poljoprivredno zemljište - <u>Predmetna parcela</u> <u>je izgrađena</u>	Poljoprivredni objekat (Su+P+Pq)	483m²
UKUPNA POVRŠINA ZAHVATA URB.PROJEKTA:					483m ²

 BIRO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM "BIRO CVETKOVIĆ" DOO KNJAŽEVAC <i>Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh., vlasnik Srbija, Knjaževac, Branika Radićevića 2 e-mail: office@birocvetkovic.co.rs telefon: 381 62 315 031</i>	Objekat i mesto gradnje: Poljoprivredni objekat (Su+P+Pk) na k.p. br.21/1 KO Kostol Opština Kladovo Odgovorni urbanista i odgovorni projektant: Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh. Broj licence: 200 - 0545 - 03 Projektant asanirnik: Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh. Broj licence: 300.1795.12	Vrsta tehničke dokumentacije: UP Razmera: 1 : 250 Oznaka i naziv dela projekta: URBANISTIČKI PROJEKAT Naziv crtača: KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANIČOM ZAHVATA UP-a Investitor: Marinović Emil, Kladovo Datum: Knjaževac, 2026. Broj liste: B-II-2

P.R.SRBIA

ДЕТАЉНИ ЛИСТ 1

улица Маршала Тита 1499/1

LEGENDA:

- KATASTRARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- GRANIČA ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- PRELOMNE TAČKE KATASTRARSKE PARCELE
- POSTOJEĆA k.p.br.21/1 KO KOSTOL
- KATASTRARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (Lokalni put)
- KATASTRARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (Državni put II reda)
- KATASTRARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
- KATASTRARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
- KATASTRARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
- KATASTRARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
- KATASTRARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
- OBJEKAT NAMENJEN POLJOPRIVREDI
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- PEŠAČKI I KOLSKI PRILAZ
- REGULACIONA LINIJ
- GRAĐEVINSKA LINIJ
- PODEBNA GRAĐEVINSKA LINIJ
- SREDNJI I NISKI LIŠČARI
- NISKO UKRASNO ŠIBJE

LEGENDA POVRŠINA:

- SAOBRAĆAJNA POVRŠINA-PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA-TUCANIK
- PEŠAČKE KOMUNIKACIJE-BEHATON PLOČE
- POVRŠINA PARKINGA - BEHATON ŠUPLJI RASTER ELEMENTI
- OBRADIVA POVRŠINA-VOĆNJAK, VINOGRAD
- UREĐENA ZELENA POVRŠINA
- POVRŠINA ZA KONTEJNER-BETON
- KONTEJNER ZA KOMUNALNI OTPAD

КАТАСТАРСКА ОПШТИНА И ВЕЗЕ ЛИСТОВА
Општина Кладово
КО Костол

УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА:

URBAN. PARAMETRI:	PREMA PPOK:	PLANIRANO URB.PROJ.:
Površina parcele:	4831m ²	4831m ²
Namena:	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište
Spratnost:	P+2+Pk	Su+P+Pk
Stепен zauzetości:	50%	3.63%
Procent zelenila:	20%	96.39%
Parkiranje:	na sopstvenoj parceli	na sopstvenoj parceli 2 p.m.

BRO CVETKOVIĆ

BIRO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
"BIRO CVETKOVIĆ" DOO KNJAŽEVAC

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

Objekat i mesto gradnje:
Poljoprivredni objekat (Su+P+Pk)
na k.p. br.21/1 KO Kostol
Opština Kladovo

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

Projektant saradnik:
Milen CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh.
Broj licencе: 300 L785 12

Vrsta tehnička dokumentacije: **UP** Razmera: **1 : 250**

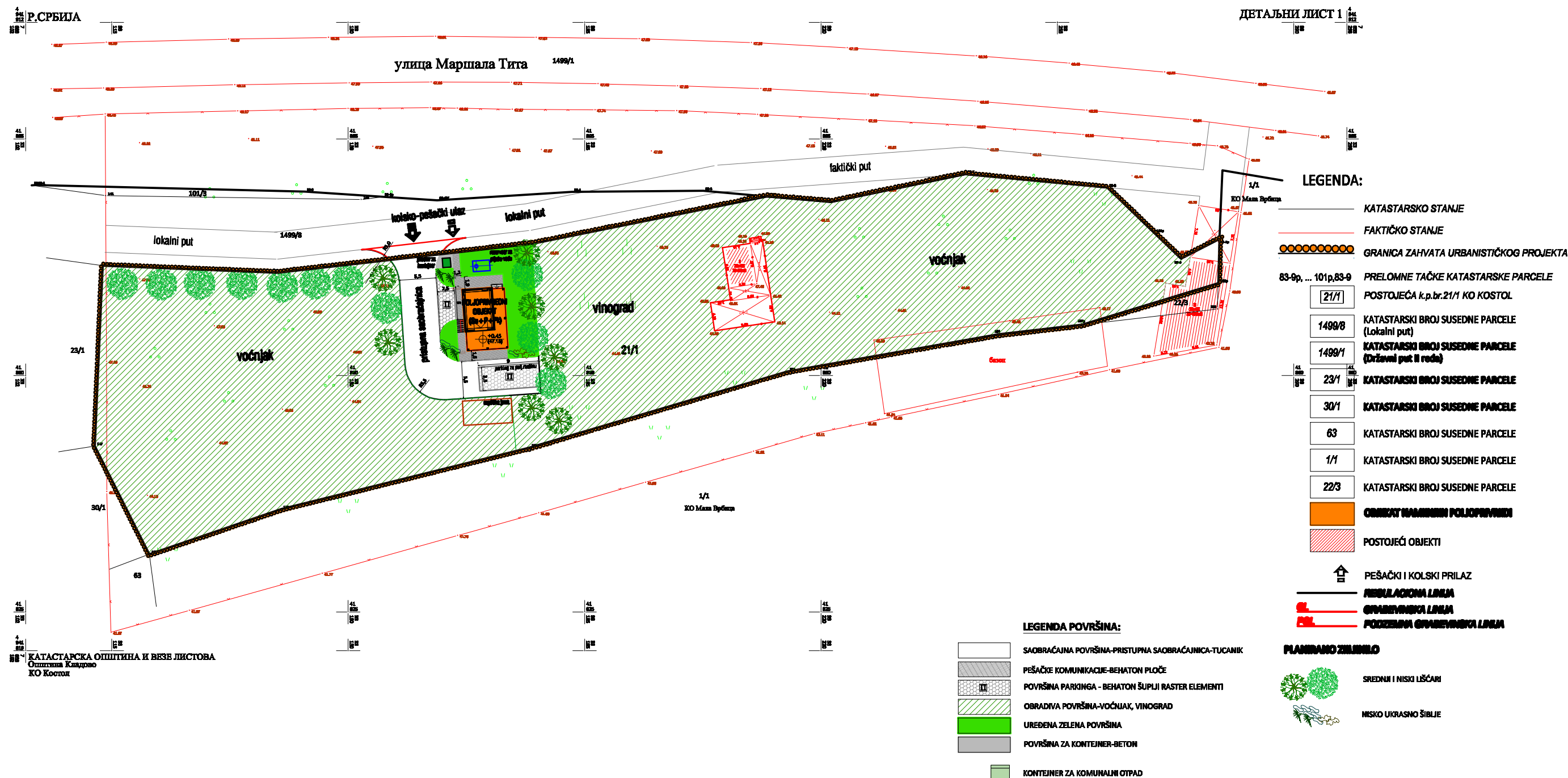
Oznaka i naziv dela projekta: **URBANISTIČKI PROJEKAT**

Naziv crteža: **REGULACIONO,NIVELACIONO I SAOBRAĆAJNO REŠENJE PLANIRANO STANJE**

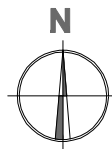
Investitor: Marinković Emil, Kladovo

Datum: Knjaževac, 2026. Broj lista: **B-II-3**

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 21/1, 22/3, ДВО 1499/8 И ДВО 101/3 КО КОСТОЛ

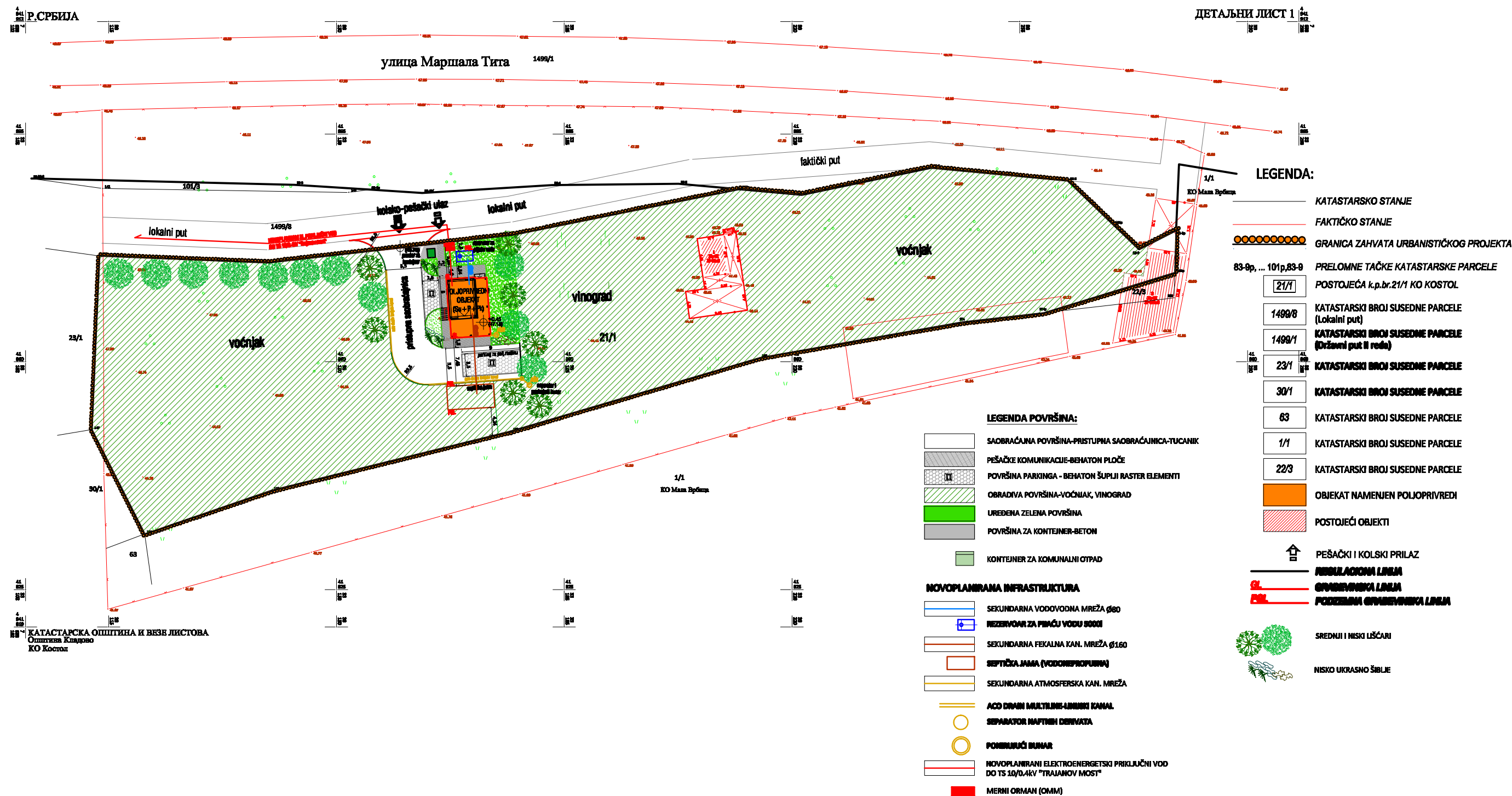


УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА:		
УРБАНИ ПАРАМЕТРИ:	ПРЕМА ППОК:	ПЛАНИРАНО УРБ.ПРОЈ.:
Површина парцеле:	4831m ²	4831m ²
Намена:	пољопривредно земљиште	пољопривредно земљиште
Спратност:	P+2+Pk	Su+P+Pk
Степен заузетост:	50%	3.63%
Процент зеленила:	20%	96.39%
Паркирање:	на сопственој парцели	на сопственој парцели 2 p.m.

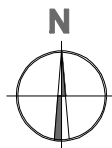


BiroCvetković БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ "БИРО ЦВЕТКОВИЋ" ДОО КЊАЗЕВАЦ Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх., власник Србија, Књажевац, Бранка Радићевића 2 е-маил: office@birocvetkovic.co.rs телефон: 381 62 315 031	Објекат и место градње: Пољопривредни објекат (Su+P+Pk) на к.п. бр.21/1 КО Костол Општина Кладово	Врста техничке документације: UP	Размер: 1 : 250
	Одговорни урбаниста и одговорни пројектант: Валентина ДОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх. Број лиценце: 200 - 0545 - 03	Ознака и назив дела пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	
	Пројектант сарадник: Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх. Број лиценце: 300 L795 12	Назив оријента: СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА ПАРТЕРНИМ РЕШЕЊЕМ	
		Инвеститор: Маринковић Емилија, Кладово	Датум: Књажевац, 2025.
		Број листа: B-II-4	

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 21/1, 22/3, ДВО 1499/8 И ДВО 101/3 КО КОСТОЛ



УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА:		
УРБАНИ ПАРАМЕТРИ:	ПРЕМА ПРОВОК:	ПЛАНИРАНО УРБ.ПРОЈЕКАТ:
Површина парцеле:	4831m ²	4831m ²
Намена:	пољопривредно земљиште	пољопривредно земљиште
Спратност:	P+2+Pk	Su+P+Pk
Степен заузетости:	50%	3.63%
Процент заокрени:	20%	96.39%
Паркирање:	на сопственој парцели	на сопственој парцели 2 п.м.



Biro Cvetković

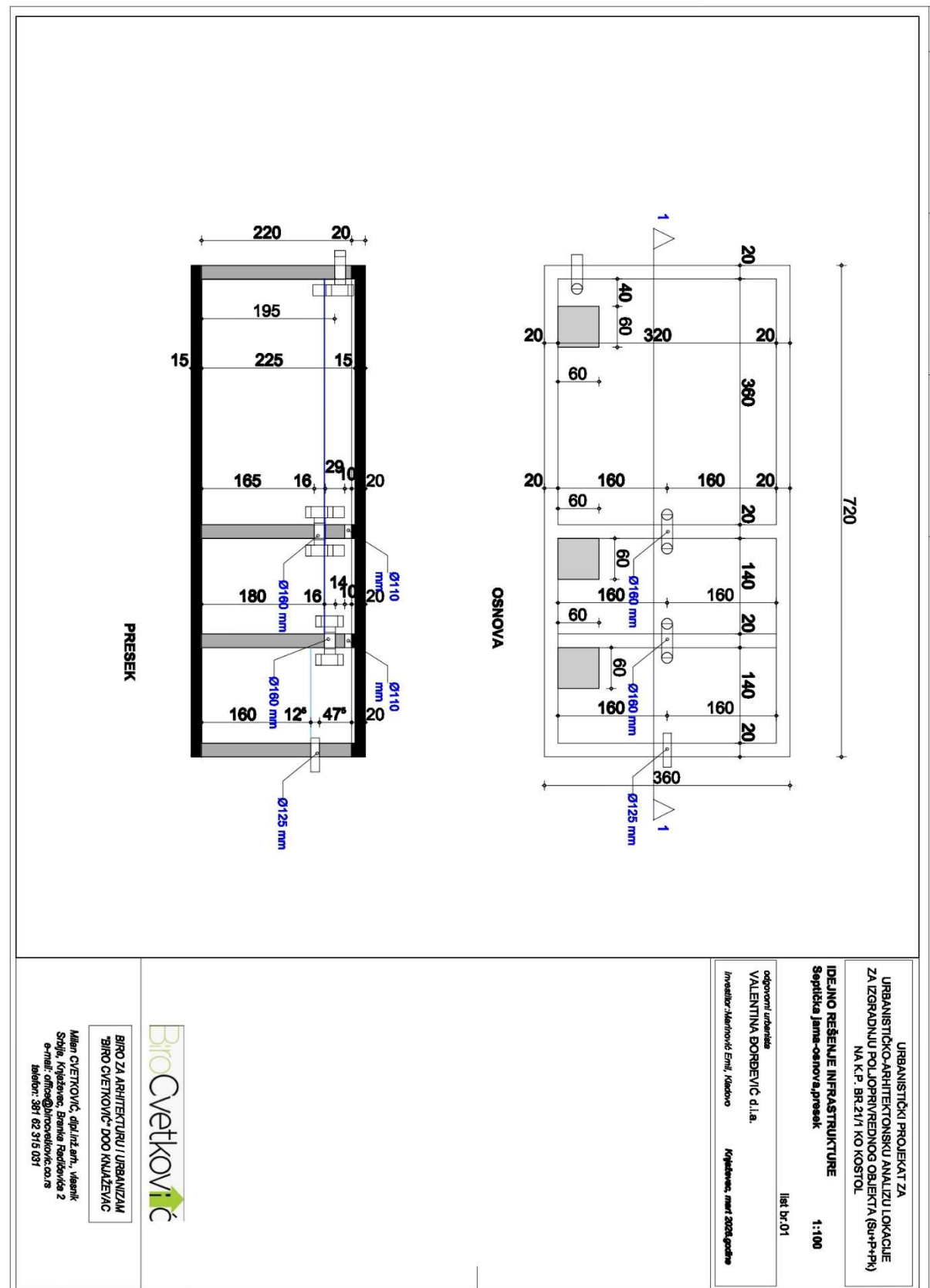
БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ
"БИРО ЦВЕТКОВИЋ" ДОО КЊАЗЕВАЦ

Милан ЦВЕТКОВИЋ, дип.инж.арх., власник
Србија, Крајевац, Бранка Радићевића 2
e-mail: office@birocvetkovic.co.rs
telefon: 381 62 315 031

Објекат и место градње: Пољопривредни објекат (Su+P+Pk) на к.п. бр.21/1 КО Костол Општина Кладово	Врста техничке документације: UP	Размер: 1 : 250
Одговорни урбаниста и одговорни пројектант: Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh. Број лиценце: 200 - 0545 - 03	Ознака и назив дела пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	Назив ортеза: СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА ПЛАНИРАНО СТАЊЕ
Пројектант саветник: Милан ЦВЕТКОВИЋ, дип.инж.арх. Број лиценце: 300 L795 12	Инвеститор: Маринковић Емил, Кладово	Датум: Крајевац, 2026.
	Број листа:	B-II-5

IDEJNO REŠENJE INFRASTRUKTURNIH OBJEKATA:

SEKUNDARNA FEKALNA KANALIZACIJA:



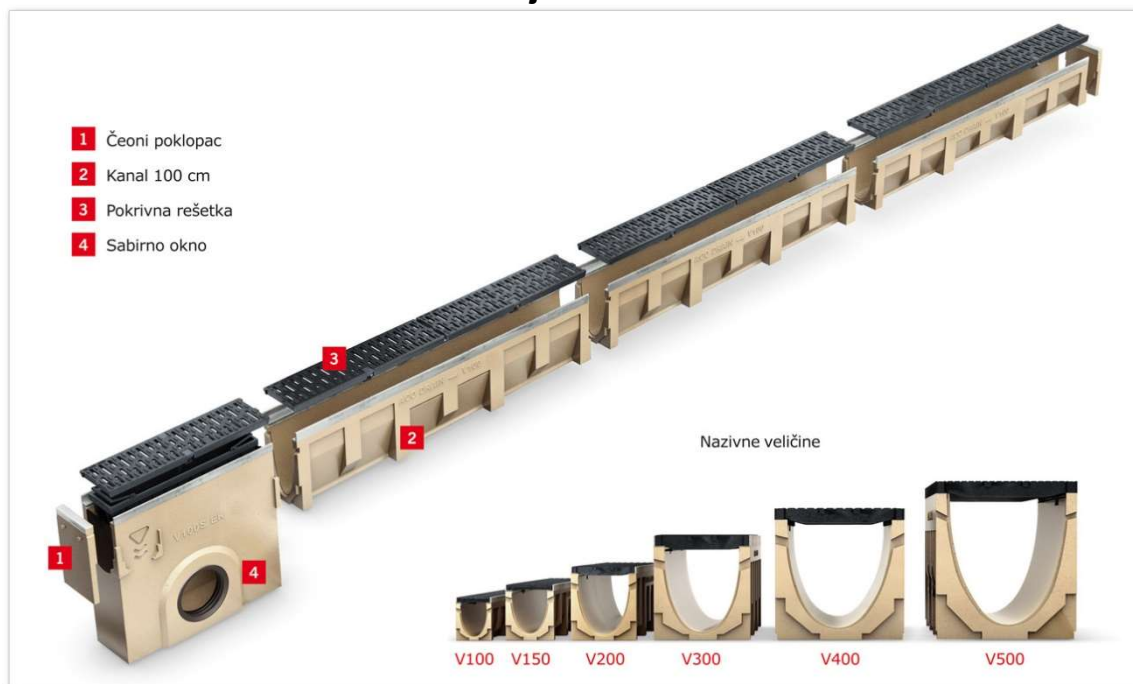
SEKUNDARNA VODOVODNA MREŽA:



REZERVOAR ZA PIJAĆU VODU

SEKUNDARNA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA:

ACO DRAIN MULTILINE-sistem linijskih kanala



ACO OLEOPATOR P- separator naftnih derivata



C - DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

PROJEKTNII ZADATAK
URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE
ZA IZGRADNJU SPOLJOPRIVREDNOG OBJEKTA (Su+P+Pk)
na k.p.br.21/1 K.O. Kostol

Izraditi Urbanistički projekat za potrebe izgradnje poljoprivrednog objekta na k.p.br.21/1 K.O.Kostol.

Urbanistički projekat izraditi u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („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, 62/23 i 91/25), važećom planskom dokumentacijom, informacijom o lokaciji, kao i uslovima nadležnih imaoaca javnih ovlašćenja.

INVESTITOR:

Marinović Emil, Kladovo



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 27.04.2026. 20:23:55

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	12551277-d981-407f-be7f-086a7530658f
Матични број општине:	70572
Општина:	КЛАДОВО
Матични број катастарске општине:	716677
Катастарска општина:	КОСТОЛ
Датум ажурности:	24.04.2026. 14:23
Служба:	КЛАДОВО
Извор податка:	КЛАДОВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МАРШАЛА ТИТА
Број парцеле:	21/1
Површина m ² :	4831
Број извода (*):	945
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 4. КЛАСЕ
Површина m ² :	4831
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ДАСКАЛОВИЋ (ДИМИТРИЈЕ) ДЕНИС
Адреса:	МАЛА ВРБИЦА, НЕМА УЛИЦЕ ББ
Матични број лица:	2809989752546
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/4
Назив:	ЛУПУЛОВИЋ (ВОЈИСЛАВ) СПАСОЈЕ
Адреса:	МАЛА ВРБИЦА, ДУНАВСКА 2
Матични број лица:	2408949752514
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	МАРИНОВИЋ (КРСТА) ЕМИЛ
Адреса:	КЛАДОВО, 1.МАЈА 7
Матични број лица:	2903006752516
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/4
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	
* Ранији број листа непокретности.	

GORAN ŽIVANOVIĆ PR
BIBRO ZA GEODETSKE POSLOVE
GEO-DIST
KLADOVO

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


BORAN ŽIVANOVIĆ PR
BIRO ZA GEODETSKE POSLOVE
GEO-DIST
KLADOVO



Република Србија
ОПШТИНА КЛАДОВО
Општинска управа Кладово
Одељење за урбанизам, грађевинарство и
планирање
Број: 353-31/2025-III-04
Датум: 18.08.2025.год.
КЛАДОВО

Одељење за урбанизам, грађевинарство и планирање Општинске управе Кладово, решавајући по захтеву број: 353-31/2025-III-04 од 12.08.2024.године поднетог преко **Мариновић Емила** из Кладова, ул. 1.Мај бр.7 на основу члана 53.Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и **Просторног плана општине Кладово** („Сл. лист општине Кладово“, бр. 1/2012) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

За кп.бр. 21/1 КО Костол, општина Кладово

Катастарска парцела бр. **21/1 КО Костол** налази се у границама **Просторног плана општине Кладово** („Сл. лист општине Кладово“, бр. 1/2012) као земљиште у пољопривредном подручју за које је прописана обавезна израда **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**.

На пољопривредном земљишту је забрањена изградња.

Дозвољена је изузетно:

– изградња објеката у функцији пољопривреде

Забрањена је изградња:

- ☐ стамбених објеката породичних и вишепородичних
- ☐ мешовитих, стамбено-пословних објеката
- ☐ објеката услужних, трговинских и занатских делатности
- ☐ објеката социјалног стандарда: школе, дечије установе, амбуланте, ветеринарске станице, домови културе и сл.
- ☐ верских објеката
- ☐ депонија отпада изузев на простору који је за то овим планом одређен.

Положај објекта на парцели:

Минимално одстојање сточних фарми од грађевинског подручја мора износити најмање 100m, и лоцирати се само низ ветар у односу на насеље.

Индекси: Највећи дозвољени индекс изграђености је 1,6.

Највећи дозвољени индекс заузетости је 50%.

Спратност: ☐ Највећа дозвољена спратност је П+2+Пк

☐ Висина надзатка поткровља износи највише 1,60 m.

Обавеза израде и верификације урбанистичког пројекта.

Парцела обавезно мора имати приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај.

Напомена:

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

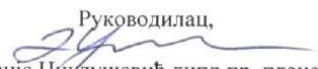
Информацију о локацији доставити:

1. Подносиоцу захтева и
2. Архиви Општинске управе општине Кладово

Припремила,
Бојана Поповић



Руководилац,


Димитрије Циклушевић дипл.пр..планер


Душан Белић, дипл.правник

C - II USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA

ЈП „Јединство“
Број:48-50/25
19.09.2025. год.
Кладово

Емил Мариновић
1 маја бр. 7
Кладово

По поднетом захтеву, заводни број 1376 од 16.09.2025. године за издавање локацијских услова за прикључење на водоводну мрежу, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за потребе изградње економског објекта, спратности По+П+Пк са кп.бр. 21/1 КО Костол

Подносилац захтева: Емил Мариновић ул. 1 маја бр. 7 Кладово

ЈП "Јединство" Кладово -Техничка служба издаје

ОБАВЕШТЕЊЕ О ИНФРАСТРУКТУРИ

Део насеља Костол на чијој се територији налази предметна парцела 21/1 КО Костол не поседује изграђену инфраструктуру уличне водоводне мреже и не постоје локацијски услови за прикључење на водоводну мрежу из претходно наведеног разлога.

Обрадио

Дејан Рајх

Извршни директор

Бранко Мајкановић

Директор

Давид Ђурђевић

ЈП „Јединство“
Број: 49-40/25
19.09.2025. год.
Кладово

Емил Мариновић
1 маја бр. 7
Кладово

По поднетом захтеву, заводни број 1377 од 16.09.2025. године за издавање локацијских услова за прикључење на мрежу за канализацију, одвођење и пречишћавање фекалних вода, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за потребе изградње економског објекта, спратности По+П+Пк са кп.бр. 21/1 КО Костол

Подносилац захтева: Емил Мариновић ул. 1 маја бр. 7 Кладово

ЈП "Јединство" Кладово -Техничка служба издаје

ОБАВЕШТЕЊЕ О ИНФРАСТРУКТУРИ

Део насеља Костол на чијој се територији налази предметна парцела 21/1 КО Костол не поседује изграђену инфраструктуру уличне мреже за канализацију, одвођење и пречишћавање фекалних вода и не постоје локацијски услови за прикључење на фекалну канализациону мрежу из претходно наведеног разлога.

Обрадио

Дејан Рајк

Извршни директор

Бранко Мајкановић

Директор

Давид Ђурђевић

ЈП „Јединство“
Број: 49-41/25
19.09.2025. год.
Кладово

Емил Мариновић
1 маја бр. 7
Кладово

По поднетом захтеву, заводни број 1378 од 16.09.2025. године за издавање локацијских услова за прикључење на атмосферску мрежу, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за потребе изградње економског објекта, спратности По+П+Пк са кп.бр. 21/1 КО Костол

Подносилац захтева: Емил Мариновић ул. 1 маја бр. 7 Кладово

ЈП "Јединство" Кладово -Техничка служба издаје

ОБАВЕШТЕЊЕ О ИНФРАСТРУКТУРИ

Насеље Костол на чијој се територији налази предметна парцела 21/1 КО Костол не поседује изграђену инфраструктуру атмосферске мреже и не постоје локацијски услови за прикључење на атмосферску мрежу из претходно наведеног разлога.

Обрадио

Дејан Рајк

Извршни директор

Бранко Мајкановић

Директор

Давид Ђурђевић



ЛП „Јединство”
Број:93-03/25
19.09.2025. год.
Кладово

Емил Мариновић
1 маја бр. 7
Кладово

По поднетом захтеву, заводни број 1379 од 16.09.2025. године за издавање локацијских услова за прикључење на топловодну мрежу, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за потребе изградње економског објекта, спратности По+П+Пк са кп.бр. 21/1 КО Костол

Подносилац захтева: Емил Мариновић ул. 1 маја бр. 7 Кладово

ЛП "Јединство" Кладово -Техничка служба издаје

ОБАВЕШТЕЊЕ О ИНФРАСТРУКТУРИ

Насеље Костол на чијој се територији налази предметна парцела 21/1 КО Костол не поседује изграђену инфраструктуру топловодне мреже и не постоје локацијски услови за прикључење на топловодну мрежу из претходно наведеног разлога.

Обрадио

Дејан Рајх

Извршни директор

Бранко Мајкановић

Директор

Давид Бурђевић



ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ

2561200-Д.10.08-381615/3-2025, 22.10.2025

ДОСТАВИТИ : ИВУЛИЋ ДОО.
А/Р КЛАДОВО
СЕРСКА 66



ПР-ЕНГ-01.19/01

Огранак Електродистрибуција Зајечар
Трг ослобођења 37, Зајечар

Број: 2561200-Д.10.08-381615/3-2025

Датум: 22.10.2025. године

Емил Мариновић

Кладово

ул. 1. маја бр. 7

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу
економског објекта на кп бр. 21/1 КО Костол

Поводом захтева бр. 2561200-Д.10.08-381615/1-2025 од 19.09.2025. год. којим
тражите услове за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску
разраду локације за потребе изградње економског објекта спратности По+П+Пк на кп бр.
21/1 КО Костол, дајемо следеће податке и услове:

У обухвату предметног Урбанистичког пројекта не налазе се електродистрибутивни
објекти који би ометали планирану градњу.

За потребе прикључења планираног објекта на дистрибутивни систем електричне
енергије, при чему је претпостављена захтевана снага до 20 kW, биће потребно
изградити нисконапонску мрежу оријентационе дужине 500 m од СТС 10/0,4 kV „Трајанов
мост“ до кп бр. 21/1 КО Костол.

Предметни економски објекат биће прикључен преко измештеног мерног места у
мерном орману који ће бити несметано доступан овлашћеним лицима
Електродистрибуције.

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.

Обрадила,

Лидија Милановић, дипл.ел.инж.



Директор Огранка,

г-р Ненад Никелић, дипл.економиста

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- ЕД Кладово
- Служби за енергетику
- А/А

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211 - 418121/2 - 2025

ДАТУМ: 19.09.2025. год.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

ЛКРМ: 277

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

ВОЖДОВА 11А, 18000 НИШ

На захтев инвеститора „Вулић“ доо, Кладово, од 18.09.2025., на основу члана 53а, 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 објекта и стварања услова за реализацију планова развоја телекомуникационе мреже Телекома Србија, овим дајемо:

У С Л О В Е

за изградњу Економског објекта (По+П+Пк), кп бр.21/1 КО Костол

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

На предметној парцели, у близини планираног објекта, нема Телекомове инфраструктуре.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

Нема могућности за прикључење објекта на мрежу Телекома.

За сва евентуална обавештења у вези издатих Улова 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.

С поштовањем,

Dragan
Đorđević
200016602

Digitally signed by
Dragan Đorđević
200016602
Date: 2025.09.19
09:09:59 +02'00'

Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.

ЈП „КОМУНАЛАЦ“
КЛАДОВО
Бр: 633-1/2025
Датум: 29.09.2025.год.
Кладово, 22. септембар бр.186

Мариновић Емил
Ул.1. маја бр.7
Кладово
За локацију у Костолу кп бр.21/1 КО Костол

ПРЕДМЕТ: Одговор на Ваш Захтев, од 29.09.2025.год.

Разматрајући Ваш Захтев за издавање услова за одлагање комуналног отпада са кп бр. 21/1 КО Костол, а све за потребе израде потребне документације за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу Економског објекта спратности (По+П+Пк), **обавештавамо Вас да се:**

Стичу услови за одлагање комуналног отпада са парцеле кп бр.21/1 КО Костол. ЈП „Комуналац“ Кладово је у обавези да празни контејнере које власник набави. Пажњење контејнера вршиће се на основу Уговора између власника објекта и ЈП „Комуналац“ Кладово, где је власник у обавези да пријави извожење смећа у управу ЈП „Комуналац“ Кладово.

Припремила

Бојана Виорикић, стр.саобр.инж.



ДИРЕКТОР

Горан Матовић, мастер економиста

ЈП „КОМУНАЛАЦ“
КЛАДОВО
Бр: 613-1/2025
Датум: 22.09.2025.год.
Кладово, 22. септембар бр.186

Мариновић Емил
Ул.1. маја бр.7
Кладово

За локацију у Костољу кп бр.21/1 КО Костол

ЈП „Комуналац“ Кладово као ималац јавног овлашћења, у поступку по вашем захтеву, од 16.09.2025. год. за издавање услова за прикључење приступне саобраћајнице са кп бр. 21/1 КО Костол на кп бр. 1499/8 КО Костол, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње Економског објекта (По+П+Пк) на кп бр. 21/1 КО Костол, и на основу члана 8. тачка 1. Одлуке Скупштине општине Кладово, о одржавању улица и путева на територији општине Кладово ("Сл.лист општине Кладово",бр.07/2025), **издају се следећи:**

У С Л О В И

1. Прикључак и прилазни пут на кп бр. 21/1 КО Костол планиран је са локалног пута на 1499/8 КО Костол,
2. Минимална ширина прикључка мора да обезбеди несметан улазак и излазак меродавног возила, са радијусима којима ће се обезбедити безбедно кретање возила који ће имати приступ планираном економском објекту,
3. Водити рачуна о постојећим инсталацијама које се налазе испод планираног прилазног пута, у случају евентуалног оштећења трошкове сноси инвеститор,
4. Одводњавање атмосферских падавина са приступне-интерне саобраћајнице решавати у оквиру кп бр. 21/1 КО Костол, а не ка кп бр. 1499/8 КО Костол тј. локални пут,
5. Уколико удаљеност ивице прилазног пута и границе парцеле нису довољне за несматено скретање возила која приступају новопланираном објекту, улазну капију померити ка унутрашњости парцеле.

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





Република Србија
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ
Ниш, Добричка 2, тел. 018/523-414, факс 018/523-412
E-mail: kontakt@zzsknis.rs
Број: 1699/2-02
Датум: 25.09.2025.

Завод за заштиту споменика културе Ниш, на основу законских овлашћења из Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/94, 52/2011 – др. закон, 99/2011 – др. закон, 6/2020 – др. закон, 35/2021 – др. закон и 129/2021 – др. закон), Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“, број 129/2021) и на основу чл. 5 и 6 Закона о потврђивању Европске конвенције о заштити археолошког наслеђа (ревидирана) („Службени гласник РС – Међународни уговори“, број 42/2009), члана 75 став 1 тачка 2), а поступајући по захтеву ГТП „Вулић“ доо Кладово ул. Церска бб Кладово, irena.vulic@yahoo.com, наш бр. 1699/1-02 од 18.09.2025. године, доноси

Условe

*за потребе израде Урбанистичког пројекта изградње Економског објекта
спратности По+П+ПК, на к.п. бр. 21/1 К.О. Костол, општина Кладово*

I На основу увида у документацију Завода за заштиту споменика културе Ниш, у тренутку подношења захтева, констатовано је следеће:

- На предметном простору, за потребе усвајања планске документације није спроведена валоризација археолошког наслеђа.

На основу наведеног, у тренутку обраде захтева не постоје утврђена и евидентирана културна добра, односно добра која уживају претходну заштиту.

II У циљу заштите културног и археолошког наслеђа, а за потребе израде урбанистичког пројекта, дефинишу се опште мере заштите културног и археолошког наслеђа и то:

1. Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, **извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове** и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
2. Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, неопходно је спровести заштитна археолошка истраживања откривених археолошких налаза, а **инвеститор изградње дужан је да обезбеди финансијске и друге услове за претходна заштитна археолошка истраживања, конзервацију и презентацију;**
3. Након спроведених евентуалних археолошких истраживања, инвеститор је у обавези да прибави **нове услове** – мере заштите од надлежног завода **за потребе изградње**, а који ће се дефинисати на основу резултата спроведених заштитних археолошких истраживања.
4. Инвеститор изградње дужан је да Заводу за заштиту споменика културе Ниш као територијално надлежној установи заштите, благовремено достави документацију – аеро, сателитске, топографске снимке, снимке Лидара, геофизичких снимања и друго, уколико су исти урађени за потребе пројекта;
5. Инвеститор је у обавези да пријави овом Заводу почетак извођења радова, најкасније 15 дана пре почетка извођења радова;
6. Инвеститор је у обавези да омогући да сарадници Завода обаве обилазак и контролу извођења предметних радова.

III Подносилац захтева је дужан да изради пројекат у свему у складу са издатим условима и исти достави Заводу на сагласност.

2

IV Издати услови не ослобађају подносиоца захтева обавезе прибављања других
услова, дозвола и сагласности предвиђених законом.

V Ови услови важе годину дана од дана доношења.

Обрадио:

мр Александар Алексић, археолог

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Документацији



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ
НОВИ БЕОГРАД, Јапанска број 35
Тел: +381 11/2093-801; 2093-803

На основу члана 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10–исправка, 14/16, 95/18–др. закон и 71/21) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, бр. 18/16, 95/18–аутентично тумачење и 2/23–УС), поступајући по захтеву грађевинско-трговинског предузећа „Вулић” д.о.о., ул. Церска бб, Кладово, у име Емила Мариновића из Кладова, за издавање услова заштите природе за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње економског објекта на кат. парц. број 21/1, КО Костол, општина Кладово, Завод за заштиту природе Србије, дана 24.2.2026. године под 03 Бр. 021-4802/3, доноси

РЕШЕЊЕ
о условима заштите природе

1. На простору за који се израђује Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње економског објекта на кат. парц. број 21/1, КО Костол, општина Кладово, нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите у складу са Законом о заштити природе.
2. Предметна локација се налази у оквиру граница еколошки значајног подручја „Мала Врбича” еколошке мреже Републике Србије утврђене у складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС”, број 102/10), у којем је издвојено међународно и национално значајно подручје за птице „Мала Врбича” (IBA - Important Bird Area).

Сходно тач. 1. и 2. овога решења издају се следећи услови заштите природе:

- 1) Планиране намене површина и урбанистичке параметре ускладити са наменама дефинисаним Просторним планом општине Кладово („Службени лист општине Кладово“, број 1/12);
- 2) Предвидети мере заштите еколошке мреже које се односе на забрану уништавања и нарушавања станишта, дивљих врста, као и успостављање континуитета зелених површина чија структура и намена подржава функцију еколошких коридора;
- 3) Уколико се у току радова наиђе на геолошко-палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) или минерално-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да о томе обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите тог добра од уништења, општења или крађе до доласка овлашћеног лица, у складу са чланом 99. Закона о заштити природе;
- 4) Предвидети да се током извођења грађевинских и земљаних радова предузму све мере којима ће се омогућити стабилност тла у току изградње објекта и спречити појава ерозије и инжењерско – геолошких процеса у непосредном окружењу;
- 5) Предвидети мере којима би се обезбедио највиши ниво комуналне хигијене, отпад уклањати са локације под условима надлежне комуналне службе и у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, број 109/25);

- 6) Предвидети инфраструктурно опремање локације, у складу са идејним решењем. Септичка јама мора бити изолована и непропусна;
- 7) У циљу постизања енергетске ефикасности објекта, приликом изградње предвидети прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11);
- 8) Обезбедити одговарајући систем противпожарне заштите у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18 – др. закон);
- 9) Током извођења радова, у складу са чл. 10. и 16. Закона о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 96/21), ниво буке не сме прећи граничне вредности за радну средину;
- 10) Предвидети озелењавање простора аутохтоним врстама биљака, отпорним на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу, а као декоративне врсте могу се користити и врсте екзота које се могу прилагодити локалним условима, а да при том нису инвазивне и алергене (тополе и сл.). Инвазивне (агресивне, алохтоне) врсте у Србији су: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или пегундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза) и др.;
- 11) Предвидети да се максимално скратити време одлагања материјала који се користи приликом извођења радова у колико може послужити као добро склониште за гмизавце и друге врсте животиња, поштујући услов да је забрањено убијање и сакупљање свих врста гмизаваца, али и других животиња;
- 12) Ради смањења утицаја на ноћне врсте летећих животиња, планирати да извори ноћног осветљења буду опремљени заштитом од расипања светлости, уз обавезу усмеравања снопова светлости ка тлу и пригушивања светлости након 23 h, као и посебан режим осветљавања током селидбе птица;
- 13) У циљу заштите орнитофауне планирати што мању употребу рефлектујућих материјала (стакло, метал и сл.);
- 14) Радове предвидети на удаљености најмање 300 m од појединачних стабала, стубова или објеката на којима се уоче гнезда птица грабљивица пречника 50 cm и већа, у периоду гнезђења од 15. марта до 15. јула;
- 15) Није дозвољено уклањање стабала са гнездима птица и природним дупљама за гнезђење. Уколико се радови планирају у непосредној близини гнезда птица, исте реализовати искључиво када гнезда нису активна, односно када нема јаја или младунаца у гнезду;
- 16) Планирати адекватно пејзажно-архитектонско уређење, прилагођено околном простору и намени објекта;
- 17) Предвидети комплетну санацију и затрављивање деградираних површина у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11 - УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 94/24 – др. закон);
- 18) За приступ радних машина и довожење грађевинског материјала до локације извођења радова, као и одвожење вишка грађевинског материјала и другог отпада, користити искључиво постојећи колски прилазни пут;
- 19) Предвидети одговарајући паркинг простор у оквиру предметне парцеле, при чијој изградњи треба избећи формирање великих компактних асфалтних или бетонских површина садњом појединачних стабала и/или формирањем затрављених растер елемената;
- 20) У свим етапама грађења, обавезно је:

- градилиште организовати на минималној површини потребној за његово функционисање, а манипулативне површине просторно ограничити;
- радове изводити у простору градилишта и у складу са грађевинском дозволом, а све етапе радова правовремено пријавити надлежним службама, органима локалне самоуправе и организацијама које су условиле надзор;
- вишкови грађевинског материјала, опреме и отпада након завршетка радова, морају се што пре уклонити. Отпад депоновати на локацију и под условима које ће одредити надлежна општинска комунална служба;
- након завршених радова обавезно је санирати и уредити све површине општемене током радова.

3. Ово решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
4. Пре усвајања Урбанистичког пројекта, потребно је од Завода за заштиту природе Србије прибавити мишљење о испуњености услова из овог решења.
5. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене планске документације, потребно је поднети нови захтев.
6. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог решења не отпочне радове и активности за које је ово решење издато, дужан је да поднесе захтев за издавање новог решења.
7. Такса за издавање стручне основе за израду решења о условима заштите природе у износу од 22.800,00 динара, одређена је у складу са Законом о републичким административним таксама („Службени гласник Републике Србије”, број 43/03, 51/03, 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 93/12, 65/13-др. закон, 83/15, 112/15, 113/17, 3/18-исправка, 86/19, 90/19-исправка, 144/20, 138/22, 92/23, 94/24 и Усклађеним динарским износима из Тарифе републичких административних такси 55/25) – Тарифли број 186а; став 2. тачка 1), подтачка (2).

Образложење

Грађевинско-трговинско предузеће „Вулић” д.о.о., ул. Церска бб из Кладова, у име Емила Маринковића из Кладова, обратило се Заводу за заштиту природе Србије захтевом 03 Бр. 021-4802/1 од 18.12.2025. године, за издавање услова заштите природе за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње економског објекта, спиратности По+П+Пк, на кат. парц. број 21/1, КО Костол, општина Кладово.

Обрађивач Урбанистичког пројекта је грађевинско-трговинско предузеће „Вулић” д.о.о., ул. Церска бб, Кладово. Одговорни пројектант је Ирена Д. Белић, дипл. инж. арх., број лиценце 300 Ј1722 12.

Уз захтев је достављена следећа документација:

- копија катастарског плана Р1:1000,
- идејно решење, израђено у новембру 2025. године, број техничке документације 4/2025-ИДП
- пуномоћје

- информација о локацији број: 353-31/2025-III-04 од 18.8.2025. године, издата од стране Општине Кладово, Одељења за урбанизам, грађевинарство и планирање
- графички прилог: граница захвата
- графички прилог: план намене површина

На основу достављеног захтева и пратеће документације подносиоца захтева, утврђено је да се Урбанистички пројекат израђује на захтев инвеститора за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње економског објекта, спратности По+П+Пк, на кат. парц. број 21/1, КО Костол, општина Кладово. Објекат је слободностојећи, правоугаоног облика, бруто површине 56.30 m². Урбанистичким пројектом ће се ближе дефинисати услови за изградњу и прикључење објекта на инфраструктуру, као и уређење парцела.

Према Информацији о локацији број: 353-31/2025-III-04 од 18.8.2025. године, издатој од стране Општине Кладово, Одељења за урбанизам, грађевинарство и планирање, на кат. парц. број 21/1 КО Костол, општина Кладово, која се налази у границама Просторног плана општине Кладово, на пољопривредном земљишту, дозвољена је изградња објекта у функцији пољопривреде уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

Увидом у Централни регистар заштићених природних добара и документацију Завода за заштиту природе Србије, а у складу са прописима који регулишу област заштите природе, утврђени су услови заштите природе из диспозитива овог решења. У обухвату Урбанистичког пројекта нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите у складу са Законом о заштити природе. Предметно подручје се налази у оквиру граница еколошки значајног подручја „Мала Врбица“ еколошке мреже Републике Србије, у оквиру којег је издвојено међународно и национално значајно подручје за птице „Мала Врбица“ (IBA - Important Bird Area). Припада потенцијалном подручју Natura2000 pSCIs „Мала Врбица (Кладовска пенчара, Кладово-Костол)“, и потенцијалном подручју Natura2000 pSPAs „Мала Врбица“.

Предметна кат. парц. се налази у оквирима влажног подручја од међународног значаја „Ђердан“ које се штити у оквирима Рамсарске конвенције, међународног споразума о заштити мочвара и мочварних подручја, пре свега као станишта птица мочварица. Издвојено је због присуства национално и међународно строго заштићених врста птица, међу којима се издваја мали вранац (*Microcarbo pygmaeus*), строго заштићена врста у складу са Правилником о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених врста биљака, животиња и гљива (Службени гласник РС”, бр. 5/10, 47/11, 32/16 и 98/16). Пред наведене, у непосредној близини предметне парцеле забележене су следеће врсте строго заштићене врсте птица: *Podiceps cristatus*, *Microcarbo pygmaeus*, *Mareca strepera*, *Chlidonias hybridus*, *Cygnus olor*, *Chlidonias hybrida*, *Nycticorax nycticorax*, *Tachybaptus ruficollis*, *Aythya nyroca*, *Egretta garzetta*, *Ardea alba*, *Bucephala clangula* и *Cuculus canorus*, као и следеће заштићене врсте *Anas crecca*, *Aythya ferina*, *Ardea cinerea*, *Fulica atra* и *Larus ridibundus*.

На основу свега наведеног, одлучено је као у диспозитиву овог решења.

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству заштите животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Жалба се предаје Заводу за заштиту природе Србије, уз доказ о уплати Републичке административне таксе у износу од 610,00 динара на текући рачун бр. 840-0000031395845-78, позив на број 7401379251 по моделу 97.

в.д. ДИРЕКТОРА
Александра Долић



Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Архиви x 2

ЈП „КОМУНАЛАЦ“
КЛАДОВО
Број предмета: 297-1/2026
Датум: 27.03.2026.год.
Кладово, 22. септембар бр.186

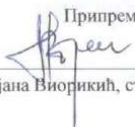
Мариновић Емил
Ул. 1.маја бр.7
19320 Кладово
Локација кп бр.21/1 КО Костол

ЈП „Комуналац“ Кладово као ималац јавних овлашћења, у поступку по вашем захтеву од 20.03.2026.год. за издавање сагласности на саобраћајни прикључак са кп 21/1 КО Костол и на основу члана 8. тачка 1. Одлуке Скупштине општине Кладово, о одржавању улица и путева на територији општине Кладово („Сл.лист општине Кладово, бр.07/2025“) издаје се следећа:

САГЛАСНОСТ

На Урбанистички пројекат за урбанистичко – архитектонску разраду локације за потребе изградње пољопривредног објекта (Су+П+Пк) на кп бр.21/1 КО Костол.
Урбанистичким пројектом за урбанистичко – архитектонску разраду локације за потребе изградње пољопривредног објекта (Су+П+Пк) на кп бр.21/1 КО Костол, испоштовани су сви услови издати од стране ЈП „Комуналац“ Кладово, број 613-1/2025 од 22.09.2025.год., као имаоца јавног овлашћења.

С поштовањем,

Припремила,

Бојана Виорикић, стр.саоб.инж.

 ДИРЕКТОР,

Горан Матовић, мастер економиста

03 Бр. 021-4802/5
7.4.2026. године

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ
INSTITUTE FOR NATURE CONSERVATION OF SERBIA
Јаловска 35, 11070 Нови Београд тел: 011 2093 801, факс: 011 2093 867
www.zzps.rs ПИБ: 105844260, Матични број: 17708561



ГРАЂЕВИНСКО-ТРГОВИНСКО ПРЕДУЗЕЋЕ
„ВУЛИЋ” д.о.о. Кладово
ул. Церска бб
irena.vulic@yahoo.com

На основу члана 9. став 18. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 - исправка, 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21), поступајући по захтеву Грађевинско-трговинског предузећа „Вулић” д.о.о. Кладово, ул. Церска бб, Кладово, Завод за заштиту природе Србије издаје

МИШЉЕЊЕ

на Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за потребе изградње економског објекта
на кат. парц. број 21/1, КО Костол, општина Кладово

Заводу за заштиту природе Србије обратило се Грађевинско-трговинско предузеће „Вулић” д.о.о. захтевом 03 Бр. 021-4802/4 од 25.3.2026. године, за мишљење о испуњености услова заштите природе издатих Решењем 03 Бр. 021-4802/3 од 24.2.2026. године за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње економског објекта на кат. парц. број 21/1, КО Костол, општина Кладово.

Уз захтев је достављен Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње економског објекта на кат. парц. број 21/1, КО Костол, општина Кладово, израђен од стране „Биро Цветковић” д.о.о, ул. Бранка Радичевића бр. 2, Књажевац. Одговорни урбаниста је Валентина Ђорђевић, дипл. инж. арх., број лиценце ИКС 200 0545 03.

Увидом у приложени Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње економског објекта на кат. парц. број 21/1, КО Костол, општина Кладово, утврђено је да су издати услови заштите природе уважени и инкорпорирани у исти, те Завод за заштиту природе Србије са аспекта заштите природе нема примедби и даје позитивно мишљење о испуњености услова заштите природе из Решења 03 Бр. 021-4802/3 од 24.2.2026. године.

Достављено:
- Подносиоцу захтева
- Архиви х 2



C - III IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA:

TEKSTUALNI DEO IZVODA IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE KLADOVO

(«Sl.list opštine Kladovo» br.1/2012)

Lokacija:

Na osnovu Prostornog plana opštine Kladovo («Sl.list opštine Kladovo» br.1/2012), katastarska parcela broj 21/1 KO Kostol, nalazi se u okviru granica Plana, kao zemljište u poljoprivrednom području za koje je propisana obavezna izrada Urbanističkog projekta.

Pravila građenja:

Osnovni principi

- Na poljoprivrednom zemljištu je zabranjena izgradnja.
- Dozvoljena je izuzetno:
 - izgradnja objekata u funkciji poljoprivrede;

Položaj objekta na građevinskoj parceli:

Građevinska linija u odnosu na regulacionu liniju opštinskih i nekategorisanih puteva je 5m od spoljne ivice putnog pojasa;

Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti: 1,6.

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti je 50%

Spratnost: P+2+Pk

Visina nadzitka podkrovlja iznosi najviše 1,6m.

Parcela obavezno mora imati pristup na put ili drugu javnu površinu namenjenu za saobraćaj.

Odvodnjavanje i nivelacija - Površinske vode se odводе sa parcele slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici, sa najmanjim padom od 1,5%.

Zelenilo-minimalno 20% pod uređenim zelenim površinama.

Odlaganje smeća -Odlaganje kućnog smeća vrši se u odgovarajuće posude u sopstvenom dvorištu, a u skladu sa važećim standardima i uslovima nadležnog JP.

Sastavio:

Valentina Đorđević, dipl.inž.arh.

Broj licence: 200 0545 03



V. Đorđević