

URBANISTIČKI PROJEKAT

**ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE
ZA IZGRADNJU SEOSKOG TURISTIČKOG DOMAĆINSTVA-
USLUŽNI OBJEKAT SEOSKOG TURISTIČKOG DOMAĆINSTVA (P+Pk)
I DVANAEST OBJEKATA ZA SMEŠTAJ TURISTA-BUNGALOVI (P+Pk)
na k.p.br.2198/2 K.O. Kladušnica, Opština Kladovo**

PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU
LOKACIJE ZA IZGRADNJU SEOSKOG TURISTIČKOG DOMAĆINSTVA-
USLUŽNI OBJEKAT SEOSKOG TURISTIČKOG DOMAĆINSTVA (P+PK) I
DVANAEST OBJEKATA ZA SMEŠTAJ TURISTA-BUNGALOV I (P+PK)
NA K.P. BR.2198/2 K.O. KLADUŠNICA, OPŠTINA KLADOVO

INVESTITOR: Igor Ilić
Karađorđeva br.17 Prahovo, Negotin

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: 24/2026
DATUM: maj, 2026. godine

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



Igor Ilić

Milan Cvetković, dipl.inž.arh.

PREDMET: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE
ZA IZGRADNJU SEOSKOG TURISTIČKOG DOMAĆINSTVA
USLUŽNOG OBJEKTA SEOSKOG TURISTIČKOG DOMAĆINSTVA (P+Pk) I
DVANAEST OBJEKATA ZA SMEŠTAJ TURISTA-BUNGALOVI (P+Pk)
na k.p. br.2198/2 K.O. Kladušnica, opština Kladovo

INVESTITOR: Igor Ilić
Karađorđeva br.17, Prahovo, Negotin

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

BROJ PROJEKTA: 24/2026, maj 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



ka

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

Nataša Dimitrijević

OBRAĐIVAČ 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 SEOSKOG TURISTIČKOG DOMAĆINSTVA- USLUŽNI OBJEKAT SEOSKOG TURISTIČKOG DOMAĆINSTVA (P+Pk) I DVANAEST OBJEKATA ZA SMEŠTAJ TURISTA-BUNGALOVI (P+Pk) na k.p.br.2198/2 K.O. Kladušnica, Opština Kladovo

A - OPŠTA DOKUMENTACIJA:

1. Rešenje o registraciji Biroa
2. Rešenje MGSI o ispunjenosti uslova za izradu urbanističko-tehničke dokumentacije
3. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
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	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 PGR-om	3
4.2.	Uslovi izgradnje planirani Urbanističkim projektom	4
4.2.1.	Namena objekata I koncepta uređenja prostora.....	4
4.2.2.	Parcelacija.....	5
4.2.3.	Regulacija i nivelacija	5
4.2.4.	Pristup lokaciji I objektima.....	8
4.2.5.	Saobraćaj i saobraćajne površine	8
4.2.6.	Parkiranje i garažiranje	9
4.2.7.	Način zaštite susednih objekata.....	9
4.2.8.	Posebni uslovi	10
4.2.9.	Energetska efikasnost i predviđene mere za unapređenje en.efikasnosti	11
5.	NUMERIČKI POKAZATELJI.....	12
6.	NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA.....	15

7.	NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU	15
7.1.	Priključak na vodovodnu mrežu.....	16
7.2.	Priključak na kanalizacionu mrežu.....	16
7.3.	Priključak na elektroenergetsku mrežu.....	18
7.4.	Priključak na telekomunikacionu mrežu.....	18
7.5.	Priključak na mrežu toplovoda.....	29
8.	INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI	19
9.	MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	20
10.	URBANISTIČKE MERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEOPOGODA	21
11.	MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA	23
12.	FAZNOST IZGRADNJE	23
14.	SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA	23

B- II - GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1.	IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE KLADOVO	R=1:5000
2.	GRANICE ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA NA KATASTARSKO TOPOGRAFSKOM PLANU – POSTOJEĆE STANJE	R=1:400
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 NA SPOLJNU MREŽU - PLANIRANO STANJE	R=1:250
6.	IDEJNO REŠENJE INFRASTRUKTURNIH OBJEKATA - SEPTIČKA JAMA (osnova, presek)..... - REZERVOAR ZA PIJAĆU VODU (osnova, presek)..... - ATMOSFERSKA KANALIZACIJA	R=1:100 R=1:100

C - DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

C-I STRUČNI PRILOZI:

1. Projektni zadatak;
2. Katastarsko-topografski plan izrađen od strane Biroa za geodetske poslove «Geo-Dist» Kladovo;
3. Izvod iz posedovnog lista;

4. Informacija o lokaciji za KP BR.2198/2 KO Kladušnica, izdata od strane Opštinske uprave Kladovo Odeljenja za urbanizam, građevinarstvo i planiranje, br.353-4/2026-III-04 od 27.01.2026.god

C-II USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA:

- 1.- Obaveštenje o infrastrukturi – vodovod, fekalna kanalizacija, atmosferska kanalizacija i toplovod izdati od strane JP «Jedinstvo» Kladovo br.34-05/26 od 28.01.2026.god.
- 2.- Odgovor po zahtevu za izdavanje uslova za olaganje komunalnog otpada, izdat od strane JP «Komunalac» Kladovo br.56-2/1/2026 od 10.02.2026.god.
- 3.- Uslovi za potrebe izrade UP za potrebe izgradnje seoskog turističkog domaćinstva na kp br.2198/2 KO Kladušnica, izdati od strane Ogranka Elektro distribucije Zaječar br.2581200-D.10.08.-35098/3-2026 od 09.03.2026.god.
- 4.- Uslovi za priključenje objekata seoskog turističkog domaćinstva na TK mrežu, izdati od strane Telekom Srbije, Službe za planiranje i izgradnju mreže Niš br. D211-41078/2-2026. od 30.01.2026.god.
- 5.- Uslovi za priključenje na pristupnu saobraćajnicu sa kp br.2198/2 na kp br.2533 KO Kladušnica, izdati od strane JP „Komunalac“ Kladovo br.56-1/2026 od 10.02.2026.god.
- 6.- Uslovi za potrebu izrade UP, izdati od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture Niš br.155/2-02 od 03.02.2026.god.;
- 7.- Uslovi za izradu UP-a, izdati od strane MUP-a, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Boru 07.9.1 broj 217-3282/26 od 07.05.2026.god.
- 8.- Saglasnost na Urbanistički projekat, izdata od strane JP “Komunalac” iz Kladova br.471-1/2026 od 20.05.2026.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, maj 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.

РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

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



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 Кпјажеvac, 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 :

REŠENJE:

O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA:

NAZIV PROJEKTA:

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE
ZA IZGRADNJU SEOSKOG TURISTIČKOG DOMAĆINSTVA- USLUŽNI OBJEKAT SEOSKOG TURISTIČKOG
DOMAĆINSTVA (P+Pk) I DVANAEST OBJEKATA ZA SMEŠTAJ TURISTA-BUNGALOV I (P+Pk)
na k.p.br.2198/2 K.O. Kladušnica, Opština Kladovo

INVESTITOR: Igor Ilić, Karađorđeva br.17, Prahovo, Negotin

MESTO: k.p. br. 2198/2 K.O. Kladušnica, 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 i 47/25) i drugih propisa iz ove oblasti, kao i da je projekat izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom višeg reda, Druga izmena i dopuna Plana generalne regulacije Kladova (“Sl.list opštine Kladovo” br. 1/2024) Imenovana treba da ispunjava uslove iz člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Službeni glasnik RS“, br. 72/09 i 81/09 - ispravka, 64/10 - odluka US, 24/11, 121/12, 42/2013 – odluka US, 50/2013 –odluka US, 98/13 – odluka US, 132/14 , 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21,62/23 i 91/25).

Knjaževac, maj 2026. god.
Broj projekta: 24/2026

„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 SEOSKOG TURISTIČKOG DOMAĆINSTVA- USLUŽNI OBJEKAT SEOSKOG TURISTIČKOG
DOMAĆINSTVA (P+Pk) I DVANAEST OBJEKATA ZA SMEŠTAJ TURISTA-BUNGALOVI (P+Pk)
na k.p.br.2198/2 K.O. Kladušnica, Opština Kladovo

INVESTITOR: Igor Ilić, Karađorđeva br.17, Prahovo, Negotin

MESTO: k.p. br. 2198/2 K.O. Kladušnica, 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 I 47/25) kao i sa drugim propisima donetim na osnovu Zakona i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom višeg reda, Drugom izmenom i dopunom Plana generalne regulacije Kladova (“Sl.list opštine Kladovo” br. 1/2024).

Izjavu dao dole potpisani urbanista:

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

Za Urbanistički projekat:



V. Đorđević

Knjaževac, maj 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, 52/21, 62/23 i 91/25) 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 SEOSKOG TURISTIČKOG DOMAĆINSTVA- USLUŽNI OBJEKAT SEOSKOG TURISTIČKOG
DOMAĆINSTVA (P+Pk) I DVANAEST OBJEKATA ZA SMEŠTAJ TURISTA-BUNGALOVI (P+Pk)
na k.p.br.2198/2 K.O. Kladušnica, Opština Kladovo

INVESTITOR: Igor Ilić, Karađorđeva br.17, Prahovo, Negotin

Knjaževac, maj 2026. god.
Broj projekta: 24/2026

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



.....
Milan Cvetković, dipl.inž.arh.

Knjaževac, maj 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, maj 2026.godine

B- I TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA:

Knjaževac, maj 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, Igora Ilića, Ul. Karađorđeva br.17 iz Prahova, Negotin izradio je:

**URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE
ZA IZGRADNJU SEOSKOG TURISTIČKOG DOMAĆINSTVA-
USLUŽNI OBJEKAT SEOSKOG TURISTIČKOG DOMAĆINSTVA (P+Pk) I
DVANAEST OBJEKATA ZA SMEŠTAJ TURISTA-BUNGALOVI (P+Pk)
na k.p.br.2198/2 K.O. Kladušnica, Opština Kladovo**

I TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. UVOD

Povod za izradu Urbanističkog projekta je pokrenuta inicijativa od strane investitora, Igora Ilića iz Prahova, Negotin, za izgradnju Seoskog turističkog domaćinstva- Uslužni objekat seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) i dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk) na kp br.2198/2 KO Kladušnica.

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 Seoskog turističkog domaćinstva- Uslužni objekat seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) i dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk)

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 planiranih objekata seoskog turističkog domaćinstva 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. 2198/2 KO Kladušnica, od strane Biroa za geodetske poslove „GEO-DIST“ – Kladovo u razmeri R = 1 : 400).

2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Izradi Urbanističkog projekta pristupa se na osnovu zahteva investitora projekta, a za potrebe izgradnje Seoskog turističkog domaćinstva- Uslužni objekat seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) I dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk) na kp br.2198/2 KO Kladušnica.

Na zahtev Investitora, Opštinska uprava Kladovo, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo i planiranje izdalo je Informaciju o lokaciji br.353-4/2026-III-04 od 27.01.2026.god.

2.1. Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta:

Urbanistički projekat izrađuje se u skladu sa:

- čl.60,61,62,63 i 65. 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 i 47/25);
- 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.2198/2 KO Kladušnica, 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 2198/2 KO Kladušnica, na kojoj se planira izgradnja Seoskog turističkog domaćinstva- Uslužni objekat seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) I dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk). Zahvaćena katastarska parcela se nalazi u obuhvatu Prostornog plana opštine Kladovo, u K.O. Kladušnica.

Granica

Granicu zahvaćenog područja Urbanističkog projekta predstavlja granica KP.br. 2198/2 KO Kladušnica. Zahvaćena parcela k.p.br. 2198/2 KO Kladušnica je ukupne površine 00ha 50a 00m², a tolika je i ukupna površina obuhvaćena Urbanističkim projektom. Parcela ima pravilnu geometrijsku formu. U grafičkom delu projekta date su koordinate prelomnih tačaka.

Granice zahvata su sledeće:

- Sa severo-istočne strane predmetna parcela se graniče sa KP. br. 2198/1 KO Kladušnica ;

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju Seoskog turističkog domaćinstva-Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) i
dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk) na k.p.br. 2198/2 K.O. Kladušnica*

-Sa jugo-istočne strane predmetna parcela se graniče sa KP. br.2533 KO Kladušnica (nekategorisani put) ;
-Sa jugo-zapadne strane predmetna parcela se graniče sa KP. br. 2198/1 KO Kladušnica;
-Sa severo-zapadne strane predmetna parcela se graniče sa KP. br. 2198/1 KO Kladušnica (privatni put);
Preko KP.br. 2533 KO Kladušnica, nekategorisani put, ostvaruje se kolska i pešačka komunikacija sa predmetnom lokacijom, a što je prikazano u grafičkom delu projekta.

Status (vrsta) zemljišta:

Zahvaćena katastarska parcela br. 2198/2 KO Kladušnica po vrsti zemljišta je poljoprivredno zemljište u privatnoj svojini. Imaoc prava na zemljištu je Ilić (Radovan) Igor iz Prahova, Negotin. Postojeće stanje parcele br. 2198/2 KO Kladušnica je da je ista neizgrađena. Predmetna parcela je komunalno neopremljena, sa postojećom namenom – poljoprivredno zemljište (livada 6.klase). Teren na lokaciji je u blagom nagibu.

Površina zahvata:

Ukupna površina planirane parcele (postojeća k.p.br. 2198/2 KO Kladušnica) je 5000m²

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 planiranih objekata seoskog turističkog domaćinstva, 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. 2198/2 KO Kladušnica.

4.1. USLOVI IZGRADNJE OBJEKATA DATI PPOK

Kroz Informaciju o lokaciji za k.p.br. 2198/2 KO Kladušnica (353-4/2026-III-04 od 27.01.2026.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 2198/2 KO Kladušnica, 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;
 - ribnjaci;
 - izgradnja objekata infrastrukture;
 - benzičke stanice;
 - turistički kompleksi;
 - etno sela;
 - vikend naselja;
 - sportski i rekreativni kompleksi;

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 Seosko turističko domaćinstvo- Uslužni objekat seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) I dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk)

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 objekata seoskog turističkog domaćinstva i to Uslužnog objekta (u prizemlju je planiran sledeći sadržaj: uslužna kuhinja sa trpezarijom i tv salom za goste, perionica i prateće prostorije za održavanje objekata seoskog turističkog domaćinstva, garaža za dostavno vozilo i kotlarnica, a potkrovlje je namenjeno za smeštaj zaposlenih) i dvanaest objekata za smeštaj turista-bungalovi.
- Urbanističkim projektom planira se kompletno uređenje parcele, što podrazumeva gradnju predmetnih objekata seoskog turističkog domaćinstva, sa kolskim i pešačkim prilazima, parking prostorom, uređenim zelenim površinama oko objekata, 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. 2198/2 KO Kladušnica. Navedena parcela se zadržava, obodne granice pomenute parcele ostaju nepromenjene, formirajući granicu zahvata Urbanističkog projekta. Iz tog razloga za potrebe izgradnje objekata seoskog turističkog domaćinstva na pomenutoj katastarskoj parceli, nije potrebno raditi Projekat parcelacije ili preparcelacije.

4.2.3. Regulacija i nivelacija

Urbanističkim projektom za izgradnju Seoskog turističkog domaćinstva- Uslužni objekat seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) I dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk) na k.p.br. 2198/2 KO Kladušnica definiše se regulaciono i nivelaciono rešenje predmetne parcele.

Kroz Urbanistički projekat definisane su granice zahvata, tj. granice parcele namenjene za izgradnju objekata seoskog turističkog domaćinstva.

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 javnom površinom i to: kp.br.2533 (nekategorisani put).**

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 regulacionu liniju susedne javne površine, 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. 2198/2 planira se izgradnja sledećeg: Uslužni objekat seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk), dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi, pristupna saobraćajnica sa parking prostorom, pešački prilazi objektima, zelene površine i prateća infrastruktura.

Prostor obuhvaćen Urbanističkim projektom predstavlja uređenu celinu koja osim izgradnje predmetnih objekata, 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. Uslužni objekat seoskog turističkog domaćinstva je u odnosu na:

- bočnu granicu parcele udaljen od 11,93m (kp br. 2198/1 KO Kladušnica)
- regulacionu liniju nekategorisanog puta od 5,40-6,00m (kp br.2533 KO Kladušnica)

2. Bungalov 1 je u odnosu na:

- bočnu granicu parcele udaljen od 39,0m (kp br. 2198/1 KO Kladušnica)
- prednju granicu parcele udaljen od 17,61m (kp br. 2198/1 KO Kladušnica)
- regulacionu liniju nekategorisanog puta od 36,81m (kp br.2533 KO Kladušnica)

3. Bungalov 2 je u odnosu na:

- bočnu granicu parcele udaljen od 27,0m (kp br. 2198/1 KO Kladušnica)
- prednju granicu parcele udaljen od 17,56m (kp br. 2198/1 KO Kladušnica)

4. Bungalov 3 je u odnosu na:

- bočnu granicu parcele udaljen od 15,0m (kp br. 2198/1 KO Kladušnica)
- prednju granicu parcele udaljen od 17,52m (kp br. 2198/1 KO Kladušnica)

5. Bungalov 4 je u odnosu na:

- bočnu granicu parcele udaljen od 3,0-3,57m (kp br. 2198/1 KO Kladušnica)
- prednju granicu parcele udaljen od 17,53m (kp br. 2198/1 KO Kladušnica)

6. Bungalov 5 je u odnosu na:

- bočne granice parcele udaljen od 39,0m (kp br. 2198/1 KO Kladušnica)
- regulacionu liniju nekategorisanog puta od 33,11m (kp br.2533 KO Kladušnica)

7. Bungalov 6 je u odnosu na:

- bočne granice parcele udaljen od 27,0m (kp br. 2198/1 KO Kladušnica)

-regulacionu liniju nekategorisanog puta od 45,11m (kp br.2533 KO Kladušnica)

8. **Bungalov 7** je u odnosu na:

-bočne granice parcele udaljen od 15,0m (kp br. 2198/1 KO Kladušnica)

-regulacionu liniju nekategorisanog puta od 57,11m (kp br.2533 KO Kladušnica)

9. **Bungalov 8** je u odnosu na:

-bočne granice parcele udaljen od 3,0-3,57m (kp br. 2198/1 KO Kladušnica)

-regulacionu liniju nekategorisanog puta od 69,11m (kp br.2533 KO Kladušnica)

10. **Bungalov 9** je u odnosu na:

-bočne granice parcele udaljen od 39,0m (kp br. 2198/1 KO Kladušnica)

-zadnju granicu parcele udaljen od 3,5m (kp br. 2198/1 KO Kladušnica)

-regulacionu liniju nekategorisanog puta od 26,06m (kp br.2533 KO Kladušnica)

11. **Bungalov 10** je u odnosu na:

-bočne granice parcele udaljen od 27,0m (kp br. 2198/1 KO Kladušnica)

-zadnju granicu parcele udaljen od 3,5m (kp br. 2198/1 KO Kladušnica)

-regulacionu liniju nekategorisanog puta od 38,06m (kp br.2533 KO Kladušnica)

12. **Bungalov 11** je u odnosu na:

-bočne granice parcele udaljen od 15,0m (kp br. 2198/1 KO Kladušnica)

-zadnju granicu parcele udaljen od 3,5m (kp br. 2198/1 KO Kladušnica)

-regulacionu liniju nekategorisanog puta od 50,06m (kp br.2533 KO Kladušnica)

13. **Bungalov 12** je u odnosu na:

-bočne granice parcele udaljen od 3,0-3,57m (kp br. 2198/1 KO Kladušnica)

-zadnju granicu parcele udaljen od 3,5m (kp br. 2198/1 KO Kladušnica)

-regulacionu liniju nekategorisanog puta od 62,06m (kp br.2533 KO Kladušnica)

14. **Septička jama** je u odnosu na:

-bočnu granicu parcele udaljen od 7,57m (kp br. 2198/1 KO Kladušnica)

-regulacionu liniju nekategorisanog puta od 3,25-5,35m (kp br.2533 KO Kladušnica)

15. **Rezervoar za vodu** je u odnosu na:

-bočne granice parcele udaljen od 3,33m (kp br. 2198/1 KO Kladušnica)

-regulacionu liniju nekategorisanog puta od 6,36m (kp br.2533 KO Kladušnica)

Visinska regulacija:

Visinska regulacija definisana je planiranom spratnošću i visinom objekata;

Planom dozvoljena max. spratnost za predmetnu lokaciju je (P+2+Pk). U skladu sa uslovima iz Plana, urbanističkim projektom planirana spratnost Uslužnog objekta je (P+Pk) a Objekti za smeštaj turista-Bungalovi su (P+Pk).

Nulta (apsolutna) kota terena je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekata i za predmetnu lokaciju nalazi se na koti (ak +159.40m).

Visina planiranih objekata se odnosi na rastojanje od nulte kote terena do visine slemena ili do visine venca ukoliko su objekti rešeni sa ravnim krovom.

Urbanističkim projektom planirani Uslužni objekat je visine 8,83m, dok su Bungalovi visine 5,63m.

Nivelacija:

Sistem nivelacije se bazira na kotama terena i postojećoj nivelaciji ulice. Pristupna saobraćajnica vezuju se za kontaktne, nivelaciono već definisane prostore. Planom je definisana nivelacija javnih provršina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na susednom nekategorisanom putu (kp br.2533), 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 objekata na terenu određeni su nivelacijom postojećeg nekategorisanog puta.

Postojeći teren na lokaciji je u blagom nagibu. Nulta (apsolutna) kota terena nalazi se na koti (ak +159.40). Kota prizemlja planiranih objekata viša je od nulte kote za 16-38cm. 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 nekategorisanim putem. Projektom je planirana nivelacija parcele, predviđeni su potrebni padovi, tako da se objekti zaštite 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 krovova objekata seoskog turističkog domaćinstva se olučnim vertikalama odводе prema linijskom kanalu (ACO drain multiline), koji se postavlja oko objekata, do upojnih bunara (AŠ2, AŠ3 i AŠ4) lociranih u okviru zelene površine, sa minimalnim padom od 1,5%.

- Regulaciona i građevinske linije, položaj objekta i kote terena date 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 objektima seoskog turističkog domaćinstva urađeno je prema pribavljenim Uslovima JP "Komunalac" iz Kladova (Broj 56-1/2026 od 10.02.2026.god.). Predmetna parcela ima omogućen direktan kolski i pešački pristup (prilaz) sa susednog nekategorisanog puta. U okviru predmetne parcele planira se izgradnja pristupne saobraćajnice, širine 5,50m, koja je kolski i pešački prilaz Uslužnom objektu, kao i parking prostoru koji je planiran duž pristupne saobraćajnice. Osim pristupne saobraćajnice planirana je izgradnja i pešačkih komunikacija od Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva i parking prostora do objekata namenjenih smeštaju turista-Bungalovi.

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 planirati sa kp br. 2198/2 KO Kladušnica na kp br.2533 KO Kladušnica, koja je u ovom slučaju nekategorisani (zemljani) put;
2. Minimalna širina priključka i prilaznog puta mora da obezbedi nesmetan ulazak i izlazak merodavnog vozila sa radijusima kojima će se obezbediti bezbedno kretanje vozila koji će imati pristup novoplaniranim objektima;
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. 2198/2 KO Kladušnica, a ne ka kp br. 2533 KO Kladušnica (nekategorisani 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 nekategorisanog puta (k.p.br.2533). Pristupna saobraćajnica je propisne širine od 5,50m sa radijusima koji obezbeđuju bezbedno skretanje vozila i iznose 5,50m, rešena je kao manipulativna saobraćajna površina, kao kolski prilaz do parking prostora i Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva. Površinske vode se odvođe minimalnim padom od 1,5% sa pristupne saobraćajnice prema linijskom kanalu (ACO drain multiline) sa separatorom naftnih derivate (ACO Oleopator P), a prečišćena voda dalje do upojnog bunara (AŠ1). Završna obrada pristupne saobraćajnice je beton.

JP "Komunalac" Kladovo je na predmetni Urbanistički projekat izdalo Saglasnost zavedeno pod brojem 471-1/2026 od 20.05.2026.godine.

4.6. Parkiranje i garažiranje

U skladu sa Informacijom o lokaciji, tj. sa uslovima iz važećeg PPOK, parkiranje je rešeno u okviru predmetne parcele u skladu sa pravilima i to: 1p.m. na 100m² bruto građevinske površine uslužnog objekta i 1p.m. na koristan prostor za 10 kreveta.

Za potrebe izgradnje Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva i dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalova neophodno je obezbediti 11p.m. (6+5). Urbanističkim projektom je planirana izgradnja parking prostora sa 17p.m. i to 5p.m. za potrebe Uslužnog objekta (objekat poseduje garažu za dostavno vozilo) i 12p.m. za potrebe Bungalova (za svaki objekat po 1p.m.), od kojih je 1p.m. planirano za osobe sa posebnim potrebama. Parking za putnička vozila je planiran sa pristupne saobraćajnice, u neposrednoj blizini Uslužnog objekta. Parkiranje je upravno, dimenzije 2,5x5,0m i 3,5x5,0m i završno se obrađuje betonskim šupljim raster elementima-zeleni parking.

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

4.7. Način zaštite susednih objekata:

U smislu zaštite susednih objekata, na 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 Uslužnog objekta i dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi. Planirani objekti su postavljeni na propisanoj udaljenosti od međnih i regulacione linije.

U konkretnom slučaju na susednim parcelama ne postoje izgrađeni objekti. Udaljenje između Uslužnog objekta i Bungalova 1 je 11,39m, dok su udaljenja između bungalova jednaka i iznose 6,0m (bočno) i 8,0m (naspramno).

- Planirana namena objekta na građevinskoj parceli:

Namena i karakter planiranih objekata je u skladu sa dozvoljenom namenama iz Plana, uslužni objekat seoskog turističkog domaćinstva i objekti za smeštaj turista-Bungalovi, i kao takvi ne ugrožavaju 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 ograđuje transparentnom ogradom u kombinaciji sa zelenilom.

4.8. Posebni uslovi:

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

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

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

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

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

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

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

5. NUMERIČKI POKAZATELJI:

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

Sadržaji u sklopu predmetne parcele:	BRUTO P priz. (m ²)	BRUTO P potk. (m ²)	BRGP (m ²)	Bruto izgrađ. površina (m ²)
1) Uslužni objekat seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk)	302,45	203,20	505,65	505,65
2) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 1 (P+Pk)	46,99	13,77	60,76	60,76
3) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 2 (P+Pk)	46,99	13,77	60,76	60,76
4) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 3 (P+Pk)	46,99	13,77	60,76	60,76
5) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 4 (P+Pk)	46,99	13,77	60,76	60,76
6) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 5 (P+Pk)	46,99	13,77	60,76	60,76
7) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 6 (P+Pk)	46,99	13,77	60,76	60,76
8) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 7 (P+Pk)	46,99	13,77	60,76	60,76
9) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 8 (P+Pk)	46,99	13,77	60,76	60,76
10) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 9 (P+Pk)	46,99	13,77	60,76	60,76

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonskurazradu lokacije
za izgradnju Seoskog turističkog domaćinstva-Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) i
dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk) na k.p.br. 2198/2 K.O. Kladašnica*

11) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 10 (P+Pk)	46,99	13,77	60,76	60,76
12) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 11 (P+Pk)	46,99	13,77	60,76	60,76
13) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 12 (P+Pk)	46,99	13,77	60,76	60,76
Ukupno pod objektima:	866,33			1234,77
Pristupna saobraćajnica				434,33
Parking prostor				224,00
Pešačke površine				881,00
Uređene zelene površine				2594,34
Ukupna neizgrađena površina				4133,67
Ukupna površina parcele				5.000,0

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

Parametri	Zadati parametri PPOK	Ostvareni parametri Urb.projektom
1) Uslužni objekat seoskog turističkog domaćinstva		
Udaljenost građevinske od regulacione linije nekategorisanog puta (kp.br.2533)	5,00m	5,40-6,00m
Udaljenost objekta od granica susednih parcela (k.p.br.2198/1)	/	11,93m
2) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 1		

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonskurazradu lokacije
za izgradnju Seoskog turističkog domaćinstva-Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) I
dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk) na k.p.br. 2198/2 K.O. Kladušnica*

Udaljenost građevinske od regulacione linije nekategorisanog puta (kp.br.2533)	5,00m	36,81m
Udaljenost objekta od granica susednih parcela (k.p.br.2198/1)	/	39,0m (bočna) 17,61m (prednja)
3) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 2		
Udaljenost objekta od granica susednih parcela (k.p.br.2198/1)	/	27,0m (bočna) 17,56m (prednja)
4) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 3		
Udaljenost objekta od granica susednih parcela (k.p.br.2198/1)	/	15,0m (bočna) 17,52m (prednja)
5) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 4		
Udaljenost objekta od granica susednih parcela (k.p.br.2198/1)	/	3,0-3,57m (bočna) 17,53m (prednja)
6) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 5		
Udaljenost građevinske od regulacione linije nekategorisanog puta	5,00m	33,11m
Udaljenost objekta od granica susednih parcela (k.p.br.2198/1)	/	39,0m (bočna)
7) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 6		
Udaljenost građevinske od regulacione linije nekategorisanog puta	5,00m	45,11m

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonskurazradu lokacije
za izgradnju Seoskog turističkog domaćinstva-Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) i
dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk) na k.p.br. 2198/2 K.O. Kladušnica*

Udaljenost objekta od granica susednih parcela (k.p.br.2198/1)	/	27,0m (bočna)
8) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 7		
Udaljenost građevinske od regulacione linije nekategorisanog puta	5,00m	57,11m
Udaljenost objekta od granica susednih parcela (k.p.br.2198/1)	/	15,0m (bočna)
9) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 8		
Udaljenost građevinske od regulacione linije nekategorisanog puta	5,00m	69,11m
Udaljenost objekta od granica susednih parcela (k.p.br.2198/1)	/	3,0-3,57m (bočna)
10) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 9		
Udaljenost građevinske od regulacione linije nekategorisanog puta	5,00m	26,06m
Udaljenost objekta od granica susednih parcela (k.p.br.2198/1)	/	3,50m(zadnja) 39,0m(bočna)
11) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 10		
Udaljenost građevinske od regulacione linije nekategorisanog puta	5,00m	38,06m
Udaljenost objekta od granica susednih parcela (k.p.br.2198/1)	/	3,50m(zadnja) 27,0m(bočna)

12) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 11		
Udaljenost građevinske od regulacione linije nekategorisanog puta	5,00m	50,06m
Udaljenost objekta od granica susednih parcela (k.p.br.2198/1)	/	3,50m(zadnja) 15,0m(bočna)
13) Objekat za smeštaj turista-Bungalov 12		
Udaljenost građevinske od regulacione linije nekategorisanog puta	5,00m	62,06m
Udaljenost objekta od granica susednih parcela (k.p.br.2198/1)	/	3,50m(zadnja) 3,0-3,57m(bočna)
Max stepen zauzetosti (%)	50,00%	17,33%
Max spratnost objekta	(P+2+Pk)	(P+Pk)
Zelene površine	20,00%	51,89%
Namena objekta	Objekti namenjeni seoskom turističkom domaćinstvu	Objekti namenjeni seoskom turističkom domaćinstvu
Parkiranje	na sopstvenoj parceli	na sopstvenoj parceli (17p.m. za putnička vozila i 1 garažno mesto)

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

6. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Uređenje neizgrađenih i zelenih površina obuhvata :

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

a) Način obrade zastrtih površina

- Manipulativne saobraćajne površine – pristupna saobraćajnica i manipulativne saobraćajne površine rade se po izboru projektanta i investitora i završno se obrađuju betonom; parking za putnička vozila se završno obrađuje betonskim šupljim raster elementima-zeleni parking;
- Pešački prilaz do objekata 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 objekata sa visokim zelenilom (drveće), dok se polegale zimzele forme planiraju duž pešačke staze. Na delu parcele planiran je zasad grupacije drveća (visoko i srednje zelenilo) park sa mobilijarom (letnjikovci, klupe, dečije igralište) za goste seoskog turističkog domaćinstva.

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

Urbanističkim projektom planira se zelenilo u površini od 2594,34m² (51,89%)

7. NAČIN PRIKLJUČENJA NA SPOLJNU MREŽU INFRASTRUKTURE

• Postojeće stanje

- Predmetna parcela koja se tretira Urbanističkim projektom (k.p.br. 2198/2) je neizgrađena i komunalno neopremljena. Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena infrastruktura osim elektroenergetske mreže. Investitor je u obavezi da izgradi infrastrukturne objekte kako bi se budući planirani objekti seoskog turističkog domaćinstva mogli priključiti na iste, uz prethodnu analizu potrebnih kapaciteta, a u skladu sa namenom planiranih objekata 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.34-05/26 od 28.01.2026.god., javna vodovodna mreže na predmetnoj lokaciji nije izgrađena. Projektom dokumentacijom predvideti snabdevanjem vodom iz sopstvenog bunara ili dopremanje vode vodenom cisternom.

• Planirana vodovodna mreža:

Investitor planira izgradnju rezervoara za vodu na predmetnoj parceli za potrebe objekta seoskog turističkog domaćinstva. Rezervoar za pijaću vodu bi bio podzemni, izrađen od armiranog betona, korisne zapremine 50m³ hidroizolovan spolja i iznutra. Dimenzije rezervoara su 7,6 x 5,5m. Sa unutrašnje strane predviđa se oblaganje

rezervoara hidroizolacionim slojem pogodnim za pijaću vodu. U rezervoar bi se po potrebi dopremala pijaća voda. Od rezervoara bi se vodovodnim cevima PEHD Ø75 I PEØ40 distribuirala voda do objekata.

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.34-05/26 od 28.01.2026.god., javna fekalna kanalizaciona mreže na predmetnoj lokaciji nije izgrađena. Projektom dokumentacijom predvideti izgradnju nepropusne septičke jame na predmetnoj parceli.

Planirana fekalna kanalizaciona mreža:

Investitor planira izgradnju nepropusne septičke jame na predmetnoj parceli za potrebe objekata seoskog turističkog domaćinstva, koja bi se periodično praznila, u dogovoru sa nadležnim javnim preduzećem. Nepropusna septička jama je dim.7,2x3,6m i nalazi se na 15,42m od Uslužnog objekta I 19,11m od Bungalova 9. Spoljni priključak od objekata do septičke jame izvršiće se PVC kanalizacionim cevima Ø160 pritisne čvrstoće SN8. Takođe se planira I izgradnja revizionih šahti za svaki od planiranih objekata.

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

• Atmosferska kanalizacija-uslovi:

Na osnovu Obaveštenja o infrastrukturi br.34-05/26 od 28.01.2026.godine, izdato od strane JP"Jedinstvo" Kladovo, javna atmosferska kanalizacija na predmetnoj lokaciji nije izgrađena. Projektom dokumentacijom predvideti izgradnju atmosferske kanalizacije na predmetnoj parceli.

• Atmosferska kanalizacija-planirano:

Urbanističkim projektom je planirano da se u okviru predmetne kp br.2198/2 KO Kladušnica, planirane za izgradnju objekata seoskog turističkog domaćinstva 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 objekata se odlučnim vertikalama odводе prema linijskim kanalima (ACO drain multiline), koji se postavlja duž pešačkih komunikacija, do upojnih bunara (AŠ1, AŠ2 I AŠ3) lociranih u okviru zelene površine, sa minimalnim padom od 1,5%.

7.3. Priključak na elektroenergetsku mrežu

Elektroenergetska mreža – uslovi:

Za potrebe priključenja objekata seoskog turističkog domaćinstva na kp br. broj 2198/2 KO Kladušnica, Ogranak Elektrodistribucije Zaječar izdao je Uslove br. 2561200-D.10.08-35098/3-2026 od 09.03.2026.godine, kojima se navodi sledeće:

- U obuhvatu Urbanističkog projekta ne nalaze se elektrodistributivni objekti koji bi ometali planiranu izgradnju;
- Za potrebe priključenja planiranih objekata na distributivni sistem električne energije, biće potrebno izgraditi STS 10/0,4kV krajnje snage 250kVA sa priključnim dalekovodom DB 10kV orijentacione dužine oko 860m;
- Opremiti merno mesto za objekte koji se priključuju na uslovljenoj STS. Merno mesto mora 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 energetsku mrežu izvešće se u svemu prema uslovima Ogranka Elektrodistribucije Zaječar, broj 2561200-D.10.08-35098/3-2026 od 09.03.2026.godine.

Za potrebe priključenja planiranih objekata seoskog turističkog domaćinstva na distributivni sistem električne energije,izgradiće se STS 10/0,4kV krajnje snage 250kVA sa priključnim dalekovodom DB 10kV u dužini od oko 860m. Merni orman će se postaviti na STS na predmetnoj parceli (2198/2) na regulaciji ka nekategorisanom putu kako bi bio nesmetano dostupan ovlašćenim licima Elektrodistribucije.

Od ormana mernog mesta postaviće se podzemni kablovski vod do Uslužnog objekta I dalje do objekata za smeštaj turista-Bungalova.

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 planiranih objekata seoskog turističkog domaćinstva na kp br. 2198/2 KO Kladušnica, Telekom Srbija, Služba za planiranje i izgradnju mreže Niš izdala je Uslove br. D211-41078/2-2026 od 30.01.2026.godine, kojima se navodi sledeće:

- Na predmetnoj parceli nema tk infrastructure.

Tehnički uslovi za priključenje planiranog objekta na TK infrastrukturu:

- Nema mogućnosti za priključenje objekata na mrežu Telekom

Telekomunikaciona mreža-planirano:

Urbanističkim projektom nije planirano priključenje planiranih objekata seoskog turističkog domaćinstva 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. 34-05/26 od 28.01.2026.god., na predmetnoj lokaciji nije izgrađena infrastruktura toplovodne mreže.

Urbanističkim projektom je planirano da se Uslužni objekat seoskog turističkog domaćinstva greje na čvrsto gorivo (pelet). Idejnim rešenjem za predmetni objekat planirana je kotlarnica u prizemlju objekta za potrebe kotla i pratećih mašinskih i elektro instalacija. Objekti za smeštaj gostiju-Bungalovi grejaće se na električnu energiju tj. Inverter klima uređaji.

Projektom za građevinsku dozvolu razradiće se detaljno mašinske instalacije grejanja.

8. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

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

Kao sastavni deo Urbanističkog projekta, za predmetnu lokaciju urađen je Geotehnički izveštaj za potrebe izrade urbanističkog projekta izgradnje Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva i dvanaest bungalova na kp br.2198/2 KO Kladušnica, izrađen od strane «NHV Inženjering», Valjevo.

Predmetna parcela investitora Ilić Igora, nalazi se otprilike na polovini lokalnog puta Kladovo – Podvrška u šumskom pojasu, s time što se, od lokalnog puta skreće desno nekategorisanim putem u dužini oko 1 km prema Kladušnici, a na potesu Mjeja KO Kladušnica na KP. Br. 2198/2 KO Kladušnica. Teren je ravan.

Prilaz parceli je sa nekategorisanog puta prema Kladušnici sa severne strane parcele.

Parcela je površine 50 ari (5000 m²) i vodi se kao poljoprivredno zemljište sa kulturom livada VI klase.

Budući ekonomski objekti su u osmoj seizmičkoj zoni MCS skale. Tlo je tvrdo, pretežno sa zemljom lošijeg kvaliteta. Podzemnih voda koje mogu negativno uticati na budući objekat nema.

Za potrebe projektovanja i izgradnje, sa aspekta definisanja geološko-geotehničkih karakteristika terena izvršeno je geomehaničko ispitivanje posteljice metodom ispitivanja ASTM E 2835-11:2015. Izveštaj je sačinjen na osnovu uzoraka tla iz 6 tačaka na lokaciji, datih u tabelarnom prikazu ovog izveštaja.

Na osnovu svega gore navedenog može se zaključiti da je teren predmetne lokacije, kp br.2198/1 KO Kladušnica, povoljan za planiranu namenu tj. Izgradnju Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva i dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi.

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 objekti seoskog turističkog domaćinstva,

svojom namenom ne mogu ugroziti životnu sredinu, objekte ili funkcije na susednim parcelama, u funkcionalnom, ekološkom ili estetskom smislu.

- Mere zaštite odnose se na poštovanje važećih zakona iz oblasti zaštite životne sredine i drugih propisa, normativa i standarda, a koje se zasniva na obezbeđenju kvalitetne životne sredine, racionalna organizacija, građenje i zaštita prostora, sprečavanje degradacije prirodne sredine i kontrola svih oblika zagađivanja.
- 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 planiranih objekata seoskog turističkog domaćinstva i korišćenjem istih, 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, kanizacionih 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 objekti 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. 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.56-2/1/2026, izdatim 10.02.2026.god. Navedeni uslovi ugrađeni su u Urbanistički projekat, u kome je određena lokacija za uslovima predviđene kontejnere. 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.2198/2 KO Kladušnica, na samom kolskom prilazu parceli, uz pristupnu saobraćajnicu predviđena je lokacija za postavljanje 2 kontejnera za komunalni otpad, a sve u skladu sa izdatim uslovima.

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

- Građenje objekata, planiranih Urbanističkim projektom, a u skladu sa vrstom i namenom, vršiti uz poštovanje svih važećih propisa iz oblasti Energetske efikasnost objekata.

- Pri projektovanju i građenju planiranih objekata seoskog turističkog domaćinstva 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.

- Za planirane objekte seoskog turističkog domaćinstva koji su predmet Urbanističkog projekta nadležni MUP, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Boru izdalo je Uslove za izradu predmetnog Urbanističkog projekta 07.9.1 broj 217-3282/2026 od 07.05.2026.godine u kojima se navodi da se za urbanističke projekte ne izdaju uslovi, već će se isti izdati u postupku pribavljanja lokacijskih uslova.

Obzirom da na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena javna vodovodna mreža investitor će shodno izdatim protivpožarnim uslovima, u postupku pribavljanja lokacijskih uslova, a takođe i na osnovu proračuna neophodnog kapaciteta i protoka vode za spoljašnju hidrantsku mrežu, izgraditi rezervoar većeg kapaciteta (u koliko se to uslovima nalaže) za potrebe hidrantske mreže.

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, orkanski vetrovi, sneg i drugo) planiranom dispozicijom objekata – slobodnostojeći objekti, odnosno disperzijom izgradnje, spratnošću objekata i optimalnim regulacionim širinama ulica i planiranim površinama za javno zelenilo, umanjuje se ugroženost ljudi i dobara u slučaju bilo kakvih razaranja i katastrofa.

- 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 155/2-02 od 03.02.2026.god.), a mere propisane istim su ugrađene u UP i moraju se poštovati.

Na osnovu uvida u dokumentaciju Zavoda za zaštitu spomenika culture Niš, u trenutku podnošewa zahteva, konstatovano je sledeće:

- Na predmetnom prostoru, za potrebe usvajanja planske dokumentacije nije sprovedena valorizacija arheološkog nasleđa. Na osnovu navedenog, u trenutku obrade zahteva ne postoje utvrđena i evidentirana kulturna dobra, odnosno dobra koja uživaju prethodnu zaštitu.

- 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.

- Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološki lokalitet ili arheološki predmet, neophodno je sprovesti zaštitna arheološka istraživanja otkrivenih arheoloških nalaza, a investitor izgradnje dužan je da obezbedi finansijske i druge uslove za predhodna zaštitna arh.istraživanja.

- Nakon eventualnih sprovedenih arheoloških istraživanja investitor je u obavezi da pribavi nove uslove za potrebe izgradnje, a koji će se definisati na osnovu sprovedenih rezultata zaštitnih arheoloških istraživanja.

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonskurazradu lokacije
za izgradnju Seoskog turističkog domaćinstva-Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) i
dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk) na k.p.br. 2198/2 K.O. Kladušnica*

-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.

- Investitor je dužan da prijavi Zavodu za zaštitu spomenika Niš početak izvođenja radova najkasnije 15 dana pre početka izvođenja.

• **Mere zaštite prirodnih dobara:**

Na osnovu PPOK u planskom području nema zaštićenih područja, za koje je sproveden ili pokrenut postupak zaštite, kao ni evidentiranih prirodnih dobara.

Obaveza investitora da ukoliko u toku izvođenja radova naiđe na prirodno dobro koje je geološko-paleontološkog ili mineraloško-petrografskog porekla, a za koje se pretpostavlja da ima svojstvo spomenika prirode, o tome obavesti ministarstvo nadležno za poslove zaštite životne sredine i da preduzme sve mere kako se prirodno dobro ne bi oštetilo do dolaska ovlašćenog lica.

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.

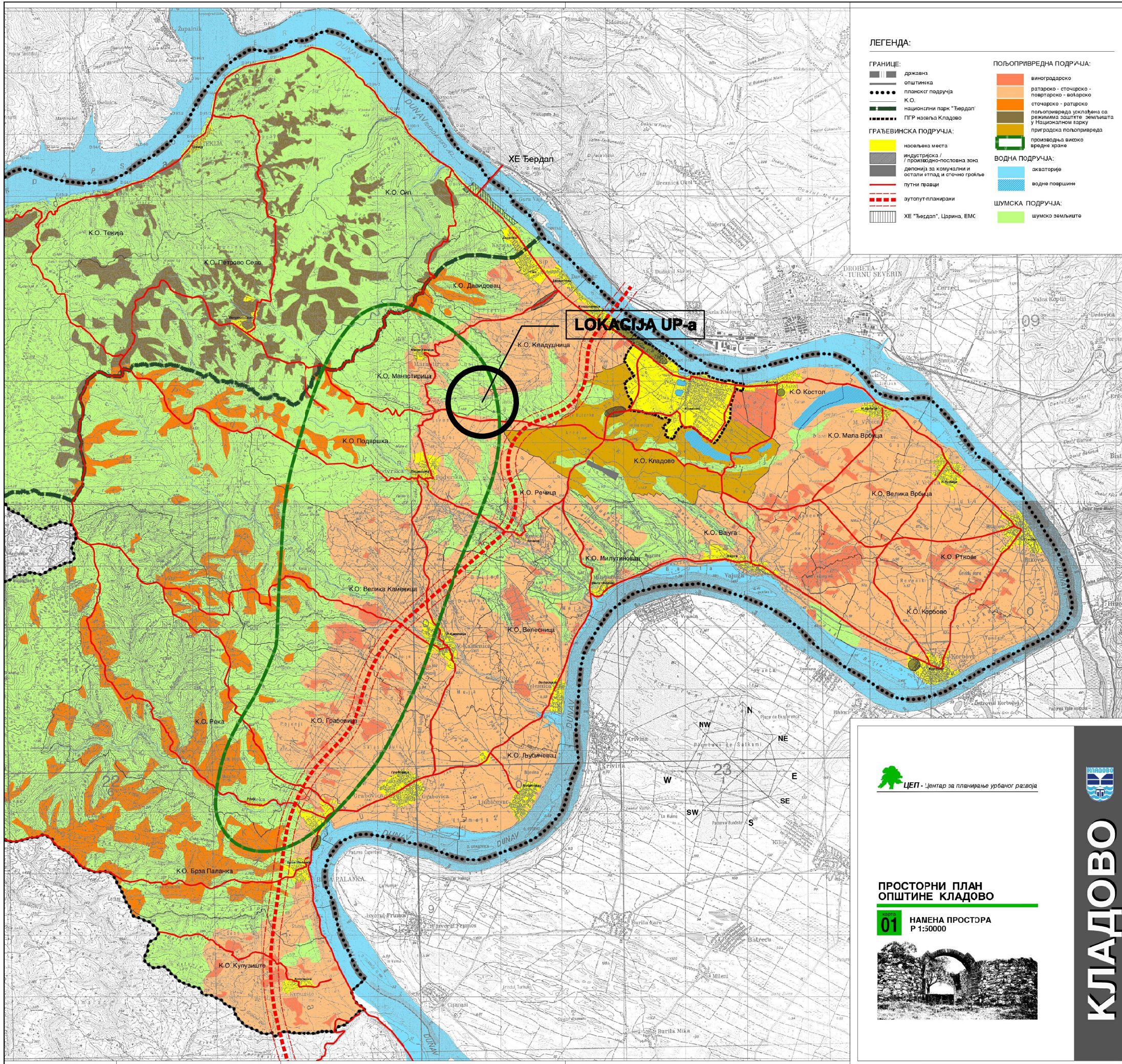
Broj licence: 200 0545 03



V. Đorđević

.....

B- II GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA:



ЛЕГЕНДА:

ГРАНИЦЕ:

- Државна
- општинска
- планскиот подручја
- К.О.
- национални парк "Бердап"
- ПГР насеља Кладово

ГРАЂЕВИНСКА ПОДРУЧЈА:

- населена места
- индустријска / производно-пословна зона
- депонии за комунални и остали отпад и сточно гробље
- путни правци
- аутопут планирани
- ХЕ "Бердап", Црнина, ЕМС

ПОЉОПРИВРЕДНА ПОДРУЧЈА:

- виноградарско
- ратарско - сточарско - повртарско - вољарско
- сточарско - ратарско
- пољопривреда усклађена са режимима заштите земљишта у Националном парку
- природска пољопривреда
- производња високо вредне хране

ВОДНА ПОДРУЧЈА:

- акваторије
- водне површине

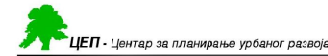
ШУМСКА ПОДРУЧЈА:

- шумско земљиште

IZVOD IZ PLANA

Prostorni plan opštine Kladovo
("Sl.list opštine Kladovo", br. 1/2012)

PLAN NAMENE POVRŠINA



ПРОСТОРНИ ПЛАН
ОПШТИНЕ КЛАДОВО

01 НАМЕНА ПРОСТОРА
P 1:50000



КЛАДОВО

БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ
"БИРО ЦВЕТКОВИЋ" ДОО КИЈАЗЕВАЦ

Милан Цветковић дипл.инж.арх. власник
Србија, Кијажевац, Бранка Радићевића 2
е-маил: office@birocvetkovic.co.rs
телефон 381 62 315 031

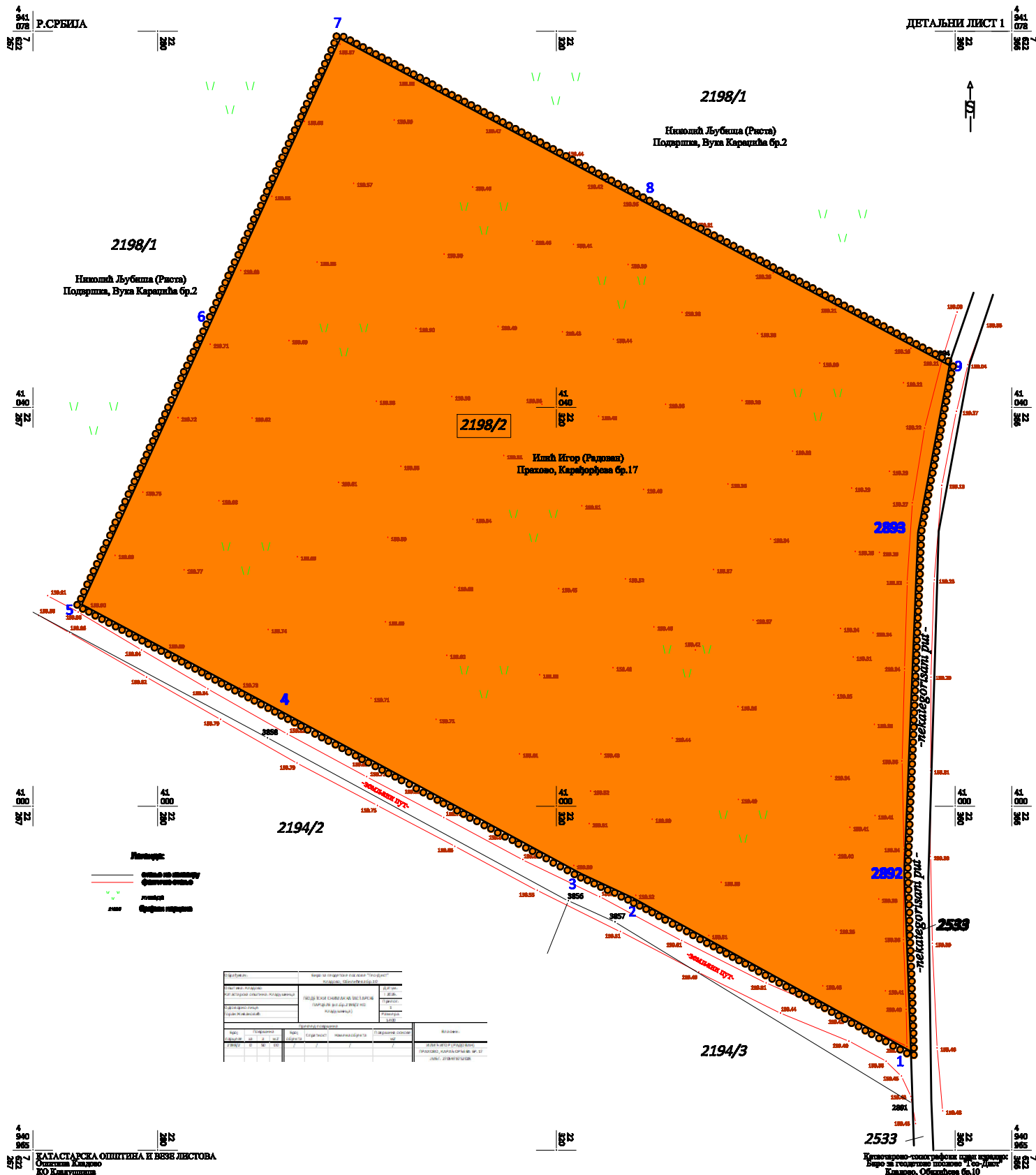
објекат и место грађње:
Услугни објекат сеоског туристичког
домаћинства (P+PK) и дванаест објеката
за смештај туриста-Бунгалови (P+PK) на
к.п. бр.2198/2 КО Кладушница
одговорни урбаниста:
Valentina DJORDJEVIĆ dipl.inž.arh.
број лиценце: 200 0545 03

пројектант сарадник:
Милан Цветковић дипл.инж.арх.
број лиценце: 300 L795 12

врста информативне документације:
UP
масштаб: 1:5000
назив пројекта:
URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKI RAZNOU LOKACIJE
ZA ODRADNJU SEOSKOG TURISTIČKOG DOMAĆINSTVA
NA K.P. BR.2198/2 K.O. Kladužnica
назив ентитета:
IZVOD IZ PLANA
NAMENA PROSTORA
инвеститор:
Igor Ilić, Prahovo
датум:
maj 2020 год.
лист / листа:
B-II-1

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА БРОЈ 2198/2 КО КЛАДУШНИЦА



LEGENDA:

- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- GRANICA ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- PRELOMNE TAČKE KATASTARSKE PARCELE
- POSTOJEĆA PARCELA KP BR.2198/2 KO Kladušnica
- KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (nekategorisani put)
- KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
- POUPOVREDNO ZEMLIŠTE

KOORDINATE POSTOJEĆE PARCELE K.P. br.2198/2 K.O.Kladušnica		
тачка	Y	X
1	7622355.56	4940975.40
2	7622327.67	4940990.81
3	7622322.42	4940993.27
4	7622292.22	4941009.62
5	7622272.40	4941020.25
6	7622285.36	4941048.62
7	7622298.31	4941076.99
8	7622328.88	4941837.92
9	7629744.94	4941060.60
2893	7622356.29	4941027.48
2892	7622354.91	4940993.33
1	7622355.56	4940975.40

POSTOJEĆE STANJE - GRANICE ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA:					
FORMIRANA URBANISTIČKA CELINA	POSTOJEĆA KATASTARSKA PARCELA BROJ	VRSTA ZEMLJIŠTA / OBLIK SVOJINE / VRSTA PRAVA / IMAOCI PRAVA I UDEO	POSTOJEĆE STANJE KATASTARSKE PARCELE - NAMENA	PLANIRANA NAMENA NOVE GRADEVINSKE PARCELE	POVRŠINA POSTOJEĆE KATASTARSKE PARCELE
PARCELA ZA IZGRADNJU USLUŽNOG OBJEKTA SEOSKOG TURISTIČKOG DOMAĆINSTVA (P+Pk) I DVANAEST OBJEKATA ZA SMEŠTAJ TURISTA- BUNGALOVA (P+Pk)	2198/2 cela parcela	- poljoprivredno zemljište; - Privatna svojina; - Imaoce prava: 1) Igor Ilić, Prahovo Negotin	- poljoprivredno zemljište - Predmetna parcela je neizgrađena	1.Uslužni objekat seoskog turističkog domaćinstva 2. Objekti za smeštaj turista-Bungalovi (12 kom)	5000m²
UKUPNA POVRŠINA ZAHVATA URB.PROJEKTA:					5000m²

BroCvetković
BIRO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
"BIRO CVETKOVIĆ" DOO KNJAŽEVAC

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

Objekat i mesto gradnje:
Uslužni objekat seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk)
i dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk)
na k.p. br.2198/2 KO Kladušnica, Opština Kladovo

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

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

Vrsta tehničke dokumentacije: UP Razmera: 1 : 400

Oznaka i naziv dela projekta: URBANISTIČKI PROJEKAT

Naziv crteža: KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM ZAHVATA UP-a

Investitor: Igor Ilić, Prahovo, Negotin

Datum: Knjaževac, 2026. Broj lista: B-II-2

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА БРОЈ 2198/2 КО КЛАДУШНИЦА

LEGENDA:

- KATASTARSKO STANJE
— FAKTIČKO STANJE
●●●●●●●● GRANICA ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
1, 2, 3, 9 PRELOMNE TAČKE KATASTARSKE PARCELE
2198/2 POSTOJEĆA PARCELA KP BR.2198/2 KO KLAĐUŠNICA
2533 KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (nekategorisani put)
2198/1 KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE

- PEŠAČKI I KOLSKI PRILAZ
REGULACIONA LINIJA
GRADEVINSKA LINIJA
PODZEMNA GRADEVINSKA LINIJA

LEGENDA POVRŠINA:

- OBJEKTI SEOSKOG TURISTIČKOG DOMAĆINSTVA
SAOBRAĆAJNA POVRŠINA-PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA-BETON
PEŠAČKE KOMUNIKACIJE-BEHATON PLOČE
POVRŠINA PARKINGA - BEHATON ŠUPLJI RASTER ELEMENTI
UREDENA ZELENA POVRŠINA
POVRŠINA ZA KONTEJNER-BETON
KONTEJNER ZA KOMUNALNI OTPAD
PARKING PROSTOR ZA INVALIDE

PREGLED POVRŠINA PLANIRANIH OBJEKATA NA K.P. BR.2198/2 :

NAZIV OBJEKTA :	BRUTO POVRŠINA (m2):
USLUŽNI OBJEKAT SEOSKOG TURISTIČKOG DOMAĆINSTVA	505,65 m2
BUNGALOV 1	60,76 m2
BUNGALOV 2	60,76 m2
BUNGALOV 3	60,76 m2
BUNGALOV 4	60,76 m2
BUNGALOV 5	60,76 m2
BUNGALOV 6	60,76 m2
BUNGALOV 7	60,76 m2
BUNGALOV 8	60,76 m2
BUNGALOV 9	60,76 m2
BUNGALOV 10	60,76 m2
BUNGALOV 11	60,76 m2
BUNGALOV 12	60,76 m2
UKUPNO:	1234,77 m2

- SREDNJI I NISKI LIŠČARI
NISKO UKRASNO ŠIBLJE

UPOREDBNI PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA:

URBAN. PARAMETRI:	PREMA PPOK:	PLANIRANO URB.PROJL:
Površina parcele:	5000m ²	5000m ²
Namena:	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište
Spratnost:	P+2+Pk	P+Pk
Stepen zauzetosti:	50%	17,33%
Procenat zelenila:	20%	51,89%
Parkiranje:	na sopstvenoj parceli	na sopstvenoj parceli 17 p.m. + 1 garažno mesto

2571m² zelenila

КАТАСТАРСКА ОПШТИНА И ВЕЗЕ ЛИСТОВА
Општина Кладово
КО Кладушница

Кадастрско-топографски план израдио:
Биро за геодезијске послове "Geo-Dig" Кладово, Објављена бр.10

BroCvetković

БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ
"БИРО CVETKOVIĆ" DOO KNJAŽEVAC

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

Objekat i mesto gradnje:
Uslužni objekat seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) i dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk) na k.p. br.2198/2 KO Kladušnica

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

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

Vrsta tehničke dokumentacije: UP Razmera: 1 : 250

Oznaka i naziv dela projekta: URBANISTIČKI PROJEKAT

Naziv crteža: REGULACIONO, NIVELACIONO I SAOBRAĆAJNO REŠENJE PLANIRANO STANJE

Investitor: Igor Ilić, Prahovo
Datum: Knjaževac, 2026. Broj lista: B-II-3

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА БРОЈ 2198/2 КО КЛАДУШНИЦА

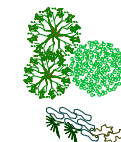
LEGENDA:

- KATASTARSKO STANJE
— FAKTIČKO STANJE
● GRANICA ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
1, 2, ..., 8, 9 PRELOMNE TAČKE KATASTARSKE PARCELE
2198/2 POSTOJEĆA PARCELA KP BR.2198/2 KO KLAĐUŠNICA
2533 KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (nekategorisani put)
2198/1 KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE

- PEŠAČKI I KOLSKI PRILAZ
REGULACIONA LINIJA
GRADEVINSKA LINIJA
PODZEMNA GRADEVINSKA LINIJA

LEGENDA POVRŠINA:

- OBJEKTI SEOSKOG TURISTIČKOG DOMAĆINSTVA
SAOBRAĆAJNA POVRŠINA-PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA-BETON
PEŠAČKE KOMUNIKACIJE-BEHATON PLOČE
POVRŠINA PARKINGA - BEHATON ŠUPLJI RASTER ELEMENTI
UREĐENA ZELENA POVRŠINA
POVRŠINA ZA KONTEJNER-BETON
KONTEJNER ZA KOMUNALNI OTPAD
PARKING PROSTOR ZA INVALIDE



SREDNJI I NISKI LIŠĆARI

NISKO UKRASNO ŠIBLJE

PREGLED POVRŠINA PLANIRANIH OBJEKATA NA K.P. BR.2198/2 :

NAZIV OBJEKTA :	BRUTO POVRŠINA (m2):
USLUŽNI OBJEKT SEOSKOG TURISTIČKOG DOM.	505,65 m2
BUNGALOV 1	60,76 m2
BUNGALOV 2	60,76 m2
BUNGALOV 3	60,76 m2
BUNGALOV 4	60,76 m2
BUNGALOV 5	60,76 m2
BUNGALOV 6	60,76 m2
BUNGALOV 7	60,76 m2
BUNGALOV 8	60,76 m2
BUNGALOV 9	60,76 m2
BUNGALOV 10	60,76 m2
BUNGALOV 11	60,76 m2
BUNGALOV 12	60,76 m2
UKUPNO:	1234,77 m2

UPOREDBNI PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA:

URBAN. PARAMETRI:	PREMA PPOK:	PLANIRANO URB.PROJL:
Površina parcele:	5000m ²	5000m ²
Namena:	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište
Spratnost:	P+2+Pk	P+Pk
Stepen zauzetosti:	50%	17,33%
Procenat zelenila:	20%	51,89%
Parkiranje:	na sopstvenoj parceli	na sopstvenoj parceli 17 p.m. + 1 garažno mesto

2571m2 zelenila

Legenda:
— crvena linija po projektu
— zelena linija po projektu
— zelena linija po projektu

Projekat:	Biuro za arhitekturu i urbanizam "Biro Cvetković"	Biuro za arhitekturu i urbanizam "Biro Cvetković"
Projekat:	Biuro za arhitekturu i urbanizam "Biro Cvetković"	Biuro za arhitekturu i urbanizam "Biro Cvetković"
Projekat:	Biuro za arhitekturu i urbanizam "Biro Cvetković"	Biuro za arhitekturu i urbanizam "Biro Cvetković"
Projekat:	Biuro za arhitekturu i urbanizam "Biro Cvetković"	Biuro za arhitekturu i urbanizam "Biro Cvetković"
Projekat:	Biuro za arhitekturu i urbanizam "Biro Cvetković"	Biuro za arhitekturu i urbanizam "Biro Cvetković"
Projekat:	Biuro za arhitekturu i urbanizam "Biro Cvetković"	Biuro za arhitekturu i urbanizam "Biro Cvetković"
Projekat:	Biuro za arhitekturu i urbanizam "Biro Cvetković"	Biuro za arhitekturu i urbanizam "Biro Cvetković"
Projekat:	Biuro za arhitekturu i urbanizam "Biro Cvetković"	Biuro za arhitekturu i urbanizam "Biro Cvetković"
Projekat:	Biuro za arhitekturu i urbanizam "Biro Cvetković"	Biuro za arhitekturu i urbanizam "Biro Cvetković"
Projekat:	Biuro za arhitekturu i urbanizam "Biro Cvetković"	Biuro za arhitekturu i urbanizam "Biro Cvetković"

КАТАСТАРСКА ОПШТИНА И ВЕЗЕ ЛИСТОВА
Општина Кладушница
КО Кладушница

Катастарско-топографски план израдио:
Биuro за геодетске послове "Гео-Дист"
Кладушница, Објектима бр.10

BiroCvetković

БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ
"БИРО ЦВЕТКОВИЋ" ДОО КЊАЗЕВАЦ

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

Objekat i mesto gradnje:
Uslužni objekat seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk)
i dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk)
na k.p. br.2198/2 KO Kladušnica

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

Projektant saradnik:
Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh.
Broj licence: 300 L786 12

Vrsta tehničke dokumentacije: UP Razmera: 1 : 250

Oznaka i naziv dela projekta: URBANISTIČKI PROJEKAT

Naziv objekta: SITUACIONI PLAN
SA PARTERNIM REŠENJEM

Investitor: Igor Ilić, Prahovo
Datum: Knjaževac, 2026. Broj lista: B-II-4

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА БРОЈ 2198/2 КО КЛАДУШНИЦА

LEGENDA:

- KATASTARSKO STANJE
FAKTIČKO STANJE
GRANICA ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
PRELOMNE TAČKE KATASTARSKE PARCELE
2198/2 POSTOJEĆA PARCELA KP BR.2198/2 KO KLAJUŠNICA
2533 KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (nekategorisani put)
2198/1 KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE

PEŠAČKI I KOLSKI PRILAZ

REGULACIONA LINIJA

GRADEVINSKA LINIJA

PODZELNA GRADEVINSKA LINIJA

LEGENDA POVRŠINA:

- OBJEKTI SEOSKOG TURISTIČKOG DOMAĆINSTVA
SAOBRAĆAJNA POVRŠINA-PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA-BETON
PEŠAČKE KOMUNIKACIJE-BEHATON PLOČE
POVRŠINA PARKINGA - BEHATON ŠUPLJI RASTER ELEMENTI
UREĐENA ZELENA POVRŠINA
POVRŠINA ZA KONTEJNER-BETON
KONTEJNER ZA KOMUNALNI OTPAD
PARKING PROSTOR ZA INVALIDE

SREDNJI I NISKI LIŠČARI

NISKO UKRASNO ŠIBLJE

INFRASTRUKTURA-PLANIRANO :

- VODOVODNA MREŽA (PEHD Ø75, PE Ø40)
REZERVOAR ZA PUNJENJE VODU
FEKALNA KANALIZACIONA MREŽA
VODONEPROPUSNA SEPTIČKA JAMA
FEKALNA KANALIZACIONA ŠAHTA (Ø1000, Ø600)
ATMOSFERSKA KANALIZACIONA MREŽA (aco drain linijski kanal)
UPOJNA JAMA ZA ATM.VODU
UPOJNI BUNAR (AŠ)
PRIKLJUČNI DALEKOVOD (DB)
STUBNA TRAFI STANICA (STS 10/0,4KV)
SEKUNDARNA EL.MREŽA

UPOREDBNI PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA:

URBAN. PARAMETRI:	PREMA PPOK:	PLANIRANO URB.PROJL:
Površina parcele:	5000m ²	5000m ²
Namena:	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište
Spratnost:	P+2+Pk	P+Pk
Stepen zauzetosti:	50%	17,33%
Procenat zelenila:	20%	51,89%
Parkiranje:	na sopstvenoj parceli	na sopstvenoj parceli 17 p.m. + 1 garažno mesto

КАТАСТАРСКА ОПШТИНА И ВЕЗЕ ЛИСТОВА
Општина Кладошница
КО Кладошница

2194/3

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
Број 2198/2 КО КЛАДУШНИЦА
Кладово, Општина Бр.10

BiroCvetković

БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ
"БИРО ЦВЕТКОВИЋ" ДОО КИЈАЖЕВАЦ

Милан ЦВЕТКОВИЋ, дип.инж.арх., власник
Србија, Кијевац, Бранка Радићковића 2
е-маил: office@birocvetkovic.co.rs
телефон: 381 62 315 031

Објекат и место градње:
Услугни објекат сеоског туристичког домаћинства (P+Pk)
и дванаест објеката за смештај туриста-Бунгалови (P+Pk)
на к.п. бр.2198/2 КО Кладошница

Одговорни урбаниста и одговорни пројектант:
Valentina ĐORĐEVIĆ, дип.инж.арх.
Број лиценце: 200 - 0545 - 03

Пројектант сарадник:
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дип.инж.арх.
Број лиценце: 300 L795 12

Врста техничке документације: UP Размера: 1 : 250

Ознака и назив дела пројекта: URBANISTIČKI PROJEKAT

Назив цртежа: SINHRON PLAN INFRASTRUKTURE

Инвеститор: Igor Ilić, Prahovo

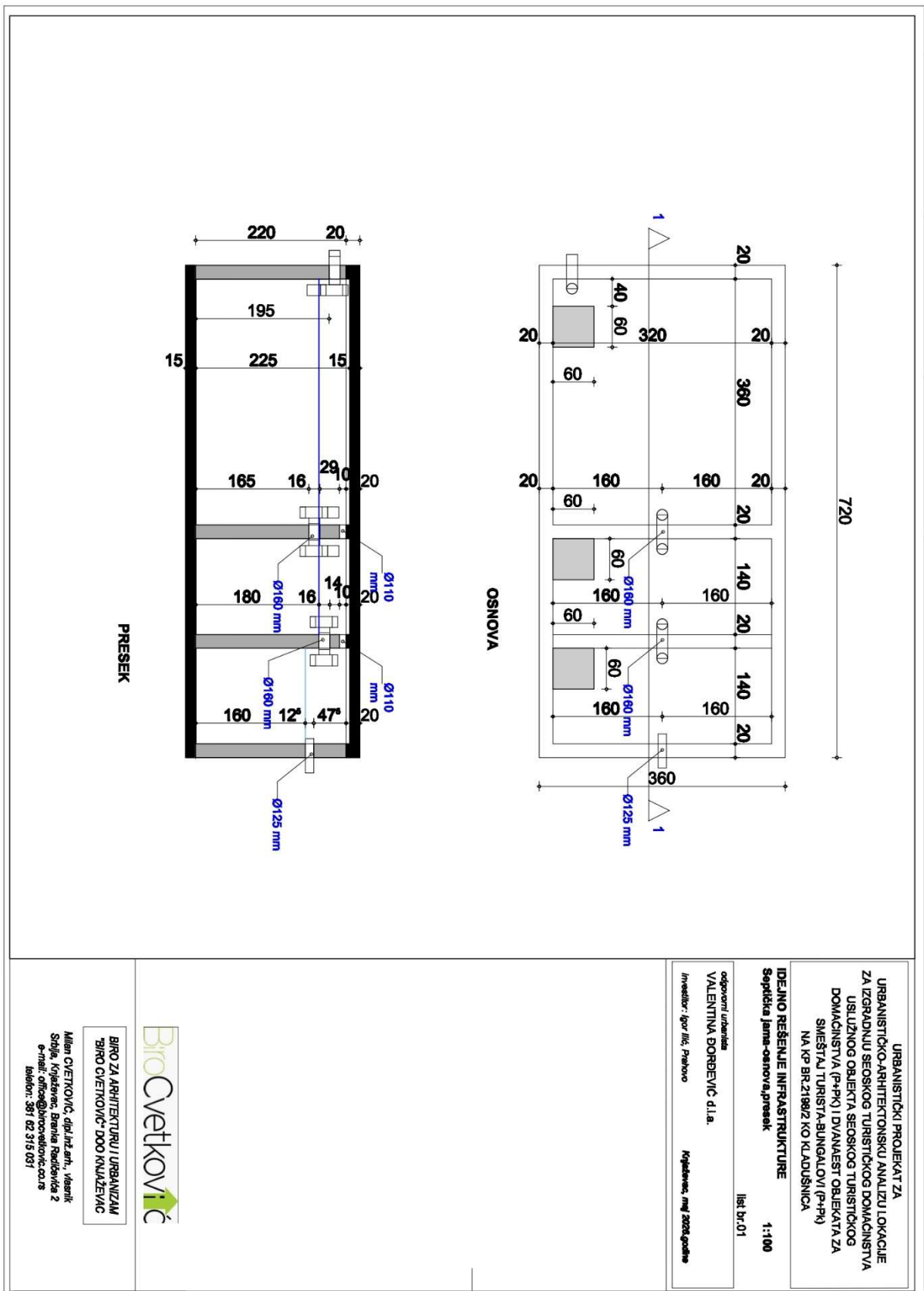
Датум: Кијевац, 2026. Број листа: B-II-5

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju Seoskog turističkog domaćinstva-Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) i
dvanaest objekata za smještaj turista-Bungalovi (P+Pk) na k.p.br. 2198/2 K.O. Kladušnica*

IDEJNO REŠENJE INFRASTRUKTURNIH OBJEKATA:

SEKUNDARNA FEKALNA KANALIZACIJA:

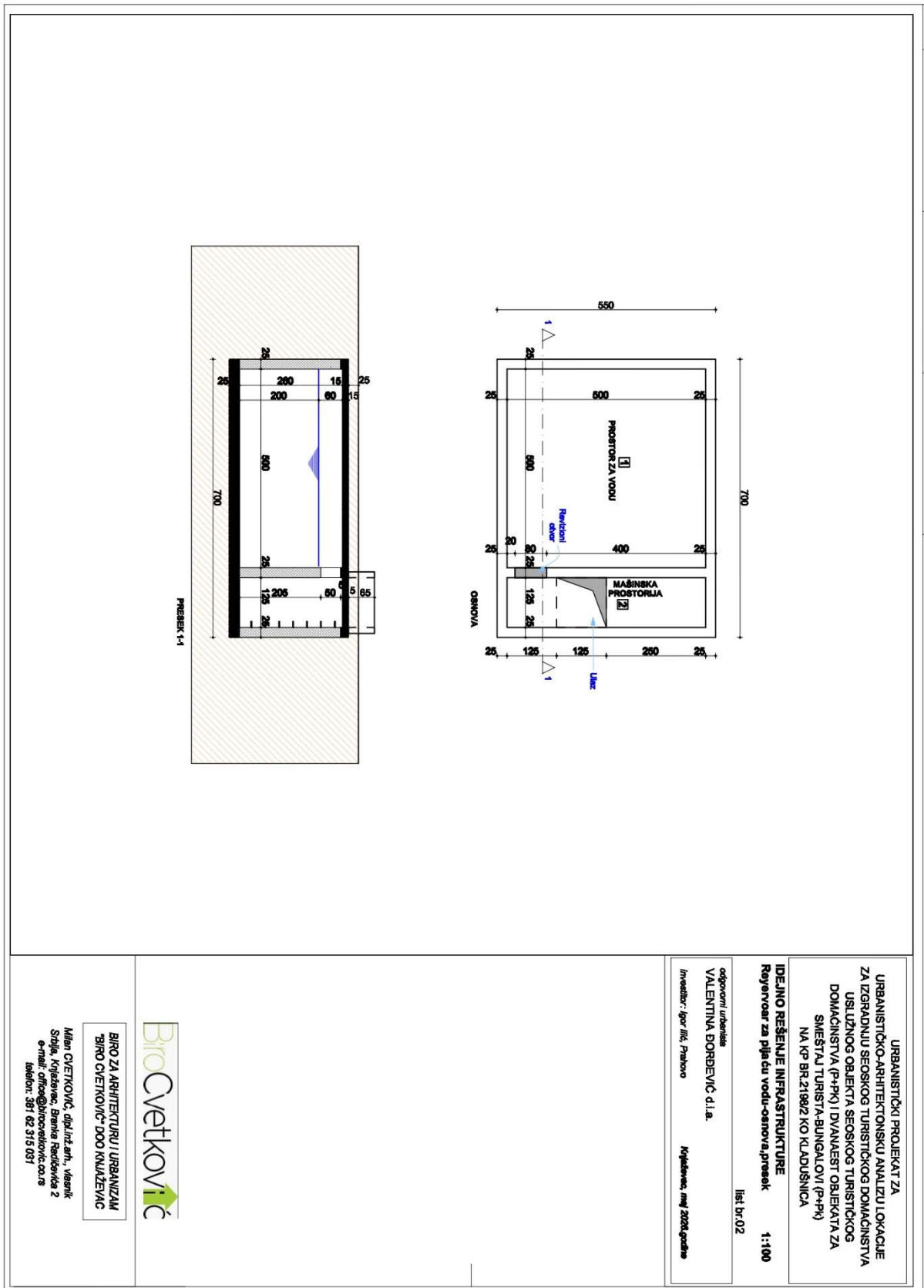
Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonskurazradu lokacije
za izgradnju Seoskog turističkog domaćinstva-Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) i
dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk) na k.p.br. 2198/2 K.O. Kladušnica



*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonskurazradu lokacije
za izgradnju Seoskog turističkog domaćinstva-Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) i
dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk) na k.p.br. 2198/2 K.O. Kladušnica*

SEKUNDARNA VODOVODNA MREŽA:

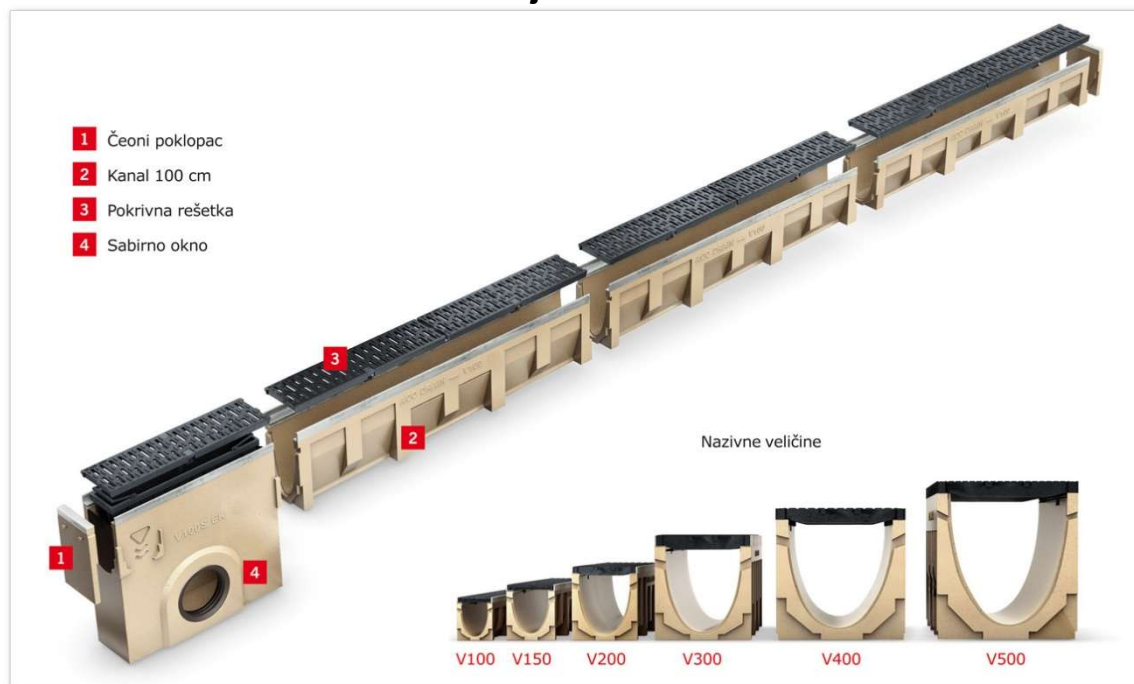
Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonskurazradu lokacije
za izgradnju Seoskog turističkog domaćinstva-Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) i
dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk) na k.p.br. 2198/2 K.O. Kladušnica



*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonskurazradu lokacije
za izgradnju Seoskog turističkog domaćinstva-Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) i
dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk) na k.p.br. 2198/2 K.O. Kladušnica*

SEKUNDARNA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA:

ACO DRAIN MULTILINE-sistem linijskih kanala



ACO OLEOPATOR P- separator naftnih derivata



*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonskurazradu lokacije
za izgradnju Seoskog turističkog domaćinstva-Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) i
dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk) na k.p.br. 2198/2 K.O. Kladušnica*

C - DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonskurazradu lokacije
za izgradnju Seoskog turističkog domaćinstva-Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) i
dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk) na k.p.br. 2198/2 K.O. Kladušnica*

C - I STRUČNI PRILOZI:

PROJEKTNII ZADATAK
URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE
ZA IZGRADNJU SEOSKOG TURISTIČKOG DOMAĆINSTVA-
USLUŽNOG OBJEKTA SEOSKOG TURISTIČKOG DOMAĆINSTVA (P+Pk) I
DVANAEST OBJEKATA ZA SMEŠTAJ TURISTA (P+Pk)
na k.p.br.2198/2 K.O. Kladušnica

Izraditi Urbanistički projekat za potrebe izgradnje objekata seoskog turističkog domaćinstva I to Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) I dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk) na k.p.br.2198/2 KO Kladušnica, opština Kladovo.

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 imaoca javnih ovlašćenja.

INVESTITOR:

Igor Ilić, Prahovo



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.01.2026. 11:02:32

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

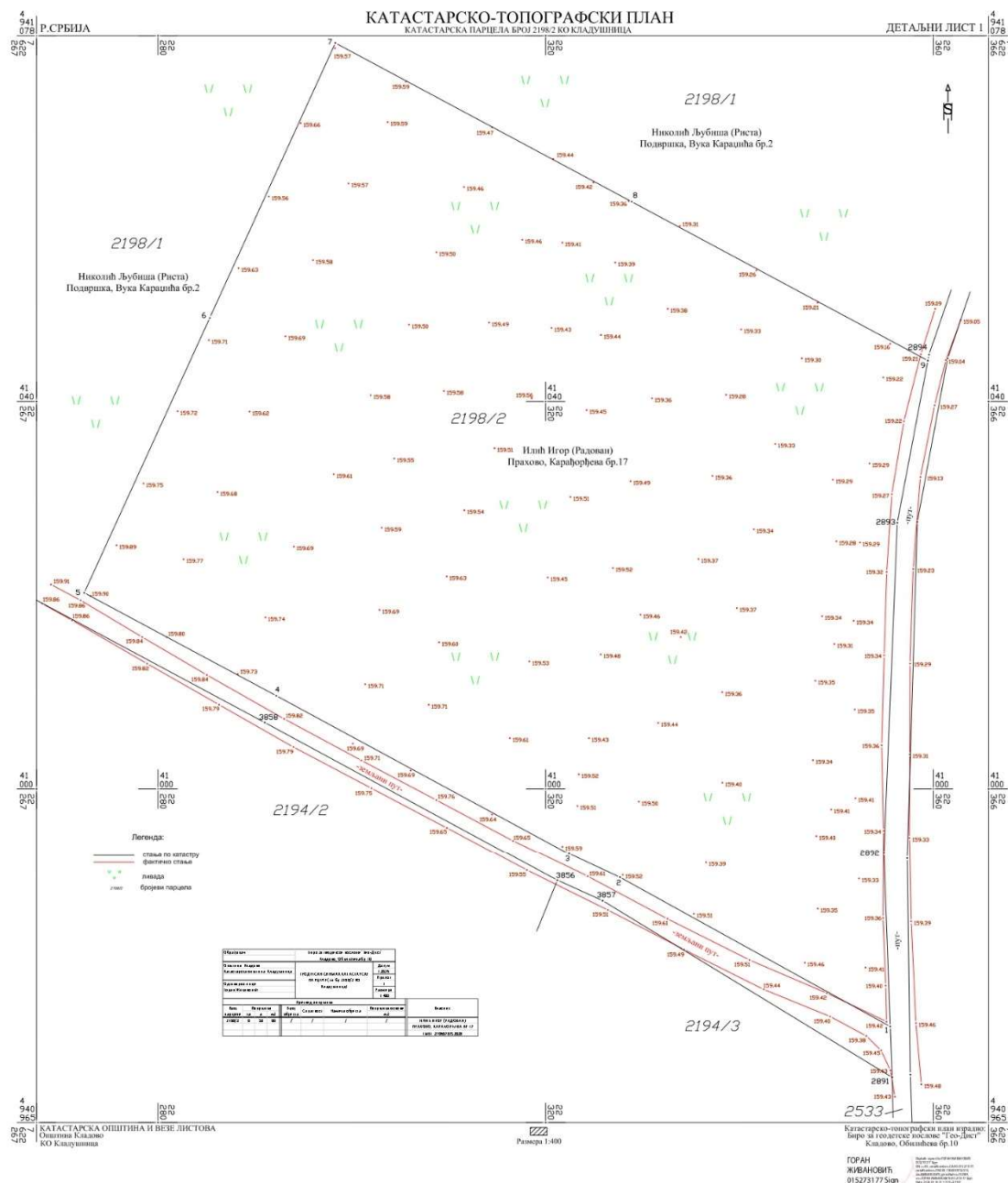
Подаци о непокретности	7069c8d5-dff4-4b21-b66a-ef44ba0b8613
Матични број општине:	70572
Општина:	КЛАДОВО
Матични број катастарске општине:	716642
Катастарска општина:	КЛАДУШНИЦА
Датум ажурности:	12.01.2026. 14:22
Служба:	КЛАДОВО
Извор податка:	КЛАДОВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МЈЕЈА
Број парцеле:	2198/2
Површина m²:	5000
Број извода (*):	1034
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЛИВАДА 6. КЛАСЕ
Површина m²:	5000
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ИЛИЋ (РАДОВАН) ИГОР
Адреса:	ПРАХОВО, КАРАЂОРЂЕВА 17
Матични број лица:	2706978752028
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Постоји решење на парцели које није коначно.	
Напомене на парцели	
Датум:	12.01.2026.
Број предмета:	952-02-1-152-225/2025
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-1-152-225/2025 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Ранији број листа непокретности.

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

ГЕОДЕТСКИ
ЗНАК
ГЕО-3153
12.01.2026.

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonskurazradu lokacije
za izgradnju Seoskog turističkog domaćinstva-Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) i
dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk) na k.p.br. 2198/2 K.O. Kladušnica*



Република Србија
ОПШТИНА КЛАДОВО
Општинска управа Кладово
Одељење за урбанизам, грађевинарство и
планирање
Број: 353-4/2026-III-04
Датум: 27.01.2026. год.
КЛАДОВО

Одељење за урбанизам, грађевинарство и планирање Општинске управе Кладово, решавајући по захтеву број: 353-4/2026-III-04 од 22.01.2026. године поднетог од Илић (Радован) Игора, ул. Карађорђева бр. 17, Прахово, Неготин, 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, 62/23 и 91/2025) и Просторног плана општине Кладово („Сл. лист општине Кладово“, бр. 1/2012) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

За КП.бр. 2198/2 КО Кладушница, општина Кладово

Катастарска парцела бр 2198/2 КО Кладушница налазе 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.

Предметна катастарска парцела је по врсти земљишта пољопривредно земљиште и за њу, у складу са правилима из наведеног важећег планског документа, важе следећа правила грађења :

На пољопривредном земљишту је забрањена изградња.

Дозвољена је изузетно:

- изградња објеката у функцији пољопривреде
- изградња објеката инфраструктуре и то првенствено на земљишту ниже бонитетне класе, у складу са просторним или урбанистичким планом;
- бензинске станице
- туристички комплекси
- етно села
- викенд насеља
- спортски и рекреативни комплекси

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 грађевинској парцели:

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

Правила за изградњу објеката у постојећим и новим викенд насељима:

☐ Викенд насеља представљају постојећу односно новопланирану групацију кућа за повремен боравак у природи;

☐ нова викенд насеља могу се формирати на основу Урбанистичког пројекта за најмање десет грађевинских парцела;

☐ парцеле за грађење викендица не могу бити мање од 300 m²;

☐ свака парцела мора да има приступ на јавни пут;

☐ свака парцела мора да буде ослоњена на пут ужом страном;

☐ максимална дозвољена спратност је П+Пк;

☐ удаљеност куће од пута је min 5 m;

удаљеност од бочне стране парцеле је min 1,5 m;

☐ могућност изградње оставе за алат на стражњој страни парцеле;

☐ препоручена употреба локалних материјала и елемената локалне архитектуре;

☐ транспарентна ограда до max висине 1,6 m.

Правила за изградњу кућа за одмор:

Куће за одмор су луксузни, слободностојећи објекти ван грађевинског подручја до којих колски приступ и инфраструктурно опремање обезбеђује инвеститор.

Појединачне куће за одмор могу се градити ван грађевинског подручја или планираних и постојећих викенд насеља само под следећим условима:

☐ да је површина грађевинске парцеле минимум 1ha

☐ индекс заузетости максимум 15%

☐ максимална спратност П+1+Пк

Правила за изградњу објеката у постојећим и новим викенд насељима:

• Викенд насеља представљају постојећу односно новопланирану групацију кућа за повремен боравак у природи;

• нова викенд насеља могу се формирати на основу Урбанистичког пројекта за најмање десет грађевинских парцела;

• парцеле за грађење викендица не могу бити мање од 300 m²;

• свака парцела мора да има приступ на јавни пут;

• свака парцела мора да буде ослоњена на пут ужом страном;

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonskurazradu lokacije
za izgradnju Seoskog turističkog domaćinstva-Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) I
dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk) na k.p.br. 2198/2 K.O. Kladušnica*

- максимална дозвољена спратност је П+Пк;
- удаљеност куће од пута је min 5 m;
- удаљеност од бочне стране парцеле је min 1,5 m;
- могућност изградње оставе за алат на стражњој страни парцеле;
- препоручена употреба локалних материјала и елемената локалне архитектуре;
- транспарентна ограда до max висине 1,6 m.

Правила за изградњу кућа за одмор:

Куће за одмор су луксузни, слободностојећи објекти ван грађевинског подручја до којих колски приступ и инфраструктурно опремање обезбеђује инвеститор.

Појединачне куће за одмор могу се градити ван грађевинског подручја или планираних и постојећих викенд насеља само под следећим условима:

- да је површина грађевинске парцеле минимум 1ha
- индекс заузетости максимум 15%
- максимална спратност П+1+Пк

За све објекте и комплексе који се могу градити ван грађевинског подручја, а наведени су у овом правилу, обавезна је израда **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**.

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

Напомена:

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

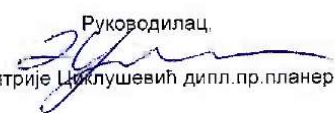
Информацију о локацији доставити:

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

Припремила,
Бојана Поповић



Руководилац,



Димитрије Цоклушевић дипл.пр.планер

Начелник,



Душан Белић, дипл.правник

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonskurazradu lokacije
za izgradnju Seoskog turističkog domaćinstva-Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) i
dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk) na k.p.br. 2198/2 K.O. Kladušnica*

C - II USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA

ЈП „Јединство”
Број: 34-05/26
28.01.2026. год.
Кладово

Игор Илић
Карађорђева бр. 17
Прахово – Неготин

По поднетом захтеву, заводни бр. 126 од 27.01.2026. године за издавање локацијских услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу сеоско – туристичког домаћинства, састављеног од услужног објекта сеоско – туристичког домаћинства, спратности П+Пк и објекта за смештај туриста (бунгалови 6 ком.), спратности П+Пк на кп.бр. 2198/2 КО Кладушница, ЈП "Јединство" Кладово -Техничка служба издаје

ОБАВЕШТЕЊЕ О ИНФРАСТРУКТУРИ

јавне водоводне, фекалне канализације, атмосферске и топловодне мреже на предметној локацији.

На предметној локацији није изграђена јавна инфраструктура водоводне, фекалне канализације, атмосферске и топловодне мреже. Пројектном документацијом предвидети снабдевање водом са сопственог бунара или допремање воде воденом цистерном, а одвођење фекалних вода у непропустну септичку јаму на кп.бр. 2198/2 КО Кладушница.

Обрадио

Дејан Рајх

Извршни директор

Бранко Мајкановић

Директор

Давид Гурчевић



ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ



AAAE6067323176558

ПР-ЕНГ-01.19/01
8.95

Електродистрибуција Зајечар
Трг ослобођења 37, Зајечар

Број: 2581200-Д.10.08-35098/3 -2026

Игор Илић

Датум: 09 MAR 2027

Прахово (Неготин)

Карађорђева бр. 17

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње сеоско-туристичког домаћинства на к.п. бр. 2198/2 КО Кладушница

Поводом Вашег захтева, наш број 2581200-Д.10.08-35098/1-2026, којим тражите услове за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње сеоско-туристичког домаћинства на к.п. бр. 2198/2 КО Кладушница, а који ће обухватити изградњу објекта сеоског домаћинства (П+Пк) и 6 бungalова за смештај туриста (П+Пк), дајемо следеће податке и услове:

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

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

За потребе прикључења планираних објеката на дистрибутивни систем електричне енергије биће потребно је:

1. Изградити СТС 10/0,4 kV крајње снаге 250 kVA са прикључним далеководом ДВ 10 kV оријентационе дужине 860 m.
2. Опремити мерно место за објекте који се прикључују, на условљеној СТС. Мерно место мора бити несметано доступно овлашћеним лицима Електродистрибуције.

Закључење уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Зајечар и странке о изградњи СТС 10/0,4 kV и прикључног ДВ 10 kV јесте предуслов за издавање грађевинске дозволе за објекте на предметној парцели.

Уговор о изградњи прикључака на ДСЕЕ између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Зајечар закључује се након издавања грађевинске дозволе за објекте на предметној парцели.

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonskurazradu lokacije
za izgradnju Seoskog turističkog domaćinstva-Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) i
dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk) na k.p.br. 2198/2 K.O. Kladušnica



ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ

Сви трошкови падају на терет инвеститора.

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

Обрадила,

Лидија Милановић, дипл.ел.инж.



Директор Огранка,

мр Немад Николић, дипл.економиста

Прилог: - Оријентационе скице постојећих и планираних ЕЕО

Доставити:

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



Црвена линија: Претпостављена траса прикључно ДВ 10 kV и
СТС 10/0,4 kV на ивици предметне парцеле

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: Д211-41078/2-2026

ДАТУМ: 30.01.2026.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

ЛКРМ: 277

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

ВОЖДОВА 11А,18000 НИШ

Илић Игор,
Карађорђева 17
19330 Прахово - Неготин

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за прикључење објекта сеоско-туристичког домаћинства на телекомуникациону мрежу, на кп.бр.2198/2 КО Кладушница

У одговору на Ваш захтев за издавање услова код нас заведен под бројем **Д211 – 41078/1– 2026**, 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)и ситуације са уцртаним ТК кабловима, а у циљу заштите ТК објеката и стварања услова за реализацију планова развоја телекомуникационе мреже Телекома Србија, достављамо Вам тражене услове.

Служба за планирање и изградњу мреже
Ниш

Маја Мрдаковић Тодосијевић,дипл.инж.ел

Прилог: Услови за прикључење објекта сеоско-туристичког домаћинства на телекомуникациону мрежу, на кп.бр.2198/2 КО Кладушница

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211 - 41078/2 - 2026

ДАТУМ: 30.01.2026. год.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

ЛКРМ: 277

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

ВОЈДОВА 11А, 18000 НИШ

На захтев инвеститора **Илић Игора из Прахова**, 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 прикључење објекта сеоско-туристичког домаћинства на телекомуникациону мрежу, на кп.бр.2198/2 КО Кладушница

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

I Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза инвеститора.

II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

- Прикључење поменутог објекта на телекомуникациону кабловску мрежу у овом тренутку није могуће, због велике удаљености објекта од Телекомове приступне мреже. Најближа потенцијална прикључна тачка бакарне мреже је удаље на више од 5 км.
- Уколико инвеститор закључи да му је неопходан прикључак на телекомуникациону мрежу Телекома Србија, можемо предложити прикључење на мобилну телефонију МТС-а, или повезивање преко радио релејног линка.
- За све даље информације око испитивања техничких могућности за прикључење можете се обратити у најближој пословници Телекома Србија.

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
200103770

Digitally signed by Dragan
Đorđević 200103770
Date: 2026.01.30 15:37:14
+01'00'

Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.

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

ЈП „КОМУНАЛАЦ“
КЛАДОВО
Број предмета: 56-2/1/2026
Датум: 10.02.2026.год.
Кладово, 22. септембар бр.186

Илић Игор
Ул. Карађорђева бр.17
Прахово-Неготин
Локација кп бр.2198/2 КО Кладушница
Пуномоћје Предраг Каменовић

Предмет: Одговор на Ваш Захтев, од 28.01.2026.год.

Разматрајући Ваш Захтев за издавање услова за одлагање комуналног отпада са кп бр. 2198/2 КО Кладушница, а све за потребе израде потребне документације за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу сеоско-туристичког домаћинства састављеног од Услужног објекта сеоско-туристичког домаћинства спратности (П+Пк) и објекта за смештај туриста (бунгалови 6 ком) спратности (П+Пк) на кп бр.2198/2 КО Кладушница,

Обавештавамо Вас да се:

Стичу услови за одлагање комуналног отпада са парцеле кп бр.2198/2 КО Кладушница. Власник је у обавези да обезбеди довољан број контејнера у зависности од потребе нових објеката.

Празњење контејнера вршиће се на основу Уговора између власника објекта и ЈП „Комуналац“ Кладово, где је власник у обавези да пријави извожење смећа у у праву ЈП „Комуналац“ Кладово, ул.22.септембар 186.

Припремила,

Бојана Високић, стр.саоб.инж.



ДИРЕКТОР,

Горан Матовић, мастер економиста

ЈП „КОМУНАЛАЦ“
КЛАДОВО
Број предмета: 56-1/2026
Датум: 10.02.2026.год.
Кладово, 22. септембар бр.185

Илић Игор
Ул. Карађорђева бр.17
Прахово-Неготин

Пуномоћје Предраг Каменовић Кладово

ЈП „Комуналац“ Кладово, као управљач јавних и некатегорисаних путева на територији општине Кладово, решавајући по вашем захтеву од 28.01.2026.год. за издавање услова прикључења на приступни саобраћајницу са кп бр.2198/2 КО Кладушница на кп бр 2533 КО Кладушница, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње Сеоско-туристичког домаћинства састављеног од Услужног објекта сеоско-туристичког домаћинства спратности (П+Пк) и објекта за смештај турсита (бунгалови 6 ком) спратности (П+Пк) 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:

У С Л О В Е

1. Прикључак и прилазни пут планирати са кп бр.2198/2 КО Кладушница на кп бр. 2533 КО Кладушница која је у овом случају земљани пут.
2. Испоштовати да минимална ширина прикључка и прилазног пута мора да обезбеди несметан улазак и излазак меродавног возила, са потребним радијусима којима ће се обезбедити безбедно кретање возила која ће имати приступ новопланираним објектима.
3. Водити рачуна о постојећим инсталацијама које се налазе испод планираног прилазног пута, у случају евентуалног оштећења трошкове сноси инвеститор.
4. Одводњавање атмосферских вода решавати у оквиру кп бр. 2198/2 КО Кладушница, а не ка кп бр.2533 КО Кладушница.
5. Уколико удаљеност ивице прилазног пута и границе парцеле нису довољне за несметано скретање возила која приступају новопланираном објекту, улазну капију померити ка унутрашњости парцеле.

Након израде пројектно техничке документације потребно је да се са позивом на број овог дописа, доставити Урбанистички пројект на проверу испуњености услова уз захтев за издавање сагласности.

Важност услова – годину дана од датума издавања.

Припремила.

Бојана Виоџевић, стр.саоб.инж.


ДИРЕКТОР,

Горан Митровић, 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: 155/2-02
Датум: 03.02.2026.

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 Илић Игор, Карађорђева бр. 17, Прахово-Неготин, наш бр. 155/1-02 од 29.01.2026. године, доноси

Условје

*за потребе израде Урбанистичког пројекта изградње сеоско-туристичког
домaćинства, на к.п. бр. 2198/2 К.О. Кладушница, 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

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju Seoskog turističkog domaćinstva-Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) i
dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk) na k.p.br. 2198/2 K.O. Kladušnica*

Република Србија
Министарство унутрашњих послова
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Бору
07.9.1 број 217-3282/26
Дана: 07.05.2026. године
Бор
/АЂ/
(030)455157

КАМЕНОВИЋ ПРЕДРАГ
Милорада Брујића бр. 18

Кладово

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње објекта Сеоског туристичког домаћинства – услужног објекта П+Пк и дванаест објеката за смештај туриста – бунгалова П+Пк, на к.п. бр. 2198/2 КО Кладушница.

ВЕЗА: Ваш Захтев без броја од 05.05.2026. године, запримљеног дана 06.05.2026. године

Горе наведеним актом обратили сте се Министарству унутрашњих послова, Сектору за ванредне ситуације, Одељењу за ванредне ситуације у Бору, са захтевом за издавање услова, из надлежности овог органа, за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње објекта Сеоског туристичког домаћинства – услужног објекта П+Пк и дванаест објеката за смештај туриста – бунгалова П+Пк, на к.п. бр. 2198/2 КО Кладушница.

С тим у вези, у складу са одредбама чл.29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Бору издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде урбанистичких пројеката и техничке документације.

У случају да плански документ и урбанистички пројекат представљају основ за издавање локацијских услова, потребно је, у поступку издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, бр.81/09, бр.24/11, бр.121/12, бр.42/13, бр.50/13, бр.98/13, бр.132/14, бр.145/14, бр.83/18, бр. 31/19, бр. 37/19 - др.закон, 9/20, 52/21, 62/23и 91/2025) и чл. 20. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр 87/2023), имајући у виду да плански документ и урбанистички пројекат не садрже могућности, ограничења и услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија.

Такође Вас обавештавамо да су израда Процене ризика од катастрофа и Плана заштите и спасавања у надлежности локалне самоуправе – Општине Кладово те се за потребе израде Урбанистичког пројекта и техничке документације код надлежних органа исте може остварити увид или затражити извод из наведених докумената, на које је ово Министарство дало сагласност.

Доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Душан Марковић
Душан Марковић



ЈП „КОМУНАЛАЦ“
КЛАДОВО
Број предмета: 471-1/2026
Датум: 20.05.2026.год.
Кладово, 22. септембар бр.186

Илић Игор
Ул. Карађорђева бр.17
Прахово-Неготин
Локација кп бр.2198/2 КО Кладушница
Пуномоћје Предраг Каменовић

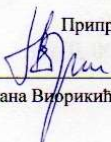
ЈП „Комуналац“ Кладово као ималац јавних овлашћења, у поступку по вашем захтеву од 19.05.2026.год, за издавање сагласности на саобраћајни прикључак са кп бр. 2198/2 КО Кладушница и на основу члана 8. тачка 1. Одлуке Скупштине општине Кладово, о одржавању улица и путева на територији општине Кладово („Сл.лист општине Кладово, бр.07/2025“) издаје се следећа:

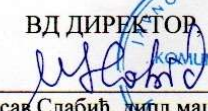
САГЛАСНОСТ

На Урбанистички пројекат за урбанистичко – архитектонску разраду локације за потребе изградње Сеоског туристичког домаћинства- услужни објекат сеоског туристичког домаћинства (П+Пк) и дванаест објеката за смештај туриста-бунгалови (П+Пк) на кп бр. 2198/2 КО Кладушница.

Урбанистичким пројектом за урбанистичко – архитектонску разраду локације за потребе изградње поменутог објеката, испоштовани су сви услови издати од стране ЈП „Комуналац“ Кладово, број 56-1/2026 од 10.02.2026.год., као имаоца јавног овлашћења.

С поштовањем,

Припремила,

Бојана Вукобратић, стр.саоб.инж.

ВД ДИРЕКТОР

Милосав Слабић, дипл.маш.инж.


*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonskurazradu lokacije
za izgradnju Seoskog turističkog domaćinstva-Uslužnog objekta seoskog turističkog domaćinstva (P+Pk) i
dvanaest objekata za smeštaj turista-Bungalovi (P+Pk) na k.p.br. 2198/2 K.O. Kladušnica*

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 2198/2 KO Kladušnica, 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;
 - ribnjaci;
 - izgradnja objekata infrastrukture;
 - benzinske stanice;
 - turistički kompleksi;
 - etno sela;
 - vikend naselja;
 - sportski i rekreativni kompleksi;

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