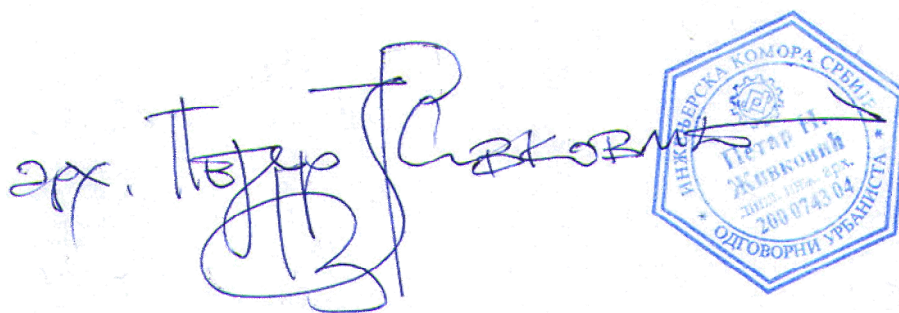


**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА  
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ  
ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ  
ОБЈЕКТА(По+П+2+Пк) НА КП БР.4208 КО КЛАДОВО**

Одговорни урбаниста  
Петар Живковић, дип.инж.арх.



арх. Петар Живковић

ИНЖЕНЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ  
Петар Живковић  
Дип. инж. арх.  
200 0743 04  
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Наручилац  
**БАНЕ ШПЕД ПЛУС д.о.о. Кладово**  
**МТ ИНВЕСТ д.о.о. Кладово**



Т. Живковић

STUDIO ZA ARHITEKTURU  
URBANIZAM I DIZAJN  
**STUDIO ŽIVKOVIĆ**  
Tomislav Živković pr  
KNJAŽEVAC

Јул, 2022.год.

**СПИСАК ПРИЛОГА  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (По+П+2+Пк)  
НА КП.БР. 4208 КО КЛАДОВО**

**I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- Решење о регистрацији предузећа
- Копија лиценце одговорног урбанисте
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Копија лиценце одговорног пројектанта
- Решење о одређивању одговорног пројектанта
- Изјава одговорног пројектанта

**II УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

**1. УВОД**

**2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

- 2.1. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта
- 2.2. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта
- 2.3. Услови за локацију преузети из Плана генералне регулације Кладова

**3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

- 3.1. Обухват
- 3.2. Граница
- 3.3. Статус (врста) земљишта

**4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ**

- 4.1. Намена земљишта
- 4.2. Парцелација
- 4.3. Регулација и нивелација
- 4.4. Приступ локацији
- 4.5. Саобраћај и саобраћајне површине
- 4.6. Паркирање
- 4.7. Мере приступачности и несметаног кретања особа са инвалидитетом, деци и старим особама
- 4.8. Начин заштите суседних објеката
- 4.9. Положај објекта на грађевинској парцели
- 4.10. Планирана намена објеката
- 4.11. Ограђивање парцеле
- 4.12. Посебни услови

4.13. Енергетска ефикасност и предвиђене мере за унапређење ен.ефикасности

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА СПОЉНУ ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

7.1. Услови прикључења на водоводну мрежу

7.2. Услови прикључења на канализациону мрежу

7.3. Услови прикључења на атмосферску канализациону мрежу

7.4. Електроенергетска мрежа и постројења

7.5. Телекомуникациона мрежа

7.6. Инсталације грејања

7.7. Колски приступ парцели

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

9.1. Услови заштите и унапређења животне средине

9.2. Смернице за очување природних вредности-услови заштите природе

9.3. Систем прикупљања и евакуације отпада

9.4. Енергетска ефикасност објеката и предвиђене мере за унапређење енергетске ефикасности

10. УРБ. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕОПОГОДА

10.1. Урбанистичке мере заштите од пожара

10.2. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

11.1. Мере заштите културних добара

11.2. Мере заштите природних добара

12. ТЕХНИЧКИ ОПИС УЗ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

13. ТЕХНИЧКИ ОПИС УЗ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ТРАФО СТАНИЦЕ

14. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

15. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

16. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

## **ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

- |                                                                                                             |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1. ИЗВОД ИЗ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ<br>КЛАДОВА                                           | R=1:1000 |
| 2. ГРАНИЦЕ ЗАХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА НА<br>КТП ПЛАНУ СА ПРИКАЗОМ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И<br>ИНФРАСТРУКТУРОМ | R=1:500  |
| 3. РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ                                                                | R=1:300  |
| 4. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА ПАРТЕРНИМ УРЕЂЕЊЕМ                                                               | R=1:300  |
| 5. СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ                                                                              | R=1:500  |

### **ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА – ИЗГРАДЊА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

- |    |                            |         |
|----|----------------------------|---------|
| 01 | Основа подрума             | R=1:100 |
| 02 | Основа приземље            | R=1:100 |
| 03 | Основа I спрата            | R=1:100 |
| 04 | Основа II спрата           | R=1:100 |
| 05 | Основа поткровља           | R=1:100 |
| 06 | Основа кровне конструкције | R=1:100 |
| 07 | Основа кровних равни       | R=1:100 |
| 08 | Пресек А-А                 | R=1:100 |
| 09 | Пресек В-В                 | R=1:100 |
| 10 | Фасада север               | R=1:100 |
| 11 | Фасада запад               | R=1:100 |
| 12 | Фасада југ                 | R=1:100 |
| 13 | Фасада исток               | R=1:100 |

### **III ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

#### **1. СТРУЧНИ ПРИЛОЗИ:**

1. Пројектни задатак;
2. Катастарско-топографски план израђен од стране геодетског бироа «Геометар Митке» Доњи Милановац;
3. Извод из поседовног листа;
4. Информација о локацији за КП БР.4208 КО Кладово, издата од стране Општинске управе, Одељења за урбанизам, грађевинарство и планирање, бр.353-16/2021-III-04 од 17.05.2021.год.
5. Услови за израду Урбанистичког пројекта за потребе прикључења стамбено-пословног објекта на уличну водоводну мрежу бр.02-72/21 од 18.11.2021.год., издати од стране ЈП «Јединство»Кладово;
6. Услови за израду Урбанистичког пројекта за потребе прикључења стамбено-пословног објекта на мрежу за канализацију, одвођење и пречишћавање фекалних вода бр.02-



- 88/21 од 18.11.2021.год., издати од стране ЈП  
«Јединство»Кладово;
7. Обавештење о инфраструктури за прикључак стамбено-пословног објекта на атмосферску канализациону мрежу бр.02-89/21 од 18.11.2021.год., издати од стране ЈП «Јединство»Кладово;
  8. Услови за израду Урбанистичког пројекта за потребе прикључења стамбено-пословног објекта на топловодну мрежу бр.03-12/21 од 18.11.2021.год., издати од стране ЈП «Јединство»Кладово;
  9. Услови за прикључење интерне саобраћајнице на Ул.22. септембар (кп.бр.4208), издати од стране ЈП«Комуналац» Кладово бр.623-1/21 од 24.11.2021.год.
  10. Одговор на захтев за олагање комуналног отпада,издат од стране ЈП«Комуналац» Кладово бр.623-3/21 од 24.11.2021.год.
  11. Услови за пројектовање и прикључење стамбено-пословног објекта кп бр.4208 КО Кладово,издате од стране Огранка Електродистрибуције Зајечар, бр. 207000-Д.10.08.-195981/5-2021 од 15.11.2021.год.
  12. Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта и прикључење на постојећу ТК мрежу стамбено-пословног објекта са кп бр.4208 КО Кладово,издати од стране Телекома Србије, Службе за планирање и изградњу мреже Ниш бр.Д211-518840/3-2021.од 15.11.2021.год.
  13. Обавештење издато од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш,бр.1412/2-03 од 09.12.2021.год.;
  14. Одлука Општинског већа Општине Кладово бр.352-80/2022-II од 22.07.2022.год.
  15. Сагласност ЈП „Комуналац“ Кладово на Урбанистички пројекат, бр.515-1/2022 од 01.08.2022.год.

## 2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

1. Извод из Измене и допуне Плана генералне регулације Кладова («Сл.лист општине Кладово» бр.15/18,13/19-исправка) .

# О П Ш Т А   Д О К У М Е Н Т А Ц И Ј А

„STUDIO ŽIVKOVIĆ“  
UL. ĐURE HORVATOVIĆA BR.33  
19350 KNJAŽEVAC  
Tel: 063 8063 722  
019 733 018

**ЖИВКОВИЋ**

Образац РЕГ



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА  
ПОРЕСКА УПРАВА  
- Централа -  
Број: РЕГ-637646  
Београд

Број предмета: БП-893172

На основу члана 28. ст. 9. и 10. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС" бр. 80/02, 84/02 - исправка, 23/03 - исправка, 70/03, 55/04, 61/05, 85/05 - др. закон, 62/06 - др. закон, 61/07, 20/09, 72/09 - др. закон, 53/10, 101/11, 2/12 - исправка, 93/12, 47/13, 108/13, 68/14, 105/14, 112/15, 15/16, 108/16, 30/18, 95/18), издаје се:

**ПОТВРДА**  
**о извршеној регистрацији**

Пореском обвезнику: **TOMISLAV ŽIVKOVIĆ PR STUDIO ZA ARHITEKTURU URBANIZAM I DIZAJN STUDIO ŽIVKOVIĆ KNJAŽEVAC**, са седиштем у месту Књажевац, општина Књажевац, Улица ЂУРЕ HORVATOVIĆA 33, са матичним бројем: 65466341, додељен је ПОРЕСКИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ БРОЈ – ПИБ 111511766, под којим је и уписан у јединствени регистар пореских обвезника Пореске управе.

У Београду, 21.06.2019. године



ПО ОВЛАШЋЕЊУ ДИРЕКТОРА  
Мираш Бабовић

„STUDIO ŽIVKOVIĆ“  
UL. ĐURE HORVATOVIĆA BR.33  
19350 KNJAŽEVAC  
Tel: 063 8063 722  
019 733 018

**ЖИВКОВИЋ**



Регистар привредних субјеката



5000156066030

БП 70702/2019  
Датум, 21.06.2019. године  
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019), 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: Томислав Живковић

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:

**TOMISLAV ŽIVKOVIĆ PR STUDIO ZA ARHITEKTURU URBANIZAM  
I DIZAJN STUDIO ŽIVKOVIĆ KNJAŽEVAC**

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Томислав Живковић  
ЈМБГ: 1402957754133

Пословно име предузетника:

**TOMISLAV ŽIVKOVIĆ PR STUDIO ZA ARHITEKTURU URBANIZAM  
I DIZAJN STUDIO ŽIVKOVIĆ KNJAŽEVAC**

Скраћено пословно име предузетника: **TOMISLAV ŽIVKOVIĆ PR STUDIO ŽIVKOVIĆ**

**Пословно седиште:** Ђуре Хорватића 33, Књажевац, Србија

Број и назив поште: 19350 Књажевац

Регистарски број/Матични број: **65466341**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **111511766**

**Почетак обављања делатности: 21.06.2019 године**

Претежна делатност: **7111 - Архитектонска делатност**

Предузетник се региструје на: неодређено време

Страна 1 од 2

Адреса за пријем електронске поште: perapirot@yahoo.com

#### Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 17.06.2019. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 70702/2019, за регистрацију:

**TOMISLAV ŽIVKOVIĆ PR STUDIO ZA ARHITEKTURU URBANIZAM  
I DIZAJN STUDIO ŽIVKOVIĆ KNJAŽEVAC**

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 дипозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

#### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



#### ОБАВЕШТЕЊЕ:

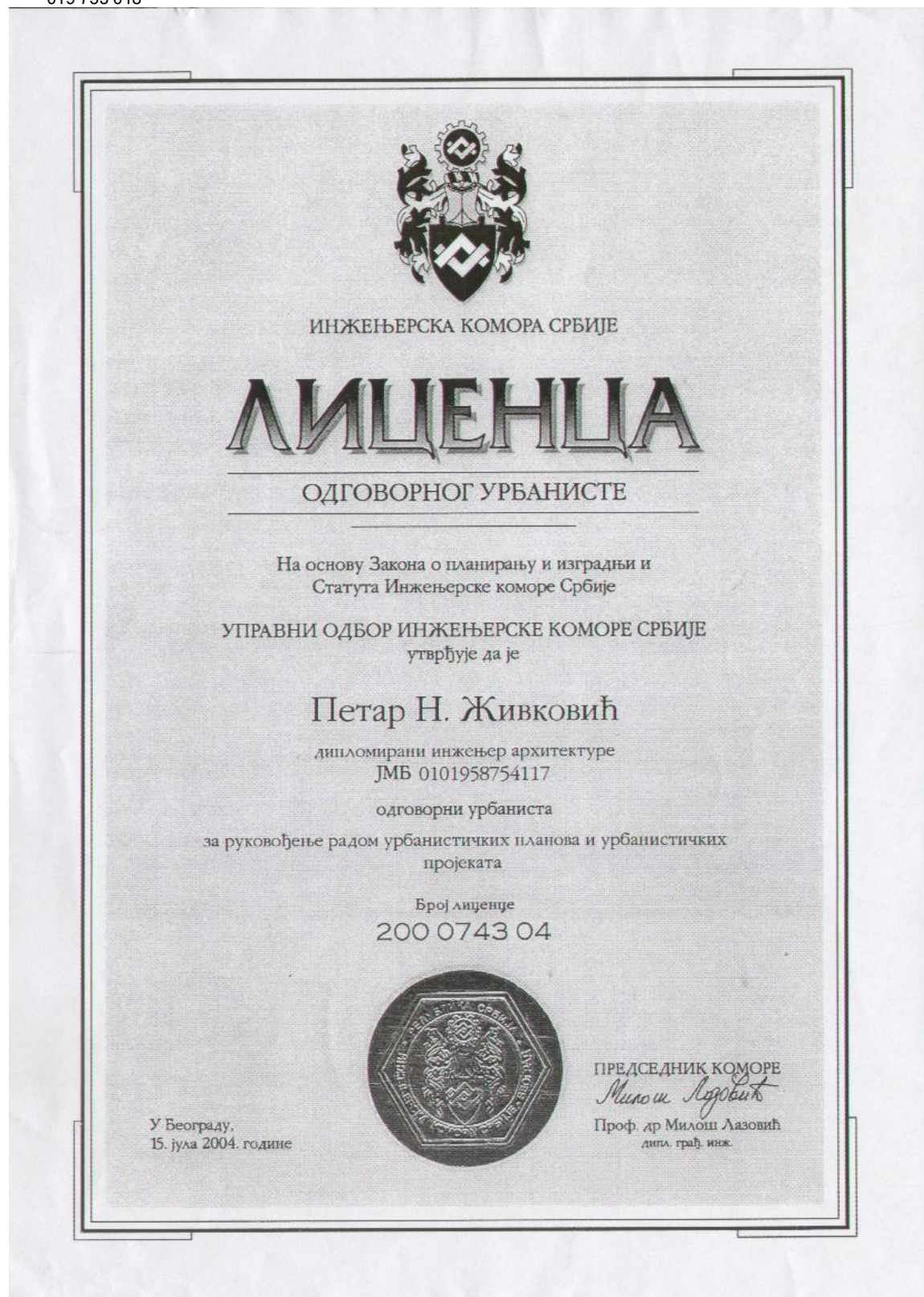
У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, 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/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

*Нпомена:* Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немију обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима (члан 25. Закона о привредним друштвима "Сл. гласник РС", бр. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - оп. закон, 5/2015 и 44/2018), и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).





„STUDIO ŽIVKOVIĆ“  
UL. ĐURE HORVATOVIĆA BR.33  
19350 KNJAŽEVAC  
Tel: 063 8063 722  
019 733 018

**ЖИВКОВИЋ**

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021) доносим :

## **РЕШЕЊЕ**

### **О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ НА ИЗРАДИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА :**

Пројекат: Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу стамбено-пословног објекта (По+П+2+Пк)  
Локација : Кладово, кп бр.4208 КО Кладово  
Наручилац : „**БАНЕ ШПЕД ПЛУС**“ д.о.о. Кладово  
„**МТ ИНВЕСТ**“ д.о.о. Кладово

### **Одређујем :**

- ЗА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:  
дипл.инг.арх. Петар Живковић лиц.бр.200 0743 04



дир.Томислав Живковић

На основу претходног дајем следећу :

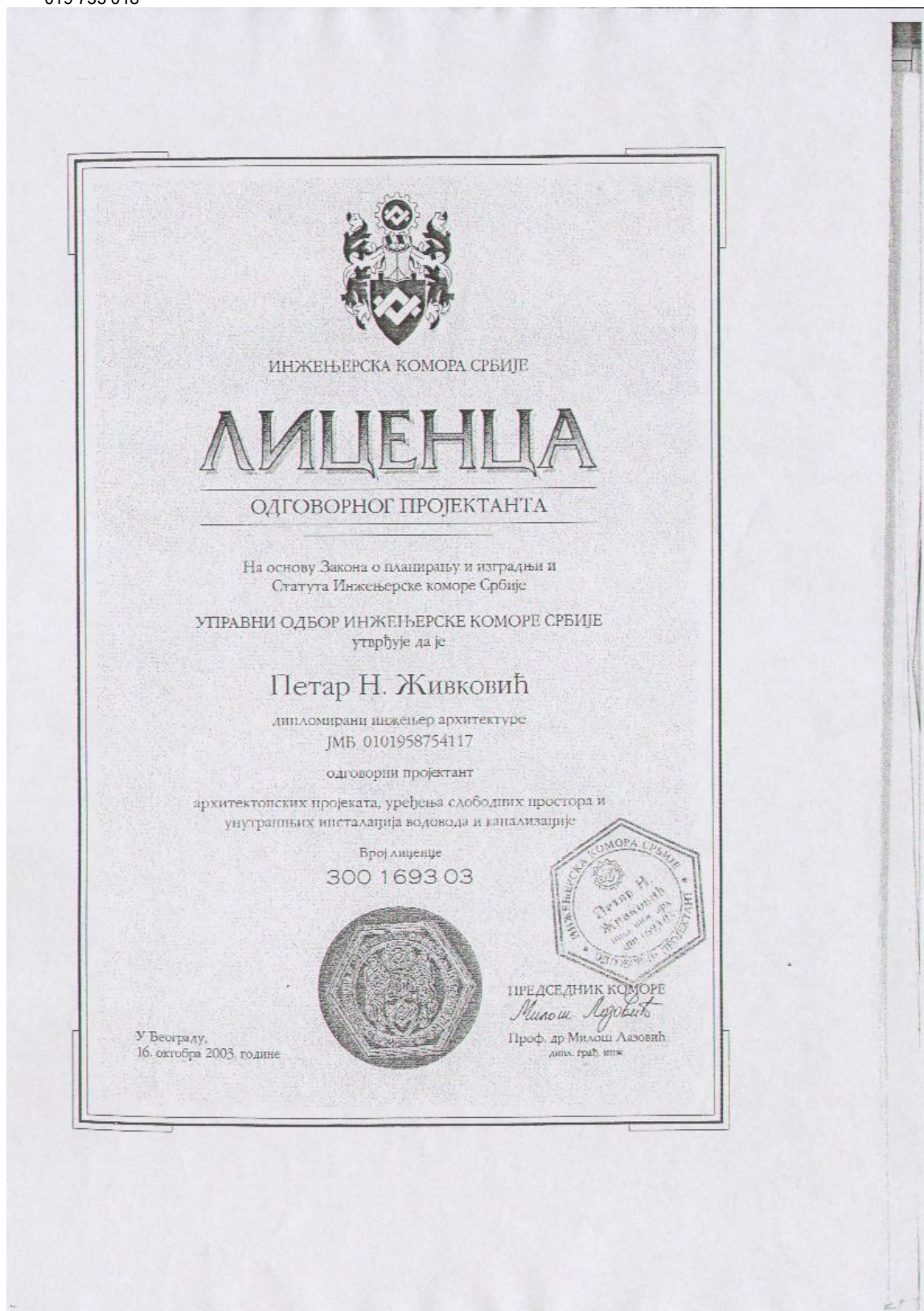
**ИЗЈАВУ**

Да је пројекат урађен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области урбанизма и по правилима струке.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

.....  
дипл.инг.арх. Петар Живковић,  
лиценца бр. 200 0743 04.





На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021) доносим :

## **РЕШЕЊЕ**

О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА НА ИЗРАДИ  
ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА КОЈИ ЈЕ САСТАВНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА :

Пројекат: Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду  
локације за изградњу стамбено-пословног објекта (По+П+2+Пк)  
Локација : Кладово, кп бр.4208 КО Кладово  
Наручилац : „БАНЕ ШПЕД ПЛУС“ д.о.о. Кладово  
„МТ ИНВЕСТ“ д.о.о. Кладово

Одређујем :

- ЗА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:  
дипл.инж.арх. Петар Живковић лиц.бр.300 1693 03



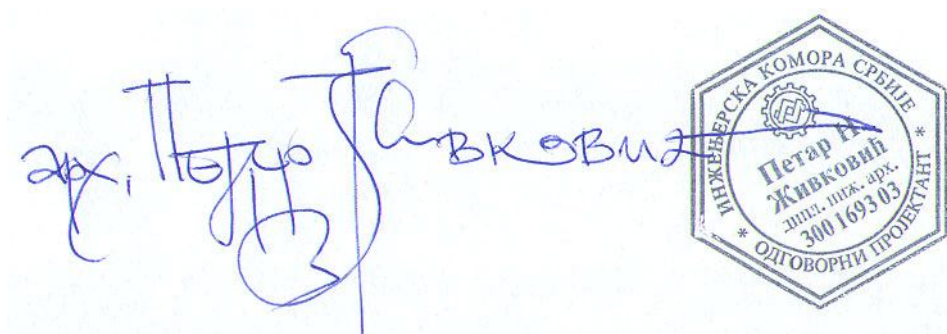
дир.Томислав Живковић

На основу претходног дајем следећу :

**ИЗЈАВУ**

Да је идејно решење,које је саставни део Урбанистичког пројекта,ирађено у складу са  
Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима.

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ:



.....  
дипл.инг.арх. Петар Живковић,  
лиценца бр. **300 1693 03**

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

## **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**



На основу Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 72/09; 81/09 - исправке; 64/10 и одлуке УС, 24/2011, 121/2012, 42/2012 и 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021), «Студио Живковић» Књажевац, а на захтев инвеститора, **„БАНЕ ШПЕД ПЛУС“ д.о.о. Кладово и „МТ ИНВЕСТ“ д.о.о. Кладово из Кладова**, израдио је:

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ  
ЛОКАЦИЈЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ  
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (По+П+2+Пк)  
НА КП.БР. 4208 КО КЛАДОВО**

- НАЦРТ ПРОЈЕКТА-

**Текстуални део Урбанистичког пројекта**

**1. Увод**

- **Повод** за израду Урбанистичког пројекта је покренута иницијатива од стране наручиоца, „Бане шпед плус“ д.о.о. Кладово и „МТ ИНВЕСТ“ д.о.о. Кладово, за изградњу Стамбено-пословног објекта (По+П+2+Пк) на кп бр.4208 КО Кладово;
- Наведена локација, захваћена Урбанистичким пројектом, налази се у границама Измене и допуне Плана генералне регулације Кладова («Сл.лист општине Кладово» бр.15/18,13/19-исправка) ,у оквиру IV урбанистичке целине-Песак,као површине за мешовиту намену у градском и насељском центру.
- Наручилац пројекта је заинтересован да на локацији створи услове за изградњу стамбено-пословног објекта (По+П+2+Пк).
- **Циљ** израде Урбанистичког пројекта је привођење предметног простора планираној намени,у складу са планом вишег реда, тј. Измена и допуна Плана генералне регулације Кладова («Сл.лист општине Кладово» бр.15/18,13/19-исправка) .

То подразумева урбанистичко-архитектонску анализу и разраду локације, преиспитивање могућности и ограничења за изградњу жељених садржаја на грађевинској парцели .

**2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта**

**2.1. Правни основ:**

Изради Урбанистичког пројекта приступа се на основу захтева наручиоца пројекта, а за потребе изградње стамбено-пословног објекта (По+П+2+Пк) на кп бр. 4208 КО Кладово.

На захтев Наручиоца, Општинска управа Општине Кладово, Одељење за урбанизам, грађевинарство и послове управног надзора издало је **Информацију о локацији бр.353-16/2021-III-04 од 17.05.2021.год.**

Урбанистички пројекат израђује се у складу са:

- чл.60,61,62,63 и 65. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 72/09; 81/09 - исправке; 64/10 и одлуке УС, 24/2011, 121/2012, 42/2012 и 50/2013-одлука УС,98/2013-одлука УС,132/2014, 145/2014,83/2018 ,31/2019 ,37/2019, 9/2020 и 52/2021),
- Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (“Сл.гласник РС, број: 32/19),
- Правилником о општим правилима парцелације,регулације и изградње («Сл.гласник РС» бр.22/2015),
- Правилником о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања ( "Службени гласник РС", бр. 105/2020.)

## 2.2. Плански основ

Плански основ за предметну локацију ,кп бр.4208 КО Кладово, представља:

- Измена и допуна Плана генералне регулације Кладова («Сл.лист општине Кладово» бр.15/18,13/19-исправка)

## 2.3. Услови за локацију преузети из Плана генералне регулације Кладова

Кроз Информацију о локацији за кп.бр.4208 КО Кладово (**353-16/2021-III-04 од 17.05.2021.год.**) услови за локацију преузети су из Измене и допуне плана генералне регулације Кладова, а то су:

### Локација:

На основу Измене и допуне Плана генералне регулације Кладова («Сл.лист општине Кладово» бр.15/18,13/19-исправка), катастарска парцела број 4208 КО Кладово, налази се у оквиру граница Плана, у зони грађевинског подручја Кладова, као површине за мешовиту намену у градском и насељском центру.. Планом генералне регулације Кладова предвиђена је обавезна израда Урбанистичког пројекта.

## **Подела на урбанистичке целине**

Катастарска парцела бр.4208 КО Кладово налази се у IV урбанистичкој целини «Песак».

У оквиру ове целине, налази се, претежно плански регулисана, породична стамбена изградња, а по рубовима целине је земљиште намењено за изградњу нових стамбених објеката. У оквиру ове целине налазе се и објекти јавне намене-аутобуска станица и дечја установа. У оквиру породичног становања могу да се граде допунске и пратеће намене, које не угрожавају основну намену и животну средину (комерцијалне и услужне делатности, занатске делатности, јавне службе и слично). Могућа је и изградња вишепородичних објеката, под условом да се формира грађевинска парцела одговарајуће величине.

**Површине за мешовите намене**

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ПРЕТЕЖНА НАМЕНА</b>                                                                | Мешовита намена (централне, пословне, услужно-комерцијалне и стамбене намене, као и институције управе и објеката јавних намена)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>ПРАТЕЋА И ДОПУНСКА НАМЕНА</b>                                                      | садржаји/делатности које су са становањем компатибилни и који служе задовољењу свакодневних потреба становника (дечје установе, здравствене установе, образовање, спортски комплекси, услужно-комерцијалне делатности, трговина на мало, локали за различиту занатску производњу), предузећа чија делатност не угрожава суседство и која се могу уклопити у стамбено насеље, услуге, туристичко-смештајни капацитети, канцеларијско пословање и слично |
| <b>БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА ЗА ЈЕДНОПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ</b>                            | ДО 4 СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>ТИПОЛОГИЈА ОБЈЕКТА</b>                                                             | СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ, У ПРЕКИНУТОМ И НЕПРЕКИНУТОМ НИЗУ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА БОЧНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ЈЕДНОПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ</b>  | МИН. 1,5м ЗА ПРЕТЕЖНО СЕВЕРНУ ОРИЈЕНТАЦИЈУ<br>МИН. 2,5м ЗА ПРЕТЕЖНО ЈУЖНУ ОРИЈЕНТАЦИЈУ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ЗАДЊУ ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ ЗА ЈЕДНОПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ</b>  | 3,0м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА СУСЕДНЕ, БОЧНЕ ОБЈЕКТЕ ЗА ЈЕДНОПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ</b> | МИНИМАЛНО 1/2 ВИСИНЕ ВИШЕГ ОБЈЕКТА<br>АЛИ НЕ МАЊЕ ОД 4,0м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА НАСПРАМНИ ОБЈЕКАТ ЗА ЈЕДНОПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ</b>      | МИНИМАЛНО 1/2 ВИСИНЕ ВИШЕГ ОБЈЕКТА                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ЗЕЛЕНИЛО</b>                                                                       | 10%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ</b>                                            | 60%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>МАКСИМАЛНА</b>                                                                     | П+2+Пк                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА |                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ПАРКИРАЊЕ         | 1ПМ НА 1 СТАН<br>1ПМ НА 100м <sup>2</sup> ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА<br>1ПМ ЗА ЈЕДНУ ПОСЛОВНУ ЈЕДИНИЦУ, уколико је мања од<br>100 м <sup>2</sup> бруто грађевинске површине;<br>1 ПМ НА КОРИСТАН ПРОСТОР ЗА 10 КРЕВЕТА |

### Општа правила грађења на грађевинском земљишту

**Индекс заузетости парцеле** - однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Највећа прописана вредност индекса заузетости се не може прекорачити, а могу се реализовати мање вредности.

**Висина објекта** - Висинска регулација објекта дефинисана је прописаном спратношћу објекта.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренута према суседу, односно бочној граници парцеле.

Висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно од растојања између наспрамних грађевинских линија), без обзира на максимум одређен у посебним правилима грађења. Изузетак од овог правила су објекти у улицама са ивичном градњом (где се поклапају регулациона и грађевинска линија) и њихова висина не може бити већа од 1,5 ширине улице.

**Кота пода приземља** - Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

**Положај објекта у односу на регулацију** - Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Грађевинска линија испод површине земље до које је дозвољено грађење, по правилу је до граница парцеле и до регулационе линије.

Грађевински објекат поставља се унутар простора оивиченог грађевинском линијом и границама грађења (које чине прописана удаљења од граница суседних парцела и суседних објекта). Дозвољена грађевинска линија подразумева дистанцу до које је могуће поставити објекте на парцели и која се не сме прекорачити према регулационој линији, а објекти могу бити више повучена ка унутрашњости грађевинске парцеле /комплекса.

### Грађевински елементи

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала – 0,3m по целој висини, уколико најмања ширина тротоара износи 3,0m;

- излози локала – 0,90m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажe – 2,00m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00m;
- платнене надстрешнице са браварском конструкцијом – 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.
- Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и слично) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m.
- Хоризонтална пројекција испада на објекту се мора налазити на прописаној удаљености (дефинисаној у посебним правилима грађења овог Плана) од бочних и задње границе грађевинске парцеле.

*Отворене спољне степенице* могу се постављати уз објекат, према улици, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m.

Изузетно, отворене спољне степенице, могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,0 m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,0 m.

Степенице које савлађују висину преко 0,90m улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају уз бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

**Паркирање возила** - За паркирање возила, власници објекта свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места изван површине јавног пута, а по следећем нормативу односа потребних паркинг или гаражних места и то:

- 1ПМ НА 1 СТАН
- 1ПМ НА 100м<sup>2</sup> ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА
- 1ПМ ЗА ЈЕДНУ ПОСЛОВНУ ЈЕДИНИЦУ, уколико је мања од 100 m<sup>2</sup> бруто грађевинске површине;
- 1 ПМ НА КОРИСТАН ПРОСТОР ЗА 10 КРЕВЕТА

Паркинге за путничка возила пројектовати у складу са SRPS U.S4.234:2005, од савремених коловозних конструкција, при чему је обавезно водити рачуна о потребном броју паркинг места за возила особа са посебним потребама (најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места), њиховим димензијама (минималне ширине 3,50m) и положају, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања,

Пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

За озелењавање паркинг простора, препоручује се да се користити лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 m (*Crataegus monogyna stricta*, *Acer platanoides Columnare*, *Acer platanoides erectum*, *Betula alba Fastigiata*, *Carpinus betulus fastigiata* и слично), по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво.

Пре упуштања у атмосферску канализацију, обавезан је претходни третман потенцијално зауљених атмосферских вода са свих манипулативних и осталих површина преко сепаратора – таложника масти и уља, до захтеваног нивоа.

Препоручује се да се, унутар комплекса, тротоари и паркинзи израђују од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у

функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина, јер се, на овај начин, поред обликовног и визуелног ефекта, постиже и практична сврха код изградње и реконструкције комуналних водова (прикључних инсталација).

Приликом димензионисања паркинг места за управно и косо паркирање поштовати техничке прописе и упутства који регулишу предметну материју.

**Обезбеђење приступа грађевинској парцели** - Грађевинска парцела може имати један колски прилаз (а други је могућ само ако је условљен противпожарном заштитом). Приступ паркинг простору мора бити из парцеле, а не са јавне саобраћајне површине.

**Ограђивање грађевинске парцеле** – Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40m.

По правилу, не ограђују се парцеле вишепородичних стамбених објеката.

**Одводњавање и нивелација** - Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%.

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

Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама.

**Услови за естетско и архитектонско обликовање објеката**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се у техничкој документацији.

У обликовном смислу, нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент, са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима.

Приликом надзиђивања:

- не мењати стилске карактеристике објекта;
- надградња је дозвољена само на нивоу целине објекта, не и за делове;
- надградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места, за нове капацитете;
- обавезна је провера статичке стабилности објекта и геомеханичких својстава терена на микролокацији.

У непосредној околини заштићених објеката, приликом изградње, реконструкције и доградње, користити савремене архитектонске концепте, уз примену савремених материјала и техника, уз поштовање урбанистичких карактеристика наслеђа, односно уз примену принципа “планирања у контексту”:

- поштовање хоризонталне и вертикалне регулације (увођењем “спона-везног дела” у контакту заштићеног и суседног објекта, повлачењем етажне, ради уклапања венца заштићеног и суседног објекта);
- формирањем основне геометрије фасаде карактеристичне за амбијент.

**Услови за уређење парцеле/комплекса** - Дозвољена је фазна реализација локације и комплекса и градња објекта, до реализације максималних капацитета, тако да се у свакој фази обезбеди несметано функционисање у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина и задовољење инфраструктурних потреба.

Интерну саобраћајну мрежу планирати тако да опслужује све планиране објекте и кружни ток за возила посебне намене (противпожарна и слично). У оквиру комплекса, противпожарни пут не може бити ужи од 3,5m за једносмерну комуникацију (с тим да светли пролаз не може бити ужи од 4,0 m), односно 6,0m за двосмерну комуникацију.



Уређење зелених површина планирати тако да се заснива се на испуњавању санитарно- хигијенских функција, декоративне и заштитних функција. Могућа је комбинација дрвореда, група дрвећа и жбуња и живе оgrade као и цветних површина. Садњу дрвореда извршити на прописаним удаљеностима од објекта, минимум 3 m од ивичњака паркинга, у садне јаме минималне ширине 120 cm. Растојање између стабала у дрворедима је мин.6,0 m у зависности од врсте, чије крошње могу да се додирују и преклапају. Планом зеленила омогућити природно проветравање, а на основу климатских услова средине. Треба водити рачуна о биоеколошким карактеристикама биљака, као и о отпорности на ветар и загађивање. За зелене масиве треба бирати врсте са декоративним стаблима и крошњама, интересантним цветовима, необичних облика листова и боје. Може се применити и слободан, пејзажни начин комбиновања биљних група.

Обавезни део ових површина су травњаци, који заузимају највећи део површине, који заједно са високим растињем из зеленог масива омогућавају ублажавање оштрих контура зграда. План зеленила усагласити у оквиру комплекса са синхрон планом интерних инсталација.

#### **Одлагање смећа**

Одлагање кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене зграде решавати у оквиру парцеле у складу са важећим стандардима и условима надлежног ЈП.

### **3. Обухват Урбанистичког пројекта**

#### **3.1 Обухват**

Урбанистичким пројектом обухваћена је једна катастарска парцела број 4208 КО Кладово, на којој се планира изградња Стамбено-пословног објекта (По+П+2+Пк). Захваћена катастарска парцела налази се у грађевинском подручју општине Кладово, у оквиру IV урбанистичке целине «Песак», као површине за мешовиту намену.

#### **3.2. Граница**

**Границу** захваћеног подручја Урбанистичког пројекта представља граница КП.бр. 4208 КО Кладово. Захваћена парцела к.п.бр. 4208 је површине **00ha 04a 31m<sup>2</sup>** а толика је и укупна површина обухваћена Урбанистичким пројектом. Парцела има правилну геометријску форму. У графичком делу пројекта дате су координате преломних тачака.

Границе захвата су следеће:

- Са **северноисточне** стране предметна парцела се граничи са КП. бр. 6866/1 КО Кладово (Ул.22. септембар) ;
- Са **југоисточне и југозападне** стране се граничи са КП. бр.4203/1 КО Кладово;
- Са **северозападне** стране се граничи са КП бр. 4209 КО Кладово.

Преко КП.бр. 6866/1 КО Кладово (Ул.22. септембар), остварује се пешачка и колска комуникација са предметном парцелом, што је приказано у графичком делу пројекта.

### 3.3. Статус (врста) земљишта:

Захваћена катастарска парцела **кп.бр.4208 КО Кладово** по врсти земљишта је грађевинско земљиште у приватној својини,у власништву «БАНЕ ШПЕД ПЛУС» д.о.о. Кладово и «МТ ИНВЕСТ» д.о.о. Кладово. Постојеће стање парцеле је да иста изграђена и да је комунално опремљена. На парцели су изграђени: Породична стамбена зграда и Помоћна зграда. Инвеститор планира уклањање ових објеката ради изградње стамбено-пословног објекта.

## **4. Услови изградње**

Урбанистичким пројектом дефинисани су сви потребни услови и параметри за уређење грађевинске парцеле и изградњу објекта, а кроз правила грађења.Исти су преузети из Измена и допуна Плана генералне регулације Кладова («Сл.лист општине Кладово» бр.15/18,13/19-исправка),а дати су кроз Информацију о локацији за кп.бр. 4208 КО Кладово (приложеној у Документацији пројекта).

### 4.1. Намена земљишта

Урбанистички пројекат представља урбанистичко-технички документ на основу кога ће се изградити Стамбено-пословнои објекат (По+П+2+Пк) на к.п. бр. 4208 КО Кладово,уз претходно уклањање постојећих објеката (стамбеног и помоћног) , а све у складу са важећом Изменом и допуном Плана генералне регулације Кладова.

***Постојећа намена грађевинске парцеле бр.4208 КО Кладово је површина за за мешовите намене.***

***Планирана намена грађевинске парцеле бр.4208 КО Кладово,која је предмет УП, је површина за за мешовите намене.***

Претежна намена објекта који се гради је једнопородично становање док је пратећа-пословна (канцеларијско пословање ,трговина на мало,услужно-комерцијалне делатности, апартмани и др.). У подруму објекта налазе се станарске оставе и магацинске просторије локала; у приземљу су планирана четири локала (трговина на мало,услужно-комерцијалне делатности и канцеларијско пословање,) и заједничке просторије (улаз-ветробран и ходник са степеништем); на првом и другом спрату планирани су апартмани различитих структура, док су у поткровљу планиране 2 стамбене јединице и апартман . Планирани садржаји Стамбено-пословног објекта (По+П+2+Пк) смештени су у оквиру постојеће грађевинске парцеле.

Урбанистичким пројектом се даје урбанистичко архитектонска разрада предметне локације,тј. планира се такође изградња приступне саобраћајнице, паркинг простор као и пратећа мрежа инфраструктуре.

### 4.2. Парцелација

Урбанистичким пројектом се третира постојећа катастарска парцела кп.бр.4208 КО Кладово.

Наведена парцела се задржава, ободне границе поменуте парцеле се не мењају. Из тог разлога за потребе изградње стамбено-пословног објекта на

поменутој катастарској парцели, **није потребно радити Пројекат парцелације или препарцелације**.

#### 4.3. Регулација и нивелација

Урбанистичким пројектом за изградњу Стамбено-пословног објекта на кп.бр. 4208 КО Кладово дефинише се регулационо и нивелационо решење. Кроз Урбанистички пројекат дефинисане су границе захвата, тј. границе парцеле намењене за изградњу објекта.

##### **Регулација:**

Постојеће границе захваћене парцеле се задржавају, што значи да катастарске међе ка суседним парцелама остају непромењене.

Регулациона линија представља линију разграничења јавне површине од површина намењених за друге намене. **У конкретном случају захваћена парцела се са све четири стране граничи са јавном површином и то: кп бр. 6866/1 КО Кладово (Ул.22.септембар), кп бр. 4209 КО Кладово (приступна саобраћајница и паркинг простор) и кп бр.4203/1 КО Кладово (двориште ПУ «Невен»)**

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе парцеле:

Урбанистичким пројектом се дефинише положај објекта грађевинском линијом у односу на регулациону линију суседних јавних површина, као и у односу на постојеће суседне парцеле, а у складу са важећом Изменом и допуном Плана генералне регулације Кладова, што је приказано у поглављу 5. Нумерички показатељи, у Табели приказа планираних и остварених урбанистичких параметара за изградњу на предметној парцели.

**Предметни објекат се налази у Ул. 22.септембар - у оквиру IV урбанистичке целине «Песак».**

**Удаљење грађевинске линије објекта од регулационе линије**

**Ул.22.септембар (кп бр.6866/1)- објекат је на регулационој линији.**

**Удаљење Стамбено-пословног објекта од граница бочних суседних парцела је следећи:**

**- у односу на кп бр.4209 је од 2,82-3,55м (подземна грађевинска линија од 3,55-4,01м) ;**

**- у односу на кп бр.4203/1 је од 1,50-1,62м (подземна грађевинска линија од 1,62-2,24м) ;**

**Удаљење Стамбено-пословног објекта од задње границе парцеле (4203/1) износи од 8,42-9,00м (подземна грађевинска линија од 10,04-10,61м) ;**

Висинска регулација објекта дефинисана је прописаном спратношћу објекта. Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

**Изградњом планира се спратност објекта По+П+2+Пк. Планирана висина објекта је 16,51м, што је мање од растојања наспрамних грађевинских линија.**

### **Нивелација:**

Новопроектовани објекта задржава постојеће нивелационе коте које су на терену одређене нивелацијом постојеће улице 22. септембар. Одводњавање атмосферских падавина решено је у оквиру предметне парцеле. Планира се изградња упојног бунара (АШ1) са сепаратором нафтних деривата. Са приступних саобраћајница атмосферске падавине се одводе асо drain каналима до сепаратора а затим даље до упојног бунара (АШ1). Одводњавање атмосферских падавина са крова објекта решено је такође у оквиру парцеле. До упојног бунара атмосферске падавине се каналишу асо drain каналима, а све у складу са ПГР-ом.

### **4.4. Приступ локацији**

Планирана грађевинска парцела за изградњу Стамбено-пословног објекта (По+П+2+Пк), кп.бр.4208 има омогућен директан колски и пешачки приступ (прилаз) са суседне јавне саобраћајнице и то из Ул.22. септембар (кп.бр.6866/1).

### **4.5. Саобраћај и саобраћајне површине**

#### **Колски приступ парцели**

Колски приступ грађевинској парцели решен је директно из Ул.22. септембар (кп.бр.6866/1), а све на основу услова ЈП «Комуналац» из Кладова бр.623-1/2021 од 24.11.2021.год.којим се налаже следеће:

- Улазно-излазни саобраћајницу пројектовати са минималном ширином коловоза од 4,00-5,00м;
- Код улазно-излазне саобраћајнице радијуси треба да буду мин. 5,00м;
- Одвод атмосферских падавина са приступне-интерне саобраћајнице решавати у оквиру КП бр. 4208, а не ка Ул. 22. септембар;
- Коловозна конструкција приступне-интерне саобраћајнице на споју са Ул.22. септембра па све до регулационе линије треба да буде од асфалтног застора и у нивоу Ул.22.септембар.

Колски прилаз предметној парцели је из Ул. 22. септембар са које се планира прикључење приступне саобраћајнице за потребе паркинг простора. Приступна саобраћајница је ширине од 5,00м,на споју са Ул.22.септембар. На делу уз објекат је од 3,55-4,01м, док је на делу паркинга 4,90м и завршно се обрађује асфалтом.

Нивелациони елементи планиране приступне саобраћајнице, дефинисани су у односу на нивелете и нагибе Ул.22. септембар, тј. у нивоу су исте.

#### **Пешачки улази**

Пешачки прилаз до објекта, планиран је са тротоара Ул.22. септембар, па затим приступном саобраћајницом до главног улаза у објекат. У Локале 1 и 2 се може приступити са тротоара Ул.22.септембар, док се у Локале такође може приступити из централног ходника објекта.С обзиром да је приступна саобраћајница уједно и пешачка комуникација,из тог разлога се планира хоризонтално обележавање исте како би се назначила зона кретања пешака и особа са посебним потребама, као и улази у локале и стамбени део објекта. Улаз у објекат поседује степениште и платформу за особе са посебним потребама, тако да се може одвијати несметано кретање.

#### 4.6. Паркирање

Имајући у виду намену и карактер грађевинске парцеле и планираног стамбено пословног објекта, а у складу са Условима дефинисаним у ПГР-у Кладова, у оквиру сопствене парцеле, решено је паркирање за шест (6) путничких возила.

Укупан број потребних паркинг места за будући стамбено пословни објекат је 9, јер је на основу идејног решења објекта потребно:

- 1ПМ НА 1 СТАН (2ПМ)
- 1ПМ ЗА ЈЕДНУ ПОСЛОВНУ ЈЕДИНИЦУ, уколико је мања од 100 m<sup>2</sup> бруто грађевинске површине (4ПМ);
- 1 ПМ НА КОРИСТАН ПРОСТОР ЗА 10 КРЕВЕТА (3ПМ)

Са приступне саобраћајнице се приступа паркиг простору (6ПМ). На парцели је обезбеђено и једно паркинг место за инвалиде, димензија 3,50м x 4,80м у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС” број 22/2015).

Инвеститор је недостајућа паркинг места (3ПМ) обезбедио на суседном јавном паркингу на кп бр.4104 КО Кладово, а све на основу Одлуке Општинског већа бр.352-80/2022-II од 22.07.2022.год., којом је инвеститору дата сагласност за коришћење исте.

Завршна обрада паркинг простора су шупљи растер елементи (зелени паркинг), а димензије паркинг места износе 2,4 x 4,8m (управно паркирање).

#### 4.7. Мере приступачности и несметаног кретања особа са инвалидитетом, деци и старим особама

Приликом пројектовања и извођења радова неопходно је предвидети мере којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“, бр.22/2015).

Урбанистичким пројектом за изградњу Стамбено пословног објекта (По+П+2+Пк) предвиђене су следеће мере:

- Приземље објекта је за 1,00м издигнуто у односу на коту терена.
- Савлађивање висинске разлике решено је степеништем, а такође је планирана и коса платформа за степениште за инвалиде.
- Улазна врата су светле ширине 200цм са сензорима за аутоматско отварање;
- Рукохвати на степеништу, завршна обрада и висина газишта су такође прилагођени особама са посебним потребама;
- У локале се може приступити из централног ходника објекта, који је на истој коти као и локали;
- Улазна врата локала су светле ширине 120цм и 200цм са сензорима за аутоматско отварање;
- Паркинг простор за особе са посебним потребама је дим.3,5/4,8м и прописно је обележен;

#### 4.8. Начин заштите суседних објеката

У смислу заштите суседних објеката, на грађевинској парцели која се третира Урбанистичким пројектом, није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте и њихову функцију на суседним парцелама, како у погледу

минималних удаљења објекта, тако и у погледу планиране намене. Код грађења нових објекта или доградње на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом или сл.) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

#### 4.9. Положај објекта на грађевинској парцели:

Предметни објекат се налази у Ул. 22.септембар - у оквиру IV урбанистичке целине «Песак».

Удаљење грађевинске линије објекта од регулационе линије Ул.22.септембар (кп бр.6866/1)- објекат је на регулационој линији.

Удаљење Стамбено-пословног објекта од граница бочних суседних парцела је следећи:

- у односу на кп бр.4209 је од 2,82-3,55м (подземна грађевинска линија од 3,55-4,01м) ;

- у односу на кп бр.4203/1 је од 1,50-1,62м (подземна грађевинска линија од 1,62-2,24м) ;

Удаљење Стамбено-пословног објекта од задње границе парцеле (4203/1) износи од 8,42-9,00м (подземна грађевинска линија од 10,04-10,61м) ;

#### 4.10. Планирана намена објекта на грађевинској парцели:

Намена и карактер новопланираног стамбено-пословног објекта је таква да не угрожава околину буком и загађењима. Становање, као доминантна намена, не угрожава суседе, као ни пословни простор у приземљу и апартмани на спратовима.

#### 4.11. Ограђивање грађевинске парцеле:

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40m, а све у складу са ПГР-ом.

***Предметна парцела задржава постојећу ограду бочно и са задње стране ка кп бр.4203/1 (ПУ « Невен»), док се са предње и бочне стране (кп бр.4209) не планира ограда.***

#### 4.12. Посебни услови:

Приликом пројектовања и извођења радова придржавати се свих важећих закона и прописа из области грађевинарства.

**Мере енергетске ефикасности изградње** – приликом пројектовања примењивати услове дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда (“Сл.гласник РС” бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (“Сл.гласник РС” бр. 69/12).

**Заштита од пожара** – заштиту од пожара спровести у складу са Законом о заштити од пожара (“Сл.гласник РС” бр. 111/09, 20/15 и 87/18), Законом о ванредним ситуацијама (“Сл.гласник РС” бр. 111/09, 92/11, 93/12) и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

**Заштита од елементарних непогода** – ради заштите од елементарних непогода, проузрокованих дејством олујних ветрова, кише и снега, као заштита од поплава, објекат мора бити пројектован и реализован у складу са Законом о



ванредним ситуацијама (“Сл.гласник РС” бр. 111/09, 92/11, 93/12), другим прописима и стандардима из ове области.

#### 4.13. Енергетска ефикасност објекта и предвиђене мере за унапређење енергетске ефикасности

Изградњу објекта, планираног Урбанистичким пројектом, а у складу са врстом и наменом, вршити уз поштовање свих важећих прописа из области Енергетске ефикасност објекта.

При пројектовању и грађењу планираног објекта обавезно се придржавати одредби Закона о ефикасном коришћењу енергије (“Сл.гласник РС” 25/2013) и у складу са Правилником о енергетској ефикасности објекта (“Сл. гласник РС” бр.61/11).

## **5. Нумерички показатељи**

*Табеларни приказ остварених површина у склопу предметне парцеле:*

| Постојећи објекти                   | Бруто подрума (m <sup>2</sup> ) | Бруто приземља (m <sup>2</sup> ) | Бруто I,II спрата (m <sup>2</sup> ) | Бруто Пк (m <sup>2</sup> ) | БРГП (m <sup>2</sup> ) | Бруто изграђена (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Породична стамбена зграда (П+0)     | /                               | 70                               | /                                   | /                          | 70                     | 70                                |
| Помоћна зграда(П+0)                 | /                               | 47                               | /                                   | /                          | 47                     | 47                                |
| <b>УКУПНО ПОД ОБЈЕКТИМА:</b>        |                                 |                                  |                                     |                            | <b>117</b>             | <b>117</b>                        |
| Неизграђене површине                |                                 |                                  |                                     |                            |                        | <b>314</b>                        |
| <b>УКУПНА ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ:</b>     |                                 |                                  |                                     |                            |                        | <b>431 m<sup>2</sup></b>          |
| Планирани објекат                   | Бруто подрума (m <sup>2</sup> ) | Бруто приземља (m <sup>2</sup> ) | Бруто I,II спрата (m <sup>2</sup> ) | Бруто Пк (m <sup>2</sup> ) | БРГП (m <sup>2</sup> ) | Бруто изграђена (m <sup>2</sup> ) |
| Стамбено пословни објекат По+П+2+Пк | <b>171,17</b>                   | <b>173,03</b>                    | <b>210,29</b>                       | <b>331,09</b>              | <b>924,70</b>          | <b>1095,87</b>                    |
| <b>УКУПНО ПОД ОБЈЕКТОМ:</b>         |                                 |                                  |                                     |                            | <b>924,70</b>          | <b>1095,87</b>                    |
| Колско-пешачке површине             |                                 |                                  |                                     |                            |                        | 139,40                            |
| Паркинг простор                     |                                 |                                  |                                     |                            |                        | 75,27                             |
| Зелене површине                     |                                 |                                  |                                     |                            |                        | 43,30                             |

|                                             |  |  |  |  |  |                          |
|---------------------------------------------|--|--|--|--|--|--------------------------|
| <b>УКУПНО<br/>НЕИЗГРАЂЕНЕ<br/>ПОВРШИНЕ:</b> |  |  |  |  |  | <b>257,97</b>            |
| <b>УКУПНА ПОВРШИНА<br/>ПАРЦЕЛЕ :</b>        |  |  |  |  |  | <b>431 m<sup>2</sup></b> |

**Табеларни приказ планираних и остварених урбанистичких параметара  
за изградњу на предметној парцели:**

| Параметри                                            | Задати параметри                                                                                                                                                                    | Остварени параметри                                                                                           |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ<br/>ОБЈЕКАТ</b>                 |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |
| Претежна намена                                      | ЈЕДНОПОРОДИЧНО<br>СТАНОВАЊЕ                                                                                                                                                         | ЈЕДНОПОРОДИЧНО<br>СТАНОВАЊЕ                                                                                   |
| Пратећа и допунска намена                            | Садржаји који су<br>компатибилни са<br>станавањем                                                                                                                                   | Трговина на мало, услужно-<br>комерцијалне<br>делатности, канцеларијско<br>пословање, смештајни<br>капацитети |
| Број стамбених јединица                              | До 4 стамбене јединице                                                                                                                                                              | 2 стамбене јединице<br>8 апартмана<br>4 локала                                                                |
| Тип објекта                                          | Слободностојећи, у<br>прекинутом или<br>непрекинутом низу                                                                                                                           | Слободностојећи                                                                                               |
| Положај објекта у односу<br>на бочне границе парцеле | мин. 1,5м за претежно<br>северну оријентацију<br>мин. 2,5м за претежно<br>јужну оријентацију                                                                                        | 2,82-3,55м (кп бр.4209)<br>1,50-1,62м (кп бр.4203/1)                                                          |
| Положај објекта у односу<br>на задњу границе парцеле | 3,0м                                                                                                                                                                                | 8,42-9,00м (кп бр.4203/1)                                                                                     |
| Положај објекта у односу<br>на суседне објекте       | Минимално 1/2 висине<br>вишег објекта<br>али не мање од 4,0м                                                                                                                        | 17,51-19,28м (кп бр.4209)<br>14,15м (кп бр.4203/1)                                                            |
| Макс.спратност/висина обј.                           | П+2+Пк                                                                                                                                                                              | По+П+2+Пк                                                                                                     |
| Дозвољена висина објекта                             | ВИСИНА ОБЈЕКТА НЕ<br>МОЖЕ БИТИ ВЕЋА ОД<br>ШИРИНЕ УЛИЦЕ (односно<br>растојања наспрамних<br>грађевинских линија) А У<br>ИЗГРАЂЕНОМ ТКИВУ НЕ<br>МОЖЕ БИТИ ВЕЋА ОД 1,5<br>ШИРИНЕ УЛИЦЕ | 11,50м<21,09-21,46м                                                                                           |
| Макс.степен заузетости (%)                           | 60%                                                                                                                                                                                 | 45,47%                                                                                                        |
| Зелене површине (%)                                  | 10%                                                                                                                                                                                 | 10,04%                                                                                                        |

|           |                                                                                                                                                                                                                               |                                                     |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Паркирање | 1ПМ НА 1 СТАН<br>1ПМ НА 100м <sup>2</sup><br>ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА<br>1ПМ ЗА ЈЕДНУ<br>ПОСЛОВНУ ЈЕДИНИЦУ,<br>уколико је мања од 100 м <sup>2</sup><br>брuto грађевинске<br>површине;<br>1 ПМ НА КОРИСТАН<br>ПРОСТОР ЗА 10 КРЕВЕТА | 6ПМ на предметној парцели<br>3ПМ на јавном паркингу |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

- Пројектовани степен (индекс) заузетости земљишта :  
 $P_z = \text{Пбр.об./Плок.} \times 100 = 196 / 431 \times 100 = 45,47\% < \text{мах. доз}$

## 6. Начин уређења слободних и зелених површина

Уређење неизграђених и зелених површина обухвата :

- уређење застртих површина
- уређење зелених површина

### Начин обраде застртих површина

- Приступна саобраћајница завршно се асфалтира,док се паркинг за путничка возила ради од “растер елемената”у комбинацији са травнатим површинама;
- Пројектом за грађевинску дозволу објекта и евентуално пројектом спољњег уређења терена, детаљније ће се дефинисати начин уређења предметне парцеле, све то са јединственом обрадом и материјалима.

### Озелењавање

- Урбанистичким пројектом дата су и правила озелењавања и пејзажног уређења, на нивоу предметне парцеле.
  - Зеленило ће се формирати као:
    - а) травнати партер са аутотхоним брзорастућим врстама листопадних и четинарских садница.Приликом избора садница треба избегавати врсте које су детерминисане као елергене, као и инвазивне врсте. У дворишу стамбено пословног објекта формираће се травнати партер у комбинацији са полеглим или лоптастим жбуњем и дрвећем.
- Укупна површина под зеленилом износи  $43,3\text{m}^2 = 10,04\%$

## 7. Начин прикључења на спољњу мрежу инфраструктуре

Предметна парцела која се третира пројектом ( кп.бр.4208 КО Кладово) је изграђена и комунално опремљена. На тај начин постоји могућност да се и будући планирани стамбено пословни објекат прикључи на постојећу мрежу инфраструктуре, уз претходну анализу потребних капацитета, а у складу са наменом планираног објекта и са Условима јавних предузећа, надлежних за прикључке на мрежу инфраструктуре.

Све планиране мреже инфраструктуре налазе се у регулационом појасу Ул.22.септембар са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже посебно, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

Условима јавних предузећа, надлежних за прикључке на мрежу инфраструктуре дефинисано је следеће:

#### 7.1. Услови прикључења на водоводну мрежу

На основу услова ЈП «Јединства» из Кладова бр.01-72/21 од 18.11.2021., прикључење новопланираног стамбено-пословног објекта могуће је извршити на уличну водоводну мрежу АСС DN 150 у Ул.22. септембар (кп бр. 6866/1 КО Кладово). Постојећи стамбени објекат поседује водоводни прикључак ZN3/4“.

У колико инвеститор жели да изврши искључење постојећег прикључка неопходно је да се нов прикључак евидентира на новог власника и да се постојећи искључи са водоводне мреже.

Нов прикључни вод, одговарајућег пресека, изградити праволинијски од уличне водоводне мреже АСС DN 150 у Ул.22.септембар до прописно изграђеног водомерног склоништа унутар кп бр.4208 КО Кладово. У прописно изграђено водомерно склониште (шахт) уградити два водомера за потребе независног мерења потрошње воде у стамбеном и пословном простору, а у колико је пројектом предвиђена хидрантска мрежа обавезна је уградња водомера за исту.Притисак у мрежи је 7бара. За потребе прикључка изградити водоводну шахту на 1,5м од регулационе линије. У колико радни притисак,према прорачуну,не може да подмири потребе највиших делова објекта,обавезно пројектовати постројење за повећање притиска (бустер станицу).

#### **Планирана водоводна мрежа:**

Урбанистичким пројектом изградње Стамбено-пословног објекта планира се прикључак на уличну водоводну мрежу АСС DN 150 у Ул.22.септембар.

За потребе прикључења изградиће се ново склониште (шахт) са 2 водомера за потребе пословног простора и стамбених јединица. Димензије водоводног шахта биће 1,5/1,5/1,3м, и поставиће се на 1,5м од регулационе линије.

За потребе прикључка Стамбено-пословног објекта на водоводну мрежу поставиће се водоводне цеви Ø90, од шахте до објекта . Цеви су HDPE од полиетилена високе густине.Након изградње новог прикључка постојећи ће бити одјављен.

#### 7.2. Услови прикључења на канализациону мрежу

На основу услова ЈП «Јединство» из Кладова бр.02-88/21. од 18.11.2021.год., прикључак стамбено-пословног објекта је могућ на канализациону мрежу у Ул. 22. септембра у окно фекалног колектора Ø250mm (кота 47.72/44.58)

прикључком одговарајућег пресека. Прикључак на најнижу дозвољену коту 45.50 изградити праволинијски од окна до прописно израђене ревизионе шахте унутар кп бр.4208.

У прописно изграђену прву ревизиону шахту, унутар предметне парцеле на 1,5м од регулације, спровести одвод фекалних вода из новопланираног стамбено-пословног објекта.

Прелаз новог прикључног вода изградити испод постојеће уличне водоводне инфраструктуре АСС DN 150 а сва укрштања морају бити изграђена као трајна.

#### **Планирана канализациона мрежа:**

Урбанистичким пројектом изградње Стамбено-пословног објекта планира се прикључак на канализациону мрежу у 22.септембра у окно фекалног колектора Ø250mm (кота 45.50). За потребе прикључка изградиће се ревизиона шахта мин. дим.1,2/1,2м, која ће бити лоцирана на 1,5м од регулационе линије у које

ће се спровести одвод фекалних вода. Спољни прикључак извршиће се PVC канализационим цевима Ø160 притисне чврстоће SN8 .

Пројектом за грађевинску дозволу тачно ће се дефинисати дубина ревизионе шахте као и коте канализационих цеви и њихов пад. Након израде новог прикључног вода, постојећи прикључак фекалне канализационе мреже биће искључен са места прикључка.

### 7.3. Услови прикључка на атмосферску канализациону мрежу

На основу Обавештења о инфраструктури ЈП «Јединство» из Кладова бр.02-89/21 од 18.11.2021.год., прикључак Стамбено- пословног објекта на постојећу атмосферску канализацију није могуће изградити јер део насеља у коме се налази предметна парцела не поседује изграђену атмосферску мрежу.

#### **Планирани прикључак на атмосферску канализацију:**

Одводњавање атмосферских падавина решено је у оквиру предметне парцеле.

Планира се изградња једног упојног бунара (АШ) са сепаратором нафтних деривата. Са приступне саобраћајнице атмосферске падавине се одводе асо drain каналима до сепаратора а затим даље до упојног бунара (АШ1).

Одводњавање атмосферских падавина са крова објекта решено је такође у оквиру парцеле. До упојног бунара (АШ) атмосферске падавине се каналишу асо drain каналима.

### 7.4. Електроенергетска мрежа и постројења

На основу Услови за пројектовање и прикључење Огранка Електродистрибуције Зајечар бр.207000-Д.10.08-195981/5-2021 од 15.11.2021.год. за прикључак стамбено-пословног објекта на дистрибутивни систем ел. енергије неопходно је:

#### **1. Услови које мора да задовољи објекат:**

- Напон на који се прикључује објекат 0,4kV;
- Фактор снаге изнад 0,95

2. Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:

- На погодном месту на делу спољашње фасаде објекта обезбедити простор димензија довољних за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) са три групе постоља осигурача 250А

- У улазу стамбеног дела објекта, обезбедити место за накнадну уградњу ОММ (орман мерног места) са бројилима за станове, локале, апартмане и заједничку потрошњу.

#### **3. Технички опис прикључка:**

- Врста прикључка: индивидуални
- Карактер прикључка: трајни
- Место прикључења објекта: мерни орман
- Место везивања прикључка на систем: TS 10/0.4kV „Металик“

трафореон 3600180

- Опис прикључка: двоструки кабловски вод PPOO AS 4x150mm<sup>2</sup> од TS 10/0.4kV „Металик“ до КПК на фасади објекта у дужини око 200м.

- Прикључни кабловски вод извести на следећи начин: један кабл везати у ТС на месту једног изводног кабла на објекту „Ламела 3“ други кабловски вод повезати са каблом на „Ламели 3“. На овај начин се формира кабловска петља

ТС- „Металик-зграда (4208)- „Ламела 3“-ТС. Везу од КПК до МРО извести каблом PPOO AS 4x150mm<sup>2</sup> дужине 10м провучену кроз заштитну цев пресека Ø100 у МРО на доводу из КПК предвидети прекидач називне струје 250А. Напомена 1: У ТС треба заменити постојећи енергетски трансформатор снаге 400kVA новим од 630kVA.

Напомена 2: на локацији постоје електроенергетски објекти који се укрштају или паралелно воде са планираним кабловским водом, а власништва су „ЕПС Србија“

#### **Планирана електроенергетска мрежа:**

Урбанистичким пројектом за изградњу Стамбено-пословног објекта на кп бр.4208 КО Кладово планира се прикључак новопланираног објекта на TS 10/0,4kV „Металик“ на следећи начин:

- У TS 10/0,4kV „Металик“ извршиће се замена постојећег трансформатора снаге 400kVA новим од 630kVA.
- Прикључак ће се извести као петља: један кабал се везује у ТС и на месту једног изводног кабла на објекту „Ламела 3“, а други кабловски вод повезаће се са каблом на „Ламели 3“.
- На делу спољашње фасаде објекта обезбедиће се простор за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) са три групе постоља осигурача 250А
  - У улазу стамбеног дела објекта, обезбедиће се место за уградњу ОММ (орман мерног места) са бројилима за станове, локале, апартмане и заједничку потрошњу.
- Веза од КПК до МРО извешће се каблом PPOO AS 4x150mm<sup>2</sup> дужине 10м који ће бити провучен кроз заштитну цев пресека Ø100.

#### 7.5. Телекомуникациона мрежа

На основу Услови за прикључење објекта на постојећу ТК мрежу, издатих од стране Телекома Србије а.д., Службе за планирање и изградњу мреже Ниш, бр. Д211-518840/3-2021 од 15.11.2021.год., Стамбено- пословни објекат се може извести на постојећу ТК инфраструктуру у 22. септембар.

Техничким условима Телекома Србије предлаже се изградња оптичке мреже у конфигурацији ГПОН са оптичким каблом до сваког локала, стана и апартмана. За потребе реализације ТК мреже потребно је изградити оптичке ТК инсталације и то:

- од планираног места концентрације ТФ инсталација у ОДО или ИТО орману у приземљу објекта до границе парцеле, тј. места прикључка (из Ул.22.септембар), потребно је положити 2ПЕ цеви Ø40мм, у које ће се положити приводни оптички кабал.
- димензија ОДО ормана је 600x600x300mm.
- за потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта монтирати успонски регал и ребрасто црево по регалу Ø36мм кроз које треба повући дистрибутивне каблове (типа TOSM H 12xII x 0,35 x 3,5 CMAN G.657A) од ОДО ормана до сваке оптичке спратне кутије (ОСК). ОСК монтирати у ходнику сваког спрата. Димензије ОСК су 300x200x100mm.
- у становима, у близини улаза, планирати монтажу корисничких мултимедијалних кутија са каблом за електрично напајање.

#### **Планирана телекомуникациона мрежа:**

Урбанистичким пројектом за изградњу Стамбено-пословног објекта планира се прикључак на ТК мрежу у Ул.22.септембар. У приземљу објекта поставиће се



ОДО орман, димензије 600x600x300mm, од којег ће се кроз 2ПЕ цеви Ø40mm, положити приводни оптички кабал до места прикључка.

За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта монтираће се успонски регал и ребрасто црево по регалу Ø36mm кроз које ће се провући дистрибутивне каблове (типа TOSM H 12xII x 0,35 x 3,5 CMAN G.657A) од ОДО ормана до сваке оптичке спратне кутије (ОСК). ОСК се монтира у ходнику сваког спрата. Димензије ОСК су 300x200x100mm.

У становима и апартманима, у близини улаза, планира се монтажа корисничких мултимедијалних кутија са каблом за електрично напајање.

#### 7.6. Инсталације грејања

На основу Услови ЈП «Јединства» из Кладова бр.03-12/21 од 18.11.2021.год., за прикључење стамбено-пословног објекта на примарну топловодну мрежу 2x DN 150 у Ул.22.септембар, потребно је изградити прикључни вод одговарајућег пресека. За потребе прикључка потребно је изградити:

- пројектну документацију и изградњу нове примарне топловодне мреже у дужини од око 70м;

- На месту прикључка изградити прописно топловодно склониште са вентилима одговарајућег пресека;

- Пролаз нове примарне топловодне мреже испод коловоза изградити кроз заштитну колону, а сва укрштања са постојећом инсталацијом водоводне и канализационе мреже морају бити израђена као трајна.

#### **Планирана топловодна мрежа:**

Урбанистичким пројектом изградње стамбено-пословног објекта планира се грејање на електричну енергију. Топлотна подстанција са котлом је планирана у подруму објекта. Пројектом за грађевинску дозволу тачно ће се дефинисати принцип рада, капацитет и остале техничке карактеристике система за грејање.

#### 7.7. Колски приступ парцели

Колски приступ грађевинској парцели решен је директно из Ул.22. септембар (кп.бр.6866/1), а све на основу услова ЈП «Комуналац» из Кладова бр.623-1/2021 од 24.11.2021.год.

Колски прилаз предметној парцели је из Ул. 22. септембар са које се планира прикључење приступне саобраћајнице за потребе паркинг простора. Приступна саобраћајница је ширине од 5,00м, на споју са Ул.22.септембар. На делу уз објекат је од 3,55-4,01м, док је на делу паркинга 4,90м и завршно се обрађује асфалтом.

Нивелациони елементи планиране приступне саобраћајнице, дефинисани су у односу на нивелете и нагибе Ул.22. септембар, тј. у нивоу су исте.

***ЈП «Комуналац» из Кладова је издао Сагласност на предметни  
Урбанистички пројекат, заведен под бр. 515-1/2022 од 01.08.2022.год.***

### **8. Инжењерско-геолошки услови**

Информацијом о локацији инвеститор се обавезује да за подручја за која не постоји довољно података о геотехничким, геомеханичким и хидролошким карактеристикама тла, обавезно уради, а за потребе градње, потребна истраживања у складу са законским прописима.

Као саставни део Урбанистичког пројекта, за предметну локацију урађен је **Геомеханички елаборат за потребе добијања урбанистичких услова за изградњу стамбено-пословног објекта у Ул.22.септембра кп бр.4208 КО Кладово од стране предузећа «Гео-петара» Калуђерица, Београд.**

Извршена су детаљна истраживања терена ископом две геомеханичке истражне јаме до дубине која обезбеђује сагледавање распрострањења напона испод коте дна темељења, са израдом елабората о условима изградње наведеног објекта као и лабораторијска испитивања узорака тла у циљу утврђивања геомеханичких услова и других утицајних фактора који директно утичу на скелет тла и конструкцију објекта који ће се изградити.

**У оквиру израде елабората извршена су:**

- рекогносцирање терена;
- истражно копање јаме;
- инжењерскогеолошко картирање језгра;
- лабораторијска испитивања.

**На основу свих, горе наведених истраживања, дошло се до закључка:**

- терен на коме је предвиђена изградња објекта чине рецентне и терасне насlage;
- На предметној локацији ниво подземних вода је око 43,5m<sub>nv</sub>;
- На основу извршене сеизмолошке микрорејонизације истражни терен је сврстан у терен са 7° сеизмичког интензитета по MCS скали, за повратни период од 475 година, са коефицијентом сеизмичности од  $K_s=0.05$ ;
- На простору који је предмет УП нису утврђени било какви трагови савремених геодинамичких процеса и појава и може се сматрати повољним за градњу;
- При пројектовању и изградњи новог објекта од посебног значаја је да пројектантска решења буду прилагођена условима терена како би се обезбедила потпуна сигурност и функционалност објекта у фази експлоатације;
- Објекат је спратности По+П+2+Пк и фундирао би се на АБ темељној плочи дебљине 0.4м у односу на површину терена на дубини 2,4м.
- Фундирање објекта би се обавило у терасном шљунковитом наносу.
- Максимална дозвољена носивост ове средине је  $q=180\text{kPa}$

Утврђени геомеханички услови фундирања и изградње објекта као и извршени теренски радови и лабораторијска испитивања, дати кроз графичку документацију и текстом се могу прихватити као примењиви.

Из свега горе наведеног може се закључити да је терен повољан за планирану намену тј. изградњу стамбено-пословног објекта По+П+2+Пк.

## **9. Мере заштите животне средине**

### **9.1. Услови заштите и унапређења животне средине:**

Подручје које се обрађује Урбанистичким пројектом, на основу планиране намене простора, не спада у категорију "потенцијално угрожених делова животне средине". Планирани објекат, својом наменом не може угрозити животну средину, објекте или функције на суседним парцелама, у функционалном, еколошком или естетском смислу.

Захваћено подручје Пројекта по свом положају припада градском и насељском центру, те је оптерећено повећаним саобраћајем, као и свим осталим елементима који прате градске и насељске центре (бука, прашина, загађење итд.). Ради ублажавања свих ових пратећих негативних фактора који утичу на

животну средину у градским насељима дате су смернице за озелењавање и уређење овог простора, чијом реализацијом ће се смањити утицај буке и загађења ваздуха.

Мере заштите односе се на поштовање важећих закона из области заштите животне средине и других прописа, норматива и стандарда.

Кроз Урбанистички пројекат дефинишу се мере заштите животне средине за спречавање свих видова загађења и очување и унапређење квалитета животне средине у складу са Законом о заштити животне средине (“Сл.гласник РС” број:135/04; 36/09; 72/09; 43/11;-одлука УС и 14/16).

Закључак је да се изградњом планираног стамбено пословног објекта и коришћењем истог, не угрожава животна средина, тако да инвеститор мора да задовољи само опште услове животне средине, а нема посебних обавеза у погледу заштите. Обавеза инвеститира, односи се на опште мере заштите природе и животне средине од последица неадекватног коришћења. Ове мере уграђене су у даљем тексту Урбанистичког пројекта, а у даљем поступку и у будуће Пројекте за грађевинску дозволу.

#### 9.2.Смернице за очување природних вредности - услови за заштиту природе:

Предметно подручје није у зони посебне заштите, међутим ове мере се односе на заштиту од потенцијалних загађења и то:

- Урбанистичким пројектом се поставља плански захтев да је у подземне и текуће воде забрањено испуштање отпадних вода. Планским решењем водовода, канализационих система, пречишћавањем отпадних вода пре него што се испусте у водене токове, изградњом објеката по прописима и њиховим редовним одржавањем треба постићи мере заштите воде, као део мера заштите животне средине.
- Заштита земљишта - земљиште се такође мора заштитити од загађених вода, као и од непрописног одлагања чврстих отпадних материјала. У том циљу се Планским пројектима уређења терена мора предвидети и довољан број контејнера и корпи за отпад.
- Заштита ваздуха – Планирани садржаји и објекат немају штетног утицаја на загађење ваздуха, изузев издувних гасова моторних возила корисника комплекса.
- Заштита биљног и животињског света није обухваћена Урбанистичким пројектом јер се ради о градском грађевинском подручју града Кладова.
- Заштита од прекограничних загађења - уколико до њих дође (аерозагађење, радијација и др. ) предузимају се мере заштите адекватно проблему.
- Заштита од буке - Урбанистичким пројектом се на захваћеном подручју не предвиђају садржаји који би изазвали прекомерну буку.

#### 9.3.Систем прикупљања и евакуације отпада:

Са циљем заштите земљишта и подземних вода од загађења потребно је решити систем прикупљања и евакуације отпада са предметне парцеле.(Закон о управљању отпадом (01.12.2010.) - “С.л. Гласник РС”број: 36/09 и 88/10;

На основу информације о локацији одлагање кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за пословне објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту, а у складу са важећим стандардима и условима надлежног ЈП.

***Евакуација отпада из стамбено-пословног објекта вршиће се у контејнер у склопу парцеле, а све на основу Одговора на захтев надлежног јавног комуналног предузећа, ЈП “Комуналац”, број 623-3/21, од 24.11.2021.год.***

***Планира се постављање контејнера на предметној парцели,на делу ка Ул.22.септембар,како би се омогућила несметана евакуација отпада.***

#### 9.4.Енергетска ефикасност објеката и предвиђене мере за унапређење енергетске ефикасности:

Изградња објекта, планираног Урбанистичким пројектом, а у складу са врстом и наменом, вршити уз поштовање свих важећих прописа из области Енергетске ефикасност објеката.

При пројектовању и грађењу планираног објекта обавезно се придржавати одредби Закона о ефикасном коришћењу енергије (“Сл.гласник РС” 25/2013) и у складу са Правилником о енергетској ефикасности објеката (“Сл. гласник РС” бр.61/11).

### **10.Урбанистичке мере заштите од елементарних и других већих непогода**

#### 10.1. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

Стамбено-пословни објекат (По+П+2+Пк), који је предмет овог УП,не спада у групу објеката за које је неопходно израдити пројектно-техничку документацију заштите од пожара и експлозија у складу са Законом о заштити од пожара (“Сл.гласник РС, бр.111/2010,20/2015 и 87/2018),подзаконским актима и прописима у вези категоризације угрожености од пожара и процени ризика.

#### 10.2. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Земљотреси, поплаве, пожари, ветрови, клизање терена су најчешћи вид елементарних непогода за које би требало обезбедити превентивну и оперативну заштиту. При пројектовању и изградњи објекта придржавати се у свему важећих прописа и норматива.

##### **Услови заштите од земљотреса :**

За задовољавање услова за заштиту од земљотреса потребно је применити мере још током израде техничке документације у смислу примене важећих прописа и норматива.

Подручје општине Кладово, на којем се налази и простор обухваћен Пројектом према карти сеизмичке регионализације СР Србије у погледу интензитета земљотреса спада у VII степен МЦС скале, (сеизмолошка карта Сеизмолошког завода Србије 1987.год.) па је приликом пројектовања објекта неопходна примена прописа о изградњи на сеизмичком подручју, са строгим поштовањем техничких мера заштите при изградњи објеката.

Заштиту од потреса извести у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичним подручјима (“Сл.лист СФРЈ бр.31/81,49/82,29/83,21/88 и 52/90) .

##### **Заштита од природних разарања :**

Са аспекта заштите од могућих природних разарања (земљотрес, орканси ветрови, снег и друго) планираном диспозицијом објеката – слободностојећи

објекти, односно дисперзијом изградње, низом, спратношћу објеката и планираним површинама за јавно зеленило, умањује се угроженост људи и добара у случају било каквих разарања и катастрофа.

- Приликом утврђивања регулације саобраћајница, грађевинских линија објекта, обезбеђени су основни услови проходности у случају зарушавања објекта.

- У циљу заштите од грома на будућем објекту обавезно је постављање громобранских инсталација;

#### **Услови заштите од поплава:**

Могућност плављења локације не постоји.

Заштита од атмосферских вода оствариће се каналисањем вода слободним падом од 1,5% до јавне површине(ул.Дунавске).

#### **Олујни ветрови:**

При диспозицији објекта и улаза водити рачуна, да не буде изложен директном удару јаких ветрова. У циљу допунске заштите примењује се и систем заштитног зеленог појаса.

Собзиром да планирани објекат није вишљи од 15м, то заштићеност објеката спада у средње изложене објекте дејству ветра или изражено у кп/м<sup>2</sup> у I зони.

#### **Клизање терена:**

При изради Пројекта за грађевинску дозволу за планирни вишепородични стамбени објекат, користити податке геомеханичких елебората и мере и услове који проистичу из њих.

Мере заштите у случају елементарних непогода углавном се свде на оперативне, а то су организација спашавања, раскрчавања, збрињавања и санације.

#### **Услов заштите од ратних разарања:**

Према обавештењу ресорног министарства, у планском подручју нема посебних услова и захтева, за прилагођавање потребама одбране земље.

## **11.Мере заштите непокретних културних и природних добара**

### 11.1. Мере заштите културних добара:

Завода за заштиту споменика културе Ниш је издао Обавештење број 1412/2-03 од 09.12.2021.године у којем стоји следеће:

На основу увида у службену документацију Завода,установљено је да на предметној локацији нема непокретних културних добара,евидентираних археолошких локалитета,као ни непокретности које уживају предходну заштиту на основу Закона о културним добрима РС (Сл.гласник РС бр.71/94).

Приликом изградње предметног објекта,у току извођења земљаних радова,инвеститор је у обавези да поступи у складу са одредбама Закона о културним добрима, и то:

- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на арх.локалитете или арх.предмете, извођач радова је дужан да одмах,без одлагања,прекине радове и о томе обавести Завод и да предузме мере да се налаз не оштети и не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за истраживање,заштиту, чување, публикавање и излагање добара која уживају предходну заштиту, која се открију приликом изградње инвестиционог објекта до предаје добара на чување овлашћеној установи заштите.

#### 11.2. Мере заштите природних добара:

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом не налази се у зони заштићеног природног добра. У складу са Законом о заштити природе, обавеза извођача радова / налазача је да ако пронађе геолошка и палентеолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, пријави надлежном Министарству у року од осам дана, од дана проналаска, и да предузме мере заштите од уништења, оштећења или крађа.

## **12. Технички опис уз идејно решење Стамбено-пословног објекта**

### **АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ**

Стамбено-пословни објекат се налази у Ул.22.септембар на кп бр.4208 КО Кладово.

Објекат је постављен као слободностојећи, са потребним растојањима у односу на суседне објекте у складу са важећим ПГР-ом.

Главни улаз у објекат лоциран је на западној страни на коти 47.88мнв. Локали у приземљу, према улици имају независне улазе, директно из Ул.22.септембар, на коти 47.88мнв. Приземље објекта подигнуто је на коту 48.88мнв. Поштујући правила приступачности, за особе са посебним потребама уграђена је степенишна платформа за савладавање висинске разлике од 1м. Подрумским просторијама приступа се заједничким унутрашњим степеништем, а у магацински простор из сваког локала посебно.

Објекат је постављен на регулациону линију, користећи дворишни део за паркирање. Грађевински елементи-излози локала у нивоу приземља прелазе 0.3м регулациону линију, јер је ширина тротоара на локацији већа од 3м.

Испади на објекту-терасе прелазе регулациону линију 1.20м на спратовима, на висини већој од 3.0м.

### **ФУНКЦИЈА**

Намена објекта је стамбено-пословна. Пословни простор-локали, налазе се у приземљу са пратећим магацинским простором у подруму са везом унутрашњим степеништем из сваког локала. На спратовима су смештене апартманске јединице, 3 на I спрату, 4 на II спрату и 1 у поткровљу, где се налазе и 2 дуплекса.

Пројектоване спратне висине су 2.60м за подрум, 3,00м за приземље, 2,70м за спратове, као и поткровље, чији је надзидак од 1,60м. Пројектована кровна конструкција због својих висина дозвољава формирање дуплекса у поткровној етажи, у делу према улици, тако да два стана имају спаваће собе са проходним кровним терасама на коти 11,50м. Функционална организација простора по етажама дата је у графичким прилозима.



Преглед површина по етажама дат је у табели 1.

| Етажа     | P <sub>neto</sub> (m <sup>2</sup> ) | P <sub>bruto</sub> (m <sup>2</sup> ) |
|-----------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Подрум    | 143,18                              | 171,17                               |
| Приземље  | 126,74                              | 173,03                               |
| I Спрат   | 167,18                              | 210,29                               |
| II Спрат  | 166,87                              | 210,29                               |
| Поткровље | 254,57                              | 331,09                               |
| Укупно    | 858,54                              | 1095,87                              |

Табела 1: Преглед површина по етажама

## ПОДРУМ

У склопу подрума пројектовани су магацински простори за локале и оставе за станове. Подрум је са приземљем повезан заједничким степеништем објекта али и степеништима из сваког локала посебно. Преглед површина просторија и унутрашње обраде дат је у табели 2.

| Ознака<br>просто<br>рија | НАМЕНА            | P (m <sup>2</sup> )                      | Обрада пода |
|--------------------------|-------------------|------------------------------------------|-------------|
| 1                        | Ходник/Степениште | 14,61                                    | керамика    |
| 2                        | Остава            | 2,17                                     | керамика    |
| 3                        | Остава            | 3,95                                     | керамика    |
| 4                        | Остава            | 3,95                                     | керамика    |
| 5                        | Магацин локала 1  | 37,12                                    | керамика    |
| 6                        | Магацин локала 2  | 37,12                                    | керамика    |
| 7                        | Магацин локала 3  | 22,13                                    | керамика    |
| 8                        | Магацин локала 4  | 22,13                                    | керамика    |
|                          |                   | P <sub>NETO</sub> =143,18m <sup>2</sup>  |             |
|                          |                   | P <sub>BRUTO</sub> =171,17m <sup>2</sup> |             |

Табела 2: Преглед површина и унутрашња обрада-подрум

## ПРИЗЕМЉЕ

У склопу приземља пројектована су 4 локала, као и улаз у стамбени и пословни део објекта са вертикалном комуникацијом. Преглед површина просторија и унутрашње обраде дат је у табели 3.

| Ознака<br>просто<br>рија | НАМЕНА           | P (m <sup>2</sup> ) | Обрада пода                                  |
|--------------------------|------------------|---------------------|----------------------------------------------|
| 1                        | Ветробран        | 5,18                | керамика                                     |
| 2                        | Ходник           | 9,60                | керамика                                     |
| 3                        | Продајни простор | 33,58               | керамика                                     |
| 4                        | Wc               | 2,70                | керамика                                     |
| 5                        | Продајни простор | 33,58               | керамика                                     |
| 6                        | Wc               | 2,70                | керамика                                     |
| 7                        | Продајни простор | 17,00               | керамика                                     |
| 8                        | Wc               | 2,70                | керамика                                     |
| 9                        | Продајни простор | 17,00               | керамика                                     |
| 10                       | Wc               | 2,70                | керамика                                     |
|                          |                  |                     | <b>P<sub>NETO</sub>=126,74m<sup>2</sup></b>  |
|                          |                  |                     | <b>P<sub>BRUTO</sub>=173,03m<sup>2</sup></b> |

Табела 3: Преглед површина и унутрашња обрада-приземље

**I СПРАТ**

На I спрату, на коти +3.10, пројектована су 3 апартмана. Преглед површина просторија и унутрашње обраде дат је у табели 4.

| Ознака<br>просто<br>рија  | НАМЕНА                              | Р (m <sup>2</sup> ) | Обрада пода                                  |
|---------------------------|-------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|
| 1                         | Ходник                              | 7,33                | керамика                                     |
| 2                         | Ходник                              | 4,87                | керамика                                     |
| 3                         | Дневни боравак / Трпезарија/ Кухиња | 23,75               | паркет / керамика                            |
| 4                         | Тераса                              | 5,26                | керамика                                     |
| 5                         | Предсобље                           | 2,26                | керамика                                     |
| 6                         | Спаваћа соба                        | 9,10                | паркет                                       |
| 7                         | Купатило                            | 3,99                | керамика                                     |
| <b>Р нето апартмана 1</b> |                                     | 49,23               |                                              |
| 8                         | Ходник                              | 6,39                | керамика                                     |
| 9                         | Спаваћа соба                        | 8,27                | паркет                                       |
| 10                        | Купатило                            | 4,05                | керамика                                     |
| 11                        | Дневни боравак / Трпезарија/ Кухиња | 21,17               | паркет / керамика                            |
| 12                        | Тераса                              | 6,10                | керамика                                     |
| <b>Р нето апартмана 2</b> |                                     | 45,98               |                                              |
| 13                        | Ходник                              | 2,81                | керамика                                     |
| 14                        | Предсобље                           | 3,00                | керамика                                     |
| 15                        | Купатило                            | 4,82                | керамика                                     |
| 16                        | Тераса                              | 3,29                | керамика                                     |
| 17                        | Спаваћа соба                        | 10,40               | паркет                                       |
| 18                        | Дечја соба                          | 8,31                | паркет                                       |
| 19                        | Дневни боравак / Трпезарија/ Кухиња | 27,08               | паркет / керамика                            |
| 20                        | Тераса                              | 4,93                | керамика                                     |
| <b>Р нето апартмана 3</b> |                                     | 64,64               |                                              |
|                           |                                     |                     | <b>Р<sub>НЕТО</sub>=167,18m<sup>2</sup></b>  |
|                           |                                     |                     | <b>Р<sub>БРУТО</sub>=210,29m<sup>2</sup></b> |

Табела 4: Преглед површина и унутрашња обрада-I спрат

**II СПРАТ**

На II спрату, на коти +5.90, пројектована су 4 апартмана. Преглед површина просторија и унутрашње обраде дат је у табели 5.

| Ознака<br>просто<br>рија  | НАМЕНА                               | Р (m <sup>2</sup> )                          | Обрада пода       |
|---------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|
| 1                         | Ходник                               | 7,33                                         | керамика          |
| 2                         | Ходник                               | 4,87                                         | керамика          |
| 3                         | Дневни боравак / Трпезарија / Кухиња | 23,75                                        | паркет / керамика |
| 4                         | Тераса                               | 5,26                                         | керамика          |
| 5                         | Предсобље                            | 2,26                                         | керамика          |
| 6                         | Спаваћа соба                         | 9,10                                         | паркет            |
| 7                         | Купатило                             | 3,99                                         | керамика          |
| <b>Р neto апартмана 4</b> |                                      | 49,23                                        |                   |
| 8                         | Ходник                               | 6,39                                         | керамика          |
| 9                         | Спаваћа соба                         | 8,27                                         | паркет            |
| 10                        | Купатило                             | 4,05                                         | керамика          |
| 11                        | Дневни боравак / Трпезарија / Кухиња | 21,17                                        | паркет / керамика |
| 12                        | Тераса                               | 6,10                                         | керамика          |
| <b>Р neto апартмана 5</b> |                                      | 45,98                                        |                   |
| 13                        | Ходник                               | 2,30                                         | керамика          |
| 14                        | Купатило                             | 3,61                                         | керамика          |
| 15                        | Дневни боравак / Трпезарија / Кухиња | 20,82                                        | паркет / керамика |
| 16                        | Тераса                               | 2,64                                         | керамика          |
| <b>Р neto апартмана 6</b> |                                      | 29,37                                        |                   |
| 17                        | Ходник                               | 3,90                                         | керамика          |
| 18                        | Купатило                             | 4,44                                         | керамика          |
| 19                        | Дневни боравак / Трпезарија / Кухиња | 21,69                                        | паркет / керамика |
| 20                        | Тераса                               | 4,93                                         | керамика          |
| <b>Р neto апартмана 7</b> |                                      | 34,96                                        |                   |
|                           |                                      | <b>Р<sub>NETO</sub>=166,87m<sup>2</sup></b>  |                   |
|                           |                                      | <b>Р<sub>BRUTO</sub>=210,29m<sup>2</sup></b> |                   |

Табела 5: Преглед површина и унутрашња обрада-II спрат

**ПОТКРОВЉЕ**

У поткровљу, на коти +8.70 (11.50) пројектована су 2 стана-дуплекса и 1 апартман. На позицији главног степеништа из стана бр.2 пројектовано је ново степениште у самом стану за спаваћу собу на коти 11.50. Унутрашње степениште пројектовано је и за стан бр.1. Из спаваћих соба на коти +11.50 излази се на проходне кровне терасе.Надзидак и на северу и на југу је 1.60м, при чему су дуплекси пројектовани према Ул.22.септембар, док је на јужној страни апартман на коти +8.70м. Преглед површина и унутрашње обраде дат је у табели 6.

| Ознака<br>просто<br>рија | НАМЕНА                               | Р (m <sup>2</sup> )                      | Обрада пода       |
|--------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|-------------------|
| 1                        | Ходник                               | 4,24                                     | керамика          |
| 2                        | Ходник                               | 4,09                                     | керамика          |
| 3                        | Дневни боравак / Трпезарија / Кухиња | 30,23                                    | паркет / керамика |
| 4                        | Тераса                               | 5,25                                     | керамика          |
| 5                        | Предсобље                            | 2,32                                     | керамика          |
| 6                        | Купатило                             | 4,01                                     | керамика          |
| 7                        | Степениште                           | 4,87                                     | керамика          |
| 1G                       | Спаваћа соба                         | 26,50                                    | паркет            |
| 1T                       | Тераса                               | 18,73                                    | керамика          |
| Р нето стана 1           |                                      | 96,00                                    |                   |
| 8                        | Ходник                               | 7,86                                     | керамика          |
| 9                        | Спаваћа соба                         | 8,27                                     | паркет            |
| 10                       | Купатило                             | 4,05                                     | керамика          |
| 11                       | Дневни боравак / Трпезарија / Кухиња | 21,17                                    | паркет / керамика |
| 12                       | Тераса                               | 6,10                                     | керамика          |
| 2G                       | Спаваћа соба                         | 21,89                                    | паркет            |
| 2T                       | Тераса                               | 21,31                                    | керамика          |
| Р нето стана 2           |                                      | 90,65                                    |                   |
| 13                       | Ходник                               | 2,30                                     | керамика          |
| 14                       | Предсобље                            | 3,54                                     | керамика          |
| 15                       | Wc                                   | 1,81                                     | паркет / керамика |
| 16                       | Вешерница                            | 1,58                                     | керамика          |
| 17                       | Купатило                             | 3,82                                     | керамика          |
| 18                       | Спаваћа соба                         | 10,68                                    | паркет            |
| 19                       | Спаваћа соба                         | 8,26                                     | паркет            |
| 20                       | Дневни боравак / Трпезарија / Кухиња | 20,38                                    | паркет / керамика |
| 21                       | Тераса                               | 10,59                                    | керамика          |
| Р нето апартмана 8       |                                      | 63,68                                    |                   |
|                          |                                      | Р <sub>NETO</sub> =254,57m <sup>2</sup>  |                   |
|                          |                                      | Р <sub>BRUTO</sub> =331,09m <sup>2</sup> |                   |

Табела 6: преглед површина и унутрашња обрада-поткровље

## КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем је комбинација АБ стубова и греда са зидовима од гитер блокова дебљине 25цм. Зидови подрума су армиранобетонски, термо и хидро изоловани. Међуспратна конструкција је типа „ферт“ 16+4цм. Темељење се врши на АБ контра плочи, у свему према статичком прорачуну. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као АБ стубови. Предвиђен је двоводни кос кров са дрвеном кровном конструкцијом, покривеном лимом.

## **МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА**

Фасадни зидови, пројектовани у складу са важећим стандардима за топлотну технику у грађевинарству, израђују се од опекарског гитер блока и термоизолације (минерална вуна) дебљине 12цм. Предвиђена је израда декоративне цигле на деловима фасаде у приземљу и на северној страни. Преградни зидови се израђују од гитер блока дебљине 25 и 20цм и опеке 12цм. Зидови између станова израђују се од гитер блока дебљине 25цм.

Унутрашњи зидови од опекарског блока и опеке, као и унутрашње стране фасадних зидова малтеришу се продужним малтером, глетују и боје акрилном бојом. Зидови у санитарним чворовима облажу се плочицама од гранитне керамике до пуне висине просторије.

У погледу топлотне заштите доследно су спроведени принципи грађевинске физике. Предвиђени фасадни зидови имају одговарајући коефицијент пролаза топлоте, онемогућују стварање кондензата и у складу су са стандардима (за ИИИ климатску зону). Архитектонско-статичко решење обезбеђује фасадном зиду конструктивну компактност и своди могућност појаве топлотних мостова на најмању могућу меру.

На степеништу се изводи под од гранитне керамике.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Преко међуспратне носеће конструкције поставља се слој еластификованог стиропора, који има функцију звучног апсорбера, а затим ПЕ фолија. Преко њих изводи се армирани цементни естрих и завршни слој паркета или керамике. У санитарним просторијама изводи се хидроизолациони премаз типа СикаЛастец 1К. Плафони се малтеришу продужним продужним малтером, глетују и боје акрилном бојом. Кров се изводи као кос, са кровним покривачем од лима.

## **ОБЛИКОВАЊЕ И СПОЉНА ОБРАДА**

Обликовни концепт објекта јасно одражава диференцијацију функција. Пословни простор у приземљу, према улици, обрађен је у стаклу. Стамбени део објекта и апартмани обрађени су у демит контактної фасади. У обликовном смислу објекат карактерише савремени израз и материјализација.

## **ХИДРОИЗОЛАЦИЈА**

Хидроизолација подрума изводи се хидроизолационом ПВЦ мембраном Сикаплан 9.60. Хидроизолација санитарних чворова изводи се хидроизолационим премазом СикаЛастец 1К или ТопСеал 107. Све хидроизолације изводи у свему у складу са препорукама и у систему произвођача, уз обавезно одобрење пројектанта и надзора.

## **УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА**

Унутрашња врата су дрвена, са дрвеним довратницима и самоштелујућим штоком. Врата су са вратним крилима-плотовима који су дупло шперовани, двострано фурнирани и лакирани у три премаза полиуретанским мат лаком.

## **СПОЉАШЊА СТОЛАРИЈА И БРАВАРИЈА**

Спољашња столарија је од пвц профила са термо прекидом. Изводе се по деталју произвођача, у боји по избору пројектанта и застакљује термопан



„STUDIO ŽIVKOVIĆ“  
UL. ĐURE HORVATOVIĆA BR.33  
19350 KNJAŽEVAC  
Tel: 063 8063 722  
019 733 018

**ŽIVKOVIĆ**

стаклом са *low емисион* слојем на унутрашњем стаклу са унутрашње стране и аргонским пуњењем. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача. Ограде су предвиђене од алуминијума.

#### ЛИМАРИЈА

Све опшивке, прозорске банке и сл. извести од пластифицираног алуминијумског лима.

#### ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ:

дипл.инг.арх. Петар Живковић,  
лиценца бр. **300 1693 03**

#### 14. Фазност изградње

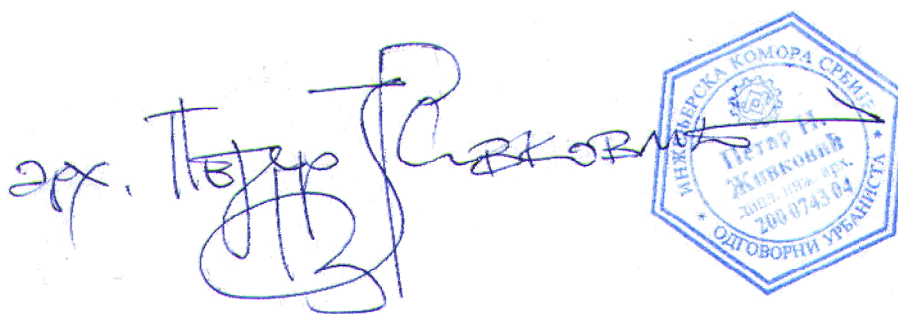
Урбанистичким пројектом није планирана фазна реализација радова.

#### 15. Смернице за спровођење урбанистичког пројекта

Овај Урбанистички пројекат представља основ за подношење захтева за израду и издавање Локацијских услова, у складу са чл. 53. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 72/09; 81/09 - исправке; 64/10 и одлуке УС, 24/2011, 121/2012, 42/2012 и 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021) Планираној изградњи стамбено пословног објекта на к.п.бр. 4208 КО Кладово не може се приступити на основу издатих Локацијских услова, већ након добијене Грађевинске дозволе, издате на основу одговарајуће техничке и инвестиционе документације.

Одговорни урбаниста,

Петар Живковић дипл.инж.арх.



## **16.Услови и мере за реализацију Урбанистичког пројекта**

Овај Урбанистички пројекат представља правни и урбанистички основ за изградњу стамбено-пословног објекта на КП бр. 4208 КО Кладово, сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи чл.60,61,62,63 и 65 („Сл. Гласник РС“ број 72/09; 81/09 - исправке; 64/10 и одлуке УС, 24/2011, 121/2012, 42/2012 и 50/2013-одлука УС,98/2013-одлука УС,132/2014,145/2014 ,83/2018 ,31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021).

Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма потврђује да Урбанистички пројекат није у супротности са важећим планским документом и законом о планирању и изградњи и подзаконским актима донетим на основу овог закона (чл.63. Закона)

Урбанистички пројекат је оверен потписом Начелника одељења за урбанизам, грађевинарство и послове управног надзора - општинске управе Кладово и урађен је у четири примерка, од којих се један примерак налази у Општини Кладово, два код власника парцела и један, код обрађивача пројекта.

Право на непосредни увид у донети Урбанистички пројекат имају правна и физичка лица на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

Надзор над спровођењем Пројекта вршиће Општинска управа - Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма.

Пројекат ступа на снагу после усвајања и потписивања од стране Општинске управе Општине Кладово.

Број .....  
у Кладову,  
.....

**О П Ш Т И Н А К Л А Д О В О**  
Начелник,

.....

## **Г Р А Ф И Ч К И Д Е О У Р Б А Н И С Т И Ч К О Г П Р О Ј Е К Т А**











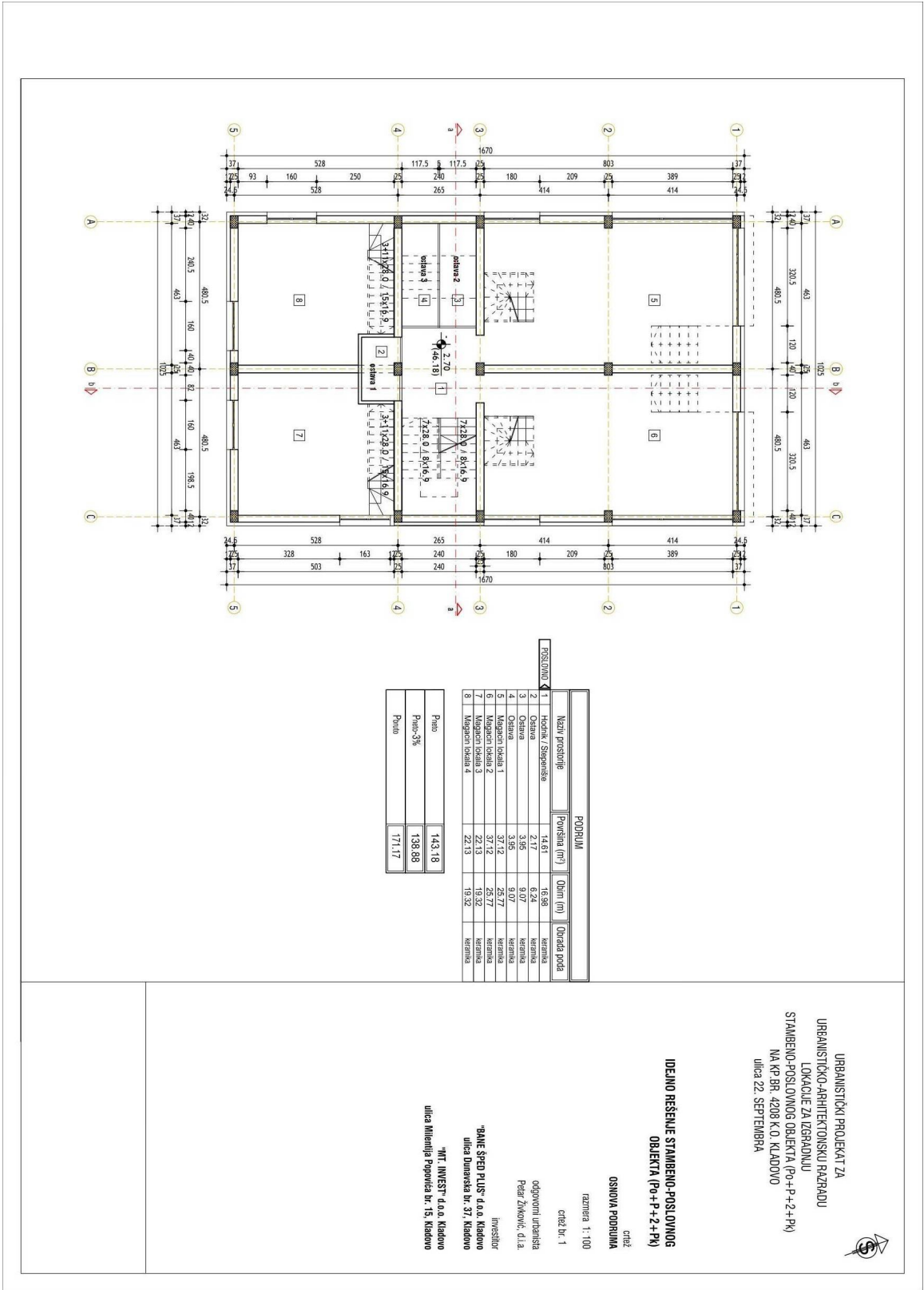




## **ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

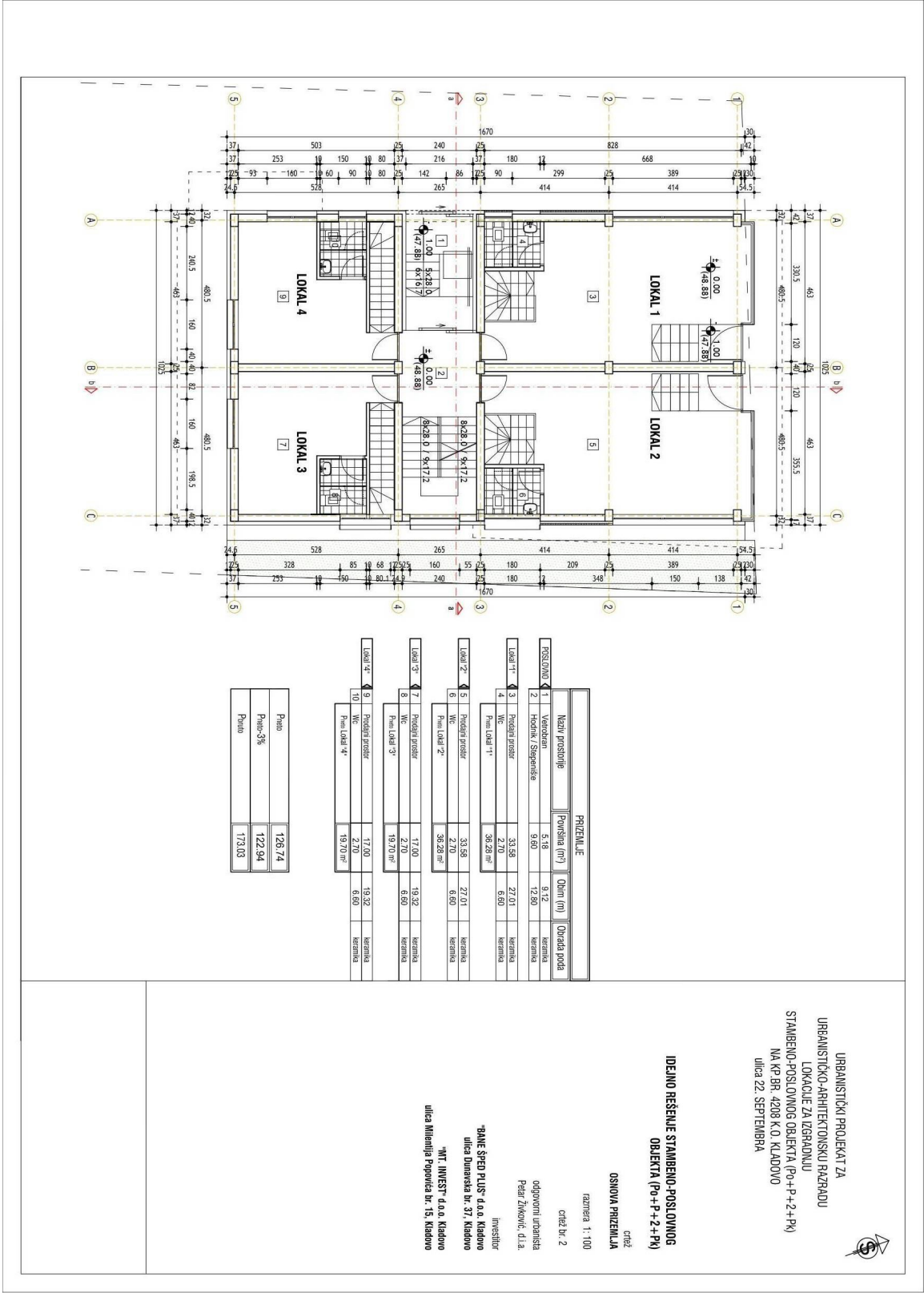
„STUDIO ŽIVKOVIĆ“  
UL. ĐURE HORVATOVIĆA BR.33  
19350 KNJAŽEVAC  
Tel: 063 8063 722  
019 733 018

ŽIVKOVIĆ



„STUDIO ŽIVKOVIĆ“  
UL. ĐURE HORVATOVIĆA BR.33  
19350 KNJAŽEVAC  
Tel: 063 8063 722  
019 733 018

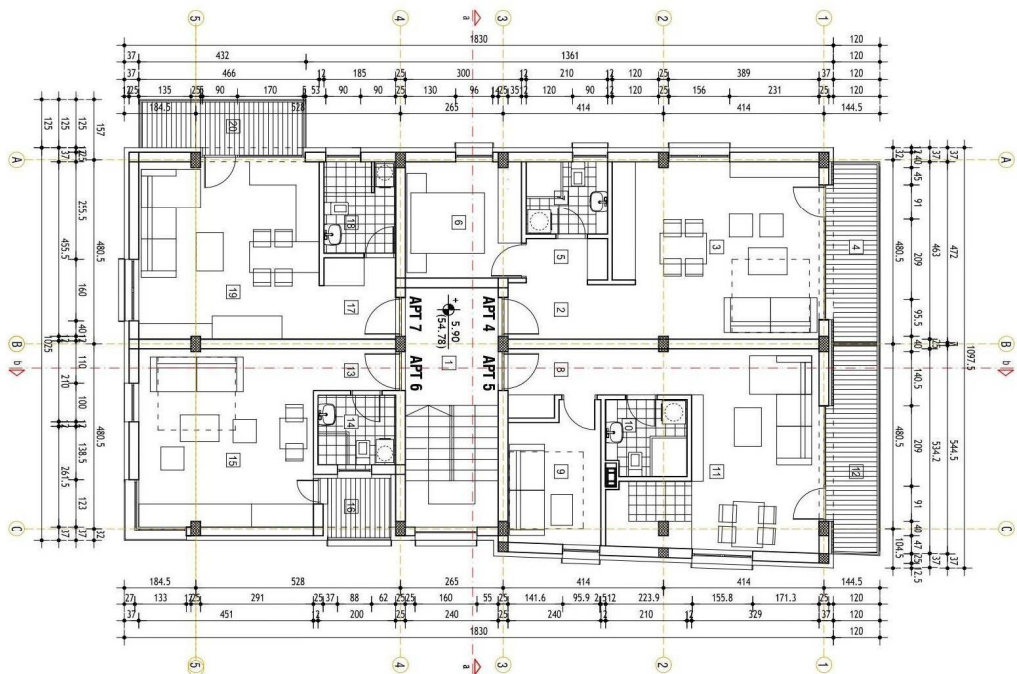
ŽIVKOVIĆ











|           |        |
|-----------|--------|
| Plosto    | 166.87 |
| Plosto-3% | 161.86 |
| Plosto    | 210.29 |

|                      |                                       |          |       |                    |
|----------------------|---------------------------------------|----------|-------|--------------------|
| 17                   | Hodnik                                | 3.50     | 7.92  | keramika           |
| 18                   | Kupaonica                             | 4.44     | 8.50  | keramika           |
| 19                   | Dnevni boravak / Trpezarija / Kuhinja | 21.69    | 19.27 | keramika / linolej |
| 20                   | Terasa                                | 4.93     | 10.72 | keramika           |
| Plosto Apartment 7-4 |                                       | 34.96 m² |       |                    |

|                    |                                       |                      |       |                    |
|--------------------|---------------------------------------|----------------------|-------|--------------------|
| 13                 | Hodnik                                | 2.30                 | 6.41  | keramika           |
| 14                 | Kupaonica                             | 3.61                 | 7.61  | keramika           |
| 15                 | Dnevni boravak / Trpezarija / Kuhinja | 20.82                | 18.73 | keramika / linolej |
| 16                 | Terasa                                | 2.64                 | 7.23  | keramika           |
| Plosto Apartman 6* |                                       | 29.37 m <sup>2</sup> |       |                    |

|                       |                                       |       |                      |                    |
|-----------------------|---------------------------------------|-------|----------------------|--------------------|
| 8                     | Hodnik                                | 6.39  | 13.23                | keramika           |
| 9                     | Sparna soba                           | 8.27  | 12.35                | linolej            |
| 10                    | Kupaonica                             | 4.05  | 8.20                 | keramika           |
| 11                    | Dnevni boravak / Trpezarija / Kuhinja | 21.17 | 21.51                | keramika / linolej |
| 12                    | Terasa                                | 6.10  | 13.05                | keramika           |
| Površina Apartmana 5* |                                       |       | 45.98 m <sup>2</sup> |                    |

|                    |                                       |                      |       |                    |
|--------------------|---------------------------------------|----------------------|-------|--------------------|
| 3                  | Dnevni boravak / Trpezarija / Kuhinja | 23.75                | 20.79 | keramika / linolej |
| 4                  | Terasa                                | 5.26                 | 11.56 | keramika           |
| 5                  | Prehrambeni                           | 2.26                 | 6.35  | keramika           |
| 6                  | Sparna soba                           | 9.10                 | 12.39 | linolej            |
| 7                  | Kupaonica                             | 3.99                 | 8.00  | keramika           |
| Pov. Apartmana 7-4 |                                       | 49.23 m <sup>2</sup> |       |                    |

| POSLOVNO | 1 | Hodnik / Spisarnica | Površina (m <sup>2</sup> ) | Dim (m) | Obrada poda |
|----------|---|---------------------|----------------------------|---------|-------------|
|          |   |                     | 7.33                       | 10.91   | keramika    |

IDEJNO REŠENJE STAMBENO-POSLOVNOG  
OBJEKTA (Po+P+2+Pk)

OSNOVA I SPRATA

crtež  
crtež br. 4

razmera 1:100

odgovorni urbanista

Petar Živković, d.d.a.

Investitor

BAJE SPEED PLUS d.o.o. Kladovo

ulica Dunavska br. 37, Kladovo

„MT INVEST“ d.o.o. Kladovo

ulica Milentija Popovica br. 15, Kladovo

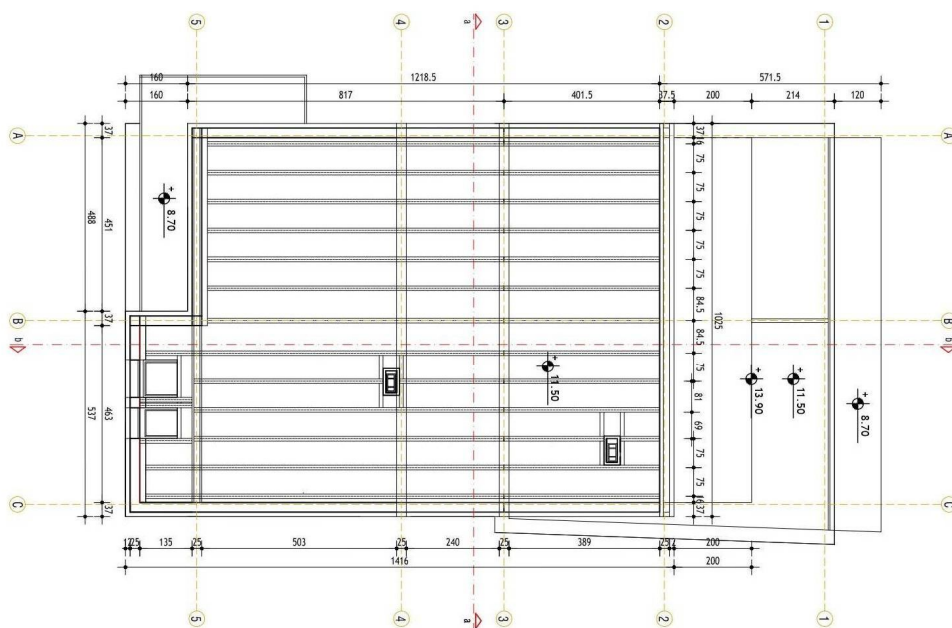
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA  
URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU  
LOKACIJE ZA ZGRADU  
STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA (Po+P+2+Pk)  
NA KP BR. 4208 K.O. KLADOVO  
ULICA 22. SEPTEMBRA





„STUDIO ŽIVKOVIĆ“  
UL. ĐURE HORVATOVIĆA BR.33  
19350 KNJAŽEVAC  
Tel: 063 8063 722  
019 733 018

**ŽIVKOVIĆ**



URBANISTIČKI PROJEKAT ZA  
URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU  
LOKALNE ZA IZBRANU  
STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA (P+P+2+P+P)  
NA KP BR. 4208 K.O. KLADOVO  
ULICA 22. SEPTEMBRA

IDEJNO REŠENJE STAMBENO-POSLOVNOG  
OBJEKTA (P+P+2+P+P)

OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE

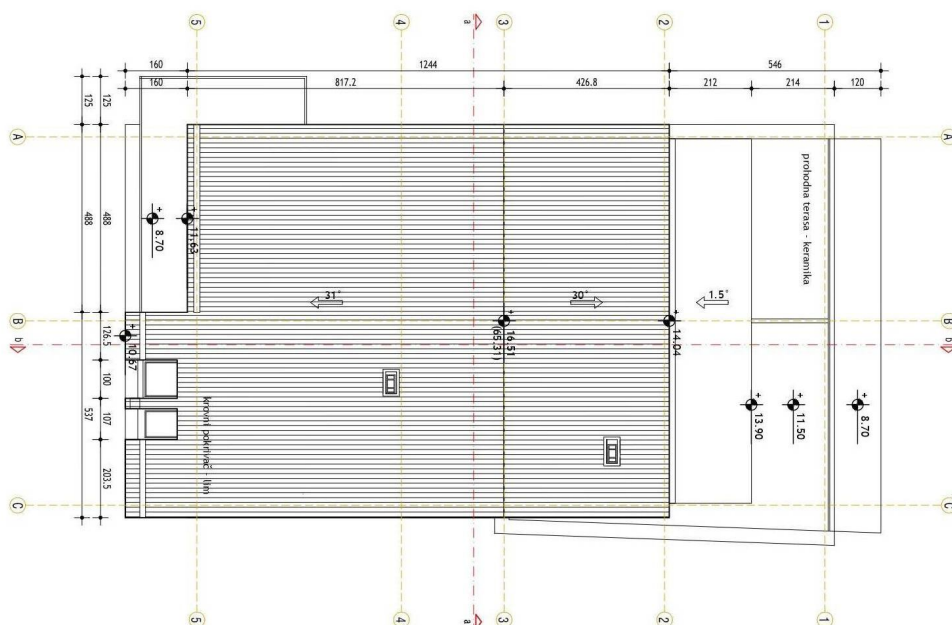
razmera 1:100

crtež br. 6

odgovorni urbanista  
Petar Živković, d.d.a.

Investitor  
"BANK SPEED PLUS" d.o.o. Kladovo  
ulica Dunavska br. 37, Kladovo

"MT. INVEST" d.o.o. Kladovo  
ulica Milentija Popovića br. 15, Kladovo



URBANISTIČKI PROJEKAT ZA  
UREANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU  
LOKACIJE ZA IZGRADNJU  
STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA (P+P+2+P+P)  
NA KP BR. 4208 K.O. KLADOVO  
ULICA 22. SEPTEMBRA

IDEJNO REŠENJE STAMBENO-POSLOVNOG  
OBJEKTA (P+P+2+P+P)

OSNOVA KROVNIH RAVNI  
crtež

razmera 1:100

crtež br. 7

odgovorni urbanista  
Petar Živković, d.i.a.

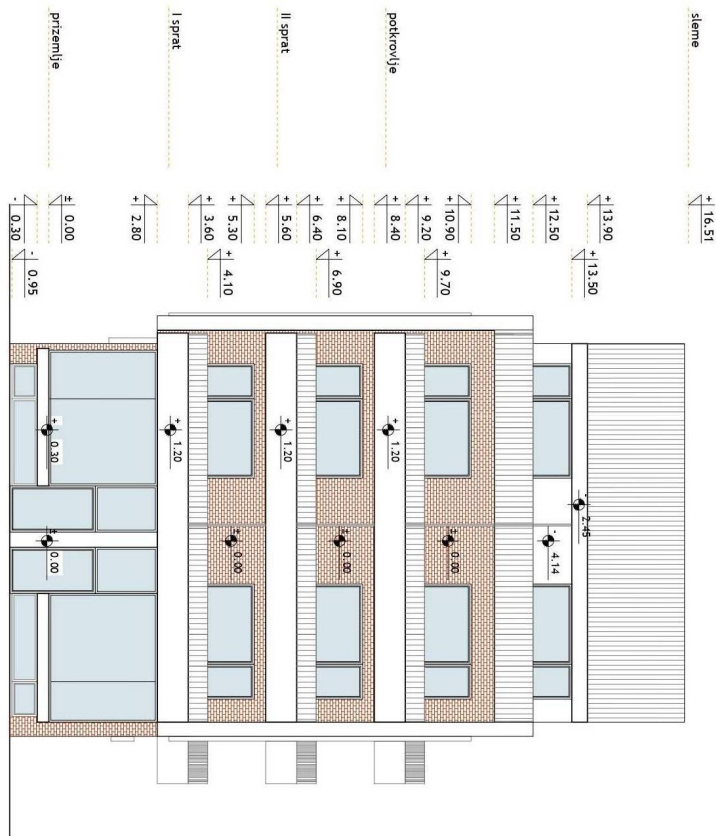
Investitor  
"BANK ŠTED PLUS" d.o.o. Kladovo  
ulica Dunavska br. 37, Kladovo  
"MT INVEST" d.o.o. Kladovo  
ulica Milentija Popovića br. 15, Kladovo











URBANISTIČKI PROJEKAT ZA  
URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU  
LOKACIJE ZA IZGRADNJU  
STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA (P+P+2+P+P)  
NA KP BR. 4208 K.O. KLADOVO  
ULICA 22. SEPTEMBRA

IDEJNO REŠENJE STAMBENO-POSLOVNOG  
OBJEKTA (P+P+2+P+P)

CRTEŽ  
FASADA SEVER

razmera 1:100

crtež br. 10

odgovorni urbanista  
Petar Živković, d.d.a.

investitor  
"BANK ŠPILED PLUS" d.o.o. Kladovo  
ulica Dunavska br. 37, Kladovo  
"MT INVEST" d.o.o. Kladovo  
ulica Miletića Popovića br. 15, Kladovo

„STUDIO ŽIVKOVIĆ“  
UL. ĐURE HORVATOVIĆA BR.33  
19350 KNJAŽEVAC  
Tel: 063 8063 722  
019 733 018

**ŽIVKOVIĆ**



„STUDIO ŽIVKOVIĆ“  
UL. ĐURE HORVATOVIĆA BR.33  
19350 KNJAŽEVAC  
Tel: 063 8063 722  
019 733 018

**ŽIVKOVIĆ**

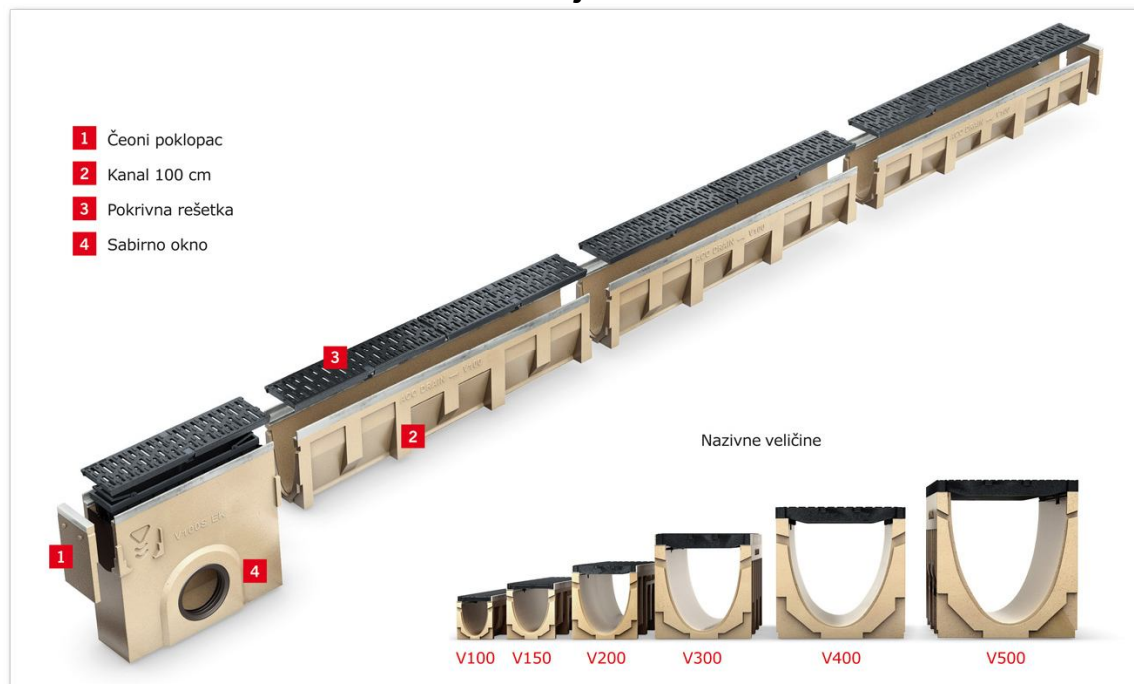


## **СЕКУНДАРНА АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА (ACO DRAIN SISTEM)**

„STUDIO ŽIVKOVIĆ“  
UL. ĐURE HORVATOVIĆA BR.33  
19350 KNJAŽEVAC  
Tel: 063 8063 722  
019 733 018

**ŽIVKOVIĆ**

**ACO DRAIN MULTILINE-sistem linijskih kanala**



**ACO OLEOPATOR P- сепаратор нафтних деривата**





# **Д О К У М Е Н Т А Ц И Ј А У Р Б А Н И С Т И Ч К О Г П Р О Ј Е К Т А**

## 1-СТРУЧНИ ПРИЛОЗИ

**ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (По+П+2+Пк)  
НА КП БР.4208 КО КЛАДОВО**

Изградити Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на кп.бр.4208 КО Кладово.

Урбанистички пројекат изградити у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 72/09; 81/09 - исправке; 64/10 и одлуке УС, 24/2011, 121/2012, 42/2012 и 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021), важећом планском документацијом и Информацијом о локацији.

**НАРУЧИЛАЦ:**

---



„STUDIO ŽIVKOVIĆ“  
UL. ĐURE HORVATOVIĆA BR.33  
19350 KNJAŽEVAC  
Tel: 063 8063 722  
019 733 018

**ЖИВКОВИЋ**



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 4197

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 02.08.2022. 09:45:34

### Подаци катастра непокретности

| Подаци о непокретности            | e192e1e6-31fc-4634-8e54-f27cc4094e00 |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Матични број општине:             | 70572                                |
| Општина:                          | КЛАДОВО                              |
| Матични број катастарске општине: | 716634                               |
| Катастарска општина:              | КЛАДОВО                              |
| Датум ажурности:                  | 01.08.2022. 14:40                    |
| Служба:                           | КЛАДОВО                              |
| Извор податка:                    | КЛАДОВО, ЈЕ                          |

#### 1. Подаци о парцели - А лист

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Потес / Улица:            | 22. СЕПТЕМБАР |
| Број парцеле:             | 4208          |
| Површина m²:              | 431           |
| Број листа непокретности: | 4197          |

#### Подаци о делу парцеле

|                 |                                        |
|-----------------|----------------------------------------|
| Број дела:      | 1                                      |
| Врста земљишта: | ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ       |
| Култура:        | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| Површина m²:    | 70                                     |

#### Имаоци права на парцели - Б лист

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Назив:             | БАНЕ ШПЕД ПЛУС ДОО             |
| Адреса:            | КЛАДОВО, 7. СЕПТЕМБАР 8-2/10   |
| Матични број лица: | 0000020209917                  |
| Врста права:       | СВОЈИНА                        |
| Облик својине:     | ПРИВАТНА                       |
| Удео:              | 1/2                            |
| Назив:             | МТ ИНВЕСТ ДОО КЛАДОВО          |
| Адреса:            | КЛАДОВО, МИЛЕНТИЈА ПОПОВИЋА 15 |
| Матични број лица: | 0000021691402                  |
| Врста права:       | СВОЈИНА                        |
| Облик својине:     | ПРИВАТНА                       |
| Удео:              | 1/2                            |

#### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

#### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

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

|                |               |
|----------------|---------------|
| Број објекта:  | 1             |
| Назив улице:   | 22. СЕПТЕМБАР |
| Кућни број:    | 52            |
| Кућни подброј: |               |
| Површина m²:   | 70            |

GORAN ŽIVANOVIĆ PR  
BIRO ZA GEODETSKE POSLOVE

GEO-DIST  
KLADOVO

*Goran Živković*

„STUDIO ŽIVKOVIĆ“  
UL. ĐURE HORVATOVIĆA BR.33  
19350 KNJAŽEVAC  
Tel: 063 8063 722  
019 733 018

**ŽIVKOVIĆ**

|                                       |                                         |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| Корисна површина m <sup>2</sup> :     | 0                                       |
| Грађевинска површина m <sup>2</sup> : | 0                                       |
| Начин коришћења и назив објекта:      | ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА               |
| Правни статус објекта:                | ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ |
| Број етажа под земљом:                |                                         |
| Број етажа у приземљу:                | 1                                       |
| Број етажа над земљом:                |                                         |
| Број етажа у поткровљу:               |                                         |

**Имаоци права на објекту**

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Назив:             | БАНЕ ШПЕД ПЛУС ДОО             |
| Адреса:            | КЛАДОВО, 7. СЕПТЕМБАР 8-2/10   |
| Матични број лица: | 0000020209917                  |
| Врста права:       | ДРЖАЛАЦ                        |
| Облик својине:     | ПРИВАТНА                       |
| Удео:              | 1/2                            |
| Назив:             | МТ ИНВЕСТ ДОО КЛАДОВО          |
| Адреса:            | КЛАДОВО, МИЛЕНТИЈА ПОПОВИЋА 15 |
| Матични број лица: | 0000021691402                  |
| Врста права:       | ДРЖАЛАЦ                        |
| Облик својине:     | ПРИВАТНА                       |
| Удео:              | 1/2                            |

**Терети на објекту - Г лист**

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| Врста терета:   | ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ |
| Датум уписа:    | 22.12.2006.                  |
| Трајање терета: |                              |
| Датум брисања:  |                              |
| Опис терета:    |                              |

**Напомена (терет објекта)**

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра 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 и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

GORAN ŽIVANOVIĆ PR  
BIRO ZA GEODETSKE POSLOVE  
GEO-DIST  
KLADOVO

*Živojinović M.*



„STUDIO ŽIVKOVIĆ“  
UL. ĐURE HORVATOVIĆA BR.33  
19350 KNJAŽEVAC  
Tel: 063 8063 722  
019 733 018

**ЖИВКОВИЋ**



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 4197

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 02.08.2022. 09:45:07

### Подаци катастра непокретности

|                                   |                                             |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Подаци о непокретности</b>     | <b>9e7ebc0e-fb6d-41d2-b19a-49ae27662183</b> |
| Матични број општине:             | 70572                                       |
| Општина:                          | КЛАДОВО                                     |
| Матични број катастарске општине: | 716634                                      |
| Катастарска општина:              | КЛАДОВО                                     |
| Датум ажурности:                  | 01.08.2022. 14:40                           |
| Служба:                           | КЛАДОВО                                     |
| Извор податка:                    | КЛАДОВО, ЈЕ                                 |

#### 1. Подаци о парцели - А лист

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Потес / Улица:            | 22. СЕПТЕМБАР |
| Број парцеле:             | 4208          |
| Површина m²:              | 431           |
| Број листа непокретности: | 4197          |

#### Подаци о делу парцеле

|                 |                                        |
|-----------------|----------------------------------------|
| Број дела:      | 2                                      |
| Врста земљишта: | ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ       |
| Култура:        | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| Површина m²:    | 47                                     |

#### Имаоци права на парцели - Б лист

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Назив:             | БАНЕ ШПЕД ПЛУС ДОО             |
| Адреса:            | КЛАДОВО, 7. СЕПТЕМБАР 8-2/10   |
| Матични број лица: | 0000020209917                  |
| Врста права:       | СВОЈИНА                        |
| Облик својине:     | ПРИВАТНА                       |
| Удео:              | 1/2                            |
| Назив:             | МТ ИНВЕСТ ДОО КЛАДОВО          |
| Адреса:            | КЛАДОВО, МИЛЕНТИЈА ПОПОВИЋА 15 |
| Матични број лица: | 0000021691402                  |
| Врста права:       | СВОЈИНА                        |
| Облик својине:     | ПРИВАТНА                       |
| Удео:              | 1/2                            |

#### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

#### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

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

|                |               |
|----------------|---------------|
| Број објекта:  | 2             |
| Назив улице:   | 22. СЕПТЕМБАР |
| Кућни број:    |               |
| Кућни подброј: |               |
| Површина m²:   | 47            |

GORAN ŽIVANOVIC PR  
BIRO ZA GEODETSKE POSLOVE  
GEO-DIST  
KLADOVO  
*Goran Živanović*

„STUDIO ŽIVKOVIĆ“  
UL.ĐURE HORVATOVIĆA BR.33  
19350 KNJAŽEVAC  
Tel: 063 8063 722  
019 733 018

**ŽIVKOVIĆ**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Корисна површина m²:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0                                       |
| Грађевинска површина m²:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0                                       |
| Начин коришћења и назив објекта:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ПОМОЋНА ЗГРАДА                          |
| Правни статус објекта:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ |
| Број етажа под земљом:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                         |
| Број етажа у приземљу:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1                                       |
| Број етажа над земљом:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                         |
| Број етажа у поткровљу:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         |
| <b>Имаоци права на објекту</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |
| Назив:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | БАНЕ ШПЕД ПЛУС ДОО                      |
| Адреса:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | КЛАДОВО, 7.СЕПТЕМБАР 8-2/10             |
| Матични број лица:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0000020209917                           |
| Врста права:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ДРЖАЛАЦ                                 |
| Облик својине:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ПРИВАТНА                                |
| Удео:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1/2                                     |
| Назив:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | МТ ИНВЕСТ ДОО КЛАДОВО                   |
| Адреса:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | КЛАДОВО, МИЛЕНТИЈА ПОПОВИЋА 15          |
| Матични број лица:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0000021691402                           |
| Врста права:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ДРЖАЛАЦ                                 |
| Облик својине:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ПРИВАТНА                                |
| Удео:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1/2                                     |
| <b>Терети на објекту - Г лист</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                         |
| Врста терета:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ            |
| Датум уписа:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 22.12.2006.                             |
| Трајање терета:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                         |
| Датум брисања:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |
| Опис терета:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                         |
| <b>Напомена (терет објекта)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                         |
| *** Нема напомене ***                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                         |
| * Извод из базе података катастра непокретности.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                         |
| <p><b>НАПОМЕНА:</b> 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 и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.</p> |                                         |

GORAN ŽIVKOVIĆ PR  
POSLOVA GEODETSKE POSLOVE  
GEO-DIST  
KLADOVO  
039096624

„STUDIO ŽIVKOVIĆ“  
UL. ĐURE HORVATOVIĆA BR.33  
19350 KNJAŽEVAC  
Tel: 063 8063 722  
019 733 018

**ŽIVKOVIĆ**



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 4197

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 02.08.2022. 09:44:07

### Подаци катастра непокретности

|                                   |                                             |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Подаци о непокретности</b>     | <b>3f126b39-e139-4a02-9dba-0e428d0b844a</b> |
| Матични број општине:             | 70572                                       |
| Општина:                          | КЛАДОВО                                     |
| Матични број катастарске општине: | 716634                                      |
| Катастарска општина:              | КЛАДОВО                                     |
| Датум ажурности:                  | 01.08.2022. 14:40                           |
| Служба:                           | КЛАДОВО                                     |
| Извор податка:                    | КЛАДОВО, ЈЕ                                 |

### 1. Подаци о парцели - А лист

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Потес / Улица:            | 22. СЕПТЕМБАР |
| Број парцеле:             | 4208          |
| Површина m <sup>2</sup> : | 431           |
| Број листа непокретности: | 4197          |

### Подаци о делу парцеле

|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| Број дела:                | 3                                  |
| Врста земљишта:           | ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ   |
| Култура:                  | ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ |
| Површина m <sup>2</sup> : | 314                                |

### Имаоци права на парцели - Б лист

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Назив:             | БАНЕ ШПЕД ПЛУС ДОО             |
| Адреса:            | КЛАДОВО, 7. СЕПТЕМБАР 8-2/10   |
| Матични број лица: | 0000020209917                  |
| Врста права:       | СВОЈИНА                        |
| Облик својине:     | ПРИВАТНА                       |
| Удео:              | 1/2                            |
| Назив:             | МТ ИНВЕСТ ДОО КЛАДОВО          |
| Адреса:            | КЛАДОВО, МИЛЕНТИЈА ПОПОВИЋА 15 |
| Матични број лица: | 0000021691402                  |
| Врста права:       | СВОЈИНА                        |
| Облик својине:     | ПРИВАТНА                       |
| Удео:              | 1/2                            |

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.

**НАПОМЕНА:** Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницама и геодетским

БИРО ЗА ГЕОДЕТСКЕ ПОСЛОВЕ  
GEO-DIST  
KLADOVO

„STUDIO ŽIVKOVIĆ“  
UL. ĐURE HORVATOVIĆA BR.33  
19350 KNJAŽEVAC  
Tel: 063 8063 722  
019 733 018

**ЖИВКОВИĆ**

организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

GORAN ŽIVANOVIĆ PR  
BIRU ZA GEODETSKE POSLOVE  
GEO-DIST  
KLADOVO  
*Goranić*





РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА КЛАДОВО  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам, грађевинарство  
и планирање  
Број: 353-16/2021-III-04.  
Датум: 17.05.2021.год.  
К л а д о в о

Одељење за урбанизам, грађевинарство и планирање Општинске управе Кладово, решавајући по захтеву број 353-16/2021-III-04 од 21.04.2021. године, који је поднео „В group“ д.о.о из Кладова, Дунавска 35А, 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, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон и 9/2020) и Измене и допуне плана генералне регулације Кладово („Сл. лист општине Кладово“, бр. 15/2018 и 13/2019-исправка) издаје:

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ**  
**за КП бр.4208 КО Кладово**

**Катастарска парцела бр. 4208 КО Кладово** налази се у границама Измене и допуне плана генералне регулације Кладово („Сл. лист општине Кладово“, бр. 15/2018 и 13/2019-исправка), у оквиру IV – Урбанистичке целине „Песак“, као површине за мешовите намене у градском и насељском центру. У оквиру ове целине, налази се, претежно плански регулисана, породична стамбена изградња, а по рубовима целине је земљиште намењено за изградњу нових стамбених објеката. У оквиру ове целине налазе се и објекти јавне намене-аутобуска станица и дечја установа. У оквиру породичног становања могу да се граде допунске и пратеће намене, које не угрожавају основну намену и животну средину (комерцијалне и услужне делатности, занатске делатности, јавне службе и слично). Могућа је и изградња вишепородичних објеката, под условом да се формира грађевинска парцела одговарајуће величине.

**Правила грађења:**

**Претежна (доминантна) намена** кп бр.4208 КО Кладово је: мешовита намена (централне, пословне, услужно-комерцијалне и стамбене намене, као и институције управе и објекта јавних намена).

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



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

**Број стамбених једница:**

- породични објекти: до 4 стамбене једнице;

**Типологија објеката:** слободностојећи, у прекинутом и непрекинутом низу;

**Површина парцеле за породичне објекте:**

- слободностојећи објекат: мин. 400 m<sup>2</sup>, макс. 900 m<sup>2</sup>

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

- слободностојећи објекти:  
мин. 1,5 m за претежно северну оријентацију  
мин. 2,5 m за претежно јужну оријентацију

**Положај објекта у односу на задњу границу парцеле (породични објекти):**

- мин. 3,0 m (изузетно, помоћни објекат се може поставити на мин. 1,5 m од задње границе парцеле)

**Положај објекта у односу на суседне, бочне објекте (породични објекти):**

- мин. 4,0 m

**Положај објекта у односу на наспрамни објекат:**

- минимално 1/2 висине вишег објекта (у односу на задњу границу парцеле);

**Удаљеност новог објекта од другог објекта утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле и суседних објеката (при чему се не третирају помоћни објекти и на њих се не односе посебна правила грађења а у вези удаљености од суседног објекта), које је прописано у посебним правилима грађења у оквиру ПГР-а Кладова. Изузетно, уз сагласност суседа, објекат се може градити на мањој удаљености од удаљености дефинисане у посебним правилима грађења.**

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

**Највећи дозвољени индекс заузетости: 50%**

**Максимална спратност објекта:** до П+2+Пк, уз поштовање правила да: висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно од растојања наспрамних грађевинских линија), а у изграђеном ткиву не може бити већа од 1,5 ширине улице.

**Паркирање возила на сопственој парцели и то:**

- становање: 1ПМ за један стан;
- услужно-комерцијалне делатности:
  - 1ПМ на 100 m<sup>2</sup> бруто грађевинске површине;
  - 1ПМ за једну пословну једницу, уколико је мања од 100 m<sup>2</sup> бруто грађевинске површине;
- трговина на мало: 1 ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора;
- угоститељски објекат: 1 ПМ на користан простор за осам столица;



**Положај објекта у односу на регулацију:** грађевинска линија се поклапа са регулационом;

**Обезбеђење приступа грађевинској парцели** - Грађевинска парцела може имати један колски прилаз (а други је могућ само ако је условљен противпожарном заштитом). Приступ паркинг простору мора бити из парцеле, а не са јавне саобраћајне површине.

**Ограђивање грађевинске парцеле** – Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40m, док се не ограђују парцеле вишепородичних стамбених објеката.

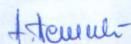
**Одводњавање и нивелација** - Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама.

**Напомена:**

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

Обрада,

Нинушка Пешић, д.и.а.



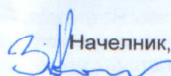
Руководилац,

Димитрије Циклушевић, дипл.п.планер.



Начелник,

Златко Калиновић, дипл.правник.





ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ЈЕДИНСТВО“ КЛАДОВО

Број:01-72/21

18.11.2021

КЛАДОВО

BANE ŠPED PLUS DOO KLADOVO i

MT. INVEST DOO KLADOVO

локација у ул. 22 Септембар бр.52

Кладово

На основу заведеног захтева бр. 3245 од 05.11.2021 године за издавање услова за прикључивања на водоводну мрежу, новопланирани стамбено – пословни објекат, спратности По+П+2+Пк, чија је изградња планирана на кп.бр. 4208 КО Кладово у улици 22 Септембар, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта

Подносилаца захтева: BANE ŠPED PLUS DOO KLADOVO

Дунавска 37, МБ 20209917 ПИБ 104659758

и

MT. INVEST DOO KLADOVO

Милентија Поповића 15, МБ 21691402, ПИБ 112518286

Ј.П.„Јединство“ Кладово -Техничка служба издаје

#### УСЛОВЕ

за израду Урбанистичког пројекта за прикључивање новопланираног стамбено – пословног објекта, спратности По+П+2+Пк са кп.бр. 4208 КО Кладово у улици 22 Септембар на водоводну мрежу

Прикључење новопланирани стамбено – пословни објекат, спратности По+П+2+Пк, који ће се градити кп.бр. 4208 КО Кладово, изградити на уличну водоводну мрежу АСС DN 150 у улици 22 Септембар, прикључком одговарајућег пресека, прорачунатог од стране пројектанта.  
Притисак у мрежи до 7 бар.

Постојећи стамбени објекат са кп.бр. 4208 КО Кладово, поседује водоводни прикључак ZN 3/4", регистрован под шифром потрошача 101966 на име корисника Радмила Букатаревих. За потребе евидентирања постојећег водоводног прикључка ZN 3/4" на име новог власника кп.бр. 4208 КО Кладово, потребно је да се Јавном предузећу Јединство достави копија купопродајног уговора.



Након што се постојећи водоводни прикључак ZN 3/4" за кп.бр. 4208 КО Кладово евидентира на име новог власника, потребно је Јавном предузећу Јединство доставити писани захтев за искључење истог са водоводне мреже. Искључење изградити на месту спајања постојећег водоводног прикључка ZN 3/4" са водоводном мрежом (са прикључне оглице).

Нов прикључни вод, одговарајућег пресека, прорачунатог од стране пројектанта, изградити праволинијски од уличне водоводне мреже ACC DN 150 у улици 22 Септембар до прописно изграђеног водомерног склоништа (шахт) унутар кп.бр. 4208 КО Кладово.

У прописно изграђено водомерно склониште (шахт) уградити два независна водомера, одговарајућег пресека, марке "Инса" Земун, за потребе независног мерења потрошњу воде у срамбеном и пословном простору, а уколико је пројектом предвиђена израда хидрантске мреже обавезна је и уградња водомера за хидрантску мрежу.

За потребе израде новог прикључног вода (прикључка), одговарајућег пресека, прорачунатог од стране пројектанта на уличну водоводну мрежу ACC DN 150 у улици 22 Септембар и искључење постојећег водоводног прикључка ZN 3/4" са исте, потребно је прекопати поплочану пешачку стазу и зелену површину у улици 22 Септембар испред кп.бр. 4208 КО Кладово, **а за потребе прекопавања исте потребно је обезбедити писану сагласност од управљача путева.**

**Копију издате сагласности од управљача путева, потребно је доставити Јавном предузећу Јединство пре израде новог прикључка на уличну водоводну мрежу и искључење постојећег ZN 3/4" са исте.**

Уколико радни притисак према прорачуну не може да подмири потребе највиших делова објекта, обавезно пројектовати постројење за повећање притиска (бустер станицу). Прикључке од уличне цеви до водомерног склоништа (шахте) пројектовати искључиво у правој линији усправно на уличну цев.

Не дозвољавају се никакви хоризонтални ни вертикални преломи на делу прикључка водомера, односно никакве каскаде.

Кућни прикључак извести на слоју од најмање 5 cm постељице од песка (двоструки пречник), који се поставља преко прикључне цеви.

На делу кућног прикључка испод саобраћајнице затрпавање предвидети шљунком, а све радове извести уз надзор овлашћеног лица ЈП „Јединство“.

Водомер поставити у водомерно склониште (шахт) на 1,5m од регулационе линије (линија раздвајања јавне површине од КП.), уз обавезан метални поклопац који мора бити стално затворен, а и лако доступан за читавање. Није дозвољено уграђивати бетонске поклопце.

Димензије водомерног склоништа (шахт) одредиће се према димензијама водомера, прорачунат од стране пројектанта према хидрауличком прорачуну.

Водомер се поставља на најмање 0,3m од дна шахте. Димензије склоништа са два или више водомера зависиће од броја и димензија тих водомера.

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

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

Код пројектовања водоводног прикључка придржавати се постојећих важечих стандарда за огрлице са вентилом и одвојком за прикључак од 1", 6/4", 2".

За одвојке веће од 2" пројектовати огранке са одвојком за прирубницу уз обавезно уграђивање затварача. За прикључке веће од 100mm обавезно тражити сагласност ЈП „Јединство“ - Техничке службе. Уколико се на објекту појави више врста потрошача (локали, склоништа, станови, топлотна подстаница и др.) поред главног водомера предвидети и водомере за сваког од њих посебно. Димензионисање водомера извршити према хидрауличком прорачуну.

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

Монтажне радове на изради прикључка изводи ЈП „Јединство“ Кладово, а земљане радове подносилац захтева тек после подношења захтева за спој и добијање упутстава од овлашћеног лица ЈП „Јединство“ Кладово. Није дозвољено разбијање асфалта, већ само његово „поткопавање“.

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

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

Рок важности УСЛОВА је две године од дана издавања.

„STUDIO ŽIVKOVIĆ“  
UL. ĐURE HORVATOVIĆA BR.33  
19350 KNJAŽEVAC  
Tel: 063 8063 722  
019 733 018

**ЖИВКОВИЋ**

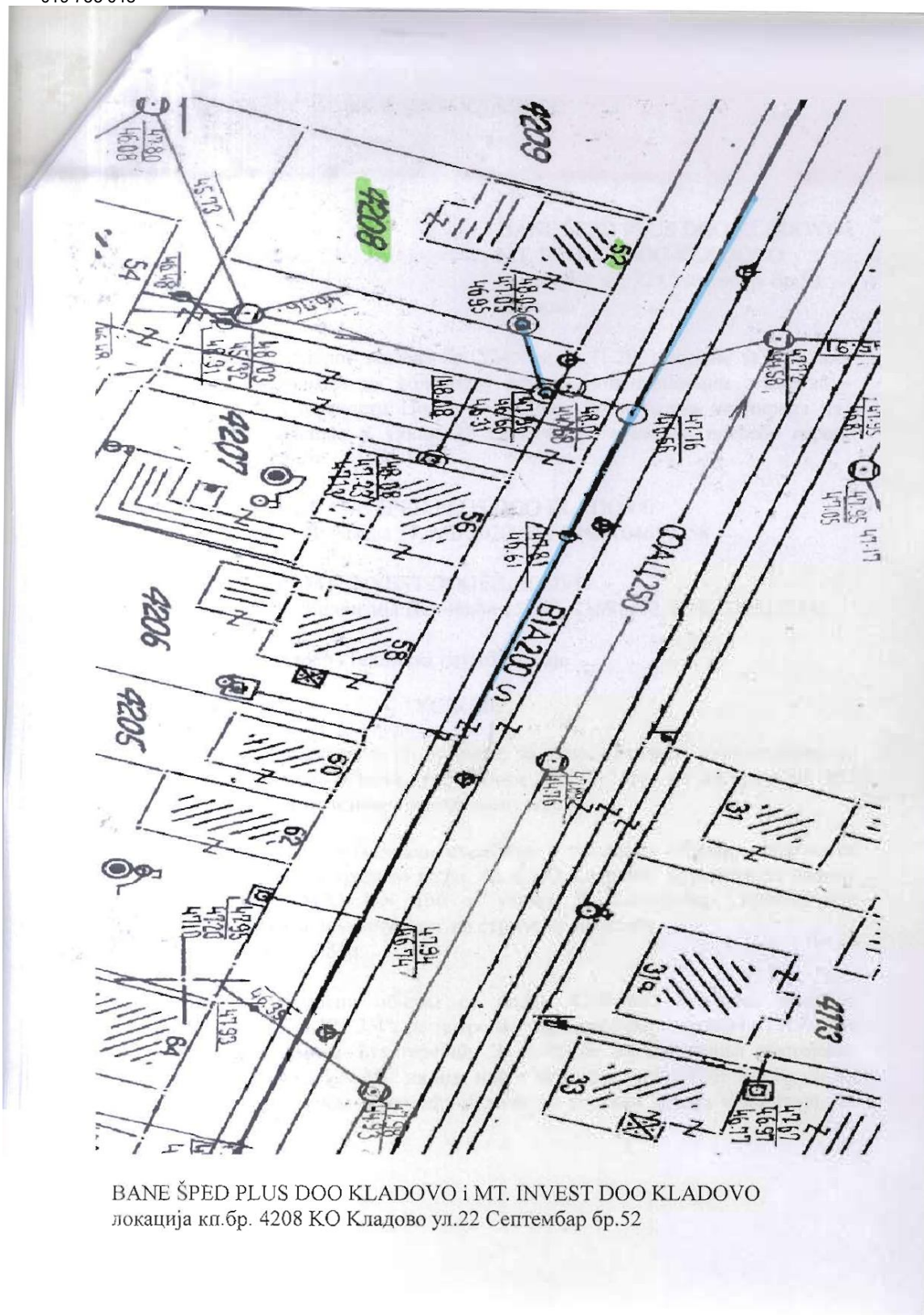
У прилогу Вам достављамо копију ситуације уличне водоводне мреже  
ACC DN 150 у улици 22 Септембар, испред кп.бр. 4208 КО Кладово.



Техничка служба,  
Саша Савић дипл.маш.инг.

*Sasha Savic*





ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ЈЕДИНСТВО“ КЛАДОВО

Број: 02-88/21

18.11.2021

Кладово

BANE ŠPED PLUS DOO KLADOVO i  
MT. INVEST DOO KLADOVO

локација у ул. 22 Септембар бр.52

Кладово

На основу заведеног захтева бр. 3245 од 05.11.2021 године за издавање услова за прикључивања на канализациону мрежу, новопланирани стамбено – пословни објекат, спратности По+П+2+Пк, чија је изградња планирана на кп.бр. 4208 КО Кладово у улици 22 Септембар, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта

Подносилаца захтева: BANE ŠPED PLUS DOO KLADOVO

Дунавска 37, МБ 20209917 ПИБ 104659758

и

MT. INVEST DOO KLADOVO

Милентија Поповића 15, МБ 21691402, ПИБ 112518286

Ј.П. "Јединство" Кладово -Техничка служба издаје

#### УСЛОВЕ

за израду Урбанистичког пројекта за прикључивање новопланираног стамбено – пословног објекта, спратности По+П+2+Пк са кп.бр. 4208 КО Кладово у улици 22 Септембар на канализациону мрежу

Прикључење новопланирани стамбено – пословни објекат, спратности По+П+2+Пк са кп.бр. 4208 КО Кладово, изградити у окно фекалног колектора Ø 250mm кота (47.72/44.58) у улици 22 Септембар, прикључком одговарајућег пресека, прорачуног од стране пројектанта, на најнижу дозвољену коту 45.50.

Прикључни вод на најнижу дозвољену коту 45.50, одговарајућег пресека, прорачуног од стране пројектанта, изградити праволинијски од окна фекалног колектора Ø 250mm кота (47.72/44.58) у улици 22 Септембар до прописно изграђене прве ревизионе шахте унутар кп.бр. 4208 КО Кладово.

#### Напомена:

Прелаз новог прикључног вода за канализацију изградити испод постојеће уличне водоводне мреже ACC DN 150, а сва укрштања са постојећим инсталацијама морају бити изграђена као трајна.



У прописно изграђену прву ревизиону шахту унутар кп.бр. 4208 КО Кладово, спровести одвод фекалних вода из новопланираног стамбено – пословног објекта, а уградњу неповратног вентила одговарајућег пресека предвидети на кућном делу канализационе цеви у посебно предвиђен шахт иза прве ревизионе шахте.

Напомена:

Прикључивање подрумских просторија новопланираног стамбено – пословног објекта са кп.бр. 4208 КО Кладово није могуће изградити под природним падом због евентуалног зачепљења и изливања канализације у подрумске просторије. Одвод фекалних вода из подрумских просторија могуће је преко система за препумпавање спровести у канализациону исталацију (кућну исталацију) иза неповратног вентила и прве ревизионе шахте унутар кп.бр. 4208 КО Кладово.

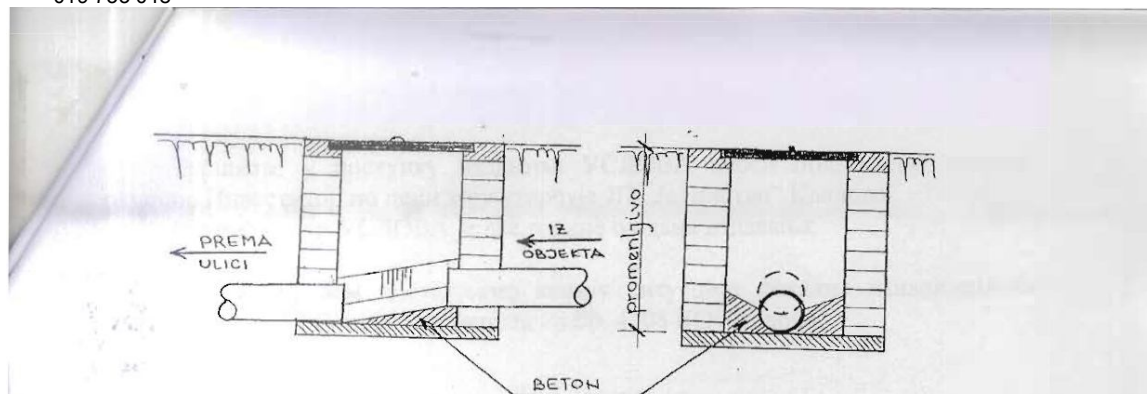
За потребе израде новог прикључног вода (прикључка), одговарајућег пресека, прорачунатог од стране пројектанта, у окно фекалног колектора Ø 250mm кота (47.72/44.58), потребно је прекопати поплочану пешачку стазу и асфалтирани коловоз у улици 22 Септембар испред кп.бр. 4208 КО Кладово, а за потребе прекопавања исте потребно је обезбедити писану сагласност од управљача путева.

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

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

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

Ревизиони шахт се изграђује након израде прикључка и може бити квадратног облика (погледати скицу) или кружног облика од бетонских или PVC цеви Ø 1000mm.



#### Пресек

Ревизиона окна затворити прописаним челичним поклопцем према важечим стандардима. Није дозвољено уграђивати бетонске поклопце.

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

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

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

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

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

Издати услови не дају за право подносиоцу захтева да приступи никаквим радовима у циљу извођења прикључка на канализациону мрежу. Монтажне радове на изради прикључка, искључиво изводи Ј.П. „Јединство“ Кладово, а земљане радове подносилац захтева тек после подношења захтева за спој и добијање упутстава од овлашћеног лица ЈП „Јединство“ Кладово.

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

„STUDIO ŽIVKOVIĆ“  
UL. ĐURE HORVATOVIĆA BR.33  
19350 KNJAŽEVAC  
Tel: 063 8063 722  
019 733 018

**ЖИВКОВИЋ**

Трошкове у поступку издавања УСЛОВА сноси подносилац захтева,  
односно Инвеститор по цени коју утврђује ЈП „Јединство“ Кладово.  
Рок важности УСЛОВА је две године од дана издавања.

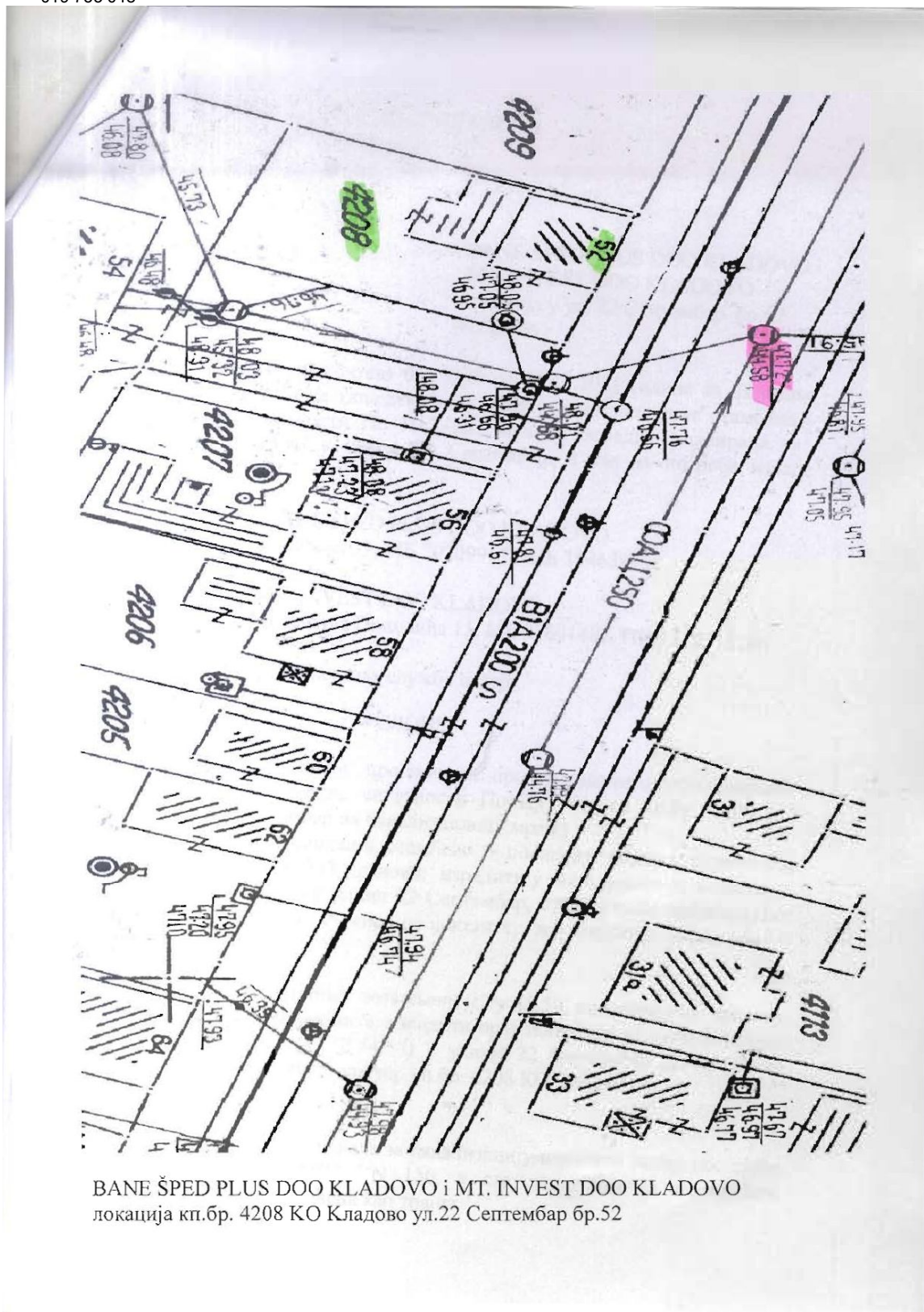
У прилогу вам достављамо копију ситуације фекалне канализационе  
мреже у улици 22 Септембар, испред кп.бр. 4208 КО Кладово.



Техничка служба,  
Саша Савић дипл.маш.инг.

*Саша Савић*





„STUDIO ŽIVKOVIĆ“  
UL. ĐURE HORVATOVIĆA BR.33  
19350 KNJAŽEVAC  
Tel: 063 8063 722  
019 733 018

**ЖИВКОВИЋ**

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ЈЕДИНСТВО“ КЛАДОВО

Број: 02-89/21

18.11.2021

Кладово

BANE ŠPED PLUS DOO KLADOVO i  
MT. INVEST DOO KLADOVO

локација у ул. 22 Септембар бр.52  
Кладово

На основу заведеног захтева бр. 3245 од 05.11.2021 године за издавање услова за прикључивања на атмосферску мрежу, новопланирани стамбено – пословни објекат, спратности По+П+2+Пк, чија је изградња планирана на кп.бр. 4208 КО Кладово у улици 22 Септембар, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта

Подносилаца захтева: BANE ŠPED PLUS DOO KLADOVO

Дунавска 37, МБ 20209917 ПИБ 104659758

и

MT. INVEST DOO KLADOVO

Милентија Поповића 15, МБ 21691402, ПИБ 112518286

Ј.П.„Јединство“ Кладово -Техничка служба издаје

#### ОБАВЕШТЕЊЕ О ИНФРАСТРУКТУРИ

Део насеље Кладово у коме се налази кп.бр. 4208 КО Кладово не поседује изграђену атмосферску мрежу.



Техничка служба,  
Саша Савић дипл.маш.инг.

*Sasha Savić*

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ЈЕДИНСТВО“ КЛАДОВО  
БРОЈ:03-12/21  
18.11.2021  
КЛАДОВО

BANE ŠPED PLUS DOO KLADOVO i  
MT. INVEST DOO KLADOVO  
локација у ул. 22 Септембар бр.52  
Кладово

На основу заведеног захтева бр. 3245 од 05.11.2021 године за издавање услова за прикључивања на топловодну мрежу, новопланирани стамбено – пословни објекат, спратности По+П+2+Пк, чија је изградња планирана на кп.бр. 4208 КО Кладово у улици 22 Септембар, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта

Подносилаца захтева: BANE ŠPED PLUS DOO KLADOVO  
Дунавска 37, МБ 20209917 ПИБ 104659758  
и  
MT. INVEST DOO KLADOVO  
Милентија Поповића 15, МБ 21691402, ПИБ 112518286

Ј.П. „Јединство“ Кладово -Техничка служба издаје

#### УСЛОВЕ

за израду Урбанистичког пројекта за прикључивање новопланираног стамбено – пословног објекта, спратности По+П+2+Пк са кп.бр. 4208 КО Кладово у улици 22 Септембар на топловодну мрежу

Прикључење новопланираног стамбено - пословног објекта, спратности По+П+2+Пк који ће се градити кп.бр. 4208 КО Кладово, могуће је изградити на примарну топловодну 2 x DN 150 у улици 22 Септембар, прикључком одговарајућег пресека, прорачунаог од стране пројектавта.

- Параметри рада топлане центар су:
- Радни режим топлане је 110°C/75°C
  - Притисак у примарној топловодној мрежи је 6 bar.

За потребе прикључења стамбено – пословног објекта, спратности По+П+2+Пк са кп.бр. 4208 КО Кладово на примарну топловодну мрежу 2 x DN 150 у улици 22 Септембар потребно је изградити:

- Пројектну документацију и изградњу нове примарне топловодне мреже, одговарајућег пресека, прорачунаог од стране пројектанта у дужини од 70m. Изградњу исте потребно је изградити од постојеће примарне топловодне мреже 2 x DN 150 у улици 22 Септембар до топлотне подстанице за стамбено – пословни објекат на кп.бр. 4208 КО Кладово.

- На месту прикључења нове примарне топловодне мреже, одговарајућег пресека на постојећу примарну топловодну мрежу 2 x DN 150 у улици 22 Септембар, изградити прописно топловодно склониште (шахт) и у исто уградити затвараче (вентиле), одговарајућег пресека на делу нове примарне топловодне мреже.



- Прелаз нове примарне топловодне мреже, одговарајућег пресека испод коловоза улице Стефаније Михајловић изградити кроз заштитну колону, а сва укрштања са постојећим инсталацијама водоводне и канализационе мреже морају бити израђена као трајна.

- За потребе изградње нове примарне топловодне мреже у дужини од 70m од постојеће примарне топловодне мреже 2 x DN 150 у улици 22 Септембар до топлотне подстанице стамбено – пословног објекта на кп.бр. 4208 КО Кладово, потребно је прекопати асфалтирани коловоз у улици Стефаније Михајловић, поплочану пешачку стазу у улици 22 Септембар и асфалтирани прилазни пут за пекару и стамбену зграду, а за потребе прекопавања исте потребно је обезбедити писану сагласност од управљача путева.

- Копију издате сагласност од стране управљача путева потребно је доставити Јавном предузећу Јединство пре изградње нове примарне топловодне мреже и прикључења на постојећу примарну топловодну мрежу 2 x DN 150 у улици 22 Септембар.

Пројекат изградити у складу са

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

Услови се издају за потребе пројектовања система грејања за загревање стамбено – пословног објекта са кп.бр. 4208 КО Кладово, не постоје услови за загревање воде за санитарне потребе или у неке друге сврхе.

У прилогу достављамо:

- Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије ЈП „Јединство“ Кладово
- Ситуацију постојеће примарне топловодне мреже 2 x DN 150 у улици 22 Септембар

Техничка служба,  
Саша Савић дипл.маш.инг.



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА  
СРБИЈЕ**

Огранак „Електродистрибуција Зајечар“  
Трг ослобођења 37, Зајечар

Број: 20700-Д-10.08-195981/5-2021  
Датум: 15.11.2021. године



01.79/02

AAAE9128976270060

**БАНЕ ШПЕД ПЛУС ДОО КЛАДОВО** ✓  
Дунавска бр. 37, Кладово

**МТ. ИНВЕСТ ДОО КЛАДОВО**  
Милентија Поповића бр. 15, Кладово

Одлучујући о захтеву број 20700-Д-10.08-195981/1-2021 од 06.09.2021. године и измењеном захтеву број 20700-Д-10.08-195981/4-2021 од 15.11.2021. године, поднетог од стране БАНЕ ШПЕД ПЛУС ДОО КЛАДОВО, ул. Дунавска бр. 37, Кладово и МТ. ИНВЕСТ ДОО КЛАДОВО, ул. Милентија Поповића бр. 15, Кладово, на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14, 95/18 и 40/21), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19 и 9/20), издају се

#### УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

објекта: изградња стамбено-пословног објекта спратности По+П+2+Пк, категорија објекта Б, класификациони број 112221 и 123001, у ул. 22. септембра у Кладову, к.п. 4208 КО Кладово.

Овим условима оператор дистрибутивног система електричне енергије (у даљем тексту: ОДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

**Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ОДС.**

На основу увида у захтев за издавање услова, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови.

##### 1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак

Напон на који се прикључује објекат: **0,4 kV**

Фактор снаге: изнад 0,95

**Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:**

На погодном месту на делу спољашње фасаде објекта, а што је могуће ближе стамбеном улазу (односно месту где ће се уградити ОММ), обезбедити простор димензија довољних за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) са три групе постоља осигурача 250А.

На приступачном месту у стамбеном улазу објекта предвидети слободан простор (отвор у зиду) димензија довољних за уградњу типског полиестерског ормана мерног места (ОММ) за унутрашњу монтажу опремљеног одговарајућим бројилима и аутоматским осигурачима. За накнадно повезивање ОММ (са смештеним бројилима за потребе локала, станова и опште заједничке потрошње) са КПК на фасади објекта, предвидети заштитну цев пресека  $\varnothing 110$  mm.

**Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона:** заштита од индиректног напона додира по избору пројектанта, одговарајућа фид склопка и одговарајући аутоматски осигурачи.

Страна 1 од 4

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд  
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378  
Матични број: 07005466



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА  
СРБИЈЕ**

Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка:

Заштитне уређаје на разводној табли (РТ) инсталације објекта прилагодити главним осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити четворожилни/петожилни вод одговарајућег пресека и типа. У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.

Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

**2. Технички опис прикључка**

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: ТС 10/0,4 kV „Металик“, трафореон 3600180

Опис прикључка до мерног места: двоструки кабловски вод РР00-А 4x150 mm<sup>2</sup> од ТС 10/0,4 kV „Металик“ до КПК на фасади објекта који се прикључује, оријентационе дужине трасе 200 m. Прикључни кабловски вод извести на следећи начин: један кабл везати у ТС 10/0,4 kV „Металик“ на месту једног изводног кабла ка објекту „Ламела 3“, други кабловски вод повезати са каблом ка „Ламели 3“. На овај начин (помоћу једне кабловске спојнице) биће формирана кабловска петља ТС „Металик“ – зграда на кп бр. 4208 – „Ламела 3“ – ТС „Металик“. КПК на предметном објекту на кп бр. 4208 треба да садржи три групе постоља осигурача 250 А. Везу од КПК до МРО извести каблом РР00-А 4x150 mm<sup>2</sup> оријентационе дужине 10 m провученим кроз заштитну цев пресека Ø110 mm. У МРО на доводу из КПК предвидети прекидач називне струје 250 А.

Опис мерног места: типски полиестерски орман за унутрашњу монтажу у улазном холу објекта опремљен одговарајућим бројилима и аутоматским осигурачима.

Распоред мерних и заштитних уређаја:

| Осигурање мерних и заједничких уређаја: |                     |      |                       |           |                 |                                                                       |
|-----------------------------------------|---------------------|------|-----------------------|-----------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------|
| РБ                                      | Намена              | Ком. | Максимална снага (kW) | Осигурачи |                 | Бројило/мерна група                                                   |
|                                         |                     |      |                       | Тип       | Ном. струја (A) |                                                                       |
| Орман мерног места                      |                     |      |                       |           |                 |                                                                       |
| 1.                                      | Локал               | 4    | 11,04                 | „Ц“       | 16              | Трофазно двотарифно бројило ел.ен. 3x230/400 V, 5-60 А, најмање кл. 2 |
| 2.                                      | Стамбена јединица   | 10   | 11,04                 | „Ц“       | 16              | Трофазно двотарифно бројило ел.ен. 3x230/400 V, 5-60 А, најмање кл. 2 |
| 3.                                      | Заједничка потрошња | 1    | 11,04                 | „Ц“       | 16              | Трофазно двотарифно бројило ел.ен. 3x230/400 V, 5-60 А, најмање кл. 2 |
| Укупно ком:                             |                     | 15   |                       |           |                 |                                                                       |

Заштитни уређаји: аутоматски осигурачи „Ц“ карактеристике уграђени испред бројила.

Управљачки уређај: интегрисан у мерном уређају

**3. Место испоруке електричне енергије**

Место испоруке електричне енергије: мерни орман, иза мерног уређаја

**4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења**

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 6 kA.

Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о раду дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, може странки да обустави испоруку електричне енергије све док се не отклоне узроци сметњи.

Страна 2 од 4

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд  
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378  
Матични број: 07005466



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА  
СРБИЈЕ**

**5. Накнада за прикључење**

Обрачун накнаде за прикључење извршен је на основу Оквирног споразума број 04.3.0.0.-08.01.-38449/4-21 од 26.03.2021. године, закљученог са Привредним друштвом „Електроизградња Бајина Башта“ доо.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

|                                                                                            |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. Трошкови прикључка:                                                                     | 2.109.219,16 РСД. |
| 2. Део трошкова система насталих због прикључења објекта:<br>15 x 11,04 kW x 729,07 РСД/kW | 120.733,99 РСД.   |
| Укупно (без обрачунатог ПДВ):                                                              | 2.229.953,15 РСД. |

**6. Рок за изградњу прикључка**

Планирани рок за изградњу прикључка је 90 дана по измирењу финансијских и других обавеза из Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд. Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

**7. Захтев за прикључење**

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Уз Захтев се доставља документација из тачке 8.

По захтеву надлежног органа „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршено даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.

Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

**8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ**

Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.

Не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова.

Странка има право да по овлашћењу „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку. У овом случају је потребно да се странка, након исходавања грађевинске дозволе, директно обрати „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд. Огранак Електродистрибуција Зајечар ради закључивања новог Уговора којим ће бити дефинисана међусобна права и обавезе а који се разликује од понуђеног типског Уговора.

У случају одступања трошкова у односу на уговорену вредност неопходно је закључивање Анекса уговора из претходног става.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ/Анексом уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежни орган уз Захтев за прикључење):

1. Употребна дозвола, или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;

Страна 3 од 4

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд  
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378  
Матични број: 07005466





**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА  
СРБИЈЕ**

2. Уговор о снабдевању електричном енергијом или Информација о склопљеном Уговору о снабдевању електричном енергијом;
3. Информација да је за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност;
9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.
10. Ови Услови обавезују „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Зајечар само уколико у целисти, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

**11. Значење појединих израза**

**Место прикључења објекта** на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између ОДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ОДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

**Мерно место** је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

**Прикључак** је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

**Напомена 1:** У ТС 10/0,4 kV „Металик“ треба заменити постојећи енергетски трансформатор снаге 400 kVA новим трансформатором снаге 630 kVA. Ове радове обавиће Електродистрибуција о свом трошку.

**Напомена 2:** На локацији где се планира изградња двоструког кабловског вода за прикључење предметног објекта, према информацијама из надлежног погона, постоје електроенергетски објекти који се укрштају или паралелно воде са планираним кабловским водом, а власништво су „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Зајечар. У питању су подземни 10 kV и 0,4 kV кабловски водови. Из тог разлога, приликом извођења радова на изградњи планираног двоструког кабловског вода неопходно је вршити ручно откопавање земље за кабловски ров.

**Напомена 3:** Овај документ може се употребити као услови за израду урбанистичког пројекта и као услови за пројектовање и прикључење у поступку прибављања локацијских услова.

**ПРИЛОЗИ:**

- Спецификација трошкова
- Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ
- Упутство уз уговор

Обрадила,  
*Д. Младеновић*  
Данијела Младеновић, дипл.ел.инж.

*Миломир Динић*  
Директор оградња,  
„Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд,  
Миломир Динић, дипл.економиста

Доставити:  
- Подносиоцу захтева – надлежном органу  
- ЕД Неготин; ЕД Кладово  
- Служби за енергетику

Страна 4 од 4

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: Д211-518840/3-2021

ДАТУМ: 15.11.2021. године

ИНТЕРНИ БРОЈ:

ЛКРМ: 32

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

ВОЈДОВА 11А, 18000 НИШ

На захтев инвеститора **ДОО Бане Шпед, Кладово**, улица 22 Септембар бр.52, 19320 Кладово, а на основу члана 53а, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 2/19), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), члана 8. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Закона о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“ број 44/2010, 60/2013, одлуке УС и 62/2014) и ситуације са уцртаним ТК кабловима, а у циљу заштите ТК објеката и стварања услова за реализацију планова развоја телекомуникационе мреже Телекома Србија, овим дајемо:

### У С Л О В Е

за израду Урбанистичког пројекта за изградњу Стамбено-пословног објекта, на кп. бр. 4208 КО Кладово

#### ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

1. На предметној парцели нема Телеком-ове инфраструктуре.

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

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

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

##### Оптичка приступна мрежа

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

- У стамбеном објекту предвидети простор у приземљу објекта за монтажу оптичког дистрибутивног ормана (ОДО). Димензије ОДО ормана су 600х600х300(мм) (вис х шир х дуб). У ОДО орману се обавља терминација долазног дистрибутивног оптичког кабла и инсталационих оптичких каблова са SC/APC. У ОДО орману монтирати пасивни оптички сплитер.
- За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта монтирани успонски регал и ребрасто црево по регалу, најмање Фи 36 мм, кроз које треба провући дистрибутивне каблове од ОДО ормана до сваке оптичке спратне кутије (ОСК)

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

- Од ОДО ормана, до свих припадајућих ОСК полаже се по један оптички кабл, TOSM H 12x1lx0,35x3,5 CMAN G.657A, капацитета 12 оптичких влакана.
- Оптичке спратна кутије монтирају се на зид у ходнику сваког спрата на месту концентрације ребрасте цеви. Димензије спратне кутије су 300x200x100 (мм)(вис х шир х дуб) У ОСК обавља се прелаз са каблова вертикалног развода на хоризонталне инсталационе каблове.
- Израда инсталација је планирана флексибилним оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657A стандарду са LSHF омотачем. Од ОСК до сваког стана полаже се по један оптички кабл TOSM H 1x1lx0,35x3,5 CMAN G.657A. Ови каблови се полажу кроз цеви фи 26 мм.
- У становима, у близини самог улаза, планирати монтажу корисничких мултимедијалних кутија у којима ће се обавити терминација долазних инсталационих оптичких каблова и терминације инсталационих бакарних каблова у стану, а у њима ће бити постављена и корисничка опрема - ONT (*Optical network terminal*) уређај. У мултимедијалној кутији потребно је довести и кабл за електрично напајање ONT уређаја. Препоручује се инвеститору да инсталације унутар станова реализује UTP кабловима категорије минимум 5е које треба довести до мултимедијалне кутије

#### Бакарна приступна мрежа

1. ТФ инсталације у горе поменутом објекту, као и прикључак истих на претплатничку мрежу, извести по важећим стандардима ISO/IEC. Трошкови изградње ТФ инсталација падају на терет инвеститора, у складу са Законом о телекомуникацијама Републике Србије.
2. ТФ инсталације планирати и урадити у свим стамбеним јединицама објекта, кабловима *T1 DSL (60) 58 2x2x0.6 GE*, и довести их до места предвиђеног за ТФ концентрацију.
3. Полагање инсталационих каблова, планирати у цеви минималног пречника Ø16 мм за хоризонтални развод у зиду, односно цеви минималног пречника Ø40 мм за вертикални развод у зиду. Поред тога, пројектом предвидети полагање још једне цеви Ø40 мм за вертикални развод, за потребе накнадног полагања оптичких каблова.
4. Концентрацију ТФ инсталација предвидети и урадити у ИТО (инсталациони телефонски орман) одговарајуће величине који треба уградити у приземљу објекта. У ИТО инсталацију завршити на прикључне реглете типа КРОНЕ тако да редослед парица одговара редоследу нумерације будућих телефонских прикључака. На страни корисника инсталацију завршити на телефонским утичницама.
5. До планираног места концентрације ТФ инсталација довести уземљење, полагањем кабла за уземљење пресека 16 мм<sup>2</sup> на здружени темељни уземљивач зграде.
6. Након испуњења горе наведених услова, инвеститор – извођач радова је обавезан да званичним дописом обавести предузеће „Телеком Србија“ а.д., Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Улица Вождова бр.11 Ниш, да су радови завршени. У допису доставити име и број телефона овлашћеног лица за контакт и навести број и датум издавања услова за израду техничке документације које је издало предузеће „Телеком Србија“ а.д. На основу тога ће представници предузећа „Телеком Србија“ заједно са представником инвеститора – извођача радова, извршити контролу да ли су радови изведени према техничким прописима и упутствима ових услова за израду техничке документације, односно извршити прикључење стамбеног објекта на постојећу ТК мрежу.

#### **II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру**

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

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



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

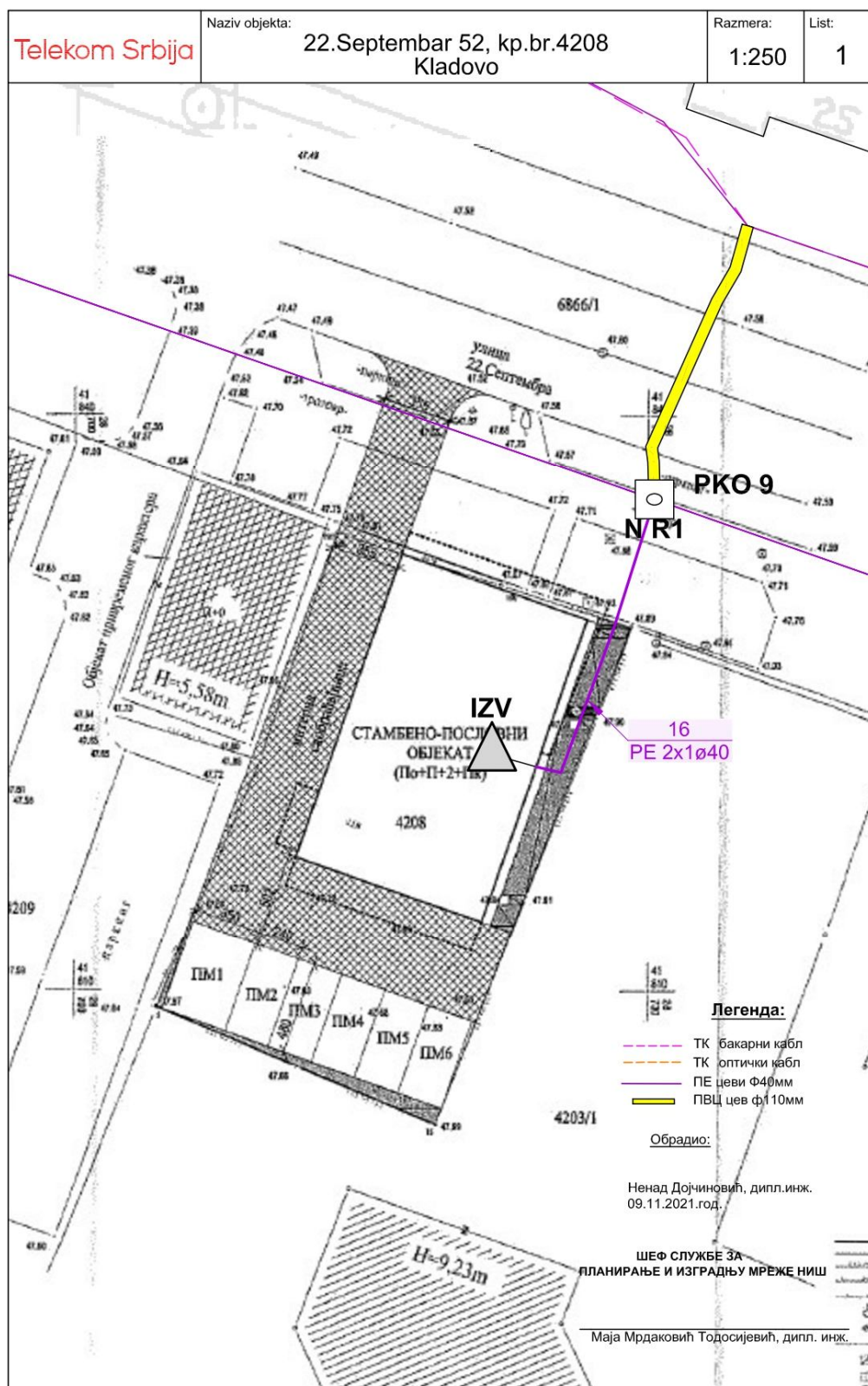
За сва евентуална обавештења у вези издатих Услови можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Дојчиновић Ненад дипл.инж. контакт телефон 064/654-2122.

Прилог: Ситуациони план са уцртаном постојећом и планираном ТК инфраструктуром

С поштовањем,

Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.



ЈП „КОМУНАЛАЦ“  
КЛАДОВО  
Бр: 623-3/2021  
Датум: 24.11.2021.год.  
Кладово, 22. септембар бр.18

- БАНЕ ШПЕД ПЛУС ДОО КЛАДОВО  
Дунавска 37, Кладово  
- МТ. ИНВЕСТ ДОО КЛАДОВО  
Милентија Поповића 15, Кладово

**ПРЕДМЕТ:** Одговор на Ваш Захтев, од 22.11.2021.год.

Разматрајући Ваш Захтев за издавање услова за одлагање комуналног отпада са КП бр: 4208 КО Кладово, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу Стамбено-пословног објекта (П0+П+2+Пк) на кп бр. 4208 КО Кладово у Улици 22. септембра, обавештавамо Вас да се:

Стичу услови за одлагање комуналног отпада са парцеле КП бр. 4208 КО Кладово. ЈП „Комуналац“ Кладово је у обавези да празни контејнере које власник набави. Пражњење контејнера вршиће се на основу Уговора између власника објекта и ЈП „Комуналац“ Кладово.

Обрада,  
Данијела Бојанић, дипл.инж.саоб.

В.Д. ДИРЕКТОР,  
Никола Думитрашковић,

ЈП „КОМУНАЛАЦ“  
КЛАДОВО  
Бр: 623-1/2021  
Датум: 24.11.2021.год.  
Кладово, 22. септембар бр.18

- БАНЕ ШПЕД ПЛУС ДОО КЛАДОВО  
Дунавска 37, Кладово  
- МТ. ИНВЕСТ ДОО КЛАДОВО  
Милентија Поповића 15, Кладово

ЈП „Комуналац“ Кладово као ималац јавног овлашћења, у поступку по вашем захтеву, од 22.11.2021. год. за издавање услова за прикључење интерне саобраћајнице са кп бр. 4208 КО Кладово, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу Стамбено-пословног објекта (П0+П+2+Пк) на кп бр. 4208 КО Кладово у Улици 22. септембра, на основу члана 12. став1. тачка 1. Одлуке Скупштине општине Кладово, о јавним и некатегорисаним путевима на територији општине Кладово („Сл.лист општине Кладово“,бр.15/2019), издају се следећи:

#### У С Л О В И

1. Улазно - излазну саобраћајницу пројектовати са минималном ширином коловоза од 4,00м до 5,0м;
2. Код улазно - излазне саобраћајнице радијуси треба да буду мин. од 4,0м до 5,0м.
3. Одводњавање атмосферских падавина са приступне-интерне саобраћајнице решавати у оквиру КП бр. 4208 КО Кладово, а не ка Улици 22. септембра.
4. Коловозна конструкција приступне-интерне саобраћајнице на споју са Улицом 22. септембра па све до регулационе линије Улице 22. септембра према кп бр. 4208 КО Кладово треба да буде од асфалтног застора и у нивоу Улице 22. септембра.

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

Ови Услови важе годину дана од дана издавања.

С поштовањем,

Припремила,  
Данијела Бојанић, дипл.инж.саобраћаја

В.Д. ДИРЕКТОР,  
Никола Думитрашковић



„STUDIO ŽIVKOVIĆ“  
UL. ĐURE HORVATOVIĆA BR.33  
19350 KNJAŽEVAC  
Tel: 063 8063 722  
019 733 018

**ŽIVKOVIĆ**



Република Србија  
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ  
Ниш, Добричка 2, тел. 018/523-414, факс 018/523-412  
E-mail: [kontakt@zzsknis.rs](mailto:kontakt@zzsknis.rs)  
Број: 1412/2-03  
Датум: 09.12.2021.

„БАНЕ ШПЕД ПЛУС“ Д.О.О. КЛАДОВО

Дунавска бр. 37,  
19320 Кладово

**Предмет: ОБАВЕШТЕЊЕ**

Као одговор на ваш Захтев бр. 1412/1-03 од 04.11.2021. године, за издавање услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта (По+П+2+Пк), на к.п. бр. 4208/2 КО Кладово, Завод за заштиту споменика културе Ниш вас обавештава о следећем:

На основу увида у регистар непокретних културних добара, који се води у Заводу за заштиту споменика културе Ниш, службене евиденције Завода и увида на лицу места, установљено је да на предметној локацији нема непокретних културних добара, евидентираних археолошких локалитета, као ни непокретности које уживају предходну заштиту на основу Закона о културним добрима РС (Сл. гласник РС бр. 71/94).

Приликом изградње предметног објекта, у току извођења земљаних радова, инвеститор је у обавези да поступа у складу са одредбама Закона о културним добрима:

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

Обрадио:

Горан Радосављевић, д-р

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Документацији Завода



ЈП „КОМУНАЛАЦ“  
КЛАДОВО  
Бр: 403-1/2022  
Датум: 06.06.2022.год

Бане Шпед Плус д.о.о.  
Дунавска бр. 37, МБ 20209917  
Кладово

На основу члана 3. Одлуке Скупштине општине Кладово, о управљању јавним паркиралиштима, број: 352-22/2021-I, од 05.03.2021. год., а након поднетог Захтева Бане Шпед Плус д.о.о., ул. Дунавска бр. 37 Кладово, број: 403, од 06.06.2022.године, издаје се следећа:

#### САГЛАСНОСТ

1. ЈП „Комуналац“ као имаца јавног овлашћења, САГЛАСАН је да се за потребе изградње стамбено-пословног објекта спратности (По+Пр+2+Пк), мешовите намене на кп бр. 4208 КО Кладово, у тренутку када су слободна, користе 3 паркинг место на јавном паркиралишту у улици 22.септембра на кп бр.4104 КО Кладово.
2. Ова САГЛАСНОСТ издаје се за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-арх. разраду локације за потребе изградње стамбено-пословног објекта (По+Пр+2+Пк) на кп бр. 4208 КО Кладово.
3. Ову САГЛАСНОСТ доставити Подносиоцу захтева, ради прибављања остале потребне документације.

Обрада

Бојана Виорикић, струк.саобр.инж

Руководилац

Данијела Бојанић, дипл.инж.саоб.

В.Д. ДИРЕКТОР,

Горан Матовић, мастер економиста

На основу члана 46. Закона о локалној самоуправи („Сл.гласник РС“, бр. 129/2007, 83/2014 – др.закон, 101/2016 – др.закон, 47/2018 и 111/2021-др.закон), члана 70.Статута општине Кладово („Сл.лист општине Кладово“, бр. 7/2019), члана 20а. и 20в. Одлуке о изменама и допунама Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Сл.лист општине Кладово“, бр.1/2015, 4/2015, 7/2015, 1/2020 и 4/2020) и члана 3.Одлуке о управљању јавним паркиралиштима („Сл.лист општине Кладово“, бр.1/2021), Општинско веће општине Кладово на седници одржаној 22.јула 2022.године,

**Д О Н О С И**

**О Д Л У К У**

**Члан 1.**

ДАЈЕ СЕ САГЛАСНОСТ инвеститору „Бане шпед плус“ доо Кладово, за коришћење 3 (три) недостајућа паркинг места које инвеститор не може да обезбеди на сопственој парцели, а са одредбом да је само за потребе израде Урбанистичког пројекта (а не и за грађевинску дозволу) за изградњу стамбено-пословног објекта (ПО+ПР+2+ПК) мешовите намене на кп.бр.4208 КО Кладово.

Наведена паркинг места инвеститор може користити на јавном паркиралишту у ул.22.Септембра на кп.бр.4104 КО Кладово у тренутку кад су слободна.

**Члан 2.**

Одлуку доставити: Инвеститору, ЈП „Комуналац“ Кладово, Одељењу за урбанизам, грађевинарство и планирање и архиви.

Број 352-80/2022-II  
У Кладову, 22.07.2022. године

**ОПШТИНСКО ВЕЋЕ ОПШТИНЕ КЛАДОВО**

Председник  
Саша Николић



#### **Образложење**

Инвеститор „Бане шпед плус“ доо Кладово, ул. Дунавска бр.37 поднео је захтев ЈП „Комуналац“ Кладово бр.403 од 06.06.2022.године за давање сагласности за коришћење 3 недостајућа паркинг места које инвеститор не може да обезбеди на сопственој парцели за потребе изградње стамбено-пословног објекта (ПО+ПР+2+ПК) мешовите намене на кп.бр.4208 КО Кладово.

Дана 20.07.2022.године ЈП „Комуналац“ Кладово доставио је мишљење Општинском већу општине Кладово бр.403-3/2022 од 20.07.2022.године. На основу члана 3.Одлуке о управљању јавним паркиралиштима („Сл.лист општине Кладово“, бр.1/2021), члана 20а. и 20в. Одлуке о изменама и допунама Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Сл.лист општине Кладово“, бр.1/2015, 4/2015, 7/2015, 1/2020 и 4/2020), разматрајући мишљење ЈП „Комуналац“ Кладово, Општинско веће општине Кладово доноси Одлуку о давању сагласности.

#### **Обрађивач:**

Одељење за управне и заједничке послове;  
Одсек за имовинско-правне  
послове, правну помоћ и скупштинске послове

Ема Атанасијевић



„STUDIO ŽIVKOVIĆ“  
UL. ĐURE HORVATOVIĆA BR.33  
19350 KNJAŽEVAC  
Tel: 063 8063 722  
019 733 018

**ŽIVKOVIĆ**

ЈП „КОМУНАЛАЦ“  
КЛАДОВО  
Бр: 515-1/2022  
Датум: 01.08.2022.год.  
Кладово, 22. септембар бр.18

„BANE ŠPED PLUS“ d.o.o. Kladovo  
Ул. Дунавска 37, Кладово

„MT.INVEST“ d.o.o Kladovo  
Ул. Милентија Поповића 15,  
Кладово

ЈП „Комуналац“ Кладово као имаоца јавног овлашћења, у поступку по вашем захтеву, од 01.08.2022. год. за прикључење интерне саобраћајнице са кп бр. 4208 КО Кладово, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу Стамбено-пословног објекта (П0+П+2+Пк) на кп бр. 4208 КО Кладово у Улици 22. септембра, на основу члана 12. став1. тачка 1. Одлуке Скупштине општине Кладово, о јавним и некатегорисаним путевима на територији општине Кладово („Сл.лист општине Кладово“,бр.15/2019), а према Условима издатих од ЈП „Комуналац“, бр: 623-1/2021, од 24.11.2021.год., издаје се:

#### САГЛАСНОСТ

На Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу Стамбено-пословног објекта (П0+П+2+Пк) на кп бр. 4208 КО Кладово у Улици 22. септембра.

Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу Стамбено-пословног објекта (П0+П+2+Пк) на кп бр. 4208 КО Кладово у Улици 22. септембра, испоштовани су сви услови издати од ЈП „Комуналац“ Кладово, бр: 623-1/2021, од 24.11.2021.год. као имаоца јавног овлашћења.

С поштовањем,

Припремила,  
Данијела Бојанић, дипл.инж.саобраћаја



## 2.-ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

ИЗВОД ИЗ  
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ  
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КЛАДОВА

## **Текстуални део Извода из Измене и допуне Плана генералне регулације Кладова**

### Локација:

На основу Измене и допуне Плана генералне регулације Кладова («Сл.лист општине Кладово» бр.15/18,13/19-исправка), катастарска парцела број 4208 КО Кладово, налази се у оквиру граница Плана, у зони грађевинског подручја Кладова, као површине за мешовиту намену у градском и насељском центру.. Планом генералне регулације Кладова предвиђена је обавезна израда Урбанистичког пројекта.

### **Подела на урбанистичке целине**

Катастарска парцела бр.4208 КО Кладово налази се у IV урбанистичкој целини «Песак».

У оквиру ове целине, налази се, претежно плански регулисана, породична стамбена изградња, а по рубовима целине је земљиште намењено за изградњу нових стамбених објеката. У оквиру ове целине налазе се и објекти јавне намене-аутобуска станица и дечја установа. У оквиру породичног становања могу да се граде допунске и пратеће намене, које не угрожавају основну намену и животну средину (комерцијалне и услужне делатности, занатске делатности, јавне службе и слично). Могућа је и изградња вишепородичних објеката, под условом да се формира грађевинска парцела одговарајуће величине.

### **Површине за мешовите намене**

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ПРЕТЕЖНА НАМЕНА</b>                                     | Мешовита намена (централне, пословне, услужно-комерцијалне и стамбене намене, као и институције управе и објеката јавних намена)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>ПРАТЕЋА И ДОПУНСКА НАМЕНА</b>                           | садржаји/делатности које су са становањем компатибилни и који служе задовољењу свакодневних потреба становника (дечје установе, здравствене установе, образовање, спортски комплекси, услужно-комерцијалне делатности, трговина на мало, локали за различиту занатску производњу), предузећа чија делатност не угрожава суседство и која се могу уклопити у стамбено насеље, услуге, туристичко-смештајни капацитети, канцеларијско пословање и слично |
| <b>БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА ЗА ЈЕДНОПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ</b> | ДО 4 СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>ТИПОЛОГИЈА ОБЈЕКТА</b>                                  | СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ, У ПРЕКИНУТОМ И НЕПРЕКИНУТОМ НИЗУ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У<br>ОДНОСУ НА БОЧНЕ<br>ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА<br>ЈЕДНОПОРОДИЧНО<br>СТАНОВАЊЕ  | МИН. 1,5м ЗА ПРЕТЕЖНО СЕВЕРНУ ОРИЈЕНТАЦИЈУ<br>МИН. 2,5м ЗА ПРЕТЕЖНО ЈУЖНУ ОРИЈЕНТАЦИЈУ                                                                                                                         |
| ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У<br>ОДНОСУ НА ЗАДЊУ<br>ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ ЗА<br>ЈЕДНОПОРОДИЧНО<br>СТАНОВАЊЕ  | 3,0м                                                                                                                                                                                                           |
| ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У<br>ОДНОСУ НА СУСЕДНЕ,<br>БОЧНЕ ОБЈЕКТЕ ЗА<br>ЈЕДНОПОРОДИЧНО<br>СТАНОВАЊЕ | МИНИМАЛНО 1/2 ВИСИНЕ ВИШЕГ ОБЈЕКТА<br>АЛИ НЕ МАЊЕ ОД 4,0м                                                                                                                                                      |
| ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У<br>ОДНОСУ НА<br>НАСПРАМНИ ОБЈЕКАТ<br>ЗА ЈЕДНОПОРОДИЧНО<br>СТАНОВАЊЕ      | МИНИМАЛНО 1/2 ВИСИНЕ ВИШЕГ ОБЈЕКТА                                                                                                                                                                             |
| ЗЕЛЕНИЛО                                                                                   | 10%                                                                                                                                                                                                            |
| НАЈВЕЋИ<br>ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС<br>ЗАУЗЕТОСТИ                                                  | 60%                                                                                                                                                                                                            |
| МАКСИМАЛНА<br>СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА                                                            | П+2+Пк                                                                                                                                                                                                         |
| ПАРКИРАЊЕ                                                                                  | 1ПМ НА 1 СТАН<br>1ПМ НА 100м <sup>2</sup> ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА<br>1ПМ ЗА ЈЕДНУ ПОСЛОВНУ ЈЕДИНИЦУ, уколико је мања од<br>100 м <sup>2</sup> бруто грађевинске површине;<br>1 ПМ НА КОРИСТАН ПРОСТОР ЗА 10 КРЕВЕТА |

### Општа правила грађења на грађевинском земљишту

**Индекс заузетости парцеле** - однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Највећа прописана вредност индекса заузетости се не може прекорачити, а могу се реализовати мање вредности.

**Висина објекта** - Висинска регулација објекта дефинисана је прописаном спратношћу објекта.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренута према суседу, односно бочној граници парцеле.

Висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно од растојања између наспрамних грађевинских линија), без обзира на максимум одређен у посебним правилима грађења. Изузетак од овог правила су објекти у улицама са ивичном градњом (где се поклапају регулациона и грађевинска линија) и њихова висина не може бити већа од 1,5 ширине улице.

**Кота пода приземља** - Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

**Положај објекта у односу на регулацију** - Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Грађевинска линија испод површине земље до које је дозвољено грађење, по правилу је до граница парцеле и до регулационе линије.

Грађевински објекат поставља се унутар простора оивиченог грађевинском линијом и границама грађења (које чине прописана удаљења од граница суседних парцела и суседних објеката). Дозвољена грађевинска линија подразумева дистанцу до које је могуће поставити објекте на парцели и која се не сме прекорачити према регулационој линији, а објекти могу бити више повучена ка унутрашњости грађевинске парцеле /комплекса.

### **Грађевински елементи**

*Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:*

- излози локала – 0,3m по целој висини, уколико најмања ширина тротоара износи 3,0m;
- излози локала – 0,90m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2,00m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00m;
- платнене надстрешнице са браварском конструкцијом – 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m а у пешачим зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.
- Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и слично) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m.
- Хоризонтална пројекција испада на објекту се мора налазити на прописаној удаљености (дефинисаној у посебним правилима грађења овог Плана) од бочних и задње границе грађевинске парцеле.

*Отворене спољне степенице* могу се постављати уз објекат, према улици, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m.

Изузетно, отворене спољне степенице, могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,0 m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,0 m.

Степенице које савлађују висину преко 0,90m улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају уз бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

**Паркирање возила** - За паркирање возила, власници објекта свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места изван површине јавног пута, а по следећем нормативу односа потребних паркинг или гаражних места и то:

- 1 ПМ НА 1 СТАН
- 1 ПМ НА 100м<sup>2</sup> ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА
- 1 ПМ ЗА ЈЕДНУ ПОСЛОВНУ ЈЕДИНИЦУ, уколико је мања од 100 м<sup>2</sup> бруто грађевинске површине;
- 1 ПМ НА КОРИСТАН ПРОСТОР ЗА 10 КРЕВЕТА

Паркинге за путничка возила пројектовати у складу са SRPS U.S4.234:2005, од савремених коловозних конструкција, при чему је обавезно водити рачуна о потребном броју паркинг места за возила особа са посебним потребама (најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места), њиховим димензијама (минималне ширине 3,50m) и положају, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања,

Пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

За озелењавање паркинг простора, препоручује се да се користити лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 m (*Crataegus monogyna stricta*, *Acer platanoides Columnare*, *Acer platanoides erectum*, *Betula alba Fastigiata*, *Carpinus betulus fastigiata* и слично), по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво.

Пре упуштања у атмосферску канализацију, обавезан је претходни третман потенцијално зауљених атмосферских вода са свих манипулативних и осталих површина преко сепаратора – таложника масти и уља, до захтеваног нивоа. Препоручује се да се, унутар комплекса, тротоари и паркинзи израђују од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина, јер се, на овај начин, поред обликовног и визуелног ефекта, постиже и практична сврха код изградње и реконструкције комуналних водова (прикључних инсталација).

Приликом димензионисања паркинг места за управно и косо паркирање поштовати техничке прописе и упутства који регулишу предметну материју.

**Обезбеђење приступа грађевинској парцели** - Грађевинска парцела може имати један колски прилаз (а други је могућ само ако је условљен противпожарном заштитом). Приступ паркинг простору мора бити из парцеле, а не са јавне саобраћајне површине.

**Ограђивање грађевинске парцеле** – Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40m.

По правилу, не ограђују се парцеле вишепородичних стамбених објекта.

**Одводњавање и нивелација** - Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%.

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

Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама.

**Услови за естетско и архитектонско обликовање објекта**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се у техничкој документацији.

У обликовном смислу, нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент, са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима.

Приликом надзиђивања:

- не мењати стилске карактеристике објекта;
- надградња је дозвољена само на нивоу целине објекта, не и за делове;
- надградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места, за нове капацитете;
- обавезна је провера статичке стабилности објекта и геомеханичких својстава терена на микролокацији.

У непосредној околини заштићених објеката, приликом изградње, реконструкције и доградње, користити савремене архитектонске концепте, уз примену савремених материјала и техника, уз поштовање урбанистичких карактеристика наслеђа, односно уз примену принципа “планирања у контексту”:

- поштовање хоризонталне и вертикалне регулације (увођењем “спона-везног дела” у контакту заштићеног и суседног објекта, повлачењем етажне, ради уклапања венца заштићеног и суседног објекта);
- формирањем основне геометрије фасаде карактеристичне за амбијент.

**Услови за уређење парцеле/комплекса** - Дозвољена је фазна реализација локације и комплекса и градња објекта, до реализације максималних капацитета, тако да се у свакој фази обезбеди несметано функционисање у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина и задовољење инфраструктурних потреба.

Интерну саобраћајну мрежу планирати тако да опслужује све планиране објекте и кружни ток за возила посебне намене (противпожарна и слично). У оквиру комплекса, противпожарни пут не може бити ужи од 3,5m за једносмерну комуникацију (с тим да светли пролаз не може бити ужи од 4,0 m), односно 6,0m за двосмерну комуникацију.

Уређење зелених површина планирати тако да се заснива се на испуњавању санитарно- хигијенских функција, декоративне и заштитних функција. Могућа је комбинација дрвореда, група дрвећа и жбуња и живе ограде као и цветних површина. Садњу дрвореда извршити на прописаним удаљеностима од објеката, минимум 3 m од ивичњака паркинга, у садне јаме минималне ширине 120 cm. Растојање између стабала у дрворедима је мин.6,0 m у зависности од врсте, чије крошње могу да се додирују и преклапају. Планом зеленила омогућити природно проветравање, а на основу климатских услова средине. Треба водити рачуна о биоеколошким карактеристикама биљака, као и о отпорности на ветар и загађивање. За зелене масиве треба бирати врсте са декоративним стаблима и крошњама, интересантним цветовима, необичних облика листова и боје. Може се применити и слободан, пејзажни начин комбиновања биљних група.

Обавезни део ових површина су травњаци, који заузимају највећи део површине, који заједно са високим растињем из зеленог масива омогућавају ублажавање оштрих контура зграда. План зеленила усагласити у оквиру комплекса са синхрон планом интерних инсталација.

#### **Одлагање смећа**

Одлагање кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за

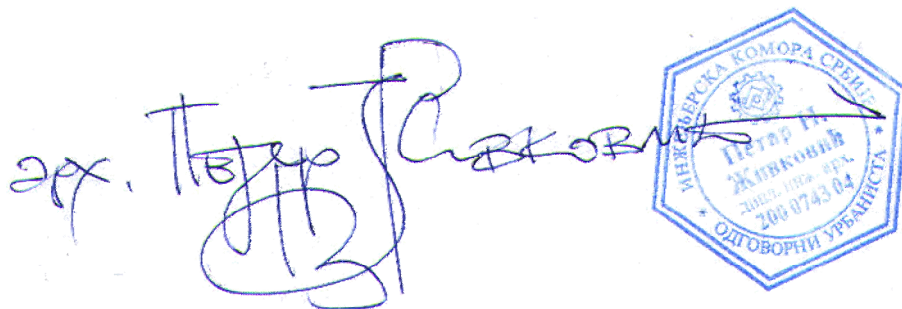
„STUDIO ŽIVKOVIĆ“  
UL. ĐURE HORVATOVIĆA BR.33  
19350 KNJAŽEVAC  
Tel: 063 8063 722  
019 733 018

**ЖИВКОВИЋ**

вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене зграде решавати у оквиру парцеле у складу са важећим стандардима и условима надлежног ЈП.

Одговорни урбаниста,  
Петар Живковић дипл.инж.арх.

арх. Петар Живковић



МЕТРОПСКА КОМОРА СРБИЈЕ  
Петар Живковић  
дипл. инж. арх.  
200 0743 04  
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА