

URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE
ZA POTREBE IZGRADNJE
STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA (Su+P+2+Pk),
Ulica Dunavska br.37, k.p.br.3953, K.O. Kladovo

PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU
LOKACIJE ZA IZGRADNJU STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA (Su+P+2+Pk)
Ulica Dunavska br.37, k.p.br.3953 K.O. Kladovo, opština Kladovo

INVESTITOR: DOO "BLOK B" Kladovo
Ulica Mihajla Pupina br.8 Kladovo

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

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

BROJ PROJEKTA: 25/2026
DATUM: maj, 2026. godine

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



Blok "B" DOO Kladovo

Milan Cvetković, dipl.inž.arh.

PREDMET: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU
LOKACIJE ZA IZGRADNJU STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA (Su+P+2+Pk)
Ulica Dunavska br.37, k.p.br.3953 K.O. Kladovo, opština Kladovo

INVESTITOR: DOO "BLOK B" Kladovo
Ulica Mihajla Pupina br.8 Kladovo

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

BROJ PROJEKTA: 25/2026, maj, 2026.godine

STRUČNI TIM:

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



V. Đorđević

SARADNICI PROJEKTANTI:

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



ka

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

Nataša Dimitrijević

Knjaževac, maj 2026.godine

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



.....
Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh.

SPISAK PRILOGA URBANISTIČKOG PROJEKTA

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE ZA IZGRADNJU STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA (Su+P+2+Pk) Ulica Dunavska br.37, na k.p.br.3953 KO Kladovo, opština Kladovo

A - OPŠTA DOKUMENTACIJA:

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

B - URBANISTIČKI PROJEKAT:

B- I - TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1.	UVOD	1
2.	PRAVNI I PLANSKI OSNOV	2
2.1.	Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta	2
2.2.	Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta	2
3.	OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA	3
4.	USLOVI IZGRADNJE	4
4.1.	Uslovi izgradnje dati PGR-om	5
4.2.	Uslovi izgradnje planirani Urbanističkim projektom	6
4.2.1.	Namena	6
4.2.2.	Parcelacija.....	7
4.2.3.	Regulacija i nivelacija	7
4.2.4.	Pristup lokaciji	9
4.2.5.	Saobraćaj i saobraćajne površine	9
4.2.6.	Parkiranje i garažiranje	10
4.2.7.	Način zaštite susednih objekata.....	11
4.2.8.	Posebni uslovi	11
4.2.9.	Energetska efikasnost i predviđene mere za unapređenje en.efikasnosti	12
5.	NUMERIČKI POKAZATELJI.....	14

6.	NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA.....	15
7.	NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU	15
7.1.	Priključak na vodovodnu mrežu.....	16
7.2.	Priključak na kanalizacionu mrežu.....	17
7.3.	Priključak na elektroenergetsku mrežu.....	19
7.4.	Priključak na telekomunikacionu mrežu.....	20
7.5.	Priključak na mrežu toplovoda.....	22
8.	INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI	22
9.	MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	22
10.	URBANISTIČKE MERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEOPOGODA	24
11.	MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA	25
12.	FAZNOST IZGRADNJE	26
14.	SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA	36

B- II - GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1.	IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE KLADOVA SA ANALIZOM UDALJENJA OBJEKATA ZA PREDMETNU LOKACIJU.....	R=1:1000
2.	GRANICE ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA NA KATASTARSKO TOPOGRAFSKOM PLANU – POSTOJEĆE STANJE	R=1:200
3.	REGULACIONO, NIVELACIONO I SAOBRAĆAJNO REŠENJE SA PARKIRANJEM - PLANIRANO STANJE	R=1:200
4.	SITUACIONI PLAN SA PARTERNIM UREĐENJEM	R=1:200
5.	SINHRON PLAN KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU - PLANIRANO STANJE	R=1:200

C - DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

C-I STRUČNI PRILOZI:

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

4. Informacija o lokaciji za KP BR.3953 KO Kladovo, izdata od strane Opštinske uprave Odeljenja za urbanizam, građevinarstvo i planiranje, br.353-21/2024-III-04 od 01.08.2024.god.

C-II USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA:

- 1.- Uslovi za vodovodnu mrežu za potrebe izrade UP za izgradnju stambene zgrade (Su+P+2+Pk) na kp br.3953 KO Kladovo br.48-06/25 od 06.02.2025.god., izdati od strane JP «Jedinstvo»Kladovo;
- 2.- Uslovi za fekalnu kanalizacionu mrežu za potrebe izrade UP za izgradnju stambene zgrade (Su+P+2+Pk) na kp br.3953 KO Kladovo br.49-06/25 od 06.02.2025.god., izdati od strane JP «Jedinstvo»Kladovo;
- 3.- Obaveštenje za atmosfersku mrežu, izdati od strane JP «Jedinstvo» Kladovo br.49-07/25 od 06.02.2025.god.
- 4.- Uslovi za toplovodnu mrežu za potrebe izrade UP za izgradnju stambene zgrade (Su+P+2+Pk) na kp br.3953 KO Kladovo br.93-02/25 od 06.02.2025.god., izdati od strane JP «Jedinstvo»Kladovo;
- 5.- Odgovor po zahtevu za izdavanje uslova za olaganje komunalnog otpada, izdat od strane JP«Komunalac» Kladovo br.80-1/2025 od 06.02.2025.god.
- 6.- Uslovi za potrebe izrade urbanističkog projekta za izgradnju stambene zgrade na kp br. 3953 KO Kladovo, izdate od strane Ogranka Elektro distribucije Zaječar br.2581200 -D.10.08.-123240/1-26 od 18.03.2026.god.
- 7.- Uslovi za izradu UP za izgradnju i priključenje na postojeću TK mrežu stambenog objekta na kp br.3953 KO Kladovo, izdati od strane Telekom Srbije, Službe za planiranje i izgradnju mreže Niš br. D211-72716/3-2025., od 20.02.2025.god.
- 8.- Uslovi za priključenje interne saobraćajnice sa kp br.3953 KO Kladovo na kp br.3957 KO Kladovo, izdati od strane JP „Komunalac“ Kladovo br.79-1/2025 od 06.02.2025.god.
- 9.- Uslovi za potrebe izrade UP za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta na kp br.3953 KO Kladovo, izdati od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture Niš, br.261/2-02 od 10.02.2025.god.;
- 10.- Uslovi zaštite od požara u postupku izrade UP, izdato od strane MUP-a, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Boru 07.8.1 broj 217-3145/25 od 16.04.2025.god.
- 11.- Saglasnost na Urbanistički projekat, izdata od strane JP“Komunalac” Kladovo broj 391-1/2026 od 21.04.2026.god.

C-III IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

- Izvod iz Izmene i dopune Plana generalne regulacije Kladova («Sl.list opštine Kladovo» br.15/18,13/19-ispravka i 1/2024).

A - OPŠTA DOKUMENTACIJA:

Knjaževac, maj 2026.godine



Регистар привредних субјеката



5000096765413

БД 17164/2015

Дана, 05.03.2015. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Милан Цветковић
ЈМБГ: 2406979754128

доноси

РЕШЕЊЕ

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

BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Knjaževac

са следећим подацима:

Пословно име: BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Knjaževac

Регистарски број/Магични број: 21087831

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 108888715

Правна форма: друштво са ограниченом одговорношћу

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

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Страна 1 од 3

Knjaževac, maj 2026.godine

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 5.000,00 RSD

Уплаћен: 5.000,00 RSD

Подаци о члановима:

• Име и презиме: Милан Цветковић

ЈМБГ: 2406979754128

Подаци о улогу члана

Новчани улог

Уписан: 5.000,00 RSD

Уплаћен: 5.000,00 RSD

Удео: 100,00%

Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

• Име и презиме: Милан Цветковић

ЈМБГ: 2406979754128

Функција у привредном субјекту: Директор

Начин заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 19.02.2015 године

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 02.03.2015 године.

Образложење

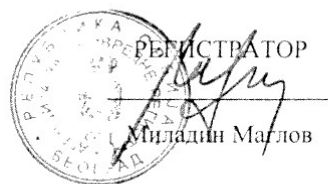
Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем јединствене регистрационе пријаве оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 17164/2015, дана 03.03.2015. године,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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



ОБАВЕШТЕЊЕ:

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



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 002960486 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 04.07.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

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

РЕШЕЊЕ

- I** „BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Knjaževac“, из Књажевца, улица Бранка Радичевића број 2, матични број: 21087831, ПИБ: 108888715, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II** „BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Knjaževac“, из Књажевца, улица Бранка Радичевића број 2, матични број: 21087831, ПИБ: 108888715 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III** **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 017Г/04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV** Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси „BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Knjaževac“
- V** Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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


МИНИСТАР
Александра Софронијевић

Достављено:

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

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

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-
ispravka, 64/10 -US, 24/11, 121/12, 42/13 –US, 50/13 –US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19
– dr.zakon, 9/20, 52/21 , 62/23 I 91/25) donosim sledeće :

R E Š E N J E:

O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA:

NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU
RAZRADU LOKACIJE ZA IZGRADNJU STAMBENO-POSLOVNOG
OBJEKTA (Su+P+2+Pk), Ulica Dunavska br.37, k.p.br.3953 KO Kladovo

INVESTITOR: DOO “BLOK B” Kladovo, Ulica Mihajla Pupina br.8 Kladovo

MESTO: na k.p.br.3953 KO Kladovo, Ulica Dunavska br.37 Kladovo

ZA URBANISTIČKI PROJEKAT:

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

Imenovana je dužna da se pri izradi navedene tehničke dokumentacije pridržava Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Sl. glasnik RS“, br. 72/09 i 81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/2013 – odluka US, 50/2013 –odluka US, 98/13 – odluka US, 132/14, 45/14, 83/18, 31/19,37/19, 9/20, 52/21, 62/23 I 91/25), Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS“, br.32/19 I 47/25) i drugih propisa iz ove oblasti, kao i da je projekat izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom višeg reda, Izmene i dopune Plana generalne regulacije Kladova (“Sl.list opštine Kladovo” br. 15/2018, 13/2019- ispravka i 1/2024)

Imenovana treba da ispunjava uslove iz člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Službeni glasnik RS“, br. 72/09 i 81/09 - ispravka, 64/10 - odluka US, 24/11, 121/12, 42/2013 – odluka US, 50/2013 – odluka US, 98/13 – odluka US, 132/14 , 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 I 91/25).

Knjaževac, maj 2026. god.
Broj projekta: 25/2026

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



.....
Milan Cvetković, dipl.inž.arh.

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

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

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

NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU
RAZRADU LOKACIJE ZA IZGRADNJU STAMBENO-POSLOVNOG
OBJEKTA (Su+P+2+Pk), Ulica Dunavska br.37, k.p.br.3953 KO Kladovo

INVESTITOR: DOO "BLOK B" Kladovo, Ulica Mihajla Pupina br.8 Kladovo

MESTO: na k.p.br.3953 KO Kladovo, Ulica Dunavska br.37 Kladovo

Ovom izjavom, kao odgovorni urbanista, **izjavljujem pod moralnom, materjalnom i krivičnom odgovornošću, da je Urbanistički projekat usklađen sa Zakonom o planiranju i izgradnji objekata** („Sl. glasnik RS“, br.72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13- US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr.zakon, 9/20, 52/21, 62/23 I 91/25), u skladu sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS“, br.32/19 I 47/25) kao i sa drugim propisima donetim na osnovu Zakona i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom višeg reda, Izmene i dopune Plana generalne regulacije Kladova ("Sl.list opštine Kladovo" br. 15/2018, 13/2019-ispravka i 1/2024).

Izjavu dao dole potpisani urbanista:

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

Za Urbanistički projekat:



V. Đorđević

Knjaževac, maj 2026.godine

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

POTVRDA

Potvrđuje se da je Urbanistički projekat usklađen sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Službeni glasnik RS“, br.72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr.zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) i drugim propisima donetim na osnovu istog, kao i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom i da je potpisan od strane glavnog urbaniste, a za projekat:

**URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE
ZA IZGRADNJU STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA (Su+P+2+Pk),
Ulica Dunavska br.37, k.p.br.3953 KO Kladovo**

INVESTITOR: DOO "BLOK B" Kladovo, Ulica Mihajla Pupina br.8 Kladovo

Knjaževac, maj, 2026. god.
Broj projekta: 25/2026

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



.....
Milan Cvetković, dipl.inž.arh.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Валентина З. Ђорђевић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2402965759113

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0545 03



У Београду,
25. децембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

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



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

ПОТВРДУ

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

200 0545 03

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

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



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

B - URBANISTIČKI PROJEKAT:

Knjaževac, maj 2026.godine

B- I TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA:

Knjaževac, maj 2026.godine

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. Glasnik RS“ broj 72/09; 81/09 - ispravke; 64/10 i odluke US, 24/2011, 121/2012, 42/2012 i 50/2013-odluka US, 98/2013-odluka us, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr.zakon 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) Projektni biro "Cvetković" Knjaževac, a na zahtev investitora, DOO Blok B, Ul. Mihajla Pupina br.8 iz Kladova, izradio je:

**URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE
ZA IZGRADNJU STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA (Su+P+2+Pk)
na k.p.br.3953 K.O. Kladovo, opština Kladovo**

I TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. UVOD

Povod za izradu Urbanističkog projekta je pokrenuta inicijativa od strane investitora, DOO „Blok B“ iz Kladova, za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta (Su+P+2+Pk) na kp br.3953 KO Kladovo;

Navedena lokacija, zahvaćena Urbanističkim projektom, nalazi se u granicama Izmene i dopune Plana generalne regulacije Kladova («Sl.list opštine Kladovo» br.15/18,13/19-ispravka i 1/2024), koja trenutno ima namenu «površine za porodično stanovanje» sa mogućnošću izgradnje višeporodičnog stambenog objekta ili stambeno-poslovnog objekta.

Investitor je zainteresovan da na lokaciji stvori uslove za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta (Su+P+2+Pk).

Cilj izrade Urbanističkog projekta je privođenje predmetnog prostora planiranoj nameni, u skladu sa planom višeg reda, tj. Izmenom i dopunom Plana generalne regulacije Kladova («Sl.list opštine Kladovo» br.15/18,13/19-ispravka i 1/2024). To podrazumeva urbanističko-arhitektonsku analizu i razradu lokacije, preispitivanje mogućnosti i ograničenja za izgradnju željenih sadržaja na građevinskoj parceli.

Urbanističkim projektom su za formiranu građevinsku parcelu definisani urbanističko tehnički uslovi za lociranje, oblikovanje i izgradnju planiranog stambeno-poslovnog objekta i sadržaja unutar parcele. Planirano je uređenje i opremanje parcela, njeno povezivanje sa širim okruženjem, što znači povezivanje parcele na pristupnu, javnu saobraćajnicu, kao i na javnu mrežu infrastrukture.

Urbanistički projekat je urađen na overenom geodetskom snimku - podlozi (katastarsko-topografskom planu za k.p.br. 3953, od strane Biroa za geodetske poslove „GEO-DIST“ – Kladovo u razmeri R = 1 : 200).

2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Izradi Urbanističkog projekta pristupa se na osnovu zahteva investitora projekta, a za potrebe izgradnje stambeno-poslovnog objekta (Su+P+2+Pk).na kp br. 3953 KO Kladovo.

Na zahtev Investitora, Opštinska uprava Kladovo, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo i planiranje izdalo je Informaciju o lokaciji br.353-21/2024-III-04 od 01.08.2024.god.

2.1. Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta:

Urbanistički projekat izrađuje se u skladu sa:

- čl.60,61,62,63 i 65. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. Glasnik RS“ broj 72/09; 81/09 - ispravke; 64/10 i odluke US, 24/2011, 121/2012, 42/2012 i 50/2013-odluka US,98/2013-odluka US,132/2014,145/2014 ,83/2018 ,31/2019, 37/2019-dr.zakon 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025);
- Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl.glasnik RS, broj: 32/19 i 47/25);
- Pravilnikom o opštim pravilima parcelacije,regulacije i izgradnje («Sl.glasnik RS» br.22/2015);
- Pravilnikom o klasifikaciji namene zemljišta i planskih simbola u dokumentima prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 105/ 2020).

2.2. Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta:

Planski osnov za predmetnu lokaciju ,kp br.3953 KO Kladovo, predstavlja:

- Izmena i dopuna Plana generalne regulacije Kladova («Sl.list opštine Kladovo» br.15/18,13/19-ispravka i 1/2024).

3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Obuhvat

Urbanističkim projektom obuhvaćena je jedna katastarska parcela broj 3953 KO Kladovo, na kojoj se planira izgradnja Stambeno-poslovnog objekta (Su+P+2+Pk).

Zahvaćena katastarska parcela se nalazi u građevinskom području opštine Kladovo, u okviru V urbanističke celini «Đerdap».

Granica

Granicu zahvaćenog područja Urbanističkog projekta predstavlja granica k.p.br. 3953 K.O. Kladovo. Zahvaćena parcela k.p.br. 3953 je ukupne površine 00ha 06a 53m², a tolika je i ukupna površina obuhvaćena Urbanističkim projektom. Parcela ima pravilnu geometrijsku formu. U grafičkom delu projekta date su koordinate prelomnih tačaka.

Granice zahvata su sledeće:

- Sa severnoistočne strane predmetne parcele se graniče sa KP. br. 3935 KO Kladovo (šetalište-kej) ;
- Sa jugoistočne strane se graniče sa KP. br.3954 KO Kladovo;
- Sa jugozapadne strane se graniče sa KP br. 3957 KO Kladovo (Dunavska ulica) ;
- Sa severozapadne strane se graniče sa KP br. 3952 KO Kladovo.

Preko k.p.br. 3957 KO Kladovo, Dunavska ulica, ostvaruje se pešačka i kolska komunikacija sa predmetnom lokacijom, a sa k.p.br.3935 KO Kladovo, šetalište-keaj, ostvaruje se pešačka komunikacija sa predmetnom lokacijom, što je prikazano u grafičkom delu projekta.

Status (vrsta) zemljišta:

Zahvaćena katastarska parcela br.3953 KO Kladovo po vrsti zemljišta je građevinsko zemljište u privatnoj svojini. Imaoc prava na zemljištu je DOO „Blok B“ iz Kladova I to 500/653 kao vlasnik I 153/653 kao držalac. Postojeće stanje parcele br. 3953 je da je ista je izgrađena (stambeni objekat) i komunalno delimično opremljena, sa postojećom namenom – porodično stanovanje. Investitor planira uklanjanje postojećeg stambenog objekta (P+0) radi izgradnje stambeno-poslovnog objekta (Su+P+2+Pk). Teren na lokaciji je u nagibu ka severo-istoku.

Površina zahvata:

Ukupna površina planirane građevinske parcele (postojeća k.p.br.3953) je 653m²

Granice zahvaćenog područja Urbanističkog projekta detaljno su obrađene u grafičkom prilogu br. (B-II-3.) “Katastarsko-topografski plan sa granicom zahvata UP-a” R=1:200

4. USLOVI IZGRADNJE

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

Budući da Urbanistički projekat predstavlja urbanističko-tehnički dokument za sprovođenje tj. dalju razradu plana višeg reda, a u konkretnom slučaju to je Izmena i dopuna Plana generalne regulacije Kladova («Sl.list opštine Kladovo» br.15/18,13/19-ispravka i 1/2024), za Urbanistički projekat važe svi propisani uslovi i urbanistički parametri uređenja i građenja za **V urbanističku celinu** u kojoj se građevinska parcela nalazi, preuzeti iz važećeg Plana, a dati kroz Informaciju o lokaciji.

- Prilog u projektu: (C-I) – Dokumentacija Urbanističkog projekta – Stručni prilozi - Informacija o lokaciji za k.p. br. 3953 KO Kladovo.

4.1. USLOVI IZGRADNJE OBJEKATA DATI PGR-om

Kroz Informaciju o lokaciji za kp.br.3953 KO Kladovo (353-21/2024-III-04 od 01.08.2024.god.) uslovi za lokaciju preuzeti su iz Izmene i dopune Plana generalne regulacije Kladova («Sl.list opštine Kladovo» br.15/18,13/19-ispravka i 1/2024), a to su:

Lokacija:

Na osnovu Izmene i dopune Plana generalne regulacije Kladova («Sl.list opštine Kladovo» br.15/18,13/19-ispravka i 1/2024), katastarska parcela broj 3953 KO Kladovo, nalazi se u okviru granica Plana, u zoni građevinskog područja Kladova, kao površina za porodično stanovanje, uz mogućnost izgradnje višeporodičnog stambenog objekta propisne veličine, uz obaveznu izradu urbanističkog projekta.

Podela na urbanističke celine

Katastarska parcela br.3953 KO Kladovo nalazi se u V urbanističkoj celini «Đerdap».

Ova celina obuhvata severoistočni deo naselja i oslonjena je na reku Dunav. Planirano je formiranje linijskog centra, duž ul. Dunavske, odnosno intenzivniji razvoj i revitalizacija celine, sa uvođenjem raznovrsnih turističkih, ugostiteljskih i drugih sadržaja u funkciji privlačenja turista. Planirano je uređenje zone priobalja (izgradnja pristaništa, uređenje plaže, izgradnja sportsko-rekreativnih i zabavnih sadržaja), čime bi se stvorili uslovi za kvalitetan prihvata turista, koji bi pristigli vodenim putem, kao i za boravak turista i stanovništva.

Postojeću stambenu strukturu ove celine čine pretežno kvalitetni višeporodični stambeni objekti u otvorenim blokovima. U manjoj meri, zastupljeni su porodični stambeni objekti, lošijeg boniteta, tako da ovi prostori predstavljaju lokacije na kojima će se, postepeno vršiti zamena postojećih i izgradnja novih stambenih i poslovnih objekata.

Opšta pravila građenja

Vrsta i namena objekata čija je izgradnja zabranjena – proizvodnja i obrada sirovina, skladišta, roblja distributeri, sadržaji koji izazivaju veliku buku i slično.

Indeks zauzetosti parcele - odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima.

Tipologija objekta - Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli: kao slobodnostojeći – Udaljenost novog objekta od drugog objekta utvrđuje se primenom pravila o udaljenosti novog objekta od granice susedne parcele i susednih objekata, koje je propisano u posebnim pravilima izgradnje ovog Plana. Pri čemu se ne tretiraju pomoćni objekti i na njima se ne odnose posebna pravila građenja a u vezi udaljenosti od susednog objekta. Izuzetno, uz saglasnost suseda, objekat se može graditi i na manjoj udaljenosti od udaljenosti definisane u posebnim pravilima građenja.

Izgradnja drugih objekata na istoj građevinskoj parceli – Dozvoljena je izgradnja i drugih objekata iste ili kompatibilne namene, uz poštovanje svih propisanih parametara utvrđenih ovim Planom.

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

Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumske etaže, kada se građevinska i regulaciona linija ne poklapaju, mogu preći građevinsku liniju i mogu biti postavljeni na regulacionu liniju.

Parkiranje vozila - Za parkiranje vozila, vlasnici objekata svih vrsta obezbeđuju manipulativni prostor i parking ili garažna mesta izvan površine javnog puta.

Obezbeđenje pristupa građevinskoj parceli - Građevinska parcela može imati jedan kolski prilaz (a drugi je moguć samo ako je uslovljen protivpožarnom zaštitom). Pristup parking prostoru mora biti iz parcele, a ne sa javne saobraćajne površine.

Ograđivanje građevinske parcele – po pravilu, ne ograđuju se parcele višeporodnih stambenih objekata.

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

Zelenilo - minimalno 10% pod uređenim zelenim površinama.

Odlaganje smeća - Odlaganje kućnog smeća vrši se u odgovarajuće posude u sopstvenom dvorištu za porodične stambene objekte, odnosno u kontejnere smeštene na pogodnim lokacijama u sklopu parcele ili u odgovarajućim prostorijama u objektu za višeporodične i poslovne objekte, a u skladu sa važećim standardima i uslovima nadležnog JP.

Tabela 1- Posebna pravila građenja za zonu porodičnog stanovanja

PRETEŽNA NAMENA	PORODIČNO STANOVANJE (UZ MOGUĆNOST IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG OBJEKTA, NA PARCELI PROPISNE VELIČINE)
DOPUNSKA NAMENA	SADRŽAJI KOJI SU KOMPATIBILNI STANOVANJU (dečje ustanove, zdravstvene ustanove, obrazovanje, sportski kompleksi, uslužno-komercijalne delatnosti, trgovina na malo), preduzeća čije delatnosti ne ugrožavaju susedstvo i koja se mogu uklopiti u stambeno naselje, usluge, turističko-smeštajni kapaciteti, kancelarijsko poslovanje i slično.
BROJ STAMBENIH JEDINICA ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE	5 i više stambenih jedinica
TIPOLOGIJA OBJEKATA	SLOBODNOSTOJEĆI
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA BOČNE GRANICE PARCELE ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE	MINIMALNO ¼ VISINE VIŠEG OBJEKTA ALI NE MANJE OD 4,0m
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA ZADNJU GRANICU PARCELE ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE	MINIMALNO 3,0m
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA SUSEDNE BOČNE OBJEKTE ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE	MINIMALNO 1/2 VISINE VIŠEG OBJEKTA, U SLUČAJU OTVARANJA OTVORA STAMBENIH PROSTORIJA, ALI NE MANJE OD 8,0m
ZELENILO	10%
NAJVEĆI DOZVOLJENI INDEKS ZAUZETOSTI	50%
MAKSIMALNA SPRATNOST OBJEKTA	П+2+Пк
PARKIRANJE	1PM ZA JEDAN STAN 1 PM NA KORISTAN PROSTOR ZA 10 KREVETA

4.2. USLOVI IZGRADNJE PLANIRANI URBANISTIČKIM PROJEKTOM

4.2.1. Namena objekata i koncept uređenja prostora

Urbanistički projekat predstavlja urbanističko-tehnički dokument na osnovu koga će se izgraditi Stambeno-poslovni objekat (Su+P+2+Pk).

Postojeća namena zemljišta-porodično stanovanje uz mogućnost izgradnje višeporodičnih stambenih objekata;

Planirana namena zemljišta- stambeno-poslovni objekat (višeporodično stanovanje i turističko-smeštajni kapaciteti);

- Sadržaji planirani urbanističkim projektom, smešteni su u okviru jedne građevinske parcele, na kojoj je planirana izgradnja stambeno-poslovnog objekta i to apartman, parking prostor i pomoćne prostorije u suterenu i stambene jedinice na ostalim etažama.
- Urbanističkim projektom planira se kompletno uređenje građevinske parcele, što podrazumeva gradnju stambeno-poslovnog objekta, sa svim pratećim površinama i sadržinama, kolskim i pešačkim prilazima, saobraćajnim i manipulativnim površinama, parking prostorom, pešačkim stazama, zelenim površinama i opremanjem pratećom mrežom infrastrukture.
- Grafički prilog u projektu B-II-4 SITUACIONI PLAN SA PARTERNIM REŠENJEM R=1:200

4.2.2. Parcelacija

Urbanističkim projektom se tretira postojeća katastarska parcela k.p.br. 3953 u K.O. Kladovo. Navedena parcela se zadržava, obodne granice pomenute parcele ostaju nepromenjene, formirajući granicu zahvata Urbanističkog projekta. Iz tog razloga za potrebe izgradnje Stambeno-poslovnog objekta (Su+P+2+Pk) na pomenutoj katastarskoj parceli, nije potrebno raditi Projekat parcelacije ili preparcelacije.

4.2.3. Regulacija i nivelacija

Urbanističkim projektom za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta (Su+P+2+Pk) na k.p.br. 3953 definiše se regulaciono i nivelaciono rešenje građevinske parcele.

Kroz Urbanistički projekat definisane su granice zahvata, tj. granice parcele namenjene za izgradnju stambeno-poslovnog objekta.

Regulacija:

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

Regulaciona linija predstavlja liniju koja razdvaja površinu određene javne namene od površine predviđenih za druge javne i ostale namene. **U konkretnom slučaju zahvaćena parcela se sa dve strane graniči sa javnim površinama i to: kp.br.3953 (šetalište-keji) i kp br. 3957 (Dunavska ulica).**

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

Urbanističkim projektom se definiše položaj objekata građevinskom linijom u odnosu na regulacione linije susednih javnih površina, kao i u odnosu na postojeće susedne parcele, a u skladu sa važećom Izmenom i dopunom Plana generalne regulacije Kladova, što je prikazano u poglavlju 5. Numerički pokazatelji, u Tabeli prikaza planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara za izgradnju na predmetnoj parceli.

Predmetni stambeno-poslovni objekat se nalazi u okviru V Urbanističke celine-“Đerdap”, gde postojeću stambenu strukturu čine pretežno kvalitetni višeporodični stambeni objekti u otvorenim blokovima. U manjoj meri, zastupljeni su porodični stambeni objekti, lošijeg boniteta, tako da ovi prostori predstavljaju lokacije na kojima će se, postepeno vršiti zamena postojećih i izgradnja novih stambenih i poslovnih objekata. Imajući sve to u vidu, a na osnovu zahteva Investitora, na predmetnoj kp br.3953 planira se izgradnja stambeno-poslovnog objekta.

Prostor obuhvaćen Urbanističkim projektom predstavlja uređenu celinu koja obuhvata objekat, pristupnu saobraćajnu površinu, parking prostor, zelene površine i pešačke komunikacije. Koncept uređenja zasnovan je na stvaranju skladnog odnosa između izgrađenih i zelenih površina, uz očuvanje prirodnog karaktera lokacije i postizanje funkcionalne povezanosti svih sadržaja.

Položaj **Stambeno-poslovnog objekta** u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice parcele:

-bočne granice parcele udaljen od 4,19-4,47m (kp br. 3952) i od 4,00-4,22m (kp br.3954)

-zadnju granicu parcele udaljen od 3,00m (kp br.3935-kej)

-regulacionu liniju Dunavske ulice (kp br.3957) od 3,50 (prizemlje) i 1,87-2,00m (nadzemne etaže)

Udaljenje građevinske linije u odnosu na regulacionu liniju Dunavske ulice određeno je na osnovu izvršene analize udaljenja postojećih objekata na istoj strani ulice posmatrajući između dve raskrsnice.

Tabela 01- Analiza udaljenja postojećih objekata u odnosu na regulacionu liniju Dunavske ulice

Analizirana katastarska parcela	UDALJENJE OD REGULACIONE LINIJE
kp br.3939	1,8m
kp br.3940	2,4m
kp br.3941	2,1m
kp br.3943	1,3m (objekat 1) 1,5m (objekat 2)
kp br.3945	3,2m
kp br.3947	2,6m
kp br.7050	2,41-3,19m
kp br.3951	5,1m
kp br.3952	5,3m
kp br.3954	1,3m

Obzirom da je preko 50% objekata na manjem udaljenju od regulacione linije, koja iznosi 2,67m (propisano udaljenje je 5,0m), Urbanističkim projektom se određuje položaj građevinske linije stambeno-poslovnog objekta na 3,50m (prizemlje) i 1,90-2,00m (nadzemne etaže) od regulacione linije Dunavske ulice, a sve u skladu sa Izmenom i dopunom Plana generalne regulacije Kladova («Sl.list opštine Kladovo» br.15/18,13/19-ispravka i 1/2024).

Visinska regulacija:

Visinska regulacija definisana je planiranom spratnošću i visinom objekta;

Planom dozvoljena max. spratnost za predmetnu lokaciju je (P+2+Pk) za višeporodične stambene objekte. U skladu sa uslovima iz Plana, urbanističkim projektom planirana spratnost stambeno-poslovnog objekta je (Su+P+2+Pk).

Nulta (apsolutna) kota terena je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta i za predmetnu lokaciju nalazi se na koti (ak +47.47m).

Visina planiranih objekata se odnosi na rastojanje od nulte kote terena do visine slemena ili do visine venca ukoliko je objekat rešen sa ravnim krovom. Urbanističkim projektom planirani objekat je sledeće visine:

1. Stambeno-poslovni objekat 14,26m;

Nivelacija:

Sistem nivelacije se bazira na kotama terena i postojećoj nivelaciji ulične mreže. Pristupna saobraćajnica kao i novi platoi vezuju se za kontaktne, nivelaciono već definisane prostore. Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na susednoj Dunavskoj ulici (kp br.3957), su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka koje se dobijaju interpolovanjem. Nivelacija svih površina je generalna, kroz izradu projektne dokumentacije ona se može preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtevima i rešenjima.

Elementi za nivelaciono postavljanje objekata na terenu određeni su nivelacijom postojeće saobraćajnice i šetališta (keja).

Postojeći teren na lokaciji je u nagibu ka severo-istoku. Nulta (apsolutna) kota terena nalazi se na koti (ak +47.47). Kota prizemlja planiranog objekta viša je od nulte kote za 12cm. Bliža geodetska određenja, data su u grafičkom prilogu Regulacije, nivelacije i saobraćaja.

Nivelete novih saobraćajnih i manipulativnih površina na građevinskoj parceli usklađene su sa postojećim terenom i pristupnom saobraćajnicom. Projektom je planirana nivelacija parcele, predviđeni su potrebni padovi, tako da se objekti zaštite od štetnih atmosferskih uticaja.

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

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

- Regulaciona i građevinske linije, položaj objekta i kote terena dati su na grafičkom prilogu br.: B-II-3.
- REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE R=1:200

4.2.4. Pristup lokaciji i objektima

Urbanističko rešenje pristupa stambeno-poslovnom objektu urađeno je prema pribavljenim Uslovima JP "Komunalac" iz Kladova (Broj 79-1/2025 od 06.02.2025.god.). Predmetna građevinska parcela za izgradnju stambeno-poslovnog objekta ima omogućen direktan kolski i pešački pristup (prilaz) sa susedne Dunavske ulice. U okviru parcele planira se izgradnja pristupne saobraćajnice, širine 5,50-4,22m, koja je ujedno i kolski i pešački prilaz objektu, kao i parking prostoru koji je delom planiran kao podzemna garaža a delom je u parteru. Osim pristupne saobraćajnice planirana je izgradnja i pešačkih komunikacija od šetališta-keja do objekta i oko objekta.

4.2.5. Saobraćaj i saobraćajne površine

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

1. Ulazno-izlaznu saobraćajnicu projektovati sa minimalnom širinom kolovoza od 5,0m;
2. Kod ulazno-izlazne saobraćajnice radijusi treba da budu minimalno 5,0m;
3. Odvodnjavanje atmosferskih padavina sa pristupne-interne saobraćajnice rešavati u okviru kp br.3953 KO Kladovo, a ne ka kp br.3957 KO Kladovo (Dunavska ulica);

4. Kolovozna konstrukcija ulazno-izlazne saobraćajnice na spoju sa Dunavskom ulicom treba da bude od asfaltnog zastora;

5. Na delu gde pristupna saobraćajnica preseca pešačko-biciklističku stazu, pristupnu saobraćajnicu izgraditi u nivou Dunavske ulice i sam prelaz preko pešačko-biciklističke staze obeležiti saobraćajnom signalizacijom (horizontalnom i vertikalnom).

Kolski saobraćaj:

Kolski pristup građevinskoj parceli, kao što je prethodno rečeno, rešen je iz Dunavske ulice. Pristupna saobraćajnica je propisne širine od 5,50m sa radijusima koji obezbeđuju bezbedno skretanje vozila i iznose 5,50m, rešena je kao manipulativna saobraćajna površina, kao kolski prilaz do parking prostora u parteru i garaži u podrumu objekta, a i kao protiv požarni put. Površinske vode se odvede minimalnim poprečnim padom od 1,5% sa pristupne saobraćajnice prema linijskom kanalu (ACO drain multiline) sa separatorom naftnih derivata (ACO Oleopator P), a prečišćena voda dalje do upojnog bunara (AŠ1). Završna obrada pristupne saobraćajnice je asfalt. Na delu gde pristupna saobraćajnica preseca pešačko-biciklističku stazu ista će biti u nivou Dunavske ulice, dok će se sam prelaz pešačko-biciklističke staze obeležiti saobraćajnom signalizacijom (horizontalnom i vertikalnom).

JP "Komunalac" Kladovo je izdalo Saglasnost na predmetni UP, zavedeno pod brojem 391-1/2026 od 21.04.2026.godine.

4.6. Parkiranje i garažiranje

U skladu sa Informacijom o lokaciji, tj. sa uslovima iz važećeg PGR-a, parkiranje je rešeno u okviru parcele, po normativu 1p.m. za jedan stan i 1 p.m. na koristan prostor za 10 kreveta, od čega je minimum 5% parking mesta rezervisano za invalide. Na osnovu IDR-a za potrebe izgradnje stambeno-poslovnog objekta neophodno je obezbediti 18p.m. i to 17p.m. za 17 stambenih jedinica i 1p.m. za potrebe apartmana.

Urbanističkim projektom planirano je ukupno 18p.m i to 8p.m. u parteru i 10p.m. u podrumskoj garaži, od kojih je jedno parking mesto planirano za potrebe osoba sa invaliditetom.

Završna obrada parking prostora su betonski elementi-behaton ploče.

- Grafički prilog u projektu br.: (B-II-3) – Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije R=1:200

4.7. Način zaštite susednih objekata:

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

- Položaj objekta na građevinskoj parceli:

Urbanističkim projektom za izgradnju stambeno-poslovnog objekta planirana je izgradnja jednog objekta koji je postavljen na propisanoj udaljenosti od međnih i regulacionih linija i kao takav ne ugrožava svojim položajem objekte na susednim parcelama. U konkretnom slučaju predmetna parcela se sa obe strane graniči sa parcelama na kojima su izgrađeni objekti (kp br.3952 i 3954).

Udaljenost novog objekta od drugog objekta utvrđuju se primenom pravila udaljenosti novog objekta od granice susedne parcele i susednih objekata, a koje je propisano u posebnim pravilima gradjenja u PGR-u, pri čemu se ne tretiraju pomoćni objekti i na njih se ne odnose posebna pravila gradjenja a u vezi udaljenosti od susednog objekta. U konkretnom slučaju novoplanirani stambeno-poslovni objekat je na udaljenju od 8,55m od postojećeg stambenog objekta na kp br.3952, dok je u odnosu na objekat sa kp br.3954 na udaljenju od 29,62m, a što je u skladu sa PGR-om.

- Planirana namena objekta na građevinskoj parceli:

Namena i karakter planiranog stambeno-poslovnog objekta je u skladu sa dozvoljenim namenama iz Plana, stanovanje i smeštajni kapaciteti, i kao takva ne ugrožava okolinu bukom i zagađenjima;

- Ograđivanje građevinske parcele:

Na osnovu PGR-a parcele namenjene višeporodičnom stanovanju se ne ograđuju.

Urbanističkim projektom nije planirana ograda oko predmetne parcele, planira se zasad zimzelenih sadnica na bočnim delovima predmetne parcele.

4.8. Posebni uslovi:

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

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

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

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

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

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

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

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

- Predviđeni broj parking mesta je u skladu sa Pravilnikom, član 36. stav 2), po kome je predviđeno ukupno 18 parking mesta, od kojih je jedno parking mesto (5%) rezervisano za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom, dimenzioniran u skladu sa pravilnikom.

- U skladu sa „tehničkim standardima pristupačnosti“ parcela planirana za izgradnju stambeno-poslovnog objekta je u nagibu ka severo-istoku. Plato ispred objekta je u nivou Dunavske ulice, tako da je i ulaz u objekat

u istom nivou. Pristupna saobraćajnica je u nagibu i osim kolskog prilaza garaži objekta, koja je smeštena u podrumu objekta, koristiće se kao pešački prilaz do šetališta-keja i plaže, što omogućava nesmetenu komunikaciju i korišćenje i osobama sa posebnim potrebama.

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

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

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

Mere energetske efikasnosti izgradnje :

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

5. NUMERIČKI POKAZATELJI:

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

Sadržaji u sklopu građevinske parcele:	BRUTO P sut.(m ²)	BRUTO P priz.(m ²)	BRUTO P I,II (m ²)	BRUTO P potk.(m ²)	BRGP (m ²)	653m ²
1) Stambeno-poslovni objekat (Su+P+2+Pk)	361,05	203,96	319,42	319,42	1.523,27	
Ukupno pod objektom:					1.523,27	
Pristupna saobraćajnica					244,84	
Parking prostor					92,16	
Pešačke površine i slobodne površine					33,92	

Uređene zelene površine					78,12	
Ukupna neizgrađene površine					449,04	
Ukupna površina građev. parcele	653,00m²					

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

Parametri	Zadati parametri PGR-om	Ostvareni parametri Urb.projektom
1) Stambeno-poslovni objekat (Su+P+2+Pk)		
Udaljenost građevinske od regulacione linije Dunavske ulice (kp.br.3957)	5,00m	3,50m (prizemlje) 1,90-2,00m (nadzemne etaže)
Udaljenost građevinske od regulacione linije šetališta-keja (kp.br.3935)	3,00m	3,00m
Udaljenost objekta od granica susjednih parcela	Od bočnog suseda (kp br.3952): 4,00m Od bočnog suseda (kp br.3954): 4,00m	4,19-4,47m 4,00-4,22m
Max stepen zauzetosti (%)	50,00%	48,92%
Max spratnost objekta	(P+2+Pk)	(Su+P+2+Pk)
Zelene površine	10,00%	11,96%
Namena objekta	Porodično stanovanje uz mogućnost izgradnje višeporodičnog stambenog objekta, kao i smeštajni kapaciteti.	Stambeno-poslovni objekat (višeporodično stanovanje i smeštajni kapaciteti)
Parkiranje	1p.m. za jedan stan 1 p.m. na koristan prostor za 10 ležaja	17+1=18p.m.

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

6. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Uređenje neizgrađenih i zelenih površina obuhvata :

- a) -uređenje zastrtih površina

b) -uređenje zelenih površina

a) Način obrade zastrtih površina

- Manipulativne saobraćajne površine – pristupna saobraćajnica i manipulativne saobraćajne površine rade se po izboru projektanta i investitora, od betona ili se obrađuju asfaltom; parkinzi za putnička vozila se rade se od betonskih raster elemenata;
- Pešačke staze oko stambeno-poslovnog objekta završno se obrađuju popločavanjem od behaton prizmi;
- Glavnim projektom spoljnog uređenja terena, detaljnije će se definisati način popločavanja pešačkih i kolskih komunikacija, parking prostora, sve to sa jedinstvenom obradom i materijalima.

b) Ozelenjavanje

- Urbanističkim projektom data su i pravila ozelenjavanja i pejzažnog uređenja, na nivou predmetne građevinske parcele, a u skladu sa Planom.
- Zelenilo će se formirati kao travnati parter na delu ka šetalištu-keju u kombinaciji sa visokim zelenilom (drveće), dok se polegale zimzele forme planiraju duž pešačkih staza.

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

Urbanističkim projektom planira se zelenilo u površini od 78,12m² (11,96%)

7. NAČIN PRIKLJUČENJA NA SPOLJNU MREŽU INFRASTRUKTURE

• Postojeće stanje

- Građevinska parcela koja se tretira Urbanističkim projektom (k.p.br. 3953) je izgrađena (urušen stambeni objekat) i komunalno delimično opremljena. Budući planirani stambeno-poslovni objekat se može priključiti na postojeću mrežu infrastrukture, uz prethodnu analizu potrebnih kapaciteta, a u skladu sa namenom planiranih objekata i sa Uslovima javnih preduzeća, nadležnih za priključke na mrežu infrastrukture.
- Sve planirane mreže infrastrukture nalaze se u regulacionom pojasu Dunavske ulice, sa rasporedom koji je definisan planom svake infrastrukturne mreže posebno, uz poštovanje važećih tehničkih uslova o dozvoljenim rastojanjima kod paralelnog polaganja i ukrštanja infrastrukturnih vodova. Promena položaja infrastrukturnih mreža u regulacionom profilu saobraćajnica se dozvoljava i ne smatra se izmenom plana, uz poštovanje tehničkih uslova.

• Opšti uslovi izgradnje infrastrukture

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

7.1. Priključak na vodovodnu mrežu

Za potrebe priključenja Stambeno-poslovnog objekta (Su+P+2+Pk) na uličnu vodovodnu mrežu, pribavljeni su Uslovi JP "Jedinstvo" Kladovo, br. 48-06/25 od 06.02.2025.god., koji su predvideli sledeće:

- Priključenje izraditi na uličnu vodovodnu mrežu LG DN200 u Dunavskoj ulici priključkom DN100. Pritisak u mreži do 7bara;

- Vodovodni priključni vod PEØ110 izgraditi pravolinijski od ulične vodovodne mreže LG DN200 u Dunavskoj ulici do propisno izgrađenog vodomernog skloništa (šaht) unutar kp br.3953 KO Kladovo. Ne dozvoljavaju se nikakvi horizontalni ni vertikalni prelomi na delu priključka vodomera;
- Na javnoj površini iznad javne vodovodne mreže LG DN200 u Dunavskoj ulici na mestu priključenja izraditi vodovodno sklonište (šaht) odgovarajućih dimenzija I u isto ugraditi propusne ventile DN200 (na delu ulične mreže) I DN100 (na delu priključka);
- Unutar k.p. br.3953 KO Kladovo u propisno izgrađeno vodovodno sklonište (šaht) nezavisno ugraditi vodomere sa propusnim ventilima na: hidrantskom delu vodovodne mreže i delu vodovodne mreže za piće I sanitarne potrebe;
- Prilikom izgradnje vodovodnog priključnog voda PEØ110 na javnoj površini u Dunavskoj ulici, isti preseca primarnu toplovodnu mrežu 2xDN50. Sva ukrštanja sa drugim instalacijama moraju se odraditi kao trajna kroz zaštitnu kolonu tj. da ne dođe do oštećenja na drugim instalacijama;
- Vodomere postaviti u vodomerno sklonište (šaht) na 1,5m od regulacione linije uz obavezan metalni poklopac. Dimenzije vodomernog skloništa određiće se prema dimenzijama I broju vodomera, proračunat od strane projektanta a prema hidrauličkom proračunu;
- Ukoliko je projektom predviđena hidrantska mreža, obavezna je ugradnja vodomera na mreži;

• **Planirana vodovodna mreža:**

Na osnovu izdatih uslova nadležnog JP "Jedinstvo" Kladovo priključak novoplaniranog stambeno-poslovnog objekta na postojeću vodovodnu mrežu LG DN200 u Dunavskoj ulici izvršiće se priključnim vodom PEØ110. Na mestu priključenja, iznad javne vodovodne mreže LG DN200 u Dunavskoj ulici, izgradiće se vodovodno sklonište (šaht) dimenzija 1,8x1,8m, sa ugradnjom propusnih ventila DN200 na delu ulične mreže I DN100 na delu priključnog voda. Na predmetnoj kp br.3953 KO Kladovo izgradiće se vodovodna šahta dim.1,6x1,2m na udaljenosti od 1,5m od regulacione linije ka Dunavskoj ulici. Priključni vod PEØ110 izgradiće se pravolinijski do mesta priključenja. Planira se ugradnja dva vodomera I to jedan za priključak stambeno-poslovnog objekta, dok je drugi vodomer planiran za hidrantsku mrežu.

Sekundarna vodovodna mreža je planirana od vodovodne šahte do planiranog objekta. Priključak će se izvesti HDPE cevima Ø110 od polietilena visoke gustine.

Prilikom priključenja vodovodne mreže sa predmetne kp br.3953 na javnu vodovodnu mrežu LG DN200 u Dunavskoj ulici sva ukrštanja sa drugim instalacijama (primarna toplovodna mreža) izradiće se kao trajna kroz zaštitnu kolonu.

• **Hidrantska mreža:**

Urbanističkim projektom se planira izgradnja spoljne protivpožarne hidrantske mreže prstenastog sistema cevovoda, sa priključkom na vodovodnu šahtu sa posebnog vodomera, a sve u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara („Sl.glasnik RS“ br.3/2018). Instalacije hidrantske mreže se postavljaju na dubinu od min. 0,80m sa pritiskom na priključku od min. 2,5bara. Trasa hidrantske mreže se postavlja u zelenim površinama, delom ispod trotoara i pristupne saobraćajnice. Cevi hidrantske mreže su HDPE Ø110 od polietilena visoke gustine. Na cevovod spoljne hidrantske mreže postaviće se 3 nadzemna protivpožarna hidranta.

7.2. Priključak na kanalizacionu mrežu

Za potrebe priključenja Stambeno-poslovnog objekta (Su+P+2+Pk) na mrežu za kanalisanje, odvođenje i prečišćavanje fekalnih voda, pribavljeni su Uslovi JP "Jedinstvo" Kladovo, br. 49-06/25 od 06.02.2025.god., koji su predvideli sledeće:

- Priključak na mrežu za kanalisanje, odvođenje i prečišćavanje fekalnih voda izraditi u okno fekalnog kolektora Ø500 kota 47,45/41,85 u Dunavskoj ulici (dubina okna 5,5m), priključkom Ø160;
- Fekalni kanalizacioni priključni vod Ø160 izgraditi pravolinijski od okna fekalnog kolektora Ø500 u Dunavskoj ulici do propisano izgrađene revizije šahte unutar kp br.3953 KO Kladovo;
- Odvođenje fekalnih voda iz prostorija suterena projektovati preko Sistema za prepumpavanje fekalnih voda kako bi se obezbedila sigurnost da ne dođe do izlivanja kanalizacije u suterenu objekta.
- Prilikom izgradnje kanalizacionog priključnog voda PVCØ160 u Dunavskoj ulici, isti preseca uličnu vodovodnu mrežu LG DN200 i primarnu toplovodnu mrežu 2xDN50. Sva ukrštanja sa drugim instalacijama moraju se odraditi kao trajna kroz zaštitnu kolonu tj. da ne dođe do oštećenja na drugim instalacijama;
- Izgradnju revizionog šahta predvideti u krugu parcele na 1,5m od regulacione linije, a atmosferske vode se ne smeju mešati sa fekalnim;
- Revizioni šaht može biti kvadratnog ili kružnog oblika od betona ili PVC cevi, minimalnih unutrašnjih dimenzija 70x70cm ili Ø70. Priključak izvoditi min.30cm od dna kinete. Reviziono okno zatvoriti propisanim čeličnim poklopcem prema važećim standardima.
- Ukoliko se na objektu pojave više vrsta potrošača predvideti njihove priključke u zajedničku revizionu šahtu.

• Planirana fekalna kanalizaciona mreža

Na osnovu izdatih uslova nadležnog JP "Jedinstvo" Kladovo priključak novoplaniranog stambeno-poslovnog objekta na mrežu za kanalisanje, odvođenje i prečišćavanje fekalnih voda izvešće se u okno fekalnog kolektora Ø500 kota 47,45/41,85 u Dunavskoj ulici (dubina okna 5,5m), priključkom Ø160. Na predmetnoj kp br.3953 KO Kladovo izgradiće se revizionu šahtu dim.1,0x1,0x1,0m na udaljenosti od 1,5m od regulacione linije ka Dunavskoj ulici. Priključni vod Ø160 od revizije šahte do fekalnog kolektora Ø500 izgradiće se pravolinijski. Od revizije šahte do objekta izgradiće se sekundarna kanalizaciona mreža od PVC kanalizacionih cevi Ø160 pritiska čvrstoće SN8. Odvođenje fekalnih voda iz poslovnog dela objekta (apartmana), koji se nalazi u suterenu izvršiće se u revizionu šahtu (RŠ2) sa ugrađenim sistemom za prepumpavanje fekalnih voda, iz pomenute revizije šahte kanalizacionim cevima Ø160 fekalne vode će se dalje sprovesti do glavne revizije šahte (koja se nalazi na 1,5m od regulacione linije Dunavske ulice). Prilikom priključenja fekalne kanalizacije sa predmetne kp br.3953 na okno fekalnog kolektora Ø500 u Dunavskoj ulici sva ukrštanja sa drugim instalacijama (ulična vodovodna mreža i primarna toplovodna mreža) izraditi se kao trajna kroz zaštitnu kolonu.

• Atmosferska kanalizacija-uslovi:

Na osnovu Obaveštenja o infrastrukturi br.49-07/2025 od 30.10.2025.god., izdato od strane JP "Jedinstvo" Kladovo, u delu naselja, u kojem se nalazi predmetna kp br.3953 KO Kladovo, nije izgrađena ulična atmosferska mreža.

• **Atmosferska kanalizacija-planirano:**

Urbanističkim projektom je planirano da se u okviru predmetne kp br.3953 KO Kladovo, planirane za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta (Su+P+2+Pk) izgradi sekundarna atmosferska kanalizaciona mreža. Površinske vode se odводе sa pristupne saobraćajnice prema linijskom kanalu (ACO drain multiline) do upojnog bunara sa separatorom naftnih derivata (ACO Oleopator P), sa minimalnim padom od 1,5%.

ACO Oleopator P (separator naftnih derivata) je projektovan za ugradnju u zemlju izvan objekta za tretman voda sa površina (parking prostora) gde može doći do pojave zauljenih čestica radi zaštite okolnih površina. Unutrašnji elementi separatora su izgrađeni od PEHD-a ili nerđajućeg čelika. Separator poseduje poklopac Ø600mm za klasu nosivosti A15, B125 i D400 u skladu sa EN124.

Duž pristupne saobraćajnice postaviće se ACO drain multiline-linijski sistem kanala od polimer betona za odvodnjavanje površinskih voda sa pristupne saobraćajnice i parking prostora do upojnog bunara sa separatorom (AŠ1). Ovaj sistem je širine svetlog otvora 150mm i projektovan je za klase opterećenja A15-E600kN. Preko kanala postavlja se pokrivna rešetka od nerđajućeg pocinkovanog čelika.

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

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

7.3. Priključak na elektroenergetsku mrežu

Elektroenergetska mreža – uslovi:

Za potrebe priključenja planiranog stambeno-poslovnog objekta na kp br. broj 3953 KO Kladovo, Ogranak Elektrodistribucije Zaječar izdao je Uslove br. 2581200-D.10.08-123240/1-2026 od 18.03.2026.godine, kojima se navodi sledeće:

- U obuhvatu Urbanističkog projekta ne nalaze se elektrodistributivni objekti koji bi ometali planiranu izgradnju;
- Za potrebe priključenja planiranog objekata na distributivni sistem električne energije, pri čemu je zahtevana snaga iznosi 165kW, biće potrebno sledeće:
 - 1) Povećati snagu (po potrebi) TS10/0,4kV "Dunavska KMD" na k.p. br.7020 KO Kladovo. TS je građenja na krajnju snagu 1000kV, a trenutno je ugrađen energetska transformator 630kV. U zavisnosti od realizacije priključaka za druge objekte, a čije je priključenje planirano na ovu TS, u momentu izdavanja uslova za projektovanje i priključenje biće utvrđena potreba za eventualnom zamenom postojećeg energetskog transformatora transformatorom veće snage.
 - 2) Izraditi niskonaponski kablovski vod od TS 10/0,4kV "Dunavska KMD" do objekta koji se priključuje kablovima tipa PP00-A odgovarajućeg preseka;
 - 3) Opremiti merna mesta za stambene jedinice u ulaznom holu zgrade. Sva merna mesta moraju biti nesmetano dostupna ovlašćenim licima Elektrodistribucije;

Elektro energetska mreža- planirano:

Priključenje na elektro energetska mrežu izvešće se u svemu prema uslovima Ogranka Elektrodistribucije Zaječar, broj 2581200-D.10.08-123240/1-2026 od 18.03.2026.godine, kao i prema Uslovima propisanim osnovnim Planom.

Za potrebe priključenja stambeno-poslovnog objekta na distributivni sistem električne energije, izgradiće se niskonaponski kablovski vod od TS 10/0,4kV "Dunavska KMD" do objekta koji se priključuje kablovima tipa PP00-A. Merni ormani za stambene jedinice postaviće se u ulaznom holu stambeno-poslovnog objekta kako bi bili nesmetano dostupni ovlašćenim licima Elektrodistribucije.

Za potrebe priključenja stambeno-poslovnog objekta planira se povećanje snage TS10/0,4kV "Dunavska KMD", zamenom postojećeg energetskog transformatora transformatorom veće snage.

7.4. Priključak na telekomunikacionu mrežu i signalne instalacije

Telekomunikaciona mreža-uslovi:

Za potrebe priključenja planiranog stambeno-poslovnog objekta na kp br. broj 3953 KO Kladovo, Telekom Srbija, Služba za planiranje I izgradnju mreže Niš izdala je Uslove br. D211-72716/3-2025 od 20.02.2025.godine, kojima se navodi sledeće:

- Na predmetnoj parceli nema TK infrastructure.

Tehnički uslovi za projektovanje unutrašnjih TK instalacija:

- Izgradnja unutrašnjih TK instalacija je obaveza investitora. Predlažemo izgradnju optičke mreže u konfiguraciji GPON sa optičkim kablom do svakog stana.
- U stambenom objektu predvideti proctor u prizemlju objekta za montažu optičkog distributivnog ormana (ODO) dimenzija 600x600x300mm.
- Za potrebe polaganja optičkih instalacionih kablova po vertikali objekta montirati uspenski regal i rebrasto crevo (Ø36mm), kroz koje treba provući distributivne kablove.
- Optičke spratne kutije, dimenzija 300x200x100mm, montiraju se na zid u hodniku svakog sprata na mestu koncentracije rebraste cevi.

Priključenje planiranog objekta na TK infrastrukturu:

- Od planiranog mesta koncentracije TK instalacija u ODO ormanu u prizemlju objekta do granice građevinske parcele potrebno je položiti 2PE cevi Ø40mm. Navedene cevi se postavljaju u rov dubine 0,8m i treba da budu prohodne.
- Na granici građevinske parcele, kod mesta gde su završene PE cevi, postaviti betonski ili metalni stub.
- Polaganje privodnog optičkog kabla do predmetnog objekta obaveza je Telekoma Srbije. Kabal će biti položen samonosivo do novopostavljenog stuba a zatim kroz položene PE cevi.

Telekomunikaciona mreža-planirano:

Urbanističkim projektom je planirano priključenje stambeno-poslovnog objekata na TK infrastrukturu, a sve u skladu sa izdatim Uslovima Telekoma Srbije, Službe za planiranje I izgradnju mreže Niš.

Od mesta priključenja, betonski stub na granici ka Dunavskoj ulici, do ODO ormana u prizemlju objekta, koji je mesto koncentracije, položiće se zasebne 2PE cevi Ø40mm i kroz te PE cevi položiće se optički kabal. Kabal će biti položen samonosivo do novopostavljenog betonskog stuba, a zatim kroz položene PE cevi do objekta.

7.5. Priključak na mrežu toplovoda

Za potrebe priključenja Stambeno-poslovnog objekta (Su+P+2+Pk) na toplovodnu mrežu, pribavljeni su Uslovi JP "Jedinstvo" Kladovo, br. 93-02/25 od 06.02.2025.god., koji su predvideli sledeće:

- Priključenje Stambeno-poslovnog objekta odraditi na primarnu toplovodnu mrežu 2xDN50 u Dunavskoj ulici.
- Prilikom izgradnje toplovodnog priključnog voda na javnoj površini u Dunavskoj ulici, isti preseca uličnu vodovodnu mrežu LG DN200 . Sva ukrštanja sa drugim instalacijama moraju se odraditi kao trajna kroz zaštitnu kolonu tj. da ne dođe do oštećenja na drugim instalacijama;
- Parametri rada toplane Centar su: radni režim toplane je 100°C/65°C, pritisak u primarnoj toplovodnoj mreži je 6bar;
- Za potrebe priključka na primarnu toplovodnu mrežu potrebno je izraditi:
 - 1) Priključni vod od predizolovanih cevi odgovarajućeg preseka od mesta priključenja do toplotne podstanice na predmetnoj parceli;
 - 2) Na mestu priključenja izgraditi propisano toplovodno sklonište (šaht);
 - 3) Ugradnju zatvarača u toplovodnom skloništu na mestu priključenja na primarnu toplovodnu mrežu;
 - 4) Toplotnu podstanicu odgovarajuće snage sa pratećom elektro i mašinskom opremom.

Toplovodna mreža-planirano:

Urbanističkim projektom je planirano priključenje stambeno-poslovnog objekata na primarnu toplovodnu mrežu, a sve u skladu sa izdatim Uslovima JP "Jedinstvo" iz Kladova.

Priključak stambeno-poslovnog objekta izvršiće se na primarnu toplovodnu mrežu 2xDN50 u Dunavskoj ulici. Na mestu priključenja izgradiće se toplovodno sklonište (šaht) i ugradiće se zatvarač na mestu priključenja na primarnu toplovodnu mrežu. Priključni vod biće izgrađen od predizolovanih cevi preseka 2xDN25. U suterenu objekta planirana je toplotna podstanica odgovarajuće snage sa pratećom elektro i mašinskom opremom.

Projektom za građevinsku dozvolu detaljnije će se proračunati mašinske instalacije za predmetni objekat.

8. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta, a u skladu sa PGR-om izrađen je Geotehnički elaborat za potrebe dobijanja urbanističkih uslova za projekat izgradnje stambeno-poslovnog objekta na kp br.3953 KO Kladovo, br.GE5/25 od 12.12.2025.godine, izrađen od strane GEO-Petara iz Beograda.

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

Izvedena su sledeća istraživanja i ispitivanja:

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

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

- Na osnovu namenski izvedenih istražnih radova i analize podataka iz postojeće dokumentacije koji su izvedeni za ovaj nivo projektovanja, a obzirom na geološku uniformnost šireg istražnog prostora, definisana je geološka građa terena na predmetnoj lokaciji.
- Teren na kome je predviđena izgradnja objekata čine aluvijalno-terasne naslage (humusni sloj (h), glinovito-šljunkoviti nanos (Q2atgš) i šljunkoviti nanos (Q2atš), koji su detaljno opisani u poglavlju 4.3.

- Na predmetnoj lokaciji nivo podzemne vode je na dubini 2.8-5.4m ili oko kote 42m.n.v. Kolebanje nivoa podzemne vode može iznositi oko 1m, u zavisnosti od sezone padavina, mada na istražnom području nivo izdani zavisi direktno od rada hidrocentrala Đerdap 1 i 2 između kojih se i nalazi.
 - Na osnovu izvršene seizmičke mikrojejonizacije istražni teren je svrstan u terene sa 7^o seizmičkog intenziteta po MCSskali, za povratni period od 475 godina, sa koeficijentom seizmičnosti od $K_s=0.05$.
 - Prostor za koji se vrši dopuna urbanističko-tehničke dokumentacije, nisu utvrđeni bilo kakvi tragovi sarađenih geodinamičkih procesa i pojava i može se smatrati povoljnim za gradnju.
 - Pri projektovanju i izgradnji objekta od posebnog je značaja da projektantsko rešenje budu prilagođeno uslovima terena kako bi se obezbedila potpuna sigurnost i funkcionalnost objekata u fazi eksploatacije (detaljno opisano u poglavlju 5.). Objekat spratnosti Su+P+2+Pk je nepravilnog objekta, ali se može aproksimirati pravougaonikom u zoni fundiranja je dužine $l=27.30m$ a širine $b=9.95m$.
 - Fundira se na armirano-betonskoj temeljnoj ploči debljine 0.4m, koja se ukopava zavisno od morfologije terena na dubini 1.3-2.9m. Objekat bi se fundirao između ose 1-4 temeljna u glinovito-šljunkovitom nanosu (Q2atgš), a od ose 4-8 u šljunkovitom nanosu (Q2atš).
 - Predviđena dozvoljena nosivost ove sredine je oko $q_a=660kPa$ (proracuna dozvoljenog opterećenja izveden po standardu Eurocod 7.).
 - Pretpostavljena opterećenja koje tlo treba primiti od temeljne ploče imao bi intenzitet od $\sigma_n=75kPa$ (15kPa/etaža).
 - Za predviđeni objekat prema standardu SRPS EN 1997-1/NA:2020 maksimalno dozvoljeno sleganje u ne koherentom materijalu iznosi 60mm.
 - Prema GN-200 sredine u kojima se vrši iskop pripadaju I i II kategoriji tla.
 - Pri projektovanju i izvođenju svih zemljanih radova potrebno je pridržavati se važećih odredbi Zakona o bezbednosti i zdravlju na radu.
 - Za viši nivo projektovanja, odnosno u zavisnosti od konstruktivnog rešenja novoprojektovanog objekta, definiše se eventualna dopunska detaljna geotehnička istraživanja terena za što bolje definisanje interakcije objekta i terena.
- Na osnovu svega gore navedenog može se zaključiti da je teren predmetne lokacije, kp br.3953 KO Kladovo, povoljan za planiranu namenu tj. Izgradnju stambeno-poslovnog objekta (Su+P+2+Pk).**

9. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

• Uslovi zaštite i unapređenja životne sredine:

- Područje koje se obrađuje Urbanističkim projektom, na osnovu planirane namene prostora, ne spada u kategoriju "potencijalno ugroženih delova životne sredine". Planirani objekat, svojom namenom ne može ugroziti životnu sredinu, objekte ili funkcije na susednim parcelama, u funkcionalnom, ekološkom ili estetskom smislu.
- Zahvaćeno područje Projekta po svom položaju pripada zoni namenjenoj za porodično stanovanje, ali se parcela graniči sa Dunavskom ulicom, koja je po rangu primarna gradska saobraćajnica, te je opterećena povećanim saobraćajem, kao i svim ostalim elementima koji prate ovaj rang ulice (buka, prašina, zagađenje i td.). Radi ublažavanja svih ovih pratećih negativnih faktora koji utiču na životnu sredinu date su smernice za ozelenjavanje i uređenje ovog prostora, čijom realizacijom će se smanjiti uticaj buke i zagađenja vazduha.
- Mere zaštite odnose se na poštovanje važećih zakona iz oblasti zaštite životne sredine i drugih propisa, normativa i standarda.

- Kroz Urbanistički projekat definišu se mere zaštite životne sredine za sprečavanje svih vidova zagađenja i očuvanje i unapređenje kvaliteta životne sredine u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine ("Sl.glasnik RS" broj:135/04; 36/09; 72/09; 43/11;- odluka US I 14/16).

- Zaključak je da se izgradnjom planiranog stambeno-poslovnog objekta i korišćenjem istog, ne ugrožava životna sredina, tako da investitor mora da zadovolji samo opšte uslove životne sredine, a nema posebnih obaveza u pogledu zaštite. Obaveza investitora odnosi se na opšte mere zaštite prirode i životne sredine od posledica neadekvatnog korišćenja. Ove mere ugrađene su u daljem tekstu Urbanističkog projekta, a u daljem postupku i u buduće projekte i propisanu tehničku dokumentaciju.

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

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

- Urbanističkim projektom se postavlja planski zahtev da je u podzemne i tekuće vode zabranjeno ispuštanje otpadnih voda. Planskim rešenjem vodovoda, kanizacionih sistema, prečišćavanjem otpadnih voda pre nego što se ispuste u vodene tokove, izgradnjom objekata po propisima i njihovim redovnim održavanjem treba postići mere zaštite vode, kao deo mera zaštite životne sredine.

- Zaštita zemljišta - zemljište se takođe mora zaštititi od zagađenih voda, kao i od nepropisnog odlaganja čvrstih otpadnih materijala. U tom cilju se u daljoj razradi projekta mora predvideti i dovoljan broj kontejnera i korpi za otpad.

- Zaštita vazduha – Planirani sadržaji i objekti nemaju štetnog uticaja na zagađenje vazduha, izuzev izduvnih gasova motornih vozila korisnika kompleksa.

- Zaštita biljnog i životinjskog sveta nije obuhvaćena Urbanističkim projektom jer se radi o gradskom građevinskom području naselja Obrenovac.

- Zaštita od prekograničnih zagađenja - ukoliko do njih dođe (aerozagađenje, radijacija i dr.) preduzimaju se mere zaštite adekvatno problemu.

- Zaštita od buke - Urbanističkim projektom se na zahvaćenom području ne predviđaju sadržaji koji bi izazvali prekomernu buku.

• **Sistem prikupljanja i evakuacije otpada:**

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

- Evakuacija otpada rešava se saglasno izdatim uslovima nadležnog javnog komunalnog preduzeća, odnosno Uslovima (odgovor po zahtevu) za izradu UP-a – za iznošenje smeća, od JP "Komunalac" Kladovo, br.80-1/2025, izdatim 06.02.2025.god. Navedeni uslovi ugrađeni su u Urbanistički projekat, u kome je određena lokacija za uslovima predviđen kontejner. Evakuacija otpada rešava se saglasno uslovima nadležnog javnog komunalnog preduzeća, planiranjem potrebne zapremine i vrste sudova, kao i vremena njihovog pražnjenja.

Na delu predmetne kp br.3953 KO Kladovo, na delu uz predmetni objekat,a i uz pristupnu saobraćajnicu predviđena je lokacija za postavljanje kontejnera za komunalni otpad, a sve u skladu sa izdatim uslovima.

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

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

10. URBANISTIČKE MERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA

10.1. URBANISTIČKE MERE ZA ZAŠTITU OD POŽARA

Izgradnju na građevinskoj parceli k.p.br.3953 KO Kladovo, vršiti u skladu sa protiv požarnim uslovima zaštite od požara, izdatim od strane MUP-a, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Boru 07.8.1 broj 217-3145/25 od 16.04.2025.god.

- Građenje objekta i uređenje građevinske parcele, mora biti u skladu sa vrstom i namenom objekata, uz poštovanje svih važećih propisa iz oblasti zaštite od požara. U daljoj fazi razrade Urbanističkog projekta, kod izrade Projekata za izvođenje, obavezno se pridržavati odredbi Zakona o zaštiti od požara.
- Zaštitu od požara predvideti i sprovesti u skladu sa svim važećim propisima iz te oblasti i sa Zakonom o zaštiti od požara ("Sl.glasnik RS, br.111/2010, 20/2015 i 87/2018 – dr.zakoni).
- Planirani stambeno-poslovni objekat mora biti realizovan prema Odredbama Zakona o Zaštiti od požara i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima. Poseban uslov predstavlja obezbeđenje: dovoljnog kapaciteta i protoka vode za gašenje požara; odgovarajuća hidrantska mreža objekata, koja se po protoku i pritisku vode u mreži planira i projektuje prema Pravilniku o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ”, br.39/91; pristupnog puta (prilaza i prolaza) za vatrogasna vozila, shodno Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve („Službeni list SRJ”, br.8/95), po kome najudaljenija tačka kolovoza nije dalja od 25 m od gabarita objekata;
- Planirani objekat mora biti realizovan u skladu sa Pravilnikom za elektro instalacije niskog napona („Službeni list SRJ”, br.53/88, 54/88 i 28/95) i Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja („Službeni list SRJ”, br.11/96).
- Lokacija planiranog stambeno-poslovnog objekta je takva da je moguć pristup objektima vozilom za vatrogasnu intervenciju. Za intervenciju vatrogasnih vozila koristiće se pristupna saobraćajnica, koja je propisne širine od 5,50m.

Urbanističkim projektom se planira izgradnja spoljne protivpožarne hidrantske mreže prstenastog sistema cevovoda. Trasa hidrantske mreže se postavlja u zelenim površinama i delom ispod trotoara. Cevi hidrantske mreže su HDPE od polietilena visoke gustine. Na cevovod spoljne hidrantske mreže postaviće se 4 nadzemna protivpožarna hidranta.

10.2. URBANISTIČKE MERE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA

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

- **Uslovi zaštite od zemljotresa :**

- Za zadovoljavanje uslova za zaštitu od zemljotresa potrebno je primeniti mere još tokom izrade tehničke dokumentacije u smislu primene važećih propisa i normativa.
- Zaštitu od potresa izvesti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičnim područjima ("Sl.list SFRJ br. 31/81,49/82,29/83,21/88 i 52/90) i definisanjem mera zaštite od zemljotresa, na osnovu koncepta prihvatljivog seizmičkog rizika koje obuhvata primenu osnovnih uslova, važećih aseizmičkih propisa, za planiranje i projektovanje objekata i opreme otpornih na zemljotres.

- **Zaštita od prirodnih razaranja :**

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

- **Uslovi zaštite od poplava:**

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

- **Olujni vetrovi:**

- Pri dispoziciji objekata i ulaza voditi računa, da ne budu izloženi direktnom udaru jakih vetrova. U cilju dopunske zaštite primenjuje se i sistem zaštitnog zelenog pojasa.
- Obzirom da planirani objekat nije višji od 15m, to zaštićenost objekta spada u srednje izložene objekte dejstvu vetra ili izraženo u kp/m² u I zoni.
- Mere zaštite u slučaju elementarnih nepogoda uglavnom se svode na operativne, a to su organizacija spašavanja, raskrčavanja, zbrinjavanja i sanacije.

11. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

- **Mere zaštite kulturnih dobara:**

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta, pribavljeni su Uslovi za izradu predmetnog Urbanističkog projekta od Zavoda za zaštitu spomenika kulture Niš, (broj 261/2-02 od 10.02.2025.god.), a mere propisane istim su ugrađene u UP i moraju se poštovati.

- Izgrađen objekat na kp br.3953 KO Kladovo ne poseduje spomenička svojstva;
- Na predmetnom prostoru, za potrebe usvajanja planske dokumentacije nije sprovedena valorizacija arheološkog nasleđa;

Na osnovu navedenog, u trenutku obrade zahteva ne postoje utvrđena i evidentirana kulturna dobra koja uživaju prethodnu zaštitu.

U cilju zaštite kulturnog i arheološkog nasleđa, a za potrebe izrade urbanističkog projekta definišu se opšte mere zaštite kulturnog i arheološkog nasleđa, a to su:

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

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

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

- **Mere zaštite prirodnih dobara:**

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

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

12. FAZNOST IZGRADNJE

Urbanističkim projektom nije planirana fazna realizacija radova.

13. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

- Ovaj Urbanistički projekat predstavlja osnov za podnošenje zahteva za izradu i izdavanje Lokacijskih uslova, u skladu sa čl. 53. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispavka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr.zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25);
- Planiranoj izgradnji, ne može se pristupiti na osnovu izdatih Lokacijskih uslova, već nakon dobijene Građevinske dozvole, izdate na osnovu odgovarajuće tehničke i investicione dokumentacije, i nakon prijave radova.

Sastavio:

Valentina Đorđević, dipl.inž.arh.

Broj licence: 200 0545 03



V. Đorđević

B- II GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA:

КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА БРОЈ 3953 КО КЛАДОВО

Преглед појавина							1-200	Власник:
Број појаве	Површина			Број објекта	Спратност	Назив објекта	Површина објекта м2	
	ха	а	м2					
3993	0	06	53	1	П+0	стамбени	53	ВЛОК Б ДОО КЛАДОВО КЛАДОВО, МИХАИЛ ПУТИНА БР. 8 МБ: 71673150



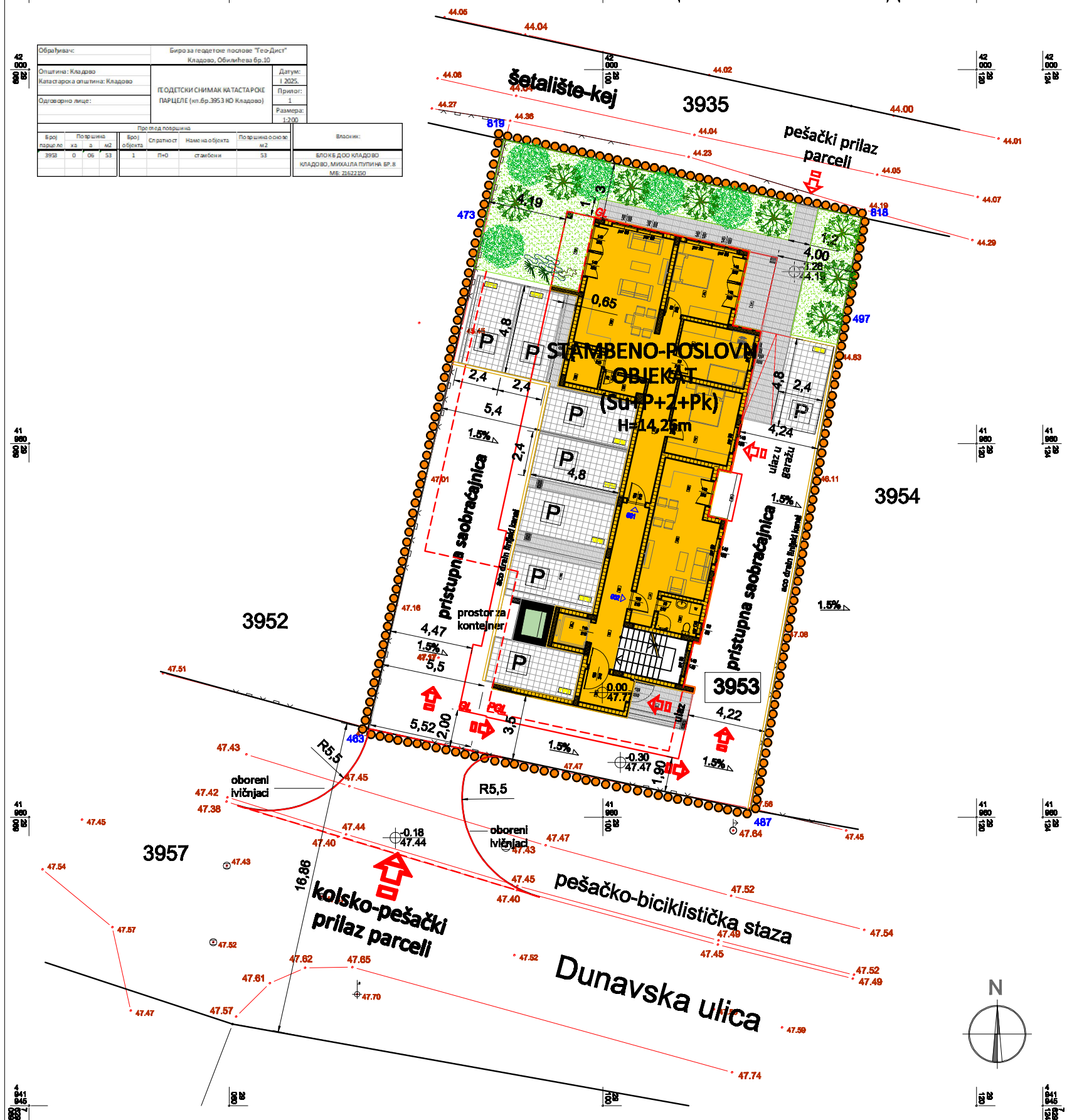
Катастарско-топографски план израдио:
Биро за геодетске послове "ГЕО-ДИСТ"
Кладово, Обилићева бр.10

Objekat i mesto gradnje: Stambeno-poslovni objekat (Su+P+2+Pk) Na k.p. br.3953 KO Kladovo Opština Kladovo	Vrsta tehnička dokumentacije:	UP	Razmera: 1 : 200
Odgovorni urbanista i odgovorni projektant: Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh. Broj licence: 200 - 0545 - 03	Oznaka i naziv dela projekta:	URBANISTIČKI PROJEKAT	
Projektant saradnik: Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh. Broj licence: 300 L795 12	Naziv crteža:	REGULACIONO, NIVELACIONO I SAOBRAĆAJNO REŠENJE PLANIRANO STANJE	
	Investitor:	BLOK "B" DOO Kladovo, Mihajla Pupina br.8	
	Datum:	Broj lista:	Književac, 2026. B-II-3

Р.СРБИЈА

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА БРОЈ 3953 КО КЛАДОВО

Обрађивач:		Биро за геодетске послове "Гео-Дист"	
Општина: Кладово		Кладово, Обилићева бр.10	
Катастарска општина: Кладово		Датум: 1.2025.	
Одговорно лице:		ГЕОДЕТСКИ СНИМАК КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (кп.бр.3953 КО Кладово)	
		Прилог: 1	
		Размера: 1:200	
Број парцеле		Плоштина парцеле	
3953		0,65	
Број објекта		Спратност	
1		1	
Плоштина објекта		Плоштина објекта	
0,65		0,65	
Власник:		Блок "Б" ДОО Кладово	
		Кладово, Михајла Пупина бр.8	
		МБ: 21622300	



LEGENDA

- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- GRANICA ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- PRELOMNE TAČKE KATASTARSKЕ PARCELE
- POSTOJEĆA k.p. br.3953 KO Kladovo
- KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (Dunavska ulica)
- KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
- KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (šetaliste-ke)
- KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
- STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT (VIŠEPORODIČNO STANOVANJE)

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

- SREDNJI LIŠČARI
- NISKO UKRASNO ŠIBLJE

LEGENDA POVRŠINA:

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

UPOREDNI PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA:

URBAN. PARAMETRI:	PREMA PPOK:	PLANIRANO URB.PROJ.:
Površina parcele:	653m ²	653m ²
Namena:	porodično stanovanje uz mogućnost izgradnje višeporodičnog obj.	stambeno-poslovni obj. višeporodično stanovanje
Spratnost:	P+2+Pk	Su+P+2+Pk
Stepen zauzetosti:	50%	48,92%
Procenat zelenila:	10%	11,96%
Parkiranje:	1p.m. za jedan stan 1p.m. za 10 kreveta	17 p.m. za 17 stanova 1p.m. za 1 apartman

КАТАСТАРСКА ОПШТИНА И ВЕЗЕ ЛИСТОВА
Општина Кладово
КО Кладово

Катастарско-топографски план израдио:
Биро за геодетске послове "ГЕО-ДИСТ"
Кладово, Обилићева бр.10

BiroCvetković

БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ
"БИРО ЦВЕТКОВИЋ" ДОО КНЈАЗЕВАЦ

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

Objekat i mesto gradnje: Stambeno-poslovni objekat (Su+P+2+Pk) na k.p. br.3953 KO Kladovo Opština Kladovo	Vrsta tehničke dokumentacije: UP	Размера: 1 : 200
Одговорни урбаниста и одговорни пројектант: Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh. Број лиценсе: 200 - 0545 - 03	Ознаке и назив дела пројекта: URBANISTIČKI PROJEKAT	
Пројектант сарадник: Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh. Број лиценсе: 300 L795 12	Назив цртежа: SITUACIONI PLAN SA PARTERNIM UREĐENIEM	
Investitor: BLOK "B" DOO Kladovo, Mihajla Pupina br.8	Datum: Knjaževac, 2026.	Број листа: B-II-4

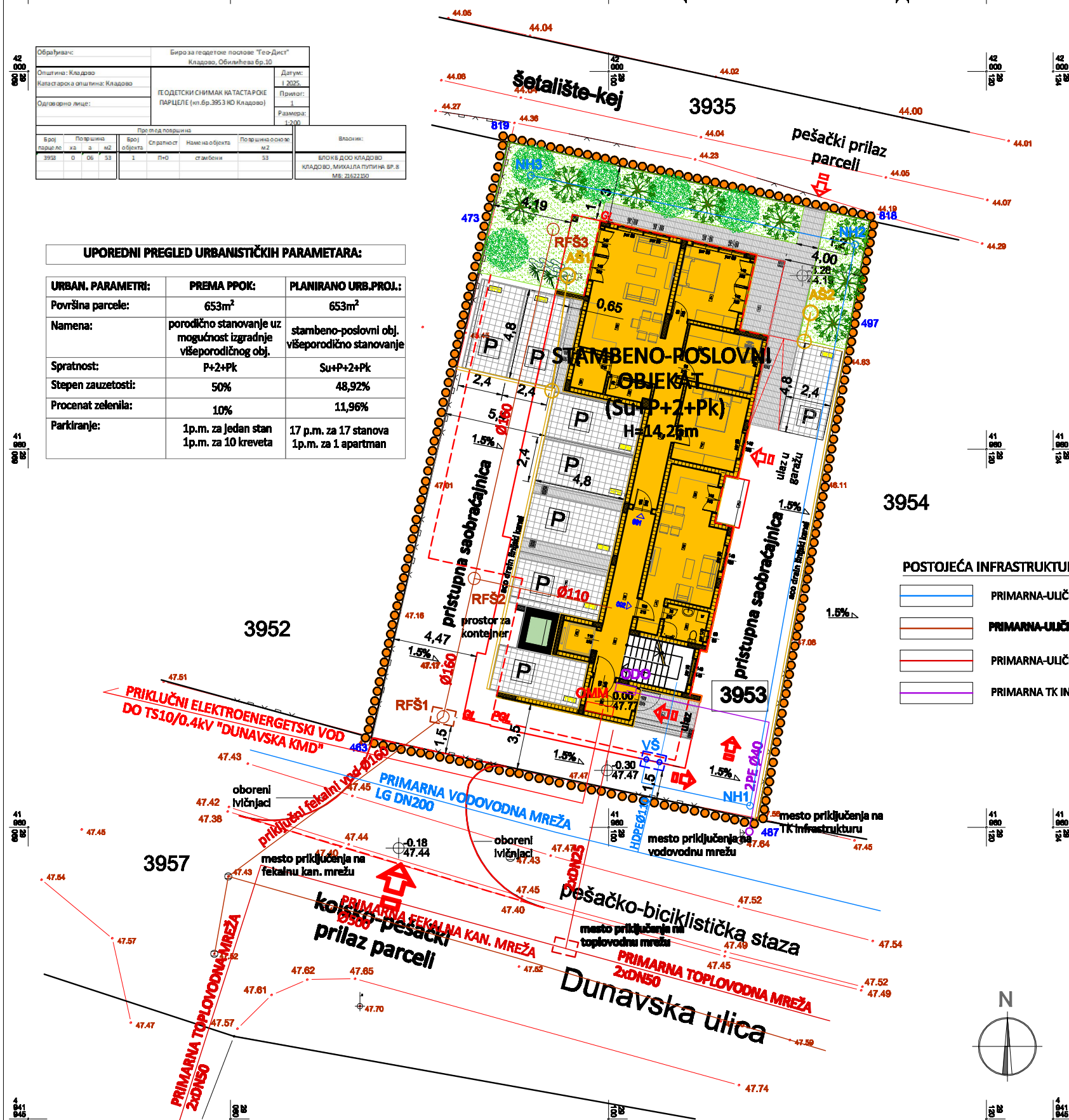
КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА БРОЈ 3953 КО КЛАДОВО

Образлазач:		Биро за геодетски послове "ГеоДист" Кладово, Обилнићева бр.10			
Општина: Кладово Катастарна општина: Кладово		ГЕОДЕТСКИ СНИМАК КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (кп.бр.3953 Ю Кладово)		Датум:	1.2025.
Одговорно лице:				Привил:	1
				Размера:	1:200
Плошта површина					
Број парцела	Површина х м х м	Број објект	Сградност	Назив на објект	Површина објект м ²
3953	0 06 53	1	Г/по	стајба	53
Валови:					
БЛОК Б ДОО КЛАДОВО КЛАДОВО, МИХАИЛА ПУТИНА БР. 8					

UPOREDNI PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA:

URBAN. PARAMETRI:	PREMA PPOK:	PLANIRANO URB.PROJ.:
Površina parcele:	653m ²	653m ²
Namena:	porodično stanovanje uz mogućnost izgradnje višeporodičnog obj.	stambeno-poslovni obj. višeporodično stanovanje
Spratnost:	P+2+Pk	Su+P+2+Pk
Stepen zauzetosti:	50%	48,92%
Procenat zelenila:	10%	11,96%
Parkiranje:	1p.m. za jedan stan 1p.m. za 10 kreveta	17 p.m. za 17 stanova 1p.m. za 1 apartman



LEGENDA

- KATASTRARSKO STANJE**

FAKTIČKO STANJE

GRANICA ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

PRELOMNE TAČKE KATASTRARSKE PARCELE

POSTOJEĆA ip br. 3063 KO Kladovo

KATASTRARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (Dunavska ulica)

KATASTRARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE

KATASTRARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (Šetalište-ke)

KATASTRARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT (VIŠEPORODIČNO STANOVANJE)

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

- 
- SREDNJI LIŠČARI**
- NISKO UKRASNO ŠIBLJE**

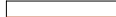
LEGENDA POVRŠINA:

- | | |
|---|---|
|  | SAOBRAČAJNA POVRŠINA-PRISTUPNA SAOBRAČAJNICA-TUCANIK |
|  | PEŠAČKE KOMUNIKACIJE-BEHATON PLOČE |
|  | POVRŠINA PARKINGA - BEHATON ŠUPLJI RASTER ELEMENTI |
|  | UREĐENA ZELENA POVRŠINA |
|  | POVRŠINA ZA KONTEJNER-BETON |
|  | KONTEJNER ZA KOMUNALNI OTPAD |

POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA

- | | |
|---|---|
|  | PRIMARNA-ULIČNA VODOVODNA MREŽA LG DN200 |
|  | PRIMARNA-ULIČNA FEKALNA KAN. MREŽA Ø500 |
|  | PRIMARNA-ULIČNA TOLOVODNA MREŽA 2xDN50 |
|  | PRIMARNA TK INFRASTRUKTURA |

NOVOPLANIRANA INFRASTRUKTURA

- | | | | |
|---|------------------------------------|---|--|
|  | SEKUNDARNA VODOVODNA MREŽA PEØ110 |  | NOVOPLANIRANI ELEKTROENERGETSKI PRIKLJUČNI VOD DO TS 10/0.4KV "DUNAVSKA KMD" |
|  | VODOVODNA ŠAHTA |  | MERNI ORMAN (OMM) |
|  | SEKUNDARNA FEKALNA KAN. MREŽA Ø160 |  | SEKUNDARNA TK INFRASTRUKTURA (2PEØ40) |
|  | REVIZIONA FEKALNA ŠAHTA |  | ODO ORMAN |
|  | SEKUNDARNA ATMOSFERSKA KAN. MREŽA |  | SEKUNDARNA TOPLOVODNA MREŽA 2xDN50 |
|  | AOO DRAIN MULTILINE-LINIJSKI KANAL |  | PRIKLJUČNA TOPLOVODNA ŠAHTA |
|  | SEPARATOR NAFTNIH DERIVATA | | |
|  | PONIRLUČI BUNAR | | |

КАТАСТАРСКА ОПШТИНА И ВЕЗЕ ЛИСТОВА
Општина Кладово
КО Кладово

Катастарско-топографски план израдио:
Биро за геодетске послове "ГЕО-ДИСТ"
Кладово, Обилићева бр.10

Biro Cvetković

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

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

Objekat / mesto gradnje:
Stambeno-poslovni objekat (Su+P+2+Pk)
 na k.p. br.3953 KO Kladovo
 Opština Kladovo

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

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

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

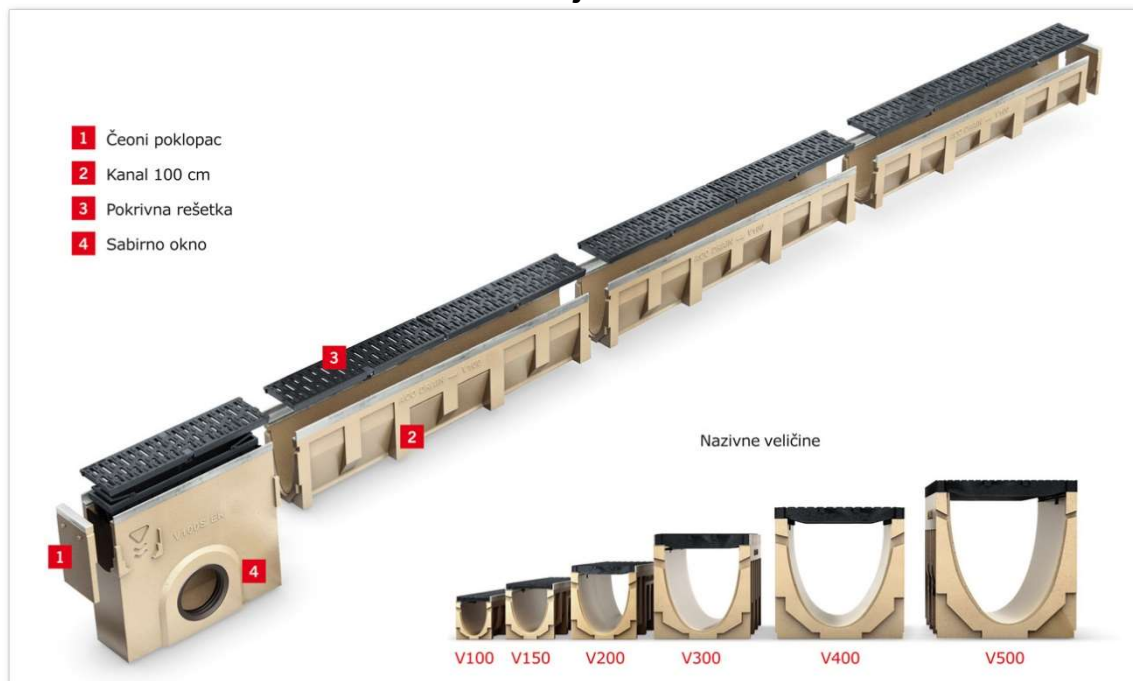
Oznaka i naziv dela projekta: **URBANISTIČKI PROJEKAT**

Naziv crteža:
**SINKRON PLAN INFRASTRUKTURE
SA PRIKLJUČIMA NA SPOLNJU MREŽU
PLANIRANO STANJE**

Investitor: BLOK "B" DOO Kladovo, Mihajla Pupina br.8	
Datum: Kladovo, 2023.	Broj lista: B-II-5

IDEJNO REŠENJE INFRASTRUKTURNIH OBJEKATA
ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

ACO DRAIN MULTILINE-систем линијских канала



ACO OLEOPATOR P- сепаратор нафтних деривата



C - DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

PROJEKTNI ZADATAK
URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE
ZA IZGRADNJU STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA (Su+P+2+Pk)
na k.p.br.3953 K.O. Kladovo

Izraditi Urbanistički projekat za potrebe izgradnje Stambeno-poslovnog objekta (Su+P+2+Pk) na k.p.br.3953 K.O.Kladovo.

Urbanistički projekat izraditi u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Sl.glasnik RS“ br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 -US, 24/11, 121/12, 42/13 –US, 50/13 –US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr.zakon, 9/20 , 52/21, 62/23 i 91/25), važećom planskom dokumentacijom, informacijom o lokaciji, kao i uslovima nadležnih imaoaca javnih ovlašćenja.

INVESTITOR:

Blok “B” DOO Kladovo



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 28.05.2026. 12:54:14

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	f5dee26e-2c7d-4267-b130-6290227ac696
Матични број општине:	70572
Општина:	КЛАДОВО
Матични број катастарске општине:	716634
Катастарска општина:	КЛАДОВО
Датум ажурности:	27.05.2026. 14:37
Служба:	КЛАДОВО
Извор податка:	КЛАДОВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ДУНАВСКА
Број парцеле:	3953
Површина m²:	653
Број извода (*):	801
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	53
Број дела:	2
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	500
Број дела:	3
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ВОЋЊАК 2. КЛАСЕ
Површина m²:	100
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	БЛОК Б ДОО КЛАДОВО
Адреса:	КЛАДОВО, МИХАЈЛА ПУПИНА 8
Матични број лица:	0000021622150
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	500/653
Назив:	БЛОК Б ДОО КЛАДОВО
Адреса:	КЛАДОВО, МИХАЈЛА ПУПИНА 8
Матични број лица:	0000021622150
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	153/653
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	

GORAN ŽIVANOVIĆ PR
POSLOVODNIK ZA GEODETSKE POSLOVE
GEO-DIST
KLADOVO

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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


GORAN ŽIVANOVIĆ PR
BIRO ZA GEODETSKE POSLOVE
GEO-DIST
KLADOVO



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 28.05.2026. 12:49:42

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	beff9322-a842-478a-8e2c-687d6fc10421
Матични број општине:	70572
Општина:	КЛАДОВО
Матични број катастарске општине:	716634
Катастарска општина:	КЛАДОВО
Датум ажурности:	27.05.2026. 14:37
Служба:	КЛАДОВО
Извор податка:	КЛАДОВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ДУНАВСКА
Број парцеле:	3953
Површина m²:	653
Број извода (*):	801
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	53
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	БЛОК Б ДОО КЛАДОВО
Адреса:	КЛАДОВО, МИХАЈЛА ПУПИНА 8
Матични број лица:	0000021622150
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	500/653
Назив:	БЛОК Б ДОО КЛАДОВО
Адреса:	КЛАДОВО, МИХАЈЛА ПУПИНА 8
Матични број лица:	0000021622150
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	153/653
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	ДУНАВСКА
Кућни број:	37
Кућни подброј:	
Површина m²:	53

BORAN ŽIVANOVIĆ PR
BIRO ZA GEODETSKE POSLOVE
GEO-DIST
KLADOVO

Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
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:	БЛОК Б ДОО КЛАДОВО
Адреса:	КЛАДОВО, МИХАИЛА ПУПИНА 8
Матични број лица:	0000021622150
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

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

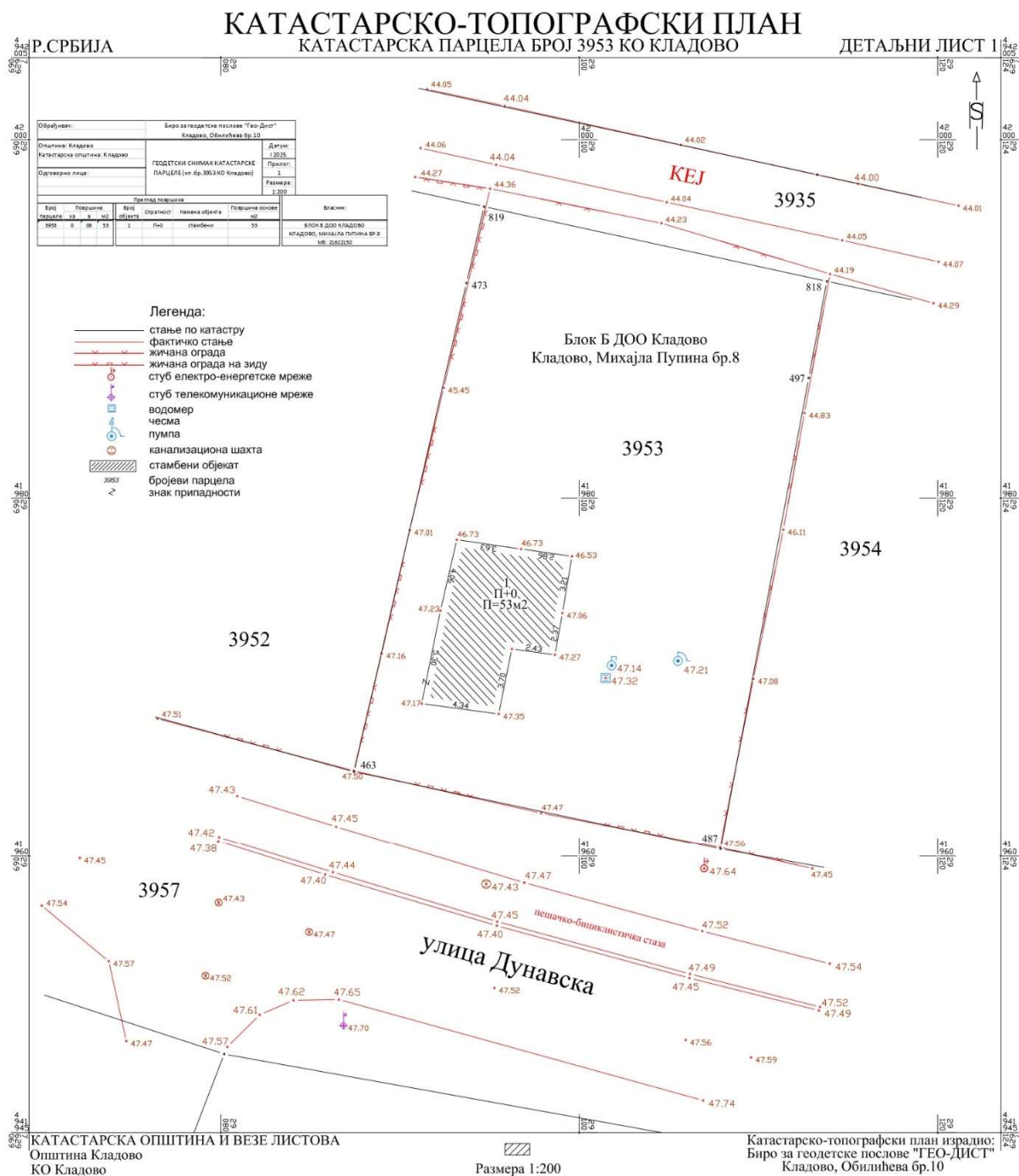
Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

 **GORAN ŽIVANOVIĆ PR**
BIRO ZA GEODETSKE POSLOVE
GEO-DIST
KLADOVO



*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonskurazradu lokacije
za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta (Su+P+2+Pk) na k.p.br. 3953 K.O. Kladovo*

Република Србија
ОПШТИНА КЛАДОВО
Општинска управа Кладово
Одељење за урбанизам, грађевинарство и
Планирање
Број: 353-21/2024-III-04
01.08.2024. год

Одељење за урбанизам, грађевинарство и планирање Општинске управе Кладово, решавајући по захтеву број: 353-21/2024-III-04 од 31.07.2024. године поднет од „БЛОК Б“, ДОО КЛАДОВО ул. Михајла Пупина бр.8, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/23) и Измене и допуне плана генералне регулације Кладова („Сл. лист општине Кладово“, бр. 15/2018, 13/2019-исправка и 1/2024) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

За кп.бр. 3953 КО Кладово, општина Кладово

Катастарска парцела бр. 3953 КО Кладово налазе се у границама Измене и допуне плана генералне регулације Кладова („Сл. лист општине Кладово“ бр. 15/2018, 13/2019-исправка и 1/2024) у оквиру V- Урбанистичке целине: „ЂЕРДАП“ као површине за породично становање.

Површине за породично становање:

Претежна (доминантна) намена: породично становање (уз могућност изградње вишепородичног објекта, на парцели прописане величине) за коју је прописана обавезна израда урбанистичког пројекта.

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: 5 и више стамбених једница

Типологија објекта: слободностојећи

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

слободностојећи објекат:

ширина фронта: мин. 20 m

површина парцеле: мин. 600 m², макс. 1.800 m²

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

слободностојећи објекти: минимално 1/4 висине вишег објекта, у случају отварања отвора стамбених просторија, али не мање од 4,0 m

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

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

12.08.2024.
[Својеручни потпис]

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonskurazradu lokacije
za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta (Su+P+2+Pk) na k.p.br. 3953 K.O. Kladovo*

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

Минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели: 10%

Највећи дозвољени индекс заузетости: 50%

Максимална спратност објекта: до П+2+Пк

Паркирање возила: на сопственој парцели, једно паркинг место за један стан.

Уколико није могуће остварити наведене критеријуме за породични стамбено- пословни, пословни, пословно-производни, вишепородични стамбени и вишепородични стамбено пословни објекат, потребно је са надлежним органом локалне управе уговорити начин остваривања паркирања у оквиру јавног паркинга;

На јавном паркингу може се предвидети максимално 30% укупно потребних паркинг места за путничка возила за одређену намену парцеле.

Тако реализован паркинг има третман јавног паркинг простора, уз прибављање услова надлежног јавног предузећа/или општинског органа о могућностима реализације и просторним могућностима и склапање уговора са надлежним предузећем/или општинским органом, које управља јавном површином.

Изузетно, потребан број паркинг места може се обезбедити истовременом изградњом паркинга на другој парцели, на удаљености мањој од 50 m.

Уколико се паркинг простор обезбеђује на другој парцели, обавеза је истовремено издавање локацијских услова и грађевинске дозволе за објекат и за паркинг простор и не може се издати употребна дозвола, уколико није изграђен и паркинг простор.

Напомена:

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Информацију о локацији доставити:

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

Припремила,
Милојка Радојковић



Руководилац,

Димитрије Циклушевић дипл.п.планер



Наветник,

Душан Белић, дипл.правник



C - II USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA:

ЈП „Јединство”
Број:48-06/25
06.02.2025. год.
Кладово

БЛОК Б ДОО
локација ул. Дунавска бр. 37
Кладово

По поднетом захтеву бр. 179 од 03.02.2025. године за издавање локацијских услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пк на кп.бр. 3953 КО Кладово

Подносилац захтева: "БЛОК Б" д.о.о. Кладово ул. Михајла Пупина бр. 8 Кладово
ПИБ: 112178412, МБ: 21622150

ЈП "Јединство" Кладово -Техничка служба издаје

УСЛОВЕ

За водоводну мрежу, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пк на кп.бр. 3953 КО Кладово.

Прикључење одрадити на уличну водоводну мрежу LG DN 200 у улици Дунавска на јавној површини (кп.бр. 3957 КО Кладово), прикључком DN 100. Притисак у мрежи до 7 bar.

Водоводни прикључни вод PE Ø 110 изградити праволинијски од уличне водоводне мреже LG DN 200 у улици Дунавска до прописно изграђеног водомерног склоништа (шахт) унутар кп.бр. 3953 КО Кладово.

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

Унутар кп.бр. 3953 КО Кладово у прописно изграђено водомерно склониште (шахт), независно уградити водомере са пропусним вентилима на:

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

За потребе изградње водоводног прикључног вода PE Ø 110, потребно је прекопати јавну површину (земљану површину) у улици Дунавска, **а за потребе прекопавања исте потребно је обезбедити писану сагласност од управљача путева.**

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

Напомена:

Приликом изградње водоводног прикључног вода PE Ø 110 на јавној површини у улици Дунавска, исти пресеца примарну топловодну мрежу 2 x DN 50. Сва укрштања са другим инсталацијама морају се одрадити као трајна, кроз заштитну колону тј. да не дође до оштећења на другим инсталацијама, приликом откопавања истих.

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

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

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

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

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

Код пројектовања водоводног прикључка придржавати се постојећих важећих стандарда за огрице са вентилом и одвојком за прикључак од 1", 6/4", 2". За одвојке веће од 2" пројектовати огранке са одвојком за прирубницу уз обавезно уграђивање затварача. За прикључке веће од 100mm обавезно тражити сагласност ЈП „Јединство” - Техничке службе. Уколико се на објекту појави више врста потрошача (локали, склоништа, станови, топлотна подстанница 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.

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonskurazradu lokacije
za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta (Su+P+2+Pk) na k.p.br. 3953 K.O. Kladovo*

У прилогу Вам достављамо копију ситуације уличне водоводне мреже DN 200 и DN 100 у улици Дунавска, испред кп.бр. 3953 КО Кладово.

Обрадио

Дејан Рајх

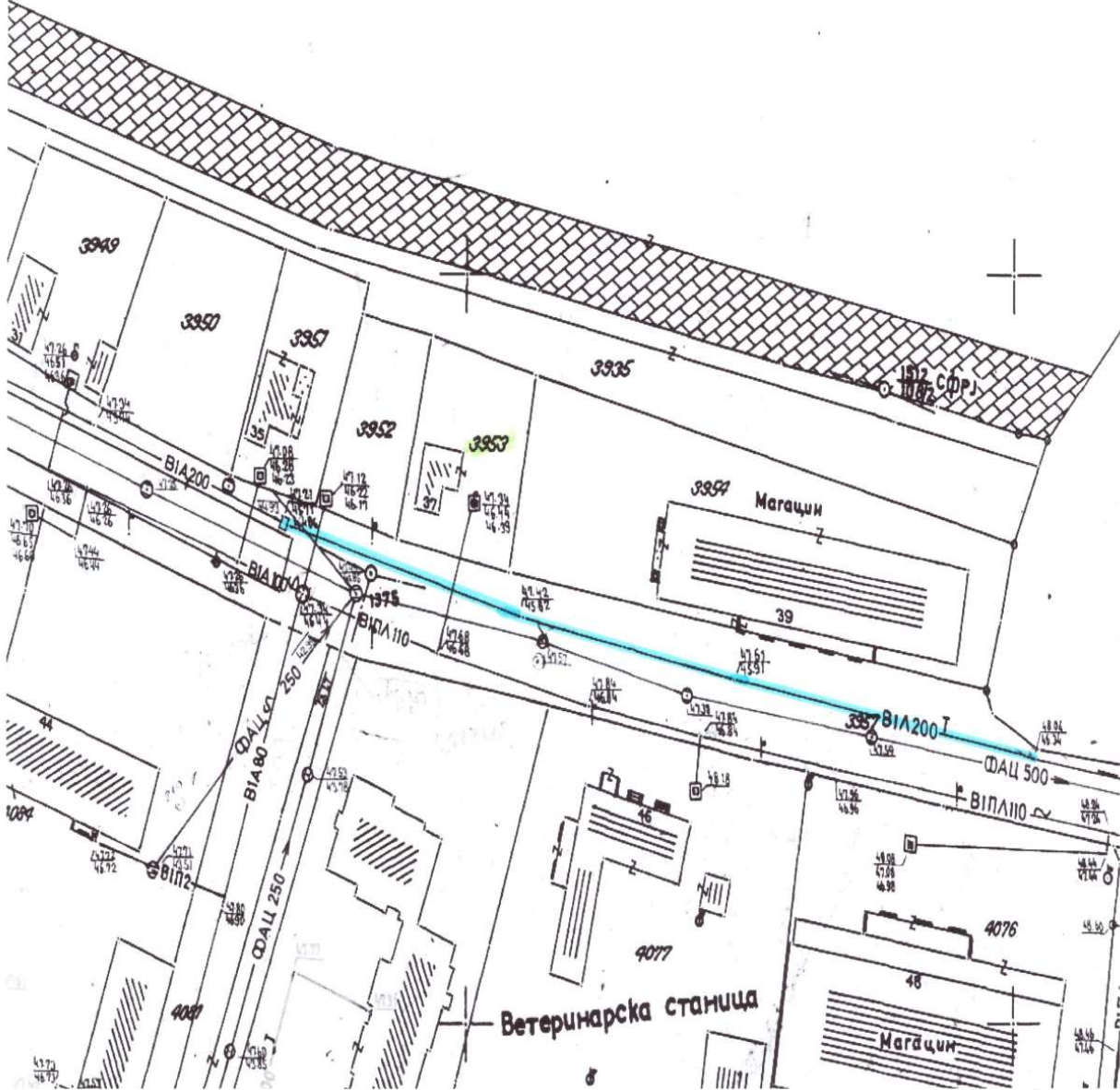
Извршни директор

Бранко Мајкановић

Директор

Давид Бурђевић





Блок Б доо – локација кп.бр.3953 КО Кладово

ЈП „Јединство”
Број: 49-06/25
06.02.2025. год.
Кладово

БЛОК Б ДОО
локација ул. Дунавска бр. 37
Кладово

По поднетом захтеву бр. 180 од 03.02.2025. године за издавање локацијских услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пк на кп.бр. 3953 КО Кладово

Подносилац захтева: "БЛОК Б" д.о.о. Кладово ул. Михајла Пупина бр. 8 Кладово
ПИБ: 112178412, МБ: 21622150

ЈП "Јединство" Кладово -Техничка служба издаје

УСЛОВЕ

За фекалну канализациону мрежу, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пк на кп.бр. 3953 КО Кладово.

Прикључење одрадити на фекалну канализациону мрежу у окно фекалног колектора Ø 500 кота 47.45/41.85 (дубина окна 5,50 m) у улици Дунавска на кп.бр. 3957 КО Кладово, прикључком Ø 160 до максимално дозвољене дубине од 1,40 m. тј. до максимално дозвољене коте 47.45/46.00.

Фекални канализациони прикључни вод PVC Ø 160 до максимално дозвољене дубине од 1,40 m. тј. до максимално дозвољене коте 47.45/46.00, изградити праволинијски од окна фекалног колектора Ø 500 кота 47.45/41.85 (дубина окна 5,50 m) у улици Дунавска на кп.бр. 3957 КО Кладово до прописно изграђене ревизионе шахте, унутар кп.бр. 3953 КО Кладово.

Напомена:

Прикључење на фекалну канализациону мрежу у окно фекалног колектора Ø 500 кота 47.45/41.85 (дубина окна 5,50 m) у улици Дунавска на кп.бр. 3957 КО Кладово, пројектовати до максимално дозвољене дубине од 1,40 m. тј. до максимално дозвољене коте 47.45/46.00, без сутеренских просторија. Одвођење фекалних вода из просторија сутерена, пројектовати преко система за препумпавање фекалних вода, како би се обезбедила сигурност да не дође до изливања канализације у сутерену објекта.

Приликом изградње канализационог прикључног вода PVC Ø 160 на јавној површини у улици Дунавска, исти пресеца уличну водоводну мрежу LG DN 200 и примарну топлотворну мрежу 2 x DN 50. Сва укрштања са другим инсталацијама морају се одрадити као трајна, кроз заштитну колону тј. да не дође до оштећења на другим инсталацијама, приликом откопавања истих.

За потребе изградње канализационог прикључног вода, потребно је прекопати јавну површину (асфалтирани коловоз) у улици Дунавска, испред кп.бр. 3953 КО Кладово, **а за потребе прекопавања исте потребно је обезбедити писану сагласност од управљача путева.**

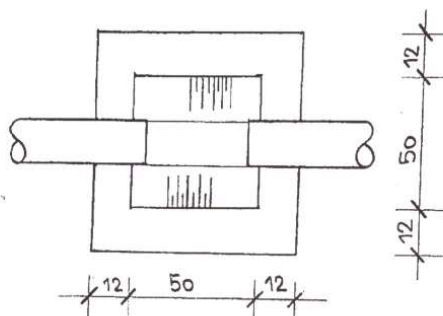
Копију издате сагласности од стране управљача путева потребно је доставити Јавном предузећу Јединство пре израде канализационог прикључка.

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

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

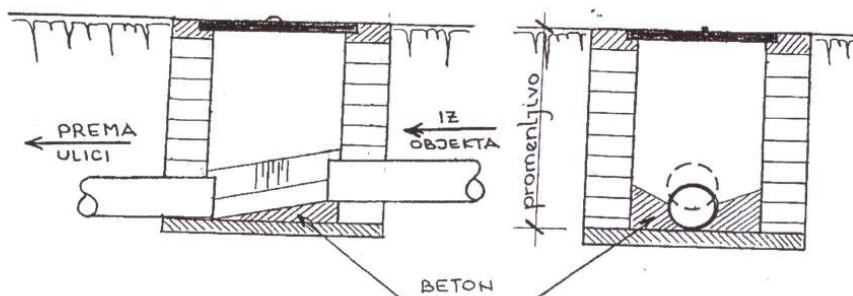
Ревизиони шахт се изграђује након израде прикључка и може бити квадратног облика (погледати скицу бр. 1 и 2) или кружног облика од бетонских или PVC цеви Ø 500mm.

Основа



Скица бр. 1

Пресек



Скица бр. 2

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

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

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

Уколико отпадне воде садрже механичке састојке који могу оштетити или запушити мрежу за 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 уређаја за пречишћавање.

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

Уколико се на објекту појави више врста потрошача (локали, склоништа, топлотна подстанница 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 ЈП „Јединство” Кладово, а земљане радове подносилац захтева тек после подношења захтева за спој и добијање упутстава од овлашћеног лица ЈП „Јединство” Кладово.

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

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

Рок важности УСЛОВА је две године од дана издавања.

У прилогу Вам достављамо копију ситуације фекалне канализационе мреже у улици Дунавска, испред кп.бр. 3953 КО Кладово.

Обрадио

Дејан Рајх

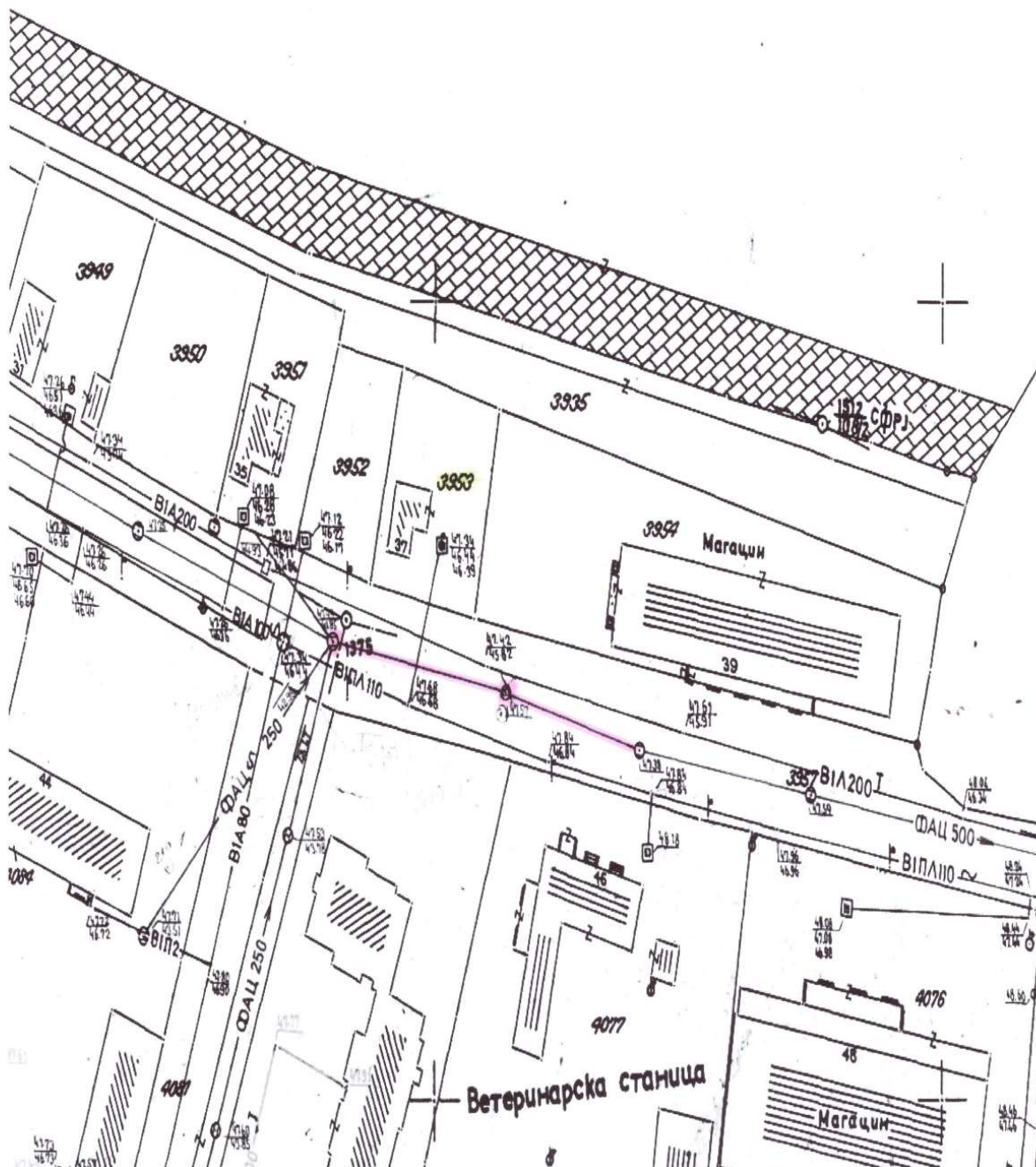
Извршни директор

Бранко Мајкановић

Директор

Давид Бурђевић





Блок Б доо – локација кп.бр. 3953 КО Кладово

ЈП „Јединство“
Број: 49-07/25
06.02.2025. год.
Кладово

БЛОК Б ДОО
локација ул. Дунавска бр. 37
Кладово

По поднетом захтеву бр. 181 од 03.02.2025. године за издавање локацијских услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пк на кп.бр. 3953 КО Кладово

Подносилац захтева: "БЛОК Б" д.о.о. Кладово ул. Михајла Пупина бр. 8 Кладово
ПИБ: 112178412, МБ: 21622150

ЈП "Јединство" Кладово -Техничка служба издаје

ОБАВЕШТЕЊЕ О ИНФРАСТРУКТУРИ

За атмосферску мрежу, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пк на кп.бр. 3953 КО Кладово.

Део насеља у коме се налазе предметне парцеле не поседује изграђену инфраструктуру атмосферске мреже.

Обрадио

Дејан Рајх

Извршни директор

Бранко Мајкановић

Директор

Давид Бурђевећ

ЈП „Јединство”
Број:93-02/25
06.02.2025. год.
Кладово

БЛОК Б ДОО
локација ул. Дунавска бр. 37
Кладово

По поднетом захтеву бр. 182 од 03.02.2025. године за издавање локацијских услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пк на кп.бр. 3953 КО Кладово

Подносилац захтева: "БЛОК Б" д.о.о. Кладово ул. Михајла Пупина бр. 8 Кладово
ПИБ: 112178412, МБ: 21622150

ЈП "Јединство" Кладово -Техничка служба издаје

УСЛОВЕ

За топловодну мрежу, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пк на кп.бр. 3953 КО Кладово.

Прикључење стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пк са кп.бр. 3953 КО Кладово, одградити на примарну топловодну мрежу 2 x DN 50 у улици Дунавска.

Са претходно наведене примарне топловодне мреже, топлотном енергијом снабдева се објекат површине 340,44 m², чији је прикључни капацитет 75 kW.

Напомена:

Приликом изградње топловодног прикључног вода, одговарајућег пресека на јавној површини у улици Дунавска исти пресеца уличну водоводну мрежу LG DN 200. Сва укрштања са другим инсталацијама морају се одградити као трајна, кроз заштитну колону тј. да не дође до оштећења на другим инсталацијама, приликом откопавања истих.

Параметри рада топлане центар су:

- Радни режим топлане је 100°C/65°C
- Притисак у примарној топловодној мрежи је 6 bar.

За потребе прикључивања на примарну топловодну мрежу 2 x DN 50, у улици Дунавска, потребно је изградити:

- прикључни вод од предизолованих цеви, одговарајућег пресека, од места прикључивања на примарну топловодну мрежу 2 x DN 50 до топлотне подстанице на кп.бр. 3953 КО Кладово
- на месту прикључења на примарну топловодну мрежу 2 x DN 50, изградити прописно топловодно склониште (шахт)
- уградњу затварача у топловодно склониште (шахт) на месту прикључивања на примарну топловодну мрежу
- топлотну подстаницу одговарајуће снаге са пратећом електро и машинском опремом

Пројекат 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 стамбене зграде са кп.бр. 3953 КО Кладово, не постоје услови за загревање воде за санитарне потребе или у неке друге сврхе.

У прилогу достављамо:

- Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије ЈП „Јединство“ Кладово
- Копију ситуације постојеће примарне топловодне мреже 2 x DN 50 у улици Дунавска

Обрадио

Дејан Рајх

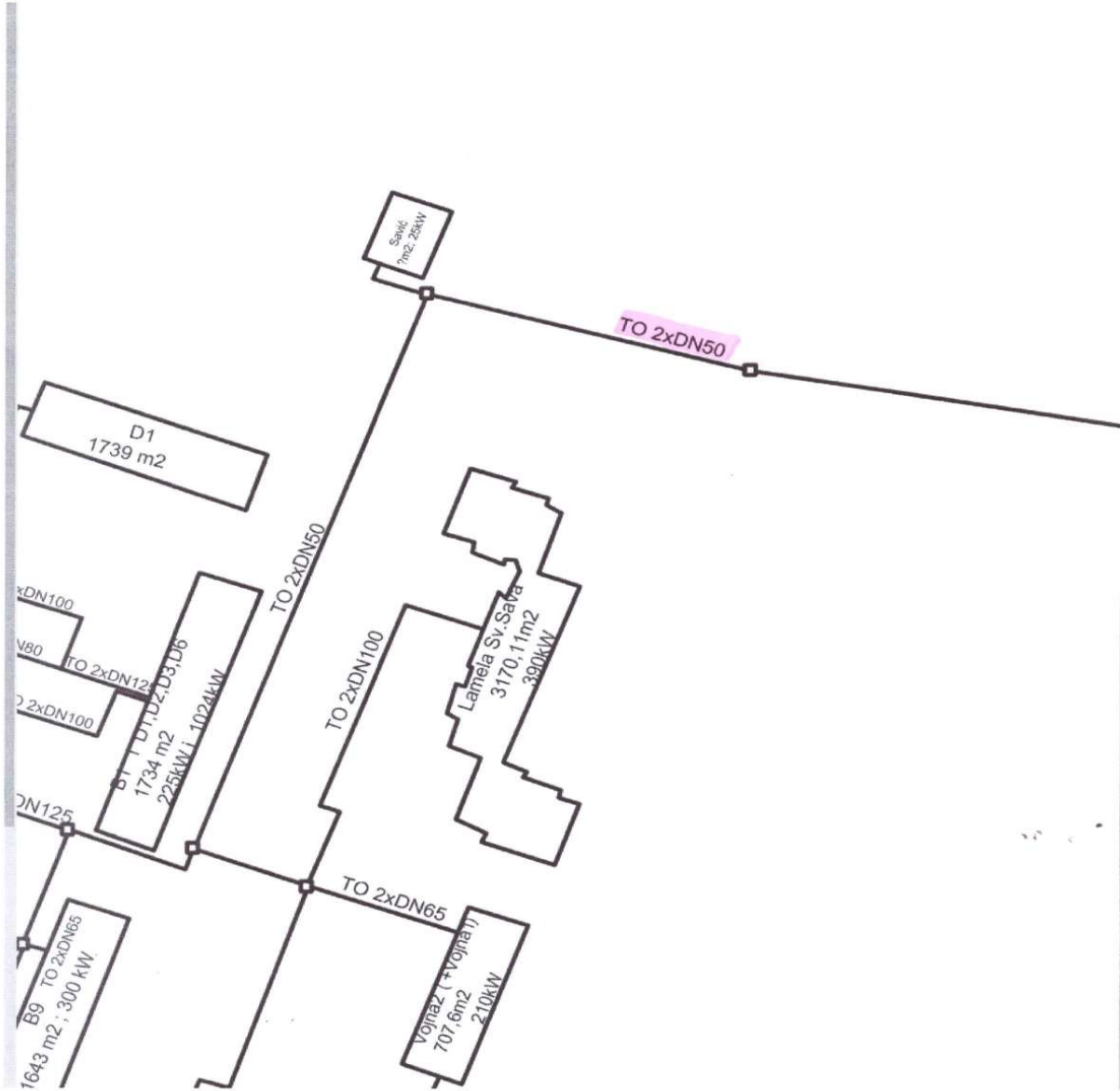
Извршни директор

Бранко Мајкановић

Директор

Давид Ђурђевић





Примарна топловодна мрежа 2 x DN 50 у улици Дунавска

ЈП „КОМУНАЛАЦ“
КЛАДОВО
Бр: 80-1/2025
Датум: 06.02.2025.год.
Кладово, 22. септембар бр.186

BLOCK B DOO
Седиште ул.Михајла Пупина бр.8
За локацију Ул. Дунавска
Кладово
ПИБ 112178412

ПРЕДМЕТ: Одговор на Ваш Захтев, од 03.02.2025.год.

Разматрајући Ваш Захтев за издавање услова за одлагање комуналног отпада са кп бр. 3953 КО Кладово, а све за потребе израде потребне документације за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног-стамбеног објекта спратности (Су+П+2+Пк), **обавештавамо Вас да се:**

Стичу услови за одлагање комуналног отпада са парцеле кп бр.3953 КО Кладово.
ЈП „Комуналац“ Кладово је у обавези да празни контејнере које власник набави.
Празњење контејнера вршиће се на основу Уговора између власника објекта и ЈП „Комуналац“ Кладово.

Припремила

Бојана Виорикић, стр.саобр.инж.

ДИРЕКТОР.

Горан Матовић, мастер економиста



ЈП „КОМУНАЛАЦ“
КЛАДОВО
Бр: 79-1/2025
Датум: 06.02.2025.год.
Кладово, 22. септембар бр.186

BLOCK B DOO
Седиште ул.Михајла Пупина бр.8
За локацију Ул. Дунавска
Кладово
ПИБ 112178412

ЈП „Комуналац“ Кладово као ималац јавног овлашћења, у поступку по вашем захтеву, од 03.02.2025. год. за издавање услова за прикључење интерне саобраћајнице са кп бр. 3953 КО Кладово на кп бр. 3957 КО Кладово, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње вишепородичног-стамбеног објекта (Су+П+2+Пк) на кп бр. 3953 КО Кладово, на основу члана 12. став 2. тачка 1. Одлуке Скупштине општине Кладово, о јавним и некатегорисаним путевима на територији општине Кладово ("Сл.лист општине Кладово",бр.15/2019), **издају се следећи:**

У С Л О В И

1. Улазно - излазну саобраћајницу пројектовати са минималном ширином коловоза од 5,00м;
2. Код улазно - излазне саобраћајнице радијуси треба да буду мин. 5,00м.
3. Одводњавање атмосферских падавина са приступне-интерне саобраћајнице решавати у оквиру кп бр. 3953 КО Кладово, а не ка кп бр. 3957 КО Кладово тј. Дунавској улици.
4. Коловозна конструкција приступне-интерне саобраћајнице на споју са Дунавском улицом треба да буде од асфалтног застора.
5. На делу где приступна саобраћајница пресеца пешачко-бициклистичку стазу, приступну саобраћајницу изградити у нивоу са Дунавском улицом и сам предаз интерне саобраћајнице преко пешачко-бициклистичке стазе обележити саобраћајном сигнализацијом (вертикалном и хоризонталном).

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

Ови Услови важе годину дана од дана издавања.

С поштовањем,

Припремила,

Бојана Виорикић, стр.саоб.инж.

ДИРЕКТОР
Горан Матовић, мастер економиста



ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ

2581200-Д.10.08.-123240/1-2025, 18.03.2026

Електродистрибуција Зајечар
Трг ослобођења 37, Зајечар

AAAE6067323176650

Број: 2581200 Д 10.08 -123240/1-26

Датум: 18 MAR 2026

Блок Б доо

Кладово

Михајла Пупина бр. 8

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње стамбене зграде на к.п. бр. 3953 КО Кладово

Поводом Вашег захтева, наш број 2581200-Д.10.08-53706/1-2025, којим тражите услове за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње стамбене зграде са 15-18 станова, спратности Су+П+2+Пк у ул. Дунавска у Кладову, на к.п. бр. 3953 КО Кладово, дајемо следеће податке и услове:

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

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

Обзиром да стамбена зграда неће бити прикључена на систем даљинског грејања, те да ће имати од 15 до 18 стамбених јединица, процењена једновременана снага објекта према Правилима о раду дистрибутивног система износи 165 kW.

За потребе прикључења планираног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије биће потребно је:

1. Повећати снагу (по потреби) ТС 10/0,4 kV „Дунавска КМД“ на к.п. бр. 7020 КО Кладово. ТС је грађена за крајњу снагу 1000 kVA, а тренутно је уграђен енергетски трансформатор 630 kVA. У зависности од реализације прикључака за друге објекте, а чије је прикључење планирано на ову ТС, у моменту издавања услова за пројектовање и прикључење биће утврђена потреба за евентуалном заменом постојећег енергетског трансформатора трансформатором веће снаге.
2. Изградити нисконапонске кабловске водове од ТС 10/0,4 kV „Дунавска КМД“ до објекта који се прикључује кабловима типа РР00-А одговарајућег пресека.
3. Опремити мерна места за стамбене јединице у улазном холу зграде. Сва мерна места морају бити несметано доступна овлашћеним лицима Електродистрибуције.

Закључење уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Зајечар и странке или јединице локалне самоуправе о повећати снагу ТС 10/0,4 kV „Дунавска КМД“ јесте предуслов за издавање грађевинске дозволе за стамбену зграду.

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ**

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

Сви трошкови падају на терет инвеститора.

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

Обрадила,

Лидија Милановић, дипл.ел.инж.



Директор Огранка,

166

мр Неџад Николић, дипл.економиста

Доставити:

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

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211- 72716/3 - 2025

ДАТУМ: 20.02.20245. год.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

ЛКРМ: 277

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

ВОЖДОВА 11А,18000 НИШ

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

У С Л О В Е

за израду Урбанистичког пројекта за изградњу и прикључење на постојећу телекомуникациону мрежу стамбеног објекта на кп.бр. 3953 КО Кладово у Кладову

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

1. На предметној парцели нема Телеком-ове инфраструктуре.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

I Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

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

Оптичка приступна мрежа

Телеком Србија предлаже изградњу оптичке мреже у конфигурацији ГПОН са оптичким каблом до сваког стана. За потребе реализације 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 600x600x300(мм) (вис x шир x дуб). У ОДО орману се обавља терминација долазног дистрибутивног оптичког кабла и инсталационих оптичких каблова са SC/APC. У ОДО орману монтирати пасивни оптички сплитер.
- За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта монтирани успонски регал и ребрасто црево по регалу, најмање Фи 36 мм, кроз које треба провући дистрибутивне каблове од ОДО ормана до сваке оптичке спратне кутије (ОСК)
- Од ОДО ормана, до свих припадајућих ОСК полаже се по један оптички кабл, TOSM 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 x шир x дуб) У ОСК обавља се прелаз са каблова вертикалног развода на хоризонталне инсталационе каблове.

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

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

II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

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

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

Прилог: Ситуациони план са учртаном постојећом и планираном ТК инфраструктуром

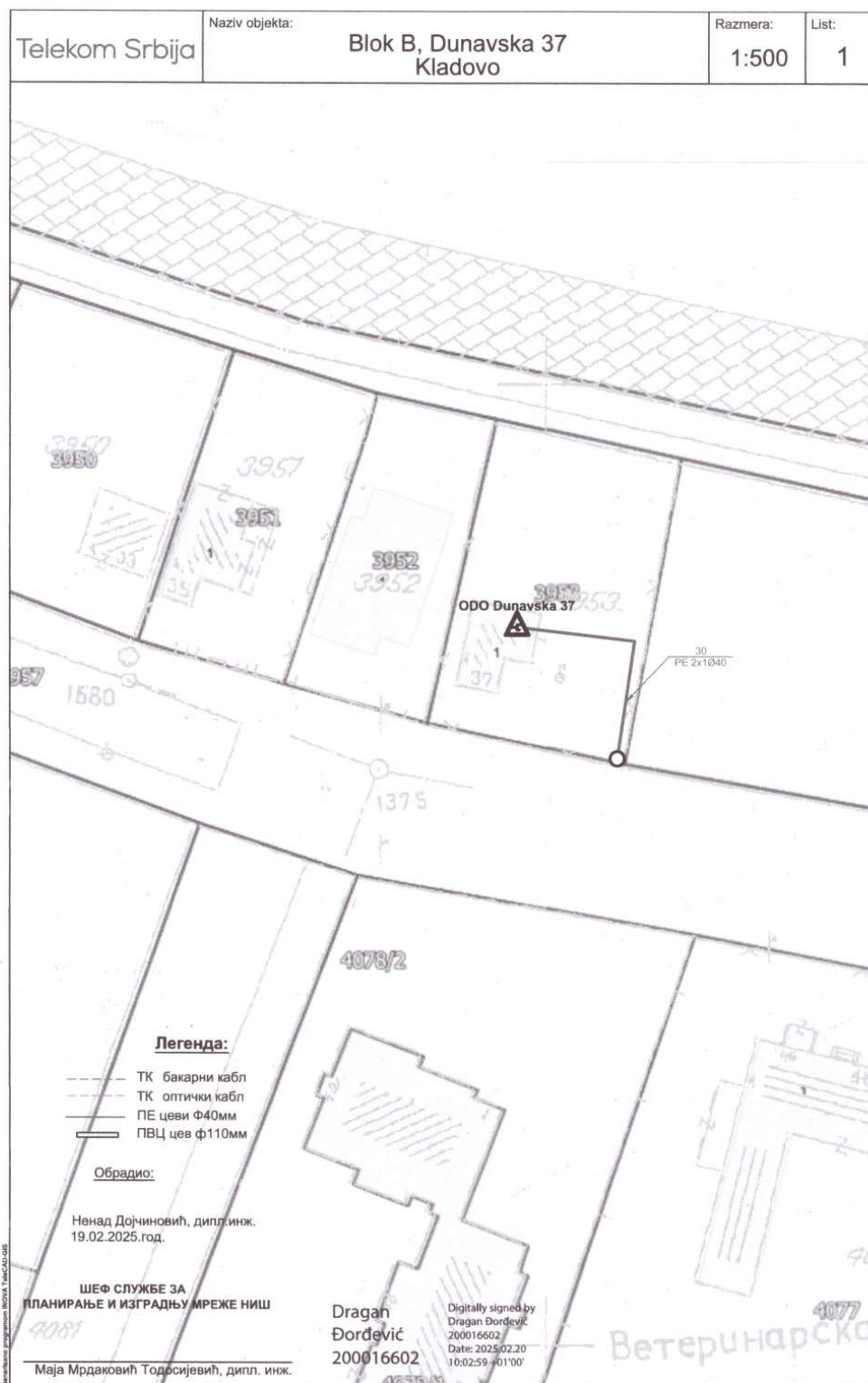
С поштовањем,

Dragan
Đorđević
200016602

Digitally signed by
Dragan Đorđević
200016602
Date: 2025.02.20
10:05:15 +01'00'

Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.





Република Србија
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ
Ниш, Добричка 2, тел. 018/523-414, факс 018/523-412
E-mail: kontakt@zzsknis.rs
Број: 261/2-02
Датум: 10.02.2025.

Завод за заштиту споменика културе Ниш, на основу законских овлашћења из Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/94, 52/2011 – др. закон, 99/2011 – др. закон, 6/2020 – др. закон, 35/2021 – др. закон и 129/2021 – др. закон), Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“, број 129/2021) и на основу чл. 5 и 6 Закона о потврђивању Европске конвенције о заштити археолошког наслеђа (ревидирана) („Службени гласник РС – Међународни уговори“, број 42/2009), члана 75 став 1 тачка 2), а поступајући по захтеву предузетника Блок Б доо Кладово, наш бр. 261/1-02 од 05.02.2025. године, доноси

Условe
за потребе израде Урбанистичког пројекта изградње вишепородичног-стамбеног
објекта стратности Су+П+2+ПК, са 15-18 стамбених јединица на к.п. бр. 3953
К.О. Кладово

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

- Изграђени објект на к.п. бр. 3953 К.О. Кладово, не поседује споменичка својства.
- На предметном простору, за потребе усвајања планске документације није спроведена валоризација археолошког наслеђа.

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

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

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

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

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

V Ови услови важе годину дана од дана доношења.

Обратио:

мр Александар Алексић, археолог

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Документацији



Република Србија
Министарство унутрашњих послова
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Бору
Трг ослобођења 66
07.8.1 број 217-3145/25
Дана: 16.04.2025. године
Бор
/МЖ/
(030)455157

„БЛОК Б“ ДОО

Михајла Пупина бр. 8
Кладово

ПРЕДМЕТ: Услови заштите од пожара у поступку израде Урбанистичког пројекта

ВЕЗА: Ваш Захтев без броја од 15.04.2025. године.

Горе наведеним актом обратили сте се Министарству унутрашњих послова, Сектору за ванредне ситуације, Одељењу за ванредне ситуације у Бору, у име правног лица „Блок Б“ ДОО, Ул. Михајла Пупина бр. 8, општина Кладово, са захтевом за издавање услова, из надлежности овог органа, за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+2+Пк, са 15-18 стамбених јединица на к.п. бр. 3953 КО Кладово, општина Кладово.

С тим у вези, у складу са одредбама чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл.гласник РС“, бр.111/09, 20/2015, 87/18 и 87/18 - др. закон), обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Бору издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде урбанистичких пројеката и техничке документације.

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

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

Решење доставити:
1. Подносиоцу захтева
2. Архиви

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
пуковник полиције
Милодраг Марковић



ЈП „КОМУНАЛАЦ“
КЛАДОВО
Број предмета: 391-1/2026
Датум: 21.04.2026.год.
Кладово, 22. септембар бр.186

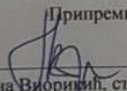
BLOCK B DOO
Ул. Лоле Рибара бр.36
19320 Кладово
Локација кп бр.3953 КО Кладово

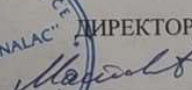
ЈП „Комуналац“ Кладово као ималац јавних овлашћења, у поступку по вашем захтеву од 20.04.2026.год, за издавање сагласности на саобраћајни прикључак са кп бр.3953 КО Кладово и на основу члана 8. тачка 1. Одлуке Скупштине општине Кладово, о одржавању улица и путева на територији општине Кладово („Сл.лист општине Кладово, бр.07/2025“) издаје се следећа:

САГЛАСНОСТ

На Урбанистички пројекат за урбанистичко – архитектонску разраду локације за потребе изградње стамбено-пословног објекта (Су+П+2+Пк) на кп бр.3953 КО Кладово.
Урбанистичким пројектом за урбанистичко – архитектонску разраду локације за потребе изградње стамбено-пословног објекта (Су+П+2+Пк) на кп бр.3953 КО Кладово, испоштовани су сви услови издати од стране ЈП „Комуналац“ Кладово, број 79-1/2025 од 06.02.2025.год., као имаоца јавног овлашћења.

С поштовањем,

Припремила,

Бојана Виорин, стр.саоб.инж.

 ДИРЕКТОР,

Горан Матовић, мастер економиста

C - III IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA:

TEKSTUALNI DEO IZVODA IZ IZMENE I DOPUNE PLANA GENERALNE REGULACIJE KLADOVA

(«Sl.list opštine Kladovo» br.15/18,13/19-ispravka i 1/2024)

Lokacija:

Na osnovu Izmene i dopune Plana generalne regulacije Kladova («Sl.list opštine Kladovo» br.15/18,13/19-ispravka i 1/2024), katastarska parcela broj 3953 KO Kladovo, nalazi se u okviru granica Plana, u zoni građevinskog područja Kladova, kao površina za porodično stanovanje, uz mogućnost izgradnje višeporodičnog stambenog objekta propisne veličine, uz obaveznu izradu urbanističkog projekta.

Podela na urbanističke celine

Katastarska parcela br.3953 KO Kladovo nalazi se u V urbanističkoj celini «Đerdap».

Ova celina obuhvata severoistočni deo naselja i oslonjena je na reku Dunav. Planirano je formiranje linijskog centra, duž ul. Dunavske, odnosno intenzivniji razvoj i revitalizacija celine, sa uvođenjem raznovrsnih turističkih, ugostiteljskih i drugih sadržaja u funkciji privlačenja turista. Planirano je uređenje zone priobalja (izgradnja pristaništa, uređenje plaže, izgradnja sportsko-rekreativnih i zabavnih sadržaja), čime bi se stvorili uslovi za kvalitetan prihvata turista, koji bi pristigli vodenim putem, kao i za boravak turista i stanovništva.

Postojeću stambenu strukturu ove celine čine pretežno kvalitetni višeporodični stambeni objekti u otvorenim blokovima. U manjoj meri, zastupljeni su porodični stambeni objekti, lošijeg boniteta, tako da ovi prostori predstavljaju lokacije na kojima će se, postepeno vršiti zamena postojećih i izgradnja novih stambenih i poslovnih objekata.

Opšta pravila građenja

Vrsta i namena objekata čija je izgradnja zabranjena – proizvodnja i obrada sirovina, skladišta, robin distributeri, sadržaji koji izazivaju veliku buku i slično.

Indeks zauzetosti parcele - odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima.

Tipologija objekta - Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli: kao slobodnostojeći – Udaljenost novog objekta od drugog objekta utvrđuje se primenom pravila o udaljenosti novog objekta od granice susedne parcele i susednih objekata, koje je propisano u posebnim pravilima izgradnje ovog Plana. Pri čemu se ne tretiraju pomoćni objekti i na njih se ne odnose posebna pravila građenja a u vezi udaljenosti od susednog objekta. Izuzetno, uz saglasnost suseda, objekat se može graditi i na manjoj udaljenosti od udaljenosti definisane u posebnim pravilima građenja.

Izgradnja drugih objekata na istoj građevinskoj parceli – Dozvoljena je izgradnja i drugih objekata iste ili kompatibilne namene, uz poštovanje svih propisanih parametara utvrđenih ovim Planom.

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

Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumске etaže, kada se građevinska i regulaciona linija ne poklapaju, mogu preći građevinsku liniju i mogu biti postavljeni na regulacionu liniju.

Parkiranje vozila - Za parkiranje vozila, vlasnici objekata svih vrsta obezbeđuju manipulativni prostor i parking ili garažna mesta izvan površine javnog puta.

Obezbeđenje pristupa građevinskoj parceli - Građevinska parcela može imati jedan kolski prilaz (a drugi je moguć samo ako je uslovljen protivpožarnom zaštitom). Pristup parking prostoru mora biti iz parcele, a ne sa javne saobraćajne površine.

Ograđivanje građevinske parcele – po pravilu, ne ograđuju se parcele višeporodih stambenih objekata.

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

Zelenilo-minimalno 10% pod uređenim zelenim površinama.

Odlaganje smeća -Odlaganje kućnog smeća vrši se u odgovarajuće posude u sopstvenom dvorištu za porodične stambene objekte, odnosno u kontejnere smeštene na pogodnim lokacijama u sklopu parcele ili u odgovarajućim prostorijama u objektu za višeporodične i poslovne objekte, a u skladu sa važećim standardima i uslovima nadležnog JP.

Tabela 1- Posebna pravila građenja za zonu porodičnog stanovanja

PRETEŽNA NAMENA	PORODIČNO STANOVANJE (UZ MOGUĆNOST IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG OBJETA, NA PARCELI PROPISNE VELIČINE)
DOPUNSKA NAMENA	SADRŽAJI KOJI SU KOMPATIBILNI STANOVANJU (dečje ustanove, zdravstvene ustanove, obrazovanje, sportski kompleksi, uslužno-komercijalne delatnosti, trgovina na malo), preduzeća čije delatnosti ne ugrožavaju susedstvo i koja se mogu uklopiti u stambeno naselje, usluge, turističko-smeštajni kapaciteti, kancelarijsko poslovanje i slično.
BROJ STAMBENIH JEDINICA ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE	5 i više stambenih jedinica
TIPOLOGIJA OBJEKATA	SLOBODNOSTOJEĆI
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA BOČNE GRANICE PARCELE ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE	MINIMALNO ¼ VISINE VIŠEG OBJEKTA ALI NE MANJE OD 4,0m
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA ZADNJU GRANICU PARCELE ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE	MINIMALNO 3,0m
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA SUSEDNE BOČNE OBJEKTE ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE	MINIMALNO 1/2 VISINE VIŠEG OBJEKTA, U SLUČAJU OTVARANJA OTVORA STAMBENIH PROSTORIJA, ALI NE MANJE OD 8,0m
ZELENILO	10%
NAJVEĆI DOZVOLJENI INDEKS ZAUZETOSTI	50%
MAKSIMALNA SPRATNOST OBJEKTA	Π+2+Πκ
PARKIRANJE	1PM ZA JEDAN STAN 1 PM NA KORISTAN PROSTOR ZA 10 KREVETA

Sastavio:

Valentina Đorđević, dipl.inž.arh.

Broj licence: 200 0545 03



V. Đorđević