

URBANISTIČKI PROJEKAT

**ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE ZA
POTREBE IZGRADNJE USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA-
TRŽNI CENTAR (P+0) I DVA VIŠEPORODIČNA STAMBENA OBJEKTA-
LAMELA A I B (P+4) NA K.P. BR.3921/4 K.O. KLADOVO
I USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA- RESTORAN SA
IGRAONICOM (Po+P+1) NA K.P. BR.3921/5 K.O. KLADOVO,
IZMEĐU ULICA KNEZA MIHAILA OBRENOVIĆA, CARINE I
NOVOFORMIRANE ULICE (K.P. BR.3921/1 K.O. KLADOVO)**

PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU
LOKACIJE ZA POTREBE IZGRADNJE USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA –
TRŽNI CENTAR (P+0) I DVA VIŠEPORODIČNA STAMBENA OBJEKTA- LAMELA A
I B (P+4) na k.p. br. 3921/4 K.O. Kladovo
I USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA – RESTORAN SA IGRAONICOM
(Po+P+1) na k.p. br.3921/5 K.O. Kladovo, između ulica Kneza Mihaila
Obrenovića, Carine i novoformirane ulice (k.p. br. 3921/1 K.O. Kladovo)

INVESTITOR: SIGMA QUATRO D.O.O. Sremska Kamenica
Mišeluk 2/1 V, Sremska Kamenica

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: 20/2026
DATUM: april, 2026. godine

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



SIGMA QUATRO D.O.O.

Milan Cvetković, dipl.inž.arh.

PREDMET: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE ZA POTREBE IZGRADNJE USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA- TRŽNI CENTAR (P+0) I DVA VIŠEPORODIČNA STAMBENA OBJEKTA- LAMELA A I B (P+4) na k.p. br.3921/4 i USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA- RESTORAN SA IGRAONICOM (Po+P+1) na k.p. br.3921/5 K.O. Kladovo, između ulica Kneza Mihaila Obrenovića, Carine i novoformirane ulice (k.p. br.3921/1 K.O. Kladovo)

INVESTITOR: SIGMA QUATRO D.O.O. Sremska Kamenica
Mišeluk 2/1 V Sremska Kamenica

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

BROJ PROJEKTA: 20/2026, april 2026.godine

STRUČNI TIM:

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



V. Đorđević

SARADNICI PROJEKTANTI:

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



M. Cvetković

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

Nataša Dimitrijević

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



.....
Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh.

SPISAK PRILOGA URBANISTIČKOG PROJEKTA

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE
ZA POTREBE IZGRADNJE USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA- TRŽNI CENTAR (P+0) I
DVA VIŠEPORODIČNA STAMBENA OBJEKTA- LAMELA A I B (P+4) na k.p. br.3921/4 i
USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA-RESTORAN SA IGRAONICOM (Po+P+1)
na k.p. br.3921/5 K.O.Kladovo, između ulica Kneza Mihaila Obrenovića, Carine i
novoformirane ulice (k.p. br. 3921/1 K.O. Kladovo)

A - OPŠTA DOKUMENTACIJA:

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

B - URBANISTIČKI PROJEKAT:

B- I - TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1.	UVOD	1
2.	PRAVNI I PLANSKI OSNOV	2
2.1.	Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta	2
2.2.	Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta	2
3.	OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA	2
4.	USLOVI IZGRADNJE	3
4.1.	Uslovi izgradnje dati PGR-om	3
4.2.	Uslovi izgradnje planirani Urbanističkim projektom	4
4.2.1.	Namena objekata I koncepta uređenja prostora.....	4
4.2.2.	Parcelacija.....	5
4.2.3.	Regulacija i nivelacija	5
4.2.4.	Pristup lokaciji I objektima.....	8
4.2.5.	Saobraćaj i saobraćajne površine	8
4.2.6.	Parkiranje i garažiranje	9
4.2.7.	Način zaštite susednih objekata.....	9
4.2.8.	Posebni uslovi	10
4.2.9.	Energetska efikasnost i predviđene mere za unapređenje en.efikasnosti	11
5.	NUMERIČKI POKAZATELJI.....	12

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

B- II - GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1.	IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE KLADOVA	R=1:5000
2.	GRANICE ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA NA KATASTARSKO TOPOGRAFSKOM PLANU – POSTOJEĆE STANJE	R=1:1000
3.	REGULACIONO, NIVELACIONO I SAOBRAĆAJNO REŠENJE - PLANIRANO STANJE	R=1:500
4.	SITUACIONI PLAN SA PARTERNIM UREĐENJEM	R=1:500
5.	SINHRON PLAN INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU - PLANIRANO STANJE	R=1:500
6.	IDEJNO REŠENJE INFRASTRUKTURNIH OBJEKATA - MBTS (osnova, presek, izgled) - ATMOSFERSKA KANALIZACIJA	

C - DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

C-I STRUČNI PRILOZI:

1. Projektni zadatak;
2. Katastarsko-topografski plan izrađen od strane Geodetskog biroa «Geo-Guci» Kladovo;
3. Izvod iz posedovnih listova;

4. Informacija o lokaciji za KP BR.3921/4 I 3921/5 KO Kladovo, izdata od strane Opštinske uprave Kladovo Odeljenja za urbanizam, građevinarstvo i planiranje, br.353-30/2025-III-04 od 30.07.2025.god

C-II USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA:

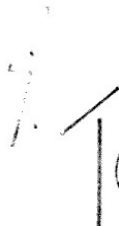
- 1.- Uslovi za projektovanje I priključak na uličnu vodovodnu mrežu za potrebe izrade UP za potrebe izgradnje Poslovnog objekta (P+0) I dva Višeporodična stambena objekta (P+4) na k.p. br.3921/4 I Poslovnog objekta (P+0) na k.p. br. 3921/5 KO Kladovo, br.48-55/25 od 08.12.2025.god., izdati od strane JP «Jedinstvo» Kladovo;
- 2.- Izmena uslova za projektovanje I priključak na uličnu vodovodnu mrežu za potrebe izrade UP br. 34-18/26 od 06.04.2026.god., izdati od strane JP «Jedinstvo» Kladovo;
- 3.- Uslovi za projektovanje I priključak na mrežu za kanalisenje, odvođenje I prečišćavanje fekalnih voda za potrebe izrade UP za potrebe izgradnje Poslovnog objekta (P+0) I dva Višeporodična stambena objekta (P+4) na k.p. br.3921/4 I Poslovnog objekta (P+0) na k.p. br. 3921/5 KO Kladovo, br.49-50/25 od 08.12.2025.god., izdati od strane JP «Jedinstvo» Kladovo;
- 4.- Izmena uslova za projektovanje I priključak na mrežu za kanalisenje, odvođenje I prečišćavanje fekalnih voda za potrebe izrade UP br.35-15/26 od 06.04.2026.god., izdati od strane JP «Jedinstvo» Kladovo;
- 4.- Obaveštenje o infrastrukturi – atmosferska kanalizacija, izdati od strane JP «Jedinstvo» Kladovo br.49-51/25 od 08.12.2025.god.
- 5.- Uslovi za projektovanje I priključak na primarnu toplovodnu mrežu za potrebe izrade UP za potrebe izgradnje Poslovnog objekta (P+0) I dva Višeporodična stambena objekta (P+4) na k.p. br.3921/4 I Poslovnog objekta (P+0) na k.p. br. 3921/5 KO Kladovo, br.49-50/25 od 08.12.2025.god., izdati od strane JP «Jedinstvo» Kladovo;
- 6.- Odgovor po zahtevu za izdavanje uslova za olaganje komunalnog otpada, izdat od strane JP «Komunalac» Kladovo br.772-1/2025 od 20.11.2025.god.
- 7.- Uslovi za potrebe izrade UP za potrebe izgradnje Poslovnog objekta (P+0) I dva Višeporodična stambena objekta (P+4) na k.p. br.3921/4 I Poslovnog objekta (P+0) na k.p. br. 3921/5 KO Kladovo, izdati od strane Ogranka Elektrodistribucije Zaječar br.2561200 -D.10.08.-459946/3-2025 od 29.12.2025.god.
- 8.- Uslovi za izradu UP za potrebe izgradnje Poslovnog objekta (P+0) I dva Višeporodična stambena objekta (P+4) na k.p. br.3921/4 I Poslovnog objekta (P+0) na k.p. br. 3921/5 KO Kladovo, izdati od strane Telekom Srbije, Službe za planiranje i izgradnju mreže Niš br. D211-516331/3-2025. od 18.11.2025.god.
- 9.- Uslovi za priključenje pristupne saobraćajnice sa kp br.3921/4 i 3921/5 KO Kladovo na kp br.3815 KO Kladovo, izdati od strane JP „Komunalac“ Kladovo br.772-2-1/2025 od 21.11.2025.god.
- 10.- Obaveštenje o uslovima za izradu UP za potrebe izgradnje Poslovnog objekta (P+0) I dva Višeporodična stambena objekta (P+4) na k.p. br.3921/4 I Poslovnog objekta (P+0) na k.p. br. 3921/5 KO Kladovo,, izdati od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture Niš br.2091/2-02 od 26.12.2025.god.;
- 11.- Uslovi zaštite od požara u postupku izrade UP za potrebe izgradnje Poslovnog objekta (P+0) I dva Višeporodična stambena objekta (P+4) na k.p. br.3921/4 I Poslovnog objekta (P+0) na k.p. br. 3921/5 KO Kladovo, izdato od strane MUP-a, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Boru 07.8.1 broj 217-9567/25 od 17.11.2025.god.
- 12.- Saglasnost na Urbanistički projekat izdata od strane JP „Komunalac“ iz Kladova br.419-1/2026 od 28.04.2026.god.

C-III IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

- Izvod iz Druge izmene i dopune Plana generalne regulacije Kladova («Sl.list opštine Kladovo» br.1/2024).

A - OPŠTA DOKUMENTACIJA:

Knjaževac, april 2026.godine



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000096765413

БД 17164/2015

Дана, 05.03.2015. године
Београд

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

Име и презиме: Милан Цветковић
ЈМБГ: 2406979754128

доноси

РЕШЕЊЕ

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

BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Knjaževac

са следећим подацима:

Пословно име: BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Knjaževac

Регистарски број/Матични број: 21087831

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 108888715

Правна форма: друштво са ограниченом одговорношћу

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

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Страна 1 од 3

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 5.000,00 RSD

Уплаћен: 5.000,00 RSD

Подаци о члановима:

- Име и презиме: Милан Цветковић

ЈМБГ: 2406979754128

Подаци о улогу члана

Новчани улог

Уписан: 5.000,00 RSD

Уплаћен: 5.000,00 RSD

Удео: 100,00%

Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

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

Датум оснивачког акта: 19.02.2015 године

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 02.03.2015 године.

Образложење

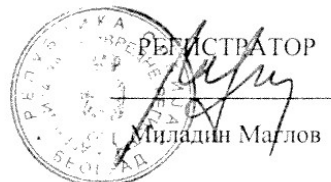
Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем јединствене регистрационе пријаве оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 17164/2015, дана 03.03.2015. године,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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



ОБАВЕШТЕЊЕ:

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



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 002960486 2025 14810 006 000 000 001

Датум: 04.07.2025.г.

Немањина 22-26, Београд

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

РЕШЕЊЕ

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

Образложење

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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


МИНИСТАР
Александра Софронијевић

Достављено:

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

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

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

REŠENJE:

O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA:

NAZIV PROJEKTA:

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE ZA POTREBE IZGRADNJE USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA-TRŽNI CENTAR (P+0) I DVA VIŠEPORODIČNA STAMBENA OBJEKTA LAMELA A I B (P+4) na k.p. br.3921/4 I USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA- RESTORAN SA IGRAONICOM (Po+P+1) na k.p. br.3921/5 K.O.Kladovo, između ulica Kneza Mihaila Obrenovića, Carine i novoformirane ulice (k.p. br. 3921/1 K.O. Kladovo)

INVESTITOR: SIGMA QUATRO D.O.O. Sremska Kamenica, Mišeluk 2/1 V Sremska Kamenica

MESTO: k.p. br. 3921/4 I 3921/5 K.O. Kladovo, između ulica Kneza Mihaila Obrenovića, Carine I novoformirane ulice (k.p. br. 3921/1 K.O. Kladovo)

ZA URBANISTIČKI PROJEKAT:

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

Imenovana je dužna da se pri izradi navedene tehničke dokumentacije pridržava Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Sl. glasnik RS“, br. 72/09 i 81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/2013 – odluka US, 50/2013 –odluka US, 98/13 – odluka US, 132/14, 45/14, 83/18, 31/19,37/19, 9/20, 52/21, 62/23 I 91/25), Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS“, br.32/19 I 47/25) i drugih propisa iz ove oblasti, kao i da je projekat izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom višeg reda,Druga izmena i dopuna Plana generalne regulacije Kladova (“Sl.list opštine Kladovo” br. 1/2024) Imenovana treba da ispunjava uslove iz člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Službeni glasnik RS“, br. 72/09 i 81/09 - ispravka, 64/10 - odluka US, 24/11, 121/12, 42/2013 – odluka US, 50/2013 –odluka US, 98/13 – odluka US, 132/14 , 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21,62/23 I 91/25).

Knjaževac, april 2026. god.
Broj projekta: 20/2026

„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 POTREBE IZGRADNJE
USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA-TRŽNI CENTAR (P+0) I DVA VIŠEPORODIČNA STAMBENA OBJEKTA
LAMELA A I B (P+4) na k.p. br.3921/4 I USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA- RESTORAN SA IGRAONICOM
(Po+P+1) na k.p. br.3921/5 K.O.Kladovo, između ulica Kneza Mihaila Obrenovića, Carine i novoformirane ulice
(k.p. br. 3921/1 K.O. Kladovo)

INVESTITOR: SIGMA QUATRO D.O.O. Sremska Kamenica, Mišeluk 2/1 V Sremska Kamenica

MESTO: k.p. br. 3921/4 I 3921/5 K.O. Kladovo, između ulica Kneza Mihaila Obrenovića, Carine I
novoformirane ulice (k.p. br. 3921/1 K.O. Kladovo)

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

Izjavu dao dole potpisani urbanista:

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

Za Urbanistički projekat:



V. Đorđević

.....

Knjaževac, april 2026.godine

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

P O T V R D A

Potvrđuje se da je Urbanistički projekat usklađen sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Službeni glasnik RS“, br.72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr.zakon, 9/20, 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 POTREBE IZGRADNJE USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA- TRŽNI CENTAR (P+0) I
DVA VIŠEPORODIČNA STAMBENA OBJEKTA- LAMELA A I B (P+4) na k.p. br.3921/4 i
USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA- RESTORAN SA IGRAONICOM (Po+P+1)
na k.p. br.3921/5 K.O.Kladovo, između ulica Kneza Mihaila Obrenovića, Carine i
novoformirane ulice (k.p. br. 3921/1 K.O. Kladovo)

INVESTITOR: SIGMA QUATRO D.O.O. Sremska Kamenica, Mišeluk 2/1 V Sremska Kamenica

Knjaževac, april 2026. god.
Broj projekta: 20/2026

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



.....
Milan Cvetković, dipl.inž.arh.

Knjaževac, april 2026.godine



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Валентина З. Ђорђевић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2402965759113

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0545 03



У Београду,
25. децембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

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



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

ПОТВРДУ

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

200 0545 03

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 25.12.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

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



**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

B - URBANISTIČKI PROJEKAT:

Knjaževac, april 2026.godine

B- I TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA:

Knjaževac, april 2026.godine

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. Glasnik RS“ broj 72/09; 81/09 - ispravke; 64/10 i odluke US, 24/2011, 121/2012, 42/2012 i 50/2013-odluka US,98/2013-odluka us, 132/2014, 145/2014 ,83/2018 ,31/2019, 37/2019-dr.zakon 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) Projektni biro “Cvetković” Knjaževac, a na zahtev investitora, SIGMA QUATRO D.O.O. Sremska Kamenica, izradio je:

**URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE
ZA IZGRADNJU USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA-TRŽNI CENTAR (P+0) I
DVA VIŠEPORODIČNA STAMBENA OBJEKTA-LAMELA A I B (P+4)
NA K.P. BR.3921/4 I USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA-RESTORAN SA
IGRAONICOM (Po+P+1) NA K.P. BR.3921/5 K.O. KLADOVO,
IZMEĐU ULICA KNEZA MIHAILA OBRENOVIĆA, CARINE I
NOVOFORMIRANE ULICE (K.P. BR.3921/1 K.O. KLADOVO)**

I TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. UVOD

Povod za izradu Urbanističkog projekta je pokrenuta inicijativa od strane investitora, SIGMA QUATRO D.O.O. Sremska Kamenica, za izgradnju Uslužno-komercijalnog objekta- Tržni centar (P+0) i dva Višeporodična stambena objekta- Lamela A i B (P+4) na k.p. br.3921/4 i Uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na k.p. br.3921/5 K.O. Kladovo, između ulica Kneza Mihaila Obrenovića, Carine i novoformirane ulice (k.p. br.3921/1 K.O. Kladovo).

Navedena lokacija, zahvaćena Urbanističkim projektom, nalazi se u granicama Druge izmene i dopune Plana generalne regulacije Kladova («Sl.list opštine Kladovo» br.1/2024),koja trenutno ima namenu «površine za uslužno-komercijalne delatnosti (tip 1)» uz mogućnost izgradnje višeporodičnog stanovanja i sadržaja/delatnosti koji su sa stanovanjem kompatibilni.

Investitor je zainteresovan da na lokaciji stvori uslove za izgradnju uslužno-komercijalnih objekata kao i objekata namenjenih višeporodičnom stanovanju.

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

Urbanističkim projektom su za predmetne građevinske parcele definisani urbanističko tehnički uslovi za lociranje, oblikovanje i izgradnju planiranih uslužno-komercijalnih i višeporodičnih objekata, kao i sadržaja unutar parcele. Planirano je uređenje i opremanje parcela, njeno povezivanje sa širim okruženjem, što znači povezivanje parcela 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. 3921/4 i 3921/5, od strane Geodetskog biroa „GEO-GUCI“ – Kladovo u razmeri R = 1 : 1000).

2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Izradi Urbanističkog projekta pristupa se na osnovu zahteva investitora projekta, a za potrebe izgradnje Uslužno-komercijalnog objekta- Tržni centar (P+0) i dva Višeporodična stambena objekta- Lamela A i B (P+4) na k.p. br.3921/4 i Uslužno-komercijalnog objekta – Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na k.p. br.3921/5 K.O. Kladovo, između ulica Kneza Mihaila Obrenovića, Carine i novoformirane ulice (k.p. br.3921/1 K.O. Kladovo).

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. 3921/4 i 3921/5 KO Kladovo, predstavlja:

- Druga izmena i dopuna Plana generalne regulacije Kladova («Sl.list opštine Kladovo» br.1/2024).

3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Obuhvat

Urbanističkim projektom obuhvaćene su dve katastarske parcele broj 3921/4 i 3921/5 K.O. Kladovo, na kojima se planira izgradnja sledećih objekata: na k.p. br. 3921/4 KO Kladovo Uslužno-komercijalni objekat – Tržni centar (P+0) i dva Višeporodična stambena objekta- Lamela A i B (P+4) , a na k.p. br. 3921/5 KO Kladovo Uslužno-komercijalni objekat- Restoran sa igraonicom (Po+P+1). Zahvaćene katastarske parcele se nalazi u građevinskom području opštine Kladovo, u okviru VIII urbanističke celine «Pemci i Butorke».

Granica

Granicu zahvaćenog područja Urbanističkog projekta predstavljaju granice k.p.br. 3921/4 i 3921/5 KO Kladovo. Zahvaćena parcela k.p.br. 3921/4 je ukupne površine 01ha 15a 83m²,ukupna površina zahvaćene parcele k.p. br.3921/5 je 00ha 06a 11m², a ukupna površina obuhvaćena Urbanističkim projektom iznosi 01ha 21a 94m². Parcele imaju pravilnu geometrijsku formu. U grafičkom delu projekta date su koordinate prelomnih tačaka.

Granice zahvata su sledeće:

1) Predmetna k.p. br. 3921/4 se graniči:

- Sa severoistočne strane sa k.p. br. 6865 KO Kladovo (Ulica kneza Mihaila Obrenovića-državni put IB reda) ;

- Sa jugoistočne strane sa k.p. br. 3921/2 i 3898 KO Kladovo (Ulica Omladinskih radnih brigada);
- Sa jugozapadne strane sa k.p. br. 3920, 3919 i 3921/1 KO Kladovo (novοformirana ulica) ;
- Sa severozapadne strane sa k.p. br. 3815 KO Kladovo (Ulica Carine).

2) Predmetna k.p. br.3921/5 se graniči:

- Sa severoistočne strane sa k.p. br. 3921/1 KO Kladovo (novοformirana ulica);
- Sa jugoistočne strane sa k.p. br. 3921/1 KO Kladovo (novοformirana ulica);
- Sa jugozapadne strane sa k.p. br. 3921/1 KO Kladovo (novοformirana ulica) ;
- Sa severozapadne strane sa k.p. br. 3921/1 KO Kladovo (novοformirana ulica).

Preko KP.br. 3921/1 KO Kladovo, novοformirana ulica po planu višeg reda, koja je saobraćajno povezana sa ulicom Carine, ostvaruje se pešačka i kolska komunikacija sa predmetnom lokacijom, tj. predmetnim parcelama, a što je prikazano u grafičkom delu projekta.

Status (vrsta) zemljišta:

Zahvaćene katastarske parcele br.3921/4 i 3921/5 KO Kladovo po vrsti zemljišta su građevinsko zemljište u privatnoj svojini. Imaoc prava na zemljištu je SIGMA QUATRO D.O.O. iz Sremske Kamenice. Postojeće stanje parcela br. 3921/4 I 3921/5 je da su iste neizgrađene i komunalno neopremljena, sa postojećom namenom – površine za uslužno-komercijalne delatnosti (tip 1) uz mogućnost izgradnje višeporodičnih stambenih objekata. Teren na lokaciji je pretežno ravan, u blagom nagibu ka severo-istoku.

Površina zahvata:

Ukupna površina građevinske parcele (k.p.br.3921/4) je 11.583m²

Ukupna površina građevinske parcele (k.p.br.3921/5) je 611m²

Ukupna površina zahvata urbanističkog projekta (k.p. br. 3921/4 i 3921/5)..... je 12.194m²

Granice zahvaćenog područja Urbanističkog projekta detaljno su obrađene u grafičkom prilogu br. (B-II-2) "Granice zahvata Urbanističkog projekta na katastarsko topografskom planu" R=1:500

4. USLOVI IZGRADNJE

Urbanističkim projektom definisani su svi potrebni uslovi i parametri za uređenje građevinskih parcela i izgradnju objekata, 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 Druga izmena i dopuna Plana generalne regulacije Kladova («Sl.list opštine Kladovo» br.1/2024), za Urbanistički projekat važe svi propisani uslovi i urbanistički parametri uređenja i građenja za **VIII urbanističku celinu** u kojoj se građevinske parcele nalaze, preuzeti iz važećeg Plana.

4.1. USLOVI IZGRADNJE OBJEKATA DATI PGR-om

Kroz Informaciju o lokaciji za kp.br.3921/4 I 3921/5 KO Kladovo (353-30/2025-III-04 od 30.07.2025.god.) uslovi za lokaciju preuzeti su iz Druge izmene i dopune Plana generalne regulacije Kladova («Sl.list opštine Kladovo» br.1/2024), a to su:

Lokacija:

Na osnovu Druge izmene i dopune Plana generalne regulacije Kladova («Sl.list opštine Kladovo» br.1/2024), katastarske parcele broj 3921/4 i 3921/5 KO Kladovo, nalazi se u okviru granica Plana, u zoni građevinskog područja Kladova, kao površine za uslužno-komercijalne delatnosti (tip 1) uz mogućnost izgradnje višeporodičnih stambenih objekata, uz obaveznu izradu urbanističkog projekta.

Podela na urbanističke celine

Katastarske parcele br.3921/4 i 3921/5 KO Kladovo nalaze se u okviru VIII urbanističke celine «Pemci i Butorke».

Ova urbanistička celina predstavlja planski uređen deo naselja, na osnovu ranije urađene urbanističke dokumentacije, a sadrži površinu na kojoj je planirana dalja stambena izgradnja. U okviru ove celine može se formirati i manji lokalni centri u cilju boljeg servisiranja lokalnog stanovništva.

Pretežna namena-uslužno-komercijalne delatnosti (Tip 1)

Prateća i dopunska namena- višeporodično stanovanje i sadržaji koji su sa stanovanjem kompatibilni.

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

Broj stambenih jedinica- 5 i više stambenih jedinica (u slučaju izgradnje višeporodičnog stambenog objekta)

Indeks zauzetosti parcele - odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima. Za predmetnu celinu do 60% ;

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. U slučaju da se gradi više objekata na građevinskoj parceli/parcelama, obezbediti potrebne uslove za tehnološko funkcionisanje, kao i optimalnu organizaciju u odnosu na sagledljivost, pristup i susedne korisnike

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. Za predmetnu lokaciju udaljenje građevinske linije od regulacione linije Ulice kneza Mihaila Obrenovića iznosi 10m, Ulice Carine 5m, novoformirane ulice (kp br.3921/1) 5m i na delu okretnice 3m.

Položaj objekata u odnosu na bočne granice parcele- slobodnostojeći objekti- minimalno 1/4 visine višeg objekta u slučaju otvaranja otvora stambenih prostorija, ali ne manje od 4m.

Položaj objekta u odnosu na zadnju granicu parcele- min. 3m

Položaj objekta u odnosu na susedne, bočne objekte – minimalno 1/2 visine višeg objekta u slučaju otvaranja otvora stambenih prostorija, ali ne manje od 8m.

Maksimalna spratnost objekata- P+4

Parkiranje vozila - Za parkiranje vozila, vlasnici objekata svih vrsta obezbeđuju manipulativni prostor i parking na sopstvenoj parceli, a po sledećem normativu za predmetnu lokaciju:

- **Stanovanje:** 1PM za jedan stan;
- **Uslužno-komercijalne delatnosti:** 1PM na 100m² bruto građevinske površine ili 1PM za jednu poslovnu jedinicu ukoliko je manja od 100m² bruto građevinske površine.
- **Trgovina na malo,** 1PM na 100m² korisnog prostora
- **Ugostiteljski objekat** 1PM na koristan prostor za osam stolica.

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 parcele za višeporodične stambene objekte se ne ograđuju.

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 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.

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 Uslužno-komercijalni objekat- Tržni centar (P+0) i dva Višeporodična stambena objekta- Lamela A i B (P+4) na k.p. br.3921/4 i Uslužno-komercijalni objekat – Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na k.p. br.3921/5 K.O. Kladovo.

Postojeća namena zemljišta-površine za uslužno-komercijalne delatnosti (tip 1) uz mogućnost izgradnje višeporodičnog stambenog objekta i sadržaja koji su sa stanovanjem kompatibilni;

Planirana namena zemljišta- Uslužno-komercijalni objekti i višeporodični stambeni objekti;

- Sadržaji planirani urbanističkim projektom, smešteni su u okviru dve građevinske parcele. Na kp br.3921/4 planira se izgradnja Uslužno-komercijalnog objekta-Tržnog centra (P+0) i dva Višeporodična stambena objekta-Lamela A i B (P+4), dok se na kp br.3921/5 planira izgradnja Uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1).

- Urbanističkim projektom planira se kompletno uređenje građevinskih parcela, što podrazumeva gradnju uslužno-komercijalnih i višeporodičnih objekata, sa svim pratećim površinama i sadržinama, kolskim i pešačkim prilazima, saobraćajnim i manipulativnim površinama, parking prostorom, pešačkim stazama, zelenim površinama i opremanje pratećom mrežom infrastrukture.

- Grafički prilog u projektu B-II-4 SITUACIONI PLAN SA KROVNIM RAVNIMA I PARTERNIM REŠENJEM..... R=1:500

4.2.2. Parcelacija

Urbanističkim projektom se tretiraju postojeće katastarske parcele k.p.br. 3921/4 i 3921/5 u K.O. Kladovo. Navedene parcele se zadržavaju, obodne granice pomenutih parcela ostaju nepromenjene, formirajući granicu zahvata Urbanističkog projekta. Urbanističkim projektom se planira izgradnja Uslužno-komercijalnog objekta- Tržnog centra (P+0) i dva Višeporodična stambena objekta-Lamela A i B (P+4) na kp br.3921/4 i Uslužno-komercijalnog objekta-Restorana sa igraonicom (Po+P+1) na kp br.3921/5. Na osnovu svega prethodno navedeno nije potrebno raditi Projekat parcelacije ili preparcelacije.

4.2.3. Regulacija i nivelacija

Urbanističkim projektom za izgradnju Uslužno-komercijalnog objekta- Tržni centar (P+0) i dva Višeporodična stambena objekta- Lamela A i B na k.p.br. 3921/4 i Uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na k.p. br. 3921/5 definiše se regulaciono i nivelaciono rešenje građevinskih parcela.

Kroz Urbanistički projekat definisane su granice zahvata , tj. granice parcela namenjene za izgradnju uslužno-komercijalnih i višeporodičnih stambenih objekata.

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 k.p. br.3921/4 se sa tri strana graniči sa javnim površinama i to: kp.br.6865 (Ulica Kneza Mihaila Obrenovića-državni put IB reda), k.p. br.3815 (Ulica Carine) i k.p. br. 3921/1 (novoformirana ulica), dok se zahvaćena k.p. br. 3921/5 sa svih četiri strana graniči sa k.p. br. 3921/1 (novoformirana ulica-okretnica).**

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 postojeću susednu parcelu, a u skladu sa važećom Drugom 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 predmetnim parcelama.

Predmetna lokacija zahvaćena Urbanističkim projektom se nalazi u okviru VIII Urbanističke celine-“Pemci i Butorke”, gde je pretežna namena uslužno-komercijalne delatnosti (tip 1), dok je prateća namena višeporodično stanovanje. Imajući sve to u vidu, a na osnovu zahteva Investitora, na predmetnoj kp br.3921/4 planira se izgradnja sledećeg: Uslužno-komercijalni objekat –Tržni centar (P+0) i dva Višeporodična stambena objekta- Lamela A i B (P+4), dok se na predmetnoj k.p. br. 3921/5 planira izgradnja Uslužno-komercijalnog objekta- Restoran sa igraonicom (Po+P+1).

Prostor obuhvaćen Urbanističkim projektom predstavlja uređenu celinu koja obuhvata objekte, pristupne saobraćajne površine, parking prostor, dečija igrališta, 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 objekata na k.p. br.3921/4 K.O. Kladovo u odnosu na regulaciju i u odnosu na granicu susedne parcele:

1. **Uslužno-komercijalni objekat-Tržni centar** je u odnosu na:

- Regulacionu liniju Ulice kneza Mihaila Obrenovića-državni put IB reda (k.p. br. 6865) od 12,8-19,3m
- Regulacionu liniju Ulice Carine (k.p. br. 3815) od 20,6-21,3m
- Regulacionu liniju novoformirane ulice (k.p. br.3921/1) od 5,0m
- Bočnu granicu parcele-regulaciona linija novoformirane ulice (k.p. br.3921/1) od 56,0m

2. **Višeporodični stambeni objekat-Lamela A** je u odnosu na:

- Regulacionu liniju Ulice kneza Mihaila Obrenovića-državni put IB reda (k.p. br. 6865) od 10,0m (prizemlje), dok je fasadno platno nadzemnih etaža na udaljenju od 8,8m.

- Regulacionu liniju novoformirane ulice (k.p. br.3921/1) od 5,0m, dok je fasadno platno nadzemnih etaža na udaljenju od 3,8m.
- Bočnu granicu parcele -regulaciona linija novoformirane ulice (k.p. br.3921/1) od 3,0m (prizemlje) dok je fasadno platno nadzemnih etaža na udaljenju od 2,4m.

3. Višeporodični stambeni objekat-Lamela B je u odnosu na:

- Regulacionu liniju Ulice kneza Mihaila Obrenovića-državni put IB reda (k.p. br. 6865) od 10,0-10,6m (prizemlje), dok je fasadno platno nadzemnih etaža na udaljenju od 8,8-9,4m
- Regulacionu liniju novoformirane ulice (k.p. br.3921/1) od 3,0m (prizemlje) dok je fasadno platno nadzemnih etaža na udaljenju od 1,8m
- Bočnu granicu parcele (k.p. br.3921/2) od 9,3-16,0m

4. MBTS (Trafo stanica) je u odnosu na:

- Regulacionu liniju Ulice kneza Mihaila Obrenovića-državni put IB reda (k.p. br. 6865) od 35,6m
- Regulacionu liniju novoformirane ulice (k.p. br.3921/1) od 5,0m

Položaj Uslužno-komercijalnog objekta-Restorana sa igraonicom na k.p. br.3921/5 K.O. Kladovo u odnosu na regulaciju novoformirane ulice-okretnice (k.p.br.3921/1) je :

- Sa prednje strane od 3,0m (prizemlje) dok je fasadno platno nadzemne etaže na udaljenju od 1,8m
- Sa bočnih strana od 5,6-12,1m (prizemlje), dok je fasadno platno nadzemne etaže na udaljenju od 4,1-10,6m
- Sa zadnje strane od 3,0m

Udaljenja između objekata su sledeća:

Uslužno-komercijalni objekat (Tržni centar)- MBTS je 12,2m

Uslužno-komercijalni objekat (Tržni centar)-Višeporodični stambeni objekat (Lamela A) je 38,1m

Višeporodični stambeni objekat (Lamela A)- Višeporodični stambeni objekat (Lamela B) je 12,0m (prizemlje), dok je fasadno platno nadzemnih etaža na udaljenju od 9,6m

Višeporodični stambeni objekat (Lamela B)- Višeporodični stambeni objekat (k.p. br. 3921/2) je 10,5-18,1m

Uslužno-komercijalni objekat (Restoran sa igraonicom)- Višeporodični stambeni objekat (Lamela A) je 11,6-14,5m

Uslužno-komercijalni objekat (Restoran sa igraonicom)- Višeporodični stambeni objekat (Lamela B) je 11,6-21,9m

Visinska regulacija:

Visinska regulacija definisana je planiranom spratnošću i visinom objekta;

Planom dozvoljena max. spratnost za predmetnu lokaciju je P+4. U skladu sa uslovima iz Plana, urbanističkim projektom planirana spratnost objekata na k.p.br. 3921/4 je Uslužno-komercijalni objekat-Tržni centar: P+0, MBTS: P+0, dok su Višeporodični stambeni objekti (Lamela A i B) spratnosti P+4. Na k.p.br.3921/5 Uslužno-komercijalni objekat-Restoran sa igraonicom je spratnosti Po+P+1.

Nulta (apsolutna) kota terena je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta i za predmetnu lokaciju nalazi se na koti (ak +50,50m).

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 objekti su sledećih visina:

1. Na k.p.br.3921/4:

- Uslužno-komercijalni objekat-Tržni centar je 7,25m;
- Višeporodični stambeni objekat (Lamela A) je 18,20m;

- Višeporodični stambeni objekat (Lamela B) je 18,20m;
- 2. Na k.p. br.3921/5:
- Uslužno-komercijalni objekat-Restoran sa igraonicom je 10,66m;

Nivelacija:

Sistem nivelacije se bazira na kotama terena i postojećoj nivelaciji ulične mreže. Pristupne saobraćajnice 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 novoformiranoj ulici (kp br.3921/1), kao i Ulici Carine, 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 postojećih saobraćajnica. Postojeći teren na lokaciji je u blagom nagibu ka severo-istoku. Nulta (apsolutna) kota terena nalazi se na koti (ak +50,50m). Kota prizemlja planiranih objekata viša je od nulte kote za 0-100cm (kota prizemlja Tržnog centra je 0,00, kota prizemlja višeporodičnih stambenih objekata je +1,00, dok je kota prizemlja Restorana sa igraonicom +0,12). Bliža geodetska određenja, data su u grafičkom prilogu Regulacije, nivelacije i saobraćaja.

Nivelacioni elementi uređenog prostora definisani su u odnosu na nivelete i nagibe susednih saobraćajnica. Nivelete novih saobraćajnih i manipulativnih površina na građevinskim parcelama usklađene su sa postojećim terenom i novoformiranom ulicom. Projektom je planirana nivelacija parcele, predviđeni su potrebni padovi, tako da se objekti zaštite od štetnih atmosferskih uticaja.

Površinske vode na kp br.3921/4 se odводе sa pristupne saobraćajnice i parking prostora slobodnim padom prema uličnim slivnicima sa taložnikom I podzemnim sistemom atmosferske kanalizacije mreže do upojnih jama za atmosfersku vodu sa separatorom naftnih derivata sa bypass-om, sa minimalnim padom od 1,5%.

Atmosferske padavine sa krovova objekata se olučnim vertikalama odvođe betonskim kanalicama prema pristupnim saobraćajnicama i podzemnim sistemom atmosferske kanalizacije mreže do upojnih jama sa separatorom naftnih derivata, sa minimalnim padom od 1,5%.

Površinske vode na kp br.3921/5 se odvođe sa pristupne saobraćajnice I parking prostora slobodnim padom prema linijskom kanalu (ACO drain multiline) do upojne jame za atmosfersku vodu sa separatorom naftnih derivata sa bypass-om, sa minimalnim padom od 1,5%.

Atmosferske padavine sa krova objekta se olučnim vertikalama odvođe prema betonskim kanalicama prema pristupnoj saobraćajnici i linijskim kanalom (ACO drain multiline), do upojne jame za atmosfersku vodu sa separatorom naftnih derivata sa bypass-om, 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=1:500

4.2.4. Pristup lokaciji i objektima

Urbanističko rešenje pristupa predmetnoj lokaciji urađeno je prema pribavljenim Uslovima JP "Komunalac" iz Kladova (Broj 772/2-1/2025 od 21.11.2025.god.). Predmetne građevinske parcele k.p. br.3921/4 i 3921/5 za izgradnju uslužno-komercijalnih i višeporodičnih stambenih objekata imaju omogućen direktan kolski i pešački pristup (prilaz) sa susedne novoformirane ulice (k.p. br.3921/1), a koja je saobraćajno povezana sa Ulicom Carine. U okviru k.p. br.3921/4 planira se izgradnja pristupne

saobraćajnice, širine od 5,00-5,50m, koja je kolski prilaz objektima. Predmetna pristupna saobraćajnica je planirana kao ulazno-izlazna a isključivo zbog protivpožarnog pristupa planiranim objektima jer je predmetna parcela velike dužine. Duž predmetne pristupne saobraćajnice planiran je parking prostor. Pešački pristup se planira pešačkim komunikacijama-trotoarima oko objekata, pored parkinga I duž pristupne saobraćajnice.

U okviru k.p.br.3921/5 planirana je pristupna saobraćajnica, širine od 5,0m, koja je ujedno I pešački prilaz Uslužno-komercijalnom objektu- Restoran sa igraonicom. Duž pristupne saobraćajnice planiran je parking prostor za potrebe predmetnog 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 br.772/2-1/2025 od 21.11.2025.godine, a kojima se nalaže sledeće:

1. Ulazno-izlaznu saobraćajnicu planirati sa minimalnom širinom kolovoza od 5,0m;
2. Kod ulazno-izlazne saobraćajnice minimalni radijus treba da bude 5,0m;
3. Odvodnjavanje sa pristupne-interne saobraćajnice rešavati u okviru kp br.3921/4 I 3921/5 KO Kladovo, a ne ka kp br.3815 KO Kladovo (Ulica Carine);
5. Kolovozna konstrukcija pristupne-interne saobraćajnice sa Ulicom Carine treba da bude od asfaltnog zastora.

Kolski saobraćaj:

Kolski pristup predmetnoj lokaciji (k.p.br.3921/4 I 3921/5) , kao što je prethodno rečeno, rešen je sa susedne novoformirane ulice (k.p. br.3921/1) a koja je saobraćajno povezana sa Ulicom Carine. Pristupna saobraćajnica koja je planirana u okviru k.p.br.3921/4 je propisne širine od 5,00-5,50m sa radijusima koji obezbeđuju bezbedno skretanje vozila i iznose 7,00m, rešena je kao manipulativna saobraćajna površina, kao kolski prilaz do parking prostora I planiranih objekata, a i kao protiv požarni put (ulazno-izlazna).

U okviru k.p.br.3921/5 planirana je pristupna saobraćajnica, širine od 5,00m I radijusa skretanja od 5,50m koja je ujedno I pešački prilaz Uslužno-komercijalnom objektu- Restoran sa igraonicom.

Površinske vode na kp br.3921/4 se odводе sa pristupne saobraćajnice i parking prostora slobodnim padom prema uličnim slivnicima sa taložnikom I podzemnim sistemom atmosferske kanalizacione mreže do upojnih jama za atmosfersku vodu sa separatorom naftnih derivata sa bypass-om, sa minimalnim padom od 1,5%.

Površinske vode na kp br.3921/5 se odводе sa pristupne saobraćajnice I parking prostora slobodnim padom prema linijskom kanalu (ACO drain multiline) do upojne jame za atmosfersku vodu sa separatorom naftnih derivata sa bypass-om , sa minimalnim padom od 1,5%.

JP "Komunalac" iz Kladova je izdalo Saglasnost na predmetni Urbanistički projekat, zavedeno pod brojem 419-1/2026 od 28.04.2026.godine.

4.6. Parkiranje i garažiranje

U skladu sa uslovima iz važećeg PGR-a, parkiranje je rešeno u okviru predmetnih parcela. Za predmetnu k.p. br.3921/4 normativ je 1 p.m. za jedan stan i 1p.m. na 100m² bruto građevinske površine ili 1p.m. za jednu poslovnu jedinicu ukoliko je manja od 100m² bruto građevinske površine, od čega je minimum 5% parking mesta rezervisano za invalide.

Za predmetnu k.p. br.3921/5 normativ je 1p.m. na 100m² bruto građevinske površine ili 1p.m. za jednu poslovnu jedinicu ukoliko je manja od 100m² bruto građevinske površine i 1p.m. na koristan prostor za osam stolica, od čega je minimum 5% parking mesta rezervisano za invalide.

U skladu sa uslovima iz važećeg PGR-a a za potrebe izgradnje Uslužno-komercijalnog objekta- Tržni centar i dva Višeporodična stambena objekta- Lamela A i B na k.p. br.3921/4 je potrebno obezbediti min. 124p.m i to 28p.m. za potrebe Uslužno-komercijalnog objekta-Tržnog centra i 96p.m. za potrebe višeporodičnog stanovanja (2x48 stambenih jedinica) od kojih je 7p.m. za potrebe invalida, dok je za potrebe izgradnje Uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom na k.p.br.3921/5 potrebno obezbediti min. 7p.m. i to 2p.m. za potrebe podrumskih prostorija koje su namenjene za kuhinju, 2p.m. za potrebe prizemlja koje je namenjeno za igraonicu i 3p.m. za restoran na spratu od kojih je 1p.m. za potrebe invalida.

Urbanističkim projektom je planirana izgradnja 132p.m. za potrebe uslužno-komercijalnog i višeporodičnih objekata na k.p.br.3921/4 i 7p.m. za potrebe uslužno-komercijalnog objekta na k.p.br.3921/5.

Parkiranje je rešeno kao upravno pod uglom od 90° i podužno. Dimenzije parking mesta su 2,5x5,0m, 2,2x5,5m i 3,6x5,0m za potrebe invalida. Završna obrada parking prostora su betonski raster elementi.

- Grafički prilog u projektu br.: (B-II-3) – Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije R=1:500

4.7. Način zaštite susednih objekata:

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

- Položaj objekata na građevinskoj parceli:

Urbanističkim projektom planirana je izgradnja Uslužno-komercijalnog objekta-Tržnog centra i dva Višeporodična stambena objekta- Lamela A i B na k.p.br.3921/4 i Uslužno-komercijalnog objekta-Restorana sa igraonicom na k.p.br.3921/5. Svi planirani uslužno-komercijalni i višeporodični stambeni objekti su postavljeni na propisana udaljenja od međnih i regulacionih linija i kao takvi ne ugrožavaju svojim položajem objekte na susednim parcelama. U konkretnom slučaju predmetna parcela k.p.br.3921/4 se samo sa jedne strane graniči sa parcelom na kojoj je izgrađen višeporodični stambeni objekat (k.p.br.3921/2).

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:

-Položaj objekata u odnosu na bočne granice parcele- slobodnostojeći objekti- minimalno 1/4 visine višeg objekta u slučaju otvaranja otvora stambenih prostorija, ali ne manje od 4m.

-Položaj objekata u odnosu na susedne, bočne objekte – minimalno 1/2 visine višeg objekta u slučaju otvaranja otvora stambenih prostorija, ali ne manje od 8m.

U konkretnom slučaju Lamela B (višeporodični stambeni objekat na k.p.br.3921/4) je na 8,9-16,0m u odnosu na bočnu granicu parcele (k.p.br.3921/2) i na 10,5-18,1m u odnosu na postojeći višeporodični stambeni objekat na susednoj parceli (k.p.br.3921/2), a što je u skladu sa važećim PGR-om.

- Planirana namena objekta na građevinskoj parceli:

Namena i karakter planiranih objekata je u skladu sa dozvoljenim namenama iz Plana, uslužno-komercijalni i višeporodični stambeni objekti, i kao takvi ne ugrožavaju okolinu bukom i zagađenjima;

- Ograđivanje građevinske parcele:

Po pravilu parcele za uslužno-komercijalne i višeporodične stambene objekte se ne ograđuju. Urbanističkim projektom nije planirano ograđivanje predmetnih parcela.

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 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 132 parking mesta, od kojih je 7 parking mesta (5%) rezervisano za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom za predmetnu k.p.br.3921/4 i 7 parking mesta, od kojih je jedno parking mesto rezervisano za parkiranje vozila za osobe sa invaliditetom za predmetnu k.p. br.3921/5. Parking prostor je dimenzioniran u skladu sa pravilnikom I to 2,5x5,0m, 2,2x5,5m i 3,5x5,0m za invalide.

- U skladu sa „tehničkim standardima pristupačnosti“ predmetna lokacija obuhvaćena UP-om je planirana i nivelaciono rešena bez nivelacionih razlika, tako da je omogućeno korišćenje i osobama sa posebnim potrebama. Parking prostor je u nivou pristupnih saobraćajnica. Završna kota pešačkih komunikacija se poklapa sa kotom prizemlja Tržnog centra (u istom su nivou), dok je kota prizemlja Restorana sa igraonicom višlja za 12cm od kote trotoara. Ulaz u višeporodične stambene objekte rešen je kosim rampama propisanih dimenzija za nesmetano kretanje osoba sa posebnim potrebama. Na delovima spoja pešačkih komunikacija i pristupnih saobraćajnica postaviće se rampe propisanih dimenzija.

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

Građenje objekata, planiranih Urbanističkim projektom, a u skladu sa vrstom i namenom, vršiti uz poštovanje svih važećih propisa iz oblasti Energetske 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 energetskej 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 uslužno-komercijalnih I stambenih objekata, 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 građevinskih parcela obuhvaćenih UP-om:

Sadržaji u sklopu građevinske parcele k.p. br.3921/4:	BRUTO P prizemlja (m ²)	BRUTO P I,II,III,IV (m ²)	BRUTO P tehničkog izlaza na krov	BRGP (m ²)
1) Uslužno-komercijalni objekat-Tržni centar (P+0)	2681,95	/	/	2681,95
2) Višeporodični stambeni objekat- Lamela A (P+4)	590,70	700,21	118,30	3.509,84
3) Višeporodični stambeni objekat- Lamela B (P+4)	594,68	714,36	110,10	3.562,22
4) MBTS (P+0)	20,0	/	/	20,00
Ukupno pod objektima:	3.887,33			9.774,01
Pristupna saobraćajnica	2.253,18			
Parking prostor	1.677,35			
Pešačke površine i slobodne površine	2.146,68			

Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju uslužno-komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) I dva višeporodična stambena objekta-
Lamela A I B (P+4) na k.p.br. 3921/4 I uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na
k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo

Uređene zelene površine	1.573,46			
Ukupna neizgrađena površina:	7.650,57			
Ukupna površina građevinske parcele br. 3921/4:	11.583,00			

Sadržaji u sklopu građevinske parcele k.p. br.3921/5:	BRUTO P podruma (m ²)	BRUTO P prizemlja (m ²)	BRUTO P I sprata (m ²)	BRGP(m ²)
1) Uslužno-komercijalni objekat-Restoran sa igraonicom (Po+P+1)	200,00	200,00	248,30	648,30
Ukupno pod objektom:		200,00		648,30
Pristupna saobraćajnica		103,00		
Parking prostor		94,00		
Pešačke površine i slobodne površine		93,63		
Uređene zelene površine		120,37		
Ukupna neizgrađena površina:		411,00		
Ukupna površina građevinske parcele br. 3921/5:		611,00		
Ukupna površina obuhvaćena UP (k.p.br.3921/4 I 3921/5):		12.194,00		

Tabela 2: Uporedni prikaz zadatih parametara iz PGR-a i ostvarenih u sklopu građ. parcela obuhvaćenih UP-om:

Planirani objekti u okviru građ.parcele br.3921/4	Zadati parametri PGR-om	Ostvareni parametri Urb.projektom
1. Uslužno-komercijalni objekat-Tržni centar		
Udaljenost građevinske od regulacione linije Ulice Mihaila Obrenovića (kp.br.6865)	10,00m	12,80-19,30m

Udaljenost građevinske od regulacione linije Ulice Carine (kp.br.3815)	5,00m	20,60-21,30m
Udaljenost građevinske od regulacione linije novoformirane ulice (kp.br.3921/1)	5,00m	5,00m
2. Višeporodični stambeni objekat (Lamela A)		
Udaljenost građevinske od regulacione linije Ulice Mihaila Obrenovića (kp.br.6865)	10,00m	10,0m (prizemlje) 8,80m (nadzemne etaže)
Udaljenost građevinske od regulacione linije novoformirane ulice (kp.br.3921/1)	5,00-3,00m	5,0-3,0m (prizemlje) 3,8-2,4m (nadzemne etaže)
3. Višeporodični stambeni objekat (Lamela B)		
Udaljenost građevinske od regulacione linije Ulice Mihaila Obrenovića (kp.br.6865)	10,00m	10,0-10,6m (prizemlje) 8,8-9,4m (nadzemne etaže)
Udaljenost građevinske od regulacione linije novoformirane ulice (kp.br.3921/1)	3,00m	3,0m (prizemlje) 1,8m (nadzemne etaže)
Položaj objekta u odnosu na bočne granice parcele (kp br.3921/2)	minimalno 1/4 visine višeg objekta u slučaju otvaranja otvora stambenih prostorija, ali ne manje od 4m	8,9-16,0m
4. MBTS		
Udaljenost građevinske od regulacione linije Ulice Mihaila Obrenovića (kp.br.6865)	10,00m	35,60m
Udaljenost građevinske od regulacione linije novoformirane ulice (kp.br.3921/1)	5,00m	5,0m
Max stepen zauzetosti (%)	60%	35,54%
Max spratnost objekta	P+4	Tržni centar P+0, Lamela A P+4, Lamela B P+4
Zelene površine	10%	13,58%
Namena objekata	Uslužno-komercijalne delatnosti (tip 1) i višeporodični stambeni objekti	Tržni centar i višeporodični stambeni objekti (Lamela A i B)
Parkiranje	1PM za jedan stan, 1PM na 100m ² bruto građevinske površine	132p.m. (36+48+48) Tržni centar: 36p.m.

	(124p.m.)	Lamela A 48p.m Lamela B 48p.m
Planirani objekti u okviru građ.parcele br.3921/5	Zadati parametri PGR-om	Ostvareni parametri Urb.projektom
1. Uslužno-komercijalni objekat – Restoran sa igraonicom		
Udaljenost građevinske od regulacione linije novoformirane ulice-okretnice (kp.br.3921/1)- prednja fasada	3,00m	3,0m (prizemlje) 1,8m (nadzemne etaža)
Udaljenost građevinske od regulacione linije novoformirane ulice-okretnice (kp.br.3921/1)- bočno	3,00m	5,6-12,1m (prizemlje) 4,1-10,6m (nadzemne etaža)
Udaljenost građevinske od regulacione linije novoformirane ulice-okretnice (kp.br.3921/1)- zadnja	3,00m	3,0m
Max stepen zauzetosti (%)	60%	40,64%
Max spratnost objekta	P+4	Po+P+1
Zelene površine	10%	19,70%
Namena objekta	Uslužno-komercijalne delatnosti (tip 1) i višeporodični stambeni objekti	Uslužno-komercijalni objekat- Restoran sa igraonicom
Parkiranje	1PM na 100m ² bruto građevinske površine, 1PM na 8 stolica	7p.m.

Urbanističko arhitektonska razrada lokacije data je na grafičkom prilogu br.: (B-II-4.) SITUACIONI PLAN SA KROVNIM RAVNIMA I PARTERNIM REŠENJEM R=1:500

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 – pristupne saobraćajnice se izvode po izboru projektanta i investitora, završno se obrađuju asfaltom; parkinzi za putnička vozila se rade se od betonskih raster elemenata;

- Pešačke staze oko objekata završno se obrađuju popločavanjem od behaton prizmi;

-Slobodne površine – plato letnje baste završno se obrađuje behaton prizmama, dok se dečija igrališta završno obrađuju podlogom od gumenih antistres ploča debljine min.30mm, u skladu sa standardom SRPS EN1177.

- Glavnim projektom spoljnog uređenja terena, detaljnije će se definisati način završne obrade 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 predmetnih građevinskih parcela, a u skladu sa Planom.

- Zelenilo će se formirati kao travnati parter u kombinaciji sa visokim zelenilom (drveće) na delu ka ulicama Kneza Mihaila Obrenovića I Carine, dok se polegale zimzele forme planiraju duž pešačkih staza oko objekata na k.p. br.3921/4. U okviru kp.br.3921/5 se takođe planira travnati parter u kombinaciji sa srednjim I niskim zelenilom na delu između Uslužno-komercijalnog objekta-Restorana sa igraonicom I novoformirane ulice-okretnice.

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

Urbanističkim projektom planira se zelenilo I to:

- Na k.p.br. 3921/4 u površini od 1.573,46m² (13,58%)
- Na k.p. br.3921/5 u površini od 120,37m² (19,70%)

Ukupna površina pod zelenilom u obuhvatu UP-a iznosi: 1.693,83 m²

7. NAČIN PRIKLJUČENJA NA SPOLJNU MREŽU INFRASTRUKTURE

• Postojeće stanje

- Građevinske parcele koje se tretiraju Urbanističkim projektom (k.p.br. 3921/4 I 3921/5) su neizgrađene i komunalno neopremljene. Budući planirani uslužno-komercijalni I višeporodični stambeni objekti se mogu 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 Ulice Carine I Ulice Dragutina Bugarčevića Bigija, 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.

7.1. Priključak na vodovodnu mrežu

Za potrebe projektovanja I priključenja uslužno-komercijalnih I višeporodičnih stambenih objekata na uličnu vodovodnu mrežu, pribavljeni su Uslovi JP "Jedinstvo" Kladovo, br. 48-55/25 od 08.12.2025.god.,kao I Izmena uslova br.34-18/26 od 06.04.2026.god., koji su predvideli sledeće:

- Za potrebe projektovanja priključka za predmetne objekte sa k.p. br. 3921/4 I 3921/5 KO Kladovo na postojeću uličnu vodovodnu mrežu ACC Ø80 u Ulici Carine potrebno je projektovati I izgraditi (proširiti) uličnu vodovodnu mrežu u dužini od 280-300m. Pritisak na mreži do 7bar.
- Uličnu vodovodnu mrežu PEHDØ90 u predviđenoj dužini projektovati I izgraditi u Ulici Carine od postojeće vodovodne mreže ACC Ø80 do projektovanog vodomernog skloništa (šaht) na zelenoj površini na predmetnoj parceli (3921/4).
- Iznad projektovane vodovodne mreže PEHDØ90 u Ulici Carine na mestu povezivanja sa projektovanim vodovodnom mrežom PEHDØ75 izgraditi vodovodni šaht I u isti ugraditi

dva propusna ventila DN80 sa pratećom livenarijom (za deonicu PEHDØ90 u Ulici Carine i PEHDØ75 u novoformiranoj ulici).

- Unutar kp br.3921/4 na zelenoj površini u propisano izgrađeno vodomerno sklonište (šaht) ugraditi projektovane vodomere DN50 sa pratećom livenarijom za hidrantsku i sanitarnu vodu.
- Novoprojektovanu vodovodnu mrežu za hidrantski vod i sanitarni vod izgraditi prema projektovanoj situaciji, od vodovodnog priključka (šahte) prema Ulici Carine do projektovanih vodovodnih skloništa (šahta) ispred predmetnih objekata.
- Sekundarna merna mesta-vodomeri sa prvim i drugim ventilima za stambene jedinice i poslovne jedinice (locale) projektovati i ugraditi u posebno predviđene kasete (ormariće) u hodnicima objekata po etažama.
- Ne dozvoljavaju se nikakvi horizontalni ni vertikalni prelomi na delu priključka vodomera;
- 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 i izmene uslova nadležnog JP "Jedinstvo" Kladovo priključak novoplaniranih objekata (poslovnih i višeporodičnih) sa k.p.br.3921/4 i 3921/5 izvršiće se na postojeću uličnu vodovodnu mrežu ACC Ø80 u Ulici Carine.

Planira se izgradnja nedostajuće vodovodne mreže PEHDØ90 u Ulici Carine i novoformiranoj ulici (k.p.br.3921/1). Na delu Ulice Carine izgradiće se priključna vodovodna šahta dim.1,5x1,5x1,5m iz koje se nastavlja vodovodna mreža PEHDØ90 kroz novoformiranu ulicu za potrebe priključenja Višeporodičnih stambenih objekata (Lamela A i B) sa kp br.3921/4 i Uslužno-komercijalnog objekta sa kp br.3921/5 i vodovodna mreža PEHDØ75 do kp.br.3921/4 za potrebe priključenja Uslužno-komercijalnog objekta (Tržnog centra).

Na predmetnoj kp br.3921/4 KO Kladovo izgradiće se vodovodna šahta dim.1,5x1,8x1,5m sa dva vodomera (vodomer DN60 za hidrantsku mrežu i vodomer DN32 za sanitarnu vodu Tržnog centra), na udaljenosti od 1,5m od regulacione linije ka Ulici Carine. Iz priključne vodovodne šahte na kp br.3921/4 izgradiće se sekundarna vodovodna mreža PEHDØ40 za potrebe priključka lokala Tržnog centra. Za svaki lokal izgradiće se sekundarne vodomerne šahte dim.1,2x1,2x1,5m sa sekundarnim mernim mestima-vodomeri sa prvim i drugim ventilima.

Za potrebe priključenja Višeporodičnih stambenih objekata (Lamela A i B) izgradiće se vodomerna šahta dim.1,5x1,8x1,5m sa dva vodomera (DN40) na delu kp.br.3921/4 (ispred Lamele A). Priključni vod od vodovodne mreže u novoformiranoj ulici do vodomerne šahte je PEHDØ75, dok je sekundarni vod od vodomerne šahte do višeporodičnih stambenih objekata PEØ63. Sekundarna merna mesta-vodomeri sa prvim i drugim ventilima za stambene jedinice planirani su u posebno predviđene kasete (ormariće) u hodnicima objekata po etažama.

Za potrebe priključenja Uslužno-komercijalnog objekta-Restorana sa igraonicom izgradiće se vodomerna šahta dim.1,2x1,2x1,5m sa dva vodomera (vodomer DN50 za unutrašnju hidrantsku mrežu i vodomer DN32 za sanitarnu vodu). Priključni vod od vodovodne mreže u novoformiranoj ulici do vodomerne šahte je PEHDØ75.

• **Hidrantska mreža:**

Urbanističkim projektom se planira izgradnja spoljne protivpožarne hidrantske mreže na kp.br.3921/4, 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), kao i na osnovu izdatih Uslova nadležnog MUP-a 07 9.1. broj 217-9567/25 od 17.11.2025.godine.

Na delu k.p. br. 3921/4 planira se izgradnja podzemnog bazena-rezervoara za potrebe smeštaja protivpožarne vode, zapremine 108m³. Rezervoar je planiran na delu zelene površine, iza šahte za smeštaj pumpnog postrojenja za hidrantsku instalaciju, koji je dim.3,0x3,0x3,0m. Trasa hidrantske mreže se postavlja u zelenim površinama, delom ispod trotoara i pristupne saobraćajnice. Instalacije hidrantske mreže su PEØ125 i postavljaju se na dubinu od min. 0,80m sa pritiskom na priključku od min. 2,5bara. Na cevovod spoljne hidrantske mreže postaviće se 7 nadzemna protivpožarna hidranta za potrebe gašenja požara svih objekata koji su predmet UP-a.

7.2. Priključak na kanalizacionu mrežu

Za potrebe projektovanja i priključenja poslovnih i višeporodičnih stambenih objekata na mrežu za kanalisanje, odvođenje I prečišćavanje fekalnih voda, pribavljeni su Uslovi JP "Jedinstvo" Kladovo, br. 49-50/25 od 08.12.2025.god., kao I Izmena uslova br.35-15/26 od 06.04.2026.god., koji su predvideli sledeće:

- Za potrebe projektovanja I priključenja za predmetne objekte na k.p.br.3921/4 I 3921/5 KO Kladovo na postojeću uličnu fekalnu kanalizacionu mrežu Ø150 u okno fekalnog kolektora (kota 51.15/49.41), dubina oko 1,7m u Ulici Carine potrebno je projektovati I izgraditi priključnu fekalnu kanalizacionu mrežu PVCØ160.
- Projektovani fekalni kanalizacioni priključni vod PVCØ160 izgraditi pravolinijski od okna fekalnog kolektora do propisano izgrađenog prvog revizionog šahta na predmetnoj parceli (3921/4).
- Unutar kp br.3921/4 na zelenoj površini u propisno izgrađen prvi revizioni šaht sprovesti odvod fekalnih voda iz projektovane prepumpne stanice.
- Projektovanu fekalnu kanalizacionu mrežu sa revizionim šahtama izgraditi unutar novoformirane ulice I na predmetnim parcelama.
- Priključenje predmetnih objekata odraditi nezavisno sa kanalizacionim priključcima, tj.za svaki objekat projektovati I izgraditi sopstveni priključak max dozvoljenog prečnika Ø160.
- Izgradnju revizionog šahta predvideti u krugu parcele (3921/4) 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 I dubine do 100cm. 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 zajednu revizionu šahtu.

• Planirana fekalna kanalizaciona mreža

Na osnovu izdatih uslova I izmene uslova nadležnog JP "Jedinstvo" Kladovo priključak novoplaniranih objekata (poslovnih I višeporodičnih) sa k.p.br.3921/4 I 3921/5 na mrežu za kanalisanje, odvođenje I prečišćavanje fekalnih voda izvešće se u okno fekalnog kolektora (kota 51.15/49.41), dubina oko 1,7m u Ulici Carine. Planira se izgradnja ulične fekalne kanalizacione mreže PVCØ160 od okna fekalnog kolektora do prvog priključnog kanalizacionog šahta (KŠØ1000). Na predmetnoj kp br.3921/4 KO Kladovo, na 1,5m od regulacione linije, izgradiće se prvi (glavni) priključni kanalizacioni šaht, kao I šaht za prepumpavanje fekalne kanalizacije, na koje će biti povezani novoplanirani objekti (uslužno-komercijalni I višeporodični) sa obe parcele. Od pomenutih fekalnih šahti na kp br.3921/4 do poslednje

revizione šahte (KŠ-16Ø1000) izgradiće se primarni fekalni kanalizacioni vod PVCØ200 I PVCØ160 na koji će se priključiti svi novoplanirani objekti. Za potrebe priključenja lokala Tržnog centra izgradiće se revizione šahte Ø1000, za svaki lokal poseban priključni revizioni šaht. Takođe, za Višeporodične stambene objekte izgradiće se osam revizionih šahti Ø1000 I jedna revizona šahta za Restoran sa igraonicom. Od revizionih šahti do objekata izgradiće se sekundarna kanalizaciona mreža od PVC kanalizacionih cevi Ø110 pritiskne čvrstoće SN8.

• **Atmosferska kanalizacija-uslovi:**

Na osnovu Obaveštenja o infrastrukturi br.49-51/2025 od 08.12.2025.god., izdatog od strane JP"Jedinstvo" Kladovo, u Ulici Carine, sa kojom se graniči predmetne kp br.3921/4 I 3921/5 KO Kladovo, nije izgrađena ulična atmosferska mreža.

• **Atmosferska kanalizacija-planirano:**

Urbanističkim projektom je planirano da se u okviru predmetnih kp br.3921/4 I 3921/5 KO Kladovo, planirane za izgradnju poslovnih I višeporodičnih stambenih objekata izgradi sekundarna atmosferska kanalizaciona mreža.

U okviru k.p.br.3921/4 površinske vode se odводе sa pristupne saobraćajnice slobodnim padom prema slivnicima sa taložnikom (ACO combipoint) I sistemom podzeme sekundarne atmosferske kanalizacije do upojnih jami dim.6,5x6,5x2,4m (AŠ1,AŠ2) sa separatorom naftnih derivata sa bypass-om (ACO oleopator-bypass-p-x-fst), sa minimalnim padom od 1,5%. Sekundarna atmosferska kanalizaciona mreža je od PVC kanalizacionih cevi Ø110 pritiskne čvrstoće SN8.

Separator naftnih derivata sa bypass-om je projektovan za ugradnju u zemlju izvan objekta za tretman voda sa površina (parking prostora I saobraćajnih površina) gde može doći do pojave zauljenih čestica radi zaštite okolnih površina. Unutrašnji elementi separatora su izgrađeni od PEHD-a ili nerđajućeg čelika. Ulične rešetke sa taložnikom su pravougaonog oblika od nerđajućeg čelika za klasu nosivosti A15,B125 i D400 u skladu sa EN124.

Atmosferske padavine sa krovova Tržnog centra I višeporodičnih stambenih objekata se olučnim vertikalama odvođe do betonskih kanalisa, koje se ugrađuju u pešačke staze I dalje do pristupne saobraćajnice.

U okviru k.p.br.3921/5 površinske vode se odvođe sa pristupne saobraćajnice slobodnim padom prema linijskom kanalu (ACO drain multiline) do upojne jame dim.2,0x2,0x2,4m sa separatorom naftnih derivata (ACO oleopator-bypass-p-x-fst), sa minimalnim padom od 1,5%. 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 upojne jame sa separatorom (AŠ3). 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 Restorana sa igraonicom se olučnim vertikalama odvođe do betonskih kanalisa, koje se ugrađuju u pešačke staze I dalje do pristupne saobraćajnice.

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

7.3. Priključak na elektroenergetsku mrežu

Elektroenergetska mreža – uslovi:

Za potrebe priključenja planiranih poslovnih I višeporodičnih stambenih objekata na kp br. 3921/4 I 3921/5 KO Kladovo, Ogranak Elektro distribucije Zaječar izdao je Uslove br. 2561200-Д.10.08-459946/3-2025 od 29.12.2025.godine, kojima se navodi sledeće:

- U obuhvatu predmetnog Urbanističkog projekta ne nalaze se elektrodistributivni objekti koji bi ometali planiranu gradnju. U putnom pojasu ulice Kneza Mihaila Obrenovića, uz među sa k.p. br. 3921/4 KO Kladovo, postoje dva podzemna kablovska voda 10 kV „Kladovo II - Hotel“ i „Kladovo II- Jezero“
- Obavezuje se investitor da ukoliko prilikom izvođenja radova naiđe na elektroenergetske objekte, odmah obavesti Poslovnicu Kladovo. U slučaju potrebe pronalaženja alternativne trase i izmeštanja elektroenergetskih instalacija na koje se eventualno naiđe tokom izvođenja radova na predmetnom objektu, svi troškovi na obezbeđivanju nove trase i izmeštanju padaju na teret investitora.
- Za potrebe priključenja planiranih objekata na distributivni sistem električne energije biće potrebno izgraditi:
 - TS 10/0,4 kV „Sigma“ kao montažno betonski ili zidani objekat. TS treba graditi za krajnju snagu 1x1000 kVA ili 2x1000 kVA u zavisnosti od toga da li će objekti biti daljinski grejani ili ne. TS mora da bude locirana što bliže centru potrošnje, dakle u zoni između poslovnog objekta na situacionom planu označenog brojem 1 i stambenog objekta označenog brojem 2.
 - Priklučne kablovske vodove 10 kV na sledećim donicama: TS 35/10 kV „Kladovo II“ – TS 10/0,4 kV „Sigma“ – buduća TS 10/0,4 kV „Marina“ na k.p. br. 3925 KO Kladovo – TS 10/0,4 kV „Sportska hala“ / TS 10/0,4 kV „C.S. Jezero“.
 - Opremiti izvodnu 10 kV čeliju u TS 35/10 kV „Kladovo II“.
 - Niskonaponske kablovske vodove od TS 10/0,4 kV „Sigma“ do objekata koji se priključuju kablovima tipa PP00-A odgovarajućeg preseka.
 - Poslovni objekti imaju izmeštena merna mesta u slobodnostojećim ormanima opremljenim za poluindirektna merenja, a merna mesta za stambene objekte biće grupisana u ulaznim holovima. Sva merna mesta moraju biti nesmetano dostupna ovlašćenim licima Elektrodistribucije

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

Elektro energetska mreža- planirano:

Priključenje na elektro energetska mrežu izvešće se u svemu prema uslovima Ogranka Elektrodistribucije Zaječar, broj 2561200-Д.10.08-459946/3-2025 od 29.12.2025.godine, kao i prema Uslovima propisanim osnovnim Planom.

Za potrebe priključenja planiranih uslužno-komercijalnih I višeporodičnih stambenih objekata na k.p.br.3921/4 I 3921/5 izgradiće se TS 10/0,4 kV „Sigma“ kao montažno betonski objekat , sa krajnjom snagom 1x1000 kVA jer se planira izgradnja sistema daljinskog grejanja za višeporodične stambene objekte. TS10/0,4 kV „Sigma“ će biti locirana na k.p. br.3921/4, na delu između tržnog centra I višeporodičnog stambenog objekta-Lamele A. U skladu sa uslovima izgradiće se I priključni kablovski vodovi 10 kV na deonicama: TS 35/10 kV - Kladovo II“ – TS 10/0,4 kV „Sigma“ – buduća TS 10/0,4 kV „Marina“ na k.p. br. 3925 KO Kladovo – TS 10/0,4 kV „Sportska hala“ / TS 10/0,4 kV „C.S. Jezero“. Takođe se planira I opremanje izvodne 10 kV čelije u TS 35/10 kV „Kladovo II“.

Od Tržnog centra do TS 10/0,4 kV „Sigma“ postavće se niskonaponski kablovski vod tipa PP00-A4x240mm², dok će se za višeporodične stambene objekte I Uslužno-komercijalni objekat-Restoran sa igraonicom postaviti tri niskonaponska kablovska voda tipa PP00-A4x185mm², za svaki objekat. Lokali tržnog centra imaju izmeštena merna mesta u slobodnostojećim ormanima opremljenim za poluindirektna merenja, merna mesta za stambene objekte biće grupisana u ulaznim holovima, dok će

merno mesto za Restoran sa igraonicom (k.p.br.3921/5) biti smešteno u prizemlju objekta. Sva merna mesta biće nesmetano dostupna ovlašćenim licima Elektrodistribucije
Bliže uslove za projektovanje i priključenje, kao podlogu za izradu projekta za građevinsku dozvolu (ili projekta za izvođenje), Ogranak Elektrodistribucija Zaječar će propisati u redovnom postupku u objedinjenoj proceduri.

7.4. Priključak na telekomunikacionu mrežu i signalne instalacije

Telekomunikaciona mreža-uslovi:

Za potrebe priključenja planiranih poslovnih I višeporodičnih stambenih objekata na kp br. 3921/4 I 3921/5 KO Kladovo, Telekom Srbija, Služba za planiranje I izgradnju mreže Niš izdala je Uslove br. D211-516331/3-2025 od 18.11.2025.godine, kojima se navodi sledeće:

Tehnički uslovi za projektovanje I izvođenje radova:

- Na predmetnoj parceli postoje podzemni kablovi Telekom Srbija.
- Investitor - izvođač radova je obavezan da radove na predmetnom objektu, u odnosu na postojeće TK objekte, predvidi i izvede prema postojećim tehničkim propisima, uputstvima ZJ PTT i navedenim uslovima.
- U zoni izvođenja radova prema priloženom zahtevu, postojeća telekomunikaciona infrastruktura (TT kanalizacija, optička i pretplatnička bakarna mreža) prikazana je u situacionom planu u prilogu.
- Planiranim radovima na izgradnji objekta ne sme doći do ugrožavanja postojeće TK infrastrukture, mehaničke stabilnosti i tehničkih karakteristika postojećih TK objekata i kablova, ni do ugrožavanja normalnog funkcionisanja TK saobraćaja, i mora uvek biti obezbeđen adekvatan pristup postojećim objektima radi njihovog redovnog održavanja i eventualnih intervencija.
- Prilikom izvođenja radova na mestima ukrštanja, približavanja ili paralelnog vođenja sa označenim postojećim TK objektima, potrebno je predvideti i vršiti iskop zemlje isključivo ručnim alatom i sa posebnom pažnjom, uz preduzimanje svih potrebnih mera zaštite istih, a u prisustvu stručnog lica, predstavnika preduzeća „Telekom Srbija“ a.d..
- Pre početka izvođenja radova u blizini postojeće TK infrastrukture neophodno je izvršiti identifikaciju i obeležavanje trase postojećih podzemnih kablova na terenu u saradnji sa nadležnim radnicima „Telekoma Srbija“, kako bi se utvrdio tačan položaj i dubina i definisali konačni uslovi zaštite TK objekata.
- Ukoliko je postojeća TK infrastruktura ugrožena planiranim radovima na izgradnji predmetnog objekta, potrebno je glavnim projektom predvideti posebne mere obezbeđenja i zaštite, odnosno izmeštanja ugrožene TK infrastrukture.
- Radove na obezbeđenju i zaštiti, odnosno izmeštanju postojeće TK infrastrukture planirati pre početka izvođenja građevinskih radova na izgradnji objekta. Izvođenje ovih radova vršiti isključivo u prisustvu ovlašćenog predstavnika Preduzeća za telekomunikacije „Telekom Srbija“ a.d.
- Ukoliko predmetna izgradnja uslovljava izmeštanje postojećih TK objekata/kablova, neophodno je uraditi Tehničko rešenje / Projekat izmeštanja, zaštite i obezbeđenja postojećih TK objekata / kablova u saradnji sa nadležnom službom „Telekoma Srbija“.

Tehnički uslovi za projektovanje unutrašnjih TK instalacija:

Izgradnja instalacije unutar objekta zavisi od potreba korisnika, veličine i strukture objekta. Ona treba da bude urađena u skladu sa važećim standardima strukturnog kabliranja objekata. Telekom

Srbija predlaže izgradnju optičke mreže u konfiguraciji GPON sa optičkim kablom do svakog stana. Za potrebe realizacije pomenute optičke TK mreže potrebno je izgraditi optičke tk instalacije, na sledeći način:

- U stambenom objektu predvideti prostor u prizemlju objekta za montažu optičkog distributivnog ormana (ODO). Dimenzije ODO ormana su 600x600x300(mm) (vis x šir x dub). U ODO ormanu se obavlja terminacija dolaznog distributivnog optičkog kabla i instalacionih optičkih kablova sa SC/APC. U ODO ormanu montirati pasivni optički spliter.
- Za potrebe polaganja optičkih instalacionih kablova po vertikali objekata montirani usponski regal i rebrasto crevo po regalu, najmanje Fi 36 mm, kroz koje treba provući distributivne kablove od ODO ormana do svake optičke spratne kutije (OSK)
- Od ODO ormana, do svih pripadajućih OSK polaže se po jedan optički kabl, TOSM H 12x1lx0,35x3,5 CMAN G.657A, kapaciteta 12 optičkih vlakana, ili jedan RISER kabl odgovarajućeg kapaciteta.
- Optičke spratna kutije montiraju se na zid u hodniku svakog sprata na mestu koncentracije rebraste cevi.
- Izrada instalacija je planirana fleksibilnim optičkim kablovima sa monomodnim vlaknima po ITU-T G.657A standardu sa LSHF omotačem. Od OSK do svakog stana polaže se po jedan optički kabl TOSM H 1x1lx0,35x3,5 CMAN G.657A. Ovi kablovi se polažu kroz cevi fi 26 mm.
- U stanovima i lokalima, u blizini samog ulaza, planirati montažu korisničkih multimedijalnih kutija u kojima će se obaviti terminacija dolaznih instalacionih optičkih kablova i terminacije instalacionih bakarnih kablova u stanu, a u njima će biti postavljena i korisnička oprema - ONT (Optical network terminal) uređaj.

Tehnički uslovi za priključenje objekata na postojeću TK mrežu:

Za priključenje novoplaniranih objekata potrebno je izgraditi sledeće:

- U celom stambenom naselju, potrebno je predvideti izgradnju kablovske TK kanalizacije sa 2 kablovska okna, minimalnih dimenzija 135x80x100cm, čime bi se izbegla naknadna raskopavanja. Između okana potrebno je položiti minimum 2 PVC cevi F110mm.
- Od planiranog mesta koncentracije TF instalacija u ODO ormanu u prizemlju svakog objekta, do najbližeg mesta za priključenje objekta na postojeću TK infrastrukturu, odnosno novog kablovskog okna br.1 i br.2, potrebno je položiti po minimum jednu PE cev Ø 50mm. Navedene cevi se polažu u rov dubine 0,8m i treba da bude prohodne u celoj dužini, bez tačke prekida.
- Tačka priključenja na postojeću TK mrežu, odnosno lokacije novih kablovskih okana i orijentaciona trasa kablovske kanalizacije dati su na situacionom planu u prilogu uslova (PDF i DWG format).
- Izgradnja TTK je obaveza investitora. Polaganje privodnog optičkog kabla do predmetnog objekta, obaveza je Telekoma Srbije. Kablovi će biti položeni kroz položene cevi, koje će izgraditi investitor objekta.

Telekomunikaciona mreža-planirano:

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

Na predmetnoj lokaciji Urbanističkog projekta postoje podzemni kablovi Telekom Srbije.

Investitor - izvođač radova je obavezan da radove na predmetnom objektu, u odnosu na postojeće TK objekte, predvidi i izvede prema postojećim tehničkim propisima, uputstvima ZJ PTT i navedenim uslovima.

Od planiranog mesta koncentracije TF instalacija u ODO ormanu u prizemlju svakog objekta, do najbližeg mesta za priključenje objekta na postojeću TK infrastrukturu, odnosno novog kablovskog okna br.1 i br.2, položiće se po minimum jednu PE cev $\varnothing$ 50mm. Navedene cevi se polažu u rov dubine 0,8m, prohodne i bez tačke prekida. U kablovsko okno br.1 planira se priključenje dva višeporodična stambena objekta I uslužno-komercijalni objekat (Restoran sa igraonicom) sa kp br.3921/5, dok će se u kablovsko okno br.2 priključiti uslužno-komercijalni objekat (Tržni centar) sa kp br.3921/4.

U prizemlju objekata predvideće se prostor za montažu optičkog distributivnog ormana (ODO). Dimenzije ODO ormana su 600x600x300(mm). Od ODO ormana, do svih pripadajućih OSK položiće se po jedan optički kabl, TOSM H 12x11x0,35x3,5 CMAN G.657A, kapaciteta 12 optičkih vlakana, ili jedan RISER kabl odgovarajućeg kapaciteta. U stanovima i lokalima, u blizini samog ulaza, planira se montaža korisničkih multimedijalnih kutija u kojima će se obaviti terminacija dolaznih instalacionih optičkih kablova i terminacije instalacionih bakarnih kablova u stanu, a u njima će biti postavljena i korisnička oprema - ONT (Optical network terminal) uređaj.

Pre početka izvođenja radova u blizini postojeće TK infrastrukture izvršiće se identifikacija i obeležavanje trase postojećih podzemnih kablova na terenu u saradnji sa nadležnim radnicima „Telekoma Srbija“, kako bi se utvrdio tačan položaj i dubina i definisali konačni uslovi zaštite TK objekata.

7.5. Priključak na mrežu toplovoda

Primarna toplovodna mreža-uslovi:

Za potrebe projektovanja i priključenja uslužno-komercijalnih i višeporodičnih stambenih objekata na primarnu toplovodnu mrežu, pribavljeni su Uslovi JP „Jedinstvo“ Kladovo, br. 93-06/25 od 08.12.2025.god., koji su predvideli sledeće:

- Za potrebe projektovanja I priključenja na primarnu toplovodnu mrežu u podrumskim prostorijama toplotne podstanice stare toplane „Pemci“ potrebno je projektovati I izgraditi primarni toplovod u dužini od 450-500m.
- Maksimalni dozvoljeni priključni kapacitet do 350kW.
- Za potrebe priključenja neophodno je odraditi zamenu sabirnika I razdelnika u postojećoj staroj toplani „Pemci“.
- Trasa primarnog toplovodne mreže od mesta priključenja do predmetnih objekata projektovati ulicama: Dragutina Bugarčevića Bigija (k.p.br.3837) I novoprojektovanom ulicom (k.p.br.3921/1)
- Priključenje odraditi nezavisnim toplovodnim priključcima, tj.za svaki objekat sopstveni priključak. Toplotne podstanice sa mašinskom I elektro opremom projektovati I izgraditi unutar objekata na sledeći način: poslovni objekat (k.p.br.3921/4), dva višeporodična stambena objekta (k.p.br.3921/5) I poslovni objekat (k.p.br.3921/5).
- Sekundarna merna mesta-kalolimetre sa ventilima za stambene jedinice I poslovne jedinice projektovati I ugraditi u posebno predviđena mesta-kasete (ormariće) u hodnicima objekata po etažama.
- U okviru ulice Dragutina Bugarčevića Bigija izgrađena je vodovodna mreža ACCDN80 sa vodovodnim priključcima I fekalna kanalizaciona mreža $\varnothing$ 150 sa kanalizacionim priključcima. Prilikom izvođenja radova na izgradnji primarne toplovodne mreže istu izvesti na propisanoj udaljenosti od postojeće instalacije a sva ukrštanja sa drugim instalacijama moraju se izvesti trajno kroz zaštitnu kolonu da ne dodje do oštećenja .

Primarna toplovodna mreža-planirano:

Urbanističkim projektom je planirano priključenje višeporodičnih stambenih objekata na primarnu toplovodnu mrežu, a sve u skladu sa izdatim Uslovima nadležnog JP "Jedinstvo" iz Kladova, lokali tržnog centra I Restoran sa igraonicom (k.p.br.3921/5) koristiće inverter klima uređaje za grejanje.

Za potrebe priključenja Višeporodičnih stambenih objekata (Lamela A I B) na primarnu toplovodnu izgradiće se ista od postojeće toplane "Pemci" do predmetnih objekata u dužini od 450-500m. Primarna toplovodna mreža biće izgrađena sledećim ulicama: Dragutina Bugarčevića Bigija I novoformiranom ulicom (k.p.br.3921/1). Za potrebe priključenja zamiće se sabirnici I razdelnici u postojećoj staroj toplani "Pemci".

Priključenje višeporodičnih stambenih objekata izvršiće se nezavisnim toplovodnim priključcima. Planira se izgradnja toplovodne šahte (TŠ1) ispred Lamele A u kojoj će se izvršiti razdvajanje mreže I to jedan krak ka toplotnoj podstanici u Lameli A I drugi krak ka toplotnoj podstanici u Lameli B. Toplotne podstanice su planirane u prizemlju predmetnih višeporodičnih stambenih objekata. Sekundarna merna mesta-kalolimetri sa ventilima za stambene jedinice biće ugrađeni u posebno predviđena mesta-kasete (ormariće) u hodnicima višeporodičnih stambenih objekata po etažama.

Prilikom izvođenja radova na izgradnji primarne toplovodne mreže ista će se izvesti na propisanoj udaljenosti od postojeće instalacije a sva ukrštanja sa drugim instalacijama biće izvedena trajno kroz zaštitnu kolonu da ne dodje do oštećenja .

8. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta, a u skladu sa PGR-om izrađen je Geomehanički elaborat – Elaborat o geomehaničkim uslovima izgradnje poslovnih objekata I dva višeporodična stambena objekta na k.p.br.3921/4 I 3921/5 KO Kladovo, br.E054/2025 od decembra 2025.godine, izrađen od strane "Brnkalić Inženjering" doo Novi Sad.

U cilju utvrđivanja geomehaničkih uslova izgradnje poslovnih objekata i dva stambena objekta na k.p.br. 3921/4 i 3921/5 u Kladovu izvedene su potrebne geomehaničke analize: analize postojeće tehničke dokumentacije, proračuni nosivosti i sleganja.

Rezultati istraživanja i ispitivanja terena će poslužiti kao geotehnička podloga za projektovanje i izgradnju predmetnih objekata.

Pri izradi elaborata korišćeni su rezultati istražnog bušenja i istražnog sondiranja na predmetnoj mikrolokaciji, potrebna laboratorijska ispitivanja i kabinetska obrada podataka.

Prema rezultatima koji su prikazani u ovom Elaboratu definisano je sledeće:

- raspored litogenetskih jedinica koje su u konstrukciji terena;
- NPV i njihov uticaj;
- fizičko-mehanička svojstva utvrđenih litogenetskih jedinica;
- dubina i način fundiranja objekata;
- nosivost terena i sleganje objekata;

Na osnovu izvedenih terenskih istraživanja, laboratorijskih ispitivanja i izvedenih analiza sigurno se može tvrditi da će zona sadejstva objekat-teren-objekat za poslovne objekte i dva stambena objekta na k.p.br. 3921/4 i 3921/5 u Kladovu biti u peskovitim šljunkovima povoljnih svojstava. Ispitivanjima nisu registrovane zone-slojevi tla nepovoljnih svojstava na dubini većoj od dubine fundiranja predmetnih objekta.

Nepovoljno tlo, koje je utvrđeno u površinskoj zoni terena, biće uklonjeno u toku iskopa za temelje.

Režim NPV je u direktnoj hidrauličkoj vezi sa Dunavom i vodama koje cirkulišu iz zaleđa. U vreme izvođenja terenskih istražnih radova NPV je bio na dubini 18 m.

Na bazi podataka koji su dobijeni ispitivanjima izračunata je proračunska nosivost tla po EC7 za temelje samce poslovnih objekata u iznosu od 509 kN/m² do 570 kN/m² u zavisnosti od dimenzija temelja samaca i za temeljnu ploču stambenih objekata u iznosu od 1594 kN/m².

Izračunato sleganje poslovnih objekata je od 8 mm do 11 mm, sleganje stambenih objekata je do 13 mm. Sleganja će se obaviti u fazi izgradnje objekata.

Ispod temelja samaca i temeljnih ploča neophodno je izvesti tamponski sloj debljine 20cm od čistog šljunka i zbijati ga do postizanja kriterijuma $M_s \geq 30$ MPa.

Ispod poslovnih objekata i internih saobraćajnica neophodno je prvo ukloniti humusni sloj debljine od 50 cm do 80 cm. Podna ploča i interne saobraćajnice će biti izvedene na tamponu od čistog šljunka potrebne debljine na kome će se izvesti završni sloj od drobljenog kamena 0/63 minimalne debljine 30cm. Debljina sloja šljunka će zavisiti od debljine uklonjenog humusa, od konačno usvojene kote poda i kote saobraćajnice i od konačno usvojene konstrukcije poda i konstrukcije saobraćajnice. Šljunak zbijati do postizanja kriterijuma $M_s \geq 30$ MPa. Na završnom sloju kamena treba obezbediti zbijenost po kriterijumu $M_s \geq 80$ MPa.

Na osnovu svega gore navedenog može se zaključiti da je teren predmetne lokacije, kp br.3921/4 I 3921/5 KO Kladovo, povoljan za planiranu namenu tj. Izgradnju uslužno-komercijalnih objekata I dva višeporodična stambena objekta .

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

- Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta po svom položaju pripada zoni namenjenoj za uslužno-komercijalne delatnosti (tip 1), ali se obuhvat UP-a graniči sa Ulicom kneza Mihaila Obrenovića, koja je po rangu državni put Ib reda, te je opterećena povećanim saobraćajem, kao i svim ostalim elementima koji prate ovaj rang ulice (buka, prašina, zagađenje itd.). 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 planiranih uslužno-komercijalnih I višeporodičnih objekata i korišćenjem istih, ne ugrožava životna sredina, tako da investitor mora da zadovolji samo opšte uslove životne sredine, a nema posebnih obaveza u pogledu zaštite. Obaveza investitora odnosi se na opšte mere zaštite prirode i životne sredine od posledica neadekvatnog korišćenja. Ove mere ugrađene su u daljem tekstu Urbanističkog projekta, a u daljem postupku i u buduće projekte i propisanu tehničku dokumentaciju.

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

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

- Urbanističkim projektom se postavlja planski zahtev da je u podzemne i tekuće vode zabranjeno ispuštanje otpadnih voda. Planskim rešenjem vodovoda, kanalizacionih sistema, prečišćavanjem otpadnih voda pre nego što se ispuste u vodene tokove, izgradnjom 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.
- Zaštita biljnog i životinjskog sveta nije obuhvaćena Urbanističkim projektom jer se radi o gradskom građevinskom području naselja Kladovo.
- Zaštita od prekograničnih zagađenja - ukoliko do njih dođe (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.) - "Sl. 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.772-1/2025, izdatim 20.11.2025.god. Navedeni uslovi ugrađeni su u Urbanistički projekat, u kome je određeno više lokacija za uslovima predviđene kontejnere. Evakuacija otpada rešava se saglasno uslovima nadležnog javnog komunalnog preduzeća, planiranjem potrebne zapremine i vrste sudova, kao i vremena njihovog pražnjenja.

Na delu predmetne kp br.3921/4 KO Kladovo, planira se postavljanje 14 kontejnera za odlaganje komunalnog otpada i to 8 za potrebe Uslužno-komercijalnog objekta- Tržnog centra i 6 za potrebe Višeporodičnih stambenih objekata- Lamela A I B.

Na delu kp.br.3921/5 KO Kladovo planira se postavljanje 2 kontejnera za komunalni otpad za potrebe Uslužno-komercijalnog objekta- Restoran sa igraonicom. Kontejneri će biti postavljeni neposredno uz novoformiranu ulicu za potrebe uslužno-komercijalnih objekata i uz pristupnu saobraćajnicu za potrebe višeporodičnih stambenih objekata, 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 građevinskim parcelama k.p.br.3921/4 I 3921/5 KO Kladovo, vršiti u skladu sa protiv požarnim propisima I Uslovima izdatim od strane MUP-a, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Boru 07.8.1 broj 217-9567/25 od 17.11.2025.god.

- Građenje objekata 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 objekti na predmetnim parcelama koje su u obuhvatu Urbanističkog projekta moraju biti realizovani 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 objekti moraju biti realizovani 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 Urbanističkog projekta je takva da je moguć pristup objektima vozilom za vatrogasnu intervenciju. Za intervenciju vatrogasnih vozila na k.p.br.3921/4 koristiće se pristupna saobraćajnica koja je planirana kao ulazno-izlazna zbog velike dužine predmetne parcele, koja je propisne širine od 5,00-5,50m.
Urbanističkim projektom se planira izgradnja spoljne protivpožarne hidrantske mreže prstenastog sistema cevovoda sa podzemnim bazenom-rezervoarom. 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 7 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.
- 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, pribavljeno je Obaveštenje o uslovima za izradu predmetnog Urbanističkog projekta od Zavoda za zaštitu spomenika kulture Niš, (br.2091/2-02 od 26.12.2025.god.), a mere propisane istim su ugrađene u UP i moraju se poštovati.

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

Prilikom izgradnje objekata, u toku izvođenja zemljanih radova, investitor je u obavezi da postupi 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-ispravka, 64/10 -US, 24/11, 121/12, 42/13 –US, 50/13 –US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr.zakon, 9/20 , 52/21, 62/23 i 91/25);
- Planiranoj izgradnji, ne može se pristupiti na osnovu izdatih Lokacijskih uslova, već nakon dobijene Građevinske dozvole, izdate na osnovu odgovarajuće tehničke i investicione dokumentacije, i nakon prijave radova.

Sastavio:

Valentina Đorđević, dipl.inž.arh.

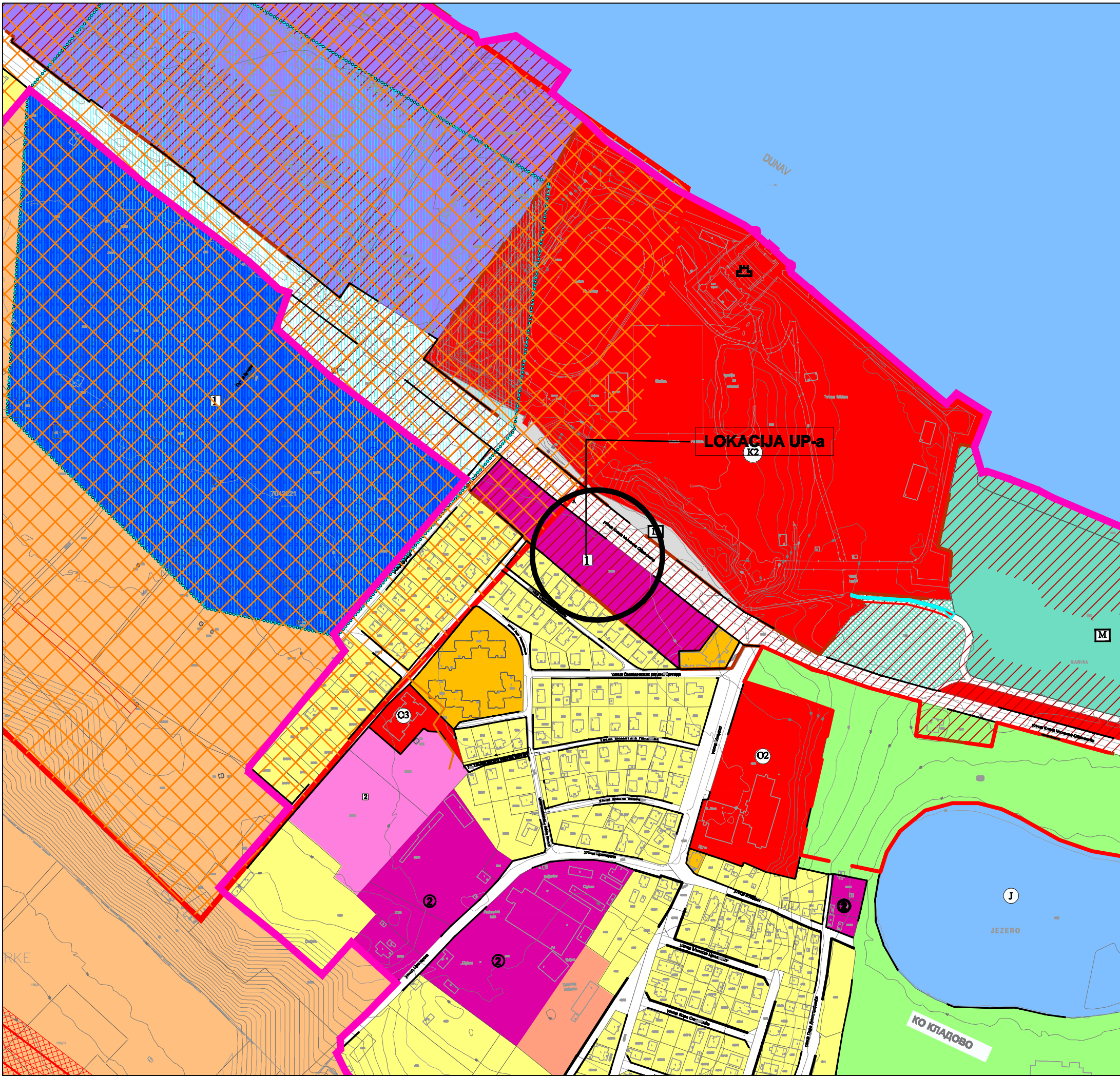
Broj licence: 200 0545 03



V. Đorđević

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju uslužno-komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) I dva višeporodična stambena objekta-
Lamela A I B (P+4) na k.p.br. 3921/4 I uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na
k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo*

B- II GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA:



IZVOD IZ PLANA

Druga izmena i dopuna Plana generalne regulacije Kladova
("Sl.list opštine Kladovo" br.1/24)

PLAN NAMENE POVRŠINA

Легенда:

ГРАНИЦЕ

- Граница предметног планског подручја
- Граница катастарске општине
- Државна граница
- Граница планираног грађевинског подручја

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Површине за становање

- Паровно-општинско
- Винификационо-општинско
- Површине за нестопанске стамбене (у крајевима и постојећим центрима)

Површине за објекте државне и локалне управе

- Општинска управа
- Месна заједница/Влада
- Црква
- Суд и Канцелар
- Други објекти
- Политичка странка
- ХЕ/Турбина
- Електроенергетика
- Остали јавни објекти и површине

Површине за образовање и децу заштиту

- Основна школа
- Средња школа
- Други образовни објекти
- Предшколског типа
- Остали образовни објекти

Површине за социјалну заштиту

- Други социјални објекти

Површине за спорт и рекреацију

- Општински спортски центар
- Месна заједница/Спортски центар
- Спортски центар
- Парк

Површине за верске објекте

- Општински верски објекти

Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру

- Површине и објекти у функцији комуналне инфраструктуре
- Површине и објекти у функцији комуналне инфраструктуре

- Трансформаторске станице (ТРС)
- Главна енерго-регулаторна станица (ЕРС)
- Топловод

Површине и објекти у функцији електричне енергије, водостројности

- Површине и објекти у функцији електричне енергије, водостројности

Површине за грађевинарство

- Хијенација грађевинарства
- Застава грађевинарства
- Комунална зона
- Ветрогенерација
- Остале комуналне површине

Други објекти

- Остале објекти
- Универзитетски објекти
- Универзитетски објекти

Водни објекти

- Море

Површине за привредне делатности

- Површине за индустрију и производњу
- Површине за услужно-комерцијалне делатности

- Површине за услужно-комерцијалне делатности тип 1
- Површине за услужно-комерцијалне делатности тип 2

- Површине за туризам и угоститељство

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

- Пољопривредно земљиште

ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

- Река
- Поток
- Језеро

БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ
"БИРО ЦВЕТКОВИЋ" ДОО КЛАДОВО

Милан Цветковић дипл.инж.арх.и урб.инж.
Срђа, Крајевина, Бранка Радичевића 2
е-маил: office@birocvetkovic.co.rs
телефон 381 62 315 031

објекат и место градње:
Услуга-комерцијални објекат (P+G) и део
вишепородичне стамбене објекта (P+G) на
к.п.бр.3821/4 К.О. Кладово и Услуга-комерцијални
објекат (P+G+P+1) на к.п. бр.3821/5 К.О.Кладово

одговорни урбаниста:
Valentina DJORDJEVIĆ dipl.inž.arh.
број лиценце: 200 0545 03

проектант саопштење:
Милан Цветковић дипл.инж.арх.
број лиценце: 300 1795 12

врста техничке документације: план: 1:2000

назив пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА АРХ.-УРБАНИСТИЧКИ НАЗНАК

ЛОКАЦИЈЕ ЗА ОБЈАВЉИВАЊЕ УСЛУЖНО-КОМЕРЦИЈАЛНОГ И

ОДНА УСЛУЖНО-КОМЕРЦИЈАЛНОГ ОБЈЕКТА НА К.П.БР.3821/4

КО КЛАДОВО

назив објекта: ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА

издавач: "SIGMA QUATRO" Д.О.О. Сарајево, Херцеговина

датум: април 2023. год.

лист: Б-И-1

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

кп.бр. 3921/4 и 3921/5 КО Кладово

LEGENDA:

- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ГРАНИЦА ЗАХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 97,112, ... 1547
- PRELOMNA TAČKA KATASTARSKЕ PARCELE
- POSTOJEĆA k.p.br.3921/4 ZAHVAĆENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM
- POSTOJEĆA k.p.br.3921/5 ZAHVAĆENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM
- KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (ULICA KNEZA MIHAILA OBRENOVIĆA-DRŽAVNI PUT)
- KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (ULICA CARINE)
- KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (NOVOFORMIRANA ULICA)
- KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
- KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
- KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
- KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
- POVRSINE ZA USLUŽNO-KOMERCIJALNE DELATNOSTI (tip 1)
- POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA
- TELEKOMUNIKACIONA MREŽA
- ELEKTROENERGETSKA MREŽA (STUB UL. RASVETE)

KOORDINATE GRANIČNIH TAČAKA K.P.BR.3921/5 K.O. KLADOVO			
tačka	Y	X	
1556	7627471.01	4942225.85	
1557	7627469.81	4942229.08	
1558	7627470.54	4942232.71	
1559	7627477.11	4942240.34	
1560	7627480.54	4942241.94	
1561	7627484.17	4942240.72	
1562	7627800.74	4942236.25	
1563	7627902.44	4942222.82	
1564	7627801.32	4942219.19	
1565	7627484.64	4942211.86	
1566	7627481.21	4942209.86	
1567	7627487.58	4942211.18	
1568	7627471.01	4942225.85	

KOORDINATE GRANIČNIH TAČAKA K.P.BR.3921/4 K.O. KLADOVO			
tačka	Y	X	
97	7627800.88	4942289.88	
112	7627888.80	4942270.81	
118	7627879.48	4942300.26	
139	7627480.81	4942320.48	
147	7627482.22	4942272.82	
180	7627888.88	4942288.94	
182	7627881.39	4942226.87	
229	7627886.82	4942222.94	
478	7627887.39	4942198.83	
479	7627815.85	4942196.42	
280	7627818.21	4942177.21	
210	7627488.89	4942198.01	
1565	7627482.56	4942197.12	
1884	7627815.79	4942228.72	
1559	7627479.64	4942255.29	
1882	7627488.80	4942288.10	
1881	7627483.07	4942287.48	
1880	7627488.44	4942288.82	
1848	7627810.72	4942387.81	
1548	7627808.94	4942271.28	
1847	7627808.17	4942271.38	
97	7627800.88	4942289.88	

Легенда:

- катастарска међа
- жичана ограда на зиду
- жичана ограда
- бетонска ограда
- стуб ел. мреже
- канализациона шахта
- птт туб
- птт стуб за обележавање трасе
- саобраћајни знак
- билборд
- споменик
- сливник

POSTOJEĆE STANJE - GRANICE ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

FORMIRANA URBANISTIČKA CELINA	POSTOJEĆE KATASTARSKЕ PARCELE BROJ	VRSTA ZEMLJIŠTA / OBLIK (VJOLINE / VRSTA PRAVA / IMAOCI PRAVA I UDEO	POSTOJEĆE STANJE KATASTARSKЕ PARCELE - NAMENA	PLANIRANA NAMENA NOVE GRAĐEVINSKE PARCELE	POVRŠINA POSTOJEĆE KATASTARSKЕ PARCELA
GRAĐEVINSKE PARCELE ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA (P+0) DVA VIŠEPOSLOVNA STAMBENA OBJEKTA (P+0) I POSLOVNOG OBJEKTA (P+0+P+1)	3921/4 3921/5	- Zemljište u građevinskom području - Privetne svojine - Imovne pravne - SIGMA QUATRO DOO, Sremska Kamenica	- Uslužno-komercijalne delatnosti (tip 1) - Predviđena parcela za izgradnju	k.p. br.3921/4: - Poslovni objekat (P+0) - Višeposlovni stambeni objekat (Lamela A) (P+0) - Višeposlovni stambeni objekat (Lamela B) (P+0) k.p. br.3921/5: - Poslovni objekat (P+0+P+1)	k.p.br.3921/4 11583m² k.p.br.3921/5 611m²
UKUPNA POVRŠINA ZAHVATA URB.PROJEKTA:					12194m²

Objekat i mesto gradnje: Uslužno-komercijalni objekat-Tržni centar (P+0) i dva Višeposlovna stambena objekta-Lamela A i B (P+0) na k.p. br.3921/4 i Uslužno-komercijalni objekat-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na k.p.br.3921/5 KO Kladovo	Vrsta tehničke dokumentacije: UP	Skala: 1 : 1000
Odgovorni urbanista: Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh. Broj licence: 200 - 0646 - 03	Naziv dela projekta: URBANISTIČKI PROJEKAT	
Projektant saoprednik: Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh. Broj licence: 300 L796 12	Naziv objekta: GRANICE ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA NA KATASTARSKO TOPOGRAFSKOM PLANU POSTOJEĆE STANJE	
	Investitor: SIGMA QUATRO DOO, Sremska Kamenica	
	Datum: Knjaževac, 2026.	Broj lista: B-II-2

BiroCvetković

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

Топографски план израдио према
важећим прописима Геодетски биро
Гео - Гуми

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

кп.бр. 3921/4 и 3921/5 КО Кладово

LEGENDA:

- KATASTARSKO STANJE
FAKTIČKO STANJE
GRANICA ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
PRELOMNA TAČKA KATASTARSKE PARCELE
POSTOJEĆA k.p.br.3921/4 ZAHVAĆENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM
POSTOJEĆA k.p.br.3921/5 ZAHVAĆENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM
KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (ULICA CARINE)
KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (ULICA KNEZA MIHAILA OBRENOVIĆA)
KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (ULICA OMLADINSKIH RADNIH BRIGADA)
KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (NOVOFORMIRANA ULICA)
POSTOJEĆI OBJEKTI NA SUSEDNIM PARCELAMA
USLUŽNO-KOMERCIJALNI OBJEKT
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKTI
MBTS-TRAFO STANICA
PEŠAČKI I KOLSKI PRILAZ PARCELI
REGULACIONA LINIJA
GRADEVINSKA LINIJA
PODZEMNA GRADEVINSKA LINIJA

LEGENDA POVRŠINA:

- SAOBRAĆAJNA POVRŠINA-PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA-ASFALT
PEŠAČKE KOMUNIKACIJE - BEHATON PLOČE
POVRŠINA PARKINGA - BEHATON PLOČE
UREĐENA ZELENA POVRŠINA
DEČJE IGRALIŠTE-GUMENE ANTISTRES PLOČE
LETNJA BAŠTA-BEHATON PLOČE
UREĐENA POVRŠINA OKO MBTS (BEHATON PLOČE)
POVRŠINA ZA KONTEJNERE-BETON

- KONTEJNER ZA KOMUNALNI OTPAD
PARKING ZA INVALIDE
PARKING MESTO ZA PUT. AUTOMOBIL

LEGENDA ZELENILA:

- VISOKI LIŠĆARI
SREDNJI I NISKI LIŠĆARI
NISKO UKRASNO ŠIBLJE

UPOREĐNI PREGLED URB. PARAMETARA ZA KP.BR.3921/4:		
URB. PARAMETRI:	PREMA PGR-UI:	PLANIRANO URB.PROJ.:
Površina parcele:	11583m ²	11583m ²
Namena:	Uslužno-komercijalna (tip 1) višeporodično stanovanje	Tržni centar i višeporodični stambeni objekti-Lamela A i B
Spratnost:	P+4	P+0, P+4
Stepen zauzetosti:	60%	35,54%
Procenat zelenila:	10%	13,58%
Parkiranje:	1p.m. na 100m ² 1p.m. za 1 stan	132 p.m.

UPOREĐNI PREGLED URB. PARAMETARA ZA KP.BR.3921/5:		
URB. PARAMETRI:	PREMA PGR-UI:	PLANIRANO URB.PROJ.:
Površina parcele:	611m ²	611m ²
Namena:	Uslužno-komercijalna (tip 1)	Restoran sa igraonicom
Spratnost:	P+4	P+0+P+1
Stepen zauzetosti:	60%	40,64%
Procenat zelenila:	10%	19,70%
Parkiranje:	1p.m. na 100m ² 1p.m. na 8 stolica	7 p.m.

PREGLED POVRŠINA PLANIRANIH OBJEKATA NA K.P. BR.3921/4:	
NAZIV OBJEKTA:	BRUTO POVRŠINA (m ²):
USLUŽNO-KOMERCIJALNI OBJEKT TRŽNI CENTAR	2681,95m ²
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKT LAMELA A	3509,84m ²
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKT LAMELA B	3562,22m ²
MBTS	20,00m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA POD OBJEKTIMA:	9774,01m ²

PREGLED POVRŠINA PLANIRANIH OBJEKATA NA K.P. BR.3921/5:	
NAZIV OBJEKTA:	BRUTO POVRŠINA (m ²):
USLUŽNO-KOMERCIJALNI OBJEKT RESTORAN SA IGRAONICOM	648,30m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA POD OBJEKTOM:	648,30m ²

BrCvetković

BIRO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
"BIRO CVETKOVIĆ" DOO KLAJEVAC

Milen CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh., vlasnik
Stojke Krljević, Branka Radović
e-mail: office@bircvetkovic.co.rs
telefon: 381 82 315 031

Objekat i mesto gradnje:
Uslužno-komercijalni objekat-Tržni centar (P+0) i dva višeporodična stambena objekta-Lamela A i B (P+0) na k.p.br.3921/4 i uslužno-komercijalni objekat-Restoran sa igraonicom (P+0+P+1) na k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo

Odgovorni urbanista i odgovorni projektant:
Valentina P. KRLJEVIĆ, dipl.inž.arh.
Brj. licence: 200 - 0646 - 03

Projektant saradnik:
Milen CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh.
Brj. licence: 300 L786 12

Vrsta tehničke dokumentacije:
Osnovna i/ili detaljna projekcija:
Naslov orijentacije:
Investitor: SIGMA QUATRO D.O.O, Sremska Kamenica

UP
URBANISTIČKI PROJEKT
REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE

Datum: Krljevac, 2026. brj. lista: B-II-3

razmera: 1:500

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

кп.бр. 3921/4 и 3921/5 КО Кладово

LEGENDA

- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- GRANICA ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- PRELOMNA TAČKA KATASTARSKE PARCELE
- POSTOJEĆA k.p.br.3921/4 ZAHVAĆENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM
- POSTOJEĆA k.p.br.3921/5 ZAHVAĆENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM
- KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (ULICA CARINE)
- KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (ULICA KNEŽA MIHAILA OBRENOVIĆA)
- KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
- KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (ULICA OMLADINSKIH RADNIH BRIGADA)
- KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
- KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
- KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (NOVOFORMIRANA ULICA)
- POSTOJEĆI OBJEKTI NA SUSEDNIM PARCELAMA
- USLUŽNO-KOMERCIJALNI OBJEKAT
- VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKTI
- MBTS-TRAFO STANICA
- PEŠAČKI I KOLSKI PRILAZ PARCELI
- REGULACIONA LINIJA
- GRADEVINSKA LINIJA
- PODZEMNA GRADEVINSKA LINIJA

LEGENDA POVRŠINA:

- SAOBRAĆAJNA POVRŠINA-PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA-ASFALT
- PEŠAČKE KOMUNIKACIJE - BEHATON PLOČE
- POVRŠINA PARKINGA - BEHATON PLOČE
- UREDENA ZELENA POVRŠINA
- DEČJE IGRALIŠTE-GUMENE ANTISTRES PLOČE
- LETNJA BAŠTA-BEHATON PLOČE
- UREDENA POVRŠINA OKO MBTS (BEHATON PLOČE)
- POVRŠINA ZA KONTEINERE-BETON

- KONTEJNER ZA KOMUNALNI OTPAD
- PARKING ZA INVALIDE
- PARKING MESTO ZA PUT. AUTOMOBIL

LEGENDA ZELENILA:

- VISOKI LUŠČARI
- SREDNJI I NISKI LUŠČARI
- NISKO UKRASNO ŠIBLJE

UPOREĐNI PREGLED URB. PARAMETARA ZA KP.BR.3921/4:		
URB. PARAMETRI:	PREMA PGR-uz:	PLANIRANO URB.PROJ.:
Površina parcele:	11583m ²	11583m ²
Namena:	Uslužno-komercijalna (tip 1) višeporodično stanovanje	Tržni centar i višeporodični stambeni objekti-Lamela A i B
Spratnost:	P+4	P+0, P+4
Stepen zauzetosti:	60%	35,54%
Procenat zelenila:	10%	13,58%
Parkiranje:	1p.m. na 100m ² 1p.m. za 1 stan	132 p.m.

UPOREĐNI PREGLED URB. PARAMETARA ZA KP.BR.3921/5:		
URB. PARAMETRI:	PREMA PGR-uz:	PLANIRANO URB.PROJ.:
Površina parcele:	611m ²	611m ²
Namena:	Uslužno-komercijalna (tip 1)	Restoran sa igrionicom
Spratnost:	P+4	P+0+P+1
Stepen zauzetosti:	60%	40,64%
Procenat zelenila:	10%	19,70%
Parkiranje:	1p.m. na 100m ² 1p.m. na 8 stolica	7 p.m.

PREGLED POVRŠINA PLANIRANIH OBJEKATA NA K.P. BR.3921/4:	
NAZIV OBJEKTA:	BRUTO POVRŠINA (m ²):
USLUŽNO-KOMERCIJALNI OBJEKAT TRŽNI CENTAR	2681,95m ²
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT LAMELA A	3509,84m ²
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT LAMELA B	3562,22m ²
MBTS	20,00m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA POD OBJEKTIMA:	9774,01m ²

PREGLED POVRŠINA PLANIRANIH OBJEKATA NA K.P. BR.3921/5:	
NAZIV OBJEKTA:	BRUTO POVRŠINA (m ²):
USLUŽNO-KOMERCIJALNI OBJEKAT RESTORAN SA IGRAONICOM	648,30m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA POD OBJEKTOM:	648,30m ²

BrCvetković
BIRO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
"BIRO CVETKOVIĆ" DOO KLAJEVAC
Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh., vlasnik
Srećka CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh., vlasnik
e-mail: office@bircvetkovic.co.rs
telefon: 381 62 315 031

Objekat i mesto gradnje:
Uslužno-komercijalni objekat-Tržni centar (P+0) i dva višeporodična stambena objekta-Lamela A i B (P+0+P+1) k.p. br.3921/4 i uslužno-komercijalni objekat-Restoran sa igrionicom (P+0+P+1) na k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo
Odgovorni urbanista i odgovorni projektant:
Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh.
Brog licenca: 200 - 0545 - 03
Projektant saradnik:
Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh.
Brog licenca: 300 L786 12

Vrsta tehničke dokumentacije: **UP** razmera: **1:500**
Naziv i naziv dela projekta: **URBANISTIČKI PROJEKAT**
Naziv crteže: **SITUACIONI PLAN SA KROVNIM RAVNIMA I PARTERNIM REŠENJEM**
Investitor: SIGMA QUATRO D.O.O, Sremska Kamenica
Datum: Kraljevac, 2025. broj lista: **B-II-4**

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

кп.бр. 3921/4 и 3921/5 КО Кладово

LEGENDA

KATASTARSKO STANJE

FAKTIČKO STANJE

GRANICA ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

033.057, ... 88-32

3291/4

3291/5

3815

6865

3921/2

3898

3920

3919

3921/1

POSTOJEĆI OBJEKTI NA SUSEDNIM PARCELAMA

USLUŽNO-KOMERCIJALNI OBJEKT

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKTI

MBTS-TRAFO STANICA

PEŠAČKI I KOLSKI PRILAZ PARCELI

REGULACIONA LINIJA

GRABEVINSKA LINIJA

PODZEMNA GRABEVINSKA LINIJA

LEGENDA POVRŠINA:

SAOBRAĆAJNA POVRŠINA-PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA-ASFALT

PEŠAČKE KOMUNIKACIJE - BEHATON PLOČE

POVRŠINA PARKINGA - BEHATON PLOČE

UREĐENA ZELENA POVRŠINA

DEČJE IGRALIŠTE-GUMENE ANTISTRES PLOČE

LETNJA BAŠTA-BEHATON PLOČE

UREĐENA POVRŠINA OKO MBTS (BEHATON PLOČE)

POVRŠINA ZA KONTEJNERE-BETON

KONTEJNER ZA KOMUNALNI OTPAD

PARKING ZA INVALIDE

PARKING MESTO ZA PUT. AUTOMOBIL

LEGENDA ZELENILA:

VISOKI LIŠČARI

SREDNJI I NISKI LIŠČARI

NISKO UKRASNO ŠIBLJE

NOVOPLANIRANA INFRASTRUKTURA:

LEGENDA-HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE:

VODOVODNA MREŽA-SANITARNA VODA

VODOVODNA MREŽA-PROTIVPOŽARNA VODA

ATMOSFERSKA KANALIZACIONA MREŽA

FEKALNA KANALIZACIONA MREŽA

VODOVODNA ŠAHTA

SPOLJAŠNJI NADZEMNI HIDRANT DN80

UNUTRAŠNJI ZIDNI HIDRANT DN50

FEKALNA KANALIZACIONA ŠAHTA- KŠØ1000

ATMOSFERSKA ŠAHTA- AŠ

SEPARATOR NAFTNIH DERIVATA

UPOJNA JAMA ZA ATMOSFERSKU VODU

LEGENDA-ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE:

ELEKTROENERGETSKI PRIKLJUČNI VOD

MBTS - TRAFO STANICA TS10/0.4kV "SIGMA" 2x1000kVA

RAZVODNI ORMAN LOKALA TRŽNOG CENTRA

RAZVODNI ORMAN ZAJEDNIČKE POTROŠNJE ZA VIŠEPORODIČNE STAMBENE OBJEKTE

RAZVODNI ORMAN ZA RESTORAN SA IGRAONICOM

LEGENDA-TKS INSTALACIJE:

PVC CEV Ø110

PE CEV Ø40

TK OKNO ZA TK INSTALACIJE 1,0x1,0m

OPTIČKI DISTRIBUTIVNI ORMAN

MULTIMEDIJALNA KUTIJA LOKALA TRŽNOG CENTRA

LEGENDA-TOPLOVODNE INSTALACIJE:

NOVOPLANIRANA PRIMARNA TOPLOVODNA MREŽA DN100

NOVOPLANIRANA SEKUNDARNA TOPLOVODNA MREŽA DN65

UPOREĐNI PREGLED URB. PARAMETARA ZA KP.BR.3921/4:

URB. PARAMETRI:	PREMA PGR-u:	PLANIRANO URB.PROJ.:
Površina parcele:	11583m ²	11583m ²
Namena:	Uslužno-komercijalna (tip 1) višeporodično stanovanje	Tržni centar i višeporodični stambeni objekti-Lamela A i B
Spratnost:	P+4	P+0, P+4
Stepen zauzetosti:	60%	35,54%
Procenat zelenila:	10%	13,58%
Parkiranje:	1p.m. na 100m ² 1p.m. za 1 stan	132 p.m.

UPOREĐNI PREGLED URB. PARAMETARA ZA KP.BR.3921/5:

URB. PARAMETRI:	PREMA PGR-u:	PLANIRANO URB.PROJ.:
Površina parcele:	611m ²	611m ²
Namena:	Uslužno-komercijalna (tip 1)	Restoran sa igraonicom
Spratnost:	P+4	P+P+1
Stepen zauzetosti:	60%	40,64%
Procenat zelenila:	10%	19,70%
Parkiranje:	1p.m. na 100m ² 1p.m. na 8 stolica	7 p.m.

PREGLED POVRŠINA PLANIRANIH OBJEKATA NA K.P. BR.3921/4:

NAZIV OBJEKTA:	BRUTO POVRŠINA (m ²):
USLUŽNO-KOMERCIJALNI OBJEKT	2681,95m ²
TRŽNI CENTAR	
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKT	3509,84m ²
LAMELA A	
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKT	3562,22m ²
LAMELA B	
MBTS	20,00m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA POD OBJEKTIMA:	9774,01m ²

PREGLED POVRŠINA PLANIRANIH OBJEKATA NA K.P. BR.3921/5:

NAZIV OBJEKTA:	BRUTO POVRŠINA (m ²):
USLUŽNO-KOMERCIJALNI OBJEKT	648,30m ²
RESTORAN SA IGRAONICOM	
UKUPNA BRUTO POVRŠINA POD OBJEKTOM:	648,30m ²

BroCvetković

BIRO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
"BIRO CVETKOVIĆ" DOO KNUŽEVAC

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

Objekat i mesto gradnje:
Uslužno-komercijalni objekat-Tržni centar (P+0) i dva višeporodična stambena objekta-Lamela A i B (P+4) na k.p. br. 3921/4 i uslužno-komercijalni objekat-Restoran sa igraonicom (P+P+1) na k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo

Odgovorni urbanisti i odgovorni projektanti:
Valentina ĐURĐEVIĆ, dipl.inž.arh.
Braj licencas: 200 - 0545 - 03

Projektant inženjer:
Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh.
Braj licencas: 300 L785 12

Vrsta tehničke dokumentacije: **UP** razmera: **1:500**

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

Naziv objekta: **SIHRON PLAN INFRASTRUKTURE OBJEKATA SA PRIKLJUČNIMA NA SPOLJAŠNJI MREŽU**

Investitor: **SIGMA QUATRO D.O.O, Sremska Kamenica**

Datum: **Knjaževac, 2025.** broj lista: **B-II-5**

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju uslužno-komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) I dva višeporodična stambena objekta-
Lamela A I B (P+4) na k.p.br. 3921/4 I uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na
k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo*

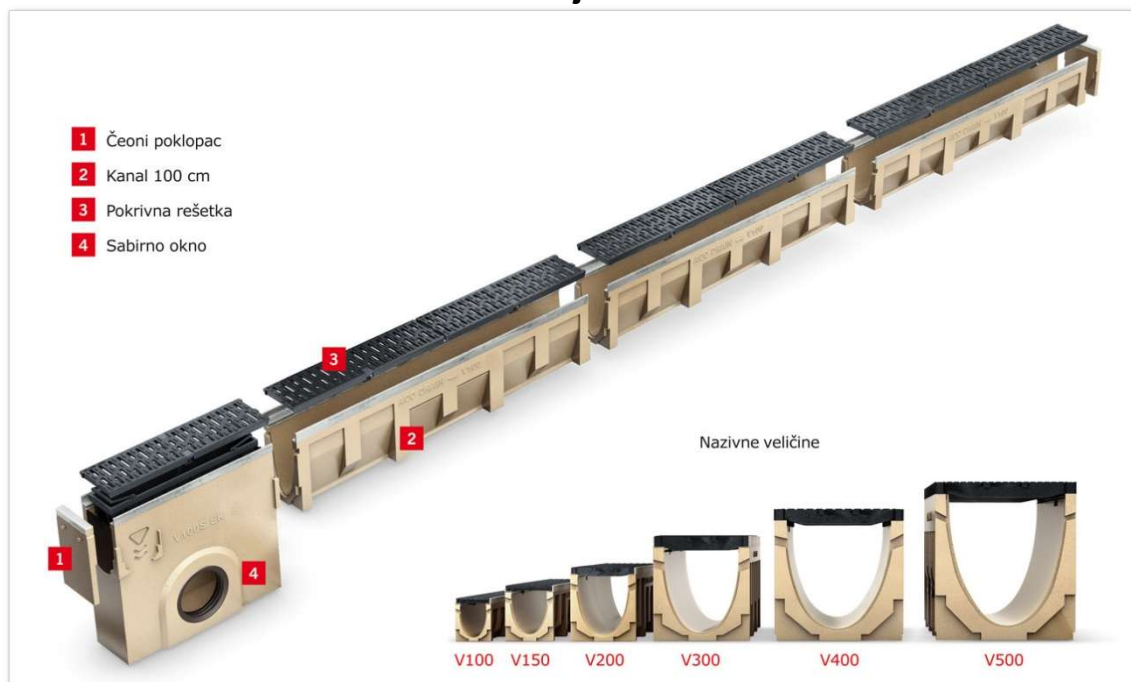
IDEJNO REŠENJE INFRASTRUKTURNIH OBJEKATA:

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju uslužno-komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) I dva višeporodična stambena objekta-
Lamela A I B (P+4) na k.p.br. 3921/4 I uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na
k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo*

SEKUNDARNA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju uslužno-komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) I dva višeporodična stambena objekta-
Lamela A I B (P+4) na k.p.br. 3921/4 I uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na
k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo

ACO DRAIN MULTILINE-систем линијских канала



ACO OLEOPATOR-BYPASS-P-X-FST- separator naftnih derivate sa bypass-om



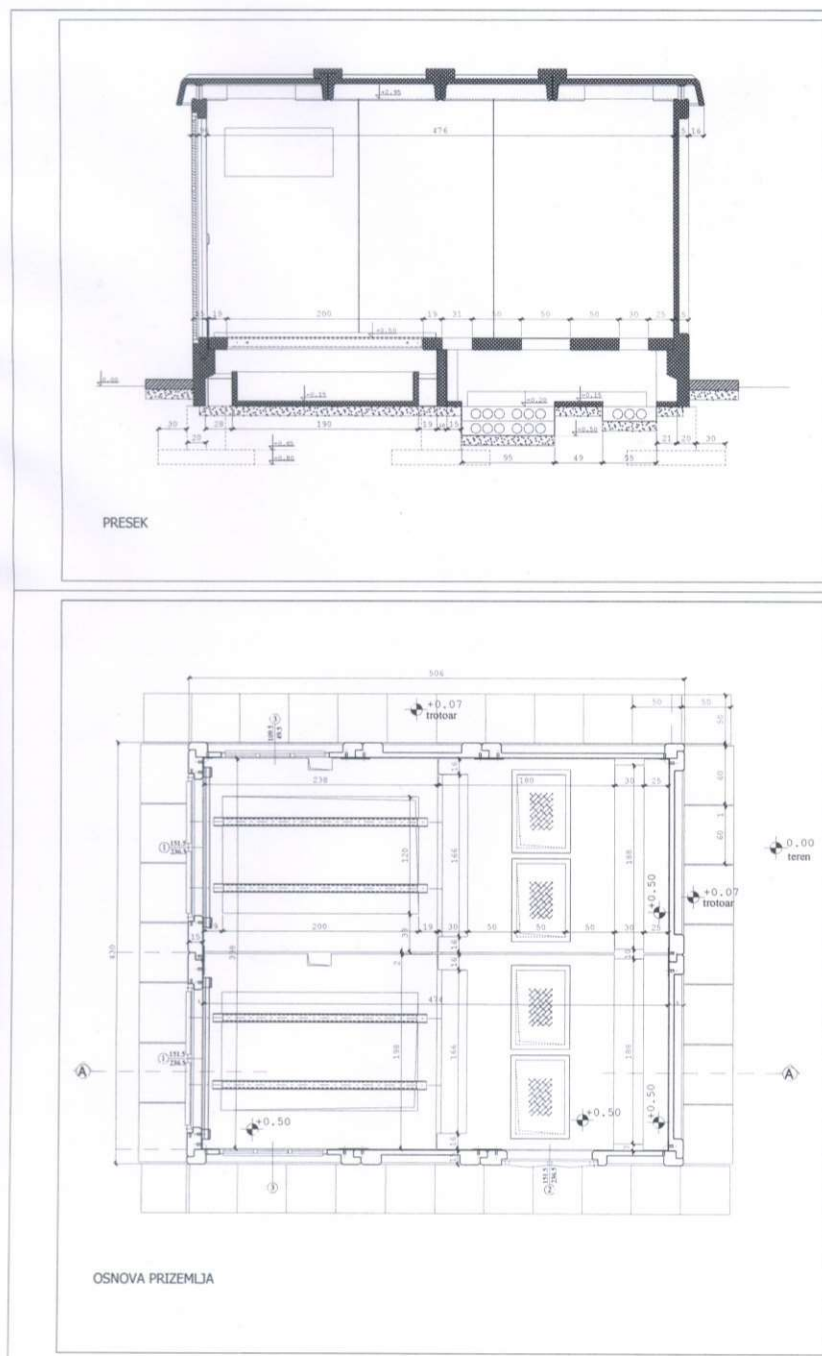
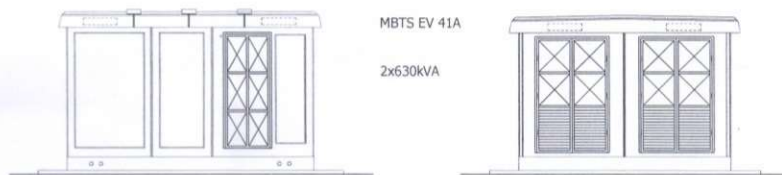
ACO COMBIPOINT 300x500 DN400- ulični slivnik sa taložnikom



*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju uslužno-komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) I dva višeporodična stambena objekta-
Lamela A I B (P+4) na k.p.br. 3921/4 I uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na
k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo*

MONTAŽNO-BETONSKA TRAFO STANICA

Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju uslužno-komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) I dva višeporodična stambena objekta-
Lamela A I B (P+4) na k.p.br. 3921/4 I uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na
k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo



*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju uslužno-komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) I dva višeporodična stambena objekta-
Lamela A I B (P+4) na k.p.br. 3921/4 I uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na
k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo*

C - DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju uslužno-komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) I dva višeporodična stambena objekta-
Lamela A I B (P+4) na k.p.br. 3921/4 I uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na
k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo*

PROJEKTNI ZADATAK
URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE
ZA IZGRADNJU USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA-TRŽNI CENTAR (P+0) I
DVA VIŠEPORODIČNA STAMBENA OBJEKTA-LAMELA A I B (P+4) NA K.P. BR.3921/4 I
USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA –RESTORAN SA IGRAONICOM (Po+P+1)
NA K.P. BR.3921/5 K.O. KLADOVO

Izraditi Urbanistički projekat za potrebe izgradnje uslužno komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) I dva višeporodična stambena objekta (P+4) na k.p.br.3921/4 I uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na k.p.br.3921/5 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:

Sigma Quatro D.O.O. Sremska Kamenica

Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju uslužno-komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) I dva višeporodična stambena objekta-
Lamela A I B (P+4) na k.p.br. 3921/4 I uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na
k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo

26.4.26. 08:05

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 26.04.2026. 08:05:20

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	97f53436-96de-41b6-b051-2328438b0003
Матични број општине:	70572
Општина:	КЛАДОВО
Матични број катастарске општине:	716634
Катастарска општина:	КЛАДОВО
Датум ажурности:	24.04.2026. 14:23
Служба:	КЛАДОВО
Извор податка:	КЛАДОВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЂЕРДАПСКИ ПУТ
Број парцеле:	3921/4
Површина m²:	11583
Број извода (*):	4414
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ПАШЊАК 3. КЛАСЕ
Површина m²:	11583
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	SIGMA QUATRO DOO
Адреса:	СРЕМ.КАМЕНИЦА, МИШЕЛУК БРОЈ 2/1 в
Матични број лица:	0000021490849
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** 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.	

ДЕЈАН ГУЦИЋ
012957039 Sign

Digitally signed by DEJAN
GUČIĆ, 01.2957039 Sign
Date: 2026.04.26 08:06:40
+02'00'

GEODETSKI BIRO
"GEO-GUST"
Kladovo

<https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastar/NepokretnostProperties.aspx?nepID=AwZ6/nK+XKg1PdWeCvR9YQ==>

1/1

Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju uslužno-komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) I dva višeporodična stambena objekta-
Lamela A I B (P+4) na k.p.br. 3921/4 I uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na
k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo

26.4.26. 08:05

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 26.04.2026. 08:05:49

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	dce83630-f67c-4b60-9a22-cd4ed52aa83b
Матични број општине:	70572
Општина:	КЛАДОВО
Матични број катастарске општине:	716634
Катастарска општина:	КЛАДОВО
Датум ажурности:	24.04.2026. 14:23
Служба:	КЛАДОВО
Извор податка:	КЛАДОВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЂЕРДАПСКИ ПУТ
Број парцеле:	3921/5
Површина m ² :	611
Број извода (*):	4414

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ПАШЊАК 3. КЛАСЕ
Површина m ² :	611

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	SIGMA QUATRO DOO
Адреса:	СРЕМ.КАМЕНИЦА, МИШЕЛУК БРОЈ 2/1 в
Матични број лица:	0000021490849
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** 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.

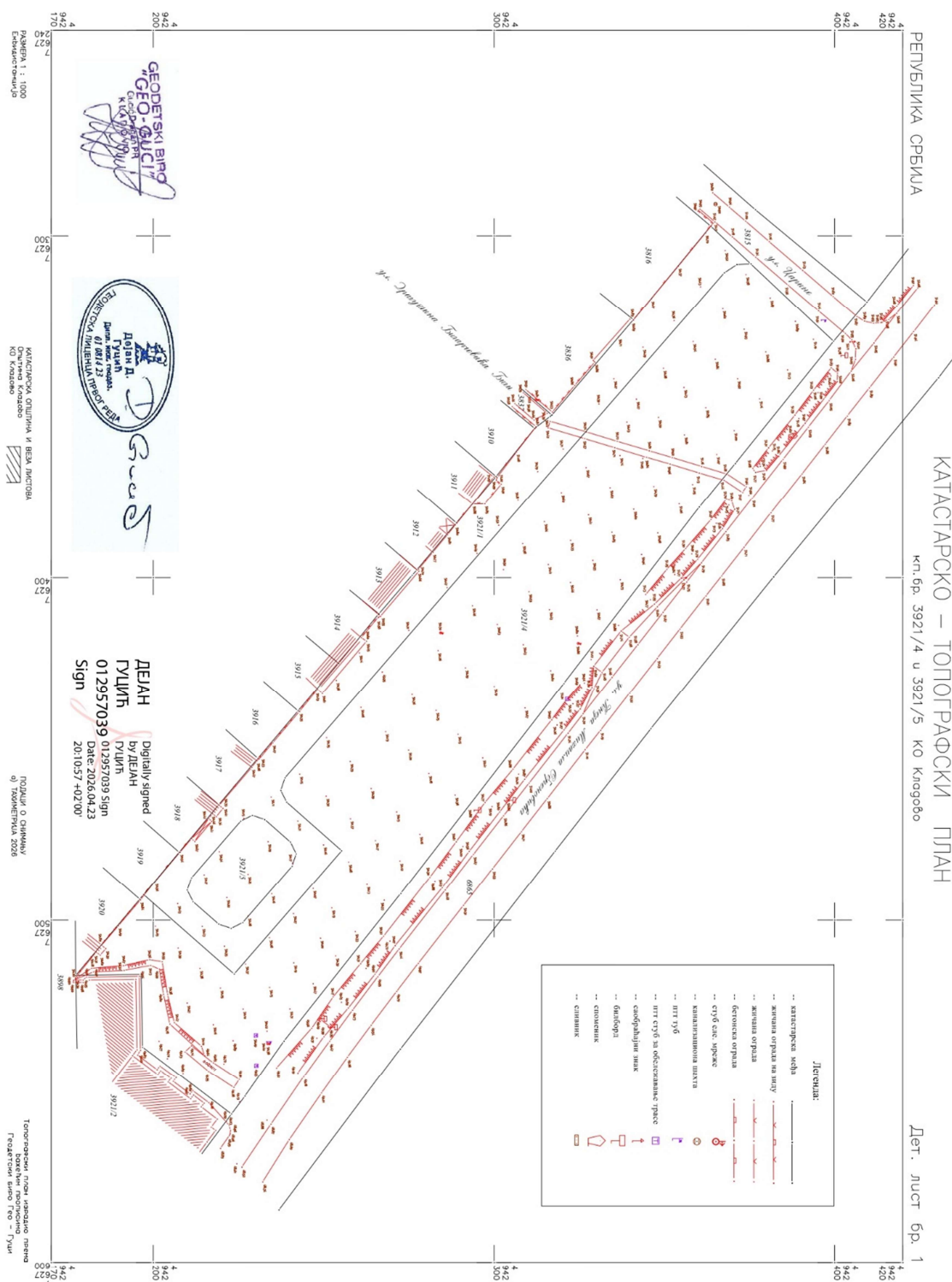
ДЕЈАН ГУЦИЋ
012957039
Sign

Digitally signed by
ДЕЈАН ГУЦИЋ
012957039 Sign
Date: 2026.04.26
08:07:17 +02'00'

GEODETSKI BIRO
V.GEO-GUS
Kladovo

<https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastar/NepokretnostProperties.aspx?nepID=QX7sUEfNcmg1PdWeCvR9YQ==>

1/1



*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju uslužno-komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) I dva višeporodična stambena objekta-
Lamela A I B (P+4) na k.p.br. 3921/4 I uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na
k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo*



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА КЛАДОВО
Општинска управа
Одељење за урбанизам, грађевинарство
и планирање
Број: 353-30/2025-III-04
Датум: 30.07.2025.год.
К л а д о в о

Одељење за урбанизам, грађевинарство и планирање Општинске управе Кладово 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, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Измене и допуне плана генералне регулације Кладово („Сл.лист општине Кладово“, бр.15/2018 и 13/2019-исправка) и Друге измене и допуне плана генералне регулације Кладово („Сл.лист општине Кладово“, бр.1/2024) издаје:

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
за кп бр. 3921/4 и 3921/5 КО Кладово**

Катастарске парцеле бр. 3921/4 и 3921/5 КО Кладово налазе се у границама Плана генералне регулације Кладово („Сл.лист општине Кладово“, бр.1/2024).

На основу Измене и допуне плана генералне регулације Кладово („Сл.лист општине Кладово“, бр.15/2018 и 13/2019-исправка) и Друге измене и допуне плана генералне регулације Кладово („Сл.лист општине Кладово“, бр.1/2024):

- кп бр. 3921/4 КО Кладово је по врсти земљиште у грађевинском подручју као јавна својина Општине Кладово, површине 01ха 15а 83м².
- кп бр. 3921/5 КО Кладово је по врсти земљиште у грађевинском подручју као јавна својина Општине Кладово, површине 00ха 06а 11м².

Предметне парцеле се налазе у оквиру Урбанистичке целине VIII – „Пемци и Буторке“.

Катастарска парцела број 3921/4 КО Кладово се граничи са следећим катастарским парцелама:

- са североисточне стране са кп.бр.6865 КО Кладово (државни пут IB реда бр.35)
- са југоисточне стране са кп бр.3921/2 КО Кладово
- са јужне стране са кп бр.3898 КО Кладово
- са југозападне стране са кп.бр. 3921/1 КО Кладово (приступна саобраћајница са окретницом)
- са северозападне стране са кп.бр.3815 КО Кладово (Ул.Царине)

Положај грађевинских линија је следећи:

- У односу на регулацију државног пута 10,0м;
- У односу на новопланирану саобраћајницу 5,0м;
- У односу на регулациону линију ул.Царине 5,0м

Саобраћајни прилаз предметној парцели је могућ преко приступне саобраћајнице са окретницом (кп.бр.3921/1) и из Ул. Царине (кп.бр.3815).

**Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju uslužno-komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) I dva višeporodična stambena objekta-
Lamela A I B (P+4) na k.p.br. 3921/4 I uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na
k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo**

Катастарска парцела број 3921/5 КО Кладово се граничи (са свих страна) са кп.бр. 3921/1 КО Кладово (приступна саобраћајница са окретницом).
Саобраћајни прилаз предметној парцели је могућ преко приступне саобраћајнице са окретницом.

Положај грађевинских линија је следећи:

- У односу на новопланирану саобраћајницу са окретницом 3,0м;

За предметне катастарске парцеле, у складу са Другом изменом и допуном ПГР-а Кладова важе следећа правила уређења и грађења и то:

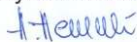
Површине за услужно-комерцијалне делатности (тип 1)

Претежна (доминантна) намена:	Услужно-комерцијалне делатности (тип 1)
Пратећа и допунска намена:	Вишепородично становање и садржаји/делатности које су са становањем компатибилни и који служе задовољењу свакодневних потреба становника (дечје установе, здравствене установе, образовање, спортски комплекси, 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 јединица:	5 и више стамбених јединица (у случају изградње вишепородичног објекта, као компатибилне намене)
Типологија објекта:	слободностојећи
Положај објекта у односу на бочне границе парцеле:	минимално 1/4 висине вишег објекта, у случају отварања отвора стамбених просторија, али не мање од 4,0 m
Положај објекта у односу на суседне, бочне објекте:	минимално 1/2 висине вишег објекта, у случају отварања отвора стамбених просторија, али не мање од 8,0 m
Положај објекта у односу на наспрамни објект ¹ :	минимално 1/2 висине вишег објекта
Минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели:	10%
Највећи дозвољени индекс заузетости:	60%
Максимална спратност објекта:	до П+4
Паркирање возила:	на сопственој парцели, према критеријумима из овог Плана

За потребе изградње на предметној локацији обавезна је израда **Урбанистичког пројекта**.

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Обрада,
Нинушка Пешић,д.и.а.



Руководилац,

Димитрије Циклушевић,дипл.п.планер.



Начелник,
Душан Белић,дипл.правник



*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju uslužno-komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) I dva višeporodična stambena objekta-
Lamela A I B (P+4) na k.p.br. 3921/4 I uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na
k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo*

C – II USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA :

ЈП „Јединство“
Број:48-55/25
08.12.2025. год.
Кладово

"SIGMA QUATRO" DOO
Мишелук 2/1 В
21208 Сремска Каменица

По поднетом захтеву, заводни бр. 1676 од 14.11.2025. године за издавање локацијских услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње пословног објекта (П+0) и два стамбено-пословна објекта (П+4) на кп.бр. 3921/4 КО Кладово и пословног објекта (П+0) на кп.бр. 3921/5 КО Кладово

Подносилац захтева: "SIGMA QUATRO" DOO
Мишелук 2/1 В 21208 Сремска Каменица
ПИБ: 111495466 МБ: 21490849

ЈП "Јединство" Кладово -Техничка служба издаје

УСЛОВЕ

За пројектовање прикључка на уличну водоводну мрежу, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе изградње пословног објекта (П+0) и два стамбено-пословна објекта (П+4) на кп.бр. 3921/4 КО Кладово и пословног објекта (П+0) на кп.бр. 3921/5 КО Кладово.

За потребе пројектовања прикључка за предметне објекте са кп.бр. 3921/4 и 3921/5 КО Кладово на постојећу уличну водоводну мрежу АСС Ø 80 у улици Царине (на кп.бр. 3815 КО Кладово), потребно је пројектовати и изградити (проширити) уличну водоводну мрежу у предвиђеној дужини од 280 до 300 m.
Притисак у постојећој мрежи до 7 bar.

Уличну водоводну мрежу РЕ Ø 90 (NP 16 bar.) у предвиђеној дужини од 280 до 300 m пројектовати и изградити у улици Царине на кп.бр. 3815 КО Кладово и у новоформираној улици на кп.бр. 3921/1 КО Кладово.

Прикључење предметних објеката на уличну водоводну мрежу РЕ Ø 90 коју је потребно пројектовати и изградити, одградити независним водоводним прикључцима, тј. за сваки објекат пројектовати и изградити сопствени прикључак, максимално дозвољеног пречника Ø 90 (3").

Прикључке изградити праволинијски од уличне водоводне мреже РЕ Ø 90, коју је потребно пројектовати и изградити на кп.бр. 3815 и 3921/1 КО Кладово до прописно изграђена водомерна склоништа (шахте) за објекте:

- пословни објекат (П+0) на кп.бр. 3921/4 КО Кладово
- два стамбено – пословна објекта (П+4) на кп.бр. 3921/4 КО Кладово и
- пословни објекат (П+0) на кп.бр. 3921/5 КО Кладово.

У прописно изграђена водомерна склоништа (шахте) унутар кп.бр. 3921/4 и 3921/5 КО Кладово, пројектовати и уградити примарна мерна места – водомере са првим и другим вентилима на:

- водоводну мрежу за стамбени простор
- водоводну мрежу за пословни простор и
- хидрандску мрежу

Секундарна мерна места – водомере са првим и другим вентилима за стамбене јединице (станове) и послове јединице (локале), пројектовати и уградити у посебно предвиђене касете (ормариће) у ходницима објекта по етажама (спратовима).

За потребе изградње уличне водоводне мреже РЕ Ø 90 и водоводних прикључака, потребно је прекопати јавну површину (асфалтирани коловоз и земљану површину) на кп.бр. 3815 и 3921/1 КО Кладово, **а за потребе прекопавања исте потребно је обезбедити писану сагласност од управљача путева.**

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

Напомена:

Изградњу водоводне мреже РЕ Ø 90 у улици Царине на кп.бр. 3815 КО Кладово и у новоформираној улици на кп.бр. 3921/1 КО Кладово и повезивање на постојећу АСС Ø 80 у улици Царине (на кп.бр. 3815 КО Кладово), извршити уз присуство овлашћених лица ЈП "Јединство" Кладово, а повезивање предметних објеката на водоводну мрежу изводи се од стране овлашћених лица ЈП "Јединство" Кладово.

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

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

Монтажне радове на изради прикључка, ископа и затрпавања канала на јавној површини изводи се од стране 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.

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 постојеће уличне водоводне мреже АСС DN 80 у улици Царине на кп.бр. 3815 КО Кладово.

Обрадио

Дејан Рајч

Извршни директор

Бранко Мајкановић

Директор

Давид Ђурђевић

ЈП „Јединство“
Број:34-18/26
06.04.2026. год.
Кладово

"SIGMA QUATRO" DOO
Мишелук 2/1 В
21208 Сремска Каменица

На основу издатих услова бр. 48-55/25 од 08.12.2025. године за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње пословног објекта (П+0) и два стамбено-пословна објекта (П+4) на кп.бр. 3921/4 КО Кладово и пословног објекта (П+0) на кп.бр. 3921/5 КО Кладово

Подносилац захтева: "SIGMA QUATRO" DOO
Мишелук 2/1 В 21208 Сремска Каменица
ПИБ: 111495466 МБ: 21490849

ЈП "Јединство" Кладово -Техничка служба издаје

ИЗМЕНУ УСЛОВА

За пројектовање прикључка на уличну водоводну мрежу, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе изградње пословног објекта (П+0) и два стамбено-пословна објекта (П+4) на кп.бр. 3921/4 КО Кладово и пословног објекта (П+0) на кп.бр. 3921/5 КО Кладово.

У улици Царине (на кп.бр. 3815 КО Кладово) прикључење на постојећу водоводну мрежу АСС Ø 80 повезати пројектовану водоводну мрежу РЕНД Ø 90.
Притисак у постојећој мрежи до 7 баг., капацитет протока 5 l/s.

Пројектовану водоводну мрежу РЕНД Ø 90 у улици Царина (на кп.бр. 3815 КО Кладово) изградити од постојеће водоводне мреже АСС Ø 80 до пројектованог водомерног склоништа (шахте) на зеленој површини на предметну парцелу (кп.бр. 3921/4 КО Кладово).

Изнад пројектоване водоводне мреже РЕНД Ø 90 у улици Царине (на кп.бр. 3815 КО Кладово) на место повезивања са пројектованом водоводном мрежом РЕНД Ø 75, изградити водоводни шахт и у исти уградити два пропусна вентила DN 80 са пратећом ливенаријом (за деонице РЕНД Ø 90 у улици Царине и РЕНД Ø 75 у новоформирану улицу).

Унутар кп.бр. 3921/4 КО Кладово на зеленој површини у прописано изграђено водомерно склониште (шахт) уградити пројектоване водомере DN 50 са пратећом ливенаријом за хидрантски вод и санитарни вод.

Новопроектвану водоводну мрежу за хидрантски вод и санитарни вод изградити према пројектној ситуацији, од водоводног прикључка (прикључне шахте) према улици Царина до пројектована водомерна склоништа (шахте) испред предметних објеката.

Секундарна мерна места – водомере са првим и другим вентилима за стамбене јединице (станове), пројектовати и уградити у посебно предвиђене касете (ормариће) у ходницима објекта по етажама (спратовима).

За потребе изградње пројектоване водоводне мреже и прикључка на постојећу уличну водоводну мрежу АСС Ø 80, потребно је прекопати јавну површину (асфалтирани коловоз) у улици Царине на кп.бр. 3815 КО Кладово, **а за потребе прекопавања исте потребно је обезбедити писану сагласност од управљача путева.**

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

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

Кућни прикључак извести на слоју од најмање 5 cm 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 подстанција 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 постојећу водоводну мрежу.

Монтажне радове на изради прикључка, ископа и затрпавања канала на јавној површини изводи се од стране 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.

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.

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju uslužno-komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) I dva višeporodična stambena objekta-
Lamela A I B (P+4) na k.p.br. 3921/4 I uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na
k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo*

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 постојеће уличне водоводне мреже АСС DN 80 у улици Царине на кп.бр. 3815 КО Кладово.

Обрадио

Дејан Рајх

Извршни директор

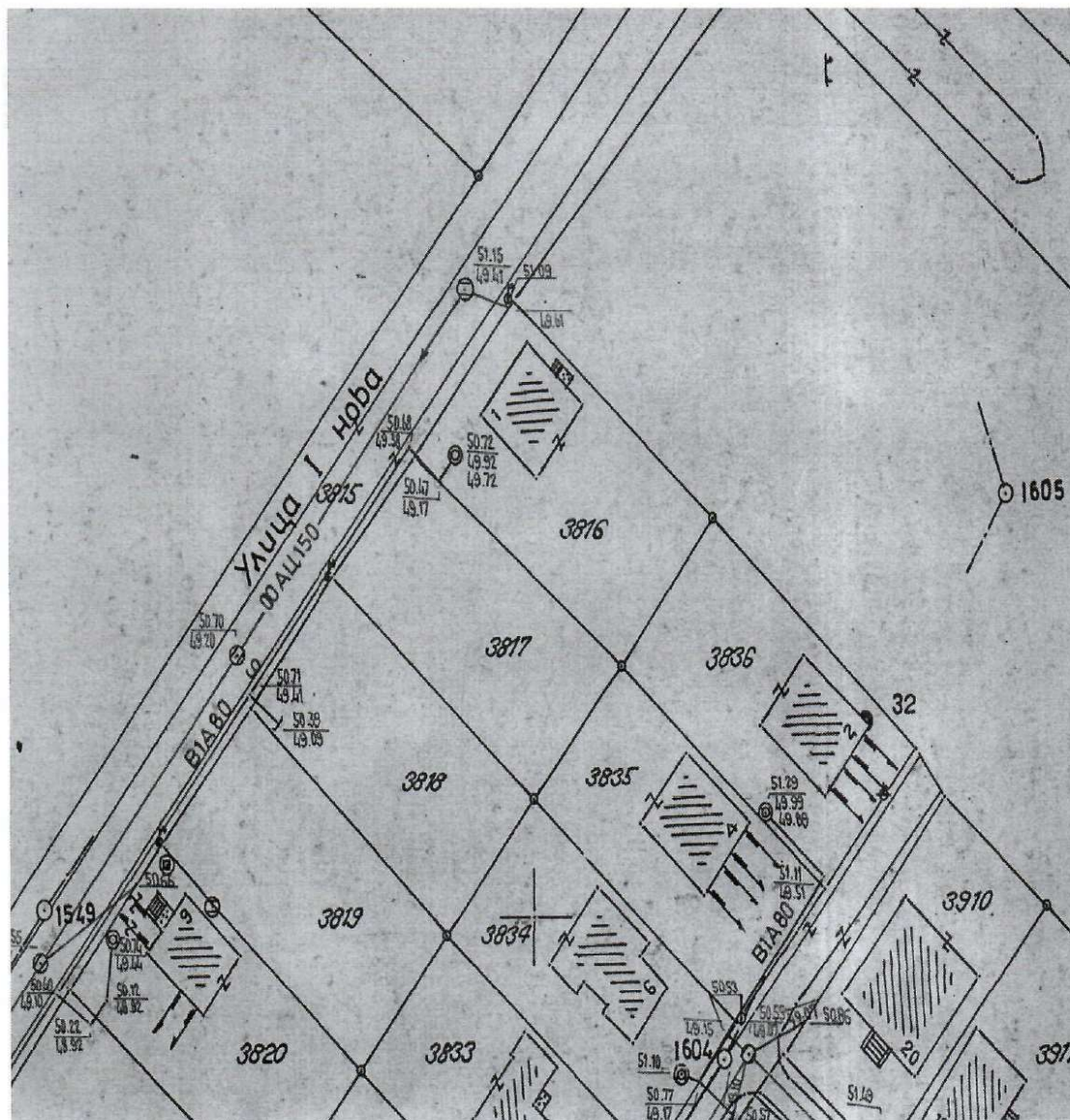
Бранко Мајкановић

Директор

Давид Ђурђевић



*Urbanistički projekt za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju uslužno-komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) I dva višeporodična stambena objekta-
Lamela A I B (P+4) na k.p.br. 3921/4 I uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na
k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo*



Улична водоводна мрежа АСС DN 80 у улицу Царине на кп.бр. 3815 КО Кладово.

ЈП „Јединство”
Број: 49-50/25
08.12.2025. год.
Кладово

"SIGMA QUATRO" DOO
Мишелук 2/1 В
21208 Сремска Каменица

По поднетом захтеву, заводни бр. 1676 од 14.11.2025. године за издавање локацијских услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње пословног објекта (П+0) и два стамбено-пословна објекта (П+4) на кп.бр. 3921/4 КО Кладово и пословног објекта (П+0) на кп.бр. 3921/5 КО Кладово

Подносилац захтева: "SIGMA QUATRO" DOO
Мишелук 2/1 В 21208 Сремска Каменица
ПИБ: 111495466 МБ: 21490849

ЈП "Јединство" Кладово -Техничка служба издаје

УСЛОВЕ

За пројектовање прикључка на мрежу за канализацију, одвођење и пречишћавање фекалних вода, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе изградње пословног објекта (П+0) и два стамбено-пословна објекта (П+4) на кп.бр. 3921/4 КО Кладово и пословног објекта (П+0) на кп.бр. 3921/5 КО Кладово.

За потребе пројектовања прикључка за предметне објекте са кп.бр. 3921/4 и 3921/5 КО Кладово на постојећу уличну фекалну канализациону мрежу Ø 150 у окно фекалног колектора кота 51.15/49.41 (дубина окна 1,7 m) у улици Царине (на кп.бр. 3815 КО Кладово), потребно је пројектовати и изградити уличну фекалну канализациону мрежу са фекалним окнима у предвиђеној дужини од 260 до 300 m.

Напомена:

У случају немогућности да се прикључење одрадити природним падом због мале дубине постојећег фекалног окна у улици Царине (на кп.бр. 3815 КО Кладово), потребно је пројектовати систем за препумпавање фекалних вода из новопроектване фекалне канализационе мреже у постојећу.

Уличну фекалну канализациону мрежу PVC Ø 160 са фекалним окнима у предвиђеној дужини од 260 до 300 m, пројектовати и изградити у улици Царине на кп.бр. 3815 КО Кладово и у новоформираној улици на кп.бр. 3921/1 КО Кладово.

Прикључење предметних објеката на уличну фекалну канализациону мрежу PVC Ø 160 са фекалним окнима коју је потребно пројектовати и изградити, одрадити независно са канализационим прикључцима, тј. за сваки објекат пројектовати и изградити сопствени прикључак, максимално дозвољеног пречника Ø 160.

Прикључке изградити праволинијски од фекалних окна уличне фекалне канализационе мреже PVC Ø 160 коју је потребно изградити на кп.бр. 3815 и 3921/1 КО Кладово до прописно изграђене ревизионе (шахте) за објекте:

- пословни објекат (П+0) на кп.бр. 3921/4 КО Кладово
- два стамбено – пословна објекта (П+4) на кп.бр. 3921/4 КО Кладово и
- пословни објекат (П+0) на кп.бр. 3921/5 КО Кладово.

У прописно изграђене ревизионе шахте унутар кп.бр. 3921/4 и 3921/5 КО Кладово, према пројекту спровести одводе фекалних вода из предметних објеката.

За потребе изградње уличне фекалне канализационе мреже PVC Ø 160 са фекалним окнима и канализационих прикључака, потребно је прекопати јавну површину (асфалтирани коловоз и земљану површину) на кп.бр. 3815 и 3921/1 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.

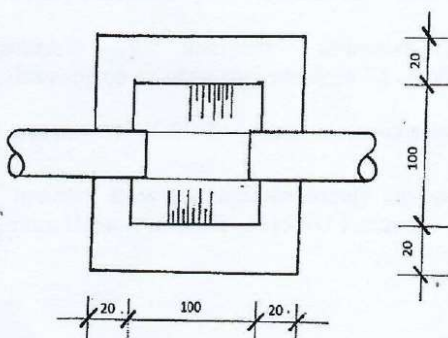
Напомена:

Изградњу фекалне канализационе мреже PVC Ø 160 са фекалним окнима у улици Царине на кп.бр. 3815 КО Кладово и у новоформираној улици на кп.бр. 3921/1 КО Кладово и повезивање на постојећу фекалну канализациону мрежу Ø 150 у окно фекалног колектора кота 51.15/49.41 (дубина окна 1,7 m) у улици Царине (на кп.бр. 3815 КО Кладово), извршити уз присуство овлашћених лица ЈП "Јединство" Кладово, а повезивање предметних објеката на фекалну канализациону мрежу изводи се од стране овлашћених лица ЈП "Јединство" Кладово.

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

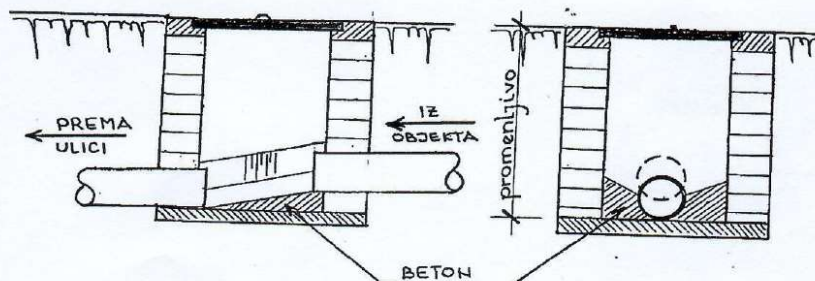
Према Одлуци о пречишћавању и одвођењу фекалних отпадних вода, обавеза власника објекта, који се прикључује на уличну фекалну канализациону мрежу, је да изгради ревизиони шахт на прикључном воду одговарајућег пресека унутар катастарске парцеле, а највише 1,5m од регулационе линије. Ревизиони шахт може бити квадратног облика (погледати скицу бр. 1 и 2) или кружног облика од бетонских или PVC цеви, минималних унутрашњих димензија 100 x 100 cm или Ø 100 cm и дубине до 100 cm.

Основа



Скица бр. 1

Пресек



Скица бр. 2

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju uslužno-komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) I dva višeporodična stambena objekta-
Lamela A I B (P+4) na k.p.br. 3921/4 I uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na
k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo*

Прикључак изводи се 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 изводи се на слоју од најмање двоструког пречника канализационе цеви постелице од песка, који се поставља преко прикључне цеви. На делу кућног прикључка испод саобраћајнице затрпавање одградити шљунком.

Уколико се на објекту појави више врста потрошача (локали, склоништа, топлотна подстанци 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, ископа и затрпавања канала на јавној површини изводи се од стране 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 постојеће уличне канализациону мрежу Ø 150 у улици Царине на кп.бр. 3815 КО Кладово.

Обрадио

Дејан Рајх

Извршни директор

Бранко Мајкановић

Директор

Давид Ђурђевић

ЈП „Јединство”
Број: 35-15/26
06.04.2026. год.
Кладово

"SIGMA QUATRO" DOO
Мишелук 2/1 В
21208 Сремска Каменица

На основу издатих услова бр. 49-50/25 од 08.12.2025. године за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње пословног објекта (П+0) и два стамбено-пословна објекта (П+4) на кп.бр. 3921/4 КО Кладово и пословног објекта (П+0) на кп.бр. 3921/5 КО Кладово

Подносилац захтева: "SIGMA QUATRO" DOO
Мишелук 2/1 В 21208 Сремска Каменица
ПИБ: 111495466 МБ: 21490849

ЈП "Јединство" Кладово -Техничка служба издаје

ИЗМЕНУ УСЛОВА

За пројектовање прикључка на мрежу за канализацију, одвођење и пречишћавање фекалних вода, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе изградње пословног објекта (П+0) и два стамбено-пословна објекта (П+4) на кп.бр. 3921/4 КО Кладово и пословног објекта (П+0) на кп.бр. 3921/5 КО Кладово.

У улици Царине (на кп.бр. 3815 КО Кладово) на постојећу уличну фекалну канализациону мрежу Ø 150 у окно фекалног колектора кота 51.15/49.41 (дубина окна 1,7 m), повезати пројектовани фекални канализациони прикључак PVC Ø 160.

Пројектовани фекални канализациони прикључни вод PVC Ø 160 изградити праволинијски од окна фекалног колектора кота 51.15/49.41 (дубина окна 1,7 m) у улици Царине (на кп.бр. 3815 КО Кладово) до прописано изграђеног првог ревизионог шахта на предметну парцелу (кп.бр. 3921/4 КО Кладово).

Одвођење фекалних вода пројектовати гравитационо (природним падом) од пројектоване прве ревизионе шахте на зеленој површини, унутар предметне парцеле (кп.бр. 3921/4 КО Кладово) до фекалног окна кота 51.15/49.41 (дубина окна 1,7 m) у улици Царине на кп.бр. 3815 КО Кладово.

Унутар кп.бр. 3921/4 КО Кладово на зеленој површини у прописано изграђен први ревизиони шахт спровести одвод фекалних вода из пројектоване препумпне станице.

Пројектовану фекалну канализациону мрежу са ревизионим шахтама изградити према пројектној ситуацији, унутар новоформиране улице и на предметним парцелама (кп.бр. 3921/4 и 3921/5 КО Кладово).

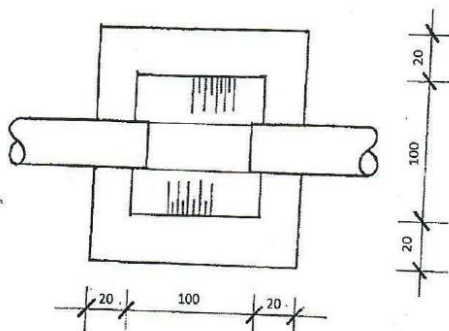
За потребе изградње фекалног канализационог прикључног вода PVC Ø 160, потребно је прекопати јавну површину (асфалтирани коловоз) у улици Царине на кп.бр. 3815 КО Кладово, а за потребе прекопавања исте потребно је обезбедити писану сагласност од управљача путева.

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 1,5 m од регулационе линије (линија раздвајања јавне површине од КП.), а атмосферске воде се не смеју мешати са фекалним.

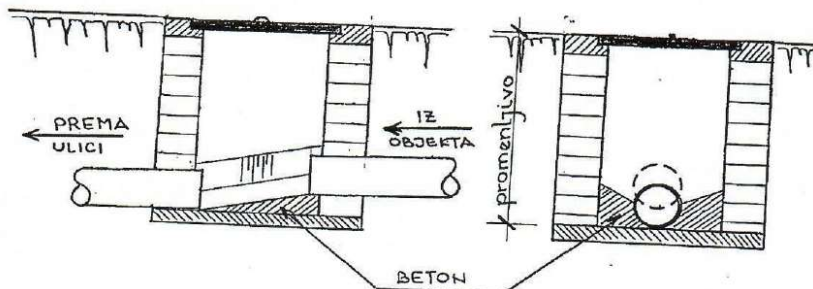
Према Одлуци о пречишћавању и одвођењу фекалних отпадних вода, обавеза власника објекта, који се прикључује на уличну фекалну канализациону мрежу, је да изгради ревизиони шахт на прикључном воду одговарајућег пресека унутар катастарске парцеле, а највише 1,5m од регулационе линије. Ревизиони шахт може бити квадратног облика (погледати скицу бр. 1 и 2) или кружног облика од бетонских или PVC цеви, минималних унутрашњих димензија 100 x 100 cm или Ø 100 cm и дубине до 100 cm.

Основа



Скица бр. 1

Пресек



Скица бр. 2

Прикључак изводи се 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 изводи се на слоју од најмање двоструког пречника канализационе цеви постељице од песка, који се поставља преко прикључне цеви. На делу кућног прикључка испод саобраћајнице затрпавање одрадити шљунком.

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

Издати услови не дају за право подносиоцу захтева да приступи никаквим радовима у циљу извођења прикључка на канализациону мрежу.

Монтажне радове на изради прикључка, ископа и затрпавања канала на јавној површини изводи се од стране 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 постојеће уличне канализационе мреже Ø 150 у улици Царине на кп.бр. 3815 КО Кладово.

Обрадио

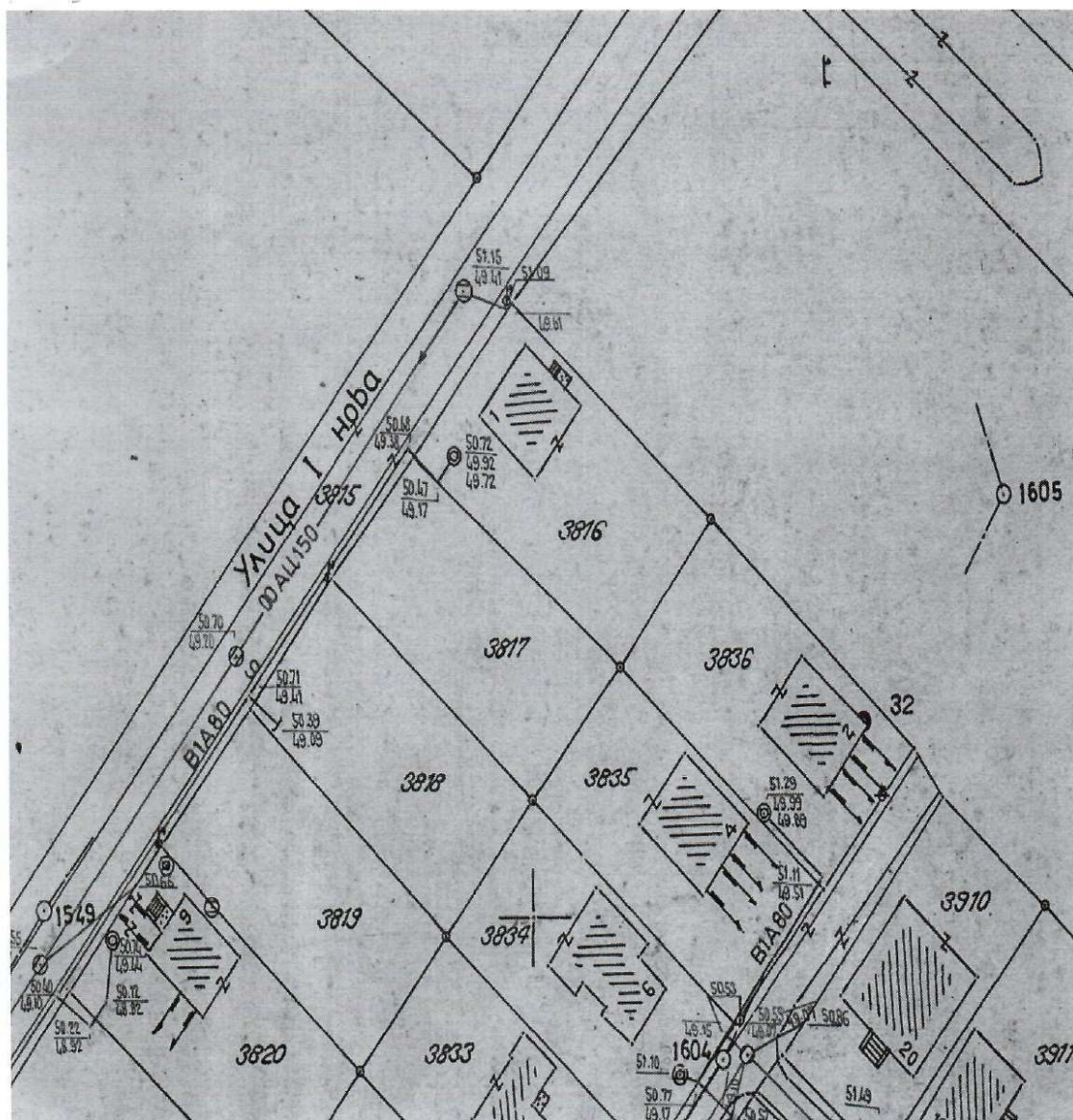
Дејан Рајх

Извршни директор

Бранко Мајкановић

Директор

Давид Бурђевић



Улична канализациона мрежа Ø 150 у улици Царине на кп.бр. 3815 КО Кладово.

ЈП „Јединство”
Број: 49-51/25
08.12.2025. год.
Кладово

"SIGMA QUATRO" DOO
Мишелук 2/1 В
21208 Сремска Каменица

По поднетом захтеву, заводни бр. 1676 од 14.11.2025. године за издавање локацијских
услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за
потребе изградње пословног објекта (П+0) и два стамбено-пословна објекта (П+4) на
кп.бр. 3921/4 КО Кладово и пословног објекта (П+0) на кп.бр. 3921/5 КО Кладово

Подносилац захтева: "SIGMA QUATRO" DOO
Мишелук 2/1 В 21208 Сремска Каменица
ПИБ: 111495466 МБ: 21490849

ЈП "Јединство" Кладово -Техничка служба издаје

ОБАВЕШТЕЊЕ О ИНФРАСТРУКТУРИ

У улици Царине (на кп.бр. 3815 КО Кладово) са којом се граничи кп.бр. 3921/4 и
3921/5 КО Кладово није изграђена инфраструктура уличне атмосферске мреже.

Обрадио

Дејан Рајак

Извршни директор

Бранко Мајкановић

Директор

Давид Ђурђевић

ЈП „Јединство“
Број:93-06/25
08.12.2025. год.
Кладово

"SIGMA QUATRO" DOO
Мишелук 2/1 В
21208 Сремска Каменица

По поднетом захтеву, заводни бр. 1676 од 14.11.2025. године за издавање локацијских услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње пословног објекта (П+0) и два стамбено-пословна објекта (П+4) на кп.бр. 3921/4 КО Кладово и пословног објекта (П+0) на кп.бр. 3921/5 КО Кладово

Подносилац захтева: "SIGMA QUATRO" DOO
Мишелук 2/1 В 21208 Сремска Каменица
ПИБ: 111495466 МБ: 21490849

ЈП "Јединство" Кладово -Техничка служба издаје

УСЛОВЕ

За пројектовање прикључка на примарну топловодну мрежу, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе изградње пословног објекта (П+0) и два стамбено-пословна објекта (П+4) на кп.бр. 3921/4 КО Кладово и пословног објекта (П+0) на кп.бр. 3921/5 КО Кладово.

За потребе пројектовања прикључка на постојећу примарну топловодну мрежу (на сабирнику и разделнику) у подрумске просторије топлотне подстанице објекта стара топлана "Пемци" (кп.бр. 3839 КО Кладово), потребно је пројектовати и изградити (проширити) примарну топловодну мрежу у предвиђеној дужини од 450 до 500 m.

Максимално дозвољени прикључни капацитет до 350 kW.

Параметри рада топлане центар су:

- Радни режим топлане је 90°C/60°C
- Притисак у примарној топловодној мрежи је 3,5 bar.

Примарну топловодну мрежу одговарајућег пресека пројектовати од сабирника и разделника у подрумске просторије објекта стара топлана "Пемци" до топлотних подстаница предметних објеката на кп.бр. 3921/4 и 3921/5 КО Кладово.

Напомена:

За потребе прикључења на постојећу примарну топловодну мрежу тј. на сабирнику и разделнику у подрумске просторије објекта стара топлана "Пемци", потребно је пројектовати и одградити замену сабирника и разделника за потребе израде новог прикључка.

Трасу примарне топловодне мреже од места прикључења на постојећу примарну топловодну мрежу до предметних објеката пројектовати у улицама:

- Драгана Бугарчевића Бигија на кп.бр. 3837 КО Кладово и
- Новоформирану улицу на 3921/1 КО Кладово

Прикључење предметних објеката на примарну топловодну мрежу коју је потребно пројектовати и изградити, одградити независним топловодним прикључцима, тј. за сваки објекат пројектовати и изградити сопствени прикључак.

Топлотне подстанице са машинском и електром опремом пројектовати и изградити унутар објекта:

- пословни објекат (П+0) на кп.бр. 3921/4 КО Кладово
- два стамбено – пословна објекта (П+4) на кп.бр. 3921/4 КО Кладово и
- пословни објекат (П+0) на кп.бр. 3921/5 КО Кладово.

Секундарна мерна места – калориметре са вентилима за стамбене јединице (станове) и послове јединице (локале), пројектовати и уградити у посебно предвиђене касете (ормариће) у ходницима објекта по етажама (спратовима).

За потребе изградње примарне топловодне мреже и топловодних прикључака, потребно је прекопати јавну површину (асфалтирани коловоз и земљану површину) на кп.бр. 3837 и 3921/1 КО Кладово, **а за потребе прекопавања исте потребно је обезбедити писану сагласност од управљача путева.**

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

Напомена:

На јавној површини у улици Драгана Бугарчевића Бигиј на кп.бр. 3837 КО Кладово, на којој је потребно пројектовати и изградити примарну топловодну мрежу, изграђене су следеће инсталације:

- водоводна мрежа ACC DN 80 са водоводним прикључцима и
- фекална канализациона мрежа Ø 150 са канализационим прикључцима.

Примарну топловодну мрежу пројектовати и изградити на прописну удаљеност од постојећих инсталација водоводне и канализационе мреже, а 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.

Пројекат израдити у складу са

- Законом о ефикасном коришћењу енергије,
- Законом о планирању и изградњи
- Сепаратором о техничким условима за прикључење на топловодну мрежу ЈП „Јединство“

Услови се издају за потребе пројектовања система радијаторског грејања за загревање стамбених и пословних објеката на кп.бр. 3921/4 и 3921/5 КО Кладово, не постоје услови за загревање воде за санитарне потребе или у неке друге сврхе.

У прилогу достављамо:

- Сепарат о техничким условима за прикључење на топловодну мрежу ЈП „Јединство“
- Копију ситуације постојеће примарне топловодне мреже.

Обрадио

Дејан Рајк

Извршни директор

Бранко Мајкановић

Директор

Давид Ђурђевић

Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju uslužno-komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) i dva višeporodična stambena objekta-
Lamela A i B (P+4) na k.p.br. 3921/4 i uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na
k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo

ЈП „КОМУНАЛАЦ“
КЛАДОВО
Бр: 772-1/2025
Датум: 20.11.2025.год.
Кладово, 22. септембар бр.18

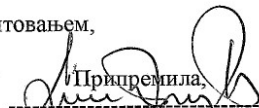
„SIGMA QUATRO“ DOO
Мишелук 2/1V
Сремска Каменица

ПРЕДМЕТ: Одговор на Ваш Захтев, од 18.11.2025.год.

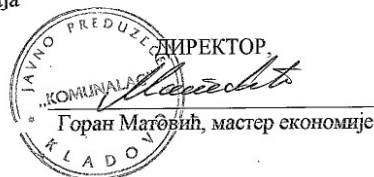
Разматрајући Ваш Захтев за издавање услова за одлагање комуналног отпада са КП бр: 3921/4 и 3921/5 КО Кладово, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације, за потребе израде Пословног објекта (P+0) и два Стамбено-пословна објекта (P+4) на КП бр: 3921/4 и Пословног објекта (P+0) на КП бр: 3921/5 КО Кладово, **обавештавамо Вас да се:**

Стичу услови за одлагање комуналног отпада са парцелама КП бр. 3921/4 и 3921/5 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.

С поштовањем,

Припремила,


Данијела Бојанић, дипл.инж.саобраћаја





ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ

2561200-Д.10.08-459946/3-2025, 29.12.2025

ПР-ЕНГ-01.19/01

Електродистрибуција Зајечар
Трг ослобођења 37, Зајечар



AAAE9742394570563

Број: 2561200-Д.10.08-459946/3-2025

Sigma Quatro doo

Датум: 29.12.2025. године

21208 Сремска Каменица
Мишелук 2/1 В

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње стамбено-пословног комплекса на к.п. бр. 3921/4 и 3921/5 КО Кладово

Поводом Вашег захтева, наш број 2561200-Д.10.08-459946/1-2025, којим тражите услове за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације између улица Кнеза Михаила Обреновића, Царине и новоформиране улице (к.п. бр. 3921/1) за потребе изградње стамбено-пословног комплекса на к.п. бр. 3921/4 и 3921/5 КО Кладово, а који ће обухватити изградњу пословног објекта (П+0) и два стамбено-пословна објекта (П+4) на к.п. бр. 3921/4 и пословног објекта (П+0) на к.п. бр. 3921/5, дајемо следеће податке и услове:

У обухвату предметног Урбанистичког пројекта не налазе се електродистрибутивни објекти који би ометали планирану градњу. У путном појасу улице Кнеза Михаила Обреновића, уз међу са к.п. бр. 3921/4 КО Кладово, постоје два подземна кабловска вода 10 kV „Кладово II - Хотел“ и „Кладово II - Језеро“.

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.

У захтеву није дат податак да ли ће стамбено-пословни комплекс бити прикључен на систем даљинског грејања, а дати су следећи енергетски подаци:

- процењена захтевана снага пословних објеката 300 kW + 80 kW,
- стамбени објекти ће имати оквирно 2 x 42 бројила x 17,25 kW.

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

1. ТС 10/0,4 kV „Сигма“ као монтажно бетонски или зидани објекат. ТС треба градити за крајњу снагу 1x1000 kVA или 2x1000 kVA у зависности од тога да ли ће објекти бити даљински грејани или не. ТС мора да буде лоцирана што ближе центру потрошње, дакле у зони између пословног објекта на ситуацијоном плану означеног бројем 1 и стамбеног објекта означеног бројем 2.
2. Прикључне кабловске водове 10 kV на следећим доницама: ТС 35/10 kV „Кладово II“ – ТС 10/0,4 kV „Сигма“ – будућа ТС 10/0,4 kV „Марина“ на к.п. бр. 3925 КО Кладово – ТС 10/0,4 kV „Спортска хала“ / ТС 10/0,4 kV „Ц.С. Језеро“.

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ**

3. Опремити изводну 10 kV ћелију у ТС 35/10 kV „Кладово II“.
4. Нисконапонске кабловске водове од ТС 10/0,4 kV „Сигма“ до објеката који се прикључују кабловима типа РР00-А одговарајућег пресека.
5. Пословни објекти имаће измештена мерна места у слободностојећим орманима опремљеним за полуиндиректна мерења, а мерна места за стамбене објекте биће груписана у улазним холовима. 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 изградњи ТС 10/0,4 kV „Сигма“, кабловских водова 10 kV и опремању изводне ћелије 10 kV у ТС 35/10 kV „Кладово II“ јесте предуслов за издавање грађевинске дозволе у обухвату Урбанистичког пројекта.

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 пословне и стамбене зграде.

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,

35
мр Нењад Николић, дипл.економиста

Прилог: - Оријентационе скице постојећих и планираних ЕЕО

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- 516331/3 - 2025

ДАТУМ: 18.11.20245. 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. **Sigma Quatro**, а на основу члана 53а, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 115/2020) и Закона о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС", бр. 44/2010, 60/2013 - одлука УС, 62/2014 и 95/2018, Сл. гласник РС", бр. 35/2023), а у циљу заштите ТК објеката и стварања услова за реализацију планова развоја телекомуникационе мреже Телекома Србија, овим дајемо:

У С Л О В Е

за израду Урбанистичког пројекта за изградњу и прикључење на постојећу телекомуникациону мрежу Пословног објекта (П+0) и два Стамбено-пословна објекта (П+4) на кп.бр. 3921/4 и Пословног објекта (П+0) на кп.бр. 3921/5 КО Кладово у Кладову

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

1. На предметној парцели постоје подземни каблови Телеком Србија.
2. Инвеститор - извођач радова је обавезан да радове на предметном објекту, у односу на постојеће ТК објекте, предвиди и изведе према постојећим техничким прописима, упутствима ЗЈ ПТТ и наведеним условима.
3. У зони извођења радова према приложеном захтеву, постојећа телекомуникациона инфраструктура (ТТ канализација, оптичка и претплатничка бакарна мрежа) приказана је у ситуационом плану у прилогу.
4. Планираним радовима на изградњи објекта не сме доћи до угрожавања постојеће ТК инфраструктуре, механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.
5. Приликом извођења радова на местима укрштања, приближавања или паралелног вођења са означеним постојећим ТК објектима, потребно је предвидети и вршити ископ земље искључиво ручним алатом и са посебном пажњом, уз предузимање свих потребних мера заштите истих, а у присуству стручног лица, представника предузећа „Телеком Србија“ а.д..
6. Најкасније осам дана пре почетка било каквих радова у близини постојеће ТК инфраструктуре, инвеститор-извођач радова је у обавези да се у писаној форми обрати Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., Служба за мрежне операције Ниш - уређаји, Вождова 11, Ниш, у чијој је надлежности одржавање ТК инфраструктуре у зони планиране изградње, са обавештењем о датуму почетка радова и именом надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).
7. Пре почетка извођења радова у близини постојеће ТК инфраструктуре неопходно је извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова на терену у сарадњи са надлежним радницима „Телекома Србија“, како би се утврдио тачан положај и дубина и дефинисали коначни услови заштите ТК објеката. Контакт

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

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju uslužno-komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) I dva višeporodična stambena objekta-
Lamela A I B (P+4) na k.p.br. 3921/4 I uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na
k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo*

телефони за све информације и сарадњу током извођења радова су: за оптичке каблове: Првановић Саша 064/654-2205, а за бакарне каблове: Најдан Смиљанић 064/654-2297.

8. Уколико је постојећа ТК инфраструктура угрожена планираним радовима на изградњи предметног објекта, потребно је главним пројектом предвидети посебне мере обезбеђења и заштите, односно измештања угрожене ТК инфраструктуре.
9. Радове на обезбеђењу и заштити, односно измештању постојеће ТК инфраструктуре планирати пре почетка извођења грађевинских радова на изградњи објекта. Извођење ових радова вршити искључиво у присуству овлашћеног представника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.
10. Трошкови свих радова на измештању или заштити ТК објекта, укључујући и завршне радове (мерења, геодетско снимање и израда техничке документације), падају на терет инвеститора изградње предметног објекта.
11. Уколико до оштећења на ТК инфраструктури ипак дође, инвеститор у целости сноси трошкове отклањања хаварије и губитка у телекомуникационом саобраћају за време његовог прекида.
12. Главни пројекат урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, свим прописима, упутствима и препорукама који важе за ову делатност.
13. Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих ТК објеката/каблова, неопходно је урадити Техничко решење / Пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК објеката / каблова у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија“. Такво техничко решење, мора бити саставни део потребне техничке документације. Извод из Главног пројекта који садржи поменуто техничко решење са графичким прилогом и предмером и предрачуном материјала и радова, са издатим Техничким условима треба доставити обрађивачу услова, ради добијања сагласности. Уколико се за предметне радове не ради Пројекат за грађевинску дозволу, то не ослобађа инвеститора обавезе да изради Техничко решење / Пројекат за извођење радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова и да на њега тражи сагласност Телекома.
14. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката / каблова, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима (Путеви Србије...). Обавеза инвеститора је и да регулише имовинско – правне односе и прибави потребне сагласности за будуће трасе ТК каблова, пре почетка радова на њиховом измештању.
15. Уколико се за предметне радове не ради Пројекат за грађевинску дозволу, а изградња условљава измештање постојећих ТК објеката у обиму који излази из обухвата постојећих грађевинских и употребних дозвола за ТК објекте, инвеститор је обавезан да уради пројекат измештања ТК објекта са свим потребним сагласностима и условима за добијање употребне дозволе.
16. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.
17. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телекома Србија“ а.д.
18. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуацију) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова угрожених изградњом на које је „Телеком Србија“ а.д. дао своју сагласност. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.
19. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 10 (десет) дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обратити „Телекому Србија“ а.д. надлежној Извршној Јединици у чијој надлежности је одржавање ТК објекта и каблова у зони планиране изградње, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).
20. „Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

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

21. По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавести предузеће „Телеком Србија“ а.д. да су радови на изградњи овог објекта завршени, а у случају када је инвеститор урадио Пројекат измештања ТК објекта из тачке 11, инвеститор је обавезан да предузећу Телеком Србија достави сву потребну документацију неопходну за добијање употребне дозволе.
22. По завршетку радова на измештању ТК објекта / каблова потребно је извршити контролу квалитета извршених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног објекта, геодетски снимак и потврду Републичког Геодетског завода о извршеном геодетском снимању и картирању водова, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.
23. Инвеститор је у обавези да по завршетку радова на измештању ТК објекта / каблова изврши пренос новоизграђеног дела ТК капацитета, као основног средства на Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. како би у складу са законом могло да се спроводи њихово редовно одржавање.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ УНУТРАШЊИХ ТК ИНСТАЛАЦИЈА

Изградња инсталације унутар објекта зависи од потреба корисника, величине и структуре објекта. Она треба да буде урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објекта.

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.

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 12x1x0,35x3,5 CMAN G.657A, капацитета 12 оптичких влакана, или један RICEP кабл одговарајућег капацитета.
- Оптичке спратне 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.
- 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 1x1x0,35x3,5 CMAN G.657A. Ови каблови се полажу кроз цеви фи 26 мм.
- У становима и локалима, у близини самог улаза, планирати монтажу корисничких мултимедијалних кутија у којима ће се обавити терминација долазних инсталационих оптичких каблова и терминације инсталационих бакарних каблова у стану, а у њима ће бити постављена и корисничка опрема - ONT (Optical network terminal) уређај. У мултимедијалној кутији потребно је довести и кабл за електрично напајање ONT уређаја. Препоручује се инвеститору да инсталације унутар станова реализује UTP кабловима категорије минимум 5е које треба довести до мултимедијалне кутије.

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

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

За прикључење новопланираних објеката потребно је изградити следеће:

- У целом стамбеном насељу, потребно је предвидети изградњу кабловске ТК канализације са 2 кабловска окна, минималних димензија 135x80x100cm, чиме би се избегла накнадна раскопавања. Између окна потребно је положити минимум 2 ПВЦ цеви $\Phi 110$ mm.
- Распоред окна може бити и другачији.
- Од планираног места концентрације ТФ инсталација у ОДО орману у приземљу сваког објекта, до најближег места за прикључење објекта на постојећу ТК инфраструктуру, односно новог кабловског окна бр.1 и бр.2, потребно је положити по минимум једну ПЕ цев $\Phi 50$ mm. Наведене цеви се полажу у ров дубине 0,8м и треба да буде проходне у целој дужини, без тачке прекида.
- Тачка прикључења на постојећу ТК мрежу, односно локације нових кабловских окна и оријентациона траса кабловске канализације дати су на ситуационом плану у прилогу услова (PDF i DWG формат).
- Изградња ТКК је обавеза инвеститора. Полагање приводног оптичког кабла до предметног објекта, обавеза је Телекома Србија. Каблови ће бити положени кроз положене цеви, које ће изградити инвеститор објекта.
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Услова, биће извршено на захтев појединачних корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.
- **Напомена:** Уколико је потребно измештање постојећих подземних каблова Телекома, планирати израду још два окна, на почетку и на крају парцеле. Између њих положити минимум 3 ПВЦ цеви $\Phi 110$ mm. Кроз ове цеви ће Телеком изместити постојеће каблове. Окна за прикључење објеката планирати тако да 3 ПВЦ цеви пролазе кроз сва 4 окна.

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.

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

Прилог: Ситуациони план са уцртаном постојећом и планираном ТК инфраструктуром

С поштовањем,

Dragan
Đorđević
200016602

Digitally signed by
Dragan Đorđević
200016602
Date: 2025.11.18 15:40:45
+01'00'

Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju uslužno-komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) i dva višeporodična stambena objekta-
Lamela A i B (P+4) na k.p.br. 3921/4 i uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na
k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo*

ЈП „КОМУНАЛАЦ“
КЛАДОВО
Бр: 772/2-1/2025
Датум: 21.11.2025 год.
Кладово, 22. септембар бр.18

„SIGMA QUATRO“ DOO
Мишелук 2/1V
Сремска Каменица

ЈП „Комуналац“ Кладово као ималац јавног овлашћења, у поступку по вашем захтеву, од 18.11.2025. год. за издавање услова за прикључење интерне саобраћајнице КП бр. 3921/1 КО Кладово на Улицу Царине, кп бр. 3815 КО Кладово, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације, за потребе израде Пословног објекта (P+0) и два Стамбено-пословна објекта (P+4) на КП бр: 3921/4 и Пословног објекта (P+0) на КП бр: 3921/5 КО Кладово, увидом у достављену техничку документацију и на основу члана 8. Одлуке Скупштине општине Кладово, о одржавању улица и путева (број: 220-10/2025-I, од 24.07.2025.год), **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. 3921/4 3921/5 КО Кладово, а не ка Улици Царине, тј., кп бр. 3815 КО Кладово.
4. Коловозна конструкција приступне-интерне саобраћајнице на споју са Улицом Царине треба да буде од асфалтног застора.

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

Ови Услови важе годину дана од дана издавања.

С поштовањем,

Припремила
Данијела Бојанић, дипл.инж.саобраћаја

ДИРЕКТОР,
Горан Матовић, мастер економије

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju uslužno-komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) I dva višeporodična stambena objekta-
Lamela A I B (P+4) na k.p.br. 3921/4 I uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na
k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo*

Република Србија
Министарство унутрашњих послова
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Бору
07.9.1 број 217-9567/25
Дана 17.11.2025. године
Бор
(АТБ/
(030)455157

"SIGMA QUATRO" DOO
Мишелук 2/1 V

Сремска Каменица

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу Пословног објекта (П+0), два Стамбено-пословна објекта (П+4) на к.п. бр. 3921/4 и пословног објекта (П+0) на к.п. бр. 3921/5 КО Кладово

ВЕЗА: Ваш Захтев без броја од 13.11.2025. године, запримљеног дана 14.11.2025. године

Горе наведеним актом обратили сте се Министарству унутрашњих послова, Сектору за ванредне ситуације, Одељењу за ванредне ситуације у Бору, са захтевом за издавање услова, из надлежности овог органа, за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу Пословног објекта (П+0), два Стамбено-пословна објекта (П+4) на к.п. бр. 3921/4 и пословног објекта (П+0) на к.п. бр. 3921/5 КО Кладово, између улица Кнеза Михаила Обреновића, Царине и новоформиране улице (к.п. бр. 3921/1 КО Кладово).

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

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

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

Доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви

По
Министар ОДЕЉЕЊА
пожарне полиције
Милодраг Марковић



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: 2091/2-02
Датум: 26.12.2025. год.

„SIGMA QUATRO“ DOO

Мишелук 2/1 V
21208 Сремска Каменица

Предмет: Обавештење о условима за израду урбанистичког пројекта за изградњу Пословног објекта (П+0) и два стамбено-пословна објекта (П+4) на к.п. бр. 3921/4 и пословног објекта (П+0) на к.п. бр. 3921/5 КО Кладово

Као одговор на ваш Захтев (заводски број 2091/1-02 од 17.11.2025. год.) за издавање техничких услова за израду урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду предметне локације, Завод за заштиту споменика културе Ниш вас обавештава о следећем:

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

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

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

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Документацији Завода



*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju uslužno-komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) i dva višepородична stambena objekta-
Lamela A i B (P+4) na k.p.br. 3921/4 i uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na
k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo*

ЈП „КОМУНАЛАЦ“
КЛАДОВО
Број предмета: 419-1/2026
Датум: 28.04.2026.год.
Кладово, 22. септембар бр.186

„SIGMA QUATRO“ DOO
Ул. Мишелук 2/1 V
21208 Сремска Каменица

ЈП „Комуналац“ Кладово као ималац јавних овлашћења, у поступку по вашем захтеву од 28.04.2026.год. за издавање сагласности на саобраћајни прикључак са кп бр. 3921/4, кп бр.3921/5 КО и новоформиране улице кп бр. 3921/1 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 изградњу услужно-комерцијалног објекта – Тржни центар (П+0) и два вишепородична стамбена објекта – Ламела А и Б (П+4) на кп бр.3921/4 КО Кладово и услужно-комерцијалног објекта –Ресторан са играоницом (По+П+1) на кп бр.3921/5 КО Кладово, између улица Кнеза Михаила Обреновића, Царине и новоформиране улице кп бр.3921/1 КО Кладово.

Урбанистичким пројектом на урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу услужно-комерцијалног објекта – Тржни центар (П+0) и два вишепородична стамбена објекта – Ламела А и Б (П+4) на кп бр.3921/4 КО Кладово и услужно-комерцијалног објекта – Ресторан са играоницом (По+П+1) на кп бр.3921/5 КО Кладово, испоштовани су сви услови издати од стране ЈП „Комуналац“ Кладово, број 772/2-1/2025 од 21.11.2025.год., као имаоца јавног овлашћења.

С поштовањем,

Припремила,

Бојана Виорикић, стр.саоб.инж.

 ДИРЕКТОР,

Горан Матовић, мастер економиста

*Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za izgradnju uslužno-komercijalnog objekta-Tržni centar (P+0) I dva višeporodična stambena objekta-
Lamela A I B (P+4) na k.p.br. 3921/4 I uslužno-komercijalnog objekta-Restoran sa igraonicom (Po+P+1) na
k.p.br.3921/5 K.O. Kladovo*

C – III IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA :

Izvod iz Druge izmene i dopune Plana generalne regulacije Kladova («Sl.list opštine Kladovo» br.1/2024)

Lokacija:

Na osnovu Druge izmene i dopune Plana generalne regulacije Kladova («Sl.list opštine Kladovo» br.1/2024), katastarske parcele broj 3921/4 i 3921/5 KO Kladovo, nalazi se u okviru granica Plana, u zoni građevinskog područja Kladova, kao površine za uslužno-komercijalne delatnosti (tip 1) uz mogućnost izgradnje višeporodičnih stambenih objekata, uz obaveznu izradu urbanističkog projekta.

Podela na urbanističke celine

Katastarske parcele br.3921/4 i 3921/5 KO Kladovo nalaze se u okviru VIII urbanističke celine «Pemci i Butorke».

Ova urbanistička celina predstavlja planski uređen deo naselja, na osnovu ranije urađene urbanističke dokumentacije, a sadrži površinu na kojoj je planirana dalja stambena izgradnja. U okviru ove celine može se formirati I manji lokalni centri u cilju boljeg servisiranja lokalnog stanovništva.

Pretežna namena-uslužno-komercijalne delatnosti (Tip 1)

Prateća I dopunska namena- višeporodično stanovanje i sadržaji koji su sa stanovanjem kompatibilni.

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

Broj stambenih jedinica- 5 i više stambenih jedinica (u slučaju izgradnje višeporodičnog stambenog objekta)

Indeks zauzetosti parcele - odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima. Za predmetnu celinu do 60% ;

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. U slučaju da se gradi više objekata na građevinskoj parceli/parcelama, obezbediti potrebne uslove za tehnološko funkcionisanje, kao I optimalnu organizaciju u odnosu na sagledljivost, pristup i susedne korisnike

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. Za predmetnu lokaciju udaljenje građevinske linije od regulacione linije Ulice kneza Mihaila Obrenovića iznosi 10m, Ulice Carine 5m, novoformirane ulice (kp br.3921/1) 5m i na delu okretnice 3m.

Položaj objekata u odnosu na bočne granice parcele- slobodnostojeći objekti- minimalno 1/4 visine višeg objekta u slučaju otvaranja otvora stambenih prostorija, ali ne manje od 4m.

Položaj objekta u odnosu na zadnju granicu parcele- min. 3m

Položaj objekta u odnosu na susedne, bočne objekte – minimalno 1/2 visine višeg objekta u slučaju otvaranja otvora stambenih prostorija, ali ne manje od 8m.

Maksimalna spratnost objekata- P+4

Parkiranje vozila - Za parkiranje vozila, vlasnici objekata svih vrsta obezbeđuju manipulativni prostor i parking na sopstvenoj parceli, a po sledećem normativu za predmetnu lokaciju:

- **Stanovanje:** 1PM za jedan stan;

- **Uslužno-komercijalne delatnosti:** 1PM na 100m² bruto građevinske površine ili 1PM za jednu poslovnu jedinicu ukoliko je manja od 100m² bruto građevinske površine.
- **Trgovina na malo,** 1PM na 100m² korisnog prostora
- **Ugostiteljski objekat** 1PM na koristan prostor za osam stolica.

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 parcele za višeporodične stambene objekte se ne ograđuju.

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 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.

Sastavio:

Valentina Đorđević, dipl.inž.arh.

Broj licence: 200 0545 03



V. Đorđević