URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE ZA POTREBE IZGRADNjE USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA- PRODAJNI SALON POLJOPRIVREDNIH PRIKLJUČNIH MAŠINA I ALATA (P+0) NA K.P. BR.3963/2 K.O. KLADOVO I USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA- PRODAJNI SALON SKUTERA I MOTOCIKALA (P+0) NA K.P. BR.3963/3 K.O. KLADOVO,OPŠTINA KLADOVO

BiroCvetković Biro za projektovanje

Branka Radičevića 2
19350 Knjaževac
tel/fax: 019/731-235
tekući račun: 160-424019-77
e-mail: office@birocvetkovic.co.rs
šif. del. 7111
PIB: 108888715
MB:21087831

PROJEKAT: **URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE ZA POTREBE IZGRADNJE USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA-PRODAJNI SALON POLJOPRIVREDNIH PRIKLJUČNIH MAŠINA I ALATA (P+0) na k.p. br. 3963/2 K.O. Kladovo I USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA-PRODAJNI SALON SKUTERA I MOTOCIKALA (P+0) na k.p. br.3963/3 K.O. Kladovo, opština Kladovo**

INVESTITOR: Savić Dragan
ul.1.maja br.5, Kladovo

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

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

BROJ PROJEKTA: 41/2026
DATUM: avgust, 2026. Godine

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

BIRO CVETKOVIĆ

---------- ----------

Savić Dragan

Milan Cvetković, dipl.inž.arh.

Knjaževac, avgust 2026.godine

PREDMET: **URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE ZA POTREBE IZGRADNJE USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA- PRODAJNI SALON POLJOPRIVREDNIH PRIKLJUČNIH MAŠINA I ALATA (P+0) na k.p. br.3963/2 I USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA- PRODAJNI SALON SKUTERA I MOTOCIKALA (P+0) na k.p. br.3963/3 K.O. Kladovo, opština Kladovo**

INVESTITOR: Savić Dragan
ul. 1.maja br.5, Kladovo

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

BROJ PROJEKTA: avgust 2026.godine

STRUČNI TIM:

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



.....

SARADNICI PROJEKTANTI:

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



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

Knjaževac, avgust 2026.godine

OBRAĐIVAČ PROJEKTA:
“BIRO CVETKOVIĆ” D.O.O. KNjAŽEVAC
Direktor:



.....
Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh.

Knjaževac, avgust 2026.godine

SPISAK PRILOGA URBANISTIČKOG PROJEKTA

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE ZA POTREBE IZGRADNJE USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA- PRODAJNI SALON POLJOPRIVREDNIH PRIKLJUČNIH MAŠINA (P+0) na k.p. br.3963/2 i USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA- PRODAJNI SALON SKUTERA I MOTOCIKALA (P+0) na k.p. br.3963/3 K.O.Kladovo, opština Kladovo

A - OPŠTA DOKUMENTACIJA:

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

B - URBANISTIČKI PROJEKAT:

B- I - TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. UVOD 1

2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA..... 2
   - 2.1. Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta 2
   - 2.2. Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta 2

3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA 2
   - 3.1. Obuhvat..... 2
   - 3.2. Granica 2
   - 3.3. Status (vrsta) zemljišta..... 3

4. USLOVI IZGRADNjE 3
   - 4.1. Uslovi izgradnje objekata dati PGR-om 3
   - 4.2. Uslovi izgradnje planirani Urbanističkim projektom 5
   - 4.2.1. Namena objekata i koncept uređenja prostora..... 5
   - 4.2.2. Parcelacija..... 5
   - 4.2.3. Regulacija i nivelacija 5
   - 4.2.4. Pristup lokaciji i objektima..... 7
   - 4.2.5. Saobraćaj i saobraćajne površine 8
   - 4.2.6. Parkiranje i garažiranje 8
   - 4.2.7. Način zaštite susednih objekata..... 9
   - 4.2.8. Posebni uslovi 9
   - 4.2.9. Energetska efikasnost i predviđene mere za unapređenje en.efikasnosti 10

Knjaževac, avgust 2026.godine

5. NUMERIČKI POKAZATELjI..... 10

6. NAČIN UREĐENjA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA..... 13

7. NAČIN PRIKLjUČENjA NA SPOLJNU MREŽU INFRASTRUKTURE..... 13
   7.1. Priključak na vodovodnu mrežu..... 14
   7.2. Priključak na kanalizacionu mrežu.....15
   7.3. Priključak na elektroenergetsku mrežu..... 16
   7.4. Priključak na telekomunikacionu mrežu..... 16
   7.5. Priključak na mrežu toplovoda.....18

8. INŽENjERSKO GEOLOŠKI USLOVI 18

9. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE 19

10. URBANISTIČKE MERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEOPOGODA 20
   10.1. Urbanističke mere za zaštitu od požara..... 20
   10.2. Urbanističke mere za zaštitu od elementarnih nepogoda..... 21

11. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA 22

12. FAZNOST IZGRADNjE 23

13. SMERNICE ZA SPROVOĐENjE URBANISTIČKOG PROJEKTA 23

B- II - GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. IZVOD IZ IZMENE I DOPUNE PLANA GENERALNE REGULACIJE KLADOVA ..... R=1:1000
2. GRANICE ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA NA KATASTARSKO TOPOGRAFSKOM PLANU – POSTOJEĆE STANjE ..... R=1:400
3. REGULACIONO, NIVELACIONO I SAOBRAĆAJNO REŠENjE
   - PLANIRANO STANjE .....R=1:200
4. SITUACIONI PLAN SA PARTERNIM UREĐENjEM .....R=1:200
5. SINHRON PLAN INFRASTRUKTURE SA PRIKLjUČCIMA NA SPOLjNU MREŽU
   - PLANIRANO STANjE .....R=1:200
6. IDEJNO REŠENJE INFRASTRUKTURNIH OBJEKATA
   - FEKALNA KANALIZACIJA
   - ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Knjaževac, avgust 2026.godine

C - DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

C-I STRUČNI PRILOZI:

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

C-II USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA:

1.- Obaveštenje o infrastrukturi – ulična vodovodna mreža, izdato od strane JP «Jedinstvo» Kladovo br.34-28/26 od 19.06.2026.god.

2.- Obaveštenje o infrastrukturi – mreža za kanalisenje, odvođenje I prečišćavanje fekalnih voda, izdato od strane JP «Jedinstvo» Kladovo br.35-31/26 od 19.06.2026.god.

4.- Obaveštenje o infrastrukturi – atmosferska kanalizacija, izdati od strane JP «Jedinstvo» Kladovo br.35-31/26 od 19.06.2026.god.

5.- Obaveštenje o infrastrukturi – primarna toplovodna mreža, izdati od strane JP «Jedinstvo» Kladovo br.36-05/26 od 19.06.2026.god.

6.- Odgovor po zahtevu za izdavanje uslova za olaganje komunalnog otpada,izdat od strane JP»Komunalac» Kladovo br.555-1/2026 od 14.07.2026.god.

7.- Uslovi za potrebe izrade UP-a, izdati od strane Ogranka Elektrodistribucije Zaječar br.2581200 -D.10.10.-264827/2-2026 od 18.08.2026.god.

8.- Uslovi za izgradnju dva uslužno-komercijalna objekta na kp br.3963/2 I 3963/3 KO Kladovo,izdati od strane Telekoma Srbije, Službe za planiranje i izgradnju mreže Niš br. D211-279049/2-2026 od 13.07.2026.god.

9.- Uslovi za priključenje pristupne saobraćajnice sa kp br.3963/5 KO Kladovo na kp br.6023 KO Kladovo, izdati od strane JP „Komunalac“ Kladovo br.555-3/2026 od 14.07.2026.god.

10.- Uslovi za potrebu izrade UP-a, izdati od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture Niš br.1206/2-02 od 23.06.2026.god.;

11.- Uslovi zaštite od požara u postupku izrade UP-a,izdati od strane MUP-a, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Boru 07.9.1 broj 217-4630/26 od 24.06.2026.god.

12.- Rešenje-saglasnost Zavoda za zaštitu spomenika iz Niša, broj 1712/2-02 od 18.09.2026.god.

13.- Saglasnost na UP, izdato od strane JP “Komunalac” iz Kladova broj 813-1/2026 od 14.09.2026.god.

C-III IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

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

Knjaževac, avgust 2026.godine

A - OPŠTA DOKUMENTACIJA:

Knjaževac, avgust 2026.godine

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000096765413

Регистар привредних субјеката

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

Knjaževac, avgust 2026.godine

Основни капитал:
Новчани капитал
Уписан: 5.000,00 RSD
Уплаћен: 5.000,00 RSD

Подаци о члановима:
- Име и презиме: Милан Цветковић
ЈМБГ: 2406979754128
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 5.000,00 RSD
Уплаћен: 5.000,00 RSD
Удео: 100,00%

Законски (статутарни) заступници:
Физичка лица:
- Име и презиме: Милан Цветковић
ЈМБГ: 2406979754128
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 19.02.2015 године

Регистрација документа:
Уписује се:
- Оснивачки акт од 02.03.2015 године.

О б р а з л о ж е њ е

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).

Knjaževac, avgust 2026.godine

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

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

Knjaževac, avgust 2026.godine

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:

Р Е Ш Е Њ Е

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.

О б р а з л о ж е њ е

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.

Knjaževac, avgust 2026.godine

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведног, 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.

Knjaževac, avgust 2026.godine

„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, 91/25 I 80/26) donosim sledeće :

R E Š E N J E:

O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA:

NAZIV PROJEKTA:
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE ZA POTREBE IZGRADNJE USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA- PRODAJNI SALON POLJOPRIVREDNIH PRIKLJUČNIH MAŠINA I ALATA (P+0) na k.p. br.3963/2 I USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA- PRODAJNI SALON SKUTERA I MOTOCIKALA (P+0) na k.p. br.3963/3 K.O.Kladovo, opština Kladovo

INVESTITOR: Savić Dragan, ul.1.maja br.5, Kladovo

MESTO: k.p. br. 3963/2 I 3963/3 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, 91/25 I 80/26), Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS“, br.32/19, 47/25 I 40/26) i drugih propisa iz ove oblasti, kao i da je projekat izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom višeg reda, Izmena i dopuna Plana generalne regulacije Kladova (“Sl.list opštine Kladovo” br.15/18,13/19-ispravka i 1/2024). Imenovana treba da ispunjava uslove iz člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Službeni glasnik RS“, br. 72/09 i 81/09 - ispravka, 64/10 - odluka US, 24/11, 121/12, 42/2013 – odluka US, 50/2013 –odluka US, 98/13 – odluka US, 132/14 , 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21,62/23, 91/25 I 80/26).

Knjaževac, avgust 2026. god.
Broj projekta: 41/2026

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

BIRO CVETKOVIĆ

.

.....
Milan Cvetković, dipl.inž.arh.

Knjaževac, avgust 2026.godine

„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- PRODAJNI SALON POLJOPRIVREDNIH PRIKLJUČNIH MAŠINA I ALATA (P+0) na k.p. br.3963/2 I USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA- PRODAJNI SALON SKUTERA I MOTOCIKALA (P+0) na k.p. br.3963/3 K.O.Kladovo, opština Kladovo

INVESTITOR: Savić Dragan, ul.1.maja br.5, Kladovo

MESTO: k.p. br. 3963/2 I 3963/3 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, 91/25 I 80/26), u skladu sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS“, br.32/19, 47/25 I 40/26) kao i sa drugim propisima donetim na osnovu Zakona i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom višeg reda, Izmenom i dopunom Plana generalne regulacije Kladova (“Sl.list opštine Kladovo” br.15/18,13/19-ispravka i 1/2024).

Izjavu dao dole potpisani urbanista:
1. Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh.
(broj licence: 200 0545 03)

Za Urbanistički projekat:

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Валентина З. Ђорђевић
дипл. инж. арх.
200 0545 03
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

V. Đorđević

.....

Knjaževac, avgust 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, 91/25 I 80/26) 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- PRODAJNI SALON POLJOPRIVREDNIH PRIKLJUČNIH MAŠINA I ALATA (P+0) na k.p. br.3963/2 I USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA- PRODAJNI SALON SKUTERA I MOTOCIKALA (P+0) na k.p. br.3963/3 K.O.Kladovo, opština Kladovo

INVESTITOR: Savić Dragan, ul.1.maja br.5, Kladovo

Knjaževac, avgust 2026. god.
Broj projekta: 41/2026

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



.....
Milan Cvetković, dipl.inž.arh.

Knjaževac, avgust 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 израдом 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.

Knjaževac, avgust 2026.godine

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

П О Т В Р Д У

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

М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

Knjaževac, avgust 2026.godine

B - URBANISTIČKI PROJEKAT:

Knjaževac, avgust 2026.godine

B- I TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA:

Knjaževac, avgust 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, 91/2025 I 80/2026) Projektni biro “Cvetković” Knjaževac, a na zahtev investitora, Savić Dragana iz Kladova, izradio je:

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE ZA POTREBE IZGRADNJE USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA- PRODAJNI SALON POLJOPRIVREDNIH PRIKLJUČNIH MAŠINA I ALATA (P+0) na k.p. br.3963/2 I USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA- PRODAJNI SALON SKUTERA I MOTOCIKALA (P+0) na k.p. br.3963/3 K.O.Kladovo, opština Kladovo

B-I TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. UVOD

Povod za izradu Urbanističkog projekta je pokrenuta inicijativa od strane investitora, Savić Dragana iz Kladova, za izgradnju Uslužno-komercijalnog objekta- Prodajni salon poljoprivrednih priključnih mašina I alata (P+0) na k.p. br.3963/2 i Uslužno-komercijalnog objekta- Prodajni salon skutera I motocikala (P+0) na k.p. br.3963/3 K.O. Kladovo.

Navedena lokacija, zahvaćena Urbanističkim projektom, nalazi se u granicama Izmene i dopune Plana generalne regulacije Kladova («Sl.list opštine Kladovo» br.15/18,13/19-ispravka i 1/2024), koja trenutno ima namenu «površine za uslužno-komercijalne delatnosti (tip 2)» 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.

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

Urbanističkim projektom su za predmetne građevinske parcele definisani urbanističko tehnički uslovi za lociranje, oblikovanje i izgradnju planiranih uslužno-komercijalnih 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. 3963/2 i 3963/3, od strane Biroa za geodetske usluge „GEO-DIST“ – Kladovo u razmeri R = 1 : 400).

2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Izradi Urbanističkog projekta pristupa se na osnovu zahteva investitora projekta, a za potrebe izgradnje Uslužno-komercijalnog objekta- Prodajni salon poljoprivrednih priključnih mašina I alata (P+0) na k.p. br.3963/2 i Uslužno-komercijalnog objekta- Prodajni salon skutera I motocikala (P+0) na k.p. br.3963/3 K.O. Kladovo.

2.1. Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta:

Urbanistički projekat izrađuje se u skladu sa:

- čl.60,61,62 i 63. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. Glasnik RS“ broj 72/09; 81/09 - ispravke; 64/10 i odluke US, 24/2011, 121/2012, 42/2012 i 50/2013-odluka US,98/2013-odluka US,132/2014,145/2014 ,83/2018 ,31/2019, 37/2019-dr.zakon 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 I 80/2026);
- Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (“Sl.glasnik RS, broj: 32/19, 47/25 I 40/26);
- Pravilnikom o opštim pravilima parcelacije,regulacije i izgradnje («Sl.glasnik RS» br.22/2015);
- Pravilnikom o klasifikaciji namene zemljišta i planskih simbola u dokumentima prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 105/ 2020).

2.2. **Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta:**

Planski osnov za predmetnu lokaciju kp br. 3963/2 i 3963/3 KO Kladovo, predstavlja:

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

3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

3.1. Obuhvat

Urbanističkim projektom obuhvaćene su dve katastarske parcele broj 3963/2 i 3963/3 K.O. Kladovo, na kojima se planira izgradnja uslužno komercijalnih objekata spratnosti (P+0).

Zahvaćene katastarske parcele se nalazi u građevinskom području opštine Kladovo, u okviru V urbanističke celine «Đerdap».

3.2. Granica

Granicu zahvaćenog područja Urbanističkog projekta predstavljaju granice k.p.br. 3963/2 i 3963/3 KO Kladovo. Zahvaćena parcela k.p.br. 3963/2 je ukupne površine 00ha 09a 00m², ukupna površina zahvaćene parcele k.p. br.3963/3 je 00ha 09a 00m², a ukupna površina obuhvaćena Urbanističkim projektom iznosi 00ha 18a 00m². Parcele imaju pravilnu geometrijsku formu. U grafičkom delu projekta date su koordinate prelomnih tačaka.

Granice zahvata su sledeće:

1) **Predmetna k.p. br. 3963/2 se graniči:**

- Sa severne strane sa k.p. br. 3963/1 KO Kladovo;
- Sa istočne strane sa k.p. br. 3963/5 KO Kladovo (pristupni put u privatnom vlasništvu);
- Sa južne strane sa k.p. br. 3963/3 KO Kladovo ;
- Sa zapadne strane sa k.p. br. 3964 KO Kladovo.

2) **Predmetna k.p. br.3963/3 se graniči:**

- Sa severne strane sa k.p. br. 3963/2 KO Kladovo;

- Sa istočne strane sa k.p. br. 3963/5 KO Kladovo (pristupni put u privatnom vlasništvu);
- Sa južne strane sa k.p. br. 3963/4 KO Kladovo ;
- Sa zapadne strane sa k.p. br. 3964 KO Kladovo.

Preko KP.br. 3963/5 KO Kladovo, pristupni put u privatnom vlasništvu, koji je saobraćajno povezana sa nekategorisanim putem (k.p.br.6023), ostvaruje se pešačka i kolska komunikacija sa predmetnom lokacijom, tj. predmetnim parcelama, a što je prikazano u grafičkom delu projekta.

3.3. Status (vrsta) zemljišta:

Zahvaćene katastarske parcele br.3963/2 i 3963/3 KO Kladovo po vrsti zemljišta su građevinsko zemljište u privatnoj svojini. Imaoc prava na zemljištu (obe parcele) je Savić Dragan iz Kladova. Postojeće stanje parcela br. 3963/2 I 3963/3 je da su iste neizgrađene i komunalno neopremljene, sa postojećom namenom – površine za uslužno-komercijalne delatnosti (tip 2). Teren na lokaciji je pretežno ravan, u blagom nagibu od severa ka jugu.

Površina zahvata:

Ukupna površina građevinske parcele (k.p.br.3963/2) ..... je 900m2
Ukupna površina građevinske parcele (k.p.br.3963/3) .....je 900m2
Ukupna površina zahvata urbanističkog projekta (k.p. br. 3963/2 i 3963/3)…… je 18.000m2

Granice zahvaćenog područja Urbanističkog projekta detaljno su obrađene u grafičkom prilogu br. (B-II-2) "Granice zahvata Urbanističkog projekta na katastarsko topografskom planu" ..... R=1:400

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 Izmena i dopuna Plana generalne regulacije Kladova («Sl.list opštine Kladovo» br.15/18,13/19-ispravka i 1/2024), za Urbanistički projekat važe svi propisani uslovi i urbanistički parametri uređenja i građenja za **V urbanističku celinu** u kojoj se građevinske parcele nalaze, preuzeti iz važećeg Plana.

4.1. USLOVI IZGRADNJE OBJEKATA DATI PGR-om

Uslovi za lokaciju preuzeti su iz Izmene i dopune Plana generalne regulacije Kladova («Sl.list opštine Kladovo» br.15/18,13/19-ispravka i 1/2024),a to su:

Lokacija:

Na osnovu Izmene i dopune Plana generalne regulacije Kladova («Sl.list opštine Kladovo» br.15/18,13/19-ispravka i 1/2024), katastarske parcele broj 3963/2 i 3963/3 KO Kladovo, nalazi se u okviru granica Plana, u zoni građevinskog područja Kladova, kao površine za uslužno-komercijalne delatnosti (tip 2),uz obaveznu izradu urbanističkog projekta.

Podela na urbanističke celine

Katastarske parcele br.3963/2 i 3963/3 KO Kladovo nalaze se u okviru V urbanističke celine «Đerdap».

Ova urbanistička celina obuhvata severoistočni deo nasela I oslonjena je na reku Dunav. Planirano je formiranje linijskog centra, duž Dunavske ulice, odnosno intezivniji razvoj I revitalizacija celine, sa uvođenjem raznovrsnih turističkih, ugostiteljskih I drugih sadržaja u funkciji privlačenja turista. Planirano je uređenje zone priobalja. Postojeću stambenu strukturu ove celine čine pretežno kvalitetni višeporodični stambeni objekti u otvorenim blokovima. U manjoj meri, zastupljeni su porodični stambeni objekti, lošijeg boniteta, tako da ovi prostori predstavljaju lokacije na kojima će se, postepeno vršiti zamena postojećih I izgradnja novih stambenih I poslovnih objekata.
Pretežna namena-uslužno-komercijalne delatnosti (Tip 2)

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

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

Indeks zauzetosti parcele - odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima. Za predmetnu celinu do 50% ;
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 pravilama 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 Dunavske ulice iznosi 10m, dok u odnosu na nekategorisani put (kp br.6023) iznosi 5m.
Položaj objekata u odnosu na bočne granice parcele- uslužno-komercijalni objekti-prekinuti niz 0-2,5m;
Položaj objekta u odnosu na zadnju granicu parcele- minimalno 3m
Položaj objekta u odnosu na susedne objekte – minimalno 4m.
Maksimalna spratnost objekata- P+2+Pk
Parkiranje vozila - Za parkiranje vozila, vlasnici objekata svih vrsta obezbeđuju manipulativni prostor i parking na sopstvenoj parceli, a po sledećem normativu za predmetnu lokaciju:

- **Uslužno-komercijalne delatnosti**: 1PM na 100m2 bruto građevinske površine ili 1PM za jednu poslovnu jedinicu ukoliko je manja od 100m2 bruto građevinske površine.

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.

Odvodnjavanje i nivelacija - Površinske vode se odvode 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- Prodajni salon poljoprivrednih priključnih mašina I alata (P+0) na k.p. br.3963/2 i Uslužno-komercijalni objekat- Prodajni salon skutera I motocikala (P+0) na k.p. br.3963/3 K.O. Kladovo.

Postojeća namena zemljišta-površine za uslužno-komercijalne delatnosti (tip 2);
Planirana namena zemljišta- Uslužno-komercijalne delatnosti ;

• Sadržaji planirani urbanističkim projektom, smešteni su u okviru dve građevinske parcele. Na kp br.3963/2 planira se izgradnja Uslužno-komercijalnog objekta- Prodajni salon poljoprivrednih priključnih mašina I alata (P+0) na k.p. br.3963/2 i Uslužno-komercijalnog objekta- Prodajni salon skutera I motocikala (P+0) na k.p. br.3963/3 K.O. Kladovo.

• Urbanističkim projektom planira se kompletno uređenje građevinskih parcela, što podrazumeva gradnju uslužno-komercijalnih 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 PARTERNIM UREĐENJEM……R=1:200

4.2.2. Parcelacija

Urbanističkim projektom se tretiraju postojeće katastarske parcele k.p.br. 3963/2 i 3963/3 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-komercijalnih objekata (P+0) na predmetnim parcelama. Na osnovu svega prethodno navedeno nije potrebno raditi Projekat parcelacije ili preparcelacije.

4.2.3. Regulacija i nivelacija

Urbanističkim projektom za potrebe izgradnje Uslužno-komercijalnog objekta- Prodajni salon poljoprivrednih priključnih mašina I alata (P+0) na k.p. br.3963/2 i Uslužno-komercijalnog objekta- Prodajni salon skutera I motocikala (P+0) na k.p. br.3963/3 K.O. Kladovo definiše se regulaciono i nivelaciono rešenje građevinskih parcela.
Kroz Urbanistički projekat definisane su granice zahvata , tj. granice parcela namenjene za izgradnju uslužno-komercijalnih 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 zahvaćene parcele k.p. br.3963/2 I 3963/3 se ne graniče direktno sa površinama javne namene, već se komunikacija ostvaruje preko k.p.br.3963/5 (pristupni put u privatnom vlasništvu) do nekategorisanog puta (kp br. 6023).**

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 postojeće susedne parcele, a u skladu sa važećom Izmenom i dopunom Plana generalne regulacije Kladova , što je prikazano u poglavlju 5. Numerički pokazatelji, u Tabeli prikaza planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara za izgradnju na predmetnim parcelama.

Predmetna lokacija zahvaćena Urbanističkim projektom se nalazi u okviru V Urbanističke celine- "Đerdap", gde je pretežna namena uslužno-komercijalne delatnosti (tip 2). Imajući sve to u vidu, a na osnovu zahteva Investitora, na predmetnoj kp br.3963/2 planira se izgradnja Uslužno-komercijalnog objekta- Prodajni salon poljoprivrednih priključnih mašina I alata (P+0) , dok se na predmetnoj k.p. br. 3963/3 planira izgradnja Uslužno-komercijalnog objekta- Prodajni salon skutera I motocikala (P+0).

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

Položaj Uslužno-komercijalnog objekta-Prodajni salon poljoprivrednih priključnih mašina I alata na k.p. br.3963/2 K.O. Kladovo je u odnosu na:

- Pristupni put (k.p.br.3963/5) od 1,14-2,03m
- Zadnju granicu parcele (k.p.br.3964) od 3,00-4,10m
- Bočnu granicu parcele (k.p. br.3963/1) od 9,59-13,38m
- Bočnu granicu parcele (k.p. br.3963/3) od 0,16m

Položaj Uslužno-komercijalnog objekta- Prodajni salon skutera I motocikala na k.p. br.3963/3 K.O. Kladovo je u odnosu na:

- Pristupni put (k.p.br.3963/5) od 5,52-6,90m
- Zadnju granicu parcele (k.p.br.3964) od 4,10-5,64m
- Bočnu granicu parcele (k.p. br.3963/2) od 0,16m
- Bočnu granicu parcele (k.p. br.3963/4) od 6,35m

Visinska regulacija:

Visinska regulacija definisana je planiranom spratnošću i visinom objekta;

Planom dozvoljena max. spratnost za predmetnu lokaciju je P+2+Pk. U skladu sa uslovima iz Plana, urbanističkim projektom planirana spratnost Uslužno-komercijalni objekat-Prodajni salon poljoprivrednih priključnih mašina I alata na kp br.3963/2 je P+0, dok je Uslužno-komercijalni objekat-Prodajni salon skutera I motocikala na kp br.3963/3 takođe P+0.

Nulta (apsolutna) kota terena je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta i za predmetnu lokaciju nalazi se na koti (ak +50,40m).

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:

- Uslužno-komercijalni objekat-Prodajni salon poljoprivrednih priključnih mašina I alata na kp br.3963/2 je 7,70m ;
- Uslužno-komercijalni objekat- Prodajni salon skutera I motocikala na kp br.3963/3 je 7,70m.

Nivelacija:

Sistem nivelacije se bazira na kotama terena i postojećoj nivelaciji ulične mreže. Pristupne saobraćajnice kao i novi pristupni put 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 susednom nekategorisanom putu (kp br.6023) 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.

Postojeći teren na lokaciji je u blagom nagibu od severa ka jugu. Nulta (apsolutna) kota terena nalazi se na koti (ak +50,40m).Kota prizemlja planiranih objekata je u ravni terena (±0,00). Bliža geodetska određenja, data su u grafičkom prilogu Regulacije , nivelacije i saobraćaja.

Nivelacioni elementi uređenog prostora definisani su u odnosu na nivelete i nagibe pristupnog puta (kp br.3963/5), kao I u odnosu na nekategorisani put (kp br.6023). Nivelete novih saobraćajnih i manipulativnih površina na građevinskim parcelama usklađene su sa postojećim terenom i pristupnim putem. Projektom je planirana nivelacija parcele, predviđeni su potrebni padovi, tako da se objekti zaštite od štetnih atmosferskih uticaja.

Površinske vode na kp br.3963/2 se odvode sa pristupne saobraćajnice i parking prostora slobodnim padom prema linijskom kanalu (ACO drain multiline) do upojnog bunara (AŠ1) sa separatorom naftnih derivata (ACO Oleopator P), sa minimalnim padom od 1,5%.

Površinske vode na kp br.3963/3 se odvode sa pristupne saobraćajnice slobodnim padom prema linijskom kanalu (ACO drain multiline) do upojnih bunara (AŠ1 I AŠ2) sa separatorom naftnih derivata (ACO Oleopator P), sa minimalnim padom od 1,5%.

Atmosferske padavine sa krovova objekata se olučnim vertikalama odvode prema linijskom kanalu (ACO drain multiline),koji se postavlja oko objekata, do upojnih bunara (AŠ2 na kp br.3963/2 I AŠ3 na kp br.3963/3) lociranih u okviru zelene površine predmetnih parcela, sa minimalnim padom od 1,5%.

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

4.2.4. Pristup lokaciji i objektima

Urbanističko rešenje pristupa predmetnoj lokaciji urađeno je prema pribavljenim Uslovima JP "Komunalac" iz Kladova (Broj 555-3/2026 od 14.07.2026.god.). Predmetne građevinske parcele k.p. br.3963/2 i 3963/3 za izgradnju uslužno-komercijalnih objekata imaju omogućen direktan kolski i pešački pristup (prilaz) sa susednog pristupnog puta (k.p. br.3963/5), a koji je saobraćajno povezan sa nekategorisanim putem (kp br.6023). U okviru k.p. br.3963/2 planira se izgradnja pristupne saobraćajnice, širine od 5,50m, koja je kolski I pešački prilaz objektu. Duž predmetne pristupne saobraćajnice planiran je parking proctor (7p.m.). Pešačka komunikacija je planirana na delu objekta ka pristupnoj saobraćajnici.

U okviru k.p.br.3963/3 planirana je pristupna saobraćajnica,širine od 3,74- 6,35m, koja je ujedno I pešački prilaz Uslužno-komercijalnom objektu- Prodajni salon skutera I motocikala. Parking prostor je planiran delom (3p.m.) ispred predmetnog objekta, a delom (2p.m.) sa bočne strane 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. 555-3/2026 od 14.07.2026.godine, a kojima se nalaže sledeće:

1. Priključni I prilazni put planirati sa kp br.3963/5 koji je novoformirani put ka kp br.6023 KO Kladovo (nekategorisani put);
2. Novoformirani put je u vlasništvu investitora I direktna je veza sa parcelama 3963/2 I 3963/3 na kojima je planirana izgradnja objekata;
3. Ispoštovati da minimalna širina priključka I prilaznog puta mora da obezbedi nesmetan ulazak I izlazak merodavnog vozila, sa potrebnim radijusima koji će obezbediti bezbedno kretanje vozila do predmetnih objekata;
4. Voditi računa o postojećim instalacijama koje se nalaze ispod planiranog prilaznog puta;
5. Odvodnjavanje atmosferskih padavina rešavati u okviru kp br.3963/2 I 3963/3 KO Kladovo;
6. U koliko udaljenost ivice prilaznog puta I granice parcele nisu dovoljne za nesmetano skretanje vozila koja pristupaju novoplaniranim objektima, ulazne kapije pomeriti ka unutrašnjosti parcele.

Kolski saobraćaj:

Kolski pristup predmetnoj lokaciji (k.p.br.3963/2 I 3963/3) , kao što je prethodno rečeno, rešen je sa susednog pristupnog puta (k.p. br.3963/5) a koji je saobraćajno povezan sa nekategorisanim putem (kp br.6023). Pristupna saobraćajnica koja je planirana u okviru k.p.br.3963/2 je propisne širine od 5,50m, ulazna širina 9,59m, sa radijusima koji obezbedjuju bezbedno skretanje vozila i iznose 5,50m, rešena je kao manipulativna saobraćajna površina, kao kolski prilaz do parking prostora I planiranog objekta, a i kao protiv požarni put.

U okviru k.p.br.3963/3 planirana je pristupna saobraćajnica, širine od 3,74-6,35m, ulazna širina 7,47m, I radijusa skretanja od 5,50m koja je ujedno I pešački prilaz Uslužno-komercijalnom objektu-Prodajnom salonu skutera I motocikala.

Površinske vode na kp br.3963/2 se odvode sa pristupne saobraćajnice i parking prostora slobodnim padom prema linijskom kanalu (ACO drain multiline) do upojnog bunara (AŠ1) sa separatorom naftnih derivata (ACO Oleopator P), sa minimalnim padom od 1,5%.

Površinske vode na kp br.3963/3 se odvode sa pristupne saobraćajnice slobodnim padom prema linijskom kanalu (ACO drain multiline) do upojnih bunara (AŠ1 I AŠ2) sa separatorom naftnih derivata (ACO Oleopator P), sa minimalnim padom od 1,5%.

JP "Komunalac" iz Kladova je izdalo Saglasnost na predmetni UP, broj 813-1/2026 od 14.09.2026.godine.

4.2.6. Parkiranje i garažiranje

U skladu sa uslovima iz važećeg PGR-a, parkiranje je rešeno u okviru predmetnih parcela. Za predmetne parcele važi pravilo iz PGR-a 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.

U skladu sa uslovima iz važećeg PGR-a a za potrebe izgradnje Uslužno-komercijalnog objekta- Prodajni salon poljoprivrednih priključnih mašina I alata, kao I Uslužno-komercijalnog objekta- Prodajni salon skutera I motocikala potrebno je obezbediti min. 10 p.m i to po 5p.m. za svaki objekat od kojih su 2p.m. za potrebe invalida.

Urbanističkim projektom je planirana izgradnja 12p.m. za potrebe uslužno-komercijalnih objekata I to 7p.m. na kp br.3963/2 I 5p.m. na k.p. br.3963/3.
Parkiranje je rešeno kao upravno pod uglom od 90º. Dimenzije parking mesta su 2,5x5,0m, 2,3x5,0m 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=1:200

4.2.7. 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- Prodajni salon poljoprivrednih priključnih mašina I alata, kao I Uslužno-komercijalnog objekta- Prodajni salon skutera I motocikala. Planirani uslužno-komercijalni objekti su postavljeni na propisana udaljenja od međnih linija.
U konkretnom slučaju na susednim parcelama nema izgrađenih objekata.

• Planirana namena objekta na građevinskoj parceli:
Namena i karakter planiranih objekata je u skladu sa dozvoljenim namenama iz Plana, uslužno-komercijalni objekti, i kao takvi ne ugrožavaju okolinu bukom i zagađenjima;

• Ograđivanje građevinske parcele:
Po pravilu parcele za uslužno-komercijalne se ne ograđuju.
Urbanističkim projektom nije planirano ograđivanje predmetnih parcela.

4.2.8. Posebni uslovi:

Prilikom projektovanja i izvođenja radova pridržavati se svih važećih zakona i propisa iz oblasti građevinarstva.
• Mere energetske efikasnosti izgradnje – prilikom projektovanja primenjivati uslove definisane Pravilnikom o energetskoj 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...).
- 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 planiranih objekata (u istom su nivou).

4.2.9. 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 energetskoj 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 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 katastarske parcele:

Sadržaji u sklopu k.p. br.3963/2 KO Kladovo:	**BRUTO P priz. (m^2)**	**BRGP (m^2)**	**Bruto izgrađ. površina (m^2)**
1) Uslužno-komercijalni objekat-Prodajni salon poljoprivrednih priključnih mašina I alata (P+0)	450,00	450,00	450,00
Ukupno pod objektom:			**450,00**

Pristupna saobraćajnica			141,00
Parking prostor			92,50
Prostor za kontejnere			17,55
Pešačke površine			55,35
Uređene zelene površine			143,60
Ukupna neizgrađena površina			**450,00**
Ukupna površina parcele			**900,00**

Sadržaji u sklopu k.p. br.3963/3 KO Kladovo:	**BRUTO P priz. (m^2)**	**BRGP (m^2)**	**Bruto izgrađ. površina (m^2)**
1) Uslužno-komercijalni objekat-Prodajni salon skutera I motocikala (P+0)	450,00	450,00	450,00
Ukupno pod objektom:			**450,00**
Pristupna saobraćajnica			234,10
Parking prostor			41,50
Prostor za kontejnere			20,00
Uređene zelene površine			154,40
Ukupna neizgrađena površina			**450,00**
Ukupna površina parcele			**900,00**

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.3963/2	**Zadati parametri PGR-om**	**Ostvareni parametri Urb.projektom**
1. Uslužno-komercijalni objekat-Prodajni salon		

poljoprivrednih priključnih mašina I alata		
Udaljenost građevinske linije od granice susedne parcele (kp.br.3963/5-pristupni put)	/	1,14-2,03m
Udaljenost građevinske linije od zadnje granice parcele (kp.br.3964)	3,00m	3,00-4,10m
Udaljenost građevinske linije od bočne granice parcele (kp.br.3963/1)	2,50m	9,59-13,38m
Udaljenost građevinske linije od bočne granice parcele (kp.br.3963/3)	0,00m (objekti u nizu)	0,16m
Max stepen zauzetosti (%)	50%	50%
Max spratnost objekta	P+2+Pk	P+0
Zelene površine	10%	15,96%
Namena objekata	Uslužno-komercijalne delatnosti (tip 2)	Uslužno-komercijalni objekat- Prodajni salon poljoprivrednih priključnih mašina I alata
Parkiranje	1PM na 100m² bruto građevinske površine (5p.m.)	7p.m.
Planirani objekti u okviru građ.parcele br.3963/3	**Zadati parametri PGR-om**	**Ostvareni parametri Urb.projektom**
1. Uslužno-komercijalni objekat – Prodajni salon skutera I motocikala		
Udaljenost građevinske linije od granice susedne parcele (kp.br.3963/5-pristupni put)	/	5,52-6,90m
Udaljenost građevinske linije od zadnje granice parcele (kp.br.3964)	3,00m	4,10-5,64m
Udaljenost građevinske linije od bočne granice parcele (kp.br.3963/4)	2,50m	6,35m
Udaljenost građevinske linije od bočne granice parcele (kp.br.3963/2)	0,00m (objekti u nizu)	0,16m

Max stepen zauzetosti (%)	50%	50%
Max spratnost objekta	P+2+Pk	P+0
Zelene površine	10%	17,16%
Namena objekta	Uslužno-komercijalne delatnosti (tip 2)	Uslužno-komercijalni objekat- Prodajni salon skutera I motocikala
Parkiranje	1PM na 100m² bruto građevinske površine (5p.m.)	5p.m.

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

6. NAČIN UREĐENjA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Uređenje neizgrađenih i zelenih površina obuhvata :

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

a) Način obrade zastrtih površina

- Manipulativne saobraćajne površine – pristupne saobraćajnice se izvode po izboru projektanta i investitora, završno se obrađuju betonom; parkinzi za putnička vozila se rade se od betonskih raster elemenata;
- Pešačke staze oko objekata završno se obrađuju popločavanjem od behaton prizmi;
- Glavnim projektom spoljnjeg 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 k.p.br.3964, dok se polegle zimzele forme planiraju duž parking prostora I sa prednje strane objekta na k.p. br.3963/2. U okviru kp.br.3963/3 se takođe planira travnati parter u kombinaciji sa visokim zelenilom (drveće), dok se polegle zimzele forme planiraju sa prednje strane objekta.

Minimalni procenat zelenih površina na nivou građevinske parcele definisan Planom je 10%.
Urbanističkim projektom planira se zelenilo I to:

- **Na k.p.br. 3963/2 u površini od 143,6m² (15,96%)**
- **Na k.p. br.3963/3 u površini od 154,4m² (17,16%)**

Ukupna površina pod zelenilom u obuhvatu UP-a iznosi: 298,0 m²

7. NAČIN PRIKLJUČENJA NA SPOLJNU MREŽU INFRASTRUKTURE

• Postojeće stanje

- Građevinske parcele koje se tretiraju Urbanističkim projektom (k.p.br. 3963/2 I 3963/3) su neizgrađene i komunalno neopremljene. Budući planirani uslužno-komercijalni objekti se

mogu priključi 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.

7.1. Priključak na vodovodnu mrežu

Za potrebe projektovanja I priključenja uslužno-komercijalnih objekata na uličnu vodovodnu mrežu, dostavljeno je Obaveštenje o infrastrukturi od strane JP "Jedinstva" Kladovo, br. 34-28/26 od 19.06.2026.god., u kojem se navodi sledeće:

- Na predmetnoj lokaciji nije izgrađena ulična vodovodna mreža;

Postojeća infrastrukturna ulična vodovodna mreža izgrađena je u ulicama:

- 22.septembar na kp br.6021 KO Kladovo I ista se nalazi na udaljenju od 350-400m od kp br.3963/2 I 3963/3;
- Dunavska na kp br.3957 KO Kladovo I ista se nalazi na udaljenju od 100m od kp br.3963/2 I 3963/3;

Snadbevanje vodom predmetnih objekata predvideti bušenjem bunara na predmetne parcelama ili dopremanjem vodenom cisternom do sopstvenog rezervoara.

Da bi se stekli lokacijski uslovi za priključenje predmetnih objekata na javnu vodovodnu mrežu potrebno je uraditi projektnu dokumentaciju, pribaviti dozvole za izgradnju I izgraditi uličnu infrastrukturu vodovodne mreže na jednu od mogućnosti:

- Na kp br.6023 (nekategorisani put) izgraditi uličnu vodovodnu mrežu PE Ø90 u dužini od 400m (od ul.22.septembar do kp br.3963/2 I 3963/3);
- Na kp br.3957 (Dunavska ulica) I kp br.3963/1 (privatna parcela) izgraditi uličnu vodovodnu mrežu PE Ø90 u dužini od 100m do kp br.3963/2 I 3963/3;

• Planirana vodovodna mreža:

Za potrebe priključenja novoplaniranih uslužno komercijalnih objekata na kp br.3963/2 I 3963/3 izgradiće se vodovodna mreža PE Ø90 u dužini od oko 400m. Novoplanirana vodovodna mreža izgradiće se od ul.22.septembra, zatim nekategorisanim putem (kp br.6023) I pristupnim putem (kp br.3963/5) do predmetnih parcela. U okviru predmetnih parcela (kp br.3963/2 I 3963/3) izgradiće se vodovodne šahte dim.1,2/1,8m sa po dva vodomera I to jedan za sanitarnu vodu a drugi za potrebe hidrantske mreže. Vodovodne šahte su na udaljenju 1,50m od granice gradjevinskih parcela. Priključak novoplaniranih objekata na vodovodnu mrežu izvešće se cevima PE Ø80.

Pri izradi projekata za građevinsku dozvolu detaljnije će se obraditi vodovodna instalacija kao i no.

• Hidrantska mreža:

Urbanističkim projektom se planira izgradnja spoljne protivpožarne hidrantske mreže, prstenastog sistema cevovoda, 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 217-4630/26 od 24.06.2026.godine.

Trasa hidrantske mreže se postavlja u zelenim površinama,delom ispod trotoara i pristupnih saobraćajnica. Instalacije hidrantske mreže su PEØ90 i postavljaju se na dubinu od min. 0,80m sa pritiskom na priključku od min. 2,5bara. Na cevovod spoljne hidrantske mreže postaviće se po 4 nadzemna protivpožarna hidranta na svakoj parceli, a za potrebe gašenja požara objekata koji su predmet UP-a.

7.2. Priključak na kanalizacionu mrežu

Za potrebe projektovanja I priključenja uslužno-komercijalnih objekata na uličnu mrežu za kanalisanje, odvodjenje I prečišćavanje fekalnih voda, dostavljeno je Obaveštenje o infrastrukturi od strane JP "Jedinstva" Kladovo, br. 35-31/26 od 19.06.2026.god., u kojem se navodi sledeće:

- Na predmetnoj lokaciji (nekategorisani put, kp br.6023 I prilazni put, kp br.3963/5) nije izgradjena infrastrukturna ulična mreža za kanalisanje, odvodjenje I prečišćavanje fekalnih voda;
- Odvodjenje fekalnih voda iz predmetnih objekata predvideti u nepropusnu septičku jamu na kp br.3963/2 I 3963/3.

• **Planirana fekalna kanalizaciona mreža**

Na osnovu izdatog Obaveštenja nadležnog JP "Jedinstvo" Kladovo priključak novoplaniranih uslužno komercijalnih objekata sa k.p.br.3963/2 i 3963/3 na mrežu za kanalisanje, odvođenje i prečišćavanje fekalnih voda nije moguće jer na predmetnoj lokaciji nije izgradjena infrastrukturna ulična mreža za kanalisanje, odvodjenje I prečišćavanje fekalnih voda. Za potrebe odvodjenja fekalnih voda planira se izgradnja vodonepropusnih septičkih jama na predmetnim parcelama (za svaki objekat po jedna). Predvidja se ugradnja vertikalnih septičkih jama, PVC/PE-HD, zapremine 6,0m³, odgovarajuće konstrukcione krutosti za ukopavanje u zemljište. Jame su izradjene od materijala otpornog na vlagu, koroziju I dejstvo otpadnih voda. Jame su opremljene ulaznim priključkom za dovod fekalne kanalizacije, kao I revizionim otvorima sa poklopcem odgovarajućeg prečnika za nesmetano pražnjenje. Od septičkih jama do objekata izgradiće se sekundarna kanalizaciona mreža od PVC kanalizacionih cevi Ø110 pritisne čvrstoće SN8.

• **Atmosferska kanalizacija-uslovi:**

Na osnovu Obaveštenja o infrastrukturi br.35-31/2026 od 19.06.2026.god., izdatog od strane JP"Jedinstvo" Kladovo, na predmetnoj lokaciji-nekategorisan put, u čijoj su blizini predmetne kp br.3963/2 I 3963/3 KO Kladovo, nije izgrađena ulična atmosferska mreža.

• **Atmosferska kanalizacija-planirano:**

Urbanističkim projektom je planirano da se u okviru predmetnih kp br.3963/2 I 3963/3 KO Kladovo, planirane za izgradnju uslužno-komercijalnih objekata izgradi sekundarna atmosferska kanalizaciona mreža.

Površinske vode na kp br.3963/2 se odvode sa pristupne saobraćajnice i parking prostora slobodnim padom prema linijskom kanalu (ACO drain multiline) do upojnog bunara (AŠ1) sa separatorom naftnih derivata (ACO Oleopator P), sa minimalnim padom od 1,5%.

Površinske vode na kp br.3963/3 se odvode sa pristupne saobraćajnice slobodnim padom prema linijskom kanalu (ACO drain multiline) do upojnih bunara (AŠ1 I AŠ2) sa separatorom naftnih derivata (ACO Oleopator P), sa minimalnim padom od 1,5%.

Atmosferske padavine sa krovova uslužno-komercijalnih objekata se olučnim vertikalama odvode do aco drain linijskog kanala koji se ugradjuju oko objekata I dalje do upojnih bunara (AŠ2 na kp br.3963/2 I AŠ3 na kp br.3963/3).

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

7.3. Priključak na elektroenergetsku mrežu

Elektroenergetska mreža – uslovi:

Za potrebe priključenja planiranih uslužno-komercijalnih objekata na kp br. 3963/2 I 3963/3 KO Kladovo, Ogranak Elektrodistribucije Zaječar izdao je Uslove br. 2581200-Д.10.10-264827/2-2026 od 18.08.2026.godine, kojima se navodi sledeće:

- U obuhvatu predmetnog Urbanističkog projekta ne nalaze se elektrodistributivni objekti koji bi ometali planiranu gradnju.
- Za potrebe priključenja planiranih objekata na distributivni sistem električne energije potrebno je:
    1. Dograditi (produžiti) n.n.mrežu iz TS10/0,4kV "22.septembra" u orijentacionoj dužini 120m duž kp br.6023 na AB stubovima I sa n.n. SKS-om XOO/O-A3x35+56,4mm²
    2. Opremiti merno mesto za objekte koji se priključuju na stubu NNM. Merno mesto mora biti nesmetano dostupno 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 energetsku mrežu izvešće se u svemu prema uslovima Ogranka Elektrodistribucije Zaječar, broj 2581200-Д.10.10-264827/2-2026 od 18.08.2026.godine.

Za potrebe priključenja planiranih uslužno-komercijalnih objekata na kp.br.3963/2 I 3963/3 dogradiće se n.n. mreža iz TS 10/0,4 kV „22.septembra" u dužini od oko 120m duž kp br.6023. Nisko naponska mreža izgradiće se na AB stubovima I sa n.n.SKS-om XOO/O-A3x35+56,4mm². Takođe se planira I opremanje mernih mesta za predmetne objekte na stubu, koji će se postaviti na granici predmetnih parcela. 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

Telekomunikaciona mreža-uslovi:

Za potrebe priključenja planiranih uslužno-komercijalnih objekata na kp br. 3963/2 I 3963/3 KO Kladovo, Telekom Srbija, Služba za planiranje I izgradnju mreže Niš izdala je Uslove br. D211-279049/2-2026 od 13.07.2026.godine, kojima se navodi sledeće:

Tehnički uslovi za projektovanje I izvođenje radova:

- Na predmetnoj parceli postoje podzemni telefonski kablovi Telekom Srbija.
- Investitor - izvođač radova je obavezan da radove na predmetnim objektima,izvede prema tehničkim propisima i navedenim uslovima.
- U zoni izvođenja radova prema priloženom zahtevu, postojeća telekomunikaciona infrastruktura prikazana je u situacionom planu u prilogu.
- Planiranim radovima na izgradnji objekata 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 objektima, u blizini samog ulaza, planirati montažu korisničkih multimedijalnih kutija u kojima će se obaviti terminacija dolaznih instalacionih optičkih kablova i terminacije instalacionih bakarnih kablova, 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:

- Od planiranog mesta koncentracije TF instalacija u ODO ormanu u prizemlju svakog objekta, do granice gradjevinske parcele, odnosno najbližeg mesta za priključenje objekata na postojeću TK infrastrukturu,potrebno je položiti 2 PE cevi Ø 40mm. Navedene cevi se polažu u rov dubine 0,8m i treba da bude prohodne u celoj dužini, bez tačke prekida.
- Na granici građevinske parcele,kod mesta gde su završile PE cevi postaviti betonski ili metalni stub.
- Polaganje privodnog optičkog kabla do predmetnih objekata, obaveza je Telekoma Srbija. Kablovi će biti položeni kroz položene cevi, koje će izgraditi investitor objekta.

Telekomunikaciona mreža-planirano:

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

Na osnovu priloženog grafičkog priloga od strane Telekoma Srbije, postojeće TF instalacije prolaze delom kroz kp.br.3963/4 koja nije predmet UP-a, tako da na predmetnim katastarskim parcelama nema postojećih TF instalacija.
Od planiranog mesta koncentracije TF instalacija u ODO ormanu u prizemlju svakog objekta, do najbližeg mesta za priključenje objekta na postojeću TK infrastrukturu, položiće se 2 PE cevi Ø 40mm. Navedene cevi se polažu u rov dubine 0,8m, prohodne i bez tačke prekida od postojećih objekata,preko kp.br.3963/5 I 3963/4 do mesta priključenja. Na mestu gde se završavaju PE cevi postaviće se betonski stub.
U prizemlju objekata predvideće se prostor za montažu optičkog distributivnog ormana (ODO). Dimenzije ODO ormana su 600x600x300(mm). 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.

7.5. Priključak na mrežu toplovoda

Primarna toplovodna mreža-uslovi:
Za potrebe projektovanja i priključenja uslužno-komercijalnih objekata na primarnu toplovodnu mrežu,nadležno JP "Jedinstvo" Kladovo, dostavilo je Obaveštenje o infrastrukturi br. 36-05/26 od 19.06.2026.god., u kojem se navodi sledeće:

- Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena javna infrastrukturna primarna toplovodna mreža.

Primarna toplovodna mreža-planirano:
Urbanističkim projektom je planirano grejanje predmetnih uslužno-komercijalnih objekata (kp br.3963/2 I 3963/3) korišćenjem električne energije (inventer klima uredjaji).

8. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta, a u skladu sa PGR-om izrađen je Elaborat o getehničkim uslovima izgradnje za Uslužno-komercijalni objekat-prodajni salon poljoprivrednih mašina I alata I Uslužno-komercijalni objekat-prodajni salon skutera I motocikala na kp br.3963/2 I 3963/3 KO Kladovo, br.279/26 od avgusta 2026.godine, izrađen od strane Biroa za inženjerske delatnosti I tehničko savetovanje "Geo Vesna II" Beograd.
U cilju utvrđivanja geomehaničkih uslova izgradnje uslužno-komercijalnih objekata na k.p.br. 3963/2 i 3963/3 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.
Prema rezultatima koji su prikazani u ovom Elaboratu definisano je sledeće:
-osnovne prirodne karakteristike terena (hidrogeološke odlike terena, geološka gradja terena, seizmičnost terena);
- 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 uslužno-komercijalne objekta na k.p.br.

3963/2 I 3963/3 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.

Na bazi podataka koji su dobijeni ispitivanjima izračunata je proračunska nosivost tla po za temelje samce objekata u iznosu od 150 kN/m2.

Izračunato sleganje objekta je 1,236 cm.

Na osnovu svega gore navedenog može se zaključiti da je teren predmetne lokacije, kp br.3963/2 I 3963/3 KO Kladovo, povoljan za planiranu namenu tj. Izgradnju uslužno-komercijalnih objekata .

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 2),ali se u blizini nalazi Dunavska ulica, 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 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 investitira odnosi se na opšte mere zaštitie 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.) - "S.l. Glasnik RS", broj: 36/09 I 88/10;
- Evakuacija otpada rešava se saglasno izdatim uslovima nadležnog javnog komunalnog preduzeća, odnosno Uslovima (odgovor po zahtevu) za izradu UP-a – za iznošenje smeća, od JP "Komunalac" Kladovo, br.555-1/2026, izdatim 14.07.2026.god. Navedeni uslovi ugrađeni su u Urbanistički projekat, u kome su određene dve lokacije 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.3963/2 KO Kladovo, planira se postavljanje 2 kontejnera za odlaganje komunalnog otpada.

Na delu kp.br.3963/3 KO Kladovo planira se postavljanje 2 kontejnera za komunalni otpad. Kontejneri će biti postavljeni neposredno uz pristupne saobraćajnice, 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 energetskoj 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.3963/2 I 3963/3 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 217-4630/26 od 24.06.2026.god.

- Građenje objekat 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 realizovan u skladu sa Pravilnikom za elektro instalacije niskog napona („Službeni list SRJ", br.53/88, 54/88 i 28/95) i Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja („Službeni list SRJ", br.11/96).

- Lokacija planiranog Urbanističkog projekta je takva da je moguć pristup objektima vozilom za vatrogasnu intervenciju. Za intervenciju vatrogasnih vozila na k.p.br.3963/2 koristiće se pristupna saobraćajnica, koja je propisne širine od 5,50m, dok za intervenciju na kp br.3963/3 koristiće se takodje pristupna saobraćajnica.

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 6 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, orkansi vetrovi, sneg i drugo) planiranom dispozicijom objekata – slobodnostojeći objekti, odnosno disperzijom izgradnje, spratnošću objekata i optimalnim regulacionim širinama ulica i planiranim površinama za javno zelenilo, umanjuje se ugroženost ljudi i dobara u slučaju bilo kakvih razaranja i katastrofa.
- 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, pribavljeni su Uslovi za izradu predmetnog Urbanističkog projekta od Zavoda za zaštitu spomenika kulture Niš, (broj 1206/2-02 od 23.06.2026.god.), a mere propisane istim su ugrađene u UP i moraju se poštovati.

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

- Na predmetnom prostoru, za potrebe usvajanja planske dokumentacije nije sprovedena valorizacija arheološkog nasleđa.
- Na osnovu navedenog, u trenutku obrade zahteva, ne postoje utvrđena i evidentirana kulturna dobra, odnosno dobra koja uživaju predhodnu zaštitu.
- U cilju zaštite kulturnog i arheološkog nasleđa, a za potrebe izrade Urbanističkog projekta definišu se opšte mere zaštite kulturnog i arheološkog nasleđa i to:
    1. Ako se u toku izvođenja radova naiđe na arheološko nalazište ili arheološke predmete izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven;
    2. Ako se u toku izvođenja radova naiđe na arheološko nalazište ili arheološke predmete neophodno je sprovesti zaštitna arheološka istraživanja otkrivenog arheološkog nalazišta a investitor izgradnje dužan je da obezbedi finansijske i druge uslove za prethodna zaštitna arheološka istraživanja, konzervaciju i prezentaciju;
    3. Nakon sprovedenih eventualnih arheoloških istraživanja, investitor je u obavezi da pribavi nove uslove-mere zaštite od nadležnog Zavoda za potrebe izgranje, a koji će se definisati na osnovu rezultata sprovedenih zaštitnih arheoloških istraživanja;
    4. Investitor je izgradnje dužan je da Zavodu kao teritorijalno nadležnoj ustanovi zaštite blagovremeno dostavi dokumentaciju- aero, satelitske, topografske snimke, snimke lidova, geofizičko snimanje i drugo, u koliko su isti urađeni za potrebe projekata;
    5. Investitor je u obavezi da prijavi ovom Zavodu početak izvođenja radova, najkasnije 15 dana pre početka izgradnje;
    6. Investitor je u obavezi da omogući da saradnici Zavoda obave obilazak i kontrolu izvođenja radova;

Na osnovu izdatih Uslova za potrebu izrade predmetnog Urbanističkog projekta od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Niša na predmetnoj lokaciji, k.p.br.3963/2 I 3963/3 KO Kladovo, nije sprovedena valorizacija arheološkog nasleđa i ne postoje utvrđena i evidentirana kulturna dobra, odnosno dobra koja uživaju predhodnu zaštitu.

Urbanističkim projektom za potrebe izgradnje uslužno-komercijalnih objekata ispoštovane su opšte mere zaštite kulturnog i arheološkog nasleđa i to:

- Izvođač radova će bez odlaganja prekinuti radove i obavestiti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture u koliko naiđe na arheološko nalazište ili arheološke predmete;
- Investitor izgradnje će obezbediti finansijske i druge uslove za prethodna zaštitna arheološka

istraživanja, konzervaciju i prezentaciju;

- Investitor će da pribavi nove uslove-mere zaštite od nadležnog Zavoda za potrebe izgranje i prijaviće početak izvođenja radova najkasnije 15 dana od početka, takođe će da omogući da saradnici Zavoda obave obilazak i kontrolu izvođenja radova;

Zavod za zaštitu spomenika culture Niš izdao je Rešenje-saglasnost za predmetni UP, broj 1712/2-02 od 18.09.2026.godine.

- **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 predpostavlja 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.

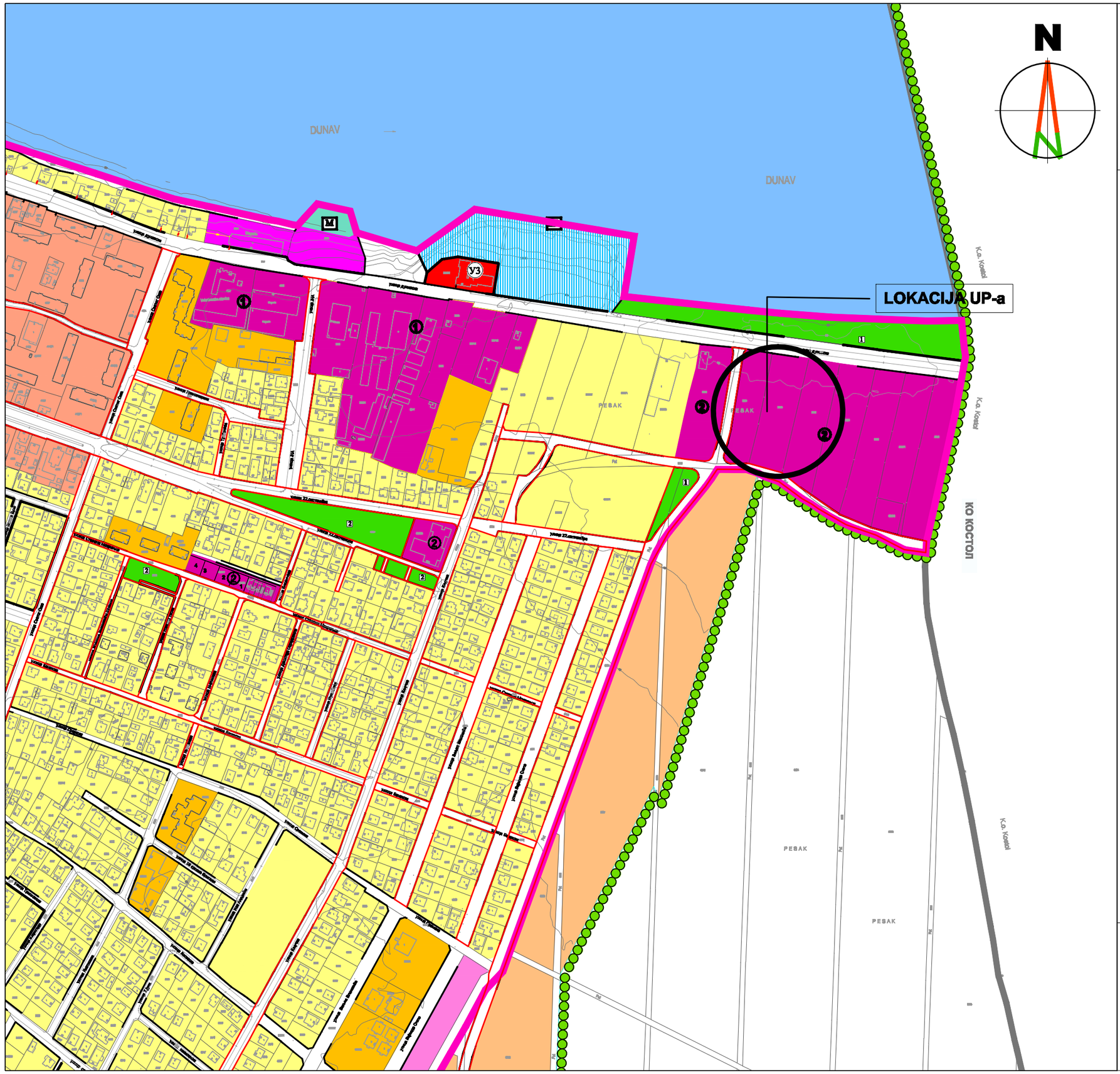
13. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

- 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, 91/25 I 80/26);
- 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

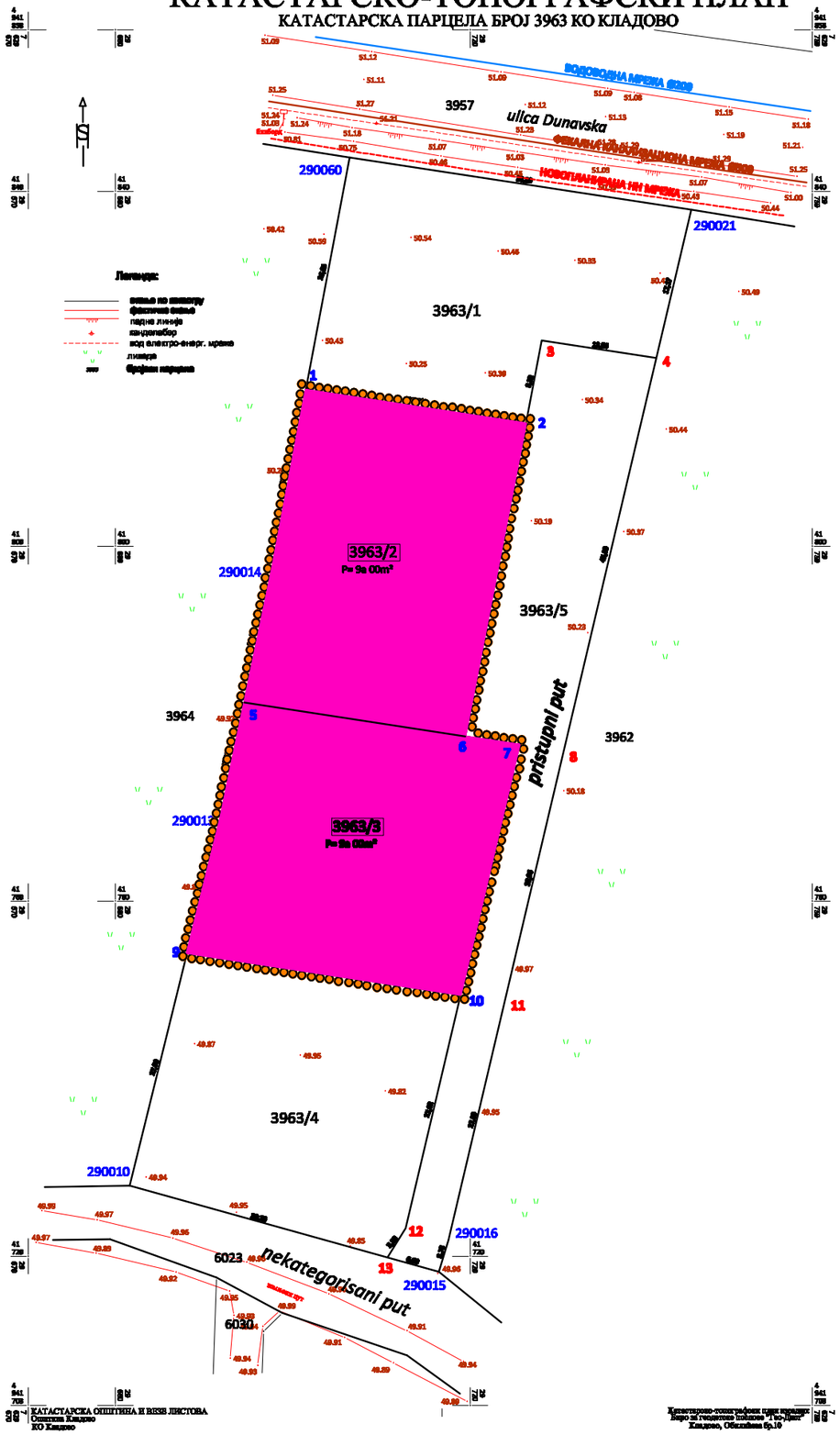


B- II GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA:


N
DUNAV
DUNAV
LOKACIJA UP-a
К.О. Костол
К.О. Кладово
КО КОСТОЛ
PEBAK
PEBAK
PEBAK
У3
Улица Дунавска
Улица Стевана Сремца
Улица Вука Караџића
Улица Краља Петра I
Улица 22. октобра
Улица Краља Александра I Карађорђевића
Улица Краља Александра Обреновића
Улица Краља Милана
Улица Краља Петра II Карађорђевића
Улица Краља Александра Карађорђевића
Улица Краља Александра Ујединитеља
Улица Краља Александра Обренов

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА БРОЈ 3963 КО КЛАДОВО



LEGENDA:

- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- GRANICA ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 1, 2,...290014 PRELOMNE TAČKE KATASTARSKIH PARCELA
- 3963/2 POSTOJEĆA PARCELA KP BR.3963/2 KO KLADOVO
- 3963/3 POSTOJEĆA PARCELA KP BR.3963/3 KO KLADOVO
- 3963/1 KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
- 3963/5 KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (pristupni put u privatnom vlasništvu)
- 3963/4 KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
- 3964 KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
- POVRŠINE ZA USLUŽNO-KOMERCIJALNE DELATNOSTI (tip 2)

INFRASTRUKTURA-P OSTOJEĆE STANJE:

- ULIČNA VODOVODNA MREŽA Ø 200
- ULIČNA FEKALNA KANALIZACIONA MREŽA Ø500

KOORDINATE K.P. BR.3963/2		
TAČKE	Y	X
1	7629701.45	4941817.68
2	7629726.28	4941813.88
6	7629719.45	4941778.58
5	7629694.52	4941782.40
290014	7629697.66	4941797.84
1	7629701.45	4941817.68

KOORDINATE K.P.BR.3963/3		
TAČKE	Y	X
5	7629694.52	4941782.40
6	7629719.45	4941778.58
7	7629725.58	4941777.65
10	7629718.93	4941749.46
9	7629688.07	4941754.19
290013	7629691.82	4941769.39
5	7629694.52	4941782.40

POSTOJEĆE STANJE - GRANICE ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA:					
FORMIRANA URBANISTIČKA CELINA	POSTOJEĆA KATASTARSKA PARCELA BROJ	VRSTA ZEMLJIŠTA / OBLIK SVOJINE / VRSTA PRAVA / IMAOCI PRAVA I UDEO	POSTOJEĆE STANJE KATASTARSKE PARCELE - NAMENA	PLANIRANA NAMENA NOVE GRAĐEVINSKE PARCELE	POVRŠINA POSTOJEĆE KATASTARSKE PARCELE
PARCELE ZA IZGRADNJU USLUŽNO-KOMERCIJALNIH OBJEKATA (P+0)	3963/2 cela parcela	- zemljište u građ.području - Privatna svojina - Imaoc prava: 1) Savić Dragan Kladovo	- zemljište u građ.području - Predmetne parcele su neizgrađene	1.Uslužno-komercijalni objekat	900m²
	3963/3 cela parcela			2.Uslužno-komercijalni objekat	900m²
			UKUPNA POVRŠINA ZAHVATA URB.PROJEKTA:		1800m²

N

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

Objekat i mesto gradnje:
Uslužno-komercijalni objekat-Prodajni salon poljoprivrednih priključnih mašina i alata (P+0) na k.p.br.3963/2 i Uslužno-komercijalni objekat-Prodajni salon skutera i motocikala na k.p.br.3963/3 KO Kladovo

Vrsta tehničke dokumentacije: UP — Razmera: 1 : 400

Oznaka i naziv dela projekta: URBANISTIČKI PROJEKAT

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

Naziv crteža:
KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM ZAHVATA

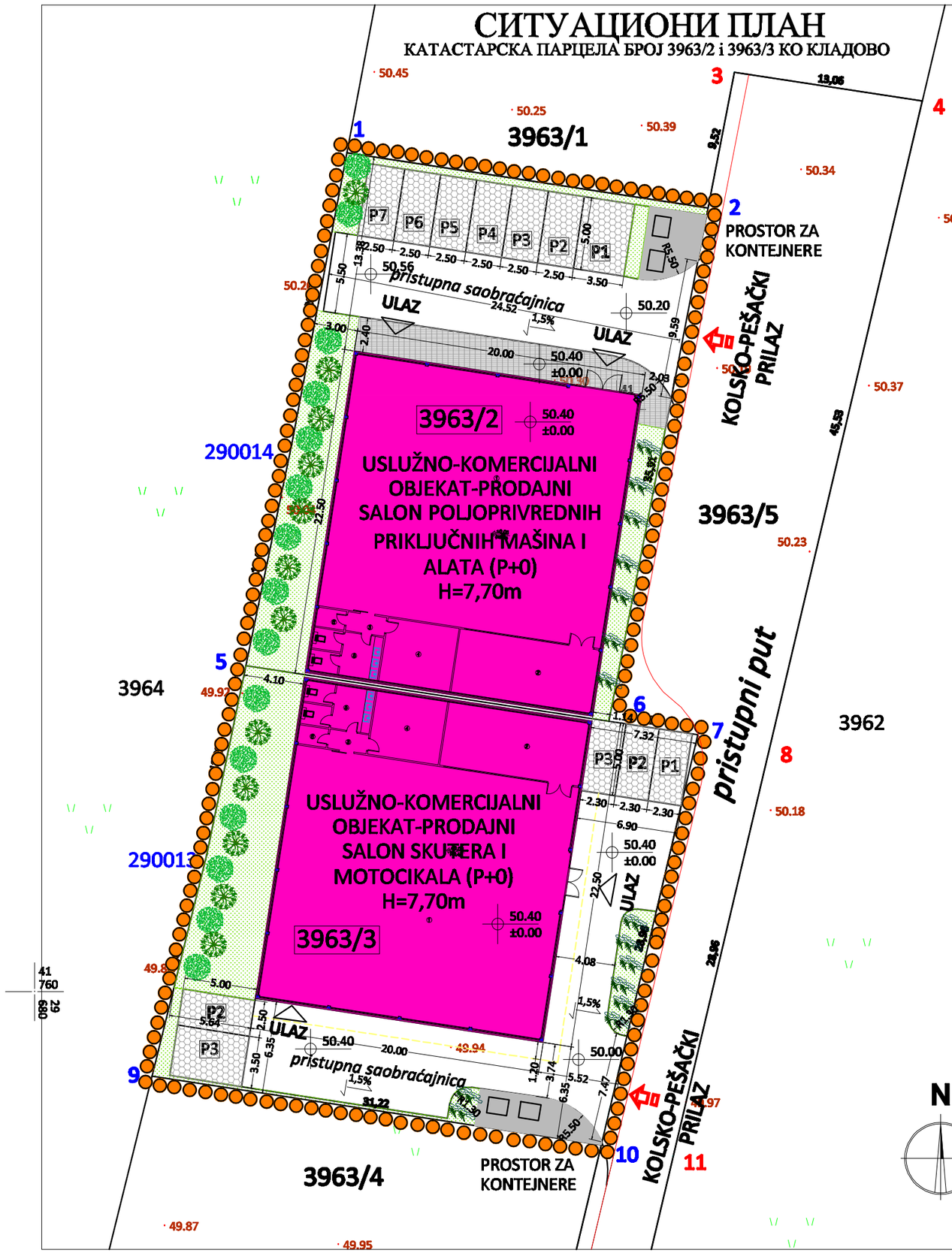
Projektant saradnik:
Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh.
Broj licence: 300 L795 12

Investitor: Savić Dragan, Kladovo

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

СИТУАЦИОНИ ПЛАН

КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА БРОЈ 3963/2 i 3963/3 КО КЛАДОВО



LEGENDA:

- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- GRANICA ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 1, 2,...290014 PRELOMNE TAČKE KATASTARSKIH PARCELA
- 3963/2 POSTOJEĆA PARCELA KP BR.3963/2 KO KLADOVO
- 3963/3 POSTOJEĆA PARCELA KP BR.3963/3 KO KLADOVO
- 3963/1 KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
- 3963/5 KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (pristupni put u privatnom vlasništvu)
- 3963/4 KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
- 3964 KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
- KOLSKO-PEŠAČKI PRILAZ
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- PEŠAČKA ZONA

LEGENDA POVRŠINA:

- USLUŽNO-KOMERCIJALNI OBJEKAT
- SAOBRAĆAJNA POVRŠINA-PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA-BETON
- PEŠAČKE KOMUNIKACIJE-BEHATON PLOČE
- P POVRŠINA PARKINGA - BEHATON ŠUPLJI RASTER ELEMENTI
- UREĐENA ZELENA POVRŠINA
- POVRŠINA ZA KONTEJNER-BETON
- SREDNJI I NISKI LIŠĆARI
- NISKO UKRASNO ŠIBLJE

UPOREDNI PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA (Izp br.3963/2):

URBAN. PARAMETRI:	PREMA PGR-u:	PLANIRANO URB.PROJ.:
Površina parcele:	900m²	900m²
Namena:	zemljište u građ.području	zemljište u građ.području
Spratnost:	P+2+Pk	P+0
Stepen zauzetosti:	50%	50%
Procenat zelenila:	10%	15,96% (143,6)
Parkiranje:	na sopstvenoj parceli 5p.m.	na sopstvenoj parceli 7p.m.

PREGLED POVRŠINA PLANIRANIH OBJEKATA NA K.P. BR.3963/2:

NAZIV OBJEKTA :	BRUTO POVRŠINA (m2):
USLUŽNO-KOMERCIJALNI OBJEKAT PRODAJNI SALON POLJOPRIVREDNIH PRIKLJUČNIH MAŠINA I ALATA	450,0m2
UKUPNO:	450,0m2

UPOREDNI PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA (Izp br.3963/3):

URBAN. PARAMETRI:	PREMA PGR-u:	PLANIRANO URB.PROJ.:
Površina parcele:	900m²	900m²
Namena:	zemljište u građ.području	zemljište u građ.području
Spratnost:	P+2+Pk	P+0
Stepen zauzetosti:	50%	50%
Procenat zelenila:	10%	17,16% (154,4)
Parkiranje:	na sopstvenoj parceli 5p.m.	na sopstvenoj parceli 5p.m.

PREGLED POVRŠINA PLANIRANIH OBJEKATA NA K.P. BR.3963/3:

NAZIV OBJEKTA :	BRUTO POVRŠINA (m2):
USLUŽNO-KOMERCIJALNI OBJEKAT PRODAJNI SALON SKUTERA I MOTOCIKALA	450,0m2
UKUPNO:	450,0m2

N

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

Objekat i mesto gradnje: Uslužno-komercijalni objekat-Prodajni salon poljoprivrednih priključnih mašina i alata (P+0) na k.p.br.3963/2 i Uslužno-komercijalni objekat-Prodajni salon skutera i motocikala na k.p.br.3963/3 KO Kladovo

Vrsta tehničke dokumentacije: UP — Razmera: 1 : 200

Oznaka i naziv dela projekta: URBANISTIČKI PROJEKAT

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

Naziv crteža: REGULACIONO, NIVELACIONO I SAOBRAĆAJNO REŠENJE

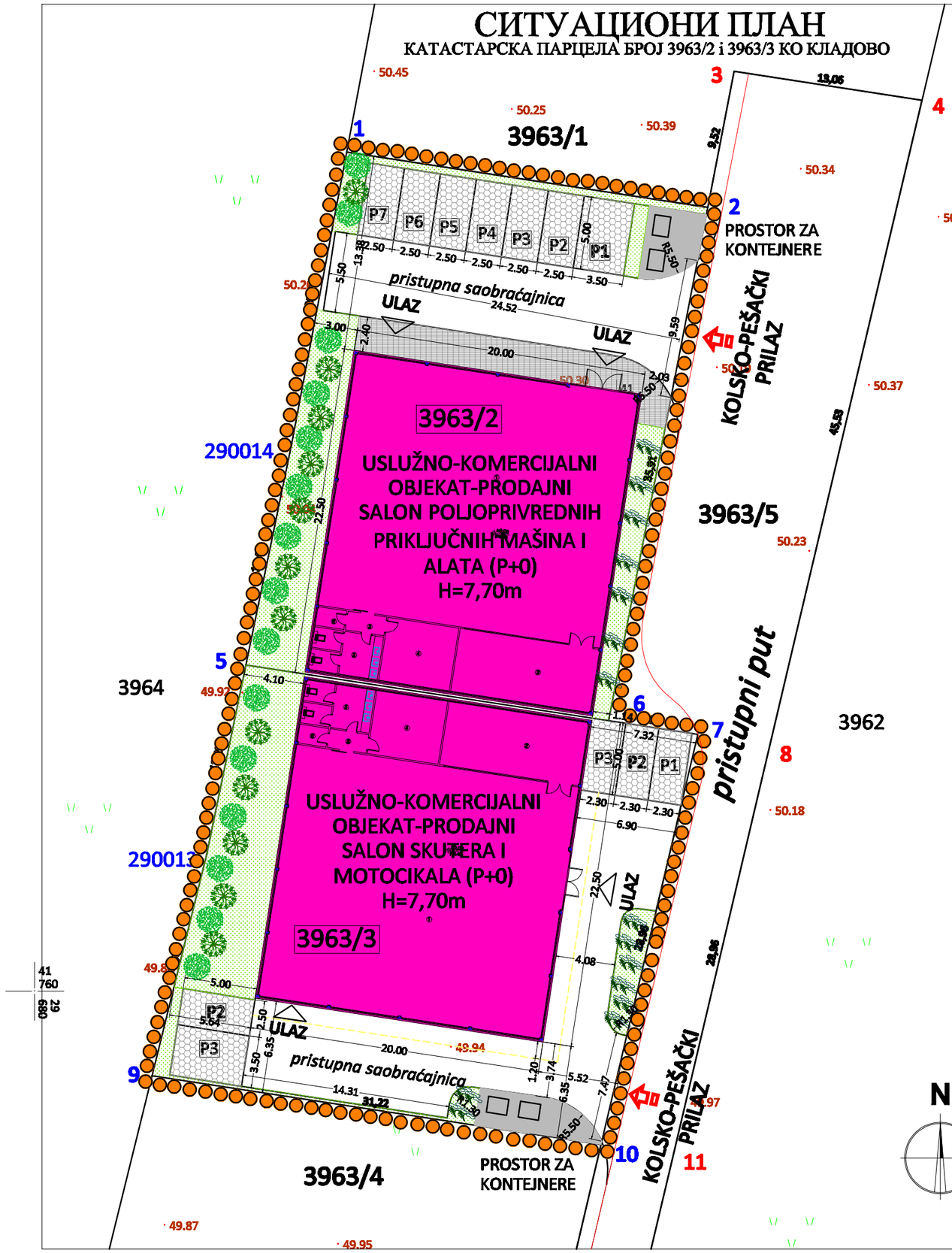
Projektant saradnik: Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh. Broj licence: 300 L795 12

Investitor: Savić Dragan, Kladovo

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

СИТУАЦИОНИ ПЛАН

КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА БРОЈ 3963/2 і 3963/3 КО КЛАДОВО



LEGENDA:

- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- GRANICA ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 1, 2,...290014 PRELOMNE TAČKE KATASTARSKIH PARCELA

3963/2	POSTOJEĆA PARCELA KP BR.3963/2 KO KLADOVO
3963/3	POSTOJEĆA PARCELA KP BR.3963/3 KO KLADOVO
3963/1	KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
3963/5	KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (pristupni put u privatnom vlasništvu)
3963/4	KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
3964	KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE

- KOLSKO-PEŠAČKI PRILAZ
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- PEŠAČKA ZONA

UPOREDNI PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA (kp br.3963/2):

URBAN. PARAMETRI:	PREMA PGR-u:	PLANIRANO URB.PROJ.:
Površina parcele:	900m²	900m²
Namena:	zemljište u građ.području	zemljište u građ.području
Spratnost:	P+2+Pk	P+0
Stepen zauzetosti:	50%	50%
Procenat zelenila:	10%	15,98% (143,8)
Parkiranje:	na sopstvenoj parceli 5p.m.	na sopstvenoj parceli 7p.m.

PREGLED POVRŠINA PLANIRANIH OBJEKATA NA K.P. BR.3963/2:

NAZIV OBJEKTA :	BRUTO POVRŠINA (m2):
USLUŽNO-KOMERCIJALNI OBJEKAT PRODAJNI SALON POLJOPRIVREDNIH PRIKLJUČNIH MAŠINA I ALATA	450,0m2
UKUPNO:	450,0m2

UPOREDNI PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA (kp br.3963/3):

URBAN. PARAMETRI:	PREMA PGR-u:	PLANIRANO URB.PROJ.:
Površina parcele:	900m²	900m²
Namena:	zemljište u građ.području	zemljište u građ.području
Spratnost:	P+2+Pk	P+0
Stepen zauzetosti:	50%	50%
Procenat zelenila:	10%	17,18% (154,4)
Parkiranje:	na sopstvenoj parceli 5p.m.	na sopstvenoj parceli 5p.m.

PREGLED POVRŠINA PLANIRANIH OBJEKATA NA K.P. BR.3963/3:

NAZIV OBJEKTA :	BRUTO POVRŠINA (m2):
USLUŽNO-KOMERCIJALNI OBJEKAT PRODAJNI SALON SKUTERA I MOTOCIKALA	450,0m2
UKUPNO:	450,0m2

LEGENDA POVRŠINA:

- USLUŽNO-KOMERCIJALNI OBJEKAT
- SAOBRAĆAJNA POVRŠINA -PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA-BETON
- PEŠAČKE KOMUNIKACIJE-BEHATON PLOČE
- POVRŠINA PARKINGA - BEHATON ŠUPLJI RASTER ELEMENTI
- UREĐENA ZELENA POVRŠINA
- POVRŠINA ZA KONTEJNER-BETON
- SREDNJI I NISKI LIŠĆARI
- NISKO UKRASNO ŠIBLJE

N

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

Objekat i mesto gradnje: Uslužno-komercijalni objekat-Prodajni salon poljoprivrednih priključnih mašina i alata (P+0) na k.p.br.3963/2 i Uslužno-komercijalni objekat-Prodajni salon skutera i motocikala na k.p.br.3963/3 KO Kladovo

Vrsta tehničke dokumentacije: UP — Razmera: 1 : 200

Oznaka i naziv dela projekta: URBANISTIČKI PROJEKAT

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

Naziv crteža: PLAN NAMENE POVRŠINA SA PARTERNIM REŠENJEM LOKACIJE

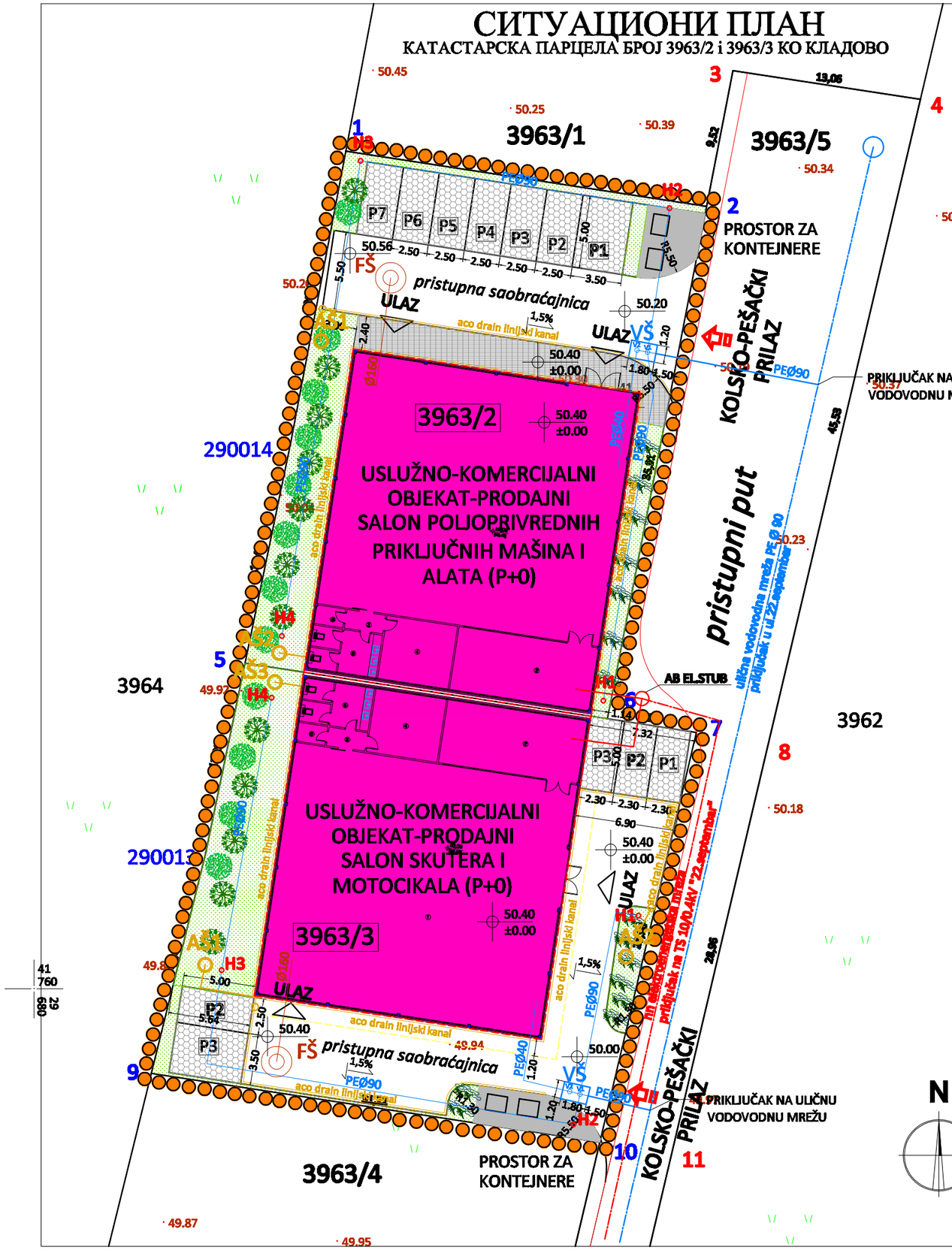
Projektant saradnik: Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh. Broj licence: 300 L795 12

Investitor: Savić Dragan, Kladovo

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

СИТУАЦИОНИ ПЛАН

КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА БРОЈ 3963/2 i 3963/3 КО КЛАДОВО



LEGENDA:

- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- GRANICA ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 1, 2,...290014 PRELOMNE TAČKE KATASTARSKIH PARCELA

3963/2	POSTOJEĆA PARCELA KP BR.3963/2 KO KLADOVO
3963/3	POSTOJEĆA PARCELA KP BR.3963/3 KO KLADOVO
3963/1	KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
3963/5	KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE (pristupni put u privatnom vlasništvu)
3963/4	KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE
3964	KATASTARSKI BROJ SUSEDNE PARCELE

- KOLSKO-PEŠAČKI PRILAZ
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- PEŠAČKA ZONA

UPOREDNI PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA (kp br.3963/2):

URBAN. PARAMETRI:	PREMA PGR-u:	PLANIRANO URB.PROJ.:
Površina parcele:	900m²	900m²
Namena:	zemljište u građ.području	zemljište u građ.području
Spratnost:	P+2+Pk	P+0
Stepen zauzetosti:	50%	50%
Procenat zelenila:	10%	15,98% (143,6)
Parkiranje:	na sopstvenoj parceli 5p.m.	na sopstvenoj parceli 7p.m.

PREGLED POVRŠINA PLANIRANIH OBJEKATA NA K.P. BR.3963/2:

NAZIV OBJEKTA :	BRUTO POVRŠINA (m2):
USLUŽNO-KOMERCIJALNI OBJEKAT PRODAJNI SALON POLJOPRIVREDNIH PRIKLJUČNIH MAŠINA I ALATA	450,0m2
UKUPNO:	450,0m2

UPOREDNI PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA (kp br.3963/3):

URBAN. PARAMETRI:	PREMA PGR-u:	PLANIRANO URB.PROJ.:
Površina parcele:	900m²	900m²
Namena:	zemljište u građ.području	zemljište u građ.području
Spratnost:	P+2+Pk	P+0
Stepen zauzetosti:	50%	50%
Procenat zelenila:	10%	17,16% (154,4)
Parkiranje:	na sopstvenoj parceli 5p.m.	na sopstvenoj parceli 5p.m.

PREGLED POVRŠINA PLANIRANIH OBJEKATA NA K.P. BR.3963/3:

NAZIV OBJEKTA :	BRUTO POVRŠINA (m2):
USLUŽNO-KOMERCIJALNI OBJEKAT PRODAJNI SALON SKUTERA I MOTOCIKALA	450,0m2
UKUPNO:	450,0m2

LEGENDA POVRŠINA:

- USLUŽNO-KOMERCIJALNI OBJEKAT
- SAOBRAĆAJNA POVRŠINA-PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA-BETON
- PEŠAČKE KOMUNIKACIJE-BEHATON PLOČE
- P — POVRŠINA PARKINGA - BEHATON ŠUPLJI RASTER ELEMENTI
- UREĐENA ZELENA POVRŠINA
- POVRŠINA ZA KONTEJNER-BETON
- SREDNJI I NISKI LIŠĆARI
- NISKO UKRASNO ŠIBLJE

INFRASTRUKTURA-PLANIRANO:

- VODOVODNA ŠAHTA
- PRIMARNA ULIČNA VODOVODNA MREŽA (PE Ø90)
- SEKUNDARNA VODOVODNA MREŽA (PE Ø90, PEØ40)
- SEKUNDARNA FEKALNA KANALIZACIONA MREŽA Ø160
- VODONEPROPUSNA SEPTIČKA JAMA-VERTIKALNA (PVC/PE-HD)
- ATMOSFERSKA KANALIZACIONA MREŽA (aco drain linijski kanal)
- SEPARATOR MAZIVNIH DERIVATA
- UPOJNI BUNAR (AŠ)
- NN ELEKTROENERGETSKA MREŽA (1KV/0.4KV:3×35+35,4mm2)
- AB EL.STUB 9/1000
- SEKUNDARNA EL.MREŽA

N

BiroCvetković

BIRO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM "BIRO CVETKOVIĆ" DOO KNJAŽEVAC

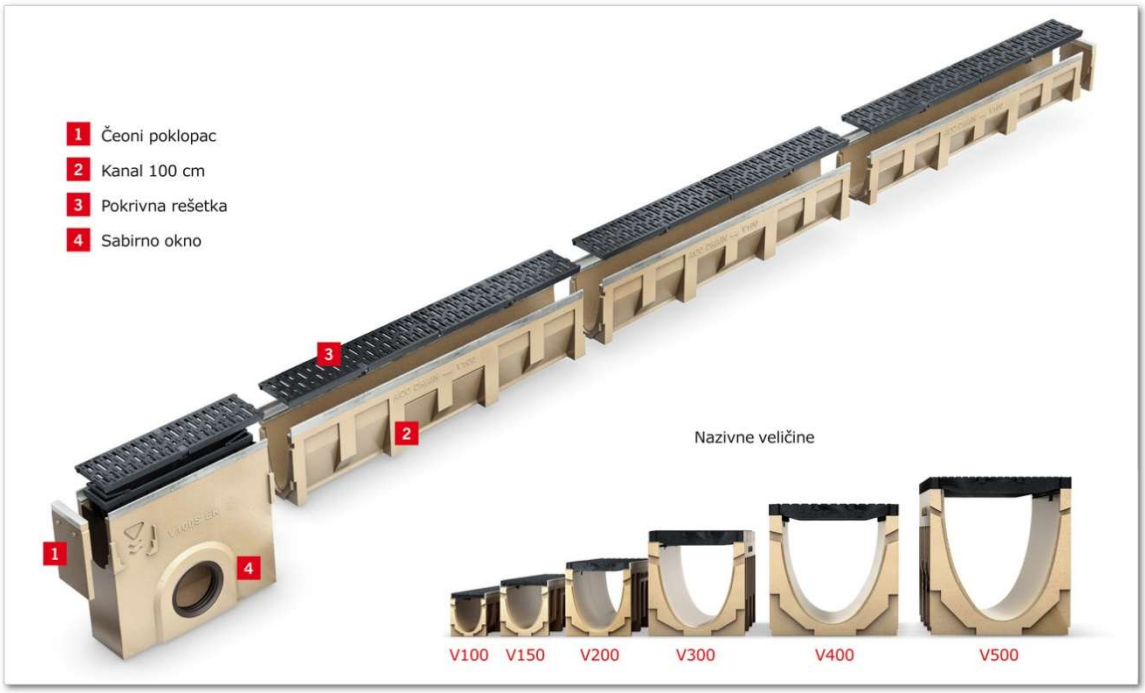
Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh., vlasnik
Srbija, Knjaževac, Branka Radičevića 2
e-mail: office@birocvetkovic.co.rs
telefon: 381 62 315 031

Objekat i mesto gradnje: Usluzno-komercijalni objekat-Prodajni salon poljoprivrednih priključnih mašina i alata (P+0) na k.p.br.3963/2 i Usluzno-komercijalni objekat-Prodajni salon skutera i motocikala na k.p.br.3963/3 KO Kladovo	Vrsta tehničke dokumentacije: UP — Razmera: 1 : 200
Oznaka i naziv dela projekta:	URBANISTIČKI PROJEKAT
Odgovorni urbanista i odgovorni projektant: Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh. Broj licence: 200 - 0545 - 03	Naziv crteža: SINHRON PLAN INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNJU MREŽU
Projektant saradnik: Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh. Broj licence: 300 L795 12	Investitor: Savić Dragan, Kladovo
Datum: Knjaževac, 2026.	Broj lista: B-II-5

IDEJNO REŠENJE INFRASTRUKTURNIH OBJEKATA:

SEKUNDARNA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

ACO DRAIN MULTILINE-систем линијских канала





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



C - DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

C - I STRUČNI PRILOZI:

PROJEKTNI ZADATAK

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE ZA POTREBE IZGRADNJE USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA- PRODAJNI SALON POLJOPRIVREDNIH PRIKLJUČNIH MAŠINA I ALATA (P+0) na k.p. br.3963/2 I USLUŽNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA- PRODAJNI SALON SKUTERA I MOTOCIKALA (P+0) na k.p. br.3963/3 K.O.Kladovo, opština Kladovo

Izraditi Urbanistički projekat za potrebe izgradnje dva uslužno komercijalna objekta (P+0) na k.p.br.3963/2 I 3963/3 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, 91/25 I 80/26), važećom planskom dokumentacijom, informacijom o lokaciji, kao I uslovima nadležnih imaoca javnih ovlašćenja.

INVESTITOR:

_____

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 07.09.2026. 19:51:48

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	06a29441-c66f-4cd8-be83-4c545f2cd099
Матични број општине:	70572
Општина:	КЛАДОВО
Матични број катастарске општине:	716634
Катастарска општина:	КЛАДОВО
Датум ажурности:	04.09.2026. 14:40
Служба:	КЛАДОВО
Извор податка:	КЛАДОВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ПЕСАК
Број парцеле:	3963/2
Површина m²:	900
Број извода (*):	1716
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЊИВА 3. КЛАСЕ
Површина m²:	900
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	САВИЋ (ПЕТАР) ДРАГАН
Адреса:	КЛАДОВО, 1.МАЈА 5
Матични број лица:	1210969752512
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.

GORAN ŽIVANOVIĆ PR
BIRO ZA GEODETSKE POSLOVE
GEO-DIST
KLADOVO

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.09.2026. 11:56:15

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	5f725b2b-5982-4064-a4a5-1972f454847f
Матични број општине:	70572
Општина:	КЛАДОВО
Матични број катастарске општине:	716634
Катастарска општина:	КЛАДОВО
Датум ажурности:	09.09.2026. 14:31
Служба:	КЛАДОВО
Извор података:	КЛАДОВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ПЕСАК
Број парцеле:	3963/3
Површина m²:	900
Број извода (*):	1716
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЊИВА 3. КЛАСЕ
Површина m²:	900
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	САВИЋ (ПЕТАР) ДРАГАН
Адреса:	КЛАДОВО, 1.МАЈА 5
Матични број лица:	1210969752512
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.

GORAN ŽIVANOVIĆ PR
BIRO ZA GEODETSKE POSLOVE
GEO-DIST
KLADOVO

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.09.2026. 11:56:31

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	dbbf1767-b286-49f2-a88f-8bd66cd1d805
Матични број општине:	70572
Општина:	КЛАДОВО
Матични број катастарске општине:	716634
Катастарска општина:	КЛАДОВО
Датум ажурности:	09.09.2026. 14:31
Служба:	КЛАДОВО
Извор података:	КЛАДОВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ПЕСАК
Број парцеле:	3963/5
Површина m²:	853
Број извода (*):	1716

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЊИВА 3. КЛАСЕ
Површина m²:	853

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	САВИЋ (ПЕТАР) ДРАГАН
Адреса:	КЛАДОВО, 1.МАЈА 5
Матични број лица:	1210969752512
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

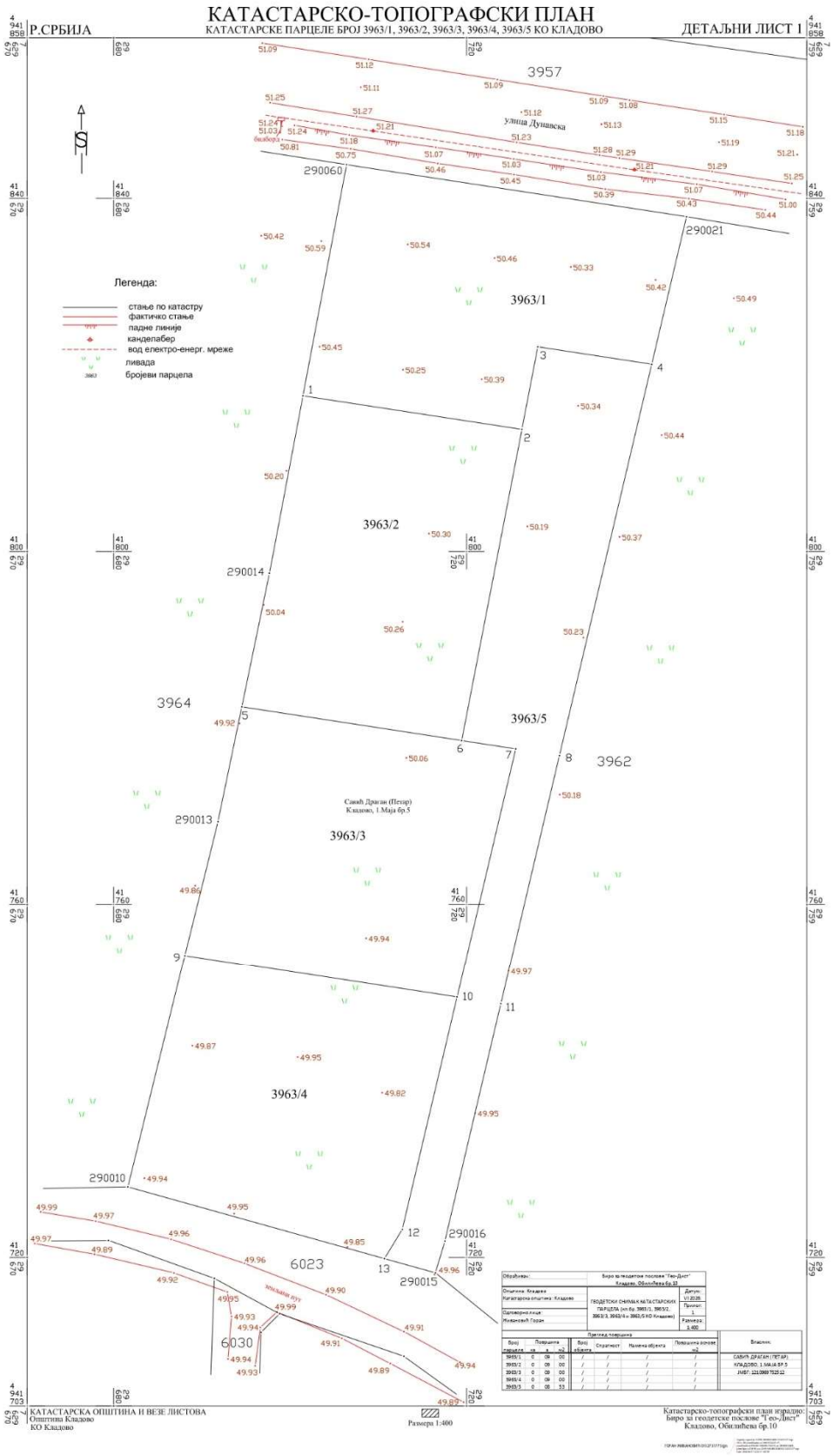
Напомене на парцели

*** 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.

GORAN ŽIVANOVIĆ PR
BIRO ZA GEODETSKE POSLOVE
GEO-DIST
KLADOVO


КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 3963/1, 3963/2, 3963/3, 3963/4, 3963/5 КО КЛАДОВО
Р.СРБИЈА
ДЕТАЉНИ ЛИСТ 1
Легенда:
стање по катастру
фактичко стање
падне линије
канделабер
вод електро-енерг. мреже
ливада
бројеви парцела
3957
3963/1
3963/2
3963/3
3963/4
3963/5
3964
3962
6023
6030
290060
290021
290014
290013
290010
290016
290015
улица Душанска
Савић Драган (Петар)
Кладово, 1.Маја бр.5
КАТАСТАРСКА ОПШТИНА И ВЕЗЕ ЛИСТОВА
Општина Кладово
КО Кладово
Размера 1:400
Катастарско-топографски план израдило:
Биро за геодетске послове "Геo-Дист"
Кладово, Обилићева бр.10

C – II USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA :

ЈП „Јединство”
Број: 34-28/26
19.06.2026. год.
Кладово

Драган Савић
1 маја бр. 5
Кладово

По поднетом захтеву, заводни бр. 952 од 15.06.2026. године за издавање локацијских услова за прикључење на водоводну мрежу, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за потребе изградње два Услужно – комерцијална објекта, спратности (П+0) на кп.бр. 3963/2 и 3963/3 КО Кладово

Подносилац захтева: Драган Савић ул. 1 маја бр. 5 Кладово

ЈП "Јединство" Кладово -Техничка служба издаје

ОБАВЕШТЕЊЕ О ИНФРАСТРУКТУРИ

На предметној локацији (јавној површини на кп.бр. 6023 КО Кладово и прилазни пут на кп.бр. 3963/5 КО Кладово) није изграђена инфраструктура уличне водоводне мреже.

Постојећа инфрасруктура уличне водоводне мреже изграђена је у улицама:
- 22 септембар на кп.бр. 6021 КО Кладово и иста налази се на удаљености од 350 до 400 m од кп.бр. 3963/2 и 3963/3 КО Кладово и
- Дунавска на кп.бр. 3957 КО Кладово и иста налази се на удаљености од 100 m од кп.бр. 3963/2 и 3963/3 КО Кладово.

Снабдевање водом предметних објеката на кп.бр. 3963/2 и 3963/3 КО Кладово, предвидети бушењем бунара на предметним парцелама или допремањем воденом цистерном до сопственог резервоара.

Да би се стекли локацијски услови за прикључивање предметних објеката на јавну водоводну мрежу, потребно је да се одради пројектна документација, прибаве потребне дозволе за изградњу и изгради улична инфраструктура водоводне мреже, на једну од следеће две могућности:
- На кп.бр. 6023 КО Кладово (некатегорисани пут) изградити уличну водоводну мрежу РЕ Ø 90 у предвиђеној дужини од 400 m, изградњу потребно је извршити од улице 22 септембар до кп.бр. 3963/2 и 3963/3 КО Кладово или
- На кп.бр. 3957 КО Кладово (улица Дунавска) и кп.бр. 3963/1 КО Кладово (приватна парцела) изградити уличну водоводну мрежу РЕ Ø 90 у предвиђеној дужини од 100 m, изградњу потребно је извршити од улице Дунавска до кп.бр. 3963/2 и 3963/3 КО Кладово.

Обрадио
Дејан Рајх

Шеф Р.Ј. Водовод
Микица Поповић

Директор
Давид Ђурђевић

ЈП „Јединство”
Број: 35-31/26
19.06.2026. год.
Кладово

Драган Савић
1 маја бр. 5
Кладово

По поднетом захтеву, заводни број 953 од 15.06.2026. године за издавање локацијских услова за прикључење на мрежу за каналисање, одвођење и пречишћавање фекалних вода, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за потребе изградње два Услужно – комерцијална објекта, спратности (П+0) на кп.бр. 3963/2 и 3963/3 КО Кладово

Подносилац захтева: Драган Савић ул. 1 маја бр. 5 Кладово

ЈП "Јединство" Кладово -Техничка служба издаје

ОБАВЕШТЕЊЕ О ИНФРАСТРУКТУРИ

На предметној локацији (јавној површини на кп.бр. 6023 КО Кладово и прилазни пут на кп.бр. 3963/5 КО Кладово) није изграђена инфраструктура уличне мреже за каналисање, одвођење и пречишћавање фекалних вода.

Одвођење фекалних вода из предметних објеката предвидети у непропустну септичку јаму на кп.бр. 3963/2 и 3963/3 КО Кладово.

Обрадио

Дејан Рајх

Инжењер Р.Ј. Канализација

Денис Стојковић

Директор

Давид Ђурђевић

ЈП „Јединство”
Број: 36-05/26
19.06.2026. год.
Кладово

Драган Савић
1 маја бр. 5
Кладово

По поднетом захтеву, заводни број 954 од 15.06.2026. године за издавање локацијских услова за прикључење на топловодну мрежу, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за потребе изградње два Услужно – комерцијална објекта, спратности (П+0) на кп.бр. 3963/2 и 3963/3 КО Кладово

Подносилац захтева: Драган Савић ул. 1 маја бр. 5 Кладово

ЈП "Јединство" Кладово -Техничка служба издаје

ОБАВЕШТЕЊЕ О ИНФРАСТРУКТУРИ

На предметној локацији град не поседује изграђену јавну инфраструктуру примарне топловодне мреже.

Снабдевање топлотном енергијом предметних објеката предвидети на сопствени систем грејања, унутар предметних парцела из обновљивих извора енергије.

Обрадио
Дејан Рајх

Пословођа Р.Ј. Ел. Одржавање
Зоран Владушић

Директор
Давид Ђурђевић

ЈП „КОМУНАЛАЦ“
КЛАДОВО
Број предмета: 555 -1/2026
Датум: 14.07.2026.год.
Кладово, 22. септембар бр.18б

Савић Драган
Ул. 1.маја бр.5
19320 Кладово
Локација кп бр.3963/2 и кп бр.3963/3 КО Кладово

Предмет: Одговор на Ваш Захтев, од 16.06.2026.год.

Разматрајући Ваш Захтев за издавање услова за одлагање комуналаног отпада са кп бр.3963/2 и кп бр.3963/3 КО Кладово, а све за потребе израде потребне документације за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу два Услужно-комерцијална објекта (П+0), **Обавештавамо Вас да се**:
Стичу услови за одлагање комуналаног отпада са парцеле кп бр.3963/2 и кп бр.3963/3 КО Кладово. Власник је у обавези да обезбеди довољан број контејнера који ће задовољити потребе новопланираних објеката.
Пражњење контејнера вршиће се на основу Уговора између власника објекта и ЈП“Комуналац“ Кладово, где је власник у обавези да пријави извожење смећа у у прави ЈП „Комуналац“ Кладово, ул.22.септембар 18б.

Припремила,

Бојана Виорикић, стр.саоб.инж.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „КОМУНАЛАЦ“ КЛАДОВО

ВД ДИРЕКТОР,

Милисав Слабић, дипл.маш.инж.

ЈП „КОМУНАЛАЦ“
КЛАДОВО
Број предмета: 555-3/2026
Датум: 14.07.2026.год.
Кладово, 22. септембар бр.18б

Савић Драган
Ул. 1.маја бр.5 Кладово
За локацију кп бр.3963/2 и кп бр.3963/3 КО Кладово

ЈП “Комуналац” Кладово, као управљач јавних и некатегорисаних путева на територији општине Кладово, решавајући по вашем захтеву од 16.06.2026.год. за издавање услова прикључења на приступну саобраћајницу са кп бр.3963/2 и кп бр. 3963/3 КО Кладово, а све за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње два Услужно-комерцијална објекта спратности (П+0) и на основу члана 8. тачка 1. Одлуке Скупштине општине Кладово, о одржавању улица и путева на територији општине Кладово („Сл.лист општине Кладово, бр.07/2025“) издаје:

У С Л О В Е

1. Прикључак и прилазни пут планирати са кп бр.3963/5 КО Кладово који је новоформирани пут ка кп бр. 6023 КО Кладово некатегорисан пут у овом случају земљани пут.
2. Новоформирани пут на кп бр.3963/5 КО Кладово је у власништву инвеститора и директна је веза са парцелама кп бр. 3963/2 и кп.бр. 3963/3 КО Кладово на којој се планира изградња објеката.
3. Испоштовати да минимална ширина прикључка и прилазног пута мора да обезбеди несметан улазак и излазак меродавног возила, са потребним радијусима којима ће се обезбедити безбедно кретање возила која ће имати приступ новопланираним објектима.
4. Водити рачуна о постојећим инсталацијама које се налазе испод планираног прилазног пута, у случају евентуалног оштећења трошкове сноси инвеститор.
5. Одводњавање атмосферских вода решавати у оквиру својих парцела.
6. Уколико удаљеност ивице прилазног пута и границе парцеле нису довољне за несметано скретање возила која приступају новопланираном објекту, улазну капију померити ка унутрашњости парцеле.

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

Важност услова – годину дана од датума издавања.

Припремила,
Бојана Виорикић, стр.саоб.инж.

ВД ДИРЕКТОР
Милисав Слабић, дипл.маш.инж.

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

AAAE0577863032008

2581200-Д.10.10-264827/2-2026, 19.08.2026

ПР-ЕНГ-01.16б/03
8/95

Огранак Електродистрибуција Бор
Бор, Николе Пашића бр. 5

Драган Савић
ул. 1.мај бр. 5
Кладово

Наш број: 2581200-Д.10.10-264827/2-2026

Датум: 18.08.2026.

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за катастарску парцелу број 3963/2 и 3963/3 КО Кладово

Поводом Вашег захтева број 2581200-Д.10.08-264827/1-2026 од 18.06.2026. године поднетог у име инвеститора Драган Савић из Кладова на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС" бр. 145/14, 95/18 и 40/21, 62/23, 94/24 и 109/25), 8. и 8б Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20, 52/21, 35/23, 62/23 и 91/25) и члана 9. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 87/23), издају се

УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: два услужно-комерцијална објекта (П+0) на парцелама број 3963/2 и 3963/3 КО Кладово.

Ови услови се могу користити за израду урбанистичког пројекта и не могу се користити за издавања локацијских услова.

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

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

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

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

1. Доградити (продужити) нисконапонску мрежу (ННМ) из ТС 10/0,4 kV „22. септембра" у дужини оријентационо 120 m дуж к.п. бр. 6023 на АБ стубовима и са НН СКСом X00/O-A 3x35+56,4 mm^2.
2. Опремити мерно место за објекат који се прикључују, на стубу ННМ. Мерно место мора бити несметано доступно овлашћеним лицима Електродистрибуције.

Закључење уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Бор и странке о доградњи ННМ јесте предуслов за издавање грађевинске дозволе за објекат на предметној парцели.

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

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

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 Бор ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

Обрадила,

Лидија Милановић, дипл.ел.инж.

овлашћено лице Огранка Бор,

Драган Рапаић, дипл.ел.инж.

Доставити:
- Подносиоцу захтева
- ЕД Кладово, ЕД Бор,
- Служби за енергетику
- А/А

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Зорана Жунковића 23
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211- 279049/2 - 2026
ДАТУМ: 13.07.2026. 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 **Савић Драгана из Кладова** од 19.06.2026. год, 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 изградњу два услужно-комерцијална објекта на к.п.бр. 3963/2 и 3963/3 КО Кладово.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

1. На предметној парцели пролазе подземни телефонски каблови.
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).

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ акционарско друштво Београд, Зорана Жунковића 23, 11040 Београд (Савски венац), Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

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 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 објеката, 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 објеката 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 обезбедјења постојећиј 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 постојечих 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.

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 објеката 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 објеката / 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 објеката / 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 ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

I Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза инвеститора.

Оптичка приступна мрежа

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

- За потребе полагања оптичких инсталационих каблова, по вертикали објеката положити ребрасто црево најмање Фи 36 мм, од тавана до мултимедијалне кутије.

- У објекту 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 објекта реализује UTP кабловима категорије минимум 5е које треба довести до мултимедијалне кутије.

II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

- Од планираног места концентрације ТФ инсталација у ОДО орману у приземљу објекта, до границе грађевинске парцеле односно до најближег места за прикључење стамбеног објекта на постојећу ТК инфраструктуру, потребно је положити 2 ПЕ цеви Ø 40мм. Наведене цеви се полажу у ров дубине 0,8 м и треба да буду проходне у целој дужини, без тачке прекида.

- На граници грађевинске парцеле, код места где су завршиле ПЕ цеви, поставити бетонски или метални стуб.

- Полагање приводног оптичког кабла до предметног објекта обавеза је Телекома Србија. Каблови ће бити положени самоносиво до новопостављеног стуба на граници парцеле, а затим кроз положене ПЕ цеви које ће изградити инвеститор објекта.

- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Услова, биће извршено на захтев корисника.

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 ТК инфраструктуром

С поштовањем,

Dragan Đorđević 200103770

Digitally signed by Dragan Đorđević 200103770
Date: 2026.07.13 16:43:48 +02'00'

Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.

Dragan Đorđević 200103770

Digitally signed by Dragan Đorđević 200103770
Date: 2026.07.13 16:41:50 +02'00'



Република Србија
Министарство унутрашњих послова
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Бору
07.9.1 број 217-4630/26
Дана: 24.06.2026. године
Бор
/МЖ/
(030) 455157

„Биро М Изградња“ ДОО

Ул. ђердапски пут бб
Кладово

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације за потребе изградње два услужно - комерцијална објекта (П+0) на К. П. бр. 3963/2 и 3963/3 К.О. Кладово

ВЕЗА: Ваш Захтев без броја, запримљен дана 23.06.2026. године

Горе наведеним актом обратили сте се Министарству унутрашњих послова, Сектору за ванредне ситуације, Одељењу за ванредне ситуације у Бору, са захтевом за издавање услова, из надлежности овог органа, за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације за потребе изградње два услужно - комерцијална објекта (П+0) на К. П. бр. 3963/2 и 3963/3 К.О. Кладово.

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

У случају да плански документ и урбанистички пројекат представљају основ за издавање локацијских услова, потребно је, у поступку издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и чл. 20. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр 87/23), имајући у виду да плански документ и урбанистички пројекат не садрже могућности, ограничења и услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија.

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

Доставити:
- подносиоцу захтева
- архиви

ПО **НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**
Пуковник полиције
Миодраг 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: 1206/2-02
Датум: 23.06.2026.

Завод за заштиту споменика културе Ниш, на основу законских овлашћења из Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/94, 52/2011 – др. закон, 99/2011 – др. закон, 6/2020 – др. закон, 35/2021 – др. закон и 129/2021 – др. закон), Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“, број 129/2021) и на основу чл. 5 и 6 Закона о потврђивању Европске конвенције о заштити археолошког наслеђа (ревидирана) („Службени гласник РС – Међународни уговори“, број 42/2009), члана 75 став 1 тачка 2), а поступајући по захтеву Инвеститора: Савић Драган, Ул. 1. маја бр. 5, Кладово, наш бр. 1206/1-02 од 23.06.2026. године, доноси

Услове
за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње два Услужно-комерцијална објекта (П+0), на к.п. бр. 3963/2 и 3963/3 К.О. Кладово, општина Кладово

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

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

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

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

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

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

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

V Ови услови важе годину дана од дана доношења.

Обрадио:

мр Александар Алексић, археолог

В.Д. ДИРЕКТОРА

Душан Андрејевић

Доставити:
- Подносиоцу захтева
- Документацији

ЈП „КОМУНАЛАЦ“
КЛАДОВО
Број предмета: 813-1/2026
Датум: 14.09.2026.год.
Кладово, 22. септембар бр.18б

Савић Драган
Ул. 1.маја бр.5 Кладово
За локацију кп бр.3963/2 и кп бр.3963/3 КО Кладово

ЈП “Комуналац” Кладово као ималац јавних овлашћења, у поступку по вашем захтеву од 14.09.2026.год, за издавање сагласности на саобраћајни прикључак са кп бр. 3963/2 и 3963/3 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:

С А Г Л А С Н О С Т

На Урбанистички пројекат за урбанистичко – архитектонску разраду локације за потребе изградње услужно –комерцијалног објекта – продајни салон пољопривредних машина и алата (П+0) на кп бр. 3963/2 КО Кладово и услужно – комерцијалног објекта – продајни салон скутера и мотоцикала (П+0) на кп бр.3963/3 КО Кладово.

Урбанистичким пројектом за урбанистичко – архитектонску разраду локације за потребе изградње поменутог објеката, испоштовани су сви услови издати од стране ЈП “Комуналац“ Кладово, број 555-3/2026 од 14.07.2026.год., као имаоца јавног овлашћења.

С поштовањем,

Припремила,

Бојана Вукорикић, стр.саоб.инж.

ВД ДИРЕКТОР

Милисав Слабић, дипл.маш.инж.

Република Србија
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ
Ниш, Добричка 2, тел. 018/523-414, факс 018/523-412
E-mail: kontakt@zzsknis.rs
Број: 1712/2-02
Датум: 18.09.2026.

Завод за заштиту споменика културе Ниш, на основу члана 104 и члана 100 Закона о културним добрима („Сл. гласник РС“, број 71/94, 52/2011 – др. закон, 99/2011 – др. закон, 6/2020 – др. закон, 35/2021 – др. закон и 129/2021 – др. закон) и члана 104 Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“ бр. 18/16), а решавајући по захтеву Биро М изградња, Кладово у име Инвеститора: Савић Драган, Ул. 1. маја бр. 5, Кладово, наш бр. 1712/1-02 од 14.09.2026. године, доноси,

Р Е Ш Е Њ Е

I Даје се сагласност на ИДР – Идејно решење: Услужно комерцијални – продајни салон пољопривредних прикључних машина и алата, спратности Пр+0 на к.п. бр. 3963/2 К.О. Кладово, на територији општине Кладово.
II Пројекат је израдио Биро Цветковић, Књажевац.
III Инвеститор је дужан да доносиоцу овог решења под претњом прекршајне одговорности пријави почетак радова, као и да у року од 15 дана од дана завршетка радова, о томе обавести Завод како би се озвршио преглед и провера на лицу места и записнички утврдило да ли су радови изведени у складу са пројектном документацијом на коју је дата сагласност. Трошкове провере и прегледа сноси инвеститор.
IV Ово решење не ослобађа инвеститора обавезе прибављања других услова, дозвола и сагласности предвиђених прописима о планирању и изградњи.
V Ово решење важи годину дана.
VI Жалба на решење не одлаже извршење.

О б р а з л о ж е њ е

Биро М изградња, Кладово у име Инвеститора: Савић Драган, Ул. 1. маја бр. 5, Кладово, поднео је захтев наш бр. 1712/1-02 од 14.09.2026. године, за добијање сагласности на ИДР – Идејно решење: Услужно комерцијални – продајни салон пољопривредних прикључних машина и алата, спратности Пр+0 на к.п. бр. 3963/2 К.О. Кладово, на територији општине Кладово..

Разматрајући захтев и приложени пројекат, у току поступка установљено је да је исти урађен у складу са условима утврђеним у решењу бр. 1206/2-02 од 23.06.2026. године, те је донето решење као у диспозитиву.

На основу чл. 104 став 3. "Закона о културним добрима" прописано је да уложена жалба не одлаже извршење решења.
ПРАВНИ ЛЕК: Против овог решења може се изјавити жалба Републичком заводу за заштиту споменика културе Београд у року од 15 дана од дана пријема решења. Жалба се непосредно предаје или шаље поштом доносиоцу овог решења.

В.Д. ДИРЕКТОРА
Душан Андрејевић

Обрадио:

мр Александар Алексић, археолог

Доставити:
- Подносиоцу захтева
- Документацији

C – III IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA :

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

Lokacija:
Na osnovu Izmene i dopune Plana generalne regulacije Kladova («Sl.list opštine Kladovo» br.15/18,13/19-ispravka i 1/2024), katastarske parcele broj 3963/2 i 3963/3 KO Kladovo, nalazi se u okviru granica Plana, u zoni građevinskog područja Kladova, kao površine za uslužno-komercijalne delatnosti (tip 2),uz obaveznu izradu urbanističkog projekta.

Podela na urbanističke celine
Katastarske parcele br.3963/2 i 3963/3 KO Kladovo nalaze se u okviru V urbanističke celine «Đerdap». Ova urbanistička celina obuhvata severoistočni deo nasela I oslonjena je na reku Dunav. Planirano je formiranje linijskog centra, duž Dunavske ulice, odnosno intezivniji razvoj I revitalizacija celine, sa uvođenjem raznovrsnih turističkih, ugostiteljskih I drugih sadržaja u funkciji privlačenja turista. Planirano je uređenje zone priobalja. Postojeću stambenu strukturu ove celine čine pretežno kvalitetni višeporodični stambeni objekti u otvorenim blokovima. U manjoj meri, zastupljeni su porodični stambeni objekti, lošijeg boniteta, tako da ovi prostori predstavljaju lokacije na kojima će se, postepeno vršiti zamena postojećih I izgradnja novih stambenih I poslovnih objekata.
Pretežna namena-uslužno-komercijalne delatnosti (Tip 2)

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

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

Indeks zauzetosti parcele - odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima. Za predmetnu celinu do 50% ;
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 pravilama 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 Dunavske ulice iznosi 10m, dok u odnosu na nekategorisani put (kp br.6023) iznosi 5m.
Položaj objekata u odnosu na bočne granice parcele- uslužno-komercijalni objekti-prekinuti niz 0-2,5m;
Položaj objekta u odnosu na zadnju granicu parcele- minimalno 3m
Položaj objekta u odnosu na susedne objekte – minimalno 4m.
Maksimalna spratnost objekata- P+2+Pk

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

- **Uslužno-komercijalne delatnosti**: 1PM na 100m2 bruto građevinske površine ili 1PM za jednu poslovnu jedinicu ukoliko je manja od 100m2 bruto građevinske površine.

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.

Odvodnjavanje i nivelacija - Površinske vode se odvode 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

.....