

SMART PROJEKT Novi Pazar

Preduzetnik: Edin Mustafić, ul. Sedmog jula br.62, Novi Pazar

Tel. 020/602092, e-mail: edinmustafic@smartprojekt.rs

PIB 112644375; Matični broj: 66252507

Žiro račun broj: 265-3110310004206-79

URBANISTIČKI PROJEKAT

ARHITEKTONSKO PROJEKTI BIRO

SMART PROJEKT

BR. 02/25

12.02. 2025. GOD.

NOVI PAZAR

ZA PARCELACIJU I IZGRADNJU OBJEKATA TURISTIČKE NAMENE NA
KAT. PARCELI 4150, K.O. URSULE, OPŠTINA SJENICA

Naručilac projekta: Hamid Muhović

Predmetna lokacija: K.P.4150, K.O. Ursule, Sjenica.



DIREKTOR:
Edin Mustafić

Februar, 2025.godine, Sjenica

Naručilac projekta:

Hamid Muhović

SMART PROJEKT Novi Pazar Preduzetnik: Edin Mustafić, ul. Sedmog jula br.62, Novi Pazar Tel. 020/602092, e-mail: edinmustafic@smartprojekt.rs PIB 112644375; Matični broj: 66252507 Žiro račun broj: 265-3110310004206-79
--

URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA PARCELACIJU I IZGRADNJU OBJEKATA TURISTIČKE NAMENE NA KAT. PARCELI 4150, K.O. URSULE, OPŠTINA SJENICA

Naručilac projekta: Hamid Muhović
Predmetna lokacija: K.P.4150, K.O. Ursule, Sjenica.

DIREKTOR:
Edin Mustafić



The image shows a circular blue ink stamp of the company 'SMART PROJEKT' with the name 'EDIN MUSTAFIC' and 'PREDUZETNIK' visible. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Edin Mustafić'.

Februar, 2025.godine, Sjenica

Naručilac projekta:
Hamid Muhović

Projekat: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA PARCELACIJU
I IZGRADNJU OBJEKATA TURISTIČKE
NAMENE NA K.P. 4150, K.O. URSULE,
OPŠTINA SJENICA

Izrada projekta: SMART PROJEKT Edin Mustafić, Pr, Novi Pazar

Odgovorni urbanista: Hankija Ganić d.i.a.

Broj licence: 200 0735 04

Projektant saradnik: Avdić Alen mast.i.a.

Lični pečat: Potpis:

DIREKTOR:
Edin Mustafić



The image shows a circular blue ink stamp of the company 'SMART PROJEKT' with the name 'EDIN MUSTAFIĆ' around the perimeter. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Edin Mustafić'.

SADRŽAJ:

A - OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Registracija preduzeća
- Rešenje o imenovanju odgovornog urbaniste
- Licenca odgovornog urbaniste
- Projektni zadatak
- Informacija o lokaciji

B - TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. UVODNI PODACI:

- 1.1. Pravni i planski osnov za izradu urbanističkog projekta
- 1.2. Povod i cilj izrade Urbanističkog projekta
- 1.3. Granice zahvaćenog područja Urbanističkog projekta
- 1.4. Stečene urbanističke obaveze
- 1.5. Programske postavke
- 1.6. Podloga za izradu Urbanističkog projekta

2. PRAVILA UREĐENJA:

- 2.1. Režim korišćenja zemljišta
- 2.2. Namena i karakter prostora
- 2.3. Opis potrebnih radova na postojećim objektima i građevinama
- 2.4. Etapno rešenje privođenja prostora nameni
- 2.5. Pravila uređenja neizgrađenih i zelenih površina
- 2.6. Odredbe o postrojenjima, objektima i mrežama saobraćajne, energetske, vodoprivredne, komunalne i druge infrastrukture
- 2.7. Opšti i posebni uslovi o zaštiti životne sredine
- 2.8. Sistem prikupljanja i evakuacije otpada
- 2.9. Posebni uslovi kojima se javne površine i javni objekti od opšteg interesa čine pristupačnim osobama sa invaliditetom u skladu sa standardima pristupačnosti
- 2.10. Protiv požarni uslovi

3. PRAVILA GRAĐENJA:

- 3.0. Opšti uslovi - pravila građenja
- 3.1. Pravila Urbanističke parcelacije
- 3.2. Pravila Urbanističke regulacije
- 3.2.1. Urbanistički pokazatelji
- 3.2.2. Urbanistička mreža linija
- 3.2.3. Pravila i uslovi izgradnje objekata na parceli
- 3.3. Uslovi za uređenje slobodnih i neizgrađenih površina
- 3.4. Uslovi zaštite i mere njihove primene
- 3.5. Energetska efikasnost objekta i predviđene mere za unapređenje energetske efikasnosti

4. USLOVI I MERE ZA REALIZACIJU URBANISTIČKOG PROJEKTA

C - GRAFIČKI DIO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. Obuhvat zahvaćenog područja Urb.projekta, na kat.top.planu.....R=1:500
2. Ovjeren katastrasko topografski plan..... .R=1:1000
3. Situaciono rješenje planiranog objektaR=1:1000
4. Situaciono rješenje.....R=1:750
5. Parterno rješenje - planirano stanje.....R=1:500
6. Sinhron plan infrastrukture
6. Idejno rješenje planiranih objekata P+Pk
 - osnove
 - preseći
 - izgledi - (fasade)

A - OPŠTA DOKUMENTACIJA

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispavka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23), Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl.gl.RS“ br. 32/2019). donosim sledeće rešenje:

REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE

ODGOVORNI URBANISTA

Za izradu tehničke dokumentacije: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA PARCELACIJU I
IZGRADNJU OBJEKATA TURISTIČKE NAMENE
NA K.P. 4150, K.O. URSULE, OPŠTINA SJENICA

Hankija Ganić d.i.a.

Broj licence:

200 0735 04

Odgovorni urbanista će prilikom izrade dokumentacije Urbanističkog projekta postupati u svemu po odredbama navedenog Zakona. Sva imenovana lica ispunjavaju propisane uslove prema odredbama Zakona o planiranju i izgradnji objekata za izradu urbanističko-tehničke dokumentacije iz oblasti za koju su određeni rešenjem, kao i uslove propisane Pravilnikom.

Naziv i adresa preduzeća : Smart projekt Novi Pazar, ul. Sedmog jula 62, Novi Pazar

Odgovorno lice/zastupnik: Edin Mustafić

Pečat:

Potpis:

DIREKTOR:
Edin Mustafić



Broj tehničke dokumentacije: 02/25

IZJAVA

Ovim se potvrđuje da je urbanističko - tehnička dokumentacija:

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA PARCELACIJU I IZGRADNJU OBJEKATA
TURISTIČKE NAMENE NA K.P. 4150, K.O. URSULE, OPŠTINA
SJENICA

Izrađena u svim primercima identično i u skladu sa:

- Članom 65 i 68 Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13—odluka US, 50/2013—odluka US, 98/2013—odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23)
- Važećim tehničkim propisima i pravilnicima

Odgovorni urbanista:

Hankija Ganić d.i.a.

Broj licence:

200 0735 04

Lični pečat:

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: 02/25

PROJEKTNI ZADATAK

Od katastarske parcele K.P.4150, upisane u Listu nepokretnosti broj 464 za K.O. Ursule, opština Sjenica, formirati građevinsku parcelu u površini od 50 ari, za potrebe izgradnje turističkih objekata P+Pk sa svim pratećim elementima. Parcelu urediti u skladu sa arhitektonskim rešenjima za tu vrstu objekata, prema potrebama korisnika i prema konfiguraciji terena koji je u nagibu, a na osnovu postojećih zakonskih regulativa.

Potrebno je da parcela sadrži pet objekata planinskog tipa spratnosti P+Pk. Također jedan objekat od tih pet, predvideti i prilagoditi potrebama invalida.

Naručilac projekta:
investitor
Hamid Muhović

B - TEKSTUALNI DIO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. UVODNI PODACI

1.1. Pravni osnov:

Izradi Urbanističkog projekta pristupa se na osnovu inicijative naručioca projekta, koji je ujedno i investitor projekta, a za potrebe uređenja i izgradnje turističkih objekata za razvoj ruralnog turizma, spratnosti P+Pk na dijelu K.P. 4150, K.O. Ursule, opština Sjenica na zahvaćenom području Projekta.

Urbanističkim projektom obuhvaćen je dio K.P. 4150, K.O. Ursule – opština Sjenica, na kojoj je nosilac prava svojine na zemljištu Hamid Muhović.

Nosilac prava svojine na zemljištu koji je ujedno i investitor Urbanističkog projekta, podneo je zahtev Opštinskoj upravi (Odeljenje za URBANIZAM, imovinsko - pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica) za izdavanje Informacije o lokaciji za K.P. 4150, K.O. Ursule, opština Sjenica. Na osnovu izdate Informacije o lokaciji broj: 07-353-175/2024 od 2.10.2024.god., pristupa se izradi Urbanističkog projekta za parterno uređenje dijela K.P. 4150, k.o. Ursule, i izgradnju turističkih vikend-objekata.

Urbanistički projekat izrađuje se u skladu sa čl.60, 61, 62 i 63 Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispavka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14 i 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23) kao i u skladu sa Prostornim Planom opštine Sjenice, (usvojen 08.11.2013.god, "Opšt.sl.gl." br. 7/2013).

1.1. Planski osnov:

Urbanistički projekat predstavlja urbanističko - tehnički dokument za sprovođenje tj. dalju razradu postojećih važećih planova šire prostorne celine u čijem se obuhvatu nalazi zahvaćeno područje Urbanističkog projekta.

U konkretnom slučaju za predmetnu lokaciju (4150, K.O. Ursule, Sjenica) planski osnov predstavlja:

- Prostorni plan opštine Sjenica ("Opštinski službeni glasnik Sjenice", br. 7/2013) i
- Prostorni plan područja posebne namene Specijalnog rezervata prirode „Uvac“ („Sl.gl. RS“, br. 83/10);

1.2. Povod i cilj izrade Urbanističkog projekta:

Povod za izradu Urbanističkog projekta je pokrenuta inicijativa od strane investitora za izgradnju turističkih objekata P+Pk sa pratećim sadržajem, na dijelu K.P.4150, K.O. Ursule, opština Sjenica.

Na predmetnoj lokaciji zahvaćenoj Urbanističkim projektom investitor ima potrebu da uredi prostor prema potrebama i zahtevima pet planinskih vikendica sa pratećim sadržajima koji će činiti celinu sa okolinom, odnosno prirodnim ambijentom. Katastarsko-topografski plan, KTP, je izrađen u razmjeri 1:500 od strane "Geo-Map" Sjenica. Kao što je pomenuto u projektnom zadatku, potrebno je urediti prostor da bude kompaktan odnosno da ima sadržaje koje jedan objekat za povremeni boravak treba imati.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je izdvajanje jedne građevinske parcele i urbanističko - arhitektonska razrada iste i privođenje predmetnog prostora planiranoj nameni, a u skladu sa gore navedenim planskim dokumentima šire prostorne celine, tj. šireg područja. Urbanističkim projektom u cilju urbanističko - arhitektonske razrade lokacije, utvrđuju se promene na parceli i precizno se definišu pravila uređenja i građenja. (Mijenja se namjena iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište samo na izdvojenoj građ.parceli). Konkretna cilj izrade Urbanističkog projekta je izgradnja turističkih objekata P+Pk, a sve u cilju racionalnijeg i kvalitetnijeg iskorišćenja prostora i estetskog oblikovanja pomenute parcele. To podrazumjeva urbanističko - arhitektonsko rešenje planiranog kompleksa na datoj lokaciji tj. plansko uređenje zahvaćenog područja Urbanističkog projekta i bliže utvrđivanje urbanističko tehničkih uslova za lociranje, (udaljenje vikendica jedne od druge na propisanoj

udaljenosti radi obezbeđivanja “intimnosti”), oblikovanje i izgradnju planiranih sadržaja, kao i njihovo povezivanje sa širim okruženjem.

1.3. Granice zahvaćenog područja Urbanističkog projekta:

Granica zahvaćenog područja Urbanističkog projekta koji se radi na dijelu k.p. 4150, K.O. Ursule, naznačen je na grafičkom Listu br.1 i to će biti granice građevinske parcele za izgradnju objekata. Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta ima nepravilnu višegaonu geometrijsku formu omeđenu tačkama 1-24, ukupne površine 5000 m² (*radni naziv GP1*)

Granice zahvata Urbanističkog projekta su sledeće :

- **na zapadu** granicu formira preostali dio k.p. 4150;
- **na severu** granicu formira preostali dio k.p.4150;
- **na istoku** granicu formira lokalna saobraćajnica, k.p. 4285, k.o. Ursule
- **na jugu** granica se poklapa sa k.p. 4150 (od tč- 19-24) i graniči sa K.P. 4142, k.o. Ursule.

GRAĐEVINSKA PARCELA GP1

Prema istočnoj strani, novoformirana parcela se graniči sa opštinskom saobraćajnicom, K.P.dok se sa zapadne, južne i severne strane omeđen novoformiranim tačkama pareclacije graniči sa preostalim dijelom k.p. 4150, K.O. Ursule, od koje se i formira.

Tačke - koordinate koje definišu Građevinsku Parcelu GP1 :

broj tačke	X	Y
1	7418962.36	4802438.25
2	7418950.47	4802438.61
3	7418942.57	4802438.61
4	7418931.69	4802438.02
5	7418920.77	4802436.48
6	7418908.96	4802433.50
7	7418903.27	4802431.24
8	7418897.06	4802426.73
9	7418893.98	4802423.28
10	7418888.68	4802416.71
11	7418892.84	4802413.85
12	7418906.57	4802407.38
13	7418920.70	4802399.49
14	7418934.44	4802389.48
15	7418943.25	4802382.39
16	7418954.69	4802375.20
17	7418964.86	4802370.81
18	7418986.38	4802365.22
19	7418997.09	4802362.08
20	7419006.83	4802370.94
21	7419008.94	4802373.47
22	7419011.85	4802377.44
23	7419014.22	4802381.79
24	7419015.08	4802384.78

Lokacija - Površinu lokacije predstavlja dio omeđene površine K.P.4150, K.O. Ursule čineći građevinsku parcelu GP1 koja ima površinu $P=5000 \text{ m}^2$. Granice zahvaćenog područja Urbanističkog projekta detaljno su obrađene u grafičkom prilogu br. 2 I 3.

Predmetna lokacija se nalazi u granicama Prostornog plana opštine Sjenica, a nalazi se i u obuhvatu PPPN SRP Uvac i u to zoni III stepena zaštite životne sredine u građevinskom području naselja. Teren je u nagibu, na parceli nema izgrađenih objekata. Pristup parceli je direktan sa postojeće pristupne saobraćajnice.

Zahvaćena parcela po vrsti zemljišta spada u kategoriju poljoprivredno zemljište, livada 6. klase.

Elektroenergetska mreža i vodovodna mreža biće uređena prema uslovima koje su izdali EPS Čačak i Seoski vodovod - skladu sa uslovima i propisima.

Ukoliko izgradnja objekta bude uslovljena izgradnjom nedostajuće EE mreže, koja iziskuje dosta vremena i sredstava, investitor može u Projektu za građevinsku dozvolu predvideti izgradnju alternativnog napajanja objekta električnom energijom, preko solarnih panela na krovu.

1.4. Stečene urbanističke obaveze:

Stečenom urbanističkom obavezom za zahvaćeno područje Urbanističkog projekta smatra se važeći urbanistički planovi šireg područja :

- Prostorni plan opštine Sjenica ("Opštinski službeni glasnik Sjenica", br. 7/2013);
- Prostorni plan područja posebne namene Specijalnog rezervata prirode „Uvac“ („Sl.gl. RS“, br. 83/10);

1.5. Programske postavke:

Osnovne smernice za izradu Urbanističkog projekta date su od strane investitora, a u okviru projektnog zadatka, kao i kroz Informaciju o lokaciji koja je izdata u skladu sa postojećim važećim planovima šire prostorne jceline tj. šireg područja.

Budući da navedeni Urbanistički planovi šireg područja za predmetnu lokaciju, ne definišu konkretna pravila uređenja i građenja za predviđenu građevinsku parcelu, kao i za eventualne promene, za zahvaćeno područje radi se Urbanistički projekat, a u skladu sa Pravilnikom o opštim uslovima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl.glasnik RS" 22/2015)

Kao što je već naprijed rečeno, cilj izrade Urbanističkog projekta je obezbeđivanje planskog osnova za dobijanje lokacijskih uslova, zbog planirane izgradnje novih objekata i uređenja parcele, a kroz urbanističko - arhitektonsku razradu lokacije, gde se utvrđuju promene i precizno definišu pravila uređenja i građenja za lokaciju. U konkretnom slučaju to podrazumeva:

1. Formiranje građevinske parcele;
2. Izgradnja vikend objekata (P+Pk);
3. Uređenje pristupne saobraćajnice unutar kompleksa;
4. Parking mesta na samoj parceli;
5. Uređenje sportskog terena, kao i dječijih igrališta.

1.5.1. Urbanistički uslovi za lokaciju preuzeti iz Informacije o lokaciji :

„Za izgradnju i rekonstrukciju objekata turističke namjene u užoj zoni sanitarne zaštite (zona II) Sjeničkog jezera i u zoni sa režimom zaštite II stepena Specijalnog rezervata prirode „Uvac” primenjuju se režimi zaštite i pravila izgradnje i uređenja utvrđena Prostornim planom područja posebne namene Specijalnog rezervata prirode „Uvac”, a na preostalom području Prostornog plana područja posebne namene Specijalnog rezervata prirode „Uvac” pravila utvrđena ovim Prostornim planom.

Objekti turističke namjene mogu da se grade u novim zonama turističke namjene u turističkim naseljima, kompleksima i punktovima utvrđenim u dijelu II 1.4.4. Prostornog plana, na osnovu odgovarajućeg urbanističkog plana.

Van granica zaštićenih i planiranih za zaštitu područja prirodnih vrednosti, zona I i II sanitarne zaštite izvorišta voda, zona I–III zaštite nepokretnih kulturnih dobara i sekundarnih turističkih prostora utvrđenih ovim Prostornim planom može da se na osnovu odgovarajućeg urbanističkog plana dozvoli kontrolisana i ograničena izgradnja novih i komercijalizacija postojećih kuća za odmor (vikend kuća) u turizmu (uz moguću adaptaciju i rekonstrukciju), pod uslovom da ispunjavaju propisane sanitarno-higijenske i druge komunalne uslove, da nisu u suprotnosti sa režimima zaštite uspostavljenim u delu II Prostornog plana i da ne narušavaju sliku predjela.

U naseljima sa specifičnom turističkom funkcijom i novim komercijalnim turističkim zonama, **dozvoljava se izgradnja turističkih kapaciteta u nizu, homogenih urbanih struktura (pansiona i apartmana) i izgradnja kompleksa kao jedinstvene urbane celine klupskog apartmanskog tipa.** Pravila uređenja i izgradnje ova dva tipa objekata turističke namene su:

- turistički kapaciteti u nizu, homogenih urbanih struktura (pansiona i apartmana) grade se sa internim saobraćajnicama i trgom i prethodnim opremanjem komunalnom infrastrukturom;
- kompleks kao jedinstvena urbana cjeline klupskog apartmanskog tipa gradi se sa baznim objektom (sa recepcijom, restoranom, garažom i dodatnim sadržajima) sa maksimalnom visinom objekta do 16,0 m i nizom malih individualnih prizemnih objekata (jedan apartman jedan objekat) postavljenih oko zajedničkog centralnog prostora, sa maksimalnom visinom objekata do 7,0 m;
- minimalna površina parcele **50,0 a**;
- građevinska linija objekata je na 10 m od regulacione linije; najmanja udaljenost od susednog objekta iznosi 10 m;
- maksimalan indeks zauzetosti je **30%** i maksimalan indeks izgrađenosti **0,3**;
- na istoj parceli mogu se graditi drugi objekti: bazeni, sportski tereni, senici potporni zidovi i objekti sličnog tipa;
- primenjuju se pravila za spoljni izgled objekata utvrđena u delu 2.1.4.9;
- ograđivanje građevinske parcele se ne preporučuje, a može se dozvoliti najviše do 1,2 m visine;
- pristup parceli obezbeđuje se direktnim izlazom na javni put, minimalne širine prilaza **5,0 m**;
- u granicama sopstvene građevinske parcele obezbeđuje se parkiranje ili garažiranje vozila (u podzemnim etažama objekta).

Prostor u obuhvatu postojećih granica SRP „Uvac” predstavlja zonu direktne primene Prostornog plana područja posebne namene Specijalnog rezervata prirode „Uvac” (Referalna karta 5. Prostornog plana).

2.1.4.9. Spoljni izgled objekta

Spoljni izgled svih postojećih i novih objekata usaglašava se sa arhitekturom tradicionalnog narodnog graditeljstva na području opštine. Posebni zahtevi gradnje su:

- postavljanje objekta u skladu sa morfologijom terena, koja ne remeti drastično postojeću nivelaciju;
- volumen i gabarit objekta prilagoditi uslovima okruženja, vodeći računa o očuvanju autentičnosti predela u kojem se objekat gradi;

- primenjeni materijali za obradu fasade moraju biti prirodni i mogu se primeniti: drvo, malterisana fasada i kamen;
- preporučuje se četvorovodan krov sa nagibom do 45%, a najmanji dozvoljeni ugao je 25 stepeni. Preporučuje se crep za krovni pokrivač. Naročito se preporučuje upotreba nadstrešnica u funkciji naglašavanja autohtone arhitekture. Ispadi streha treba da budu najmanje 1,0 m, zbog zaštite objekta od snega;
- maksimalni erkeri i ispadi na objektima mogu da budu do 1,20 m, na visini od minimum 3,0 m od terena. Ukoliko je erker veći od ove dimenzije, usklađuje se prema građevinskoj liniji, odnosno granici parcele;
- zidovi podrumskih etaža, suterena ili podzida koji su vidni, obrađuju se oblogom od kamena. Nije dozvoljena upotreba betonskih zidova kao završne obloge;
- obavezna je toplotna izolacija novih i rekonstruisanih objekata po spolnjem omotaču (fasada, pod i krov) i unutrašnje stepenište u spratnim objektima;
- svaka afirmacija stvaranja arhitektonske autentičnosti, bazirane na građevinskoj tradiciji podneblja je preporučljiva.

6) USLOVI PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU:

- Uslovi za saobraćajne površine: Pristup parceli se obavezno obezbeđuje na jedan od tri načina, prema mogućnostima na svakoj pojedinačnoj postojećoj i planiranoj parceli i to:

- direktnim izlazom na naseljsku saobraćajnicu ili javni put; ili
- preko privatnih prilaza; ili
- putem ugovora o službenosti.

Pravo privatnih prilaza ili putem ugovora o službenosti (druga i treća alineja prethodnog stava) mogu se primenjivati i odnositi, po potrebi, na više parcela.

K.P.4150, K.O. Ursule ima direktan pristup na javnu saobraćajnu površinu, K.P. 4285, k.o. Ursule koja predstavlja seosku saobraćajnicu u svojini opštine Sjenica.

U konkretnom slučaju prilikom izrade URBANISTIČKOG PROJEKTA pristup kompleksu će se ostvarivati direktno sa K.P. 4285, dok će se unutar kompleksa slobodno formirati interna saobraćajnica sa parking prostorima i centralnim trgom. Pristup na put, odnosno deo parcele koji će se izdvojiti za put, MORA biti jasno definisan u okviru Urbanističkog projekta.

Objekti koji se predviđaju na parceli priključiće se na komunalnu infrastrukturu prema uslovima nadležnih institucija i to:

- elektro mreža, prema uslovima ETD „Čačak“, pogon Sjenica;
- vodovodna i kanalizaciona mreža prema uslovima JKP „Seoski vodovod“ ili na septičku jamu u okviru parcela, kako će se to regulisati izradom urbanističkog projekta.,,

Urbanistički parametri:

Dozvoljena zauzetost i izgrađenost građevinske parcele

Objekti na građevinskoj parceli se mogu postavljati isključivo kao slobodnostojeći, najveći dozvoljeni stepen iskorišćenosti zemljišta je **30%**, a najveći dozvoljeni stepen izgrađenosti je **0,3**.

Urbanistička analiza:

$$P_{\text{parc.}} = 5000 \text{ m}^2;$$

$$P_{\text{vikendice}} = 54 \text{ m}^2 + 15 \text{ m}^2 = 69 \text{ m}^2 \times 5 = \underline{345 \text{ m}^2}$$

$$P_{\text{terena}} = \underline{260 \text{ m}^2};$$

$$\text{Površina svih objekata+teren: } \underline{605 \text{ m}^2}$$

$$P_{\text{pod obj.}} = 5 \times 54 \text{ m}^2 + 260 \text{ m}^2 = \underline{530 \text{ m}^2}.$$

Koeficijent izgrađenosti: $K_{izg} = P_{obj} / P_{parc.} = 605/5000 = \underline{\underline{0,121}}$;

Koeficijent zauzetosti parcele: $K_z = P_{pod\ obj} / P_{parc} \times 100\% = 530/5000 = 1,06 \times 100 = \underline{\underline{10,6\ \%}}$.

1.5.3. Funkcionalna koncepcija Urbanističkog projekta :

Na zahvaćenom području Urbanističkog projekta, na k.p.br. 4150 K.O. Ursule, urediće se jedna urbanističko - arhitektnska cjelina - građevinska parcela za izgradnju turističkog sadržaja odnosno pet vikend objekata, spratnosti P+Pk (prizemlje + potkrovlje).

- Regulacionu liniju prema ulici sa istočne strane, čini granica nekategorisanog puta u svojini opštine Sjenice.

- Građevinska linija prema pristupnoj saobraćajnici je na 5m od regulacione, a najbliži predmetni objekat će se postaviti na udaljenosti većoj **od 17m** u odnosu na regulaciju pristupnog puta.

- Namena planiranog objekta: stambeni, povremeni boravak – kategorije A - nezahtevni objekti.

- **Klasifikacione oznake: - 111 011 A** - Izdvojene kuće za stanovanje ili povremeni boravak, kao što su porodične kuće, vile, vikendice, letnjikovci, planinske kolibe, lovačke kuće - do 400 m² i P+1+Pk;

- Spratnost novoplaniranih objekata je P+Pk (prizemlje + potkrovlje).

- U pogledu arhitektonskog oblikovanja, projektovanje objekta vršiti u skladu sa planiranom namjenom uz primjenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata oblikovanja fasada, na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu cjelinu.

- Za izgradnju objekta koristiti atestirane građevinske materijale, s tim da se preporučuje primjena savremenih građevinskih materijala, u skladu sa namjenom objekta.

- Obrada fasada je od savremenih materijala, pravilnih geometrijskih form i oblika, koji se u finalnoj obradi naglašavaju bojenjem.

- Krov projektovati i izvesti sa svim neophodnim slojevima, u skladu sa propisima o hidro i termo izolaciji.

1.6. Podloge za izradu Urbanističkog projekta :

Prilikom izrade Urbanističkog projekta na raspolaganju je bila sledeća dokumentacija i podloge:

1. Katastarsko topografski plan - Ovjerena geodetska podloga zahvaćenog područja plana, dio k.p.4150 K.O. Ursule, koji je izradio geodetski biro „Geo Map“ Sjenica;

2. ORTO - FOTO snimak zahvaćenog područja Urbanističkog projekta;

3. Izvod iz Prostornog plana opštine Sjenica (“Opštinski službeni glasnik Sjenica”, br. 7/2013)-.

2. PRAVILA UREĐENJA

2.1. Režim korišćenja zemljišta:

- Katastarska parcela 4150 po planskom dokumentu predstavlja zemljište u građevinskom područja naselja, u svojini Hamida Muhovića, nosioca izrade Urbanističkog projekta.

- Katastarska parcela, ovim Urbanističkim projektom pretvara se u građevinsku parcelu, namenjenu izgradnji pet turističkih objekata, spratnosti P+Pk i jednog sportskog terena.

- Ukupna površina parcele je : $P = 5000 \text{ m}^2$

- Urbanistički projekat predstavlja urbanističko - tehnički dokument na osnovu koga će se zahvaćeno područje graditi i uređivati.

Ovim projektom planirano je uređenje građevinske parcele unutar k.p.4150 K.O. Ursule, za potrebe izgradnje turističkih objekata, sportskog terena kao i pristupnih tačaka i parking prostora. Pripremanje zemljišta obuhvata pripremne radove kao i opremanje zemljišta za izgradnju objekata komunalne infrastrukture. tj. povezivanje planiranog objekta na seosku mrežu infrastrukture prema uslovima JKP Seoski vodovod.

2.2. Namena i karakter prostora:

U predhodnom tekstu već je detaljno objašnjena namjena i karakter obuhvata Urbanističkog projekta (poglavlje 1.5. - "Programske postavke projekta")

Na osnovu usvojene koncepcije projekta, na zahvaćenom području, formira se jedna urbanistička cjelina - građevinska parcela za izgradnju turističkih objekata sa potrebnim pratećim sadržajima.

- Osnovna namena planiranog objekta jesu apartmani-vikenice za prenoćište;
- Svi planirani sadržaji, smješteni su u okviru jedinstvene građevinske cjeline.

- Tabelarni prikaz zahvaćenih površina Urbanističkog projekta:

A) – ukupna površina GRAĐEVINSKE PARCELE..... 5000 m²

B) - planirana izgrađenost u okviru građevinske parcele

1. ukupna površina građ.parcele..... 5000 m² (100%);
2. površina pod objektom - P_{bruto} svih prizemnih etaža530 m² (10,6 %);
3. površina pod zelenilom..... 4299 m² (85,98%);
4. kolovozni zastori, parking prostori i površine pod trotoarima..... 171 m² (3,42 %).

2.3.Opis potrebnih radova na postojećim objektima i građevinama:

Urbanističkim projektom na parceli planirano je uređenje parcele i izgradnju pet objekata i sportskog terena. Pripremanje zemljišta obuhvata istražne i pripremne radove kao i opremanje zemljišta koje obuhvata izgradnju objekata komunalne infrastrukture. tj. povezivanje planiranog objekta na seosku vodovodnu mrežu ukoliko u ovom dijelu naselja postoji.

2.4. Etapno rešenje privođenja prostora nameni:

Sama realizacija Urbanističkog projekta za izgradnju objekta spratnosti P+Pk, na građevinskoj parceli k.p.4150 K.O. Ursule, zbog manjeg obima zahvata planiranih radova i namene, vršiće se u jednom zahvatu, tj. nije predviđena fazna realizacija projekta.

2.5. Pravila uređenja neizgrađenih i zelenih površina:

Uređenje neizgrađenih i zelenih površina obuhvata:

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

a) Način obrade zastrtih površina

- Saobraćajne površine - kolski prilazi i manipulativne saobraćajne površine rade se po izboru projektanta i investitora, od betona ili se obrađuju popločavanjem od prirodnog ili veštačkog kamena.
- Pešačke površine, trotoari, pešačke staze oko objekta i platoi, rade se od betona ili se obrađuju popločavanjem od prirodnog ili veštačkog kamena.

- Svi vertikalni elementi parternog uređenja radiće se u skladu sa parterom, zidani, od kamena ili betona (moguće je oblaganje kamenim pločama, veštačkim ili prirodnim kamenom).
- Glavnim projektom objekta i eventualno projektom spoljašnjeg uređena terena, detaljnije će se definisati način popločavanja, način obrade žardinjera, fontane, ružičnjaka, potpornih zidova, ograda, sve to sa jedinstvenom obradom i materijalima.

b) Ozelenjavanje

- Urbanističkim projektom data su pravila ozelenjavanja i pejzažnog uređenja koje će se ispoštovati u potpunosti.

2.6. Odredbe o postrojenjima, objektima i mrežama saobraćajne i energetske, PTT, vodoprivredne i komunalne infrastrukture:

- Sama lokacija parcele pozicionirana je sa desne strane puta, koji vodi do turistikog vidikovca Molitva.

2.6.1. Saobraćajna mreža - interni saobraćaj:

- Objektu se pristupa sa saobraćajnice k.p.4285 K.O. Ursule, Opština Sjenica. Sa ove saobraćajnice, istočno se pristupa parceli odnosno novoplaniranim objektima.

2.6.2. Elektroenergetska mreža :

- Za potrebe priključenja planiranog novog objekta na elektroenergetsku mrežu potrebno je pribaviti Tehničke uslove za priključenje na distributivni elektro energetske sistem, a u skladu sa uslovima priključenja EPS - a, Elektrodistribucije Čačak. Ukoliko se bude ukazala za to, investitor može predvideti izgranjku solarnih panela na krovu, kao alternativni način snabdevanja električnom energijom. Obzirom na blizinu 110 kV-nog dalekovoda, potrebno je sve objekte, kao i teniski teren locirati na način da se nalaze van zone neposrednog pojasa zaštite koji iznosi 50m (po 25m obostrano).

2.6.3. Telekomunikaciona mreža :

- Za potrebe priključenja planiranog novog objekta na telekomunikacionu mrežu potrebno je pribaviti Tehničke uslove za priključenje na TT mrežu prema važećim propisima i normativima za ovu vrstu radova, a sve u skladu sa potrebama korisnika.

2.6.4. Vodovodna i kanalizaciona mreža :

- Obzirom da na predmetnoj lokaciji nema uslova za priključenje objekta na kanalizacionu niti vodovodnu mrežu, investitor je u obavezi da sam reguliše način odlaganja otpadnih voda, kao i dovod čiste i tehnički ispravne vode sa obližnjih vodoizvorišta. Otpadne vode riješiće se izgradnjom ODGOVARAJUĆE septičke jame. Planiranja je ugradnja vododržive plastične septičke jame, izrađene od spiralno namotanog polietilena visoke gustine PEHD. Otporna je na hemikalije koje se koriste u domaćinstvu, a ima životni vijek do 50 godina. Potrebno ju je prazniti u prosjeku svakih 5 godina. Postavlja se na najudaljenijoj najnižoj koti u odnosu na objekte, na mjestu koje je najpogodnije za pristup vozilima za pražnjenje.

2.6.5. Toplifikacija :

- Na predmetnoj lokaciji ne postoji mogućnost priključenja na gradski toplovodni sistem. Grijanje će rešeno u okviru samog objekta, tj. na električnu energiju.

2.6.6. Atmosferska kanalizacija:

- Atmosferske vode sa uslovno čistih površina-krovova, nadstrešnica, i pešačkih površina preko separatora ispuštati u okolni teren. Odvođenje atmosferskih voda sa manipulativnih površina, kao i vode od pranja i održavanja tih površina, predvideti njihovo kanalisane i sprovođenje kroz taložnik za mehaničke nečistoće, do rigole, od koje se dalje propisanim padom vodi do separatora ulja, benzina i masti, proračunatog kapaciteta, za predviđenu površinu objekta i platoa. Dalje se vodi do biološke septičke jame i prečišćenu vodu u ponirajući bunar.

- Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta nalazi se u okviru dela koji još nema riješenu atmosfersku kanalizaciju. Dok se ne budu stekli uslovi da se planirana građevinska parcela priključi na uličnu mrežu atmosferske kanalizacije, dotle će se odvodnjavanje građevinske parcele kao privremeno

rešenje, vršiti nivelacijom površina, sakupljanjem atmosferskih voda i njenim kanalisanjem i odvođenjem ka zelenim površinama u okolni teren.

2.7. Opšti i posebni uslovi o zaštiti životne sredine:

Područje koje se obrađuje Urbanističkim projektom, na osnovu planirane namene prostora, spada u "rejon pašnjačkog govedarstva, režimu zaštite prirode III stepena". Zaključak je da se izgradnjom i korišćenjem istog, ne ugrožava životna sredina, tako da investitor mora da zadovolji samo opšte uslove životne sredine, a nema posebnih obaveza u pogledu zaštite. Obaveza investitora odnosi se na opšte mjere zaštite prirodne i životne sredine od posledica neadekvatnog korišćenja.

2.8. 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.

Za skupljanje otpada postaviti adekvatne sudove - kante za smeće.

Neophodno je obezbediti na lokaciji nesmetano pražnjenje sudova za smeće tj. potrebno je obezbediti direktan i neometan prilaz za komunalno vozilo i radnike čistoće, pri čemu ručno guranje sudova ne sme biti duže od 15m, po ravnoj podlozi bez ijednog stepenika (trotoar se obavezno gradi sa zakošenjem).

Evakuacija otpadaka rešava se saglasno sa uslovima nadležnog komunalnog preduzeća JKP - „Vrela“, planiranjem potrebne zapremine i vrste sudova, kao i vremena njihovog pražnjenja.

2.9. 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, primenjuju se odredbe Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja u objektima u kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osoba sa invaliditetom, decu i starim osobama („Sl.glasnik RS“ br.22/2015)

2.10. Protivpožarni uslovi:

Građenje objekta i uređenje građevinske parcele, u skladu sa vrstom i namjenom, vršiti uz poštovanje svih važećih propisa i normativa iz oblasti zaštite od požara. U daljoj fazi razrade urbanističkog projekta, kod izrade Glavnog projekata za izvođenje, obavezno se pridržavati Zakona o zaštiti od požara.

Zaštitu od požara predvideti i sprovesti u skladu sa važećim propisima iz te oblasti i sa Zakonom o zaštiti od požara („SL.glasnik RS“ br.111/2010 i 20/2015)

3. PRAVILA GRAĐENJA

3.0. Opšti uslovi - pravila građenja:

Pravila građenja utvrđena su Informacijom o lokaciji koja je sastavni deo ovog Urbanističkog projekta. Prema tim pravilima, ispoštovana je veličina i zauzetost parcele, spratnost objekata, pristupni putevi.

3.1. Pravila Urbanističke parcelacije:

Novoformirana GRAĐEVINSKA parcela (GP1) ima izlaz na saobraćajnicu. Unutar kompleksa formira se interna saobraćajnica. Potrebno ju je urediti na način da bude nesmetano kretanje vozila do parking prostora, a odatle je predviđeno samo pješačko kretanje po popločanim površinama.

- Grafičkom prilogu projekta, list br.2 i 3R=1:750

3.2. Pravila Urbanističke regulacije:

3.2.1. Urbanistički pokazatelji:

3.2.1-1 Vrsta i namena objekta:

Urbanističkim projektom biće definisana konkretna planirana namena lokacije, a to je stambena namjena u funkciji turističkih objekata sa jednim sportskim terenom, sa parternim uređenjem i komunalnom opremom.

- Tip izgradnje: Na predmetnoj građevinskoj parceli planirani su slobodnostojeći objekti spratnosti P+Pk (prizemlje+potkrovlje).

3.2.2. Urbanistička mreža linija:

a) Regulacioni nivelaciono rešenje:

Urbanističkim projektom parcelacije i uređenja K.P. 4150, definiše se regulaciono i nivelaciono rešenje planiranog objekta i građevinske parcele, odn. definisane su granice zahvata projekta tj. granice planirane građevinske parcele.

- Parcela je u nagibu tako da se u nju pristupa sa apsolutne visinske kote 1110.52 mnv, dok se u prve vikend-objekte ulazi na nešto nižoj koti (za oko 80cm) na koti 1109.72 mnv. Za nultu, relativnu kotu uzeta je visina ulaza u prizemnu etažu najbližeg vikend-objekta.

- Regulaciona linija građevinske parcele zadržava postojeće katastarske međe prema saobraćajnicama, dok je promena katastarskih međa predviđena Urbanističkim projektom prema južnoj granici parcele radi definisanja granica i pravno imovinskih odnosa.

- Građevinska linija planiranih objekata na novoformiranoj parceli prema pomenutim saobraćajnicama se formira u odnosu na postojeću regulacionu liniju saobraćajnice, tako da su objekti locirani na rastojanju 17m – 61m.

b) Položaj objekta u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele:

Urbanističkim projektom definisan je položaj objekta građevinskom linijom u odnosu na regulacionu liniju saobraćajnice, kao i u odnosu na postojeće susedne parcele. U odnosu na susedne međe, odnosno prema preostalom dijelu K.P. 4150, zadata je građ.linija na 3m.

Pravilnikom je dato minimalno rastojanje između regulacione i građevinske linije, kao i minimalno rastojanje građevinskih linija prema susednim građevinskim parcelama i ta rastojanja iznose:

- rastojanje novih objekata od opštinskih i pristupnih puteva iznosi **min 5m. (Objekti se postavljaju u odnosu na nekategorisani put u svojini opštine Sjenica).**

NAPOMENA:

Objekti su definisani građevinskim linijama sa predpostavljenim gabaritima - u toku izrade glavnih projekata moguća su odstupanja, (povlačenja) gabarita unutar građevinskih linija, do propisanog minimuma udaljenja, a u skladu sa propisanim indeksima iskorišćenosti i izgrađenosti za datu lokaciju.

3.2.3. Pravila - uslovi izgradnje objekta na parceli:

a) Pravila postavljanja objekta:

- Najmanje dozvoljeno rastojanje objekata i linije susednih građevinskih parcela je 2,0 m, odnosno na 1,5 m u seoskim zonama. (prema Pravilniku o opštim pravilima za parcel.regulac. i izgradnju). Objekti će se postavljati na udaljenosti od 3m u odnosu na susedne međe, odn.na rastojanju većem od 5m u odnosu na regulaciju saobraćajnice.

- Grafički prilog u projektu (5) - "Planirano situaciono rešenje sa elementima regulacije, nivelacije i saobraćaja".

b) Gabariti objekta:

Gabariti planiranih objekata su pravilne pravougaone forme dimenzija 9,0 m x 6,0 m. Planirani gabarit dat Urbanističkim projektom je predpostavljeni, orijentacioni gabarit u skladu sa Projektnim zadatkom investitora.

c) Spratnost objekta:

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekta za seoske zone je P+1+Pk, odnosno tri vidne nadzemne etaže. Ostvarena spratnost planiranog objekta je – P+Pk (prizemlje+potkrovlje).

d) Visina objekata:

Visina novog objekta na građevinskoj parceli utvrđuje se primenom pravila o visinskoj regulaciji, odnosno dozvoljenom visinom objekta propisanom Pravilnikom i izdatom informacijom o lokaciji.

- maksimalna visina novog objekta je 7,76 m (od kote prizemlja do slemena); visina objekta gledano sa kote ulice iznosi 7,46 m.

e) Obezbeđenje pristupa parceli, položaj ulaza i parkiranje:

Planirana građevinska parcela ima direktan pristup na nekategorisanu saobraćajnicu sa istočne strane.

f) Ograđivanje građevinske parcele:

Imajući u vidu namenu planiranog objekta, Urbanističkim projektom se predviđa fizičko ograđivanje parcele. Ograda može biti zidana do visine 0.90m (računajući od kote trotoara) ili transparentna do visine 1.40 m.

g) Materijali za spoljašnju obradu:

U izgradnji objekta, obradi fasada i parternog uređenja slobodnih i neizgrađenih površina sugerise se primena savremenih materijala.

Predložena konstrukcija objekta je prostorni okvirni skelet sa seizmičkim zidnim platnima, sa dispozicijom okvira (ramova).

h) Oblik krova i krovni pokrivač:

Konstrukcija i oblik krova u skladu sa namenom objekta i projektnim zadatkom.

Krovnna konstrukcija je drvena od četinara II klase, na dve vode sa nagibom krova i dvema badžama, prekriven crepom.

3.3. Uslovi za uređenje slobodnih i neizgrađenih površina:

Ovi uslovi već su objašnjeni i definisani u predhodnom tekstu, poglavlje 2.5. “Pravila uređenja neizgrađenih i zelenih površina”.

Radi unapređenja kvaliteta životne sredine za datu lokaciju, u daljem postupku realizacije Urbanističkog projekta poželjno je uraditi i Projekat spoljnjeg uređenja terena (parter). Ovim projektom će se definisati parterno uređenje slobodnih i neizgrađenih površina, predvideće se elementi urbane opreme i dati Plan ozelenjavanja površina, a po smjernicama Urbanističkog projekta.

Minimalni stepen zelenih površina na nivou građevinske parcele je 15% od ukupne površine parcele, a projektom je ostvaren stepen zelenih površina 85,98 %.

3.4. Uslovi zaštite i mere njihove primene:**a) Uslovi zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline:**

Na zahvaćenom području Urbanističkog projekta nema kulturnih dobara koja podležu zaštititi.

b) Uslovi zaštite i unapređenje životne sredine:

Područje koje se obrađuje Urbanističkim projektom, na osnovu planirane namene prostora, ne spada u kategoriju “potencijalno ugroženih dijelova sredine”. Zaključak je da se izgradnjim i korišćenjem istog, ne ugrožava životna sredina, tako da investitor mora da zadovolji samo opšte uslove zaštite životne sredine, a nema posebnih obaveza u pogledu zaštite. Obaveza investitora odnosi se na opšte mere zaštite prirode i životne sredine od posledica neadekvatnog korišćenja. Ove mere ugrađene su u daljem tekstu Urbanističkog projekta, a u daljem postupku i u buduće Glavne projekte i urbanističke dozvole.

c) Očuvanje prirodnih vrednosti - uslovi za zaštitu prirode:

Predmetno područje nije u zoni posebne zaštite, međutim ove mere se 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 rešavanjem vodovoda, planskim rešavanjem separativnih kanizacionih sistema prečišćavanjem otpadnih voda, prije nego što se ispuste u vodene tokove, izgradnjom objekata po propisima za njihovim redovnim održavanjem treba postići mjere zaštite voda, kao dio mjere 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 Planskim projektom uređenja terena mora predvideti dovoljan broj kontejnera i korpi za otpad.

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

- **Zaštita biljnog i životinjskog svijeta** nije obuhvaćena Urbanističkim projektom.

- **Zaštita od prekograničnih zagađenja** - ukoliko do njih dođe (aerozagađenja, radijacija i dr.) podrazumevaju se mjere zaštite adekvatno problemu.

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

d) Uslovi zaštite od elementarnih nepogoda:

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

-**Uslovi zaštite od zemljotresa** - Za zadovoljavanje uslova za zaštitu od zemljotresa potrebno je primjeniti tokom izrade tehničke dokumentacije u smislu primjene važećih propisa i normativa. Područje Opštine Sjenica prema karti seizmičke regionalizacije SR Srbije u pogledu intenziteta zemljotresa nalazi se u VIII – zoni seizmičnosti, MCS skale (seizmološka karta Seizmološkog zavoda Srbije 1987.god.). Zaštitu od potresa izvesti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("SL.list SFRJ br. 31/81,49/82,29/83,21/88 i 52/90).

-**Zaštita od prirodnih razaranja** - Sa aspekta zaštite od mogućih prirodnih razaranja (zemljotresi, vetrovi, sneg i dr.) planiranom dispozicijom objekta - slobodnostojeći objeekat, odnosno disperzijom izgradnje, spratnošću objekta i optimalnim regulacionim širinama ulica i planiranim površinama za javno zelenilo, umanjuje se ugroženost ljudi i dobara u slučaju bilo kojih razaranja.

Prilikom utvrđivanja regulacije saobraćajnica, građevinskih linija objekata, obezbeđeni su osnovni uslovi prohodnosti u slučaju zarušavanja objekata.

U cilju zaštite udara od groma na budućen objektu obavezno je postavljanje gromobranskih instalacija.

-**Zaštita od požara** - Građenje objekta, u skladu sa vrstom i namenom, vršiti uz poštovanje svih važećih propisa i normativa iz oblasti zaštite od požara. Pri projektovanju i građenju obavezno se pridržavati Zakona o zaštiti od požara. Zaštitu od požara predvideti i sprovesti u skladu sa važećim propisima iz te oblasti i sa Zakonom o zaštiti od požara („SL.glasnik RS“ br.111/2010 i 20/2015) kao i u skladu sa protiv - požarnim uslovima/mišljenjem nadležne službe

- Objekat mora biti realizovan u skladu sa Pravilnikom o Tehničkim Normativima za Električne Instalacije („SL.list SFRJ“ br.53/88, i 28/95).

- Pravilnik o Tehničkim Normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja („SL.list SFRJ“ br.11/96).

-**Uslovi zaštite od poplava** - Mogućnost plavljenja lokacije ne postoji.

-**Vjetrovi** - Pri dispoziciji objekta i ulaza voditi računa, da ne budu izloženi direktnom udaru jakih vetrova. U dopunske mere zaštite primenjuje se sistem zaštitnog zelenog pojasa.

-**Klizanje terena** - Pri izradi Glavnih projekata objekta, koristiti geomehničke elaborate i mjere i uslove koji proističu iz njih. Za područja za koja ne postoji dovoljno podataka o geotehničkim, geomehničkim i hidrološkim karakteristikama tla neophodno je za potrebe gradnje izvršiti potrebna istraživanja u skladu sa zakonskim propisima.

Mjere zaštite u slučaju elementarnih nepogoda uglavnom se svode na operativne, a to su organizacija spašavanja, raskrčivanje, zbrinjavanje i sanacija.

3.5. Energetska efikasnost objekata i predviđene mere za unapređenje energetske efikasnosti:

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

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

- Pravilnik o energetske efikasnosti objekata:

Pravilnikom o energetske efikasnosti objekata („SL.glasnik RS“ br.61/11) bliže se propisuju energetska svojstva i način izračunavanja toplotnih svojstava objekta visokogradnje, kao i energetske zahvati za nove i postojeće objekte.

Energetska svojstva zgrada i način izračunavanja toplotnih svojstava utvrđuju se na osnovu kategorizacije zgrada, koja je data Pravilnikom.

Utvrđivanje ispunjenosti uslova energetske sfikasnosti vrši se izradom elaborata EE, koji je sastavni dio tehničke dokumentacije, koja se prilaže uz Zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

Prema čl. 7, tač. 4) i 8), Pravilnika o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada ("Sl. glasnik RS", br. 69/2012, 44/2018 - dr. zakon i 111/2022), elaborat energetske efikasnosti NE RADI SE za objekte kao što su radionice, drvene vikendice ili neke druge otvorene zgrade, koje se, u skladu sa svojom namjenom, moraju držati otvorenima više od polovine radnog vremena, ako nemaju ugrađene vazdušne zavjese, kao i zgrade koje se ne griju ili se griju na temperaturu do +12°C.

Sastavila:

Odgovorni urbanista: Hankija Ganić d.i.a.

Broj licence: 200 0735 04

Lični pečat: Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: 02/25

4. Uslovi i mere za realizaciju Urbanističkog projekta

Ovaj Urbanistički projekat je urbanističko - tehnički dokument, koji predstavlja pravni i urbanistički osnov za parcelaciju dijela k.p.4150 K.O. Ursule i izgradnju turističkih objekata- P+Pk a saglasno odredbama čl. 60, 61 i 65, Zakona o planiranju i izgradnji ("SL.glasnik RS" br. br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13--odluka US, 50/2013--odluka US, 98/2013--odluka US, 132/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23).

Organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma potvrđuje da Urbanistički projekat nije u suprotnosti sa urbanističkim planom višeg reda, prostornim planom jedinice lokalne samouprave odnosno - Prostornim planom opštine Sjenica ("Opšt. Sl. Gl. Sjenice", br. 7/2013)

Urbanistički projekat je ovjeren potpisom Rukovodioca odeljenja za urbanizam, imovinsko pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica i urađen je u tri istovjetna primjerka, od kojih se jedan primjerak zadržava u Opštini Sjenica, jedan ostaje investitoru i jedan se dostavlja RGZ SKN Sjenica, radi uknjižbe u bazu podataka katastra nepokretnosti.

Pravo na neposredni uvid u doneti Urbanistički projekat imaju pravna i fizička lica na način i pod uslovima koje blize propisuje ministar nadležan za poslove urbanizma.

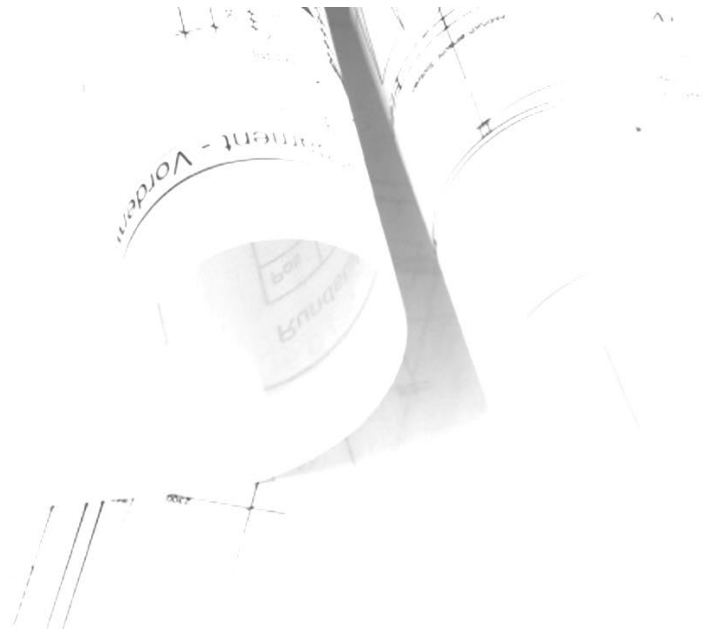
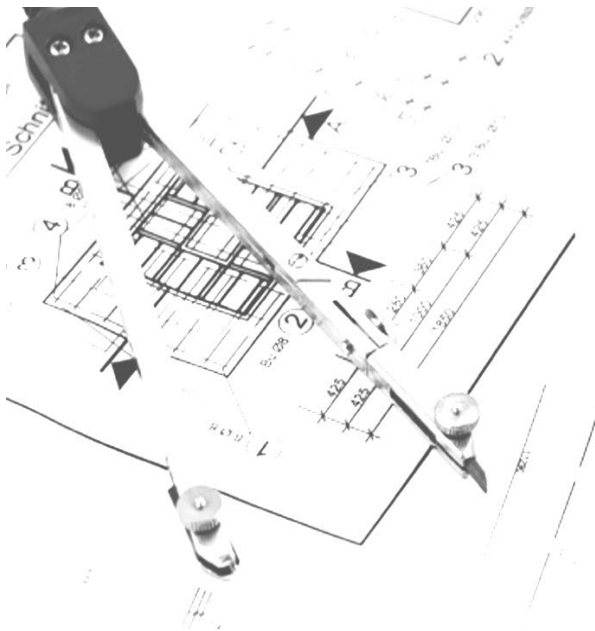
Projekat stupa na snagu posle potvrđivanja i potpisivanja od strane lokalne samouprave Opštine Sjenica.

Broj: _____

u Sjenici,

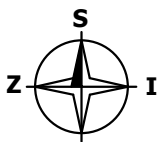
Dana: _____

GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA SRBIJA
OP[STINA Sjenica
KO URSULE

KATASTARSKO – TOPOGRAFSKI PLAN
ul.„Bačarska” kp.br.4150 KO.Ursule



LEGENDA:

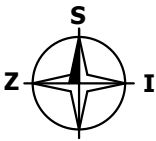
- FAKTIČKO STANJE NA TERENU
- DIO KAT.PARCELE 4150, K.O URSULE
- OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

- faktičko stanje
- stanje po katastru
- objekat
- elektroenergetska mreža
- voda

br.predmeta. 952-148-88873/2024
od.23.10.2024.

Izradio:
GeoMap

"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	HAMID MUHOVIĆ		
Lokacija:	K.P.4150, k.o. URSULE, o.Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA PARCELACIJU K.P. 4150, K.O. URSULE, opština Sjenica i izgradnju vikend objekta sa 5 smeštajnih jedinica		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf :
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.:	Paraf :
Naziv crteža:	OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA NA KTP-u		
RAZMERA: R=1:750	DATUM: februar, 2025. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 1



LEGENDA:

- FAKTIČKO STANJE NA TERENU
- DIO KAT.PARCELE 4152, K.O URSULE
- GRAĐEVINSKA PARCELA
- ZADRŽANE KATASTARSKÉ GRANICE NOVE GRAĐEVINSKE PARCELE
- GRANICE NOVE GRAĐ.PARCELE PREMA FAKTIČKOM STANJU OGRADE
- NOVOFORMIRANE GRANICE NOVE GRAĐ.PARCELE

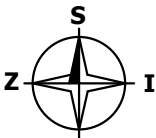
- faktičko stave
- stave po katastru
- objekat
- elektroenergetska mreža
- voda

GP 1 (dio k.p. 4150)
P= 50a 00m²

br.predmeta. 952–148–88873/2024
od.23.10.2024.

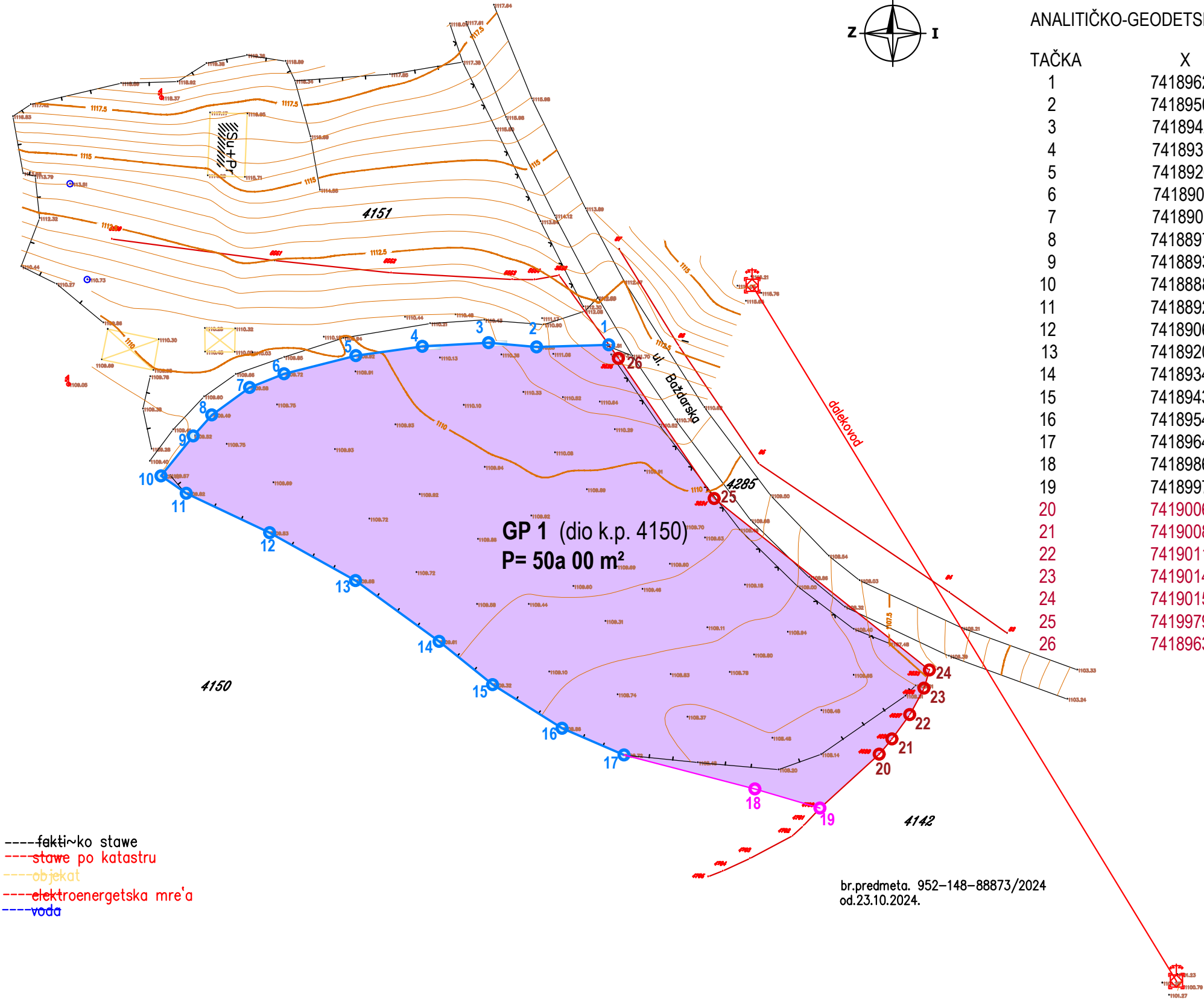


"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	HAMID MUHOVIĆ		
Lokacija:	K.P.4150, k.o. URSULE, o.Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA PARCELACIJU K.P. 4150, K.O. URSULE, opština Sjenica i izgradnju vikend objekta sa 5 smeštajnih jedinica		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf:
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.:	Paraf:
Naziv crteža:	PLAN PARCELACIJE		
RAZMERA: R=1:750	DATUM: februar, 2025. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 2



ANALITIČKO-GEODETSKI ELEMENTI ZA OBILJEŽAVANJE PARCELE:

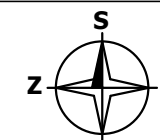
TAČKA	X	Y
1	7418962.36	4802438.25
2	7418950.47	4802437.92
3	7418942.57	4802438.61
4	7418931.69	4802438.02
5	7418920.77	4802436.48
6	7418908.96	4802433.50
7	7418903.27	4802431.24
8	7418897.06	4802426.73
9	7418893.98	4802423.28
10	7418888.68	4802416.71
11	7418892.84	4802413.85
12	7418906.57	4802407.38
13	7418920.70	4802399.49
14	7418934.44	4802389.48
15	7418943.25	4802382.39
16	7418954.69	4802375.20
17	7418964.86	4802370.81
18	7418986.38	4802365.22
19	7418997.09	4802362.08
20	7419006.83	4802370.94
21	7419008.94	4802373.47
22	7419011.85	4802377.44
23	7419014.22	4802381.79
24	7419015.08	4802384.78
25	7419979.68	4802413.00
26	7418963.95	4802436.03



br.predmeta. 952-148-88873/2024
od.23.10.2024.



"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	HAMID MUHOVIĆ		
Lokacija:	K.P.4150, k.o. URSULE, o.Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA PARCELACIJU K.P. 4150, K.O. URSULE, opština Sjenica i izgradnju vikend objekta sa 5 smeštajnih jedinica		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf:
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.:	Paraf:
Naziv crteža:	PLAN PARCELACIJE SA ANALITIČKO-GEODETSKIM ELEMENTIMA ZA OBILJEŽAVANJE		
RAZMERA: R=1:750	DATUM: februar, 2025. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 3



	GRAĐEVINSKA PARCELA
	KOLSKI PRISTUP
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	NISKO RASTINJE
	PLANIRANI VIKEND OBJEKTI
	APSOLUTNE VIS. KOTE
	IZOHIPSE
	GRAĐEVINSKA LINJA
	ZAŠTITNI KORIDOR 110 kV-nog DALEKOVODA



br.predmeta. 952-148-88873/2024
od.23.10.2024.

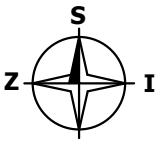
- faktičko stanje
- stanje po katastru
- postojeći objekat
- nn mreža visokog napona
- voda

6 RAZMERA 1:500

Amel Huri}
Licenca broj 01036715

Izradio:
GeoMap

"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	HAMID MUHOVIĆ		
Lokacija:	K.P.4150, k.o. URSULE, o.Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA PARCELACIJU K.P. 4150, K.O. URSULE, opština Sjenica i izgradnju vikend objekta sa 5 smeštajnih jedinica		
Odgovorni Uurbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf: _____
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.: _____	Paraf: _____
Naziv crteža:	SITUACIONO RJEŠENJE		
RAZMERA: R=1:750	DATUM: februar, 2025. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BROJ: 4



LEGENDA:

- PLANIRANI OBJEKTI
- KOTIRANJE
- RELATIVNE VISINSKE KOTE
- APSOLOTNE VIS. KOTE
- IZOHIPSE
- GRAĐEVINSKE LINJE

- faktičko stanje
- stanje po katastru
- postojeći objekat
- nn mreža visokog napona
- voda

br.predmeta. 952-148-88873/2024
od.23.10.2024.

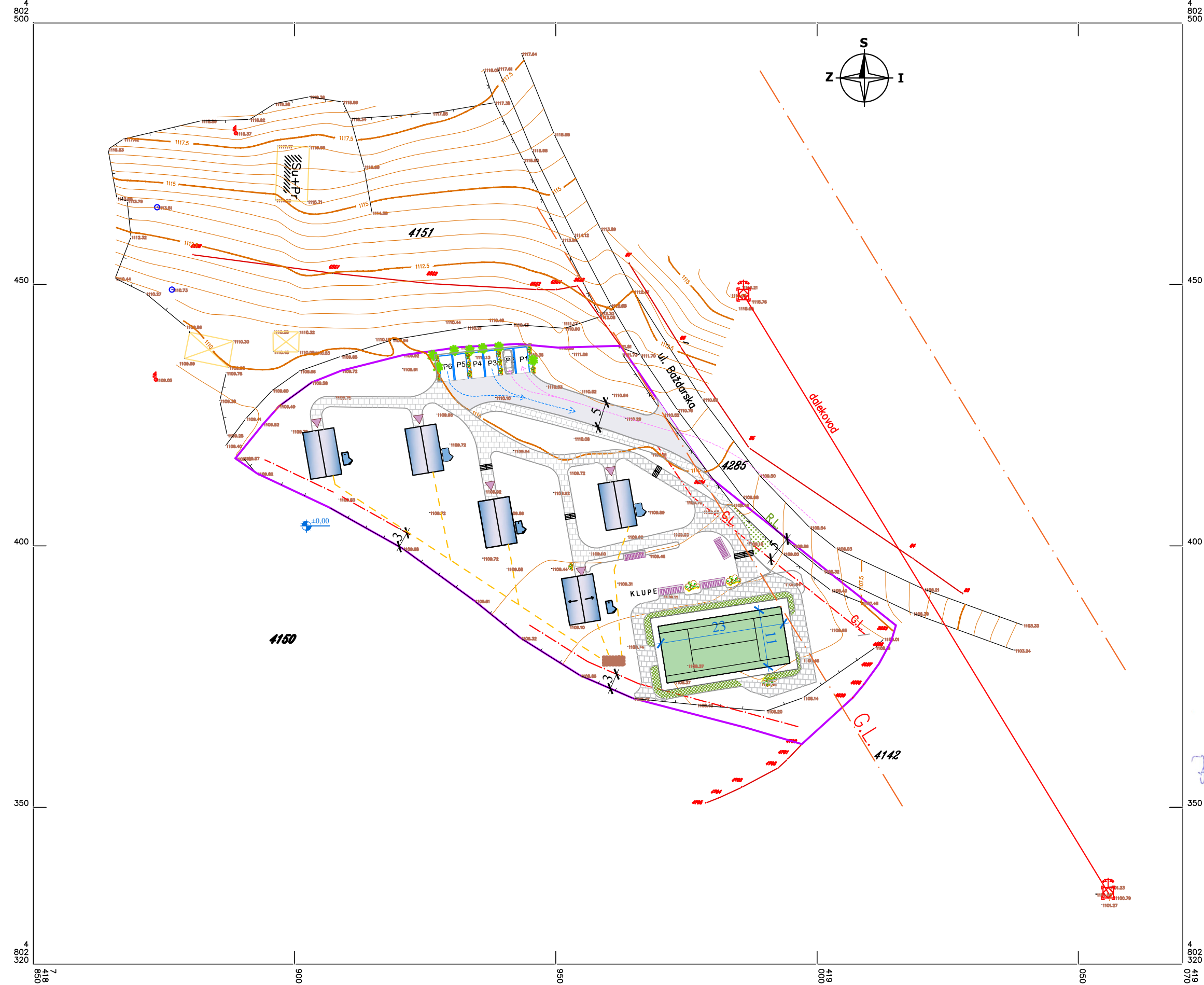


"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	HAMID MUHOVIĆ		
Lokacija:	K.P.4150, k.o. URSULE, o.Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA PARCELACIJU K.P. 4150, K.O. URSULE, opština Sjenica i izgradnju vikend objekta sa 5 smeštajnih jedinica		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf: .
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.:	Paraf: .
Naziv crteža:	REGULACIONO NIVELACIONO RJEŠENJE		
RAZMERA: R=1:750	DATUM: februar, 2025. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 5

Amel Hurić
Licenca broj 01036715

RAZMERA 1: 500

Izradio:
GeoMap



LEGENDA:

- PLANIRANI OBJEKTI
- ABSOLUTNE VIS. KOTE
- IZOHIPSE
- GRAĐEVINSKA LINJA
- KOLSKI PRISTUP
- KOLSKI IZLAZ
- PJEŠAČKI STAZE
- SAOBRAĆAJ U MIROVANJU
- DALEKOVOD 110kV
- SEPTIČKA JAMA (zapremine 8000 l)

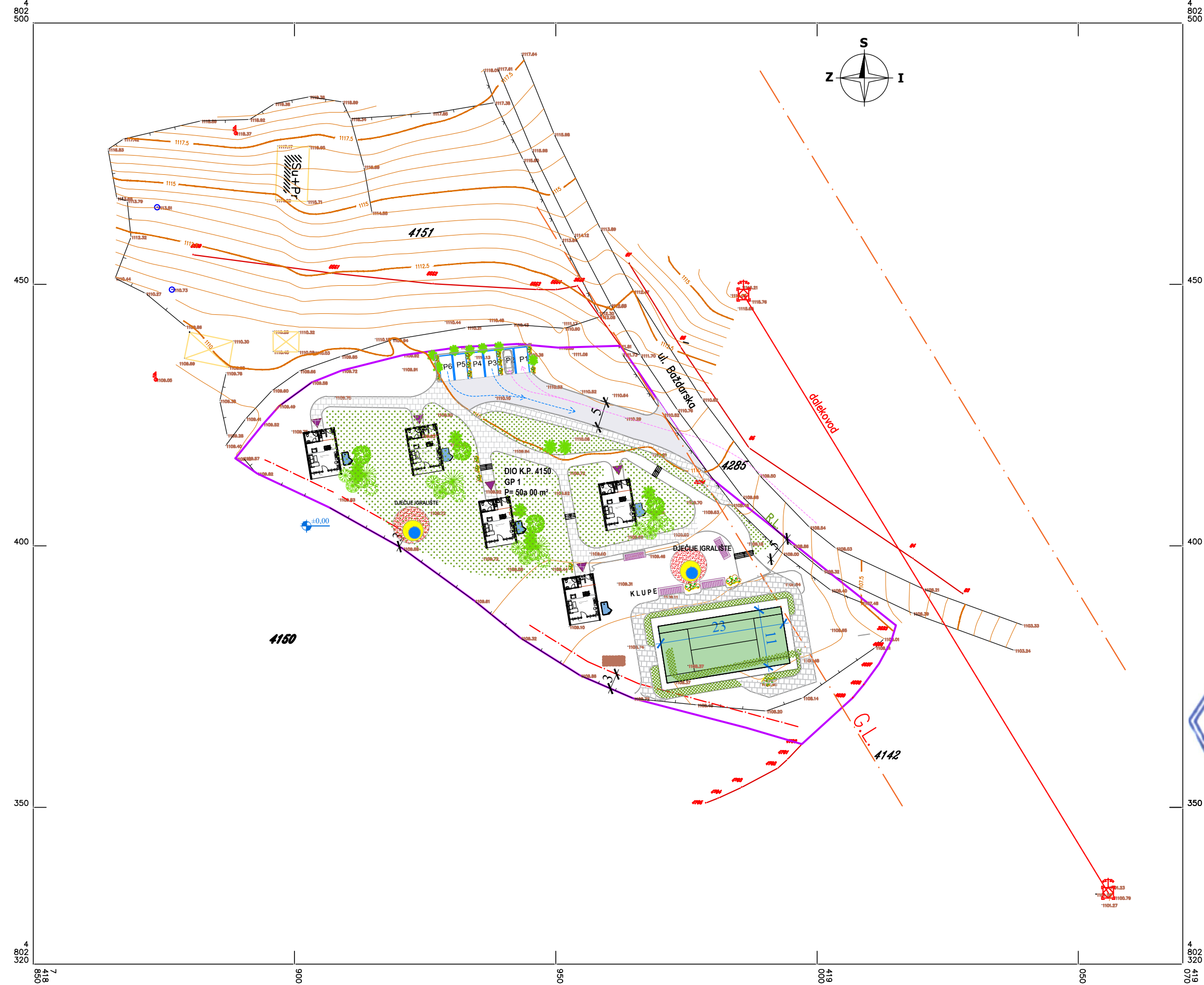


SEPTIČKA JAMA (ZA VIŠE OD 10 OSOBA):
ZAPREMINA: 8000 l
PREČNIK: 160 cm (1600mm)
DUŽINA: D=400 cm (4000 mm)

POLAGANJE SEPTIČKE JAME U ROV



"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	HAMID MUHOVIĆ		
Lokacija:	K.P.4150, k.o. URSULE, o.Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA PARCELACIJU K.P. 4150, K.O. URSULE, opština Sjenica i izgradnju vikend objekta sa 5 smeštajnih jedinica		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Par. 320
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Par. 320
Naziv crteža:	SINHRON PLAN INFRASTRUKTURE		
RAZMERA: R=1:750	DATUM: februar, 2025. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 6

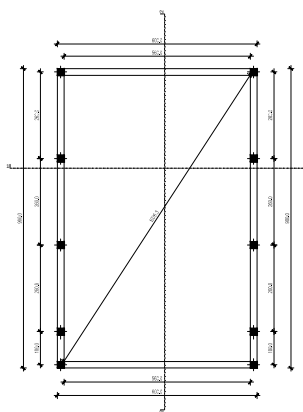


LEGENDA:

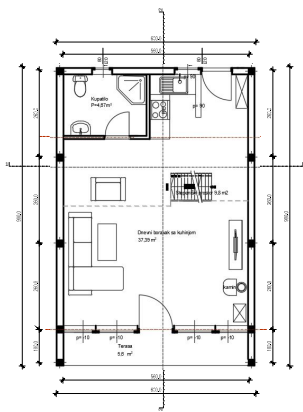
- PLANIRANI OBJEKTI
- APSOLUTNE VIS. KOTE
- IZOHIPSE
- GRAĐEVINSKA LINJA
- KOLSKI PRISTUP
- KOLSKI IZLAZ
- PJEŠAČKI STAZE
- NISKO RASTINJE
- VISOKO RASTINJE
- ULAZI U OBJEKTE
- SAOBRAĆAJ U MIROVANJU



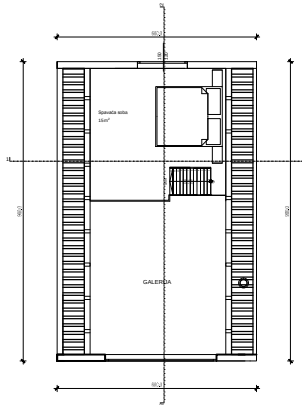
"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	HAMID MUHOVIĆ		
Lokacija:	K.P.4150, k.o. URSULE, o.Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA PARCELACIJU K.P. 4150, K.O. URSULE, opština Sjenica i izgradnju vikend objekta sa 5 smeštajnih jedinica		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Par. 802 320
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Par. 802 320
Naziv crteža:	PARTERNO RJEŠENJE		
RAZMERA: R=1:750	DATUM: februar, 2025. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 7



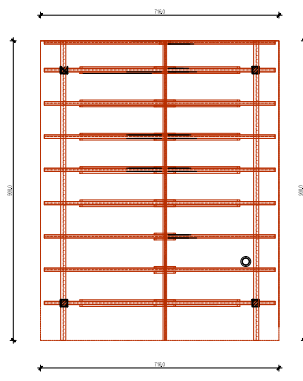
OSNOVA TEMELJA



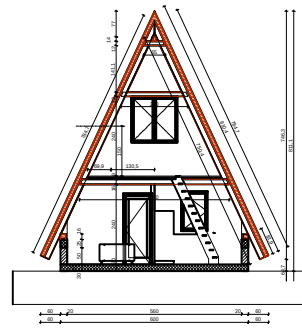
OSNOVA PRIZEMLJA



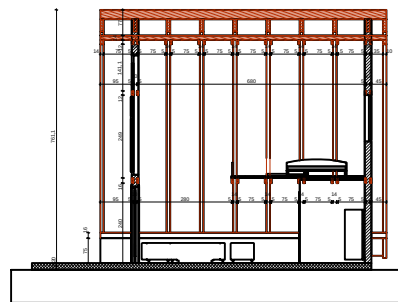
OSNOVA POTKROVLJA



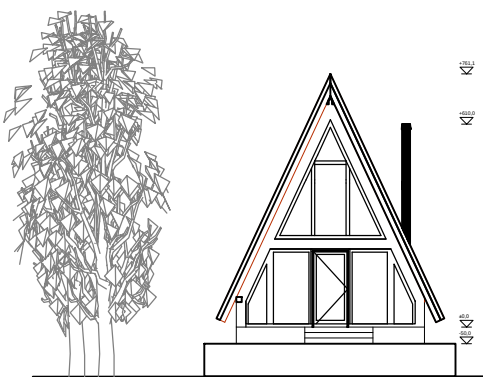
OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE



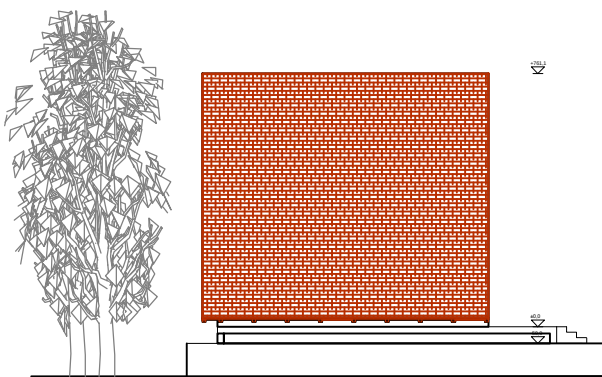
PRESJEK 1/1



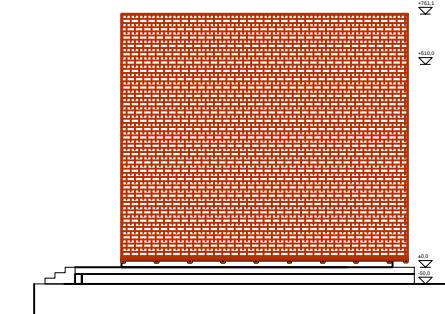
PRESJEK 2/2



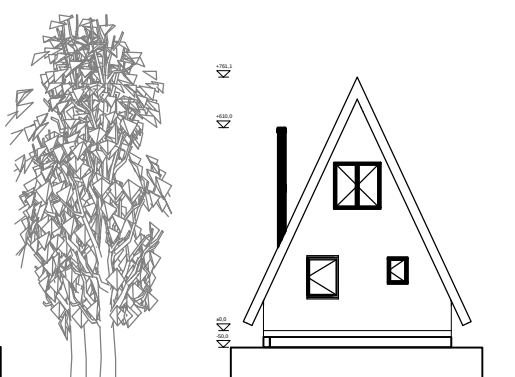
JUG-IST FASADA



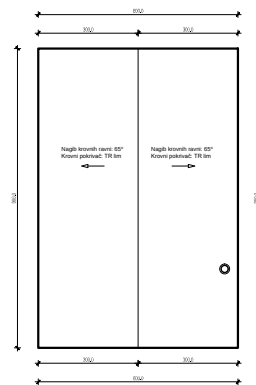
SEV-ZAP FASADA



JUG-ZAP FASADA



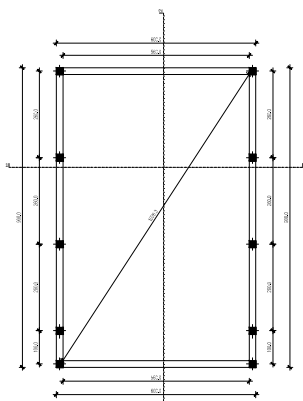
SEV-IST FASADA



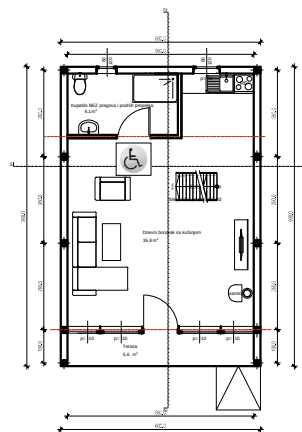
PETA FASADA



VIKENDICA PROLAGODENA ZA
OSOBE SA INVALIDIDTETOM



OSNOVA TEMELJA



OSNOVA PRIZEMLJA

"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	HAMID MUHOVIĆ		
Lokacija:	K.P.4150, k.o. URSULE, o.Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	IDR-IDEJNO REŠENJE 1 - Projekat arhitekture		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf :
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.:	Paraf :
Naziv crteža:	IDEJNO RJEŠENJE VIKENDICE		
RAZMERA: R=1:1000	DATUM: februar, 2025. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 8



Na osnovu čl. 53 Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21), čl. 4 i 5 Pravilnika o sadržini informacije o lokaciji i o sadržini lokacijske dozvole ("Sl. gl. RS", br. 3/2010), kao i na osnovu Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. Gl. RS" br. 22/15), Odjeljenje za urbanizam i imovinsko-pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica, izdaje

INFORMACIJU O LOKACIJI
SA MOGUĆNOSTIMA I OGRANIČENJIMA PARCELACIJE I IZGRADNJE
TURISTIČKOG NASELJA SA VIKEND-OBJEKTIMA U K.O. URSULE

PODNOŠILAC ZAHTEVA: - MUHOVIĆ KELDAN;
BROJ KATASTARSKE PARCELE: - K.P. 4150, K.O. URSULE;
MJESTO: - ul. Baždarska, selo Ursule, opština Sjenica;
1) PLANSKI DOKUMENT na osnovu kojeg se - PROSTORNI PLAN OPŠTINE Sjenica,
izdaje *Informacija o lokaciji*: (Opšt. sl. gl. 7/2013, usvojen 08.11.2013.)
2) CELINA, ODNOSNO ZONA u kojoj se nalazi parcela: - REŽIM ZAŠTITE PRIRODNIH VREDNOSTI III STEPENA
- PAŠNJAČKI REJON NEZNATAN STEPEN ZAGAĐENOSTI;
3) NAMENA ZEMLJIŠTA: - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA;
4) REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA: - Definisaće se urbanističkom razradom lokacije;
5) PRAVILA GRAĐENJA I PARCELACIJE: IZVOD IZ PPO-a Sjenica:

1.4.2.4. Privreda – Turizam

Potencijali za razvoj celogodišnje turističke ponude na području opštine Sjenica i susjednih opština/grada su: skijališta; jezera s priobaljem; urbani centri; tranzitne saobraćajnice; kulturno-istorijski spomenici; reke – kao ribolovni vodotoci; zaštićena prirodna dobra, pećine i klisure – kao prirodne retkosti i atrakcije; šumsko-lovni kompleksi – lovišta; etno lokaliteti, saborišta i drugi događaji.

Posebni ciljevi razvoja turizma jesu:

- 1) razvoj celogodišnje turističke ponude opštine u sklopu turističkog klastera središnja i zapadna Srbija i primarnih turističkih destinacija Zlatar-Pešter i Golija, koja je usklađena sa zahtevima očuvanja i unapređenja kvaliteta životne sredine, prirodnih i kulturnih vrednosti i dobara;
- 2) organizacija turističkog prostora, prema prirodnim i stvorenim uslovima i resursima, na celovite i integrisane komplekse turističke ponude sa kvalitetnim i raznovrsnim turističkim proizvodima;
- 3) iniciranje i stimulisanje razvoja aktivnosti komplementarnih turizmu;
- 4) aktiviranje lokalnog stanovništva na ruralnom području i njegovog stambenog fonda za razvoj ruralnog turizma, proizvodnju organske hrane, etno-proizvoda i prezentaciju običaja i načina života;
- 5) povećanje saobraćajne dostupnosti i uređenosti turističkih prostora, blagovremenim rezervisanjem prostora za novu turističku ponudu izradom odgovarajuće planske, programske i investiciono-tehničke dokumentacije, pribavljanjem i uređenjem zemljišta za potrebe razvoja turizma.

1.4.4.1. Prostorni razvoj turizma

Prema Prostornom planu Republike Srbije teritorija opštine Sjenica obuhvaćena je primarnim turističkim destinacijama Zlatar-Pešter i Golija. Osnovna planska postavka je da opština Sjenica i njeno regionalno okruženje (opštine Nova Varoš, Prijepolje, Ivanjica, Tutin i grad Novi Pazar) mogu da formiraju celovitu turističku ponudu s jedinstvenim prirodnim, kulturološkim, etničkim i etnografskim odlikama, međunarodnog i nacionalnog značaja, koje će se razvijati u sklopu dve primarne turističke destinacije i turističkog klastera Središnja i Zapadna Srbija.

Prema prirodnim i antropogenim turističkim resursima i kriterijumima turističke tražnje turističke i rekreativne klijentele, ponuda područja opštine Sjenica i susjednih opština/grada zasnivaće se na sledećim **turističkim proizvodima**:

- 1) planine i jezera – sa raznovrsnom celogodišnjom ponudom alpskog, nordijskog, biatlon i turno skijanja, skijeringa, ski-safari, snou-bord i drugih rekreativnih zimskih aktivnosti; planinarskih i izletničkih tura, jahanja, planinskog biciklizma, letenja zmajem i paraglajdinga, bas-safarija, džipniga, akvatičkih programa na jezerima (postojećim i planiranim), sportsko-rekreativnih programa u priobalju jezera i drugih letnjih aktivnosti;
- 2) gradski turizam – s celogodišnjom ponudom i akcentom na letnjoj sezoni, kulturološkom, manifestacionom, verskom i etnološkom turizmu;
- 3) turing – na planiranoj ivanjičkoj varijanti autoputa Beograd-Južni Jadran, državnim putevima I reda na pravcu Raška – Novi Pazar – Sjenica – Prijepolje (IB-26, tj. DPI 8) i na pravcu Novi Sad – Požega – Ivanjica – Sjenica – granica Crne Gore (IB-13, tj. DPII 117), kao i na pojedinim državnim putevima II reda, lokalnim putnim pravcima i pešačkim stazama koje povezuju turističku ponudu u prostoru opštine i s regionalnim okruženjem;
- 4) **turizam specijalnih interesa** – s celogodišnjom ponudom i akcentom na lovnom, ribolovnom i speleološkom turizmu (dominantno na području Pešterske površi);
- 5) **ruralni turizam** – s celogodišnjom ponudom i akcentom na eko i etno turizmu; i
- 6) **zdravstveni turizam** – s celogodišnjom ponudom zdravstvenih i velnes programa.

Ruralni/domaćinski turizam predstavljaće osnovni vid organizacije turističkih smeštajnih kapaciteta, naročito:

- na ruralnom području – u kontaktnim zonama zaštićenih i predviđenih za zaštitu prirodnih vrednosti, skijališta, akvatorija, speleoloških i etno lokaliteta i šumsko-lovnih kompleksa; i
- u urbanom centru.

Time će se omogućiti i stimulisati zapošljavanje i aktiviranje lokalnog stanovništva kroz porodične biznis programe u poljoprivredi i turizmu, naročito zadržavanje mlađeg, radnosposobnog stanovništva i aktiviranje ženskog dela radnog kontingenta na ruralnom području (eko-etno proizvodi, gastronomske, vodičke i druge usluge u turizmu).

2.1.6. Pravila uređenja i građenja za objekte turističke namjene

Za izgradnju i rekonstrukciju objekata turističke namjene u užoj zoni sanitarne zaštite (zona II) Sjeničkog jezera i u zoni sa režimom zaštite II stepena Specijalnog rezervata prirode „Uvac“ primenjuju se režimi zaštite i pravila izgradnje i uređenja utvrđena Prostornim planom područja posebne namene Specijalnog rezervata prirode „Uvac“, a na preostalom području Prostornog plana područja posebne namene Specijalnog rezervata prirode „Uvac“ pravila utvrđena ovim Prostornim planom.

Objekti turističke namjene mogu da se grade u novim zonama turističke namjene u turističkim naseljima, kompleksima i punktovima utvrđenim u dijelu II 1.4.4. Prostornog plana, na osnovu odgovarajućeg urbanističkog plana.

Van granica zaštićenih i planiranih za zaštitu područja prirodnih vrednosti, zona I i II sanitarne zaštite izvorišta voda, zona I-III zaštite nepokretnih kulturnih dobara i sekundarnih turističkih prostora utvrđenih ovim Prostornim planom može da se na osnovu odgovarajućeg urbanističkog plana dozvoli kontrolisana i ograničena izgradnja novih i komercijalizacija postojećih kuća za odmor (vikend kuća) u turizmu (uz moguću adaptaciju i rekonstrukciju), pod uslovom da ispunjavaju propisane sanitarno-higijenske i druge komunalne uslove, da nisu u suprotnosti sa režimima zaštite uspostavljenim u delu II Prostornog plana i da ne narušavaju sliku predjela.

U naseljima sa specifičnom turističkom funkcijom i novim komercijalnim turističkim zonama, **dozvoljava se izgradnja turističkih kapaciteta u nizu, homogenih urbanih struktura (pansiona i apartmana) i izgradnja kompleksa kao jedinstvene urbane celine klupskog apartmanskog tipa.** Pravila uređenja i izgradnje ova dva tipa objekata turističke namene su:

- turistički kapaciteti u nizu, homogenih urbanih struktura (pansiona i apartmana) grade se sa internim saobraćajnicama i trgovim i prethodnim opremanjem komunalnom infrastrukturuom;
- kompleks kao jedinstvena urbana cjeline klupskog apartmanskog tipa gradi se sa baznim objektom (sa recepcijom, restoranom, garažom i dodatnim sadržajima) sa maksimalnom visinom objekta do 16,0 m i nizom malih individualnih prizemnih objekata (jedan apartman jedan objekat) postavljenih oko zajedničkog centralnog prostora, sa maksimalnom visinom objekata do 7,0 m;
- minimalna površina parcele **50,0 a**;
- građevinska linija objekata je na 10 m od regulacione linije; najmanja udaljenost od susednog objekta iznosi 10 m;
- maksimalan indeks zauzetosti je **30%** i maksimalan indeks izgrađenosti **0,3**;
- na istoj parceli mogu se graditi drugi objekti: bazeni, sportski tereni, senici potporni zidovi i objekti sličnog tipa;
- primenjuju se pravila za spoljni izgled objekata utvrđena u delu 2.1.4.9;
- ograđivanje građevinske parcele se ne preporučuje, a može se dozvoliti najviše do 1,2 m visine;
- pristup parceli obezbeđuje se direktnim izlazom na javni put, minimalne širine prilaza **5,0 m**;
- u granicama sopstvene građevinske parcele obezbeđuje se parkiranje ili garažiranje vozila (u podzemnim etažama objekta).

Prostor u obuhvatu postojećih granica SRP „Uvac“ predstavljala zonu direktne primene Prostornog plana područja posebne namene Specijalnog rezervata prirode „Uvac“ (*Referalna karta 5. Prostornog plana*).

Pravila uređenja i izgradnje objekata u funkciji ruralnog turizma na postojećem i planiranom građevinskom području turističkih naselja i naselja sa specifičnim turističkim funkcijama, utvrđenih u dijelu II 1.3.2. i 1.4.4. Prostornog plana, i na građevinskoj/katastarskoj parceli porodičnog gazdinstva sa čisto poljoprivrednim izvorima prihoda u ili izvan postojećeg i planiranog građevinskog područja naselja, jesu:

- prioritet ima adaptacija/rekonstrukcija postojećih kuća sa okućnicom i pratećim objektima (vajati, mlekare, koševi i dr.) i izgradnja novih objekata na temeljima i u gabaritu postojećih ili napuštenih objekata u funkciji ruralnog turizma;
- minimalna površina građevinske parcele je **8,0 ari**;
- maksimalni indeks zauzetosti iznosi **40%** i maksimalni indeks izgrađenosti **0,4**;
- građevinska linija objekta je na minimum **5,0 m** od regulacione linije, a najmanja udaljenost od granica parcele iznosi **2,5 m**;
- preporučuje se izgradnja dva tipa novih objekata u funkciji ruralnog turizma: „gostinske smeštajne jedinice“ kao osavremenjeni oblik vajata (optimalno 38 m² za dve sobe sa po tri ležaja i zajedničkim kupatilom i, po mogućnosti, sa zasebnim ulazom) i „gostinske kuće“ (optimalno 50–60 m² za objekat sa dve sobe sa po tri ležaja, dnevnim boravkom i kupatilom);
- primenjuju se pravila za spoljni izgled objekta utvrđena u 2.1.4.9;
- maksimalna visina novog i rekonstruisanog objekta je **7,0 m** (od kote prizemlja do slemena);
- ograđivanje građevinske parcele se ne preporučuje, a može se dozvoliti najviše do 1,2 m visine;
- pristup parceli se obezbeđuje direktnim izlazom na javni put, ili preko privatnih prolaza ili putem ugovora o službenosti, minimalne širine prolaza **5,0 m**;
- parkiranje i garažiranje vozila obezbeđuje se na sopstvenoj građevinskoj parceli (po pravilu jedno parking mesto na dve smeštajne jedinice), izvan površine javnog puta.

- **NAPOMENA:** Parcelu formirati u zavisnosti od toga da li investitor želi da uredi kompleks kao etno selo (više manjih individualnih objekata / vikendica), ili kao kompleks pansioniskog tipa sa restoranom i recepcijom kao baznim objektom u sredini, i više manjih individualnih objekata oko njega, sa više sportskih terena i sl.

2.1.4.9. Spoljni izgled objekta

Spoljni izgled svih postojećih i novih objekata usaglašava se sa arhitekturom tradicionalnog narodnog graditeljstva na području opštine. Posebni zahtevi gradnje su:

- postavljanje objekta u skladu sa morfologijom terena, koja ne remeti drastično postojeću nivelaciju;
- volumen i gabarit objekta prilagoditi uslovima okruženja, vodeći računa o očuvanju autentičnosti predela u kojem se objekat gradi;
- primenjeni materijali za obradu fasade moraju biti prirodni i mogu se primeniti: drvo, malterisana fasada i kamen;
- preporučuje se četvorovodan krov sa nagibom do 45%, a najmanji dozvoljeni ugao je 25 stepeni. Preporučuje se crep za krovni pokrivač. Naročito se preporučuje upotreba nadstrešnica u funkciji naglašavanja autohtone arhitekture. Ispadi streha treba da budu najmanje 1,0 m, zbog zaštite objekta od snegova;
- maksimalni erkeri i ispadi na objektima mogu da budu do 1,20 m, na visini od minimum 3,0 m od terena. Ukoliko je erker veći od ove dimenzije, usklađuje se prema građevinskoj liniji, odnosno granici parcele;
- zidovi podrumskih etaža, suterena ili podzida koji su vidni, obrađuju se oblogom od kamena. Nije dozvoljena upotreba betonskih zidova kao završne obloge;
- obavezna je toplotna izolacija novih i rekonstruisanih objekata po spolnjem omotaču (fasada, pod i krov) i unutrašnje stepenište u spratnim objektima;
- svaka afirmacija stvaranja arhitektonske autentičnosti, bazirane na građevinskoj tradiciji podneblja je preporučljiva.

6) USLOVI PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU:

- Uslovi za saobraćajne površine: Pristup parceli se obavezno obezbeđuje na jedan od tri načina, prema mogućnostima na svakoj pojedinačnoj postojećoj i planiranoj parceli i to:

- direktnim izlazom na naseljsku saobraćajnicu ili javni put; ili
- preko privatnih prilaza; ili
- putem ugovora o službenosti.

Pravo privatnih prilaza ili putem ugovora o službenosti (druga i treća alineja prethodnog stava) mogu se primenjivati i odnositi, po potrebi, na više parcela.

K.P.4150, K.O. Ursule ima direktan pristup na javnu saobraćajnu površinu, K.P. 4285, k.o. Ursule koja predstavlja seosku saobraćajnicu u svojini opštine Sjenica.

U konkretnom slučaju prilikom izrade URBANISTIČKOG PROJEKTA pristup kompleksu će se ostvarivati direktno sa K.P. 4285, dok će se unutar kompleksa slobodno formirati interna saobraćajnica sa parking prostorima i centralnim trgom. Pristup na put, odnosno deo parcele koji će se izdvojiti za put, MORA biti jasno definisan u okviru Urbanističkog projekta.

Objekti koji se predviđaju na parceli priključiću se na komunalnu infrastrukturu prema uslovima nadležnih institucija i to:

- elektro mreža, prema uslovima ETD „Čačak“, pogon Sjenica;
- vodovodna i kanalizaciona mreža prema uslovima JKP „Seoski vodovod“ ili na septičku jamu u okviru parcela, kako će se to regulisati izradom urbanističkog projekta;

7) POTREBA IZRADE PLANA DETALJNE REGULACIJE ILI URB.PROJEKTA:

Pravila građenja su definisana za sve površine koje se nalaze u zahvatu Prostornog plana opštine Sjenica, a nisu istim predviđena za razradu planovima detaljne i generalne regulacije. Granice ovih planova definisane su u grafičkom

prilogu „Sprovođenje prostornog plana- Referalna karta 5“. PPO-om se predviđa izrada 14 Planova (PGR-ova i PDR-ova), ali za prostornu cjelinu kojoj pripada predmetna parcela nije predviđena izrada PDR-a, niti UP-a. Moguće je razrađivati i površine koje nisu predviđene ovim planom ukoliko se prilikom sprovođenja Prostornih i drugih planova javi potreba za tim.

Prema čl.60 Zakona o planiranju i izgradnji i čl. 76 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl.gl.RS“, br. 32/19) Urbanistički projekat se izrađuje kada je to predviđeno planskim dokumentom ili na zahtev investitora, za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina javne namene i urbanističko-arhitektonske razrade lokacija.

Urbanistički projekat može se izraditi i za objekte koji su u funkciji seoskog turizma, nautičkog ili lovno turizma na području koje nije u obuhvatu planskog dokumenta koji se može direktno primeniti. Urb.projekat može se raditi za jednu ili više katastarskih parcela ili za delove katastarskih parcela i u tom slučaju OBAVEZNO sadrži planiranu parcelaciju.

Urbanističkim projektom određuje se i stepen infrastrukturne i komunalne opremljenosti (čl.76 Pravilnika).

U slučaju kada se urb.projekat izrađuje za objekte javne namene za potrebe utvrđivanja javnog interesa, nadležni organ za potvrđivanje urb.projekta obavezno obaveštava sve vlasnike, odnosno korisnike nepokretnosti u neposrednom susedstvu, kao i imaoce javnih ovlašćenja o izradi urbanističkog projekta i javnoj prezentaciji.

Ovo je neophodno kako bi se stvorili uslovi za građevinsku parcelu i za izdavanje lokacijskih uslova i građevinske dozvole za izgradnju novih objekata. Prilikom izrade urbanističkog projekta **NEOPHODNO JE PRIBAVITI SVE USLOVE OD NADLEŽNIH INSTITUCIJA** za priključenje objekata na komunalnu infrastrukturu, kao i na EDT i TT mrežu i oni su satavni deo urbanističkog projekta.

NAPOMENA: Ova Informacija o lokaciji **NIJE OSNOV** za izdavanje građevinske dozvole. Na osnovu nje, upućujete se na izradu odgovarajućeg **URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU TURISTIČKIH SADRŽAJA, VIKEND-OBJEKATA I SL.**

prilog: - grafički dio – **IZVOD IZ VAŽEĆEG PLANSKOG DOKUMENTA**
PROSTORNOG PLANA OPŠTINE SJENICA

dostaviti: - podnosiocu zahteva

- arhivi

Obradivač predmeta:
Avdić Adelina, dipl.inž.arh



RUKOVODILAC ODJELJENJA:
Karišik Osman dipl.prav.



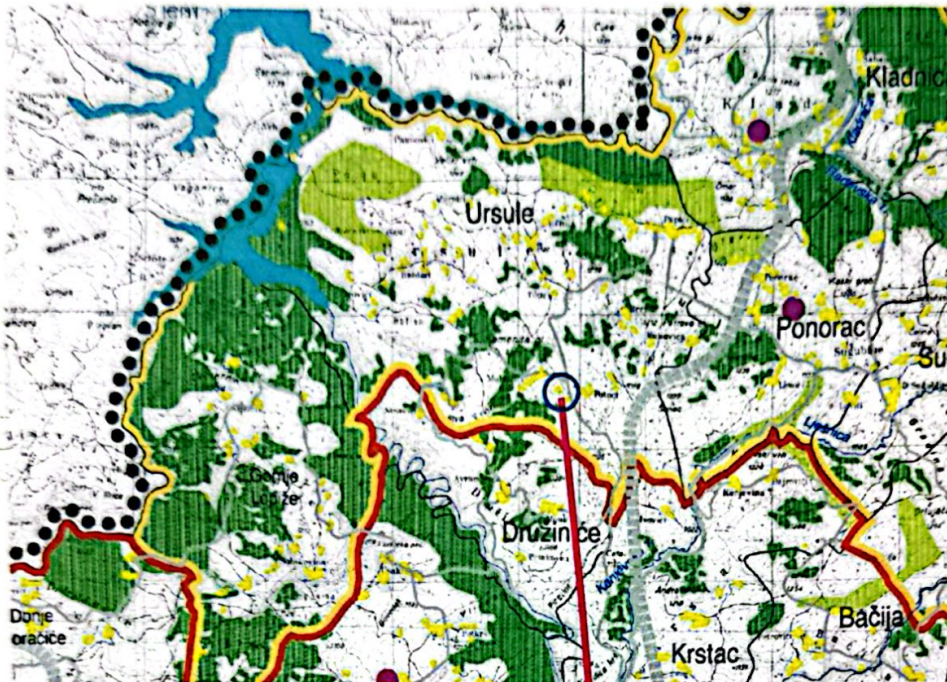
REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA IMOVINSKO-PRAVNE,
URBANISTIČKE I INSPEKCIJSKE POSLOVE
BROJ: 07-353-175/2024
DATUM: 02.10.2024. god
SJENICA

INFORMACIJA O LOKACIJI- grafički prilog ZA KAT.PARCELU 4150, k.o. URSULE

PODNOŠILAC ZAHTEVA: MUHOVIĆ KELDAN
MJESTO: ul. Baždarska bb, Ursule, opština Sjenica

- Informacija o lokaciji izdaje se na osnovu PROSTORNOG PLANA OPŠTINE SJENICA (Opšt.sl.gl. 7/2013, usvojen 08.11.2013.)

IZVOD IZ PPO Sjenica—NAMJENA POVRŠINA
R = 1 : 250 000



LEGENDA:

- GRANICA PROSTORNOG PLANA
- GRANICA OPŠTINE
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
- RURALNI REJONI
 - POLIMORFNI RURALNI REJONI
 - REJON PAŠNJAKOG GOVEDARSTVA
 - REJON INTENZIVNOG MESOVITOG STOČARSTVA
 - PAŠNJAKI REJON
- ŠUME
 - POSTOJEĆE ŠUME
 - PLANIRANE ŠUME
- GEOLOŠKA ISTRAŽIVANJA
- POLOŽAJ PARCELE U ODNOSU NA GRAD

KATEGORIZACIJA PUTEVA NA ORTOFOTO PODLOZI:

- DRŽAVNI PUT I REDA, br. 29
- DRŽAVNI PUTEVI II REDA
- OPŠTINSKI PUTEVI,
- KATASTARSKE OPŠTINE
- PREDMETNA PARCELA

- KATASTARSKE PARCELE
- PREDMETNA K.P. u k.o. Ursule

Za predmetnu parcelu može se raditi
arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije -
Urbanistički projekat u svemu prema
pravilima izgradnje datim u ovoj Informaciji o
lokaciji.



OBRADIVAČ PREDMETA:
Avdić Adelina, dipl.inž.arh

Avdić Adelina



UKOVODILAC ODJELJENJA:
Karišik Osman, dipl.pravnik

Karišik Osman

Seoski vodovodi

javna komunalna preduzeće

roj. 1495/25

17.01.2025

JKP

U skladu sa članom 8b „zakona o planiranju i izgradnji (Sl. Glasnik RS. Br.72/2009, 24/2011, 42713-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145714, 83/2018, 31/2019 i 3772019) „članom 8. Uredbe o lokacijskim uslovima (Sl.glasnik RS.br.35/2015, 114/15, 114715, 117/17) i članom 11. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (Sl. Glasnik RS. Br. 113/2015, 96/2016, 120/2017)

JKP SEOSKI VODOVODI SJENICA izdaju

Tehnicke uslove za projektovanje i priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu

-Stambeni objekat, prizemne spratnosti ,vikendica, koji ce se izgraditi na k.p. 4150, selo Ursule, moze se prikljuciti na vodovodnu mrežu,pod uslovima:

-Vodovodni saht mora biti vodonepropustan, minimalnih dimenzija 100x100x120 cm, sa standardnim saht poklopcem. Vodovodni saht uraditi na rastojanju 1,5m od regulacione linije, unutar katastarske parcele

-U okviru parcele mora postojati vodovodna kucica saht,u kojoj mora biti postavljen merac protoka sa dva propusna ventila, ispred i iza vodomera

-Radni pritisak u mrezi iznosi 3 bara

-Cevi za prikljucaks su od PEHD NP 10 bari

-Dubina postavljene cevi mora biti minimum 0,8m

Prikljucak objekta na fekalnu kanalizacionu mrežu izvršiti izgradnjom odgovarajuće septičke jame, u skladu sa propisima za ovu delatnost, istu locirati na mestu koje odredi sanitarni inspektor.

Sve radove i materijal oko prikljucka vodovoda i kanalizacije investitor ce izvoditi o svom trošku prema uslovima i nadzorom JKP SEOSKI VODOVODI Sjenica.

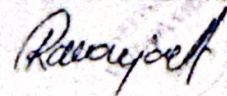
Ovi uslovi se izdaju da bi Investitor izvršio pribavljanje lokacijskih uslova i ostale investiciono-teh. dokumentacije, kao i pribavljanje građevinske dozvole.

U Sjenici

dana 17.01.2025

JKP SEOSKI VODOVODI

Vd.direktor Aleksandra Rakonjac





Наш број: 8Е.1.1.0-D-07.06-7994-25

Муховић Хамид

Ваш број:

Урсуле бб.

Чачак, 06.02.2025

Урсуле

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 4150 на К.О. Урсуле), Урсуле

Поводом Вашег захтева, наш број 8Е.1.1.0-D-07.06-7994-25, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 4150 на К.О. Урсуле), Урсуле, обавештавамо Вас следеће:

У непосредној близини парцеле пролази постојећи надземни вод 1kV из ТС 10/0,4 „Муховиће“, урађен голим проводником типа АлЧе 4x35мм², који не сме бити угрожена градњом објекта.

У случају потребе за измештањем електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз предходну сагласност „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Чачак.

Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чл.217 Закона о енергетици („Сл.гласник РС“бр.145/14), сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање.

Додатни услови за извођење радова на изградњи објекта

-Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.

-Најкасније осам дана пре почетка било каквих радова у близини електроенергетских објеката инвеститор је у обавези да се у писаној форми обрати Служби за припрему и надзор одржавања „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Чачак у Чачку-Погон Сјеница, у коме ће навести датум и време почетка радова, одговорно лице за извођење радова и контакт телефон.

-Обавезује се инвеститор да уколико приликом извођења радова наиђе на подземне електроенергетске објекте, одмах обавести Службу за припрему и надзор одржавања „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Чачак у Чачку-погон Сјеница.

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

Прилог:

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



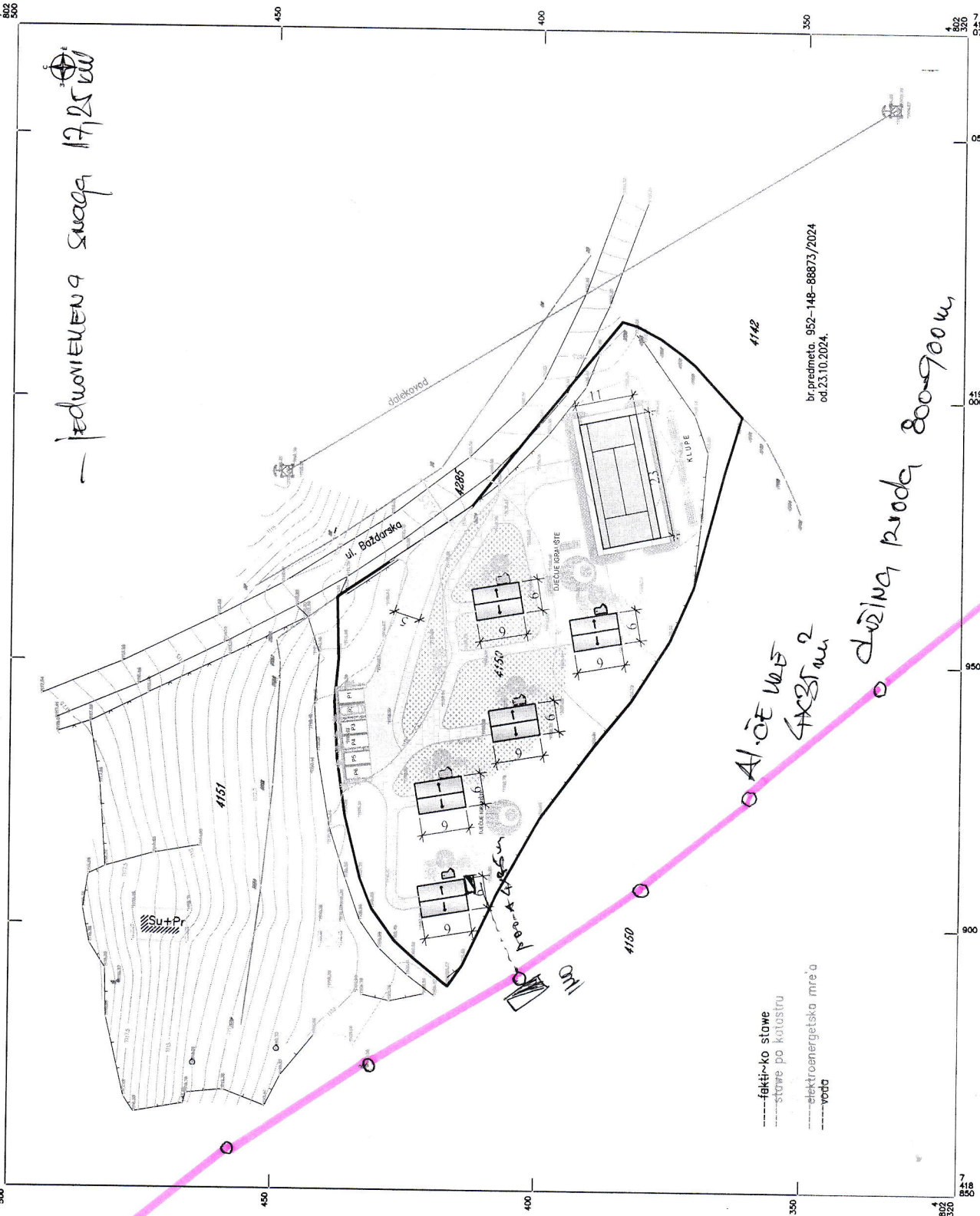
Директор огранка

Мр Стојан Васовић дипл.ел.инж.

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
KO URSULE

KATASTARSKO – TOPOGRAFSKI PLAN
ul. „Bačarska” kp.br.4150 KO.Ursule

— jednodomena snaga 17,25 kW



-----faktičko stave
-----stave po katastru
-----elektroenergetska mreža
-----voda

br.predmeta: 952-148-88873/2024
od 23.10.2024.

Amel Hurić
Licenca broj 01036715

RAZMERA 1:500

Izradio:
GeoMap