

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 IZGRADNJU OBJEKATA TURISTIČKE NAMENE NA KAT. PARCELI 1135, K.O. ČEDOVO, OPŠTINA SJENICA

Naručilac projekta: Berina Glođević
Predmetna lokacija: K.P.1135, K.O. Čedovo, Sjenica.

DIREKTOR:
Edin Mustafić

Maj, 2025.godine, Sjenica

Naručilac projekta:
Berina Glođević

Projekat: URBANISTIČKI PROJEKAT IZGRADNJU
STAMBENOG OBJEKATA P+1 NA K.P. 1135,
K.O. Čedovo, 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

Broj tehničke dokumentacije: _____

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+1
 - osnove
 - preseći
 - izgledi - (fasade)

A - OPŠTA DOKUMENTACIJA

Na osnovu 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), 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 IZGRADNJU
STAMBENOG OBJEKTA P+1 NA K.P. 1135, K.O.
Čedovo, 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:

Broj tehničke dokumentacije: _____

IZJAVA

Ovim se potvrđuje da je urbanističko - tehnička dokumentacija:

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU OBJEKATA
TURISTIČKE NAMENE NA K.P. 1135, K.O. Čedovo, 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: _____

PROJEKTNII ZADATAK

Katastarsku parcelu K.P. 1135, upisanu u Listu nepokretnosti broj 315 za K.O. Čedovo, opština Sjenica, urediti kao građevinsku parcelu u celoj njenoj površini od 5070 m², za potrebe izgradnje stambenog objekta P+1 sa svim pratećim elementima (objektom, saobraćajnim površinama, zelenilom itd.). Parcelu urediti u skladu sa arhitektonskim rešenjima za tu vrstu objekata, prema potrebama korisnika i prema konfiguraciji terena koji je u blagom nagibu, odnosno padu od saobraćajnice prema unutrašnjosti parcele, a na osnovu postojećih zakonskih regulativa.

Naručilac projekta:
investitor

Berina Glodjević

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 stambenog objekta spratnosti P+1 (prizemlje + sprat) na K.P. 1135, K.O. Čedovo, opština Sjenica na zahvaćenom području Projekta.

Urbanističkim projektom obuhvaćena je K.P. 1135, K.O. Čedovo – opština Sjenica, na kojoj je nosilac prava svojine na zemljištu Berina Glođević.

Nosilac prava svojine na zemljištu koji je ujedno i investitor Urbanističkog projekta, podneo je zahtev Opštinskoj upravi (Odeljenju za urbanizam, imovinsko - pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica) za izdavanje Informacije o lokaciji za K.P. 1135, K.O. Čedovo, opština Sjenica. Na osnovu izdate Informacije o lokaciji broj: 07-353-202/2024 od 15.11.2024.god., pristupa se izradi Urbanističkog projekta za parterno uređenje dijela K.P. 1135, K.O. Čedovo, i izgradnju stambenog objekta P+1.

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-ispravka, 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 (K.P.1135, K.O. Čedovo, Sjenica) planski osnov predstavlja:

- Prostorni plan opštine Sjenica ("Opštinski službeni glasnik Sjenice", br. 7/2013).

1.2. Povod i cilj izrade Urbanističkog projekta:

Povod za izradu Urbanističkog projekta je pokrenuta inicijativa od strane investitora za izgradnju stambenog objekta P+1sa dve stambene jedinice sa pratećim sadržajem, na K.P. 1135, K.O. Čedovo, opština Sjenica.

Na predmetnoj lokaciji zahvaćenoj Urbanističkim projektom investitor ima potrebu da uredi prostor prema potrebama i zahtevima stambenog objekta sa smeštajnim kapacitetom od dva stana, I svim 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 uređenje 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, precizno se definišu pravila uređenja i građenja. (Mijenja se namjena iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište). Konkretna cilj izrade Urbanističkog projekta je uređenje parcele za stambeni objekat P+1 sa dva stana i potrebnim pratećim sadržajima, a sve u cilju racionalnijeg i kvalitetnijeg iskorišćenja prostora i estetskog oblikovanja pomenute parcele. To podrazumjeva urbanističko - arhitektonsko rešenje planiranog rešenja na datoj lokaciji tj. plansko uređenje zahvaćenog područja Urbanističkog projekta i bliže utvrđivanje urbanističko tehničkih uslova za lociranje, 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 k.p. 1135, K.O. Čedovo, naznačen je na grafičkom Listu br.1 i to će biti granice građevinske parcele za izgradnju objekata. Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta ima nepravilnu četvorougao nu geometrijsku formu ukupne površine 5070 m².

Granice zahvata Urbanističkog projekta su sledeće :

- **na zapadu** granicu formira preostali dio k.p. 1134, K.O. Čedovo;
- **na severu** granicu formira preostali dio k.p. 1134 i 1133, K.O. Čedovo;
- **na istoku** granicu formira lokalna saobraćajnica, k.p. 1427, K.O. Čedovo (Državni put 1b reda, br.21)
- **na jugu** granica se poklapa sa k.p. 1136/1 K.O. Čedovo .

Lokacija - Površina lokacije K.P. 1135, K.O. Čedovo, iznosi P=5070 m². 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 u rejonu intenzivnog mešovitog stočarstva van građevinskog područja naselja. Teren je u blagom nagibu, na parceli nema izgrađenih objekata. Pristup parceli je direktan sa postojeće pristupne saobraćajnice.

Zahvaćena parcela po vrsti zemljišta spada u kategoriju poljoprivredno zemljište, pašnjak 1.klase.

Elektroenergetska mreža i vodovodna mreža biće uređena prema uslovima koje su izdali EPS Čačak i JKP Vrela Sjenica - u 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);

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 celine 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. Izgradnja stambenog objekta (P+1);
2. Uređenje pristupa;
3. Parking mesta na parceli;
4. Uređenje okoliša i zelenila.

1.5.1. Urbanistički uslovi za lokaciju preuzeti iz Informacije o lokaciji :**Pravila uređenja i građenja objekata stambene i poslovne namene**

Za izgradnju, rekonstrukciju i dogradnju objekata stambene i poslovne namene 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.

Za sve slučajeve koji se ne mogu podvesti pod pravila utvrđena u delu 2.1.4. ovog Prostornog plana primenjuju se odredbe Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Službeni glasnik RS”, broj 50/2011).

Pravila uređenja i građenja odnose se na formiranje građevinskih parcela i izgradnju novih objekata, dogradnju i rekonstrukciju postojećih objekata stambene, stambeno-poslovne i poslovne namene. Objekti poslovne namene su kompatibilni sa stanovanjem i mogu se graditi u zonama pretežno stambene namene. Poslovne namene su namene koje nemaju negativnog uticaja na životnu sredinu, kao što su: pružanje intelektualnih usluga, tehnički i drugi servisi, trgovina, ugostiteljstvo, tradicionalni zanati i slične poslovne namjene.

2.1.4.4. Građevinska linija

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije iznosi 5,0 m, osim na dijelu državnog puta IB reda kada iznosi **20,0 m**, odnosno II reda 10,0 m, osim ukoliko je predmetni put proglašen naseljskom saobraćajnicom od strane nadležnog organa.

Ukoliko se novi objekat gradi kao zamena za postojeći objekat, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno pravilima izgradnje ovog Prostornog plana.

2.1.4.5. Regulaciona linija

Nije dozvoljeno građenje između regulacione i građevinske linije.

Sve objekte zatečene u pojasu između dve regulacione linije ili na površinama za javne namene gde ovim Prostornim planom nije dozvoljeno građenje (javne površine i javne zelene površine) prilikom realizacije plana, odnosno primenom pravila izgradnje iz ovog plana, porušiti u cilju zaštite javnog interesa.

2.1.4.6. Međusobna udaljenost objekata

Objekti na parcelama se postavljaju na propisanom rastojanju iz ovog Prostornog plana iz razloga protivpožarne zaštite, zaštite od obrušavanja snegova i atmosferskih voda, urbanističke i arhitektonske regulacije prostora.

Objekti na istoj parceli se postavljaju:

- na rastojanju od minimum 5,0 m od zida do zida za stambene namene, s tim da streha ne sme da prelazi 1,0 m;
- na rastojanju od minimum 6,0 m od zida do zida za stambeno-poslovne i poslovne namene, s tim da streha ne sme da prelazi 1,0 m;
- za postojeće objekte minimalno rastojanje može biti 4,0m od zida do zida, s tim da streha ne sme da prelazi 1m.

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta od granice građevinske parcele je za:

- objekte stambene namene – slobodnostojeće objekte na delu bočnog dvorišta severne orijentacije 1,5 m i na delu bočnog dvorišta južne orijentacije 2,5 m; dvojne objekte na bočnom delu dvorišta 4,0 m;
- objekte poslovne i stambeno-poslovne namjene na bočnom delu dvorišta 5,0 m.

2.1.4.7. Visina objekata

Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk. To ne isključuje pravo vlasnika na izbor manje spratnosti sa visinom do 12,0 m.

Za postojeće objekte koji su viši od 12,0 m prihvata se stečena obaveza prema izdatoj lokacijskoj i građevinskoj dozvoli.

Visina objekta za poslovne namjene ne može da bude veća od 16,0 m.

2.1.6. Pravila uređenja i građenja za objekte turističke namjene

Za izgradnju i rekonstrukciju objekata turističke namene 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 dijelu II Prostornog plana i da ne narušavaju sliku predjela.

Pravila uređenja i izgradnje objekata turističke namjene na postojećem i planiranom građevinskom području naselja sa specifičnom turističkom funkcijom, jesu:

- dozvoljava se izgradnja objekata za komercijalne **turističke usluge apartmanskog tipa** (stacionarne namjene, uslužne, **poslovne delatnosti** i garažiranje) u kompaktnom objektu, pod uslovom da ispunjavaju propisane sanitarno-higijenske i druge komunalne uslove;
- minimalna površina parcele je **20,0 a**;
- građevinska linija objekta je na minimum 5,0 m od regulacione linije, (odnosno **20m** za DP Ib reda), najmanja udaljenost od granica parcele iznosi 5,0 m i od susjednog objekta 10,0 m;
- maksimalan indeks zauzetosti je **20%** i maksimalan indeks izgrađenosti je 0,6;
- primenjuju se pravila za spoljni izgled objekta utvrđena u 2.1.4.9,
- maksimalna visina objekta je 12,0 m (od kote prizemlja do slemena);
- ograđivanje građevinske parcele se ne preporučuje;
- pristup parceli se obavezno obezbeđuje direktnim izlazom na javni put, minimalne širine prilaza 5,0 m;
- parkiranje i garažiranje vozila obezbeđuje se na sopstvenoj građevinskoj parceli (broj parking mesta 60% od broja apartmana), izvan površine javnog puta.

Energetska efikasnost svih objekata koji se grade, rekonstruišu, dograđuju, obnavljaju, adaptiraju i saniraju (stambene, javne, poslovne, turističke, sportsko-rekreativne, uslužne i druge namene, kultur-na dobra i objekti u njihovoj zaštićenoj okolini i drugi objekti koji koriste energiju) utvrđivaće se u postupku energetske sertifikacije i posjedovanjem energetskeg pasoša u skladu sa Pravilnikom o e-nergetskoj efikasnosti zgrada i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o e-nergetskim svojstvima zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 61/11).

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 predjela 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 spoljnjem 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.

K.P.1135, K.O. Čedovo ima direktan pristup na javnu saobraćajnu površinu, K.P. 1427, k.o. Čedovo koja predstavlja dio Državnog puta Ib reda, br.21 Sjenica-Ivanjica, a u svojinu je opštine Sjenica. Objekat na parceli postaviti na udaljenosti min 20m od regulacione linije Državnog puta.

U konkretnom slučaju pristup kompleksu će se ostvarivati direktno sa K.P. 1427.

NAPOMENA: Prostornim Planom opštine Sjenica rezervisan je koridor Tranzitnog obilaznog prstena oko naselja Sjenica, ukupne širine zaštitnog pojasa 385 m, od čega za širinu regulacije izdvojen pojas od 25m. Pošto je ovaj koridor u Prostornom Planu dat samo linijski, odnosno šematski na podlogama izrađenim u PDF formatu, a u Planu Generalne Regulacije Sjenice, (njegovim Četvrtim Izmjenama i Dopunama), taj koridor je precizno nanesen samo na dijelu K.O Sjenica, to je ova Služba za urbanizam utvrdila da će se produžetak tog prstena kroz K.O. Čedovo najverovatnije pružati trasom koja je data u grafičkom prilogu, a prema kojoj predmetnu parcelu ne zahvata pojas regulacije. Do izrade ovog Plana, na tom području može se raditi Urbanistički projekat za planirani poslovni objekat sa komercijalnim sadržajima.

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;

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 celinu 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 lovnog turizma na području koje nije u obuhvatu planskog dokumenta koji se može direktno primijeniti. Urb.projekat

može se raditi za jednu ili više katastarskih parcela ili za dijelove katastarskih parcela i u tom slučaju OBAVEZNO sadrži planiranu parcelaciju.

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

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 sastavni deo 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:

$$P_{\text{parc.}} = 5070 \text{ m}^2;$$

$$P_{\text{obj}} = 918 \text{ m}^2$$

$$P_{\text{pod obj.}} = 459 \text{ m}^2.$$

Koeficijent izgrađenosti: $K_{\text{izg}} = P_{\text{obj}} / P_{\text{parc.}} = 918/5070 = \underline{\underline{0,181}};$

Koeficijent zauzetosti parcele: $K_z = P_{\text{pod obj}} / P_{\text{parc}} \times 100\% = 459/5070 = 0,0905 \times 100 = \underline{\underline{9,05\%}}.$

1.5.3. Funkcionalna koncepcija Urbanističkog projekta :

Na zahvaćenom području Urbanističkog projekta, na k.p.br. 1135, K.O. Čedovo, urediće se jedna urbanističko - arhitektnska cjelina - građevinska parcela za izgradnju stambenog objekta sa dva stana, spratnosti prizemlje i sprat.

- Regulacionu liniju prema ulici sa istočne strane, čini granica državnog puta 1b reda, putnog pravca Sjenica-Ivanjica.

- Građevinska linija prema pristupnoj saobraćajnici je na 20 m od regulacione, na kojoj udaljenosti je najisturenija tačka objekta i postavljena. Ispadi na krovu (krovnataka)

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

- **Klasifikacione oznake: - 111 012 B** - Izdvojene kuće za stanovanje ili povremeni boravak, kao što su porodične kuće, vile, vikendice, letnjikovci, planinske kolibe, lovačke kuće - do 2000 m² i P+1+Pk;

- Spratnost novoplanog objekta je P+1 (prizemlje + sprat).

- 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 izvršiti 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. 1135, K.O. Čedovo, 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 1135 po planskom dokumentu predstavlja zemljište u građevinskom području naselja, u svojini Berine Glođević, nosioca izrade Urbanističkog projekta.
- Katastarska parcela, ovim Urbanističkim projektom pretvara se u građevinsku parcelu, namenjenju izgradnji stambenog objekata, spratnosti P+1 sa dva stana i pratećim sadržajem..
- Ukupna površina parcele je : $P = 5070 \text{ m}^2$
- Urbanistički projekat predstavlja urbanističko - tehnički dokument na osnovu koga će se zahvaćeno područje graditi i uređivati.

Ovim projektom planirano je uređenje k.p.1135, K.O. Čedovo, za potrebe izgradnju stambenog objekta i pristupnih tačaka. Pripremanje zemljišta obuhvata pripremne radove kao i opremanje zemljišta za izgradnju objekata komunalne infrastructure. tj. povezivanje planiranog objekta na gradsku mrežu infrastructure prema uslovima JKP Vrela Sjenica.

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 stambenog objekta, prizemlje i sprat, sa potrebnim pratećim sadržajima.

- Osnovna namena planiranog objekta jeste stanovanje;
- Svi planirani sadržaji, smješteni su u okviru jedinstvene građevinske celine.

- Tabela prikaz zahvaćenih površina Urbanističkog projekta:

A) – ukupna površina GRAĐEVINSKE PARCELE..... 5070 m²

B) - planirana izgrađenost u okviru građevinske parcele

1. ukupna površina građ.parcele..... 5070 m² (100%);
2. površina pod objektom - P_{bruto} prizemne etaže459 m² (9,05 %);
3. površina pod zelenilom..... 3793 m² (74,81%);
4. kolovozni zastori, parking prostori i površine pod trotoarima.....818 m² (16,13 %).

2.3.Opis potrebnih radova na postojećim objektima i građevinama:

Urbanističkim projektom na parceli planirano je uređenje parcele i izgradnja stambenog objekta P+1. Pripremanje zemljišta obuhvata istražne i pripremne radove kao i opremanje zemljišta koje obuhvata izgradnju objekata komunalne infrastructure. tj. povezivanje planiranog objekta na gradsku vodovodnu mrežu ukoliko u ovom dijelu naselja postoji.

2.4. Etapno rešenje privođenja prostora nameni:

Sama realizacija Urbanističkog projekta za izgradnju stambenog objekta spratnosti P+1, na građevinskoj / katastarskoj parceli br. 1135, K.O. Čedovo, zbog manjeg obima zahvata planiranih radova i namene, vršiće se u jednoj etapi, 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 uređenja 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 leve strane puta, koji vodi ka Ivanjici.

2.6.1. Saobraćajna mreža - interni saobraćaj:

- Objektu se pristupa sa državnog puta 1b reda. Sa ove saobraćajnice, zapadno se pristupa parceli odnosno novoplaniranom objektu.

2.6.2. Elektroenergetska mreža :

- Za potrebe priključenja planiranog novog objekta na elektroenergetsku mrežu potrebno je pribaviti Tehničke uslove za priključenje na distributivni elektro energetski sistem, a u skladu sa uslovima priključenja EPS - a, Elektrodistribucije Čačak. Ukoliko se bude ukazala prilika za to, investitor može predvideti izgradnju solarnih panela na krovu, kao alternativni način snabdevanja električnom energijom.

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 mrežu, investitor je u obavezi da sam reguliše način odlaganja otpadnih voda, i to 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. Grafički prikaz položaja septičke jame dat je na listu br. 5 (SINHON PLAN INFRASTRUKTURE)

Uslovi za vodovod postoje i izradiće se prema uslovima JKP Vrela Sjenica.

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 ili pelet.

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 poniruću 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 Glavnig 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:

Predmetna katastarska parcela ima izlaz na saobraćajnicu. Unutar parcele formira se kolski i pešački prilaz stambenom objektu. Isti je potrebno 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, funkcija stanovanje, sa parternim uređenjem i komunalnom opremom.

- Tip izgradnje: Na predmetnoj građevinskoj parceli planiran je slobodnostojeći objekat spratnosti P+1 (prizemlje+sprat).

3.2.2. Urbanistička mreža linija:

a) Regulaciono i nivelaciono rešenje:

Urbanističkim projektom parcelacije i uređenja k.p.1135, 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 blagom nagibu tako da se u nju pristupa sa apsolutne visinske kote 1020.57 mnv, dok se u objekat ulazi na nešto višoj koti, 1021.41 mnv. Za nultu, relativnu kotu uzeta je visina ulaza u objekat.

- Regulaciona linija građevinske parcele zadržava postojeće katastarske međe prema saobraćajnici. Građevinska linija planiranog objekta na parceli prema pomenutoj saobraćajnicama se formira u odnosu na postojeću regulacionu liniju saobraćajnice, tako da je objekat lociran na rastojanju od 20 m.

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 na delu bočnog dvorišta severne orijentacije 1,5 m i na delu bočnog dvorišta južne orijentacije 2,5 m.

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

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:

Planirani gabarit dat Urbanističkim projektom je predpostavljeni, orijentacioni gabarit u skladu sa Projektnim zadatkom investitora.

c) Spratnost objekta i visina objekta:

Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk. To ne isključuje pravo vlasnika na izbor manje spratnosti sa visinom do 12.0 m. Ovim Urbanističkim projektom predviđa se spratnost P+1, ali se kasnije može predvideti veća spratnost za + Pk i u tom slučaju se mogu samo ishodovati Lokacijski uslovi i Građevinska dozvola za dogradnju potkrovlja, uz poštovanje parametara data Prostornim Planom opštine Sjenica.

d) Obezbeđenje pristupa parceli, položaj ulaza i parkiranje:

Planirana građevinska parcela ima direktan pristup na državni put 1b reda, br.21, sa zapadne 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. Zbog veće sagledivosti prostora, preporučuje se transparentna ograda do 1,4m, odnosno zidana do 0,9m, računajući od kote trotora.

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. Krovna konstrukcija je drvena od četinarara II klase, na jednu vodu sa nagibom krova, prekriven limom.

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 spoljnog 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 73,04 %.

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

kanalizacionih 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 oobezbediti 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

- Objekt 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.

- **Vetrovi** - 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, raskršćivanje, 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.glsnik 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: _____

4. Uslovi i mere za realizaciju Urbanističkog projekta

Ovaj Urbanistički projekat je urbanističko - tehnički dokument, koji predstavlja pravni i urbanistički osnov za uređenje k.p.1135 K.O. Čedovo i izgradnju stambenog objekta - P+1 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).

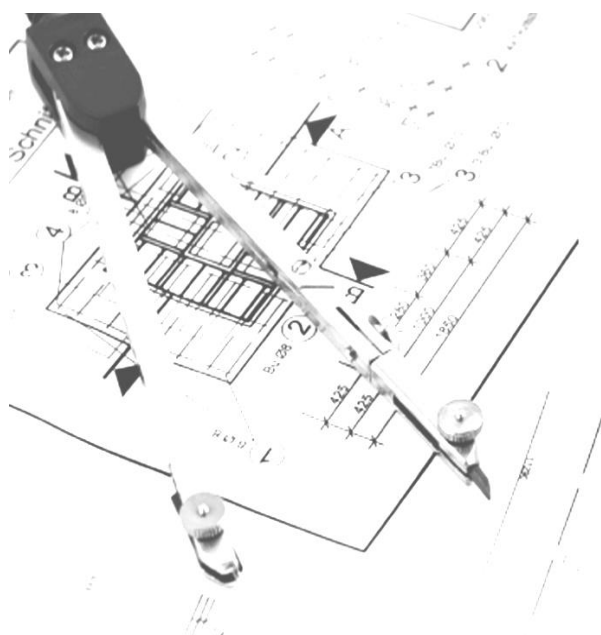
Organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma potvrđuje da Urbanistički projekat nije u suprotnosti sa urbanističkim planom višeg reda, prostornim planom jedinice lokalne samouprave odnosno - Prostornim planom opštine Sjenica ("Opšt. Sl. Gl. Sjenice", br. 7/2013)

Urbanistički projekat je overen 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.

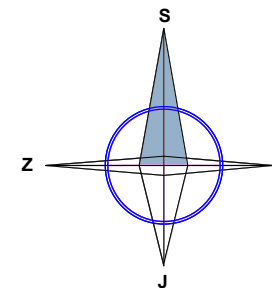
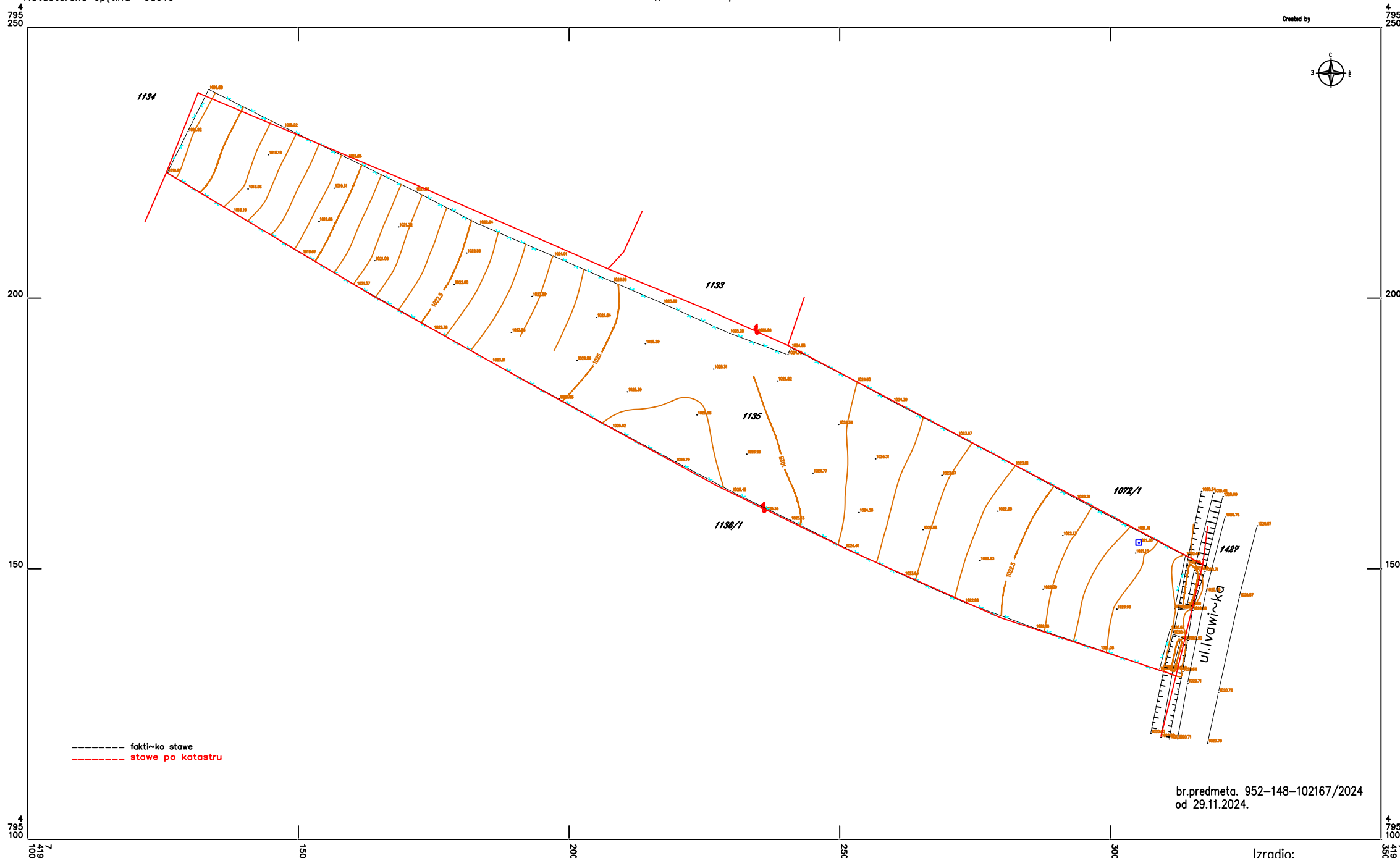
Projekat stupa na snagu posle potvrđivanja i potpisivanja od strane lokalne samouprave Opštine Sjenica.

GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
Katastarska opština Čedovo

KATASTARSKO – TOPOGRAFSKI PLAN
ul. „Ivankićka“ kp.br.1135 KO. Čedovo



Amel Hurić
Licenca broj 01036715

RAZMERA 1:500

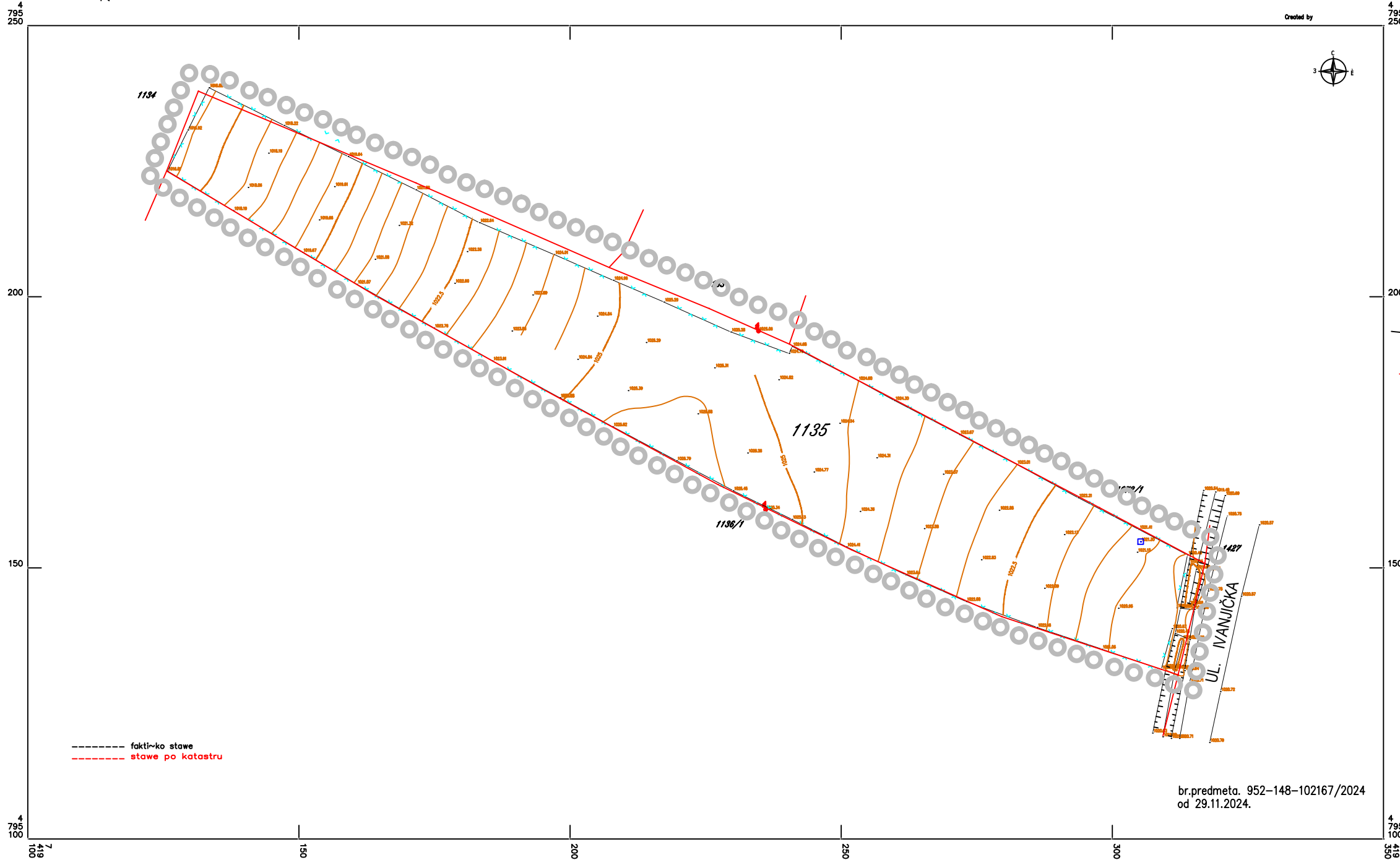
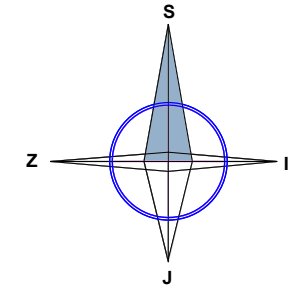
Izradio:
GeoMap

br.predmeta. 952-148-102167/2024
od 29.11.2024.

"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	Berina Glodević		
Lokacija:	K.P. 1135, K.O. Čedovo, Sjenica		
Vrsta teh. dokument.:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 1135, K.O. Čedovo opština Sjenica i izgradnju stambenog objekta P+1		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf:
Projektant - saradnik:		Licenca br.:	Paraf:
Naziv crteža:	KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN		
RAZMERA: R=1:1000	DATUM: APRIL, 2025. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 1

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
Katastarska opština Čedovo

KATASTARSKO – TOPOGRAFSKI PLAN
ul. „Ivanjčka“ kp.br.1135 KO. Čedovo



LEGENDA:

- FAKTIČKO STANJE NA TERENU
KATASTARSKO STANJE
OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

----- faktičko stanje
----- stanje po katastru

br.predmeta. 952-148-102167/2024
od 29.11.2024.

Amel Hurić
Licenca broj 01036715

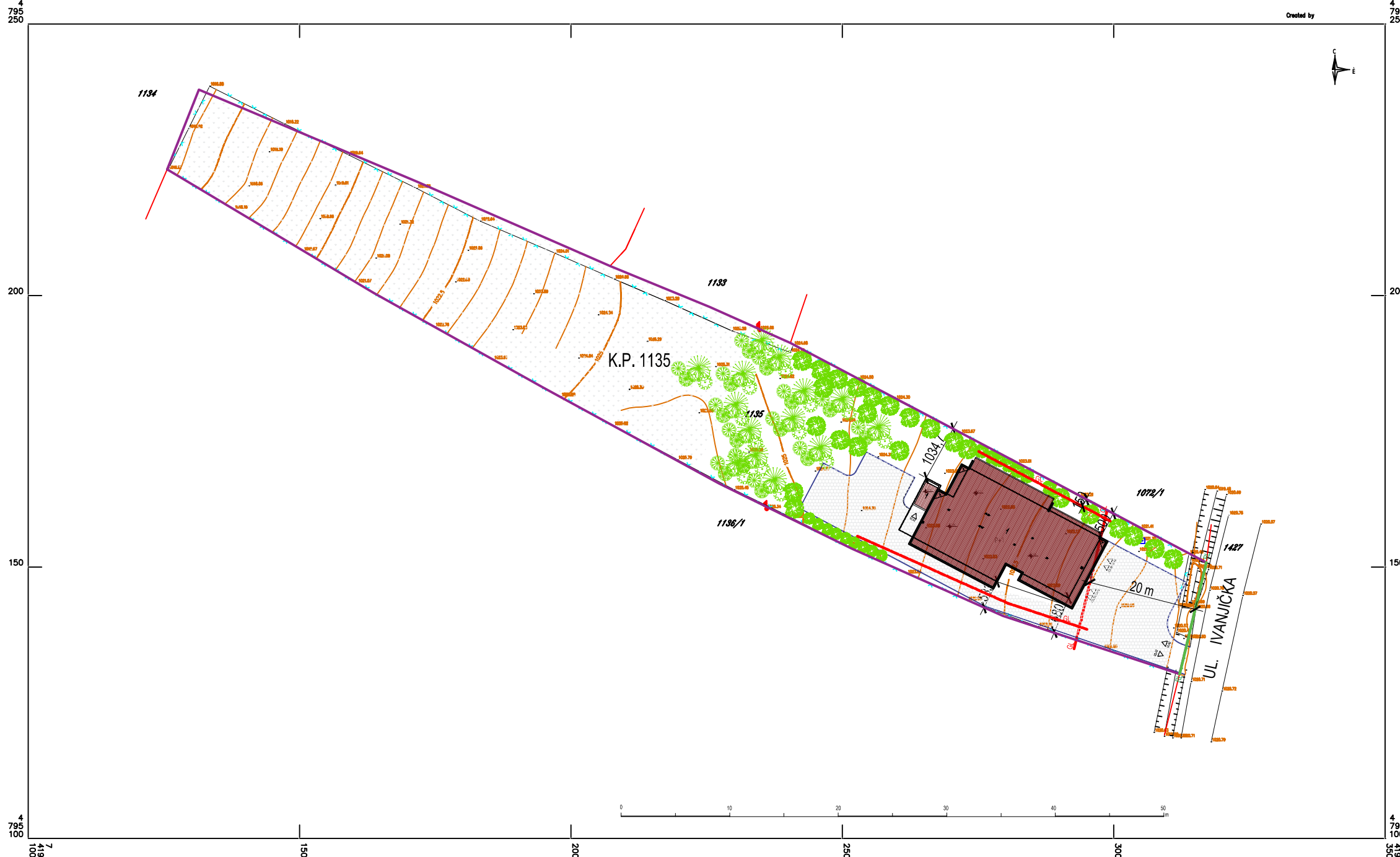
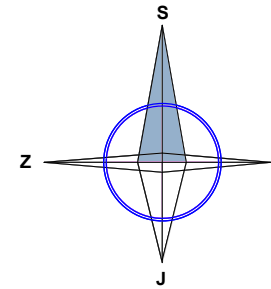
RAZMERA 1:500

Izradio:
GeoMap

"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	Berina Glodević		
Lokacija:	K.P. 1135, K.O. Čedovo, Sjenica		
Vrsta teh. dokument.:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 1135, K.O. Čedovo opština Sjenica i izgradnju stambenog objekta P+1		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf:
Projektant - saradnik:		Licenca br.:	Paraf:
Naziv crteža:	OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA		
RAZMERA: R=1:1000	DATUM: APRIL, 2025. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 2

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
Katastarska opština Čedovo

KATASTARSKO – TOPOGRAFSKI PLAN
ul. „Ivanjčka“ kp.br.1135 K.O. Čedovo



LEGENDA:

- GRADEVINSKA PARCELA
- KOLSKO- PJEŠAČKI PRISTUP
- NISKO RASTINJE
- PLANIRANI OBJEKAT
- APSOLUTNE VIS. KOTE
- IZOHIPSE
- GRADEVINSKA LINJA
- REGULACIONA LINJA

Amel Hurić
Licenca broj 01036715

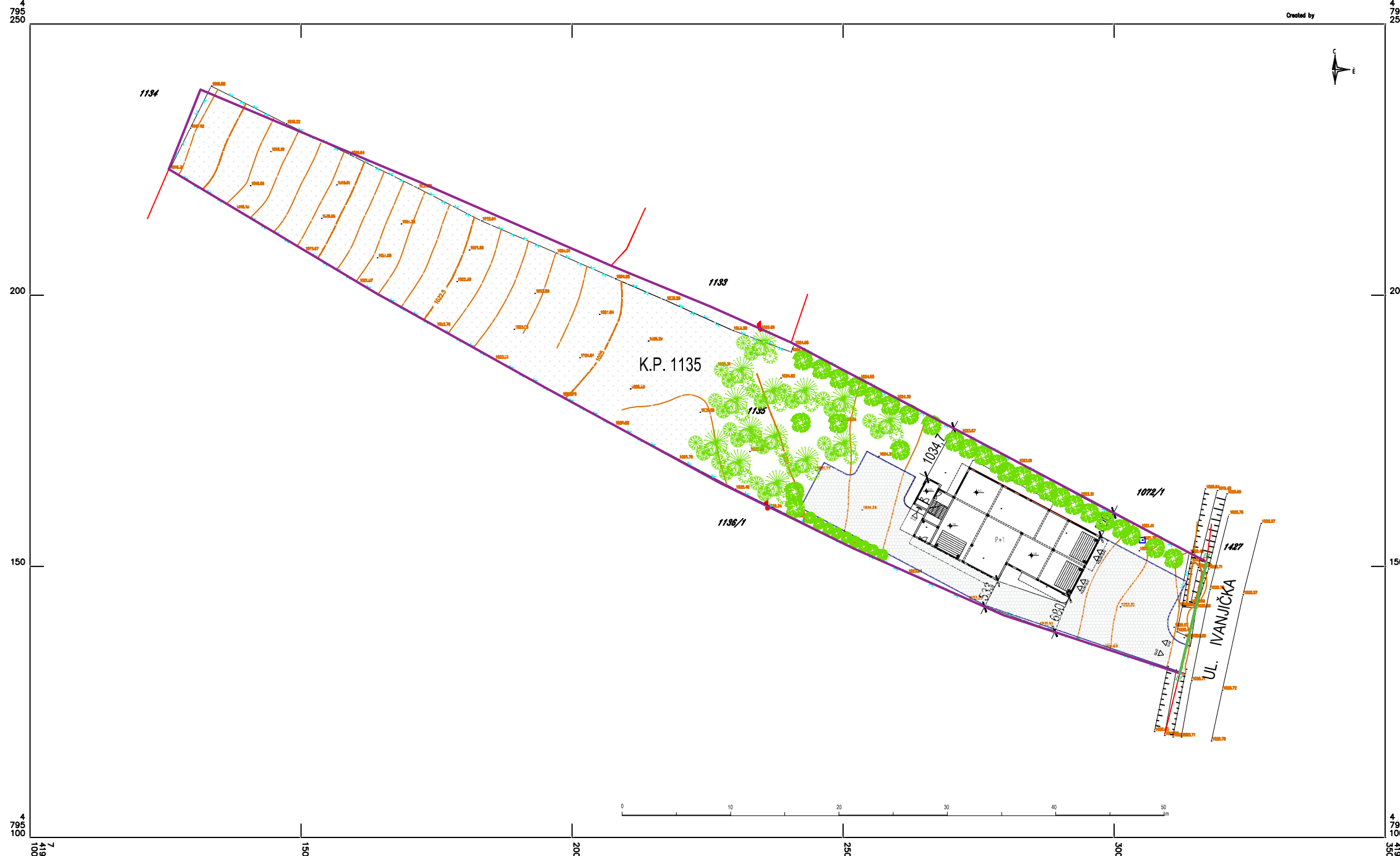
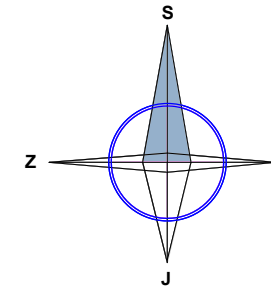
RAZMERA 1:500

Izradio:
GeoMap

"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	Berina Glođević		
Lokacija:	K.P. 1135, K.O. Čedovo, Sjenica		
Vrsta teh. dokument.:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 1135, K.O. Čedovo opština Sjenica i izgradnju stambenog objekta P+1		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf :
Projektant - saradnik:		Licenca br.:	Paraf :
Naziv crteža:	SITUACIONO REŠENJE		
RAZMERA: R=1:1000	DATUM: APRIL, 2025. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 3

REPUBLIKA SRBIJA
OP[STINA SJENICA
Katastarska opština Ćedovo

KATASTARSKO – TOPOGRAFSKI PLAN
ul. „Ivanjčka“ kp.br.1135 K.O. Ćedovo



Amel Hurić
Licenca broj 01036715

RAZMERA 1:500

Izradio:
GeoMap

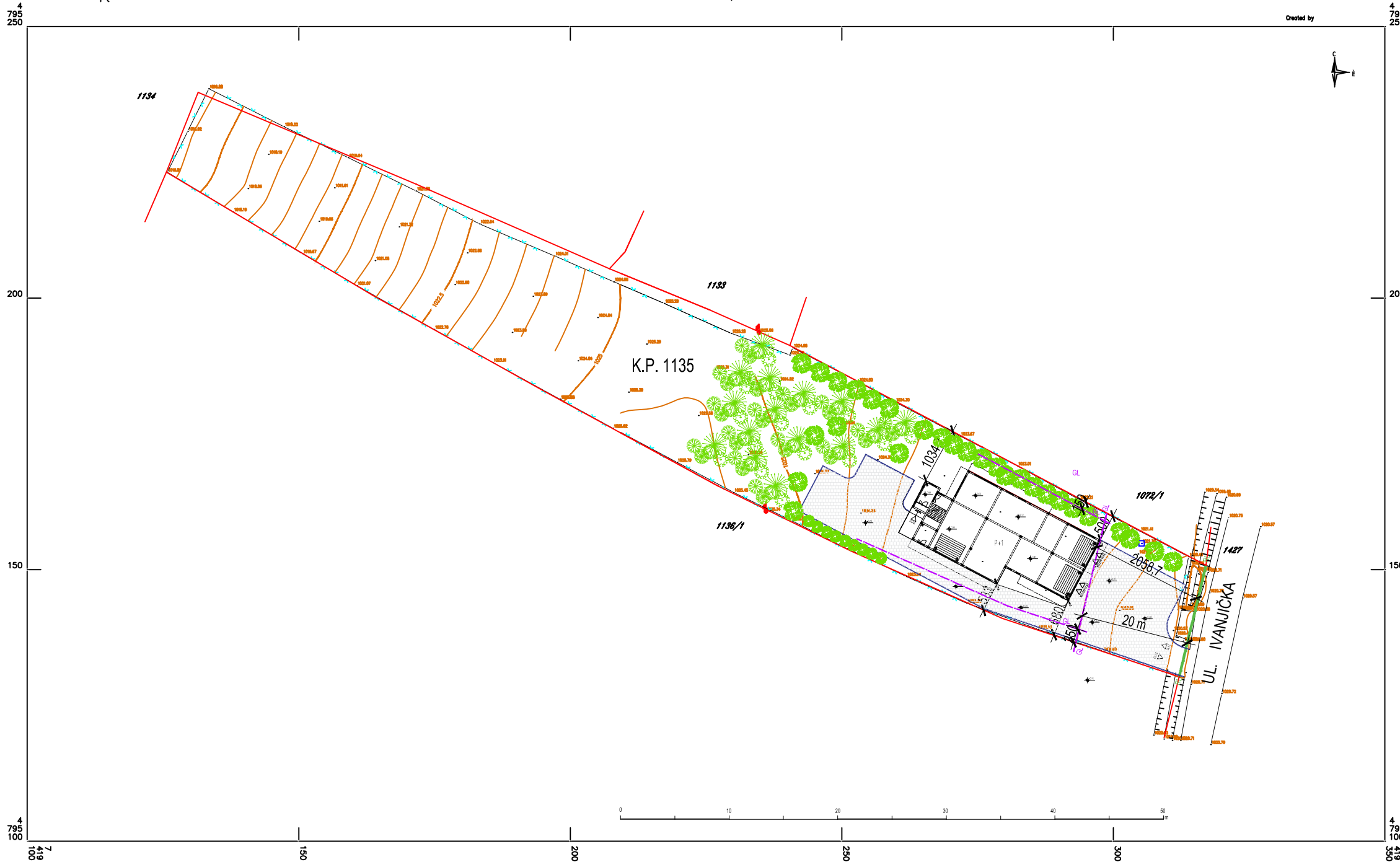
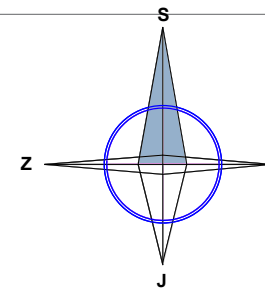
LEGENDA:

- GRADEVINSKA PARCELA
- KOLSKO-PJEŠAČKI PRISTUUP
- NISKO RASTINJE
- PLANIRANI OBJEKAT
- APSOLUTNE VIS. KOTE
- IZOHIPSE
- VISOKO RASTINJE

"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	Berina Glođević		
Lokacija:	K.P. 1135, K.O. Ćedovo, Sjenica		
Vrsta teh. dokument.:	URBANISTIČKI PROJEKT ZA UREĐENJE K.P. 1135, K.O. Ćedovo opština Sjenica i izgradnju stambenog objekta P+1		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf:
Projektant - saradnik:		Licenca br.:	Paraf:
Naziv crteža:	PARTERNO REŠENJE		
RAZMERA: R=1:1000	DATUM: APRIL, 2025. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 4

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
Katastarska opština Čedovo

KATASTARSKO – TOPOGRAFSKI PLAN
ul. „Ivanjčka“ kp.br.1135 K.O. Čedovo



Amel Hurić
Licenca broj 01036715

RAZMERA 1:500

Izradio:
GeoMap

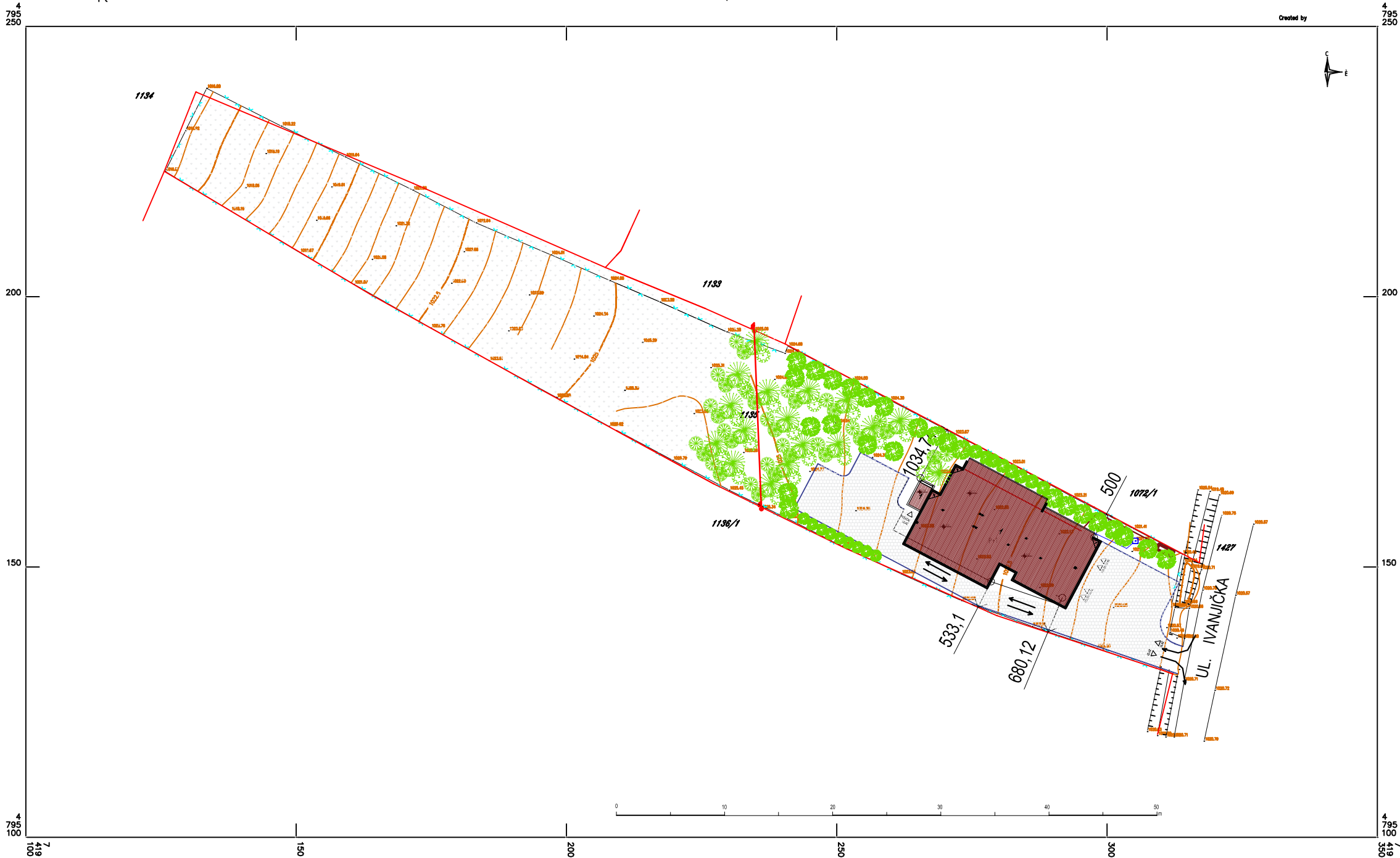
LEGENDA:

- PLANIRANI OBJEKAT
- KOTIRANJE
- RELATIVNE VISINSKE KOTE
- APSOLOTNE VIS. KOTE
- GRAĐEVINSKA LINJA

"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	Berina Glodević		
Lokacija:	K.P. 1135, K.O. Čedovo, Sjenica		
Vrsta teh. dokument.:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 1135, K.O. Čedovo opština Sjenica i izgradnju stambenog objekta P+1		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf:
Projektant - saradnik:		Licenca br.:	Paraf:
Naziv crteža:	REGULACIONO NIVELACIONO RJEŠENJE		
RAZMERA: R=1:1000	DATUM: APRIL, 2025. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 5

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
Katastarska opština Čedovo

KATASTARSKO – TOPOGRAFSKI PLAN
ul. „Ivanjčka“ kp.br.1135 KO. Čedovo



Amel Hurić
Licenca broj 01036715

RAZMERA 1:500

Izradio:
GeoMap

LEGENDA:

- PLANIRANI OBJEKT
- ABSOLUTNE VIS. KOTE
- IZOHPSE
- GRADEVINSKA LINJA
- SAOBRAĆAJ U MIROVANJU
- ŠAHT I PRIKLJUČAK ZA VODU
- PEŠAČKI I KOLSKI PRISTUPI
- SEPTIČKA JAMA
- DELEKOVOD



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

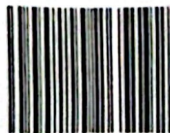


POLAGANJE SEPTIČKE JAME U ROV

"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	Berina Glodević		
Lokacija:	K.P. 1135, K.O. Čedovo, Sjenica		
Vrsta teh. dokument.:	URBANISTIČKI PROJEKT ZA UREĐENJE K.P. 1135, K.O. Čedovo opština Sjenica i izgradnju stambenog objekta P+1		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf:
Projektant - saradnik:		Licenca br.:	Paraf:
Naziv crteža:	SINHRON PLAN INFRASTRUKTURE		
RAZMERA: R=1:1000	DATUM: APRIL, 2025. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 6



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000220265192

Регистар привредних субјеката
БП 147648/2023

Дана, 30.10.2023. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код EDIN MUSTAFIĆ PREDUZETNIK PROJEKTNИ BIRO SMART PROJEKT NOVI PAZAR, са матичним/регистарским бројем: 66252507, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Един Мустафић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката, региструје промена података код:

EDIN MUSTAFIĆ PREDUZETNIK PROJEKTNИ BIRO SMART PROJEKT NOVI PAZAR

Регистарски/матични број: 66252507

и то следећа промена:

☐ Промена пословног седишта:

Брише се:

Седиште: 7.ЈУЛИ 62, НОВИ ПАЗАР, Србија

Број и назив поште: 36300

Уписује се:

Седиште: СТАНЕ БАЧАНИН 28, НОВИ ПАЗАР, Србија

Број и назив поште: 36300 Нови Пазар

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 25.10.2023. године регистрациону пријаву промене података број БП 147648/2023 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, 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.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 131/2022).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

2-12/2024-31950

д. 12.12.2024. године



ову члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
С", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,
ерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

се потврђује да је Ханкија У. Ганић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0735 04

зори урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката

и издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
зу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 27.11.2025.
е, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
е Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

Наш број: 8Е.1.1.0-D-07.06-60012-25

Ваш број:

Чачак, 20.02.2025

БЕРИНА ГЛОЂЕВИЋ

ЈАБЛАНИЧКА бр. ББ

36310 СЈЕНИЦА

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 1135 на К.О. ЧЕДОВО,), ЧЕДОВО, ЧЕДОВО ББ

Поводом Вашег захтева, наш број 8Е.1.1.0-D-07.06-60012-25, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 1135 на К.О. ЧЕДОВО,), ЧЕДОВО, ЧЕДОВО ББ, обавештавамо Вас следеће:

У непосредној близини парцеле пролази постојећи надземни вод 1кV из ТС 10/0,4 „Чедово“, урађен голим проводником типа АлЧе 4х35мм², који не сме бити угрожена градњом објеката.

У случају потребе за измештањем електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз предходну сагласност „Електродистрибуције 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 „ЕПС Дистрибуција“ 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.

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ 100001378
Матични број 07005466

Страна 1 од 1

JAVNO KOMUNALNO PREDUZEĆE "VRELA " SJENICA

UL. RIFATA BURDŽEVIĆA TRŠA BB

PIB: 100946072; MAT.BR. 07175213; TEL:020/744-929

ZAVODNI BROJ:747/25

DANA: 10.4.2025.

Predmet: Odgovor na zahtev br.295/25 od 10.2.2025. za izdavanje tehničkih uslova za mogućnost priključenja na komunalnu infrastrukturu , a cilju izrade I odobrenja urbanističkog projekta za uređenje I izgradnju objekta na kat.parceli br. 1351 KO Čedovo

Podnosilac zahteva: Berina Glođević

- Stambeni Objekat spratnosti P+1
- Broj katastarske parcele:1135
- Katastarska opština: ČEDOVO

Tehnička služba JKP „ Vrela” Sjenica razmotrila je priloženu dokumentaciju I na osnovu svega izdaje sledeće:

1. Vodovodna mreža

JKP „ Vrela” Sjenica poseduje vodovodnu mrežu profila 5/4' polietilen u ulici Muhadžerskoj (kat.parcela br. 1427 k.o. Čedovo). Prosečna dubina na kojoj se nalaze vodovodne instalacije iznosi oko 90cm. prosečan pritisak vodovodne mreže na predmetnoj deonici iznosi oko 2 bara. Sastavni deo ovih tehničkih uslova jeste grafički deo. Takođe napominjemo da naša opština ne poseduje katastar podzemnih instalacija tak da podaci iz grafičkog dela dokumentacije nisu 100% precizni.

2. Fekalna Kanalizaciona mreža

JKP „ Vrela” Sjenica ne poseduje fekalnu kanalizacionu u delu grada gde će se graditi navedeni objekat, niti je planirana izgradnja iste.

3. Kišna kanalizaciona mreža

JKP „Vrela” Sjenica ne poseduje fekalnu kanalizacionu u delu grada gde će se graditi navedeni objekat, niti je planirana izgradnja iste.

Prilog:

Situacija sa ucrtanim podacima

U Sjenici,

10.04.2025.



Za JKP Vrela

V.D. Direktora Nermin Ljajić



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 Pravilnika o sadržini informacije o lokaciji i o sadržini lokacijske dozvole ("Sl. gl. RS", br. 3/2010), kao i na osnovu Pravilnika opštini pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. Gl. RS" br. 22/15), Odjeljenje za urbanizam i imovinsko-pravne poslove zaštitu životne sredine, opštine Sjenica, izdaje

INFORMACIJU O LOKACIJI
SA MOGUĆNOSTIMA I OGRANIČENJIMA PARCELACIJE IZGRADNJE
POSLOVNO-STAMBENOG OBJEKTA SA APARTMANIMA U K.O. ČEDOVO

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: - **GLOĐEVIĆ BERINA;**
BROJ KATASTARSKE PARCELE: - **K.P. 1135, K.O.ČEDOVO;**
MJESTO: - **ud DP Ib reda, br.21, Čedovo, 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) **CJELINA, ODNOSNO ZONA** u kojoj se nalazi parcela: - **REJON INTENZIVNOG MJEŠOVITOG STOČARSTVA;**
- 3) **NAMJENA ZEMLJIŠTA:** - **VAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA;**
- 4) **REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA:** - **G.L. na 20m od regulacione linje DP Ib reda;**
- 5) **PRAVILA GRAĐENJA I PARCELACIJE:** Investitor na predmetnoj parceli planira da izgradi veći objekat, poslovnog karaktera u prizemlju, dok će na spratu biti stambeni sadržaji, tj.apartmani.

Objekti javne namjene mogu da se grade u zonama sa pretežno stambenom i poslovnom namjenom, kao i na postojećim i planiranim parcelama za javne namjene utvrđenim šematskim prikazima uređenja naselja.

Za izgradnju svih novih, dogradnju i rekonstrukciju postojećih objekata javne namjene obavezna je izrada urbanističkog projekta. U slučaju fazne izgradnje urbanistički projekat se radi za cjelinu kompleksa sa jasno naznačenim fazama izgradnje koje se mogu realizovati na način da svaka faza može da funkcioniše samostalno i kao dio cjeline.

IZVOD IZ PPO-a Sjenica:

1.4.1. Osnovni pravci privrednog razvoja

Privredni razvoj opštine Sjenica zasnivaće se na podsticanju sledećih prioriteta:

- 1) bolje korišćenje saobraćajno-geografskog položaja za privlačenje investicija i obrtnih sredstava, povećanjem kvaliteta saobraćajne povezanosti s tržištima u bližem (Crna Gora, Bosna i Hercegovina, Republika Srbija, Kosovo i Metohija) i širem okruženju (bliskoistočne i evropske zemlje);
- 2) jačanje izvozne orijentacije privrede, posebno industrijskih grana sa tradicijom (prehrambena, tekstilna, i dr.), uz podizanje kvaliteta sektora usluga (trgovine, transporta, distribucija robe, posebno jačanje sektora turizma, vodoprivrede, energetike i komplementarnih usluga, nefinansijskih usluga – istraživanje tržišta, poslovno povezivanje i marketinška podrška i dr.);
- 3) ubrzanje procesa privatizacije i restrukturiranja privrede u pravcu oblikovanja savremene tržišno profilisane privrede zasnovane na znanju, novim tehnologijama, preduzetništvu;
- 4) revitalizacija postojećih proizvodnih kapaciteta, u prvom redu rudnika, i otvaranje novih saglasno principima održivog razvoja kroz ekonomski opravdane i ekološki prihvatljive proizvodne programe, koji doprinose porastu zaposlenosti i smanjenju ekoloških pritisaka na okruženje;

organizacija turističkog prostora, prema prirodnim i stvorenim uslovima i resursima, na cjelovite 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 celovite 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, safari, snou-bord i drugih rekreativnih zimskih aktivnosti; planinarskih i izletničkih tura, jahanja, planinskog bicikliziranja, 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 Crna Gora (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).

2.1.4. Pravila uređenja i građenja objekata stambene i poslovne namene

Za izgradnju, rekonstrukciju i dogradnju objekata stambene i poslovne namene 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.

- 5) povećanje zaposlenosti i unapređenje kvaliteta života na celokupnom području razvojem malih i srednjih preduzeća i preduzetništva (MSPP) kao osnovnih pokretača razvoja, konkurentnosti, zapošljavanja i smanjenja siromaštva;
- 6) stvaranja povoljnog ambijenta za privlačenje investicija (unapređenje finansijskog, administrativnog, institucionalnog, prostornog/lokacionog okvira i dr);
- 7) pospešivanje klsterskog udruživanja, formiranje kancelarije ili službe za lokalni ekonomski razvoj, kao i savremenih industrijskih i preduzetničkih zona kao efikasnih instrumenata za podsticanje razvoja MSP;
- 8) efikasnije korišćenje postojećih prirodnih i ljudskih resursa u budućem privrednom razvoju, jačanjem poslovne, proizvodne i razvojne koordinacije i kooperacije privrednih subjekata u cilju zajedničkog nastupa, nabavke sirovina, obezbeđenja kredita, poboljšanja uslova plasmana i naplate, stvaranja robnih marki i sl.

Veći dio manjih proizvodnih, uslužnih, servisnih i poslovnih kapaciteta usmeravaće se u opštinski centar, druge centre u mreži naselja i pojedina naselja, uz korišćenje postojećih lokacija i objekata, rentiranjem i zakupom. Na usmeravanje razmeštaja proizvodnih i ostalih kapaciteta uticaće i prostorna povezanost sa sirovinским bazama ili tržištima – prehrambene industrije sa transportom i skladištenjem svežeg mesa, voća i šumskih plodova, tekstilnih, transportnih i trgovinskih firmi sa dobrim transportnim lokacijama (putevima, aerodromom), pojedinih proizvođačkih firmi sa drugim naseljima opštine i susednim opštinama.

Zajedno sa razvojem sektora MSP, posebna pažnja posvetiće se i razvoju mikro-biznisa i tzv. porodičnih firmi (uključujući zanatske, trgovinske i druge radnje, zadruge, turizam i sl.), kao osnovnim karikama u privrednom lancu i dijelu sektora MSP.

Značajnu podršku razvoju celokupnog sektora obezbijediće opštinska uprava, uvođenjem poslovanja u legalne tokove, obezbeđivanjem poreskih olakšica i poboljšavanjem privredne i investicione klime, uz pomoć oko plasmana, kreditnih sredstava i sl.

1.4.2. Prostorni razmeštaj industrije i MSP (Referalna karta 1)

Usmeravanje razmeštaja industrije i MSP na području opštine zasnivaće se na sledećim opredeljenjima i principima:

- 1) povećanje stepena iskorišćenosti aktiviranih zona/kompleksa/lokaliteta u Sjenici i rubnoj zoni urbanog područja, kao i u drugim naseljima u kojima postoje razvojne mogućnosti, uz podizanje kvaliteta infrastrukturne opremljenosti i sprovođenje mjera zaštite životne sredine;
- 2) podsticanje razvoja iniciranih i/ili formiranja novih kompleksa/lokaliteta, u skladu sa režimima zaštite prirodnih i kulturnih dobara i resursa u naseljima koja imaju interes i uslove za razvoj preduzetništva, posebno u subopštinskom i centrima zajednice naselja, sa: (i) povoljnim prostorno-razvojnim uslovima za smeštaj MSP (u pogledu uslova za izgradnju, raspoložive radne snage, sprovođenja mera zaštite okruženja); (ii) zadovoljavajućim nivoom uređenosti/opremljenosti tehničkom infrastrukturom za smeštaj MSP; (iii) osnovnim aktivnostima baziranim na lokalnim razvojnim potencijalima (kroz više faze prerade poljoprivrednih i šumskih proizvoda);
- 3) lociranje mikro-biznisa i porodičnih firmi na postojećem izgrađenom zemljištu seoskih naselja, određivanjem tipa i obima proizvodnje i pružanja usluga, kao i zaštitnih rastojanja na osnovu procenjenog uticaja na okruženje, uz preduzimanje neophodnih mera zaštite životne sredine i poštovanje pravila izgradnje i uređenja prostora;
- 4) povećanje saobraćajne i komunikacijske dostupnosti postojećih i planiranih lokacija u centrima i pojedinim naseljima na ruralnom području opštine, obezbeđenjem kvalitetnih veza sa državnim putevima.

1.4.2.4. Privreda – Turizam

Potencijali za razvoj cjelogodišnje 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 cjelogodišnje 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;

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 dijelu II Prostornog plana i da ne narušavaju sliku predjela.

Pravila uređenja i izgradnje objekata turističke namjene na postojećem i planiranom građevinskom području naselja sa specifičnom turističkom funkcijom, jesu:

- dozvoljava se izgradnja objekata za komercijalne **turističke usluge apartmanskog tipa** (stacionarne namjene, uslužne, **poslovne delatnosti** i garažiranje) u kompaktnom objektu, pod uslovom da ispunjavaju propisane sanitarno-higijenske i druge komunalne uslove;
- minimalna površina parcele je **20,0 a**;
- građevinska linija objekta je na minimum 5,0 m od regulacione linije, (odnosno 20m za DP Ib reda), najmanja udaljenost od granica parcele iznosi 5,0 m i od susjednog objekta 10,0 m;
- maksimalan indeks zauzetosti je **20%** i maksimalan indeks izgrađenosti je 0,6;
- primenjuju se pravila za spoljni izgled objekta utvrđena u 2.1.4.9,
- maksimalna visina objekta je 12,0 m (od kote prizemlja do slemena);
- ograđivanje građevinske parcele se ne preporučuje;
- pristup parceli se obavezno obezbeđuje direktnim izlazom na javni put, minimalne širine prilaza 5,0 m;
- parkiranje i garažiranje vozila obezbeđuje se na sopstvenoj građevinskoj parceli (broj parking mesta 60% od broja apartmana), izvan površine javnog puta.

Energetska efikasnost svih objekata koji se grade, rekonstruišu, dograđuju, obnavljaju, adaptiraju i saniraju (stambene, javne, poslovne, turističke, sportsko-rekreativne, uslužne i druge namene, kultur-na dobra i objekti u njihovoj zaštićenoj okolini i drugi objekti koji koriste energiju) utvrđivaće se u postupku energetske sertifikacije i posjedovanjem energetskog pasoša u skladu sa Pravilnikom o e-nergetskoj efikasnosti zgrada i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o e-nergetskim svojstvima zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 61/11).

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 predjela 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 spoljnjem omotaču (fasada, pod i krov) i unutrašnje stepenište u spratnim objektima;
- svaka afirmacija stvaranja arhitektonske autentičnosti, bazirane na građevinskoj tradiciji podneblja je preporučljiva.

Za sve slučajeve koji se ne mogu podvesti pod pravila utvrđena u delu 2.1.4. ovog Prostornog plana primenjuju se dredbe Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Službeni glasnik RS”, broj 50/2011).

Pravila uređenja i građenja odnose se na formiranje građevinskih parcela i izgradnju novih objekata, dogradnju i rekonstrukciju postojećih objekata stambene, stambeno-poslovne i poslovne namene. Objekti poslovne namene su kompatibilni sa stanovanjem i mogu se graditi u zonama pretežno stambene namene. Poslovne namene su namene koje nemaju negativnog uticaja na životnu sredinu, kao što su: pružanje intelektualnih usluga, tehnički i drugi servisi, trgovina, ugostiteljstvo, tradicionalni zanati i slične poslovne namjene.

2.1.4.4. Građevinska linija

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije iznosi 5,0 m, osim na dijelu državnog puta IB reda kada iznosi **20,0 m**, odnosno II reda 10,0 m, osim ukoliko je predmetni put proglašen naseljskom saobraćajnicom od strane nadležnog organa.

Ukoliko se novi objekat gradi kao zamena za postojeći objekat, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno pravilima izgradnje ovog Prostornog plana.

2.1.4.5. Regulaciona linija

Nije dozvoljeno građenje između regulacione i građevinske linije.

Sve objekte zatečene u pojasu između dve regulacione linije ili na površinama za javne namene gde ovim Prostornim planom nije dozvoljeno građenje (javne površine i javne zelene površine) prilikom realizacije plana, odnosno primenom pravila izgradnje iz ovog plana, porušiti u cilju zaštite javnog interesa.

2.1.4.6. Međusobna udaljenost objekata

Objekti na parcelama se postavljaju na propisanom rastojanju iz ovog Prostornog plana iz razloga protivpožarne zaštite, zaštite od obrušavanja snegova i atmosferskih voda, urbanističke i arhitektonske regulacije prostora.

Objekti na istoj parceli se postavljaju:

- na rastojanju od minimum 5,0 m od zida do zida za stambene namene, s tim da streha ne sme da prelazi 1,0 m;
- na rastojanju od minimum 6,0 m od zida do zida za stambeno-poslovne i poslovne namene, s tim da streha ne sme da prelazi 1,0 m;
- za postojeće objekte minimalno rastojanje može biti 4,0 m od zida do zida, s tim da streha ne sme da prelazi 1,0 m.

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta od granice građevinske parcele je za:

- objekte stambene namene – slobodnostojeće objekte na delu bočnog dvorišta severne orijentacije 1,5 m i na delu bočnog dvorišta južne orijentacije 2,5 m; dvojne objekte na bočnom delu dvorišta 4,0 m;
- objekte poslovne i stambeno-poslovne namjene na bočnom delu dvorišta 5,0 m.

2.1.4.7. Visina objekata

Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk. To ne isključuje pravo vlasnika na izbor manje spratnosti sa visinom do 12,0 m.

Za postojeće objekte koji su viši od 12,0 m prihvata se stečena obaveza prema izdatoj lokacijskoj i građevinskoj dozvoli.

Visina objekta za poslovne namjene ne može da bude veća od 16,0 m.

2.1.6. Pravila uređenja i građenja za objekte turističke namjene

Za izgradnju i rekonstrukciju objekata turističke namene 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.

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.

K.P.1135, K.O. Čedovo ima direktan pristup na javnu saobraćajnu površinu, K.P. 1427, k.o. Čedovo koja predstavlja dio Državnog puta Ib reda, br.21 Sjenica-Ivanjica, a u svojini je opštine Sjenica. Objekat na parceli postaviti na udaljenosti min 20m od regulacione linije Državnog puta.

U konkretnom slučaju pristup kompleksu će se ostvarivati direktno sa K.P. 1427.

NAPOMENA: Prostornim Planom opštine Sjenica rezervisan je koridor Tranzitnog obilaznog prstena oko naselja Sjenica, ukupne širine zaštitnog pojasa 385 m, od čega za širinu regulacije izdvojen pojas od 25m. Pošto je ovaj koridor u Prostornom Planu dat samo linijski, odnosno šematski na podlogama izrađenim u PDF formatu, a u Planu Generalne Regulacije Sjenice, (njegovim Četvrtim Izmjenama i Dopunama), taj koridor je precizno nanesen samo na dijelu K.O Sjenica, to je ova Služba za urbanizam utvrdila da će se produžetak tog prstena kroz K.O. Čedovo najverovatnije pružati trasom koja je data u grafičkom prilogu, a prema kojoj predmetnu parcelu ne zahvata pojas regulacije. Do izrade ovog Plana, na tom području može se raditi Urbanistički projekat za planirani poslovni objekat sa komercijalnim sadržajima.

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;

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 celinu 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 lovnog turizma na području koje nije u obuhvatu planskog dokumenta koji se može direktno primjeniti. Urb.projekat može se raditi za jednu ili više katastarskih parcela ili za dijelove katastarskih parcela i u tom slučaju OBAVEZNO sadrži planiranu parcelaciju.

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

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

Obrađivač predmeta:
Avdić Adelina, dipl.inž.arh



REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA SJENICA

ODJELJENJE ZA IMOVINSKO-PRAVNE,
URBANISTIČKE I INSPEKCIJSKE POSLOVE

BROJ: 07-353-202/2024

DATUM: 15.11.2024. god

SJENICA

INFORMACIJA O LOKACIJI- grafički prilog 1
ZA KAT.PARCELU 1135, k.o. ČEDOVO

PODNOŠILAC ZAHTEVA: GLOĐEVIĆ BERINA

MJESTO: Čedovo, uz Državni put Ib reda, opština Sjenica

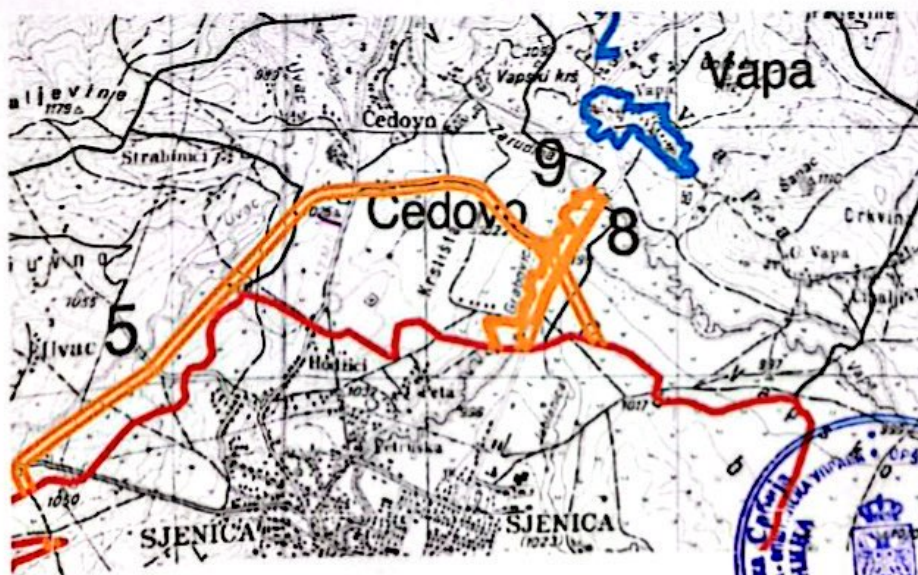
- Informacija o lokaciji izdaje se na osnovu PROSTORNOG PLANA OPŠTINE SJENICA (Opšt.sl.gl. 7/2013, usvojen 08.11.2013.)

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



LEGENDA:

- GRANICA PROSTORNOG PLANA
- GRANICA OPŠTINE
- POVEZANOST LOKACIJE SA GRADSKIM CENTROM
- ORIENTACIONI POLOŽAJ KORIDORA TRANZITNOG PRISTENA
- REJON PAŠNJAČKOG GOVEDARSTVA
- REJON INTENZIVNOG MEŠOVITOG STOČARSTVA
- PAŠNJAČKI REJON
- POSTOJEĆE ŠUME
- PLANIRANE ŠUME
- OSTALE POVRŠINE
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
- PRIVREDNO-INDUSTRIJSKI KOMPLEKSI I LOKALITETI
- KOMPLEKSI I LOKALITETI EKSPLOATACIJE ILI OBRADBE
- EKSPLOATACIJA MINERALNIH SIROVINA
- REZERVE MINERALNIH SIROVINA
- SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA
- AUTOPUT BEOGRAD - ALŽE JADRAN - VARUJ ISTOK 2
- DRŽAVNI PUT I REDA
- OBILAZNICA SJENICE
- DRŽAVNI PUT II REDA
- OPŠTINSKI PUT



IZVOD IZ PPO-a SJENICE - NAČIN SPROVOĐENJA PLAN

- GRANICA PLANA GENERALNE REGULACIJE - OBILAZNICA OKO SJENICE
- GRANICA PGR-a SJENICA
- GRANICA ŠEMATSKIH PRIKAZA NASELJA
- KATASTARSKE OPŠTINE
- PREDMETNA PARCELA

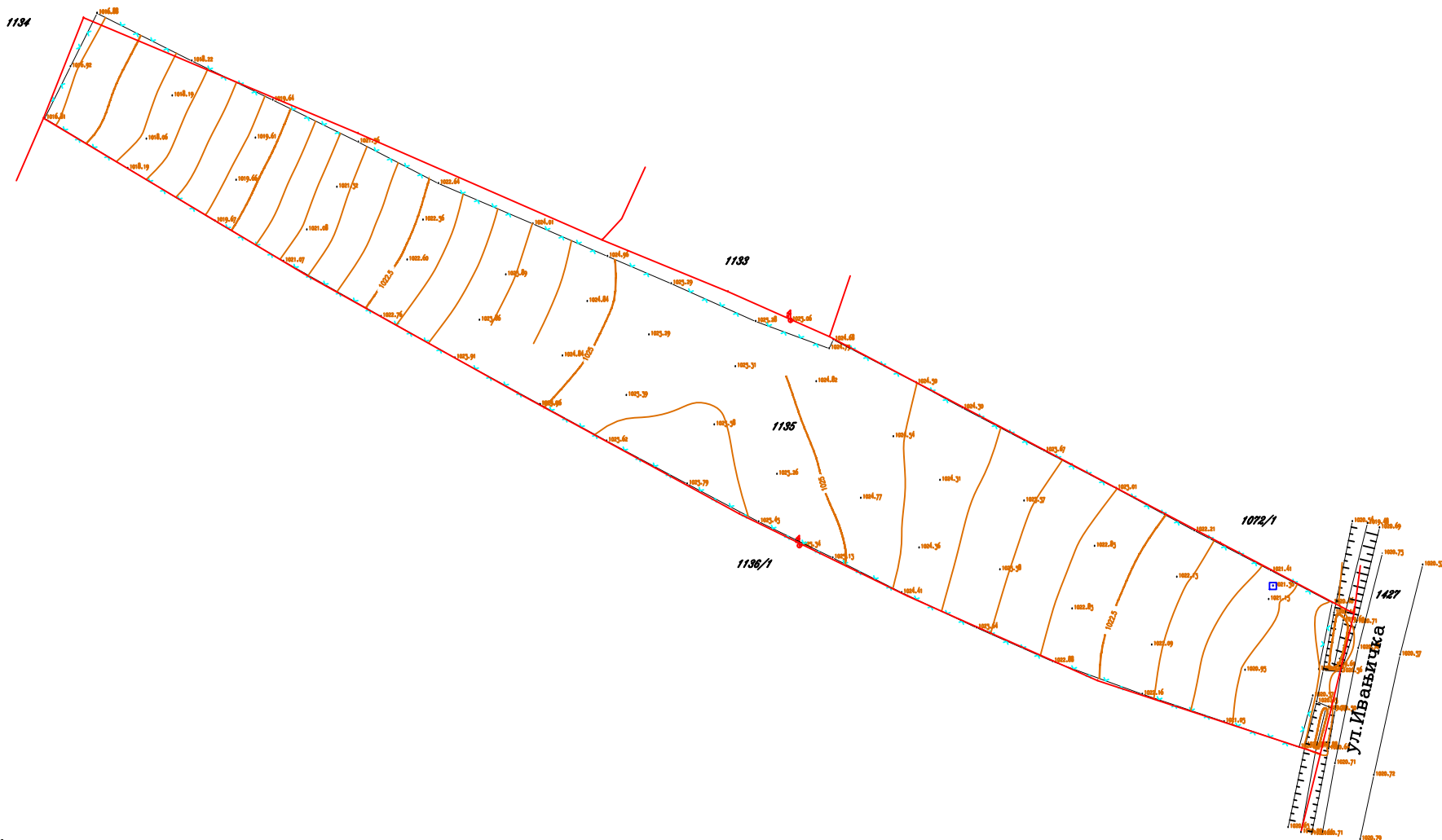
OBRADIVAČ PREDMETA:
Avdjić Adelina, dipl.inž.arh

[Signature]



PRIMKOVODILAC ODJELJENJA:
Karišik Osman, dipl.pravnik

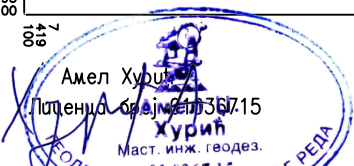
[Signature]



----- фактичко стање
----- стање по катастру

бр.предмета. 952-148-102167/2024
ог 29.11.2024.

РАЗМЕРА 1:500





РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Сјеница

Милорада Јовановића 66

Број: 953-148-45458/2024

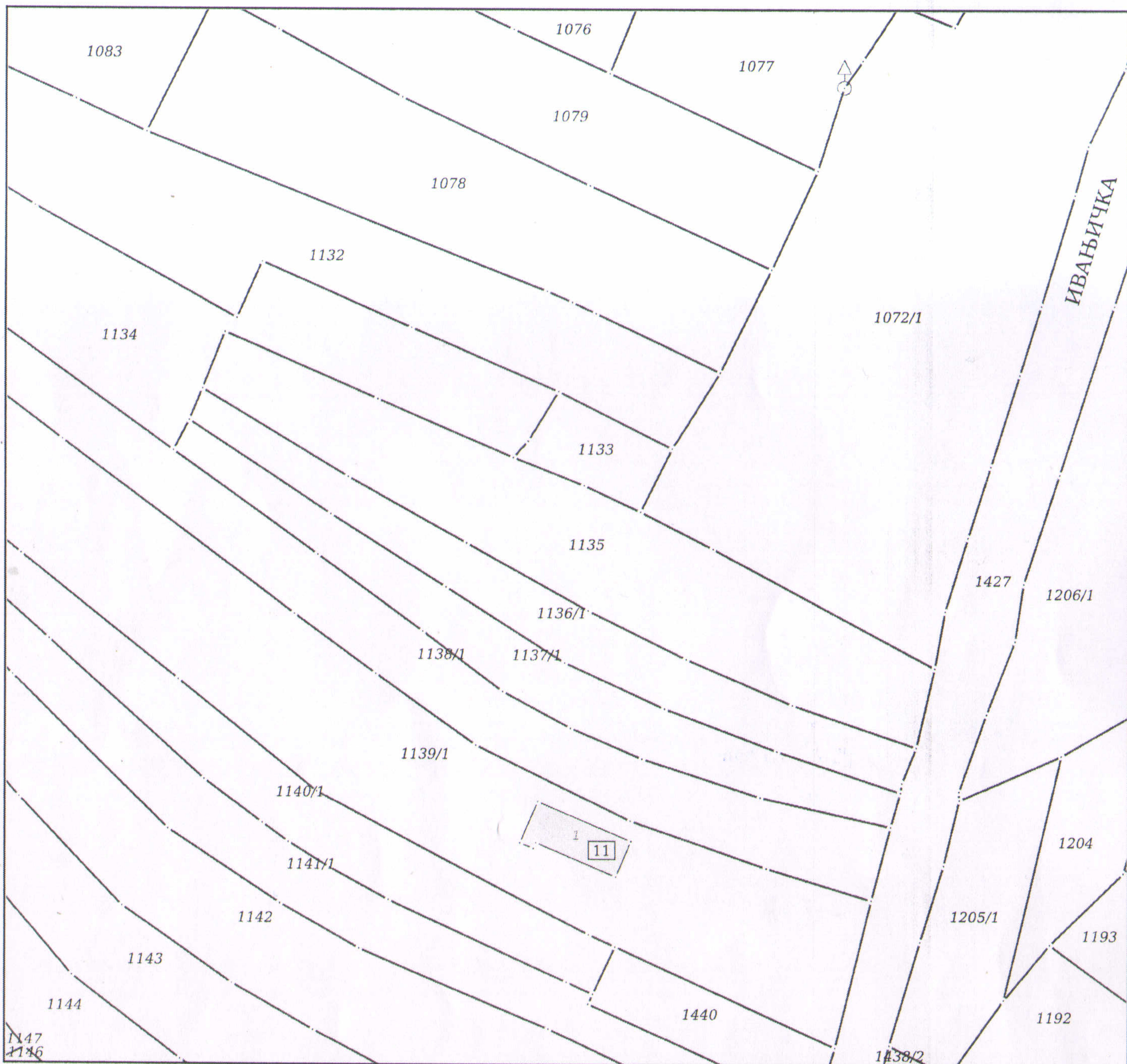
КО: Чедово

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

1135

Размера штампе: 1:1500



Датум и време издавања:

01.11.2024 године у 08:26



Овлашћено лице:

М.П.

Danko Milikic

01.11.2024. 9:16:49

Одштампани примерак оригиналног електронског документа



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 12.5.2025. 10:22:36

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	a652a29d-0113-48b0-9ad9-06e6267f8ba8
Матични број општине:	71072
Општина:	СЈЕНИЦА
Матични број катастарске општине:	739847
Катастарска општина:	ЧЕДОВО
Датум ажурности:	09.05.2025. 14:24
Служба:	СЈЕНИЦА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	РОСУЉЕ
Број парцеле:	1135
Површина m²:	5070
Број извода (*):	315
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ПАШЊАК 1. КЛАСЕ
Површина m²:	5070
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ГЛОЂЕВИЋ (МЕСУД) БЕРИНА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележба парцеле	
*** Нема забележбе ***	
* Ранији број листа непокретности.	