

BIRO ZA PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE URBICOSJENICA

# URBANISTIČKI PROJEKAT

za izgradnju objekata turističke namene



**kp br 4423 i 4423 KO Štavalj**

Odgovorni urbanista:

Rejhan Tandirović dipl ing arh

br lic 200 1151 09

datum:

13.09.2024.god,Sjenica

Odgovorno lice:

Rejhan Tandirović dipl ing arh

OBRADIVAČ PROJEKTA.....BIRO ZA PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE  
URBICO SJENICA

INVESTITOR..... Jelić Jelena, Sjenica,

## RADNI TIM

RUKOVODILAC IZRADE:

Rejhan Tandirović dipl. ing arh

Odgovorno lice:

Rejhan Tandirović dipl ing arh

## OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. IZVOD IZ REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA

2. RJEŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG  
PROJEKTANTA-URBANISTE

3. LICENCA ODGOVORNOG URBANISTE

4. IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000161790708

БП 155983/2019  
Датум, 10.10.2019. 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 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Рејхан Тандировић

доноси

#### РЕШЕЊЕ

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

**REJHAN TANDIROVIĆ PR PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE URBICO SJENICA**

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Рејхан Тандировић  
ЈМБГ: 2803976784521

Пословно име предузетника:

**REJHAN TANDIROVIĆ PR PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE URBICO SJENICA**

Скраћено пословно име предузетника: **REJHAN TANDIROVIĆ PR URBICO**

**Пословно седиште:** Лењина бб, Сјеница, Србија  
**Број и назив поште:** 36310 Сјеница  
**Регистарски број/Матични број:** 65594617  
**ПИБ додељен од Пореске Управе РС:** 111687673  
**Почетак обављања делатности:** 10.10.2019 године  
**Претежна делатност:** 7111 - Архитектонска делатност  
Предузетник се региструје на: неодређено време  
**Адреса за пријем електронске поште:** rejhant@gmail.com

Страна 1 од 2

### Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 04.10.2019. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 155983/2019, за регистрацију:

#### REJHAN TANDIROVIĆ PR PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE URBICO SJENICA

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у дипозитиву 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. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

#### 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 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



#### ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање. Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

*Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у писаним писмима и другим документима*

Na osnovu čl. 45. **Zakona o planiranju i izgradnji** („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 i 37/2019- dr. Zakon, 9/20 i 52/21), i člana 77. **Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja** („Službeni glasnik RS”, broj 32/19

## **R E Š E N J E**

O odredjivanju odgovornog Urbaniste za izradu tehnicke dokumentacije- Urbanističkog projekta objekata turističke namene na: kpbr4423, 4424KO Štavalj, Opština Sjenica

Odredjuje se :

1. ODGOVORNI URBANISTA.....Rejhan Tandirović dipl.ing.arh.

kao lice koje ispunjava Zakonom propisane uslove za izradu tehničke dokumentacije predviđene sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14 i 145/14).

Biro za projektovanje i planiranje  
"Urbico" Sjenica

**Rejhan Tandirović dipl.ing.arh**

Rešenjem Biroa za projektovanje i planiranje "Urbico" Sjenica, određen sam za odgovornog urbanistu za izradu Urbanističkog projekta objekata turističke namene na kpbr4423, 4424KO Štavalj, Opština Sjenica

Na osnovu predhodnog, dajem sledeću

## **IZJAVU**

Da su prilikom izrade tehničke dokumentacije: Urbanističkog projekta objekata turističke namene na kpbr4423, 4424KO Štavalj, Opština Sjenica korišćeni svi važeći propisi, standardi i normativi čija je primena obavezna pri izradi predmetne dokumentacije a shodno odredbama sa Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 i 37/2019- dr. Zakon, 9/20 i 52/21), i člana 77. **Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja** („Službeni glasnik RS“, broj 32/19

ODGOVORNI URBANISTA.....Rejhan Tandirovic dipl.ing.arh.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Рејхан И. Тандировић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 2803976784521

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1 151 09**



У Београду,  
2. јула 2009. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарић  
дипл. грађ. инж.



## II TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

### A. TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. UVOD
2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
3. SMERNICE IZ POSTOJEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE
4. PODLOGA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
5. GRANICE OBUHVATA
6. KARAKTERISTIKE TERENA
7. CILJ I ZNAČAJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
8. PARCELE
9. OPIS PLANIRANIH INTERVENCIJA NA PODRUČJU URB.PROJEKTA
  - Situaciono rešenje, kompozicioni plan i parterno rešenje
  - Uslovi za izgradnju objekata
  - Uslovi za uređenje lokacije
  - Uslovi priključenja na mrežu infrastrukturnih objekata
10. USLOVI I MERE ZAŠTITE I OČUVANJA ŽIVOTNE SREDINE
  - Vodni uslovi
  - Zaštita od elementarnih nepogoda
  - Zaštita od požara
  - Zaštita od zemljotresa
  - Sakupljanje i odnošenje čvrstog otpada
  - Zaštita nepokretnih kulturnih dobara
  - Zaštita prirode
11. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PROJEKTA

## **B. GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA**

1. Regulaciono nivelaciono rešenje lokacije
2. Saobraćaj sa komunalnom infrastrukturom
3. Idejna arhitektonska rešenja
4. Parcelacija sa analitičkim tačkama

## **C. DOKUMENTACIJA PROJEKTA**

1. Informacija o lokaciji
2. Kopija plana
3. List nepokretnosti
4. Uslovi nadležnih institucija

# TEKSTUALNI DEO

## 1. UVOD

Povod izrade urbanističkog projekta je zahtev investitora da se za kp br. kpbr4423, 4424KO Štavalj, Opština Sjenicaomogući urbanističko arhitektonska razrada prostora, kao i zakonska procedura za dobijanje građevinske dozvoleza izgradnju objekata turističke namene.Navedena parcela je u vlasništvu Jelić Marije, u daljem tekstu investitora.

Površinekatastarskih parcela:kpbr4423, 4424KO Štavalj, Opština Sjenica datesu u listu nepokretnosti ,dok u obuhvatu Urbanističkog projekta površina građevinske parcele je GP10977m2.

Katastarske parcesu van građevinskog područja.tj izvan Plana generalne regulacije Sjenice i nalaze se u seoskom području –Štavalj,I u obuhvatu su važećeg Prostornog plana Sjenice.

Urbanistički projekat radi se po zahtevu vlasnika zemljišta, odnosno investitora . Opštinska uprava Opštine Sjenica – Odeljenje za urbanizam, I imovinsko pravne poslove je Informacijom o lokaciji br. 04-353-125/2024od 02.07.2024god, uputila investitora na izradu Urbanističkog projekta.

Urbanističkim projektom se radi urbanističko arhitektonska razrada lokacije u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS„,br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US,98/13-odluka US, 132/14 i 145/14).

## 2. PRAVNI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov za izradu urbanistickog projekta za izgradnju objekata turističke namenekpbr4423, 4424KO Štavalj, sadrzan je u:

- Zakonu o planiranju i („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 i 37/2019- dr. Zakon, 9/20 i 52/21),i člana 37. **Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja** („SlužbeniglasnikRS“, broj32/19

-Prostorni plan Opštine Sjenica (Opšt. Sl.gl.7/2013, usvojen od 08.11.2013)

Urbanističkim Projektom, stvaraju se uslovi:

- za izgradnju objekta turističke namene

-za utvrđivanje opštih pravila urbanističke regulacije

-za definisanje urbanističkih pokazatelja: stepen izgrađenosti i stepen iskorišćenosti zemljišta.

### **3. SMERNICE IZ POSTOJEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE**

#### **PROSTORNI PLAN OPŠTINE SJENICA**

- Prostornim planom opštine Sjenica (Opšt. Sl.gl.7/2013, usvojen od 08.11.2013)

nalaže se da je za novu izgradnju van građevinskog područja kao i promenu namena zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko koje je infrastrukturno opremljeno (minimalna komunalna opremljenost-elektroenergetika) obavezna izrada Urbanističkog projekta, u skladu sa članovima 60-64 Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14 i 145/14).

- Prostornim planom opštine Sjenica (Opšt. Sl.gl.7/2013, usvojen od 08.11.2013),

dozvoljena je izgradnja:

- objekata turističkih i pratećih sadržaja (vikend kuća) pod uslovom da ispunjavaju propisane sanitarno-higijenske uslove I da nisu u suprotnosti sa režimima zaštite uspostavljenim u delu II; Prostornog plana, i da ne narušavaju sliku predela I ambijenta

- Urbanistički parametri za objekte turističko – uslužne namene:

- dozvoljeni indeks zauzetosti 40% maksimalno

- dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,4 maksimalno

- primenjuju se pravila za spoljni izgled objekta utvrđena u delu 2.1.4.9; Prostorni plan Sjenice

- minimalna površina građevinske parcele je 8ari

- maksimalna visina novog ili rekonstruisanog objekta je 7m

#### **POSEBNI USLOVI**

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta investitor je pribavio posebne uslovenadležnih institucija i komunalnih preduzeća:

- Tehničke uslove o mogućnostima za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu Javnog Komunalnog preduzeća „Seoski vodovodi” Sjenica broj 1434/24 od 19.08.2024. godine

#### **4. PODLOGA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA**

Urbanistički projekat je rađen na katastarsko topografskoj podlozi u analognom I digitalnom obliku R=1:500 koji je izradio Izradio: GEO-MAP ,Sjenica,zavedeno pod 952-148-55522/2024. god

Odgovorno lice:Amel Hurićdipl.ing.geod.

#### **5. GRANICE OBUHVATA**

Granica Urbanističkog projekta obuhvatajukturastarsku parcelu to kpbr4423, 4424KO Štavalj, tako da se granica, površina građevinske parcele poklapa sa granicom i površinom dveju katastarskih parcela.

Površina područja razrade urbanističkog projekta iznosi 10977 m<sup>2</sup>.

#### **6. KARAKTERISTIKE TERENA**

##### **PRIRODNI I STVORENI USLOVI**

Područje projekta je delimično izgrađeno, na severoistočnoj padini nadmorske visine od 1083 – 1095m<sup>n</sup>v .

Svojom istočnom stranomgrađevinska parcela naslanja se najavni put (kp br 5488 KO Štavalj), koji je u vlasništvu Opštine Sjenica, put preko koga se saobraćajno povezuje sa ostalom mrežom seoskih i atarskih puteva.

#### **7. CILJ I ZNAČAJ IZRADE PROJEKTA**

Cilj izrade Urbanističkog projekta je urbanističko – arhitektonska razrada lokacije, odnosno, preispitivanje mogućnosti za izgradnju objekata i uređenja kompleksa u skladu sa potrebom korisnika zemljišta, planom višeg reda i urbanističkim parametrima.

Značaj izrade projekta je stvaranje mogućnosti za realizaciju ideje da se kroz prijatan boravak I odmor u ovom kompleksu prikažu i učine dostupnim ambijentalne i prirodne karakteristike krajolika u tipičnoj lokalnoj formi pojedinačnih objekata, uz poštovanje planinske autohtone arhitekture i specifičnosti lokalne tipologije.

## 8. PARCELE

Ovaj urbanistički projekat radi se za kp br. 4423,4424 KO Štavalj formirajući jedinstvenu građevinsku parcel GP1, površine 10977m<sup>2</sup>. Parcele su u nagibu prema severoistočnoj strani, dajući prostoru jedinstven karakter vizura i otvorenosti prema širem reonu sela Lopiže i u daljini kanjonu reke Uvca.

## 9. OPIS PLANIRANIH INTERVENCIJA NA PODRUČJU URBANISTIČKOG PROJEKTA SITUACIONO REŠENJE, KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO REŠENJE

Prema zahtevu investitora na predmetnoj lokaciji se planira izgradnja turističkog kompleksa-objekata turističke namene- drvenih vikend kuća .

Na postojećoj građevinskoj parceli postoji već izgrađen turističko ugostiteljski sportski sadržaj, tako da se planiranom izgradnjom dodatne 4 vikendice proširuje smeštajni kapacitet i obogaćuje turistička ponuda. Shodno ovom zahtevu, uslovljenosti iz Prostornog plana opštine Sjenice i postojećim stvorenim, prirodnim i infrastrukturnim uslovima, ovim Urbanističkim projektom urađena je urbanističko-arhitektonska razrada lokacije.

Prostorna organizacija rađena je u skladu sa mogućnostima lokacije za planiranu namenu sa ciljem formiranja kvalitetnog i savremenog rešenja.

Prema predloženom situacionom rešenju površine na predmetnoj parceli mogu se svrstati na:

površine pod objektima (ranije izgrađeni objekti i novoplanirani objekti), saobraćajne površine i zelene površine.

### **Površine pod objektima:**

### **Novo projektovani objekti:**

—4 **Vikend kuće** planinske autohtone arhitekture;

- **4 vikend kuće, spratnosti P+Pk, -dimenzija 13,3mx6.5m),**

Vikend kuće su apartmanskog tipa. Prizemlje namenjeno boravku, dok su sobe za spavanje u potkrovljima. Idejna rešenja tipskih objekata data suna grafičkom prilogu. Grafički prilog br3 urbanističkog projekta.

### **Postojeći objekti:**

1. Stambeno ugostiteljski objekat spratnosti P+Pk;
2. Ugostiteljski objekat spratnosti P+Pk;
3. Ostava

4. Senjaci i staja
5. Sportski teren za košarku
6. Teren za tenis

#### **Saobraćajne površine:**

Kompleks je preko javne saobraćajnice, opštinskog puta, saobraćajno povezan sa ostatkom naseljenog mesta Štavalj i opštinom Sjenica

Sa opštinskog puta, omogućen je pristup građevinskoj parceli u kome se predviđa izgradnja parking prostora za posetice tj. korisnike vikendica i to ukupno 7 parking mesta.

Unutar kompleksa omogućen je pešački pristup svakoj od apartmanskih jedinica- vikend kuća.

#### **Zelene površine:**

Sve ostale površine su već ili su planirane za ozelenjavanje

NAMENA POVRŠINA	Bruto m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> pod objektom
<b>Pod objektima</b>		
<b>4 Vikend kuće</b>	4 x (86,5+23)= 438m <sup>2</sup>	346m <sup>2</sup>
Stamb. Ugostiteljski objekat	170m <sup>2</sup>	85m <sup>2</sup>
Ugostiteljski objekat	65m <sup>2</sup>	65m <sup>2</sup>
Ostava	26m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>
Senjaci I staja	184m <sup>2</sup>	184m <sup>2</sup>
<b>Saobraćajne površine</b>		
Pešačke staze i platoi	390m <sup>2</sup>	390m <sup>2</sup>
Parking	160	160m <sup>2</sup>
<b>Zelene površine</b>		
Zelene površine		1156m <sup>2</sup>

$$\text{indeks zauzetosti} = ( 1433 / 10977 ) \times 100 = 13,05\%$$

$$\text{Indeks izgrađenosti} = 1156 / 10977 = 0,10$$

## USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Namena objekata: - apartmani za smeštaj gostiju-vikendice

Prateće namene : - sve neophodno u svrhu funkcionisanja osnovne namene

Položaj objekta na građevinskoj parceli:

- Definisanisu građevinskom linijom

Veličina objekta: - Okvirna veličina objekata data grafičkim prilogom

Odstupanja su moguća u okviru + - 10%.saglasno uslovima terena

Površina objekata-vikendica u osnovi86,5m<sup>2</sup>

Tip izgradnje: slobodnostojeći objekti

Spratnost: P+Pk,

Izgradnja podrumskih i suterenskih prostorija se dozvoljava ako ne postoje smetnje geotehničkei hidrotehničke prirode.

Kota poda objekta - Planirane apsolutne kote podova prizemlja prikazane su na grafičkomprilogu „Plan nivelacije i regulacije,,.

Visina objekta –maksimalno 7m, a u skladu sa namenom objekata i propisima

Programski sadržaj objekta:

- trem

- kuhinjska niša

- dnevni boravak

-terasa na prizemlju

- kupatilo

- galerija -soba

Arhitektonsko oblikovanje: Objekat je planinskog karaktera, u skladu sa namenom objekata položajem i značajem lokacije.

Urbanističkim projektom u listu br3, idejnim rešenjem data je arhitektonska forma .Planirana je izgradnja novih planinskih kuća autohtonim materijalima, drvo, kamen, opeka, šindra uz primenu savremenih materijala koji obezbeđuju trajnost i sigurnostobjekata po današnjim principima građenja.

Arhitektura i obrada ovih objekata moraispoštovati autentičnost cele lokacije

Opremanje objekta: - potrebnim instalacijama i uređajima u funkciji namene.

## SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Pristup kompleksu



Prilaz kompleksu je sa istočne strane i to sa putnog zemljišta, kp br5488KO Štavalj u vlasništvu Opštine Sjenica, preko koga je turistički kompleks saobraćajno vezan sa ostatkom naseljenog mesta Štavalj.

Interne saobraćajnice:

U skladu sa funkcijom obezbeđen je kvalitetan pristup i parkiranje vozila. Omogućen je pešački pristup apartmanima, pešačkom stazom koja čini deo uređenja lokacije.

Parkiranje

U okviru kompleksa obezbeđen je dodatni parking prostor. Jedno parking mesto za svaku vikend kuću i 3 parking mesta za vozila za potrebe ostalih sadržaja na parceli

#### REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE

Urbanističkim projektom je uz gornju istočnu granicu definisana nova linija regulacije koja obezbeđuje funkcionisanje postojećeg lokalnog puta.

Građevinska linija objekata je određena u odnosu na javnu saobraćajnicu Položaj objekata određen grafičkim prilogom „Plan regulacije i nivelacije” Moguća su minimalna odstupanja ako to zahtevaju uslovi terena i bolja rešenja. Ceo kompleks niveletski je postavljen saglasno konfiguraciji terena, koji je u padu.

#### UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA

Uređenje celog kompleksa usklađeno je sa namenom i uslovima terena.

Planom nivelacije uglavnom je praćena postojeća konfiguracija terena.

Cilj izrade urbanistickog projekta ,prema članu 60,61,62 i 63. Zakona o planiranju i izgradnji (Sl.glasnik RS, broj 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/12, 42/2013-odlika US, 50/2013-odluka US, 54/2013, 98/2013-odluka US, 132/14 i 145/14) i prema Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.glasnik RS“,br.22/2015), kao potreba urbanističko-arhitektonske razrade lokacije.

Predmet urbanistickog projekta je da se za: predmetnu površinu utvrde uslovi za formiranje građevinske parcele, izgradnju objekata i uređenje prostora,

Pešačke prilazi

Planirane su pešačke staze koje povezuju objekte. Staze mogu biti od lomljenog kamena , rečnog kamena, kaldrme ili od drugog materijala – premapotrebi.

Kolski prilazi

Kolski prilaz omogućava prilaz do građevinske parcele, snabdevanje i pristup Protivpožarnim vozilima. Materijalizacija ovog nekategorisanog puta je ranije asfaltirana u skladu sa investicionim planom Opštine.

#### Zelene površine

Između objekata formirane su zelene površine koje mogu biti materijalizovane sa klupama i stolovima za odmor. Stolove i klupe raditi drvene .

Površine planirane sa zasadam četinara ili visokih lišćara izvesti po mogućstvu prenošenjem većodraslih stabala.

Travnate površine oplemeniti zasadam visokih lišćara ili četinara i ukrasnim rastinjem koje će se definisati projektnom dokumentacijom, pri čemu zadržati i uklopiti u postojeću vegetaciju. Planirati i podizati zasade autohtonih vrsta u većoj meri odomaćenih.

Materijalizacija Parkinga je planirana sa raster pločama i travnatim zasadam.

Vegetaciju uskladiti sa podzemnim i nadzemnim instalacijama poštujući propise o njihovom međusobnom rastojanju.

#### Ograđivanje

Ograđivanje može biti sa više vrsta ograda kao : plot od kolja, plot od povije, deo kamenog zida, ograda od oblica i sl.

U celu postavku ulazilo bi se kroz kapiju izgrađenu u skladu sa ambijentom.

#### USLOVI PRIKLJUČIVANJA NA INFRASTRUKTURNE OBJEKTE

##### VODOVOD I KANALIZACIJA

Javno komunalno preduzeće „Seoski Vodovodi” Sjenica izdalo je Uslove broj 1434/24 od 19.08.2024. godine u kojima je definisano da: nemaju podatke o postojećoj vodovodnoj mreži već da na navedenoj parceli postoji individualno snabdevanje vodom.

- Na kp br. 4423 I 4424KO Štavalj kojoj je predviđena izgradnja objekata turističke namene, na tom prostoru ima izvedena vodovodna mreža, I da će investitor u sopstvenoj režiji investirati gradnju razvoda vodovodne mreže do vikend kuća. –

Obzirom da nema izgrađene javne kanalizacione mreže ne postoje uslovi za kanalizacionipriključak, pa je neophodna izgradnja interne kanalizacione mreže do biološkog prečišćivača otpadnih voda i upojne jame.

Kanalizaciona mreza je predviđena duz građevinske parcele od svakog objekta precnika Ø160,tj. sa priključcima od objekata do septičke jame.

Snabdevanje vodom

Pri izradi projektne dokumentacije dokazati da je iz ovog bunara moguće zahvatanje vode upotrebnoj količini, takođe da je obezbeđen i potreban kvalitet vode u skladu sa čl. 75 Zakona o vodama („Sl.glasnik RS,, br. 30/10).

Otpadne vode

Sanitarno – fekalne otpadne vode odvođe se do biološkog prečišćivača otpadnih voda I upojnu jamu.

Atmosferske otpadne vode sa krovova, parkinga i platoa odvođe se u zelene površine.

Elektroenergetika:

Postojeći objekti su priključeni na NN mrežu u skladu sa prethodnim uslovima EPS Distribucije, Elektrodistribucija Čačak  
Novoprojektovani objekti (vikend kuće) neće biti priključeni na NN mrežu distributera električne energije, već će po, investicionom planu investitora biti opremljeni solarnim panelima na krovu vikendica.

Telekomunikacija:

Na postojećoj građevinskoj parceli ima priključak interneta. Za potrebe budućih kapaciteta planirati priključak i mrežu u svemu prema uslovima TelekomaSrbije.

## **10.USLOVI I MERE ZAŠTITE I OČUVANJA ŽIVOTNE SREDINE**

### **ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA**

Zaštita od elementarnih nepogoda regulisana je Zakonom o zaštiti od elementarnih i drugihvećih nepogoda (Sl. gl. SRS br. 20/77).

## ZAŠTITA OD POŽARA

Prilikom projektovanja, izvođenja radova i izboru materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protiv požarne zaštite. Radi zaštite od požara sva izgradnja i uređenje mora biti realizovana prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima. Urbanističkim projektom obezbeđeni su pristupni putevi i prilazi za vatrogasna vozila dosvih objekata.

U toku projektovanja i izvođenja radova pridržavati se u svemu:

- Zakona o zaštiti od požara („Sl. Glasnik RS,, br. 111/09 i 20/15)
- Pravilnika o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe zavatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. List SRJ,, br. 81/1995)
- Pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona („ Sl. List SFRJ,, br. 53/88, 54/88 i 28/95)
- Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara( Sl.list SFRJ 30/91).
- Pravilnika o tehničkim normativima za stabilne instalacije za dojavu požara („Sl. List SRJ,, br. 87/1993)
- Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ( „Sl. list SRJ,,11/96) i drugih koji regulišu ovu oblast

## ZAŠTITA OD ZEMLJOTRESA

U cilju zaštite od zemljotresa, u građevinarstvu se danas primenjuju 4 pravilnika o seizmičnim dejstvima na konstrukcije:

1. Pravilnik o privremenim tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ 39/87) - ne važi za objekte visokogradnje.
2. Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ br. 31/81; 49/82, 29/83; 52/90)
3. Pravilnik o tehničkim normativima za sanaciju, ojačanje i rekonstrukciju objekata visokogradnje oštećenih zemljotresom i za rekonstrukciju i revitalizaciju objekata visokogradnje (Sl. list SFRJ 52/85).

4. Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i proračun inženjerskih objekata useizmičkim područjima (1986.) nacrt.

#### SAKUPLJANJE I ODNOSENJE ČVRSTOG OTPADA

Obavezno je organizovanje sakupljanja smeća i odvoženja na određenu deponiju. Položaj kontejnera i kanti sa otpadom i uređenje za to planiranog prostora definisati projektima uređenja.

#### ZAŠTITA NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Ukoliko se u toku radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je obavezan da o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture i preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti, a da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.

#### ZAŠTITA PRIRODE

Formiranje kompleksa i izgradnja objekata u njemu zasnovana je na očuvanju i afirmaciji karakterističnih prirodnih elemenata u slici predela, odnosno vidika. Predmetno područje ne nalazi se unutar zaštićenog prirodnog dobra za koje je sproveden ili pokrenut postupak zaštite, ne nalazi se u prostornom obuhvata ekoloških mreža, niti u prostoru evidentiranih prirodnih dobara. Investitor je u obavezi da o eventualnom nalazu geoloških ili paleontoloških dokumenata ( fosili, minerali, kristali....) koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost , obavesti Ministarstvo poljoprivrede i zaštite životne sredine, u roku od osam dana od pronalaska uz preduzimanje mera zaštite od uništenja, oštećenja ili krađe do dolaska ovlašćenog lica, u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode.

#### 11. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PROJEKTA

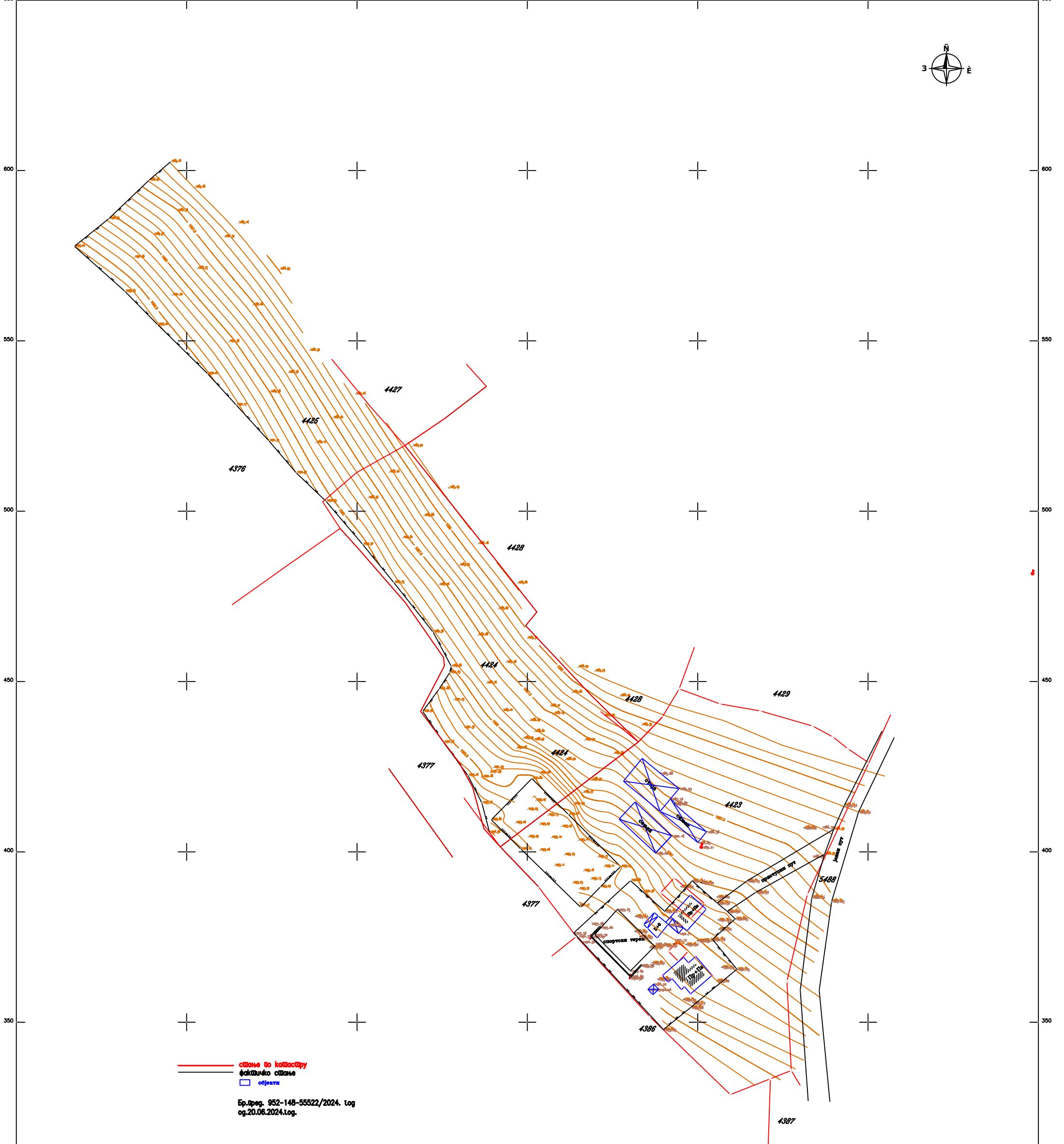
Urbanistički projekat usvaja i overava nadležni opštinski organ u skladu sa Zakonom. Lokacijsku uslove izdaje nadležni opštinski organ u skladu sa odredbama ovog Urbanističkog projekta

Odgovorni urbanista:

Rejhan Tandirović dia

## **B. GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA**

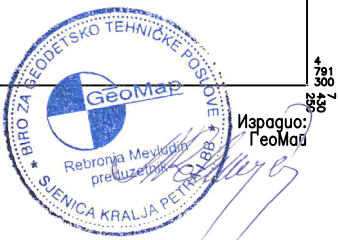
1. Regulaciono nivelaciono rešenje lokacije
2. Saobraćaj sa komunalnom infrastrukturom
3. Idejna arhitektonska rešenja
4. Parcelacija sa analitičkim tačkama



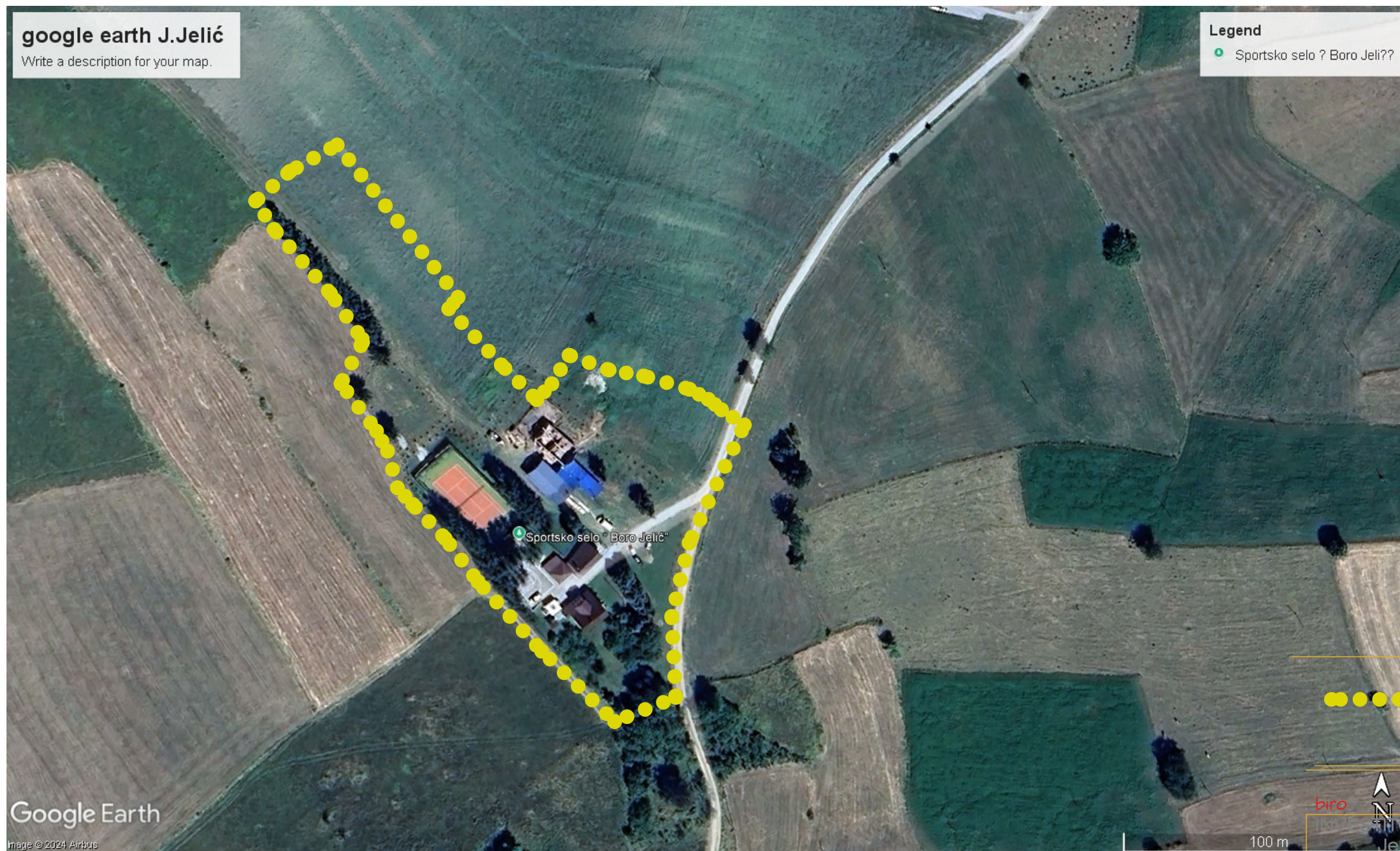
— сшане во катастру  
— факшнко сшане  
□ објект  
Бр.прое. 952-148-55522/2024. тог  
ог.20.08.2024.тог.



РАЗМЕРА 1:500  
Еквидистанција 0.50 м.



Израдио: GeoMap



google earth J.Jelić  
Write a description for your map.

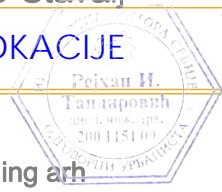
Legend  
● Sportsko selo ? Boro Jelić??

Google Earth  
Image © 2024 Airbus

●●●●●●●● - granica obuhvata plana



Jeleha Jelić, Štavalj, Sjenica <b>URBANISTIČKI PROJEKAT</b> objekata turističke namene na kp br 4423 i 4424 KO Štavalj	
<b>PRIKAZ ŠIRE LOKACIJE</b>	
ODGOVORNI URBANISTA <b>REJHAN TANDIROVIĆ dipl.ing.arh</b>	
RAZMERA 1:500	avgust 2024.god



*Rejhan Tandirović*



4376

4428

4429

4377

G.P. 1  
10,977 m<sup>2</sup>

4423

4377

4306

4387



— stave po katastru  
— fakti-ko stave  
□ objekti

Br.pred. 952-148-55522/2024. god  
od.20.06.2024.god.

LEGENDA:

- GRANICA građevinske parcele
- 400 - BROJ građevinske PARCELE
- G.P. 1/1
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- ① ugostiteljsko stambeni objekat
- ② ugostiteljsko objekat
- ③ ostava
- ④ senjaci i staja
- P+Pk - VIKENDICA novoprojektovana
- staze-kamene ploce
- granica obuhvata plana

biro *Urbico*

INVESTITOR:

Jelena Jelić, Štavalj, Sjenica

URBANISTIČKI PROJEKAT  
objekata turističke namene na kp  
br 4423 i 4424 KO Štavalj  
REGULACIONO NIVELACIONO  
REŠENJE LOKACIJE

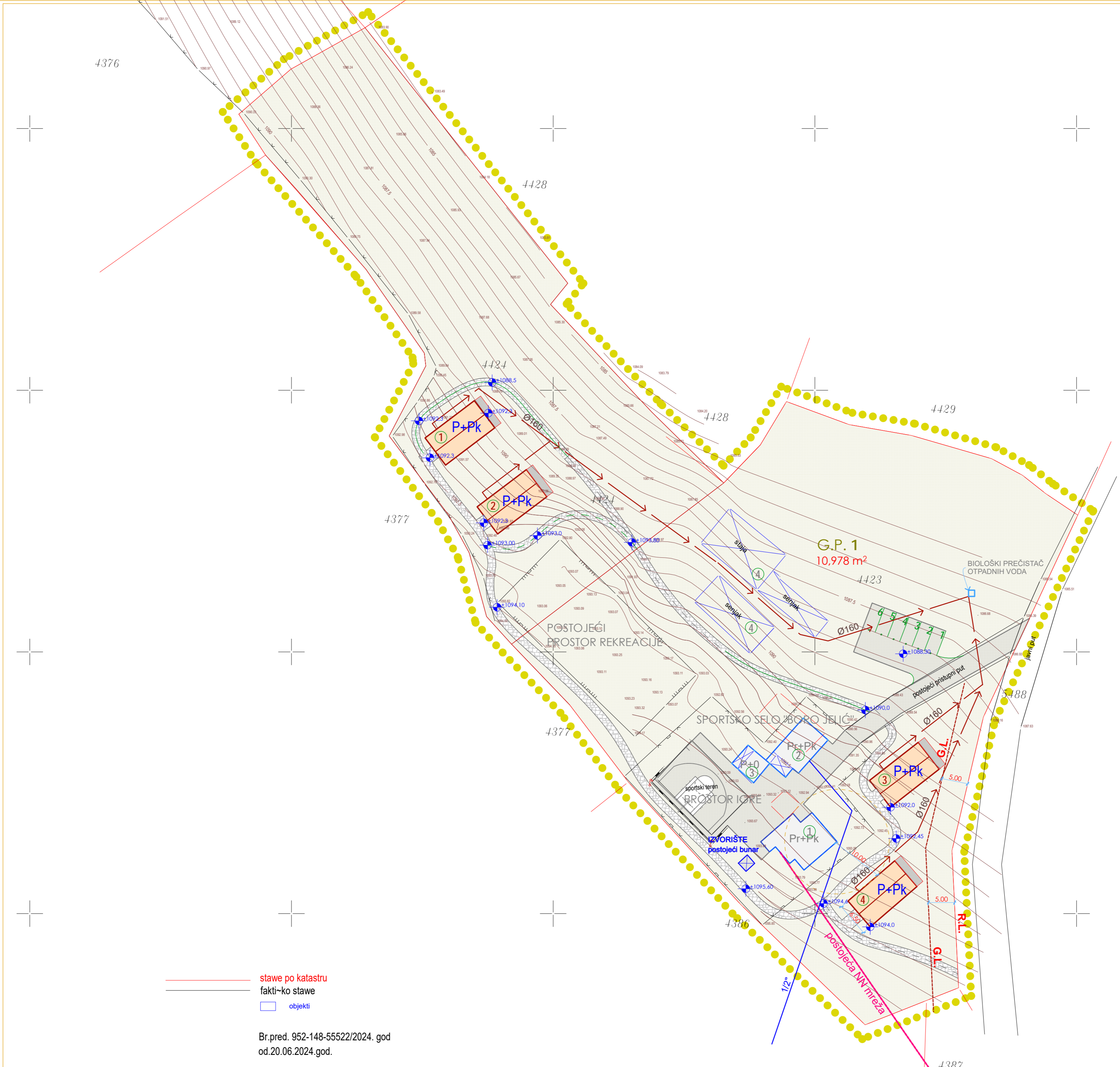
ODGOVORNI URBANISTA

REJHAN TANDIROVIĆ dipl ing arh

RAZMERA 1:500

avgust  
2024.god

LIST BR. **1**



— stave po katastru  
— fakti-ko stave  
 objekti

Br.pred. 952-148-55522/2024. god  
 od.20.06.2024.god.

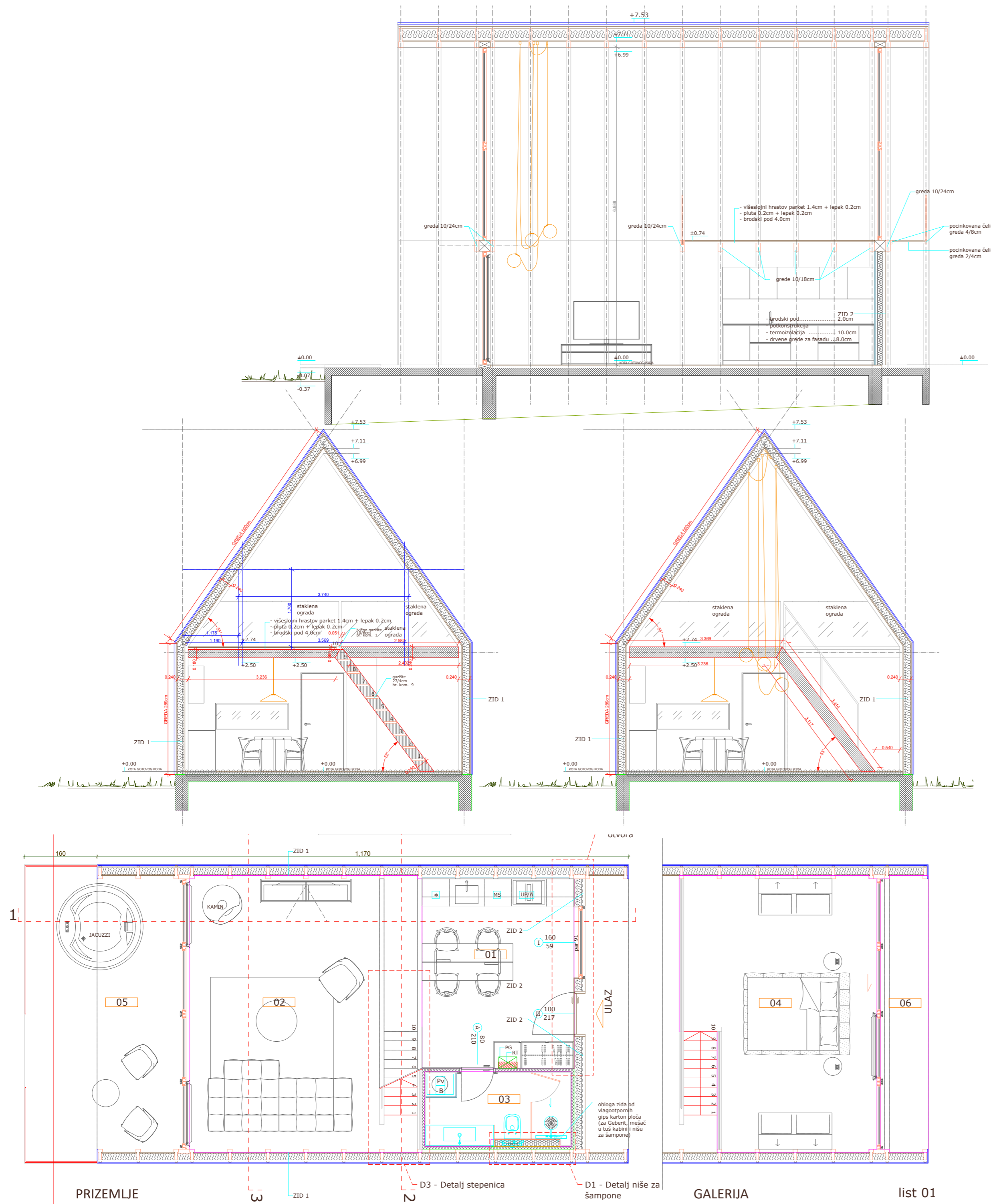
**LEGENDA:**

- x — - GRANICA građevinske parcele
- 400 - BROJ građevinske PARCELE
- G.P. 1/1 - SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- 1 - ugostiteljsko stambeni objekat
- 2 - ugostiteljsko objekat
- 3 - ostava
- 4 - senjaci i staja
- P+Pk - VIKENDICA novoprojektovana
- staze-kamene ploce
- - kanalizacionamreža
- - vodovodna mreža
- - niskonaponska mreža
- - granica obuhvata plana

biro **urbico**  
 INVESTITOR:  
 Jelena Jelić, Štavalj, Sjenica  
**URBANISTIČKI PROJEKAT**  
 objekata turističke namene na kp  
 br 4423 i 4424/KO Štavalj  
**SKUPNI PRIKAZ INFRASTRUKTURE**

ODGOVORNI URBANISTA: *Rejhan Tandirović*  
 REJHAN TANDIROVIĆ dipl. ing. arh.

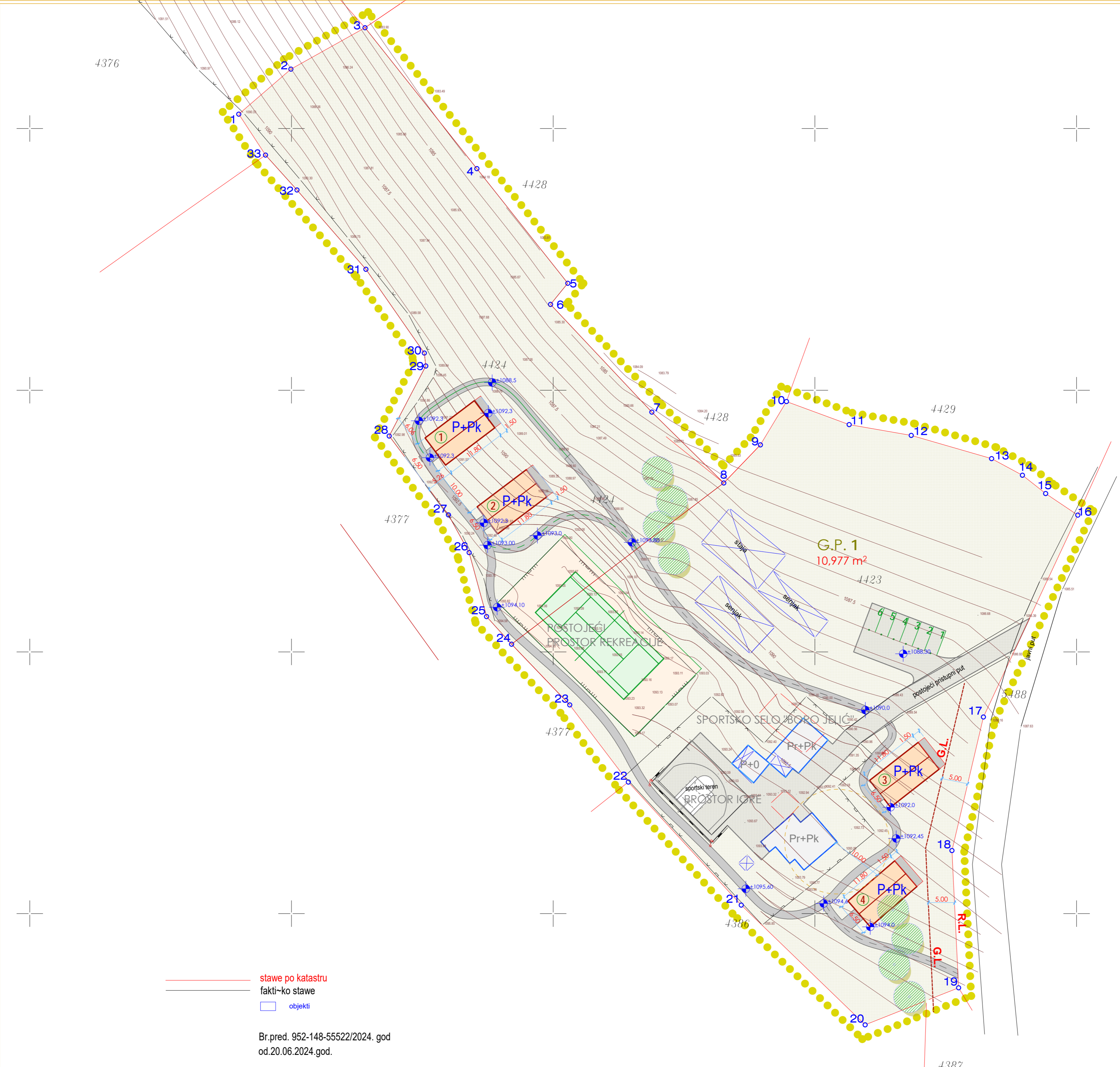
RAZMERA 1:500	avgust 2024.god	LIST BR. <b>2</b>
---------------	-----------------	-------------------



biro *Urbica*  
 INVESTITOR:  
 Jelena Jelić, Štavalj, Sjenica  
 URBANISTIČKI PROJEKAT  
 objekata turističke namene na kp  
 br 4423 i 4424 KO Štavalj  
 IDEJNO REŠENJE VIKENDICE

ODGOVORNI URBANISTA  
 REJHAN TANDIROVIĆ dipl. ing. arh

RAZMERA 1:500    avgust 2024.god    LIST BR. **3**



Analiitičko geodetske tačke GP1

- 1 X=7430039.93 Y=4791502.75
- 2 X=7430049.89 Y=4791511.35
- 3 X=7430064.05 Y=4791519.26
- 4 X=7430085.42 Y=4791492.34
- 5 X=7430102.79 Y=4791470.44
- 6 X=7430099.50 Y=4791466.40
- 7 X=7430118.85 Y=4791445.82
- 8 X=7430132.59 Y=4791432.28
- 9 X=7430139.59 Y=4791439.56
- 10 X=7430144.57 Y=4791447.84
- 11 X=7430156.55 Y=4791443.43
- 12 X=7430168.41 Y=4791441.37
- 13 X=7430183.76 Y=4791436.93
- 14 X=7430189.65 Y=4791433.76
- 15 X=7430194.09 Y=4791430.26
- 16 X=7430200.23 Y=4791426.14
- 17 X=7430182.20 Y=4791387.57
- 18 X=7430176.19 Y=4791362.05
- 19 X=7430177.46 Y=4791335.83
- 20 X=7430159.60 Y=4791328.75
- 21 X=7430135.93 Y=4791351.63
- 22 X=7430114.36 Y=4791375.14
- 23 X=7430103.16 Y=4791389.88
- 24 X=7430092.05 Y=4791401.48
- 25 X=7430087.27 Y=4791406.75
- 26 X=7430083.94 Y=4791418.98
- 27 X=7430079.99 Y=4791426.18
- 28 X=7430068.67 Y=4791441.25
- 29 X=7430075.66 Y=4791454.63
- 30 X=7430075.38 Y=4791457.10
- 31 X=7430064.22 Y=4791473.11
- 32 X=7430051.05 Y=4791488.26
- 33 X=7430045.04 Y=4791494.93

LEGENDA:

- GRANICA građevinske parcele
- BROJ građevinske PARCELE
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- VIKENDICA TIP1
- staze-kamene ploce
- granica obuhvata plana

- stave po katastru
- fakti-ko stave
- objekti

Br.pred. 952-148-55522/2024. god  
od.20.06.2024.god.

**biro Urbico**  
 INVESTITOR:  
 Jelena Jelić, Štavalj, Sjenica  
 URBANISTIČKI PROJEKAT  
 objekata turističke namene na kp br 4423 i  
 4424/KO Štavalj  
**PLAN PARCELACIJE**  
 ODGOVORNI URBANISTA  
 REJHAN TANDIROVIĆ dipl ing arh  
 RAZMERA 1:500    avgust 2024.god    LIST BR. **4**

### **C. DOKUMENTACIJA PROJEKTA**

1. Informacija o lokaciji
2. Kopija plana
3. List nepokretnosti
4. Uslovi nadležnih institucija



REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA  
Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i  
zaštitu životne sredine  
broj: 07-353-125/24  
datum: 02.07.2024.god.

Postupajući po zahtevu **Jelić Jelene**, ul.Bore Jelića, Štavalj, opština Sjenica, za izdavanje informacije o lokaciji za katastarske parcele br: 4423 i 4424 KO Štavalj, na osnovu člana 53. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS", br.72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/12, 42/2013-odlika US, 50/2013-odluka US, 54/2013, 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.glasnik RS",br.32/2019), Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl.glasnik RS",br.22/2015) i Pravilnika o sadržini informacije o lokaciji i o sadržini lokacijske dozvole, ("Sl.glasnik RS",br.3/2010) izdaje se:

### INFORMACIJA O LOKACIJI

#### Sa podacima o mogućnostima i ograničenjima gradnje na kat.parceli broj: 4423 i 4424 KO Štavalj

Navedene katastarske parcele, data na kopiji plana broj: 953-148-26416/2024 koja je izdata 27.06.2024.god. od RGZ, služba za katastar nepokretnosti Sjenica, obuhvaćene su Prostornim planom opštine Sjenice.

- 1. Planski dokument na osnovu kojeg se izdaje informacija o lokaciji je:**  
Prostorni plan opštine Sjenica, („Opštinski službeni glasnik„, br.7/2013).
- 2. celina, odnosno zona u kojoj se nalazi parcela:**  
Navedene katastarske parcele nalaze se u građevinskom području naselja.
- 3. namena zemljišta: poljoprivredni rejoni- rejon intenzivnog mešovitog stočarstva.**  
Izgradnja stambenih i ekonomskih objekata poljoprivrednih domaćinstava u zoni postojećeg i planiranog građevinskog područja i kuće za odmor,
- 4. regulaciona i građevinska linija**  
građevinska linija na 5,0m od regulacione linije prema opštinskom putu.
- 5. pravila građenja:** Izvod iz Prostornog plana opštine Sjenica;

#### 1.4.4. Prostorni razvoj turizma, organizacija i uređenje turističkih i rekreativnih prostora (Referalna karta 4)

##### 1.4.4.1. Prostorni razvoj turizma-

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

Regionalnim prostornim planom za područje Zlatiborskog i Moravičkog okruga predviđena je integracija ponude primarne turističke destinacije Zlatar-Pešter u kojoj bi glavna turistička ponuda trebalo da bude organizovana u turističkim kompleksima, među kojima je Peštersko – Uvački koji obuhvata celu teritoriju opštine Sjenica i najjužniji deo teritorije opštine Nova Varoš.

Za razvoj turističkog proizvoda opštine Sjenica i njenog regionalnog okruženja i celogodišnje turističke ponude od presudne važnosti će biti realizacija kapitalnih investicija u saobraćajnu infrastrukturu, u prvom redu u autoput Beograd – Južni Jadran i aktiviranje aerodroma u Sjenici za civilni vazdušni saobraćaj i njegovo opremanje za rad u zimskim uslovima.

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

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

#### **2.1.6. Pravila uređenja i građenja za objekte turističke namene**

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 Prostornim planom opštine Sjenica.

Pravila uređenja i građenja za objekte turističke namene za urbani centar definišu se generalnim planom, to jest planom generalne regulacije Sjenice.

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

Objekti turističke namene mogu da se grade na osnovu odgovarajućeg urbanističkog plana u zonama sa turističkom namenom i sa pretežno stambenom i poslovnom namenom utvrđenom šematskim prikazom uređenja naselja.

Objekti u funkciji ruralnog turizma na parceli porodičnog gazdinstva sa čisto poljoprivrednim izvorima prihoda mogu da se grade u zoni direktne primene Prostornog plana na osnovu pravila uređenja i izgradnje utvrđenih u narednom stavu.

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

- prioritet ima adaptacija/rekonstrukcija postojećih kuća sa okućnicom i pratećim objektima (vajati, mlekare, koševi i dr.) i izgradnja novih objekata na temeljima i u gabaritu postojećih ili napuštenih objekata u funkciji ruralnog turizma;
- minimalna površina građevinske parcele je 8,0 ari;
- maksimalni indeks zauzetosti iznosi 40% i maksimalni indeks izgrađenosti 0,4;
- građevinska linija objekta je na minimum 5,0 m od regulacione linije, a najmanja udaljenost od granica parcele iznosi 2,5 m;

- preporučuje se izgradnja dva tipa novih objekata u funkciji ruralnog turizma: „gostinske smeštajne jedinice” kao osavremenjeni oblik vajata (optimalno 38 m<sup>2</sup> za dve sobe sa po tri ležaja i zajedničkim kupatilom i, po mogućnosti, sa zasebnim ulazom) i „gostinske kuće” (optimalno 50–60 m<sup>2</sup> za objekat sa dve sobe sa po tri ležaja, dnevnim boravkom i kupatilom);
- primenjuju se pravila za spoljni izgled objekta utvrđena u 2.1.4.9;
- maksimalna visina novog i rekonstruisanog objekta je 7,0 m (od kote prizemlja do slemena);
- ograđivanje građevinske parcele se ne preporučuje, a može se dozvoliti najviše do 1,2 m visine;
- pristup parceli se obezbeđuje direktnim izlazom na javni put, ili preko privatnih prolaza ili putem ugovora o službenosti, minimalne širine prolaza 5,0 m;
- parkiranje i garažiranje vozila obezbeđuje se na sopstvenoj građevinskoj parceli (po pravilu jedno parking mesto na dve smeštajne jedinice), izvan površine javnog puta.

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

**U slučaju komercijalizacije postojećih kuća za odmor u turizmu primenjuju se pravila uređenja i izgradnje prostora utvrđena u ovom delu Prostornog plana za objekte u funkciji ruralnog turizma.**

Pravila uređenja i građenja kuća za odmor jesu:

- minimalna površina građevinske parcele je 10,0 ari;
- maksimalni indeks zauzetosti je 10%;
- maksimalni indeks izgrađenosti je 0,15;
- građevinska linija je na 5,0 m od regulacione linije, najmanja udaljenost osnovnog gabarita objekta od granice parcele je 4,0 m, a od susednog objekta 10,0 m;
- maksimalna visina objekta je 7,0 m (od kote prizemlja do slemena);
- na parceli se pored vikend kuće mogu se graditi objekti bazena, senika, potporni zidovi i objekti sličnog tipa;
- za spoljni izgled objekata primenjuju se pravila utvrđena u 2.1.4.9;
- za postojeće objekte vikend namene i za njihovu rekonstrukciju i dogradnju primenjuju se parametri i pravila utvrđeni u prethodnim tačkama ovog stava;
- ograđivanje objekata nije dozvoljeno;
- pristup parceli obezbeđuje se direktnim izlazom na javni put, preko privatnih prolaza ili putem ugovora o službenosti; minimalna širina prolaza iznosi 3.0 m;
- u granicama sopstvene građevinske parcele se obezbeđuje parkiranje (najmanje jedno parking mesto) i garažiranje vozila (po mogućnosti u podzemnoj etaži objekta), izvan površine javnog puta.

**2.1.4.14. Rekonstrukcija postojećih objekata-** Nadziđivanje i dogradnja objekata može se dozvoliti samo u sklopu rekonstrukcije celog objekta ili grupacije objekata, kako bi se obezbedilo celovito estetsko, funkcionalno i tehničko sagledavanje objekta.

Za rekonstrukciju objekta primenjuju se pravila utvrđena za izgradnju objekata.

Za potrebe rekonstrukcije objekta koji prelazi dozvoljene indekse iz ovog Prostornog plana, mogu se izvoditi radovi na:

- rekonstrukciji i redizajnu fasade po uslovima iz ovog Prostornog plana;
- rekonstrukciji i zamena krova i krovnog pokrivača po uslovima iz ovog Prostornog plana;
- poboljšanju termičke zaštite i energetske efikasnosti zgrade;
- i drugi radovi na poboljšanju opšteg kvaliteta objekta koji ovde nisu navedeni.

## **6. uslovi priključenja na infrastrukturu:**

- saobraćajna infrastruktura –parcela ima pristup na opštinski put O-15.
- vodovodna mreža je preko manjih grupnih izvora a kanalizaciona mreža u ovom delu naselja nije urađena. Snabdevanje vodom ostalih naselja. Ostala seoska naselja na području opštine će se i u budućnosti snabdevati vodom iz kaptiranih karstnih izvora i bunara preko malih grupnih vodovoda za pojedina sela ili zaseoke, ili individualno za pojedinačna domaćinstva u razbijenim naseljima planinskog područja, odnosno prema uslovima JKP „Seoski vodovod“.



- Odvođenje otpadnih voda biće rešeno izgradnjom vododrživih septičkih jama;
- elektroenergetski i TT uslovi: nove objekte priključiti po uslovima nadležnih preduzeća.

**7. potreba izrade plana:** Prema čl.60 Zakona o planiranju i izgradnji, Urbanistički projekat se izrađuje kada je to predviđeno planskim dokumentom ili na zahtev investitora, za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije. Urbanistički projekat se može izraditi i za izgradnju objekta koji je u funkciji obavljanja delatnosti poljoprivrednog gazdinstva, odnosno delatnosti seoskog turističkog domaćinstva. Urbanistički projekat se izrađuje za jednu ili više katastarskih parcela na overenom katastarsko-topografskom planu. Ako se radi za više parcela ili delova parcela obavezno sadrži planiranu parcelaciju.

**8. formiranje građevinske parcele-** Postojeća ili planirana parcela mora biti u skladu sa Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.glasnik RS“, br.22/2015). Kako bi se stvorili uslovi za izdavanje lokacijskih uslova i građevinske dozvole za izgradnju novih objekata neophodna je izrada Urbanističkog projekta. Urbanistički projekat sadrži tekstualni i grafički deo u skladu sa članom 77. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (“Službeni glasnik RS”, broj 32/19).

**Prilikom izrade urbanističkog projekta neophodno je pribaviti sve uslove od nadležnih javnih preduzeća za priključenje objekata na komunalnu infrastrukturu, kao i na EDT mrežu i oni su satavni deo urbanističkog projekta.**

**Napomena:** Ova Informacija o lokaciji nije osnov za izdavanje građevinske dozvole. Za izdavanje građevinske dozvole potrebno je prethodno pribaviti lokacijske uslove za koje se zahtev podnosi ovom odeljenju, elektronskim putem kroz CIS (centralni informacioni sistem).

**Na osnovu informacije, upućujete se na izradu odgovarajućeg urbanističkog projekta za izgradnju objekata turističke namene.**

**9. inženjersko-geološki uslovi-** Nema posebnih inženjersko geoloških uslova.

**10. posebni uslovi- nema posebnih uslova**

Seizmološke karakteristike područja –veličina tektonskih mogućih, najvećih magnituda u seizmičkom bloku Sjenice iznosi:  $M_{max} = 5,6$   $M_0 = 8,2^\circ$  MCSH=8km. informacija o lokaciji nije osnov za izdavanje građevinske dozvole.

URBANISTIČKI PROJEKAT izrađen prema članu 60,61, 62 i 63 Zakona o planiranju i izgradnji (Sl.glasnik RS, broj 72/2009, 24/2011,64/2010-odl.US, 24/2011, 121/12, 42/2013-odlika US i 50/2013-odluka US, 54/2013, 98/2013-odluka US, 132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19,9/20, 52/21 i 62/23) i članu 76. i 77. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (“Službeni glasnik RS”, broj 32/19), potvrđuje organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma, da je izrađen u skladu sa urbanističkim planom, odnosno prostornim planom jedinice lokalne samouprave, Zakonom i podzakonskim aktima donetim na osnovu navedenog zakona, nakon sprovedene Zakonom predviđene procedure.

Urbanistički projekat dostaviti u analognom i digitalnom obliku.

Sastavni deo informacije o lokaciji je grafički prilog: Izvod iz Prostornog plana opštine Sjenica  
- Referalna karta 1-osnovna namena prostora

OBRADILA  
JASMINKA ROŽAJAC, dipl.ing.arh

*Rožajac*



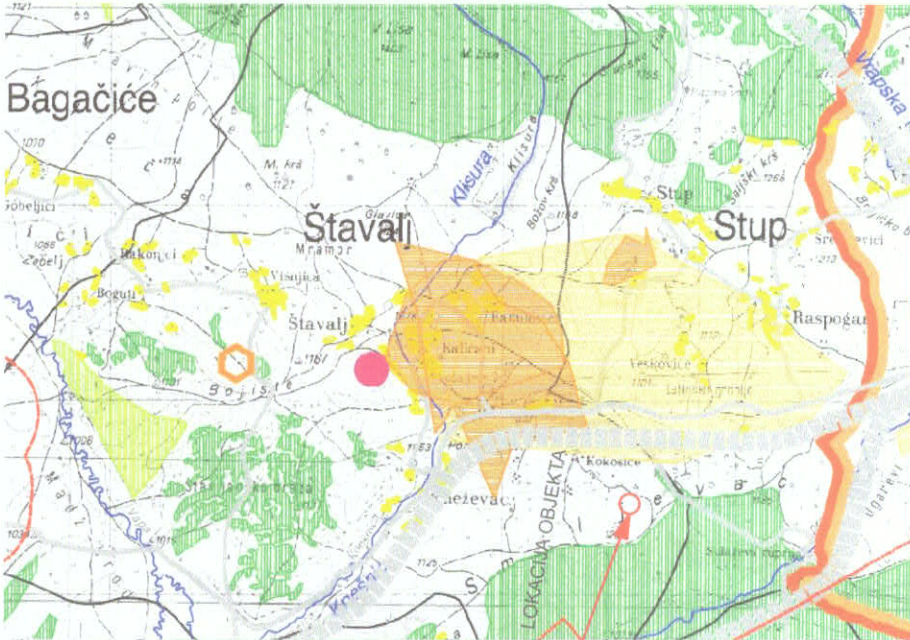
RUKOVODILAC ODELJENJA  
KARIŠIK OSMAN, dipl.pravnik

*Karišik Osman*

**INFORMACIJA O LOKACIJI**  
 za k.p.br.4423 i 4424 KO ŠTAVALJ  
 na osnovu Prostornog plana opštine Sjenica,  
 referalna karta 1-osnovna namena prostora

R-1: 25 000

PPO SJENICA- OSNOVNA NAMENA PROSTORA, REFERALNA KARTA 1



**LEGENDA:**

- GRANIČNA PROSTORNOG PLANA
- GRANIČNA OPŠTINE
- GRANIČNA KATASTARSKO OPŠTINE
- GRANIČNA GP (GP) SJENICE
  
- RURALNI BEJOMI**
- ▭ POLIMORFNI RURALNI REGION
- ▭ REGION RASIRAJUĆEG GOVODARSTVA
- ▭ REGION INTENZIVNOG MISOVITOG STOČARSTVA
- ▭ RASIRAJUĆI REGION
  
- SUME**
- ▭ POSTOJEĆE SUME
- ▭ PLAVIRANE SUME
  
- OSTALE POVRŠINE**
- ▭ GRADJEVINSKO PODRUČJE BAZELJIA
- PRIVE I DRUGI INDUSTRIJSKI KOMPLEKSI I LOKALITETI
- ▲ KOMPLEKSI I LOKALITETI ZA FLORANTACIJU ILI OBRADU PRIRODNIH RESURSA
- ▭ ZONE IZVAJANJA MINERALNIH SIROVINA
- ▭ REZERVNE MINERALNIH SIROVINA
- ▭ OČUVAJANA ISTRANJANJA
  
- POSEBNE NAMENE**
- OZNAKA ZA KOMPLEKS POSEBNE NAMENE
- KOMPLEKS POSEBNE NAMENE
- ZONA ZADRŽANE GRADNJE
- ZONA KONTROLANJE GRADNJE
  
- VODE**
- ▭ PEKA
- ▭ AKUMULACIJA
- ▭ PLAVIRANA AKUMULACIJA - POSTPLAVNO PERIODE
  
- SAOBRAĆAČNA INFRASTRUKTURA**
- AUTOPUT I PROMETNA IZDVAJANJA
- DRŽAVNI PUT I REDA
- OBLAZNICA SJENICE
- DRŽAVNI PUT II REDA
- DRŽAVNI PUT
- ŽELJEZNIČKA PRUGA (OSNOVNO I BR)
- ▭ DRŽAVNINA STANAKA (OSTETI)

ORTOFOTO SA KATASTARSKIM PARCELAMA



URBANISTA ROŽAJAC JASMINKA, dipl.ing.arh. RUKOVODILAC ODELJENJA KARIŠIK OSMAN,dipl.pravnik

*Rožajac* *Karišik*





Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 1159

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 3.10.2024. 10:40:50

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	8dece5c2-bab0-42df-ac46-8eb4db76ff94
Матични број општине:	71072
Општина:	СЈЕНИЦА
Матични број катастарске општине:	739863
Катастарска општина:	ШТАВАЉ
Датум ажурности:	02.10.2024. 13:30
Служба:	СЈЕНИЦА

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ГЛАВИЦА
Број парцеле:	4424
Површина м <sup>2</sup> :	4030
Број листа непокретности:	1159

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 5. КЛАСЕ
Површина м <sup>2</sup> :	4030

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЈЕЛИЋ (МИЛУН) МАРИЈА
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 \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 1159

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 3.10.2024. 10:40:11

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	3175ee74-e814-4efe-8897-a5f19bef6da6
Матични број општине:	71072
Општина:	СЈЕНИЦА
Матични број катастарске општине:	739863
Катастарска општина:	ШТАВАЉ
Датум ажурности:	02.10.2024. 13:30
Служба:	СЈЕНИЦА

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БОРЕ ЈЕЛИЋА
Број парцеле:	4423
Површина m <sup>2</sup> :	7011
Број листа непокретности:	1159

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	64

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЈЕЛИЋ (МИЛУН) МАРИЈА
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 \*\*\*

### 2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	БОРЕ ЈЕЛИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m <sup>2</sup> :	64
Корисна површина m <sup>2</sup> :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m <sup>2</sup> :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1

**Број етажа над земљом:**

**Број етажа поткровље:**

---

**Имаоци права на објекту**

---

**Назив:** ЈЕЛИЋ (МИЛУН) МАРИЈА

**Лице уписано са матичним бројем:** **ДА**

**Врста права:** СВОЈИНА

**Облик својине:** ПРИВАТНА

**Удео:** 1/1

---

**Терети на објекту - Г лист**

---

\*\*\* Нема терета \*\*\*

---

**Забележба објекта**

---

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.

JKP „SEOSKI VODOVODI“  
Ul. Zmaja od Bosne br.1  
Sjenica  
Broj predmeta: 07-353-125/24  
Zavodni broj: 1434/24  
Datum: 19.09.2024

Seoski vodo vodi  
Javno preduzeće  
07-353-125/24  
30.09.2024  
Sjenica

## JAVNO PREDUZEĆE ZA UREĐEVINJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Predmet: Obaveštenje o zahtevu za izdavanje uslova

Na osnovu vašeg zahteva za investitora „JELENE JELIĆ, ŠTAVALJ SJENICA“, u cilju izrade urbanističkog projekta za izgradnju objekata turističke namene, a na osnovu člana 45. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja Službenom glasniku RS br 64/2015, kao i na osnovu lokacije za kp br 4423, 4424 KO Štavalj izdate vod strane Odeljenja za urbanizam i imovinsko-pravne poslove Sjenica, izdate od strane odeljenja za urbanizam i imovinsko-pravne poslove Sjenica.

JKP SEOSKI VODOVODI ne poseduju vodovodnu i kanalizacionu mrežu na pomenutim katastarskim parcelama, postoje samo pojedinačni vodovodi nad kojima JKP SEOSKI VODOVODI nemaju nadležnost.

MP V.D. Direktor Aleksandra Rakonjac

