



JP ZA UREĐIVANJE
GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

"S J E N I C A"

UI.KRALJA TVRTKA I BR.5, SJENICA

TEL: 020/741 – 178; 020/741 – 423

URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA UREĐENJE KAT.PARCELE BROJ 2023 KO SJENICA, OPŠTINA SJENICA

Odgovorni urbanista:

Rejhan Tandirović, dipl.inž.arh.

Saradnici:

Aleksandar Biočanin, dipl.inž.arh.

Edina Musić, mast.inž.arh.

Investitor:

Opština Sjenica

Sjenica, maj 2025.god.

vd direktor-a,

Dalan Pašić, dipl.inž.IT-a

Broj teh.dok:300/25

OBRADIVAČ PROJEKTA..... JP ZA UREĐIVANJE
GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA SJENICA

INVESTITOR.....Opština Sjenica

RADNI TIM

RUKOVODILAC IZRADE:

Rejhan Tandirović, dipl.inž.arh.

SARADNIK U IZRADI:

Edina Musić, mast.inž.arh.

Aleksandar Biočanin, dipl.inž.arh.

vd direktor-a:

Dalan Pašić, dipl.inž.IT-a

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- REŠENJE O REGISTRACIJI PREDUZEĆA
- REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG
URBANISTE I SARADNIKA
- LICENCA ODGOVORNOG URBANISTE
- IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021,62/2023)

i Pravilnika o stručnoj spremi i praksi lica koja mogu izrađivati projektno-tehničku dokumentaciju u Javnom Preduzeću za Uređivanju Građevinskog zemljišta, Projektovanje i Izgradnju – Sjenica, izdaje se:

R E Š E N J E

O određivanju odgovornog urbaniste za izradu Urbanističkog projekta za uređenje K.P. 2023 KO Sjenica, opština Sjenica

Određuje se:

Odgovorni urbanista:

Rejhan Tandirović, dipl.inž.arh.

- Saradnici u izradi:

Edina Musić, mast.inž.arh.

Aleksandar Biočanin, dipl.inž.arh.

Imenovana lica ispunjavaju uslove u pogledu stručne spreme i prakse za izradu navedenog projekta.

u Sjenici, maj 2025.god

vd direktor-a:

Dalan Pašić, dipl.inž.IT-a

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Kao odgovorni urbanista izrade Urbanističkog Projekta za uređenje kat. parcele broj 2023, KO Sjenica, Opština Sjenica

Rejhan Tandirović, dipl.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

Da su prilikom izrade tehničke dokumentacije: Urbanističkog projekta za uređenje kat.parc. broj 2023, KO 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-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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021, 62/2023)

-Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS“, br. 32/19).

ODGOVORNI URBANISTA:

Rejhan Tandirović, dipl.inž.arh.

A. TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. UVOD
2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
3. SMERNICE IZ POSTOJEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE
4. PODLOGE ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
5. GRANICE OBUHVATA
6. KARAKTERISTIKE TERENA
7. CILJ I ZNAČAJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
8. PARCELLE
9. PRAVILA IZGRADNJE NA GRAĐEVINSKIM PARCELAMA
10. PRAVILA UREĐENJA NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI
 - 10.1. USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE I PARKIRANJE
 - 10.2. USLOVI ZA IZGRADNJU KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
 - 10.2.1. VODOVODNA MREŽA
 - 10.2.2. KANALIZACIONA MREŽA
 - 10.2.3. ELEKTROENERGETSKA MREŽA
 - 10.2.4. TELEKOMUNIKACIONA MREŽA
11. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE
 12. USLOVI ZA SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE I OGRAĐIVANJE
13. EVAKUACIJA OTPADA USLOVI
14. ZAŠTITA NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA
15. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI
16. USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
17. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA
18. USLOVI I MERE ZAŠTITE OD POŽARA I ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA
19. 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

- INFORMACIJA O LOKACIJI
- KOPIJA PLANA
- USLOVI NADLEŽNIH INSTITUCIJA

TEKSTUALNI DEO

1. UVOD

Povod izrade Urbanističkog Projekta je zahtev investitora da se na kp br. 2023KO Sjenica omogući urbanističko arhitektonska razrada prostora za izgradnju i uređenje prostora u funkciji turizma.

Površina obuhvata urbanističkog projekta je 12929 m² i čini deo katastarske parcele 2023KO Sjenica koja se nalazi u urbanističkoj celini C2 bloku 2.10 u zoni turističke namene.

Urbanistički projekat radi se po zahtevu Opštine Sjenica u daljem tekstu – investitora.

Opštinska uprava Opštine Sjenica –Odeljenje za urbanizam, i imovinsko pravne poslove, je informacijom o lokaciji br. **04-353-42/23** od 17.03.2023. god, za navedenu parcelu, uputila investitora na izradu urbanističkog projekta.

Urbanističkim projektom radi se urbanističko arhitektonska razrada prostora u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023).

2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov za izradu Urbanističkog Projekta za uređenje parcele 2023 KO Sjenica sadržan je u:

- Zakonu o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023).

- Pravilniku 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)

Urbanističkim Projektom, stvaraju se uslovi:

- za formiranje građevinskih parcela i izgradnju nove saobraćajnice
- za utvrđivanje opštih pravila urbanističke regulacije
- za definisanje urbanističkih pokazatelja: stepen izgrađenosti i stepen iskorišćenosti zemljišta.

3. SMERNICE IZ POSTOJEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE

Planski dokument na osnovu kojeg se izdaje informacija o lokaciji je:
Četvrte izmene i dopune Plana Generalne regulacije Sjenica („Opštinski sl.glasnik Sjenica“ br.24/2023). Lokacija se nalazi u bloku 2.10 u kojem je zastupljena namena –Turizma.

Za predmetnu lokaciju izrađen je Urbanistički projekat za uređenje parcele i izgradnju nove saobraćajnice, 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).

- **Izvod iz UP-a:**

Ova namena se odnosi na prostor „Borića“ (zona 2.10), na neaktivno „jezero“ prepoznato u okviru zone 2.9 i na zonu 2.11.

Nove objekte u funkciji turizma, a u okviru zone 2.11 planirati u skladu sa parametrima gradnje datim u planskom dokumentu.

Postojeći objekti koji su prepoznati na k.p.br.2015/2KO Sjenica se zadržavaju uz eventualno povećavanje kapaciteta, a sve u skladu sa parametrima datim u ovom planu. Na ostalim površinama, u kontaktu, na kojima je planiran turizam nije dozvoljeno graditi objekte već samo sadržaje koji će biti u funkciji turizma. Dozvoljeni su sadržaji izletničkog karaktera (aktivna i pasivna rekreacija) koji će povezati prostor u funkcionalnu celinu.

Neaktivno „jezero“ ustava na reci Jablanici je potrebno aktivirati i obogatiti sadržajima, a sve u duhu definisanja jedinstvene ambijentalne celine.

U cilju učvršćivanja i obogaćenja sadržaja u zoni isključivo namenjenom turizmu i rekreaciji pored postojećeg hotela planirana je i organizacija partera, a u skladu sa namenom zone.

- **Dozvoljena zauzetost građevinske parcele**

Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti parcele je do 0.25

Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti parcele je do 0.70

- **Uslovi ograđivanja**

Nije planirano ograđivanje u okviru ove namene. Ukoliko se javi potreba za razdvajanjem funkcionalnih celina u okviru kompleksa moguće je ograđivanjem zelenilom.

POSEBNI USLOVI

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta za podatke o infrastrukturi uzeta je u obzir postojeća infrastruktura.

-Priključenje objekta na komunalnu infrastrukturu obaviće se na osnovu postojeće izgrađene infrastrukture i u skladu sa uslovima ovlašćenih komunalnih preduzeća i organizacija.

-Priključenje objekata na električnu mrežu vrši se na osnovu postojeće niskonaponske mreže i u skladu sa uslovima EDS-a Čačak, pogon u Sjenici.

4. PODLOGA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanistički projekat je rađen na katastarsko topografskoj podlozi u analognom i digitalnom obliku R=1:500 urađen od biroa za geodetske poslove „Geoinžinjeri Tutin“

5. GRANICE OBUHVATA

Granica Urbanističkog projekta obuhvata kp br. 2023 KO Sjenica
Površina područja urbanističkog projekta- razrade iznosi 11094 m².

6. KARAKTERISTIKE TERENA

PRIRODNI I STVORENI USLOVI

Veći deo terena izgrađenog dela Sjenice je na neogenim sedimentima, zastupljeni su sa glinama, glinovito-peskovitim naslagama, peskovima, loporcima i sl.slabo vezanim peščarima. Velike razlike fizičko-tehničkih osobina ovih naslaga uslovljava i veliko variranje njihovih nepovoljnih inženjersko geoloških odlika.

Neogeni sedimenti izgrađuju pretežno istočni i zapadni deo naselja, a aluvijalne naslage presecaju kompleks pravcem sever-jug i čine centralne terene naselja. Pri zasecanju i presecanju fluvijalnih sedimenata, nagibi kosina moraju biti jednaki ili manji sa uglom prirodnih nagiba. Zbog velike poroznosti i vodopropusnosti predstavljaju nepovoljnu sredinu za izgradnju podzemnih objekata.

7. CILJ I ZNAČAJ IZRADE PROJEKTA

Cilj izrade Urbanističkog projekta je urbanističko – arhitektonska razrada lokacije, odnosno, preispitivanje mogućnosti za izgradnju nove saobraćajnice, objekata i uređenja kompleksa u skladu sa potrebama Opštine Sjenica za unapređenje turizma, planom višeg reda i urbanističkim parametrima.

Značaj izrade projekta je stvaranje mogućnosti za realizaciju ideje da se izgradnjom nove saobraćajnice sa pratećim sadržajem upotpuni vrednost celokupne okoline i formiraju nove građevinske parcele.

8. PARCELE

POSTOJEĆE STANJE

Na delu katastarske parcele 2023 KO Sjenica, nalazi se postojeći javni parking koji je u službi za posetioce turističko ugostiteljskog kompleksa. Ostatak parcele je neuređen i u kontaktu sa rečnim koritom reke Jablanica.

Urbanistički projekat se radi radi urbanističko arhitektonske razrade prostora, pri čemu će se formirati nove građevinske parcele:

- GP1 - površine 963m²,
- GP2 - površine 1399m²,
- GP3 - površine 2112m²,
- GP4 - površine 4530m².

Planira se i izgradnja pristupne saobraćajnice KP1 - površine 2090m².

Građevinske linije su definisane i prikazane u grafičkom prilogu Urbanistička regulacija za zone za koje nije predviđena dalja planska razrada.

SPISAK ANALITIČKO GEODETSKIH TAČAKA PARCELA

KOORDINATE TAČAKA KP1- SAOBRAĆAJNICA

	x	y
1.	X=7421142,47	Y=4792502,41
2.	X=7421142,34	Y=4792503,26
3.	X=7421167,73	Y=4792521,00
4.	X=7421167,89	Y=4792522,62
5.	X=7421167,73	Y=4792523,83
6.	X=7421147,15	Y=4792562,26
7.	X=7421140,32	Y=4792575,03
8.	X=7421140,12	Y=4792575,45
9.	X=7421116,89	Y=4792630,76
10.	X=7421116,04	Y=4792632,78
11.	X=7421124,12	Y=4792679,35
12.	X=7421131,90	Y=4792678,71
13.	X=7421153,90	Y=4792678,97
14.	X=7421157,99	Y=4792679,00
15.	X=7421157,57	Y=4792680,54
16.	X=7421178,81	Y=4792682,58
17.	X=7421205,04	Y=4792685,63
18.	X=7421230,50	Y=4792686,39
19.	X=7421253,19	Y=4792687,88
20.	X=7421244,65	Y=4792683,70
21.	X=7421229,19	Y=4792681,55
22.	X=7421228,70	Y=4792681,49
23.	X=7421202,91	Y=4792678,60
24.	X=7421169,80	Y=4792673,96
25.	X=7421127,78	Y=4792668,15
26.	X=7421121,59	Y=4792632,49
27.	X=7421144,73	Y=4792577,39
28.	X=7421151,56	Y=4792564,62
29.	X=7421154,79	Y=4792558,59
30.	X=7421170,58	Y=4792529,09
31.	X=7421176,76	Y=4792517,55
32.	X=7421177,05	Y=4792517,02
33.	X=7421175,93	Y=4792512,45
34.	X=7421174,72	Y=4792507,47
35.	X=7421173,38	Y=4792502,01
36.	X=7421170,06	Y=4792504,33
37.	X=7421168,02	Y=4792505,14
38.	X=7421166,09	Y=4792505,57
39.	X=7421163,97	Y=4792505,72
40.	X=7421161,90	Y=4792505,55
41.	X=7421159,99	Y=4792505,09
42.	X=7421158,28	Y=4792504,41
43.	X=7421156,35	Y=4792503,29
44.	X=7421145,70	Y=4792495,84
45.	X=7421144,83	Y=4792498,08

GP1

46.	7421141,60	4792508,36
47.	7421145,92	4792532,31
48.	7421140,30	4792539,64
72.	7421127,92	4792549,84
6.	7421147,19	4792560,86
5.	7421167,73	4792523,83
4.	7421167,89	4792522,62
3.	7421167,73	4792521,00
2.	7421142,34	4792503,26

GP2

72.	7421127,92	4792549,84
49.	7421124,69	4792552,49
50.	7421116,88	4792554,67
51.	7421113,12	4792560,73
52.	7421109,23	4792566,31
53.	7421107,28	4792570,43
54.	7421103,16	4792576,40
55.	7421100,89	4792579,69
56.	7421096,82	4792584,97
71.	7421129,49	4792600,76
8.	7421140,21	4792575,23
7.	7421147,15	4792562,26
6.	7421147,90	4792560,86

GP3

56.	7421096,82	4792584,97
57.	7421090,94	4792591,16
58.	7421083,44	4792597,78
59.	7421074,07	4792606,38
60.	7421060,56	4792618,46
61.	7421053,79	4792627,78
10.	7421116,04	4792632,78
9.	7421116,89	4792630,76
71.	7421129,49	4792600,76

GP4

61.	7421053,79	4792627,7
62.	7421050,04	4792632,9
63.	7421041,04	4792650,3
64.	7421037,28	4792656,5
65.	7421026,21	4792669,2
66.	7421018,55	4792682,4
67.	7421018,17	4792690,4
68.	7421047,78	4792684,6
69.	7421087,87	4792682,3
11.	7421124,12	4792679,3
10.	7421116,04	4792632,7

9. PRAVILA IZGRADNJE NA GRAĐEVINSKIM PARCELAMA

I faza geološko-geotehnička istraživanja:	Pre svih građevinskih intervencija na neizgrađenim parcelama u zoni 2.10 obavezna je izrada elaborata detaljnih geološko-geotehničkih istraživanja sa merama sanacije i izgradnje, kojim će se utvrditi da li je intervencija u prostoru moguća.
II faza	Ukoliko je navedenim elaboratom utvrđeno da je moguća intervencija u prostoru, uz primenu određenih sanacionih mera primenjuju se pravila građenja:
osnovna namena površina	– turizam
uslovi za formiranje građevinske parcele	– građevinskom parcelom se smatra svaka postojeća katastarska parcela koja ispunjava uslove definisane opštim pravilima parcelacije i preparcelacije definisanim u poglavlju 2.1 Pravila za uređenje prostora – katastarska parcela može postati građevinska ukoliko ima obezbeđen pristup javnoj saobraćajnoj površini – za građevinske parcele, koje imaju direktan pristup javnoj saobraćajnoj površini širina fronta parcele je minimalno 6,0 m – izuzetno pristup javnoj saobraćajnoj površini može biti posredno, preko pristupnog puta kolsko-pešačke staze za jednosmerni pristup minimalne širine 4.5 m i za dvosmerni pristup minimalno 5.0 m (ukoliko je slep sa okretnicom). Ukoliko je pristupni put dužine do 25.0m, njegova širina može biti 3.5 m (bez okretnice). – za građevinske parcele, koje pristup javnoj saobraćajnoj površini ostvaruju posredno preko pristupnog puta, širina fronta parcele je minimalno širina pristupnog puta – nova građevinska parcela, nastala spajanjem ili deljenjem celih ili delova katastarskih parcela, mora imati minimalnu širinu fronta u zoni

	izgradnje 12.0 m i minimalnu površinu 400 m² – postojeća katastarska parcela da bi bila građevinska ne može imati širinu fronta u zoni izgradnje manju od 10.0 m ni površinu manju od 300 m² dozvoljeno je odstupanje 10% od minimalne nove površine građevinske parcele ukoliko se deo katastarske parcele oduzima za formiranje javne saobraćajne površine
broj objekata na parceli	– na građevinskoj parceli dozvoljena je izgradnja više objekata. – u okviru svake građevinske parcele dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata koji su u funkciji korišćenja glavnog objekta, čija namena ne ugrožava glavni objekat i susedne parcele u okviru parcele dozvoljena je izgradnja nadstrešnica, senika, bazena koji ne ulaze u obračun urbanističkih parametara, dok se staklene i zimske bašte obračunavaju u BRGP objekta
izgradnja novih objekata i položaj objekta na parceli	– objekte postavljati u okviru zone građenja. Zona građenja je definisana građevinskom linijom i rastojanjem objekta od zadnje i bočnih granica parcele. – objekat je, prema položaju na parceli, slobodnostojeći – građevinsku liniju objekta postaviti na min. 5,0 m, u odnosu na regulacionu liniju saobraćajnice, – za građevinske parcele, koje pristup javnoj saobraćajnoj površini ostvaruju posredno preko pristupnog puta, kao minimalno udaljenje u odnosu na granicu građevinske parcele pristupnog puta, primenjuje se pravilo za udaljenje od bočne granice parcele – za građevinske parcele, koje se graniče sa regulacionom linijom vodnog zemljišta, odnosno potoka,

	položaj objekta se definiše na udaljenju minimalno 5,0 m od regulacione linije vodnog zemljišta, odnosno potoka. Za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih objekata u zonama zaštite infrastrukturnih i drugih objekata, potrebno je pribaviti saglasnost/mišljenje od nadležnog preduzeća ili institucije koja je ustanovila zonu zaštite i Sekretarijata za zaštitu životne sredine.
rekonstrukcija, dogradnja, nadgradnja i sanacija postojećih objekata	- izgradnja novih objekata je moguća samo u slučaju da se to potvrdi Elaboratom detaljnih geološko-geotehničkih istraživanja i pod uslovima utvrđenim u Elaboratu - dozvoljena je adaptacija i tekuće održavanje postojećih objekata, u postojećem gabaritu i volumenu, ukoliko položaj objekta prema javnoj površini zadovoljava uslov definisan opštim pravilima - postojeći objekti na parceli čiji indeks izgrađenosti premašuje dozvoljeni i/ili nije u skladu sa propisanim pravilima o rastojanjima od granica parcela i susednih objekata, ne mogu se dograđivati, već je dozvoljeno samo tekuće održavanje i adaptacija u gabaritu i volumenu. Ako se takav objekat uklanja i zamenjuje drugim za njega važe uslovi definisani detaljnim geološkim istraživanjima - objekte postavljati u okviru zone građenja koja je definisana detaljnim geološkim istraživanjima - objekat, prema položaju na parceli je slobodnostojeći - objekat se postavlja, na minimalno 5.0 m od regulacione linije, osim sanacionih objekata, koji mogu biti na samoj regulacionoj liniji. - za građevinske parcele, koje se nalaze u zaštitnoj zoni dalekovoda, primenjuju se pravila za položaj

	objekta u skladu sa Zakonom o energetici
visina objekta	– visina objekta je ograničena na spratnošću P+1
rastojanje od bočne granice parcele	Minimalno rastojanje fasade objekta, od bočnih granica parcele je 2,5 m., bez obzira na vrstu otvora. Pravilo ne važi za sanacione objekte (napr. potporni zid)
rastojanje od zadnje granice parcele	– Minimalno rastojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m bez obzira na vrstu otvora. Pravilo ne važi za sanacione objekte (napr. potporni zid)
međusobno rastojanje objekata u okviru iste parcele	– minimalno međusobno rastojanje objekata je cela visina višeg objekta, a od pomoćnih objekata $\frac{1}{2}$ visine višeg objekta nezavisno od vrste otvora
indeks zauzetosti parcele	– maksimalni indeks zauzetosti na parceli je „Z”= 25%
kota prizemlja	– kota prizemlja planiranih objekata ne može biti niža od kote terena. – kota prizemlja planiranih objekata može biti maksimum 1,6 m viša od nulte kote u skladu sa opštim pravilima ovoga plana kota prizemlja nestambene namene je maksimalno 1.6 m viša od nulte kote, a pristup poslovnom prostoru mora biti prilagođen osobama sa smanjenom sposobnošću kretanja.
uslovi za slobodne i zelene površine	– minimalni procenat slobodnih površina na parceli je 30% – minimalni procenat zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom (bez podzemnih objekata i/ili delova odzemnih objekata) iznosi 30%. Planirano zelenilo može imati ulogu i sanacionog zelenila u cilju obezbeđenja padine i smanjenja erozije

	prostor između regulacione i građevinske linije urediti kao predbaštu
rešenje parkiranje	parkiranje rešiti na parceli izgradnjom garaže ili na otvorenom parking mestu u okviru parcele, prema normativima definisanim u poglavlju 3.1.1 pravila građenja saobraćajne mreže venca objekta u ravni fasadnog platna.
arhitektonsko oblikovanje	– objekte projektovati u duhu savremene arhitekture, – poslednja etaža se može izvesti kao potkrovlje, mansarda ili povučena etaža. Dozvoljena je izgradnja viševodnog krova. – visina nazitka potkrovne etaže iznosi maksimalno 1,60 m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nagib krovnih ravni prilagoditi vrsti krovnog pokrivača. Maksimalni nagib krovnih ravni je 45. – mansardni krov mora biti isključivo u gabaritu objekta (bez prepusta) projektovan kao mansardni krov upisan u polukrug, s tim da maksimalna visina preloma kosine mansardnog krova iznosi 2,2 m od kote poda potkrovlja. – prozorski otvori u pokrovlju se mogu rešavati kao krovne badže ili krovni prozori, s tim da oblik i širina badže moraju biti usklađeni sa ostalim elementima fasade. povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno poslednja etaža povučena od fasadne ravni prema javnoj površini minimalno 1,5 m u nivou poda. Kota venca povučene etaže je maksimalno 3,5 m iznad kote venca objekta u ravni fasadnog platna.
uslovi za ograđivanje parcele	– Nije planirano ograđivanje u okviru ove namene. Ukoliko se javi potreba za razdvajanjem funkcionalnih celina u okviru kompleksa moguće je ograđivanjem zelenilom.

10. PRAVILA UREĐENJA NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI

10.1. USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE I PARKIRANJE

Urbanističkim projektom je poštovan koncept rešenja, kao i situacioni i nivelacioni elementi postojeće ulične mreže.

Lokacija je povezana na gradsku uličnu mrežu preko postojeće javne saobraćajne površine – novoprojektovane ulice

Potreban broj parking mesta je određen prema normativu koji je definisan Planom generalne regulacije Sjenice i to za:

- hotele apartmanskog tipa : 1,1 PM/2 apartmana
- hotele prema kategoriji : 2-10 kreveta + 1 p.m. za autobuse na 30 kreveta

Nivelacija saobraćajnih površina rešena je u skladu sa postojećom nivelacijom saobraćajnice i planiranom nivelacijom objekta.

Kolovozni zastor saobraćajnih površina je od asfalt betona, a oivičenje kolovoza i pešačkih površina od prefabrikovanih betonskih ivičnjaka.

Prilikom daljih faza projektovanja pridržavati se važećih propisa i normativa za ovu vrstu objekata.

Svi potrebni elementi situacije i nivelacije dati su u grafičkim prilogima br. 1, 2 „Regulaciono nivelaciono rešenje sa analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje

10.2. USLOVI ZA IZGRADNJU KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Planirana i postojeća infrastrukturna mreža su prikazane u grafičkom prilogu „Sinhron plan infrastrukture“ u R 1:500.

10.2.1. VODOVODNA MREŽA

Priključenje novoprojektovanih objekata se planira nakon projektovanja i izrade nove ulične mreže. Priključak dimenzionisati na osnovu hidrauličkog proračuna, realnih potreba i protivpožarnih propisa. Maksimalni prečnik priključka sa mreže Ø150mm je 100mm i maksimalna dimenzija vodomera Ø80mm.

Pristup vodomernom šahtu obezbediti do na 1.5m od regulacione linije ulice, van kolskog pristupa i mesta za parkiranje.

Za različite kategorije potrošača predvideti razdvojene instalacije i posebne glavne vodomere (za sanitarnu vodu poslovnog dela, za protivpožarnu mrežu – sprinkler, unutrašnju hidrantsku mrežu ...).

Za svaku jedinicu planirati i horizontalni individualni vodomer.

U daljoj razradi tehničke dokumentacije, projektovanje vodovodne mreže i priključka raditi u skladu sa uslovima i tehničkim propisima JKP “Vrela” Sjenica dobijenim u postupku izdavanja Lokacijskih uslova.

10.2.2. KANALIZACIONA MREŽA

Prilikom projektovanja fekalnog i kišnog priključka pridržavati se postojećih standarda i normativa.

Planirani priključak dimenzionisati na osnovu hidrauličkog proračuna, s tim da prečnik cevi ne može biti manji od Ø150mm, niti istog prečnika kao ulični kanal. Prilikom projektovanja voditi računa da bude omogućeno gravitaciono odvođenje otpadnih voda na gradsku kanalizaciju. Iz podzemnih etaža, koje se ne mogu gravitaciono priključiti, predvideti prepumpavanje otpadnih voda i njihovo upuštanje u internu kanalizaciju objekta, pre graničnog silaza.

Priključenje objekta na kanalizacionu mrežu izvršiti preko propisno projektovanog kratkog priključka, direktno na ulični silaz (pad od 2-6%), sa kaskadom od 60 – 300 cm u graničnom revizionom silazu.

Vode iz suterena koje sadrže ulja i masti usmeriti na taložnike i separatore pre upuštanja u kanalizacionu mrežu. Temperatura vode koja se ispušta u kanalizacionu mrežu je maks. 40°.

U daljoj razradi tehničke dokumentacije, projektovanje kanalizacione mreže i priključka raditi u skladu sa uslovima i tehničkim propisima dobijenim u postupku izdavanja Lokacijskih uslova.

10.2.3. ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Kroz predmetnu parcelu nalazi se 10kv nadzemni dalekovod te se zaština zona navedenog dalekoda mora uskladiti sa Zakonom o energetici RS. Širini zatite pojasa iznosi 5m obostrano.

Svu prateću opremu i uređaje koji su neophodni za kvalitetno snabdevanje električnom energijom ugraditi u skladu sa važećim propisima i tehničkim normativima „Elektro distribucija - Srbije“.

U daljoj razradi tehničke dokumentacije, projektovanje elektroenergetske mreže i priključka raditi u skladu sa uslovima i tehničkim propisima

„Elektro distribucija - Srbije“ dobijenim u postupku izdavanja Lokacijskih uslova.

10.2.4. TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

U daljoj razradi tehničke dokumentacije, projektovanje telekomunikacione mreže i priključka raditi u skladu sa uslovima i tehničkim propisima JP „Telekom Srbija“ koji će biti dobijeni u postupku izdavanja Lokacijskih uslova.

11. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

Cilj primene mera energetske efikasnosti je smanjenje potrošnje svih vrsta energije, uz obezbeđenje istih ili boljih uslova korišćenja i funkcionisanja objekta. Posledica smanjenja potrošnje neobnovljivih izvora energije (fosilnih goriva) i korišćenja obnovljivih izvora energije je redukcija emisije gasova sa efektom staklene bašte, što doprinosi zaštiti životne sredine, smanjenju globalnog zagrevanja i održivom razvoju grada.

Osnovne mere za unapređenje energetske efikasnosti u zgradarstvu su: smanjenje energetske gubitaka, efikasno korišćenje i proizvodnja energije.

Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09, 64/10 – Odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 – Odluka US, 50/13 – Odluka US, 98/13 – Odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr.zakon, 9/20 i 52/21), propisano je da svi novoplanirani objekti moraju da zadovolje propise vezane za energetske efikasnost objekata, odnosno obezbede minimalne propisane utvrđene uslove komfora, a da pri tome potrošnja energije na godišnjem nivou ne pređe dozvoljene maksimalne vrednosti po m².

U projektovanju i izgradnji objekata, kao i uređenju i održavanju slobodnog prostora obezbediti efikasno korišćenje energije i mogućnost korišćenja obnovljivih izvora energije kroz:

- orijentaciju i funkcionalni koncept zgrade tako da se koriste priroda i prirodni resursi, pre svega energija sunca, vetra i okolnog zelenila;
- korišćenje novih tehničkih i tehnoloških rešenja;
- toplotno zoniranje zgrade, odnosno grupisanje prostorija sličnih funkcija i sličnih unutrašnjih temperatura;
- izbor oblika zgrade kojim se obezbeđuje što je moguće energetske efikasnosti odnos površine i zapremine omotača zgrade u odnosu na klimatske faktore i namenu zgrade;
- odabir strukture i omotača objekta tako da se omogući maksimalno korišćenje pasivnih i aktivnih solarnih sistema;
- korišćenje prirodnog osvetljenja i pasivnih dobitaka toplotne energije zimi, odnosno zaštite od pregrevanja u toku leta adekvatnim zasenčenjem;

- optimalizaciju veličine otvora kako bi se smanjili gubici energije, a komercijalne i proizvodne prostorije planiranih objekata dobile dovoljnu količinu svetlosti u skladu sa potrebama/namenom;
- zaštitu delova objekta koji su leti izloženi jakom sunčevom zračenju zelenilom i drugim merama;
- planiranje sistema prirodne ventilacije (ventilacioni kanali, prozori, vrata, drugi građevinski otvori) tako da budu što manji gubici toplote u zimskom periodu i toplotno opterećenje u letnjem periodu;
- korišćenje obnovljivih izvora energije lokacije – sunca, podzemnih voda, vetra i drugih, primenom staklenih bašti, fotonaponskih panela, solarnih kolektora, toplotnih pumpi i sl.
- korišćenje resursa geotermalne vode u funkciji grejanja vazduha i tehničke vode u objektima i eksterijeru;
- projektovanje sistema grejanja tako da bude omogućena centralna i lokalna regulacija i merenje potrošnje energije za grejanje;
- pejzažno uređenje i projektovanje namenskih struktura u slobodnom i javnom prostoru tako da doprinesu zaštiti od prevelikog uticaja sunčevog zračenja i negativnih atmosferskih uticaja (vetar, padavine);

2

- korišćenje elemenata u eksterijeru i enterijeru koji obezbeđuju smanjenje temperatura leti i zaštitu od hladnoće zimi (vode, fontane, vodeni zidovi, brisoleji, tranzene, konstrukcije koje omogućavaju cirkulaciju toplog vazduha i provetravanje i sl.);
- pravilan odabir vegetacije, u cilju smanjenja negativnih efekata direktnog i indirektnog sunčevog zračenja na objekte, kao i negativnog uticaja vetra;
- ekonomičnu potrošnju svih oblika energije, bilo da su oni obnovljivi ili neobnovljivi; upotrebu energetski efikasnih rasvetnih tela; korišćenje građevinskih materijala iz okruženja; odvajanje reciklabilnog otpada radi dalje prerade.

Prilikom projektovanja, izvođenja radova na izgradnji i eksploataciji objekata potrebno je pridržavati se odredbi Pravilnika o energetske efikasnosti zgrada („Službeni glasnik RS“, br. 61/11).

12. USLOVI ZA SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE I OGRAĐIVANJE

Dispozicija i oblikovanje zelenih i zastrtih površina u granicama parcela prilagođeni su potrebama budućih korisnika i usklađeni sa namenom objekata, arhitektonskim oblikovanjem i važećim standardima.

U skladu sa Planom, na predmetnoj građevinskoj parceli je potrebno obezbediti minimum 70% slobodnih i zelenih površina.

Na pešačkim komunikacijama planirati: zastori od savremenih materijala, koji se lako održavaju i omogućavaju bezbedno kretanje korisnika lokacije i invalidnih lica. Odgovarajućom nivelacijom biće omogućena brza evakuacija atmosferskih voda ka zelenim površinama ili najbližem slivniku.

Slobodne površine parcele koje nisu pod objektima, saobraćajnim kolskim i pešačkim površinama, ozeleniti sadnim materijalom visoke biološke i estetske vrednosti.

Za sadni materijal ne smeju se koristiti biljne vrste (toksične i alergene, vrste sa bodljama i otvorenim plodovima, medonosne vrste i sl.) koje, zbog svojih karakteristika, mogu da izazovu neželjene efekte.

Obezbediti 1-2% pada zastrtih površina (staza, platoa ...) i drenažne elemente kojima će se višak površinskih voda voditi ka kišnoj kanalizaciji uz primenu drenažnih elemenata (zemljane rigole, rigole-kanalete, kanali).

Ograđivanje parcele: Parcelu je dozvoljeno ograditi živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele.

13. EVAKUACIJA OTPADA USLOVI

Sudovi su postavljeni neposredno uz deo rampe za kolski ulaz/izlaz u garažu. Sudovima je obezbeđen direktan prilaz radnika JKP „Vrela“. Ručno guranje kontejnera se obavlja po ravnoj podlozi, nagiba 1% i bez stepenika.

14. ZAŠTITA NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Sa aspekta zaštite kulturnih dobara i u skladu sa Zakonom o kulturnim dobrima („Službeni glasnik RS“ br.71/94) predmetni prostor nije utvrđen za kulturno dobro, ne nalazi se u okviru prostorne kulturno-istorijske celine i ne uživa status dobra pod prethodnom zaštitom.

Ukoliko se prilikom izvođenja zemljanih radova naiđe na arheološke ostatke, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture Kraljevo i da preduzme mere da se nalaz na uništi, ne ošteti i sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven (čl.109. Zakona o kulturnim dobrima „Službeni glasnik RS“ br.71/94).

Investitor je dužan da po čl.110. Zakona o kulturnim dobrima, obezbedi finansijska sredstva za istraživanje, zaštitu, čuvanje, publikovanje i izlaganje dobra, do predaje dobra na čuvanje ovlašćenoj ustanovi kulture.

15. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

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 u seizmičkim područjima (1986.) nacrt.

16. USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Nije dozvoljena izgradnja koja može na bilo koji način ugroziti životnu sredinu, sam objekat ili funkcije na susednim parcelama u funkcionalnom, ekološkom ili estetskom smislu.

U cilju zaštite i unapređenja životne sredine, planirani objekat je kompletno infrastrukturno opremljen. U objektu se mogu obavljati samo delatnosti koje u redovnim uslovima ne zagađuju životnu sredinu iznad dozvoljenih granica.

U daljoj razradi tehničke dokumentacije planirati arhitektonsko građevinske mere zaštite od buke, preterane insolacije i vetra, propisanu hidro i termoizolaciju i planirati upotrebu adekvatnih izolacionih i građevinskih materijala.

U podzemnim etažama namenjenim garažiranju vozila predvideti sistem prinudne ventilacije, sistem za praćenje koncentracije ugljenmonoksida, instalacije vodovoda i kanalizacije, kontrolisano prikupljanje zaprljanih voda, njihov tretman u separatoru masti i ulja, a pre upuštanja u kanizacioni sistem, kao i održavanje i pražnjenje separatora, u skladu sa važećim propisima, normativima i standardima za ovu vrstu objekata.

17. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Daljom razradom urbanističkog projekta, kroz izradu tehničke dokumentacije realizovati sve mere predviđene Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Službeni glasnik RS“ br. 22/15).

18. USLOVI I MERE ZAŠTITE OD POŽARA I ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA

U cilju prilagođavanja potrebama zaštite ljudi, materijalnih i drugih dobara od elementarnih i drugih nepogoda, planirana izgradnja mora biti izvršena uz primenu odgovarajućih prostornih i građevinsko-tehničkih rešenja, u skladu sa zakonskom regulativom za ovu vrstu objekata.

U pogledu mera zaštite od požara i eksplozija dobijeni su uslovi MUP-a, Sektor za vanredne situacije, Uprava za vanredne situacije u Beogradu, br. 217-873/2024 od 13.01.2025. godine.

Prema navedenim uslovima neophodno je obezbediti:

- izvorišta snabdevanja vodom i kapacitet gradske vodovodne mreže koji obezbeđuju dovoljno količine vode za gašenje požara;
- udaljenost između zona planiranih za stanovanje i objekte javne namene – objekte i komplekse javnih službi;
- pristupne puteve i prolaze za vatrogasna vozila do objekata;
- bezbednosne pojaseve između objekata kojima se sprečava širenje požara i eksplozije, sigurnosne udaljenosti između objekata ili njihovo požarno odvajanje;
- mogućnosti evakuacije ljudi i njihovo spasavanje;

Za ispunjenje navedenih zahteva potrebno je poštovati odredbe Zakona o zaštiti od požara („Službeni glasnik RS“ br. 111/09, 20/15 i 87/18) i pravilnika i standarda koji bliže regulišu izgradnju objekata kojima se moraju obezbediti osnovni zahtevi zaštite od požara tako da se u slučaju požara:

- očuva nosivost konstrukcije tokom određenog vremena;
- spreči širenje vatre i dima unutar objekta i
- spreči širenje vatre na susedne objekte

U daljem postupku izdavanja lokacijskih uslova za projektovanje i priključenje, potrebno je pribaviti Uslove sa aspekta mera zaštite od požara i eksplozija od strane nadležnog organa Ministarstva, na osnovu kojih će se sagledati konkretna tehnička rešenja, bezbednosna rastojanja i dr., u skladu sa Uredbom o lokacijskim uslovima („Službeni glasnik PC“, br. 115/20).

Takođe, u cilju zaštite od požara pridržavati se sledećih normativnih akata:

- objektu mora biti obezbeđen pristupni put za vatrogasna vozila u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoa za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SRJ“ br. 8/95);
- predvideti hidrantsku mrežu, shodno Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni glasnik RS“ br. 3/18);
- objekat mora biti realizovan u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona („Službeni list SFRJ“ br. 53/88, 54/88 i 28/95) i Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja („Službeni list SRJ“ br.11/96);
- objekat mora biti izveden u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za odvođenje dima i toplote nastalih u požaru („Službeni list SFRJ“, br. 45/83);
- primeniti odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za projektovanje i izvođenje završnih radova u građevinarstvu („Službeni list SFRJ“ br. 21/90);
- garažu realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list SCG“ br. 31/05);
- objekat mora biti izveden u skladu sa Pravilnikom o bezbednosti liftova („Službeni glasnik RS“ br.101/10) i Pravilnikom o tehničkim normativima za liftove na električni pogon za vertikalni prevoz lica i tereta („Službeni list SFRJ“ br. 16/86, 28/89 22/92) i („Službeni list SRJ“ br. 47/95 i 14/96);

25

- primeniti odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih objekata i objekata javne namane („Službeni glasnik PC“ br.22/19);

Radi zaštite od zemljotresa, objekte projektovati u skladu sa :

- Pravilnikom za građevinske konstrukcije („Službeni glasnik RS“, br.89/19, 52/20 i 122/20). Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izgrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije i
- Pravilnikom o privremenim tehničkim normativima za izgradnju objekata koji ne spadaju u visokogradnju u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“, br. 39/64).

Prilikom izgradnje objekta primeniti potrebne mere civilne zaštite ljudi i dobara, u skladu sa Zakonom o vanrednim situacijama („Službeni glasnik RS“ br. 111/09, 92/11 i 93/12).

19. 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

Uslovi izgradnje i regulacije se definišu za objekte, odnosno prostor predviđen za uređenje na građevinskoj parceli.

Odgovorni urbanista:
Rejhan Tandirović dipl ing arh

Aleksandar Biočanin, dipl.inž.arh.

Edina Musić, mast.inž.arh.

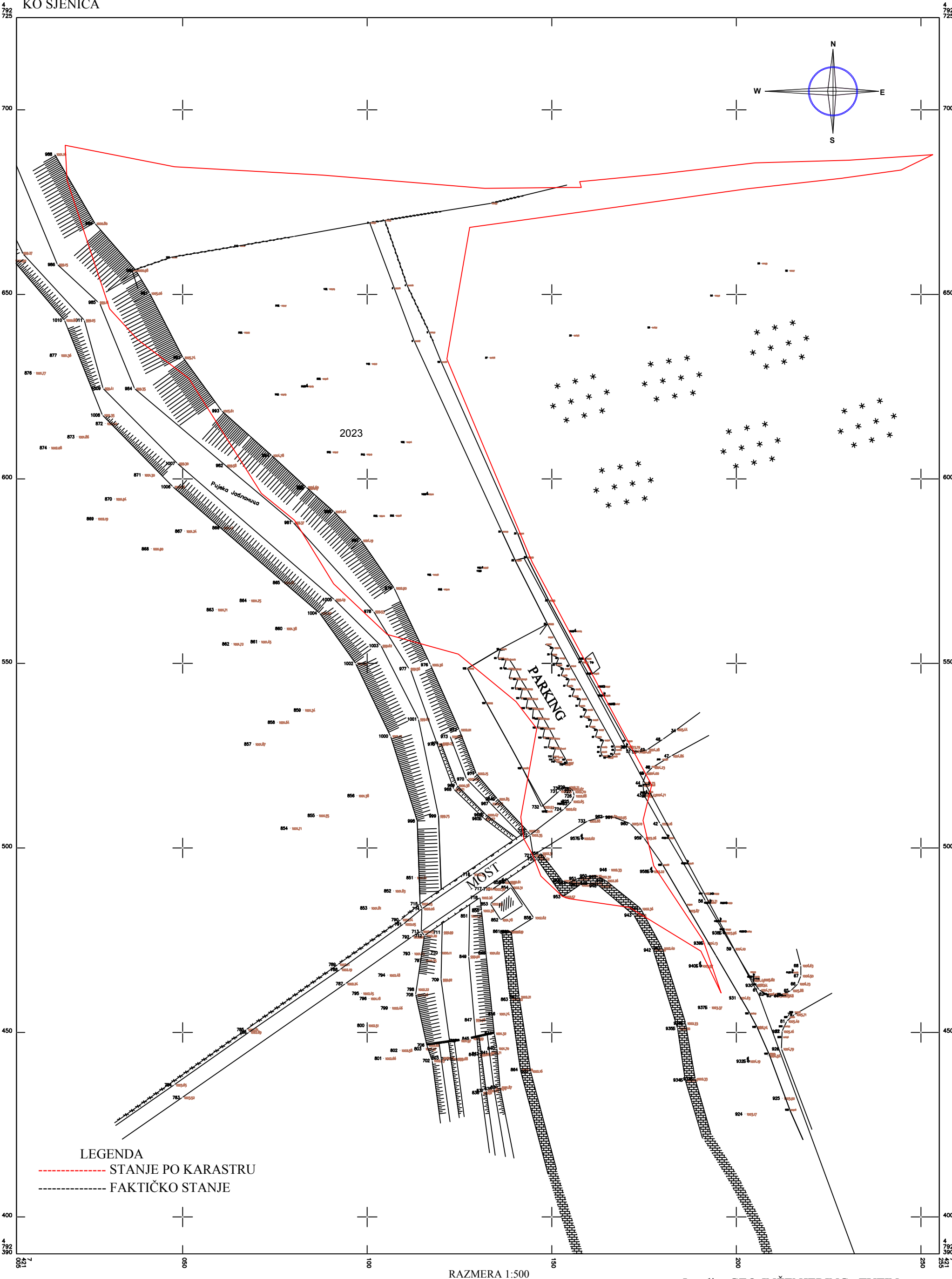
GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE
2. SAOBRAĆAJ SA KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM
3. IDEJNA ARHITEKTONSKA REŠENJA
4. PARCELACIJA SA ANALITIČKIM TAČKAMA

KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN

ZA KATASTARSKU PARCELU BROJ: 2023 KO SJENICA

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
KO SJENICA

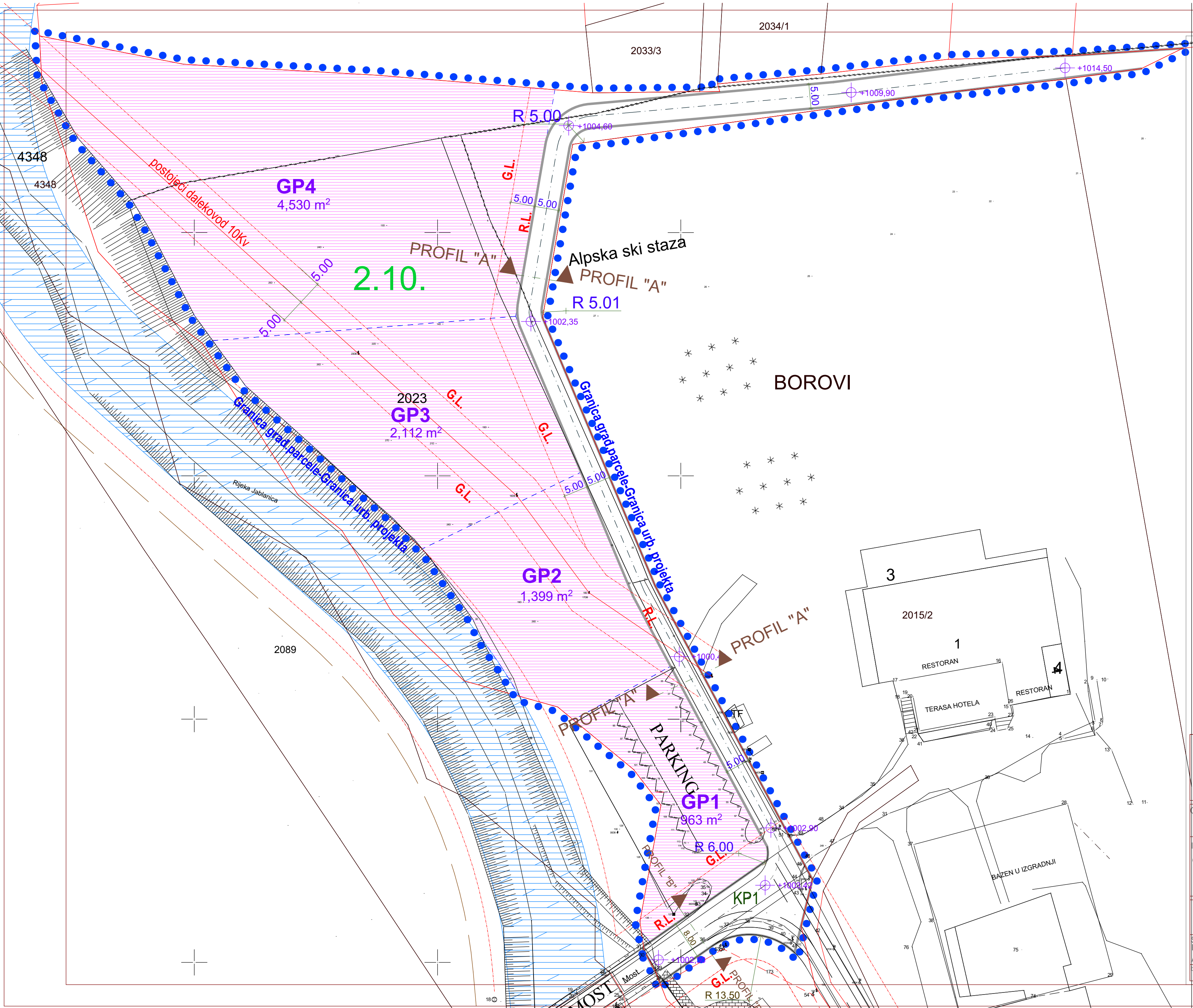


LEGENDA

- STANJE PO KARASTRU
- FAKTIČKO STANJE

RAZMERA 1:500

Izradio: GEO-INŽENJERING , TUTIN
Odgovorno lice:dipl.ing.geod. Hasim Malićević
Broj Licence: 01 0178 12
Datim snimanja : April 2025 god

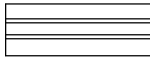
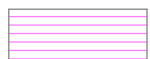


URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE KP br 2023 KO Sjenica

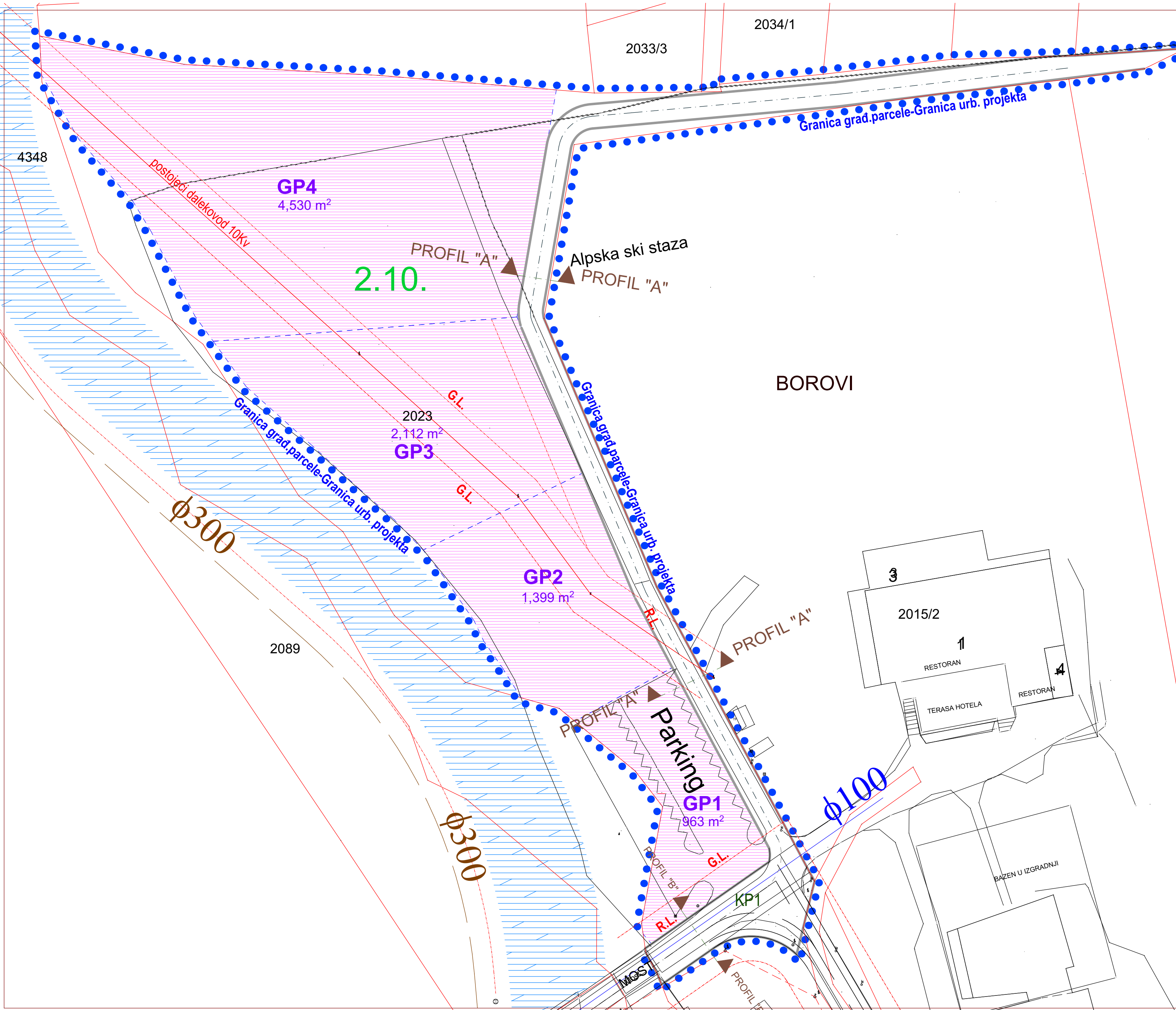


OPŠTINA SJENICA

LEGENDA

- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE**
-  OSTALE ULICE
- POVRŠINE OSTALE NAMENE**
-  TURIZAM
-  REGULACIONA LINIJA
-  GRAĐEVINSKA LINIJA
-  OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
-  KOLOVOZ OPŠTINSKOG PUTA
-  KOLOVOZ KOLSKOPEŠAČKE SAOBR.
-  GRANICA GRAĐEVINSKE PARCELE
-  ZONA ZAŠTITE DALEKOVODA 10kv
-  OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
-  OBUHVAT URB. PROJEKTA

NAZIV OBJEKTA I MESTO GRADNJE: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE KP Br 2023 KO SJENICA,			
CRTEŽ: REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE			
INVESTITOR / NARUČILAC: OPŠTINA SJENICA		JP za Uređivanje Građevinskog Zemljišta Sjenica Ul Kralja Tvrtka I Tel: 020/741-423; Tel/faks 741-178	
ODGOVORNI URBANISTA: Rejhan Tandirović, dipl.inž.arh.		PARAF:	
SARADNICI: Edina Musić mast.inž.arh. Aleksandar Biočanin dipl ing arh			
br dnevnika: 300/25	RAZMERA: 1:500	DATUM: maj 2025.	LIST: 1



URBANISTIČKI PROJEKAT ZA
UREĐENJE KP Br2023 KO Sjenica



OPŠTINA SJENICA



LEGENDA-saobraćajne infrastr.

- OBUHVAT URB. PROJEKTA
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
- KOLOVOZ OPŠTINSKOG PUTA
- KOLOVOZ KOLSKOPEŠAČKE SAOBR.
- GRANICA GRAĐEVINSKE PARCELE

KOMUNALNA OPREMLJENOST

- FEKALNA KANALIZACIJA
- KIŠNA KANALIZACIJA
- VODOVODNE CEVI
- ELEKTRO VODOVI

NAZIV OBJEKTA I MESTO GRADNJE:
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE
KP Br 2023 KO SJENICA,

CRTEŽ:
SKUPNI PRIKAZ INFRASTRUKTURE

INVESTITOR / NARUČILAC:
OPŠTINA SJENICA

JP za Uređivanje Građevinskog
Zemljišta Sjenica
Kralja Tvrtka I
Tel: 020/741-423;
Tel/faks 741-178

ODGOVORNI URBANISTA:
REJHAN TANDIROVIĆ, dipl.inž.arh.

PARAF:

SARADNICI:
Edina Musić mast.inž.arh.
Aleksandar Biočanin dipl ing arh

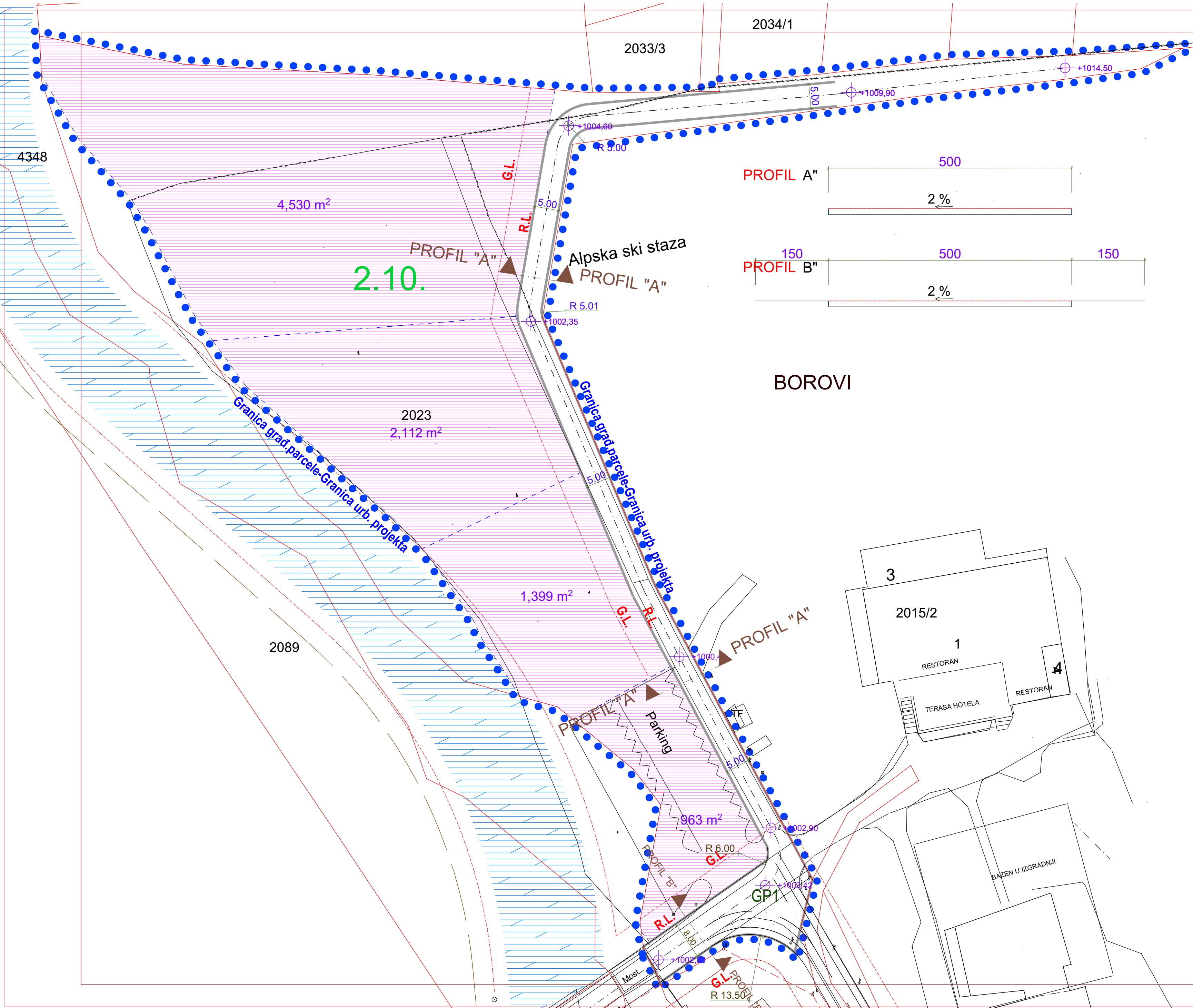
br dnevnika:
300/25

RAZMERA:
1:500

DATUM:
maj 2024.

LIST:

2



URBANISTIČKI PROJEKAT ZA
UREĐENJE KP br 2023 KO Sjenica

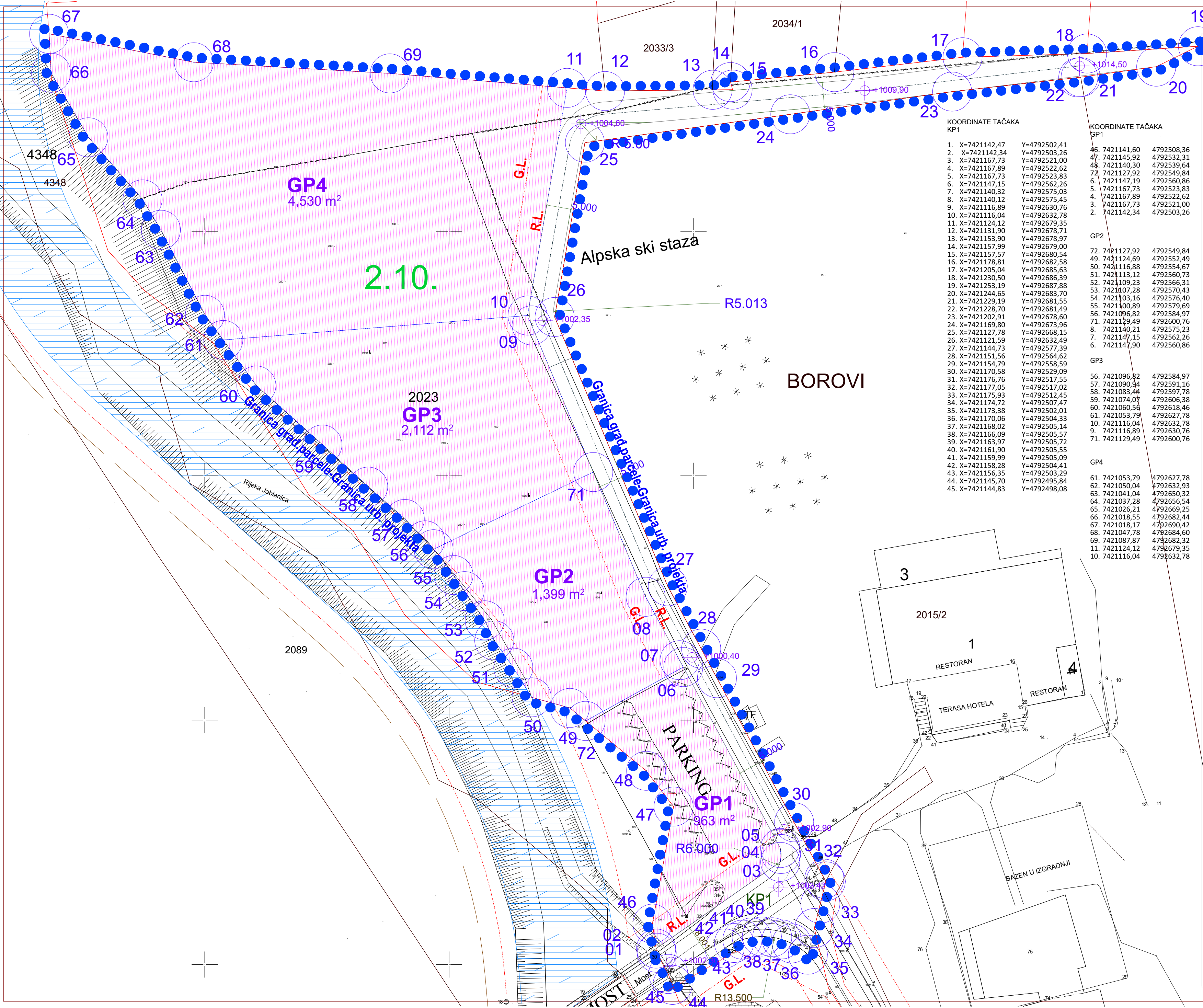


OPŠTINA SJENICA

LEGENDA-saobraćajne infrastr.

- ● ● ● OBUHVAT URB. PROJEKTA
- - - - - REGULACIONA LINIJA
- - - - - GRADEVINSKA LINIJA
- - - - - OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
- KOLOVOZ OPŠTINSKOG PUTA
- KOLOVOZ KOLSKOPEŠAČKE SAOBR.
- GRANICA GRADEVINSKE PARCELE

NAZIV OBJEKTA I MESTO GRADNJE:			
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE KP Br 2023 KO SJENICA,			
CRTEŽ: IDEJNO REŠENJE SAOBRAĆAJNICE			
INVESTITOR / NARUČILAC: OPŠTINA SJENICA		JP za Uređivanje Građevinskog Zemljišta Sjenica UI Kralja Tvrtka I Tel: 020/741-423; Tel/faks 741-178	
ODGOVORNI URBANISTA: Rejhan Tandirović, dipl.inž.arh.			PARAF:
SARADNICI: Edina Musić mast.inž.arh. Aleksandar Biočanin dipl. ing. arh.			
br dnevnika: 300/25	RAZMERA: 1:500	DATUM: maj 2025.	LIST: 3



URBANISTIČKI PROJEKAT ZA
UREĐENJE KP br2023 KO
SJENICA



LEGENDA

- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- OSTALE ULICE
- POVRŠINE OSTALE NAMENE
- TURIZAM
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
- KOLOVOZ OPŠTINSKOG PUTA
- KOLOVOZ KOLSKOPEŠAČKE SAOBR.
- GRANICA GRAĐEVINSKE PARCELE
- ZONA ZAŠTITE DALEKOVODA 35kv
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- OBUHVAT URB. PROJEKTA

KOORDINATE TAČAKA KP1		KOORDINATE TAČAKA GP1	
1. X=7421142,47	Y=4792502,41	46. 7421141,60	4792508,36
2. X=7421142,34	Y=4792503,26	47. 7421145,92	4792532,31
3. X=7421167,73	Y=4792521,00	48. 7421140,30	4792539,64
4. X=7421167,89	Y=4792522,62	49. 7421147,19	4792549,84
5. X=7421167,73	Y=4792523,83	50. 7421167,73	4792560,86
6. X=7421147,15	Y=4792562,26	51. 7421167,73	4792562,62
7. X=7421140,32	Y=4792575,03	52. 7421167,89	4792521,00
8. X=7421140,12	Y=4792575,45	53. 7421142,34	4792503,26
9. X=7421116,89	Y=4792630,76		
10. X=7421116,04	Y=4792632,78		
11. X=7421124,12	Y=4792679,35		
12. X=7421131,90	Y=4792678,71		
13. X=7421153,90	Y=4792678,97		
14. X=7421157,99	Y=4792679,00		
15. X=7421157,57	Y=4792680,54		
16. X=7421178,81	Y=4792682,58		
17. X=7421205,04	Y=4792685,63		
18. X=7421230,50	Y=4792686,39		
19. X=7421253,19	Y=4792687,88		
20. X=7421244,65	Y=4792683,70		
21. X=7421229,19	Y=4792681,55		
22. X=7421228,70	Y=4792681,49		
23. X=7421202,91	Y=4792678,60		
24. X=7421169,80	Y=4792673,96		
25. X=7421127,78	Y=4792668,15		
26. X=7421121,59	Y=4792632,49		
27. X=7421144,73	Y=4792577,39		
28. X=7421151,56	Y=4792564,62		
29. X=7421154,79	Y=4792558,59		
30. X=7421170,58	Y=4792529,09		
31. X=7421176,76	Y=4792517,55		
32. X=7421177,05	Y=4792517,02		
33. X=7421175,93	Y=4792512,45		
34. X=7421174,72	Y=4792507,47		
35. X=7421173,38	Y=4792502,01		
36. X=7421170,06	Y=4792504,33		
37. X=7421168,02	Y=4792505,14		
38. X=7421166,09	Y=4792505,57		
39. X=7421163,97	Y=4792505,72		
40. X=7421161,90	Y=4792505,55		
41. X=7421159,99	Y=4792505,09		
42. X=7421158,28	Y=4792504,41		
43. X=7421156,35	Y=4792503,29		
44. X=7421145,70	Y=4792495,84		
45. X=7421144,83	Y=4792498,08		

NAZIV OBJEKTA I MESTO GRADNJE:

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE KP
Br 2023 KO SJENICA,
OPŠTINA SJENICA

CRTEŽ:

PLAN PARCELACIJE

INVESTITOR / NARUČILAC:

OPŠTINA SJENICA-

JP za Uređivanje Građevinskog
Zemljišta Sjenica
Kralja Tvrtka I
Tel: 020/741-423;
Tel/faks 741-178

ODGOVORNI URBANISTA:

Rejhan Tandirović, dipl.inž.arh.

PARAF:

SARADNICI:

Edina Musić mast.inž.arh.
Aleksandar Biočanin dipl.ing.arh.

br dnevnika: 300/25

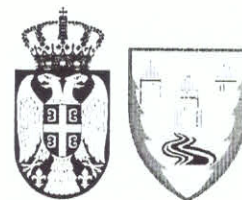
RAZMERA: 1:500

DATUM: maj 2025.

LIST: 4

DOKUMENTACIJA PROJEKTA

- INFORMACIJA O LOKACIJI
- KOPIJA PLANA
- USLOVI NADLEŽNIH INSTITUCIJA



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, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21), čl. 4 i 5 Pravilnika o sadržini informacije o lokaciji i o sadržini lokacijske dozvole ("Sl. gl. RS", br. 3/2010), kao i na osnovu Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. gl. RS", br. 22/15), Odjeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica, izdaje

INFORMACIJU O LOKACIJI ZA K.P. 2023, K.O SJENICA

PODNOŠILAC ZAHTEVA: - OSNOVNI SUD U SJENICI;
BROJ KATASTARSKE PARCELE: - 2023 ko SJENICA;
MJESTO: - magistralni put Novi Pazar – Sjenica,
Seizmička zona VIII° MKS

- 1) PLANSKI DOKUMENT na osnovu kojeg - Treće izmjene i dopune PGR-e (Plana Generalne Regulacije)
se izdaje Informacija o lokaciji: naseljenog mjesta Sjenice (usvojen 09.12.2021.god. "Opšt sl.gl." br.26/2021);
- 2) CJELINA, ODNOSNO ZONA u kojoj se nalazi parcela: - Urb. zona C2, BLOK 2.10 PGR-a Sjenice;
- 3) NAMJENA ZEMLJIŠTA: - TURIZAM;
- 4) REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA: - Definisaće se urbanističkom razradom lokacije;
- 5) PRAVILA GRAĐENJA SA UTVRĐENOM NAMJENOM ZA KONKRETNU LOKACIJU:

IZVOD IZ P G R- a Sjenice:

Zona turizma je kao zona sa isključivom namjenom planirana na lokaciji hotela „Borići“ i u njegovom neposrednom kontaktu. U daljoj razradi u okviru pretežnih namjena treba pronaći lokacije za organizaciju sadržaja koji će podržati ovu namjenu i pružiti mogućnost za kvalitetan razvoj turizma na području Sjenice.

Zona sporta i rekreacije se razvija na postojećim lokacijama uz mogućnost upotpunjavanja sadržaja, a u neposrednom kontaktu sa zonom turizma organizovati nove sadržaje koji će podržati turizam u kontaktu.

Značajnu zonu koja se formira ovim planskim rješenjem čine sadržaji u funkciji turizma, sporta i rekreacije oko hotela „Borići“. Planom je predviđeno proširenje hotelskih kapaciteta kao i dopuna sadržajima u zoni oko rijeke Jablanice. U okviru zone planirane za sportsko rekreativne sadržaje organizovati sadržaje koji će podržati turistički karakter okruženja i zajedno sa trim stazama koje se razvijaju u okviru „Borića“ u zaleđu upotpuniti turističku ponudu.

U cilju učvršćivanja i obogaćenja sadržaja u zoni isključivo namijenjenoj turizmu i rekreaciji, pored postojećeg hotela koji je planiran za rekonstrukciju i adaptaciju sa mogućnošću proširenja, planirana je izgradnja pratećih sadržaja (depadansi, bungalovi, restorani i sl.) kao i organizacija partera, a u skladu sa namjenom zone. Na predmetnom prostoru postoji neaktivno „jezero“, ustava na rijeci Jablanici, koju je moguće aktivirati i obogatiti sadržajima, a sve u duhu definisanja jedinstvene ambijentalne cjeline.

• **Turizam**

U okviru predmetne izmene i dopune PGR-e nalaze se tri lokacije za turističku namenu. Prvi se odnosi na objekat hidrogeološkog nasleđa Sjeničko vrelo, a drugi lokalitet je šanac na Peti. Pored ova dva lokaliteta u okviru predmetnog plana se nalazi i **prostor „Borića“ gde se nalazi i istoimeni hotel**. U okviru zone 2.9 postoji neaktivno „jezero“ ustava na reci Jablanici koju je moguće aktivirati i obogatiti sadržajima, a sve u duhu definisanja jedinstvene ambijentalne celine.

2.2.2.5. Površine za turizam – lokacija „Borići“

Postojeći objekti turizma se zadržavaju uz mogućnost intervencija u smislu tekućeg održavanja i eventualnih povećanja kapaciteta u skladu sa parametrima.

I) Pravila u pogledu veličine parcele

U okviru prepoznate površine ove namjene (hotel „Borići“) postoje već izgrađeni objekti, koji su postavljeni po principu slobodnostojećih objekata u kompleksu, a parcela za gradnju se poklapa sa postojećom katastarskom parcelom.

II) Vrsta i namena objekata

Ova namena se odnosi na prostor „Borića“ (zona 2.10) i na neaktivno „jezero“ prepoznato u okviru zone 2.9.

Postojeći objekti koji su prepoznati na k.p. br. 2015/2 KO Sjenica se zadržavaju uz eventualno povećavanje kapaciteta, a sve u skladu sa parametrima datim u ovom planu. Na ostalim površinama, u kontaktu, na kojima je planiran turizam nije dozvoljeno graditi objekte već samo sadržaje koji će biti u funkciji turizma. Dozvoljeni su sadržaji izletničkog karaktera (aktivna i pasivna rekreacija) koji će povezati prostor u funkcionalnu celinu.

Neaktivno „jezero“ ustava na reci Jablanici je potrebno aktivirati i obogatiti sadržajima, a sve u duhu definisanja jedinstvene ambijentalne celine.

U cilju učvršćivanja i obogaćenja sadržaja u zoni isključivo namenjenoj turizmu i rekreaciji pored postojećeg hotela planirana je i organizacija partera, a u skladu sa namenom zone.

III) Položaj objekata na parceli

Građevinske linije su definisane i prikazane u grafičkom prilogu *Urbanistička regulacija za zone za koje nije predviđena dalja planska razrada*.

Objekte u funkciji turizma postavljati unutar zadate građevinske linije.

IV) Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele

- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je do 0.25
- Maksimalni indeks izgrađenosti parcele je do 0.70

V) Uslovi za ograđivanje

Nije planirano ograđivanje u okviru ove namjene. Ukoliko se javi potreba za razdvajanjem funkcionalnih cjelina u okviru kompleksa moguće je ograđivanje zelenilom.

VIII) Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Definisan je pristup sa javne površine, a parkiranje obezbijediti u okviru parcele.

Priključenje objekata na komunalnu infrastrukturu vrši se na osnovu pravila ovog plana i uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća i organizacija.

6) USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA SAOBRAĆAJNU, KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU: **SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:**

- Parcea 2023 ima pristup na nekategorisani put sa južne strane, tj. na K.P. 2090/3, u svojini opštine Sjenica, a oko samog jezera su se spontano formirale pješačke staze.
- Rječno korito je izmješteno u odnosu na postojeću regulaciju, tako da regulisani vodotok prolazi jednim dijelom i kroz predmetnu parcelu.

ELEKTROINSTALACIJE:

- Na području ovog dijela Plana prisutni su vazdušni dalekovodi, naponskog nivoa 110 kV, 35 kV i 10 kV, sa transformatorskim stanicama.

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

PGR-om se predviđa izrada 6 Planova detaljne regulacije, ali za predmetnu lokaciju za blokove -2.8, 2.9, i 2.10 nije predviđena dalja planska razrada. **Lokacija se može razrađivati Urbanističkim projektom, za arhitektonski urbanističko oblikovanje lokacije i sadržaja.**

8) FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE:

Lokacija za hotelski kompleks predstavlja građevinsku parcelu koja se poklapa sa katastarskom parcelom i okviru nje je data građevinska linija za izgradnju hotela. Parcela ispred nje, K.P. 2023 predstavlja parcelu koja se može daljom razradom lokacije - *Urbanističkim projektom* opredjeliti za površinu u funkciju turističkog sadržaja kompleksa hotela „Borići“, obzirom da na tom dijelu nisu date ni građevinske linije. Na samoj parceli prepoznata je površina javnog parkinga, koji je kao namjena bio prepoznat i na ranijim planskim dokumentima.

NAPOMENA: Informacija o lokaciji NIJE osnov za izdavanje lokacijskih uslova i građevinske dozvole. Ona **predstavlja izvod iz važećeg planskog dokumenta sa jasno definisanim namjenama prostora.**

prilog: - grafički dio - izvod iz PGR-a Sjenice (Trećih Izmjena i dopuna)

INFORMACIJA O LOKACIJI- grafički prilog

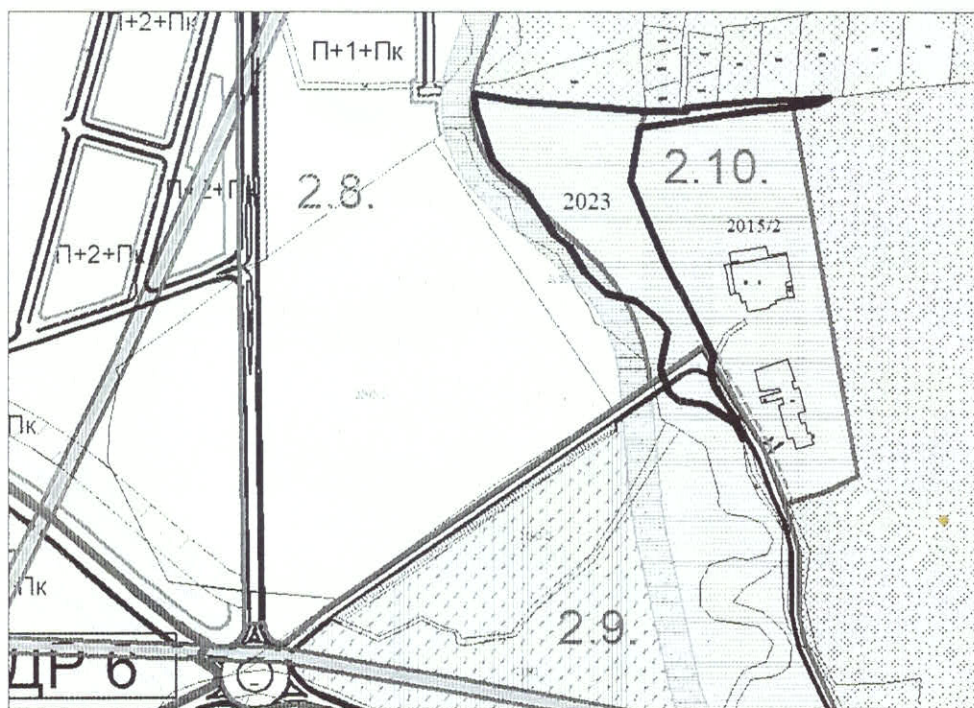
ZA KAT.PARCELU 2023 K.O. SJENICA

PODNOŠILAC ZAHTEJEVA: OSNOVNI SUD U SJENICI

MJESTO: Milorada Jovanovića bb, magistralni put Novi Pazar-Sjenica

IZVOD IZ PGR-a (PLANA GENERALNE REGULACIJE)
PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA - LIST br.4

R = 1:1000



-  PREDMETNA PARCELA
-  KRUŽNI TOK
-  2.8 OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
-  SPORT I REKREACIJA
-  KUĆEVITA NAMJENA
-  UREĐENO ZELENILO
-  STANOVANJE MALIH GUSTINA
-  AUTONOMNO ZELENILO
-  ZAŠTITNE ŠUME
-  KORIDOR ZAŠTITNE ZONE DALEKOVODA
-  SAOBRAĆAJNICE
-  REGULISANI VODOTOK
-  GRANICA URBANE ZONE
-  TURIZAM

dostaviti: - podnosiocu zahtjeva (3 primjerka);
- arhivi

OBRADIVAČ PREDMETA:
Avdić Adelina, dipl.inž.arh



UKOVODILAC ODJELJENJA:
Karišik Osman, dipl.prav

