

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

Republika Srbija
Opština Sjenica
Odeljenje za Urbanizam
i Imovinsko - pravne poslove

URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA UREĐENJE KAT. PARCELE 146/2, K.O. ŠARE, OPŠTINA SJENICA,
I IZGRADNJU UGOSTITELJSKOG VIKEND-OBJEKTA, Su+Pk

Naručilac projekta: Ivana Stanković
Predmetna lokacija: kp.br.146/2, K.O. Šare, Sjenica.

DIREKTOR:
Edin Mustafić

Mart, 2024.godine, Sjenica

Naručilac projekta:
Ivana Stanković
Ivana Stanković

Projekat: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE
kp. br. 146/2, K.O. Šare, opština Sjenica i za
izgradnju objekta Su+Pk

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

Odgovorni urbanista: Hankija Ganić d.i.a.

Broj licence: 200 0735 04

Projektant saradnik: Avdić Alen mast.i.a.

Lični pečat: Potpis:

DIREKTOR:
Edin Mustafić

Broj tehničke dokumentacije: _____

SADRŽAJ:

A - OPŠTA DOKUMENTACIJA

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

B - TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. UVODNI PODACI:

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

2. PRAVILA UREĐENJA:

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

3. PRAVILA GRAĐENJA:

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

4. USLOVI I MERE ZA REALIZACIJU URBANISTIČKOG PROJEKTA

C - GRAFIČKI DIO URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

A - OPŠTA DOKUMENTACIJA

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

REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE

ODGOVORNI URBANISTA

Za izradu tehničke dokumentacije: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE KAT.PARCELE 146/2, K.O. Šare, SJENICA i izgradnju ugostiteljskog vikend- objekta određuje se :

Hankija Ganić d.i.a.

Broj licence:

200 0735 04

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

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

Odgovorno lice/zastupnik: Edin Mustafić

Pečat:

Potpis:

Broj tehničke dokumentacije: _____

IZJAVA

Ovim se potvrđuje da je urbanističko - tehnička dokumentacija:

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE kp. br. 146/2, K.O. Šare, opština Sjenica
za izgradnju vikend – objekta, Su+Pk

Izrađena u svim primercima identično i u skladu sa:

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

Odgovorni urbanista: Hankija Ganić d.i.a.

Broj licence: 200 0735 04

Lični pečat: Potpis:

Broj tehničke dokumentacije: _____

PROJEKTNI ZADATAK

Na katastarskoj parceli 146/2, K.O. Šare, Sjenica, urediti parcelu za potrebe izgradnje turističkog objekta Su+Pk sa svim pratećim elementima. Parcelu urediti u skladu sa arhitektonskim rešenjem objekta i prema konfiguraciji terena u nagibu, a na osnovu postojećih zakonskih regulativa.

Potrebno je da parcela sadrži objekat pansionskog tipa, sa 6 apartmana za boravak i spavanje, (2 x po 3 apartmana "u ogledalu"), samouslužnu čajnu kuhinju kao i parking prostor za sve smeštajne jedinice. Samouslužne čajne kuhinje funkcionisaće kao deo studio-apartmana, ondnosno pružaće mogućnost da posetioци sami sebi pripremaju hranu (brza priprema, kuvanje kafe, čajeva i sl.) i u trpezarijama provode vreme za druženje.

Naručilac projekta:
investitor

Ivana Stanković

B - TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. UVODNI PODACI

1.1. Pravni osnov:

Izradi Urbanističkog projekta pristupa se na osnovu inicijative naručioca projekta, koji je ujedno i investitor projekta a za potrebe uređenja i izgradnje turističkog objekta Su+Pk na parceli 146/2, K.O. Šare, opština Sjenica na zahvaćenom području Projekta.

Urbanističkim projektom zahvaćena je katastarska parcela br. 146/2, K.O. Šare – opština Sjenica, na kojoj je nosilac prava svojine na zemljištu Ivana Stanković.

Nosilac prava svojine na zemljištu koji je ujedno i investitor Urbanističkog projekta, podneo je zahtev Opštinskoj upravi (Odeljenje za URBANIZAM, imovinsko - pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica) za izdavanje Informacije o lokaciji za kp.br. 146/2, K.O. Šare, opština Sjenica. Na osnovu izdate Informacije o lokaciji od strane Odeljenja za urbanizam, imovinsko - pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica (broj: 07-353-125/2023 od 31.7.2023.god.), pristupa se izradi Urbanističkog projekta za parterno uređenje K.P. 146/2, k.o. Šare, i izgradnju ugostiteljskog vikend-objekta.

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

1.1. Planski osnov:

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

U konkretnom slučaju za predmetnu lokaciju (146/2, K.O. Šare, Sjenica) planski osnov predstavlja:

- Prostorni plan opštine Sjenica ("Opštinski službeni glasnik Sjenice", br. 7/2013) i
- Prostorni plan područja posebne namene parka prirode „Golija“ („Sl.gl. RS“, broj: 16/09);

1.2. Povod i cilj izrade Urbanističkog projekta:

Povod - za izradu Urbanističkog projekta je pokrenuta inicijativa od strane investitora za izgradnju turističkog objekta Su+Pk sa pratećim sadržajem, 146/2, K.O. Šare, opština Sjenica.

Na predmetnoj lokaciji zahvaćenog Urbanističkim projektom investitor ima potrebu da uredi prostor prema potrebama i zahtevima jednog objekta sa 6 apartmana sa svim pratećim sadržajima koji će činiti celinu sa okolinom, odnosno prirodnom ambientu. Katastarsko-topografski plan, KTP, je izrađen u razmjeri 1:500 od strane "Geo-Map" Sjenica. Kao što je pomenuto u projektnom zadatku, potrebno je urediti prostor da bude kompaktan odnosno da ima sadržaje koje jedan objekat za povremeni boravak treba imati.

Cilj - izrade Urbanističkog projekta je urbanističko - arhitektonska razrada lokacije i privođenje predmetnog prostora planiranoj nameni, a u skladu sa gore navedenim planskim dokumentima šire prostorne celine, tj. šireg područja. Urbanističkim projektom u cilju urbanističko - arhitektonske razrade lokacije, utvrđuju se promene na parceli i precizno se definišu pravila uređenja i građenja. Konkretni cilj izrade Urbanističkog projekta je izgradnja turističkog objekta Su+Pk (suteran I potkrovlje), na k.p.br. 1462/2, K.O. Šare, a sve u cilju racionalnijeg i kvalitetnijeg iskorišćenja prostora i estetskog oblikovanja pomenute parcele. To podrazumjeva urbanističko - arhitektonsko rešenje planiranog kompleksa na datoj lokaciji tj. plansko uređenje zahvaćenog područja Urbanističkog projekta i bliže utvrđivanje urbanističko tehničkih uslova za lociranje, oblikovanje i izgradnju planiranih sadržaja, kao i njihovo povezivanje sa širim okruženjem.

1.3. Granice zahvaćenog područja Urbanističkog projekta:

Granica zahvaćenog područja Urbanističkog projekta koji se radi na k.p. 146/2, K.O. Šare, opština Sjenica i to će biti granice građevinske parcele za izgradnju objekta. Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta ima nepravilnu višegugonu geometrijsku formu površine 529 m²

Granice zahvata Urbanističkog projekta su sledeće :

- **na zapadu** granicu formira saobraćajnica, k.p. 3678
- **na severu** granicu formira k.p.146/1
- **na istoku** granicu formira k.p.156/2
- **na jugu** granicu formira takođe saobraćajnica, k.p. 3678

Površina lokacije - predstavlja površinu građevinske parcele koja je u granicama k.p.br. 146/2, K.O. Šare, I ima površinu $P=529 \text{ m}^2$. Granice zahvaćenog područja Urbanističkog projekta detaljno su obrađene u grafičkom prilogu br. 1a

Lokacija - zahvaćenog područja Urbanističkog projekta čini parcela k.p.br. 146/2, K.O. Šare. Predmetna lokacija se nalazi u granicama Prostornog plana opštine Sjenica. Teren je u nagibu, na parceli nema izgrađenih objekata. Pristup parceli je direktan sa postojeće pristupne saobraćajnice.

Zahvaćena parcela po vrsti zemljišta spada u kategoriju poljoprivredno zemljište izvan građevinskog područja, pašnjak 4. klase.

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

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

1.4. Stečene urbanističke obaveze:

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

- Prostorni plan opštine Sjenica ("Opštinski službeni glasnik Sjenica", br. 7/2013);
- Prostorni plan područja posebne namene parka prirode „Golija“(„Sl.gl. RS“, broj: 16/09);

1.5. Programske postavke:

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

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

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

1. Izgradnja objekata sa apartmanima (Su+Pk);
2. Uređenje pristupne saobraćajnice;
3. Parking mesta na samoj parceli.

1.5.1. Uslovi za lokaciju preuzeti iz Informacije o lokaciji :

Građevinskim područjem, u funkcionalnom smislu, smatraju se sve površine pokrivene urbanističkim planovima, odnosno one lokacije/parcele koje će urbanističkim planom biti predviđene za izgradnju trajnih objekata, kao i svi legalno podignuti objekti na području, sa svojim parcelama. Za planirane centre zajednica naselja obavezna je izrada urbanističkih planova, koja će se odrediti ugovorom o implementaciji.

Kriterijumi za izbor lokacija za izgradnju izvan ovim Planom utvrđenih područja koja će se obrađivati urbanističkim planovima, jesu:

- zaštita površina/lokaliteta na kojima su identifikovane zaštićene biljne i životinjske vrste ovoga područja, odnosno prostori na kojima su se sačuvali izvorni ili značajni antropogeno promenjeni ekosistemi;
- primena principa koncentracije izgradnje uz već postojeće objekte;
- mogućnost korišćenja tradicionalnih, postojećih trasa pristupnih puteva kako ne bi došlo do dodatne promene namene zemljišta;
- mogućnost vezivanja za postojeću infrastrukturu opremu (putevi, struja, vodovod/bunari i dr.);
- postojanje primerenih objekata koji se mogu rekonstrukcijom/adaptacijom koristiti za informativno-propagandne, obrazovne i dr. funkcije u cilju promocije, adekvatnog korišćenja, ali i zaštite područja;
- ambijentalne, građevinske, infrastrukturne i dr. pogodnosti lokacije
- prisustvo stalno naseljenog stanovništva koje može da uzme učešća u svim planiranim aktivnostima, a da u svojim objektima pruži smešta i dr.turističko-ugostiteljske usluge.

Kod izgradnje objekata, primenjuju se sledeće opšte mere:

- zabranjuje se građenje objekata van prostora koji se Planom definiše kao građevinsko područje.
- U što kraćem vremenskom periodu pristupiti izradi urbanističke dokumentacije kako bi se definisali urbanističko-tehnički uslovi po najvišim standardima zaštite prirode i životne sredine, organizacije i uređenja prostora.
- Kod legalizacije individualnih objekata koji se nalaze u okviru već izgrađenih područja, a koji nisu u suprotnosti sa režimom zaštite.
- Individualni objekti koji su izgrađeni u zaštićenom području (vodno zemljište, putni i dr.infrastrukturni koridori, poljoprivredno i šumsko zemljište, zemljište oko zaštićenih objekata prirode i kulture) na osnovu dobijene građevinske dozvole koju je prije izrade Plana izdao nadležni opštinski organ, zadržaće se uz obavezno poštovanje posebnih uslova zaštite životne sredine koji se odnose na odvođenje otpadnih voda i odlaganje čvrstog otpada kao i drugih uslova zaštite. Na ovim objektima ne može se vršiti rekonstrukcija ili proširenje kapaciteta bez predhodno pribavljene studije o procjeni uticaja na životnu sredinu, osim radova tekućeg održavanja.

3.4.2. Opšta pravila građenja

Arhitektura objekata bi trebalo da bude usaglašena sa kvalitetnim uzorima tradicionalne i stilske arhitekture ovog područja, pri čemu je obavezna primena lokalnih materijala. Objekti u osnovi moraju biti manjih dimenzija, odnosno raščlanjenih gabarita, ukoliko se radi o većoj izgrađenosti tla, sa obaveznim kosim četvorovodnim krovovima, maksimalnog nagiba 45°. Obrada fasada je malter bele boje, opeka i drvo.

Dozvoljena spratnost stambenih objekata je suteran, prizemlje, u izuzetnim slučajevima potkrovlje koje se ne nameće u izgledu objekta. (U ovom konkretnom slučaju potkrovlje predstavlja u neku ruku i prizemlje objekta, obzirom da se u njega pristupa sa kote terena, dok je ulazak u objekat sa suterenske etaže, koja je polovinom svoje površine ukopana).

Objekti na građevinskoj parceli se mogu postavljati isključivo kao slobodnostojeći, najveći dozvoljeni stepen iskorišćenosti zemljišta je **30%**, a najveći dozvoljeni stepen izgrađenosti je **0,6**.

- Rastojanje građevinske linije od regulacione linije iznosi 5,0 m.
- Po pravilu se obezbeđuje po jedno parkig ili garažno mesto na jednu stambenu jedinicu/stan.

Seizmološke karakteristike područja

Veličina tektonskih mogućih, najvećih magnituda u seizmičkom bloku Sjenice iznosi: $M_{max}=5,6$ $0=8,2^{\circ}$ MCSH=8km

Urbanistički parametri:

Dozvoljena zauzetost i izgrađenost građevinske parcele

Objekti na građevinskoj parceli se mogu postavljati isključivo kao slobodnostojeći, najveći dozvoljeni stepen iskorišćenosti zemljišta je **30%**, a najveći dozvoljeni stepen izgrađenosti je **0,6**.

Urbanistička analiza:

$$P_{\text{parc.}} = 529 \text{ m}^2;$$

$$P_{\text{obj.}} = 292,45 \text{ m}^2;$$

$$P_{\text{pod obj.}} = 130,5 \text{ m}^2.$$

$$\text{Koeficijent izgrađenosti: } K_{\text{izg}} = P_{\text{obj}} / P_{\text{parc.}} = 264/529 = \underline{\underline{0,55;}}$$

$$\text{Koeficijent zauzetosti parcele: } K_z = P_{\text{pod obj}} / P_{\text{parc}} \times 100\% = 130,5/529 = 0,5 \times 100 = \underline{\underline{24,6 \%}}.$$

1.5.3. Funkcionalna koncepcija Urbanističkog projekta :

Na zahvaćenom području Urbanističkog projekta, na k.p.br. 146/2 K.O. Šare, urediće se jedna urbanističko - arhitektna cjelina - građevinska parcela za izgradnju turističkog sadržaja odnosno objekta, spratnosti Su+Pk (suteran + potkrovlje).

- Postojeća regulaciona linija prema ulici sa južne strane, predstavlja granicu nekategorisanog puta u svojini opštine Sjenice.

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

- Namena planiranog objekta: poslovni – kategorije B - manje zahtevni objekti.

- Klasifikacione oznake: Hoteli, moteli, gostionice sa sobama, pansioni i slične zgrade za noćenje gostiju, s restoranom ili bez njega, **121111, kategorije B**

- Spratnost novoplaniranog objekta je Su+Pk (suteran + potkrovlje).

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

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

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

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

1.6. Podloge za izradu Urbanističkog projekta :

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

1. Katastarsko topografski plan - Ovjerena geodetska podloga zahvaćenog područja plana, k.p.146/2 K.O. Šare, koji je izradio geodetski biro „Geo Map“ Sjenica;

2. ORTO - FOTO snimak zahvaćenog područja Urbanističkog projekta;

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

2. PRAVILA UREĐENJA

2.1. Režim korišćenja zemljišta:

- Katastarska parcela 146/2 po planskom dokumentu predstavlja zemljište izvan građevinskog područja naselja, u svojini Ivane Stanković, nosioca izrade Urbanističkog projekta.

- Katastarska parcela, ovim Urb.projektom pretvara se u građevinsku parcel, namenjenu izgradnji turističkog objekta, spratnosti Su+Pk.

- Ukupna površina parcele je : $P = 529m^2$

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

Ovim projektom planirano je uređenje građevinske parcele 146/2 k.o. Šare za potrebe izgradnje turističkog objekta, kao i pristupnih tačaka i parking prostora. Pripremanje zemljišta obuhvata pripremne radove kao i opremanje zemljišta za izgradnju objekata komunalne infrastrukture. tj. povezivanje planiranog objekta na seosku mrežu infrastrukture.

2.2. Namena i karakter prostora:

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

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

- Osnovna namena planiranog objekta jesu apartmani za prenočište;
- Svi planirani sadržaji, smješteni su u okviru jedinstvene građevinske cjeline.
- Projektom je na građevinskoj parceli planiran slobodnostojeći objekat Su+Pk (suteran+potkrovlje)

- Tabela prikaz zahvaćenih površina Urbanističkog projekta:

A) – ukupna površina postojeće K.P. 146/2	529 m ²
B) - planirana izgrađenost u okviru građevinske parcele	
1. ukupna površina građ.parcele.....	529 m ² (100%);
2. površina pod objektom - P _{bruto} prizemne etaže	130,5 m ² (24,6 %);
3. površina pod zelenilom.....	180,85m ² (34,18%);
4. kolovozni zastori, parking prostori i površine pod trotoarima.....	217,65 m ² (41,14 %).

2.3.Opis potrebnih radova na postojećim objektima i građevinama:

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

2.4. Etapno rešenje privođenja prostora nameni:

Sama realizacija Urbanističkog projekta za izgradnju objekta spratnosti Su+Pk, na građevinskoj parceli 146/2 u K.O. Šare, zbog manjeg obima zahvata planiranih radova i namene, vršiće se u jednom zahvatu, tj. nije predviđena fazna realizacija projekta.

2.5. Pravila uređenja neizgrađenih i zelenih površina:

Uređenje neizgrađenih i zelenih površina obuhvata:

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

a) Način obrade zastrtih površina

- Saobraćajne površine - kolski prilazi i manipulativne saobraćajne površine rade se po izboru projektanta i investitora, od betona ili se obrađuju popločavanjem od prirodnog ili veštačkog kamena.
- Pešačke površine, trotoari, pešačke staze oko objekta i platoi, rade se od betona ili se obrađuju popločavanjem od prirodnog ili veštačkog kamena.
- Svi vertikalni elementi parternog uređenja radiće se u skladu sa parterom, zidani, od kamena ili betona (moguće je oblaganje kamenim pločama, veštačkim ili prirodnim kamenom).
- Glavnim projektom objekta i eventualno projektom spoljašnjeg uređenja terena, detaljnije će se definisati način popločavanja, način obrade žardinjera, fontane, ružičnjaka, potpornih zidova, ograda, sve to sa jedinstvenom obradom i materijalima.

b) Ozelenjavanje

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

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

- Sama lokacija parcele pozicionirana je sa leve strane puta, na koji se skreće sa Državnog Puta IIa reda Preko-Brdo-Odvraćenica, odnosno od Duge Poljane ka Goliji.

2.6.1. Saobraćajna mreža - interni saobraćaj:

- Objektu se pristupa sa saobraćajnice k.p.3768 K.O. Šare, Opština Sjenica. Sa ove saobraćajnice, istočno se pristupa parceli odnosno novoplaniranom objektu.

2.6.2. Elektroenergetska mreža :

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

2.6.3. Telekomunikaciona mreža :

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

2.6.4. Vodovodna i kanalizaciona mreža :

- Obzirom da na predmetnoj lokaciji nema uslova za priključenje objekta na kanalizacionu niti vodovodnu mrežu, investitor je u obavezi da sam reguliše način odlaganja otpadnih voda, kao i dovod čiste i tehnički ispravne vode sa obližnjih vodoizvorišta.

Otpadne vode rešiće se izgradnjom septičke jame, kapaciteta 7 tona, odn.za kapacitet korisnika-više od 10 osoba. Predviđa se postavljanje plastične septičke jame, koje sve češće nalaze primenu u domaćinstvima koja nemaju mogućnost priključenja na kanalizacionu mrežu, ili koja nije izvedena. U proseku, betonske jame su trajale samo oko 30 godina, dok će plastična septička jama trajati preko 50 godina. Septičku jamu iskopati, postaviti na najnižoj koti, na mestu koje je najpogodnije za pristup vozilima za pražnjenje. Pražnjenje predvideti na otprilike 5 godina za ovaj kapacitet jame. Za razliku od betonskih septičkih jama, plastični rezervoari nisu porozni, tako da neće doći do curenja otpadnih voda u podzemne vode ili oko bašte.

Vodosnabdevanje je rešeno postavljanjem cisterne / rezervoara za vodu, kapaciteta 5000l, a dovod vode će se izvršiti sa najbližeg izvora. Rezervoar će se postaviti na najvišoj koti i to kao vertikalni. Vertikalni plastični rezervoari su napravljeni od polietilena (HDPE) anti-UV tretiranog za unutrašnju ili spoljašnju upotrebu. Ispunjavaju standarde i imaju sertifikat da se koriste za skladištenje vode za piće. Imaju ugrađene noge za podršku i lako prianjanje na tlo. Na tržištu postoji veliki izbor ovih rezervoara, a investitor će izabrati pogodan po svom izboru, ali ne manjeg kapaciteta od 5000 l. (osim vode za piće, ista je potrebna i za kupanje, tuširanje, ispiranje nužnika, kuhinjsku upotrebu i zalivanje bašte).

2.6.5. Toplifikacija :

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

2.6.6. Atmosferska kanalizacija:

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

- Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta nalazi se u okviru dela koji još nema rešenu atmosfersku kanalizaciju. Dok se ne budu stekli uslovi da se planirana građevinska parcela priključi na uličnu mrežu atmosferske kanalizacije, dotle će se odvodnjavanje građevinske parcele kao privremeno rešenje, vršiti nivelacijom površina, sakupljanjem atmosferskih voda i njenim kanisanjem i odvođenjem ka zelenim površinama u okolni teren.

2.7. Opšti i posebni uslovi o zaštiti životne sredine:

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

2.8. Sistem prikupljanja i evakuacije otpada:

Sa ciljem zaštite zemljišta i podzemnih voda od zagađenja potrebno je rešiti sistem prikupljanja i evakuacije otpada sa građevinske parcele.

Za skupljanje otpada postaviti adekvatne sudove - kante za smeće.

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

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

2.9. Posebni uslovi kojima se javne površine i javni objekti od opšteg interesa čine pristupačnim osobama sa invaliditetom u skladu sa standardima pristupačnosti:

U rešavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata, primenjuju se odredbe Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja u objektima u kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osoba sa invaliditetom, decu i starim osobama („Sl.glasnik RS“ br.22/2015)

2.10. Protivpožarni uslovi:

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

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

3. PRAVILA GRAĐENJA

3.0. Opšti uslovi - pravila građenja:

Pravila građenja utvrđena Informacijom o lokaciji koja je sastavni deo ovog Urbanističkog projekta.

3.1. Pravila Urbanističke parcelacije:

Parcela 146/2 k.o. Šare je formirana i ima izlazak na saobraćajnicu. Potrebno ju je urediti prema važećim urbanistikim pravilima i grafičkom prilogu projekta, list br.2 I 3R=1:750

3.2. Pravila Urbanističke regulacije:

3.2.1. Urbanistički pokazatelji:

3.2.1-1 Vrsta i namena objekta:

Urbanističkim projektom biće definisana konkretna planirana namena lokacije, a to je poslovna namjena u funkciji turističkog objekta sa apartmanima, sa parternim uređenjem i komunalnom opremom.

- Tip izgradnje: Na predmetnoj građevinskoj parceli planiran je slobodnostojeći objekat spratnosti Su+Pk (suteran+potkrovlje).

3.2.2. Urbanistička mreža linija:

a) Regulacioni nivelaciono rešenje:

Urbanističkim projektom K.P. 146/2, definiše se regulaciono i nivelaciono rešenje planiranog objekta igradevinske parcele, odn. definisane su granice zahvata projekta tj. granice planirane građevinske parcele.

- Ulaz u objekat je na apsolutnoj koti 159.96 mnv visine odnosno na relativnoj koti -3,35. Za nultu, relativnu kotu uzeta je visina ulaza u potkrovnju etažu.
- Regulaciona linija građevinske parcele zadržava postojeće katastarske međe prema saobraćajnicama, dok promena katastarskih međa je predviđena Urbanističkim projektom prema južnoj granici parcele radi definisanja granica i pravno imovinskih odnosa.
- Građevinska linija planiranog objekta na novoformiranoj parceli prema pomenutim saobraćajnicama se formira u odnosu na postojeću regulacionu liniju saobraćajnice, rastojanje između građevinskih i regulacionih linija je definisano Projektom, kao i građevinske linije prema susednim parcelama.

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

Urbanističkim projektom definisan je položaj objekta građevinskom linijom u odnosu na regulacionu liniju saobraćajnice, kao i u odnosu na postojeće susedne parcele, a u skladu sa Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

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

- rastojanje između regulacione i građevinske linije iznosi 10 m za državne puteve II reda.
- rastojanje novih objekata od opštinskih i pristupnih puteva iznosi **min 5m. (Objekat se postavlja u odnosu na nekategoriasni put u svojini opštine Sjenica).**
- najmanje dozvoljeno rastojanje objekata i linije susednih građevinskih parcela je 2,0 m, odnosno na 1,5 m u seoskim zonama. Objekat se samo "tačkasto" postavlja na građ.liniju od 1,5m prema K.P.156/2, na 2m najudaljenijeg gabarita stepeništa sa sjeverne strane, odn. Na 3,2m najudaljenije sjeverne tačke objekta, prema K.P. 146/1, k.o. Šare.

NAPOMENA:

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

3.2.3. Pravila - uslovi izgradnje objekta na parceli:

a) Pravila postavljanja objekta:

Planirani objekat u okviru kompleksa postavljen je unutar prostora oivičenog građevinskim linijama i pravilima udaljenja od granice susednih parcela. Objekat je prema saobraćajnicama gabaritno pozicioniran na građevinsku liniju koja je od regulacione udaljena 5,0m (granica parcele prema saobraćajnici zapadno). Budući da je parcela nepravilnog oblika objekat je u odnosu na bočne susjede postavljen ukoso, na promenljivom rastojanju, uz poštovanje min rastojanja os susednih parcela i objekata.

- Grafički prilog u projektu (4) - "Planirano situaciono rešenje sa elementima regulacije, nivelacije i saobraćaja".

b) Gabariti objekta:

Gabarit planiranog objekta je pravilne pravougaone forme dimenzija 11,25 m x 11,60 m. Planirani gabarit dat Urbanističkim projektom je predpostavljeni, orjentacioni gabarit u skladu sa Projektnim zadatkom investitora.

c) Spratnost objekta:

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

d) Visina objekta:

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

- maksimalna visina novog objekta je 12,0 m (od kote prizemlja do slemena); visina objekta gledano sa kote ulice iznosi 8,5m, odnosno od kota ulaska u prizemlje/potkrovlje $H=5,16\text{m}$.

e) Obezbeđenje pristupa parceli, položaj ulaza i parkiranje:

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

f) Ograđivanje građevinske parcele:

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

g) Materijali za spoljašnju obradu:

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

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

h) Oblik krova i krovni pokrivač:

Konstrukcija i oblik krova u skladu sa namenom objekta i projektnim zadatkom. Krovna konstrukcija je drvena od četinara II klase, na dve vode sa nagibom krova i dvema badžama, prekriven crepom.

3.3. Uslovi za uređenje slobodnih i neizgrađenih površina:

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

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

Minimalni stepen zelenih površina na nivou građevinske parcele je 15% od ukupne površine parcele, a projektom je ostvaren stepen zelenih površina 34,18 %.

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

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

b) Uslovi zaštite i unapređenje životne sredine:

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

c) Očuvanje prirodnih vrednosti - uslovi za zaštitu prirode:

Predmetno područje nije u zoni posebne zaštite, međutim ove mere se odnose na zaštitu od potencijalnih zagađenja i to:

- Urbanističkim projektom se postavlja planski zahtev da je u podzemne i tekuće vode zabranjeno ispuštanje otpadnih voda. Planskim rešavanjem vodovoda, planskim rešavanjem separativnih kanalizacionih sistema prečišćavanjem otpadnih voda, prije nego što se ispuste u vodene tokove, izgradnjom objekata po propisima za njihovim redovnim održavanjem treba postići mjere zaštite voda, kao dio mjere zaštite životne sredine.
- **zaštita zemljišta** - zemljište se takođe mora zaštititi od zagađenih voda, kao i od nepropisnog odlaganja čvrstih otpadnih materijala. U tom cilju se Planskim projektom uređenja terena mora predvideti dovoljan broj kontejnera i korpi za otpad.
- **Zaštita vazduha** - Planirani sadržaji i objekti nemaju štetnog uticaja na zagađenje vazduha, izuzev izduvnih gasova motornih vozila korisnika kompleksa.
- **Zaštita biljnog i životinjskog svijeta** nije obuhvaćena Urbanističkim projektom.
- **Zaštita od prekograničnih zagađenja** - ukoliko do njih dođe (aerozagađenja, radijacija i dr.) podrazumevaju se mjere zaštite adekvatno problemu.
- **Zaštita od buke** - Urbanističkim projektom se na zahvaćenom području ne predviđaju sadržaji koji bi izazvali prekomernu buku.

d) Uslovi zaštite od elementarnih nepogoda:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Pravilnik o energetske efikasnosti objekata:

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

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

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

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

Sastavila:

Odgovorni urbanista: Hankija Ganić d.i.a.

Broj licence: 200 0735 04

Lični pečat: Potpis:

Broj tehničke dokumentacije: _____

4. Uslovi i mere za realizaciju Urbanističkog projekta

Ovaj Urbanistički projekat je urbanističko - tehnički dokument, koji predstavlja pravni i urbanistički osnov za uređenje K.P. 146/2 i izgradnju ugostiteljskog objekta- Su+Pk a saglasno odredbama čl. 60, 61 i 65, Zakona o planiranju i izgradnji ("SL.glasnik RS" br. br. 72/09, 81/09- ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23).

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

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

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

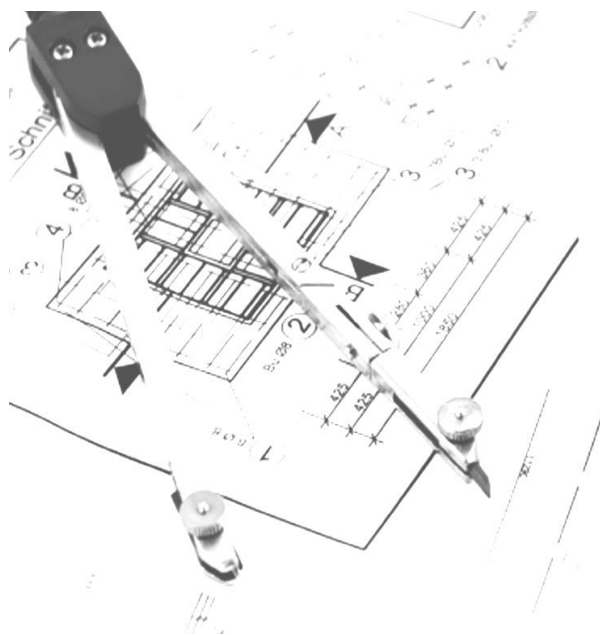
Projekat stupa na snagu posle potvrđivanja i potpisivanja od strane lokalne samouprave Opštine Sjenica.

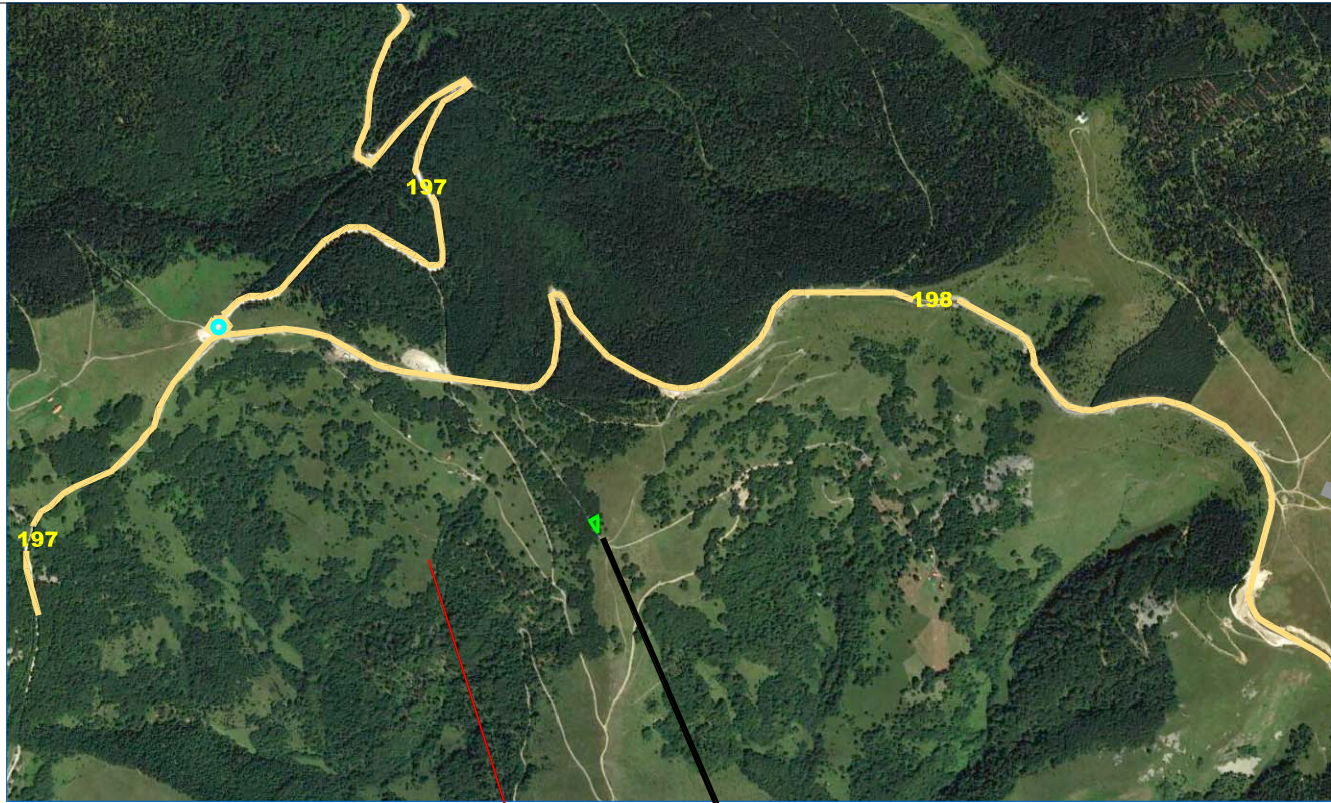
Broj: _____

Dana: _____

u Sjenici, mart, 2024.god.

GRAFIČKI PRILOZI





1606.53

1610

LOKACIJA ZA IZGRADNJU VIKEND OBJEKTA
NA OSNOVNOJ KARTI SA IZOHPISAMA
EKVIDISTANCA- 10 m



1600

146/1

156/2

iskop

K.P. 146/2

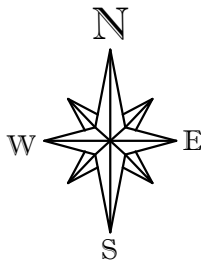
lokalni put

"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	IVANA STANKOVIĆ		
Lokacija:	K.P. 146/2, k.o. ŠARE, opština Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT - za uređenje K.P. 146/2, k.o. Šare, opština sjenica i izgradnju vikend objekta sa 6 smeštajnih jedinica		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf:
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.:	Paraf:
Naziv crteža:	ŠIRE OKRUŽENJE LOKACIJE		
RAZMERA: R=1:1000	DATUM: MART, 2024. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 1a.

792
590

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
KO. Sjenica

KATASTARSKO – TOPOGRAFSKI PLAN
kp.br.146/2 KO.Šare
RAZMERA 1:500



798
580

530

530

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

br.predmeta. 952–148–16988/2024
od.28.02.2024.

Amel Hurić
Licenca broj 01036715

Izradio:
GeoMap

798
480

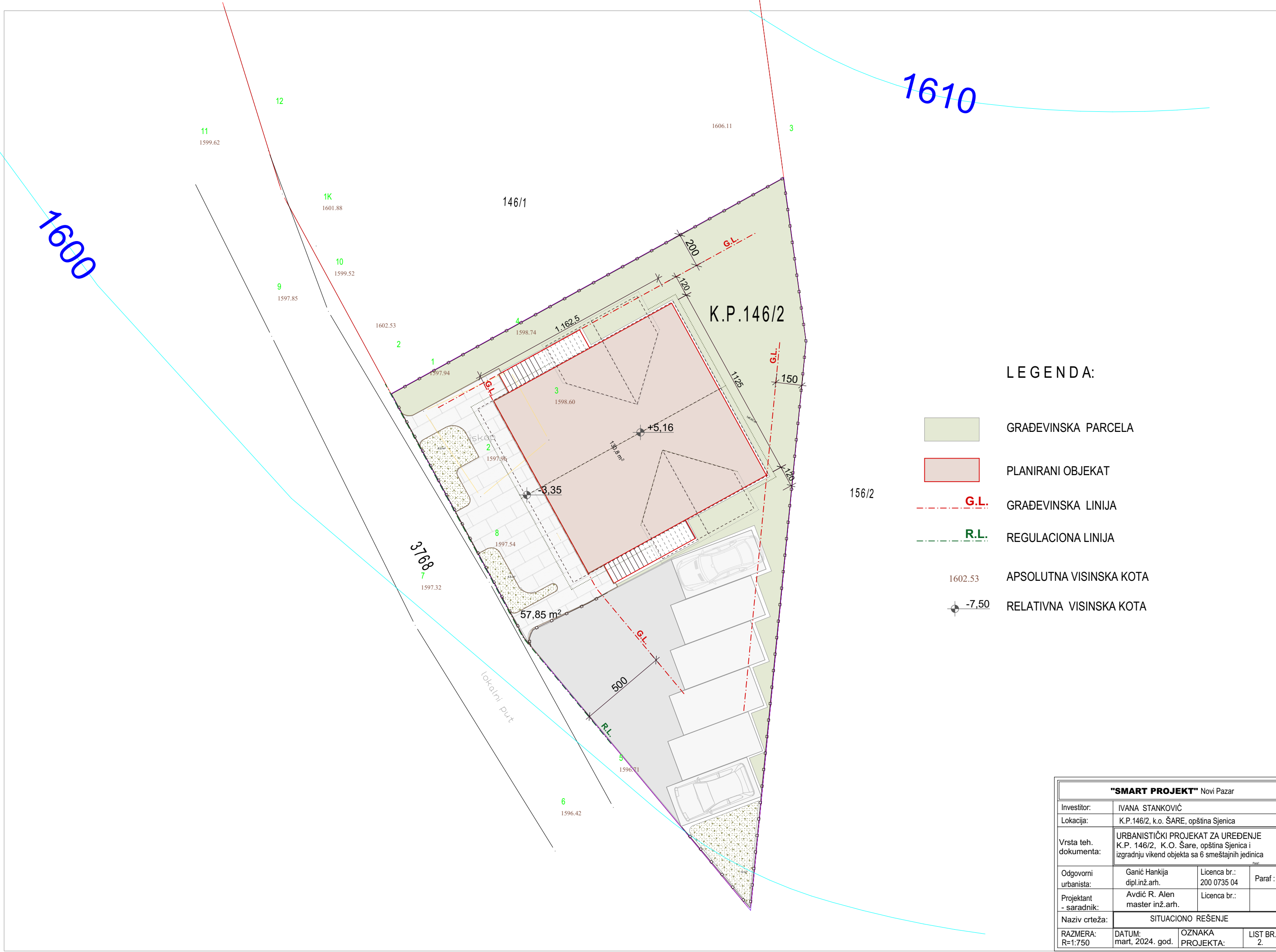
7440
300

350

798
480

7440
400

"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	IVANA STANKOVIĆ		
Lokacija:	K.P.146/2, k.o. ŠARE, o.Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 146/2, K.O. Šare, opština Sjenica i izgradnju vikend objekta sa 6 smeštajnih jedinica		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf:
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.:	Paraf:
Naziv crteža: OBUHVAT URBANIOSTIČKOG PROJEKTA NA KTP-u			
RAZMERA: R=1:500	DATUM: MART, 2024. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 1b



LEGENDA:

- GRADEVINSKA PARCELA
- PLANIRANI OBJEKAT
- GRADEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- APSOLUTNA VISINSKA KOTA
- RELATIVNA VISINSKA KOTA

"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	IVANA STANKOVIĆ		
Lokacija:	K.P.146/2, k.o. ŠARE, opština Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 146/2, K.O. Šare, opština Sjenica i izgradnju vikend objekta sa 6 smeštajnih jedinica		
Odgovorni urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf :
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.:	
Naziv crteža:	SITUACIONO REŠENJE		
RAZMERA: R=1:750	DATUM: mart, 2024. god.	OZNAKA PROJEKTA:	LIST BR. 2.

1600

1610

1K
1601.88

146/1

10
1599.52

9
1597.85

1602.53

2

1

1597.94

4

200

1598.74

200

120

1597.96

2

1597.96

1598.60

3

1598.60

1597.54

8

1597.54

1597.32

7

1597.32

1596.71

5

1596.71

1596.42

6

1596.42

3768

57,85 m²

500

lokalni put

200

785

146/2

320

150

LEGENDA:



NISKO RASTINJE



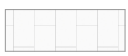
VISOKO RASTINJE



GRAĐEVINSKA LINIJA



REGULACIONA LINIJA

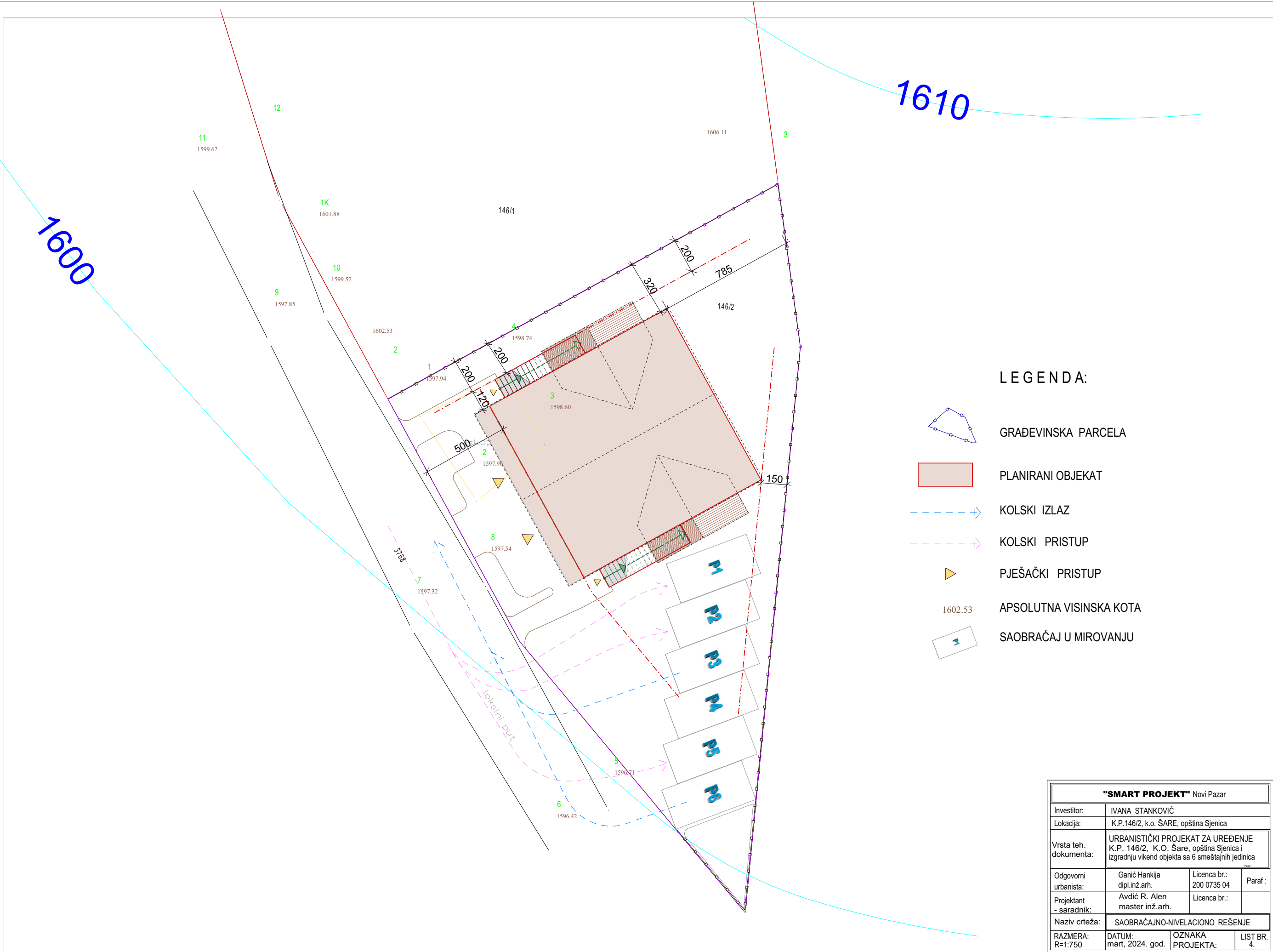


PJEŠAČKE POVRŠINE



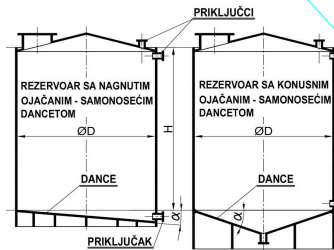
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	IVANA STANKOVIĆ		
Lokacija:	K.P. 146/2, k.o. ŠARE, opština Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 146/2, K.O. Šare, opština Sjenica i izgradnju vikend objekta sa 6 smeštajnih jedinica		
Odgovorni urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf:
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.:	
Naziv crteža:	SITUACIONO REŠENJE		
RAZMERA: R=1:750	DATUM: mart, 2024. god.	OZNAKA PROJEKTA:	LIST BR. 3.





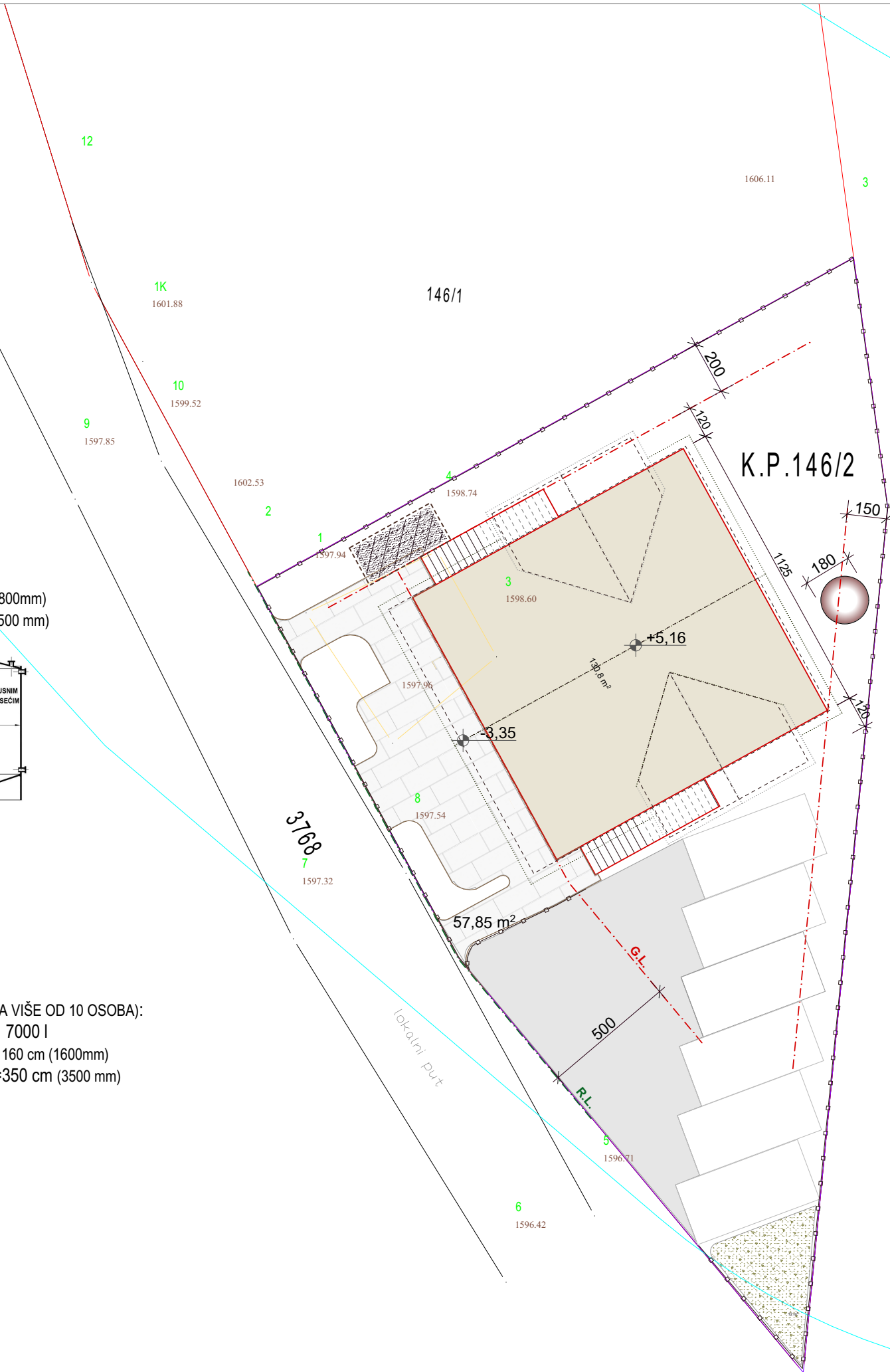
REZERVOAR ZA VODU:
ZAPREMINA: 5000 l
PREČNIK: 180 cm (1800mm)
VISINA: H=250cm (2500 mm)



SEPTIČKA JAMA (ZA VIŠE OD 10 OSOBA):
ZAPREMINA: 7000 l
PREČNIK: 160 cm (1600mm)
DUŽINA: D=350 cm (3500 mm)



POLAGANJE SEPTIČKE JAME U ROV



LEGENDA:



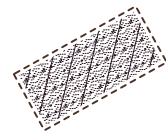
GRAĐEVINSKA PARCELA



PLANIRANI OBJEKAT



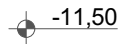
REZERVOAR ZA VODU
ZAPREMINA 5000 l



SEPTIČKA JAMA
(zapremine 7000 l)

1602.53

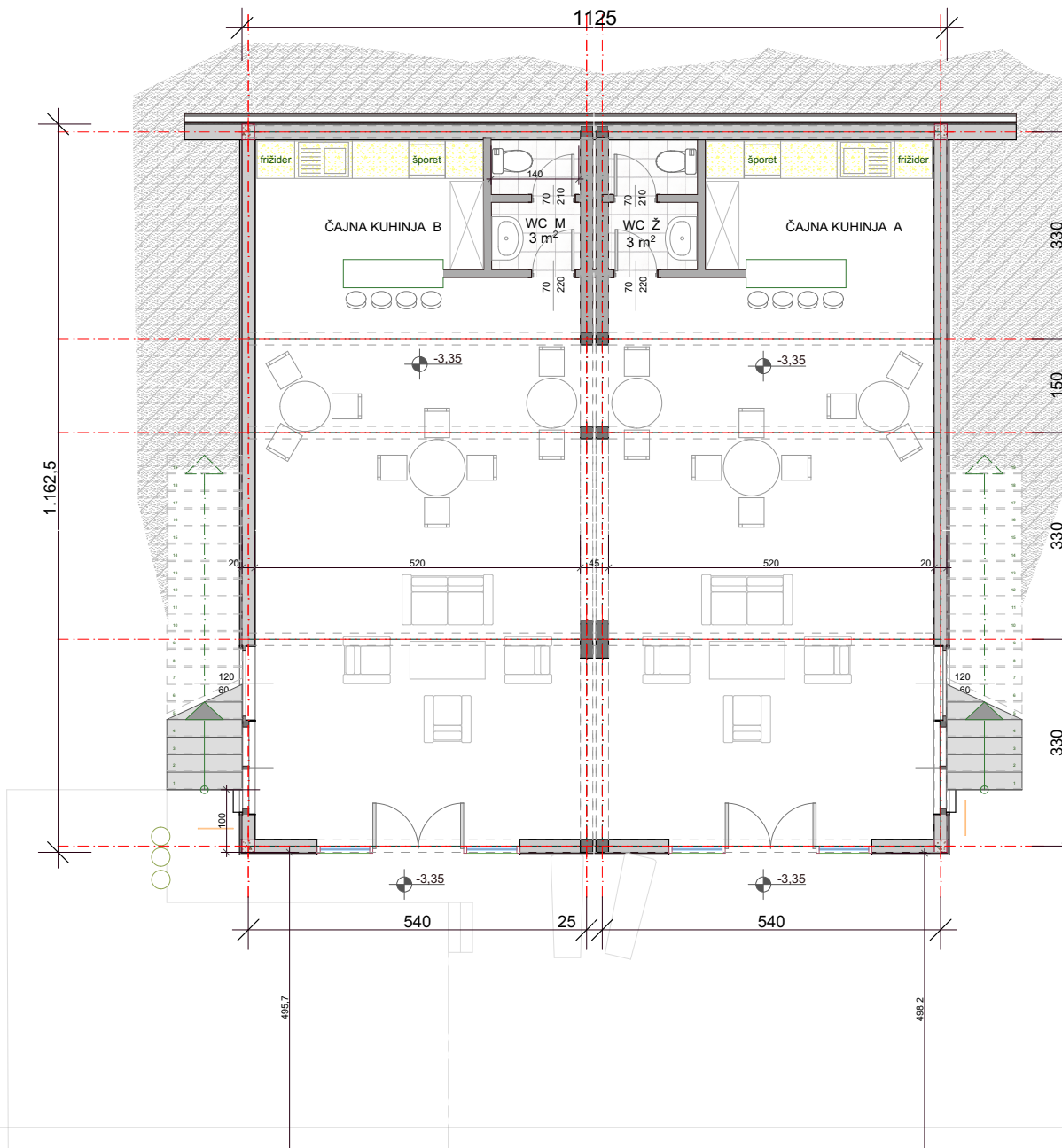
APSOLUTNA VISINSKA KOTA



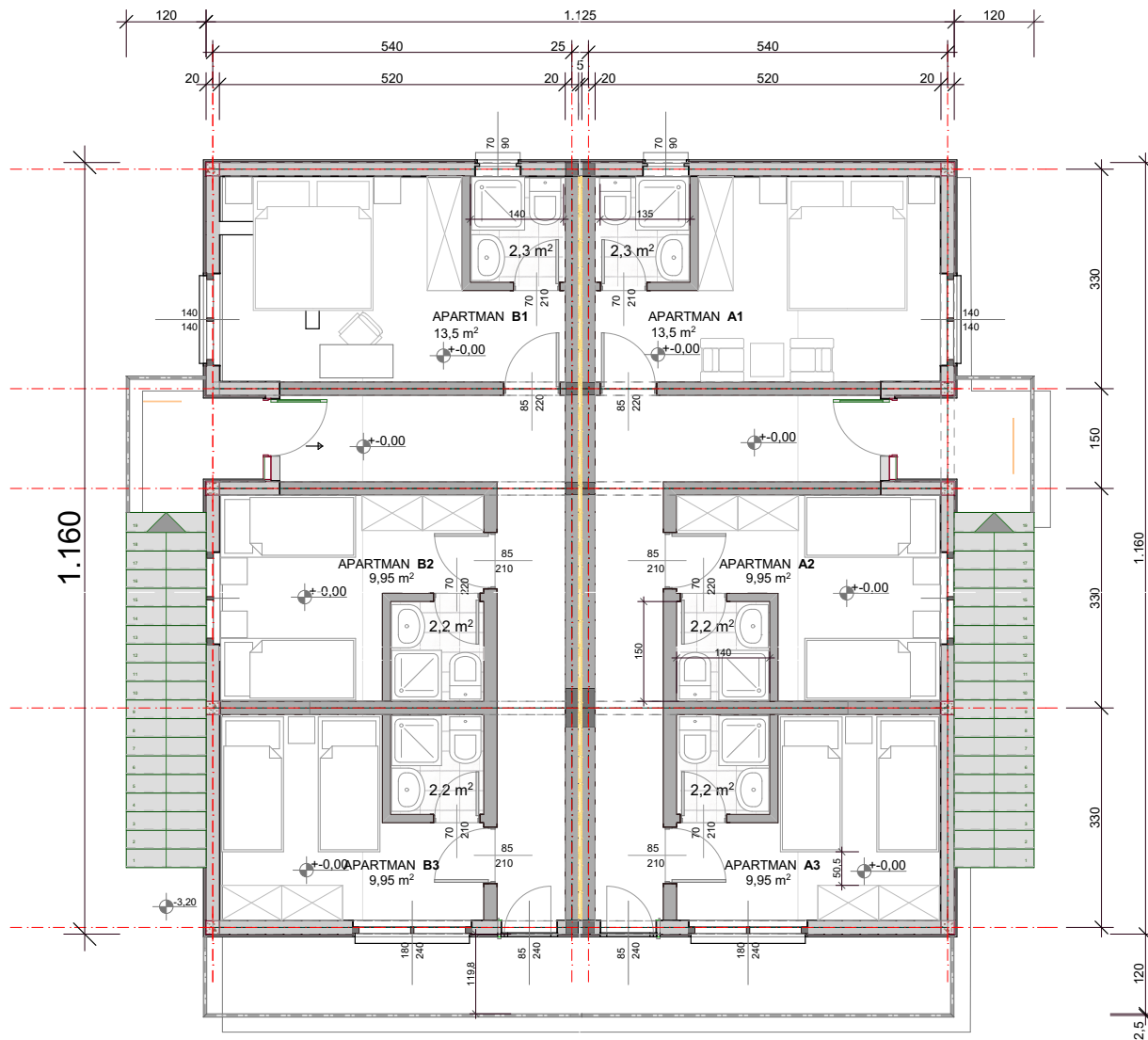
-11.50

RELATIVNA VISINSKA KOTA

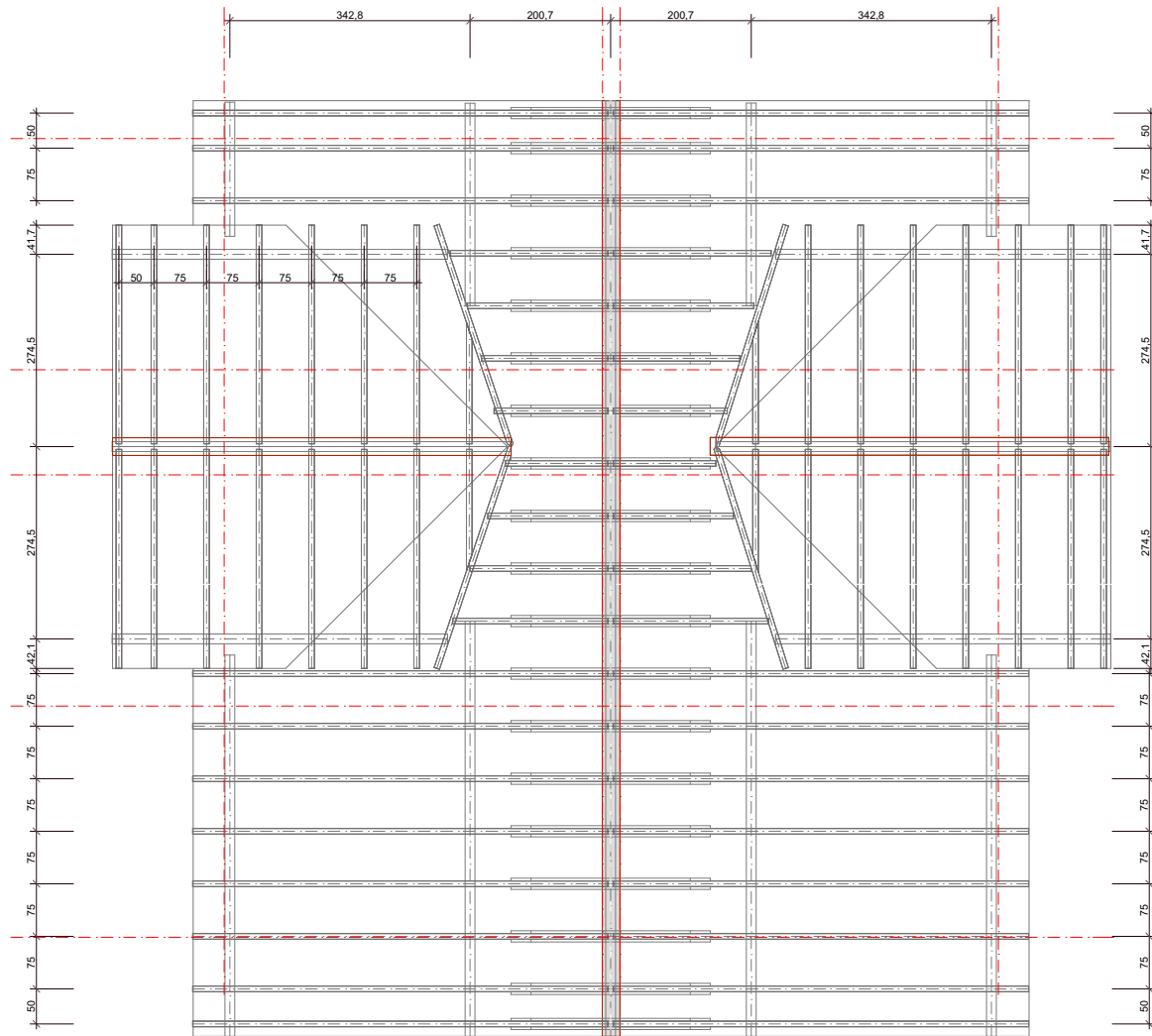
"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	IVANA STANKOVIĆ		
Lokacija:	K.P. 146/2, k.o. ŠARE, opština Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 146/2, K.O. Šare, opština Sjenica i izgradnju vikend objekta sa 6 smeštajnih jedinica		
Odgovorni urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf :
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.:	
Naziv crteža:	SINHRON PLAN INFRASTRUKTURE		
RAZMERA: R=1:750	DATUM: mart, 2024. god.	OZNAKA PROJEKTA:	LIST BR. 4a.



"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	IVANA STANKOVIĆ		
Lokacija:	K.P.146/2, k.o. ŠARE, opština Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 146/2, K.O. Šare, opština Sjenica I izgradnju vikend objekta sa 6 smeštajnih jedinica		
Odgovorni urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf: .
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.:	
Naziv crteža:	OSNOVA SUTERENA		
RAZMERA: R=1:75	DATUM: mart, 2024. god.	OZNAKA PROJEKTA:	LIST BR. 5.



"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	IVANA STANKOVIĆ		
Lokacija:	K.P.146/2, k.o. ŠARE, opština Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 146/2, K.O. Šare, opština Sjenica I izgradnju vikend objekta sa 6 smeštajnih jedinica		
Odgovorni urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf: .
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.:	
Naziv crteža:	OSNOVA POTKROVLJA		
RAZMERA: R=1:75	DATUM: mart, 2024. god.	OZNAKA PROJEKTA:	LIST BR. 6.

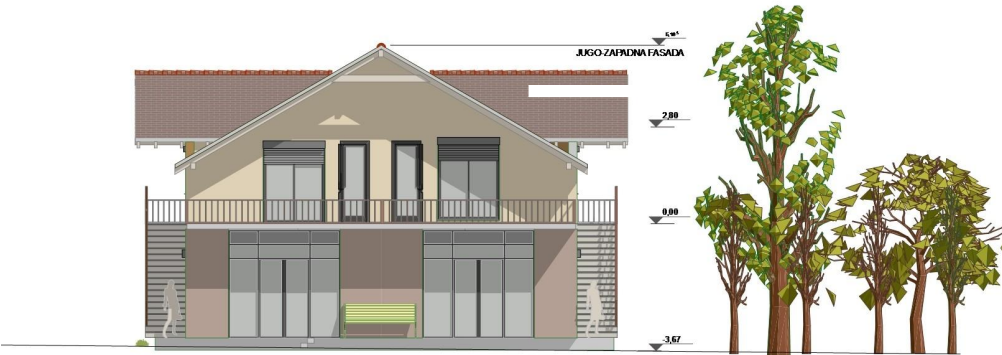


"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	IVANA STANKOVIĆ		
Lokacija:	K.P.146/2, k.o. ŠARE, opština Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 146/2, K.O. Šare, opština Sjenica I izgradnju vikend objekta sa 6 smeštajnih jedinica		
Odgovorni urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf: .
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.: .	
Naziv crteža:	OSNOVA KROVA		
RAZMERA: R=1:75	DATUM: mart, 2024. god.	OZNAKA PROJEKTA:	LIST BR. 7.

JUGO-ISTOČNA FASADA



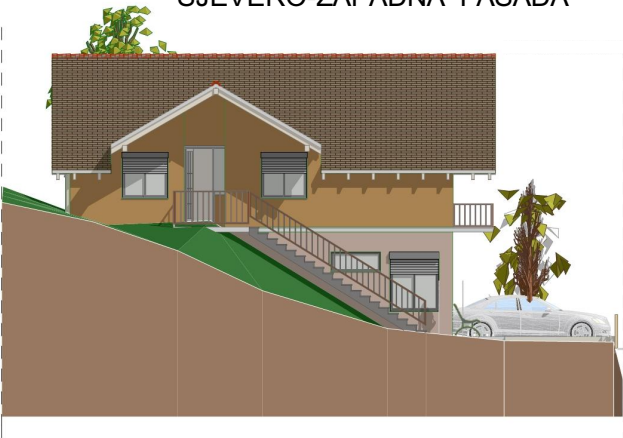
JUGO-ZAPADNA FASADA



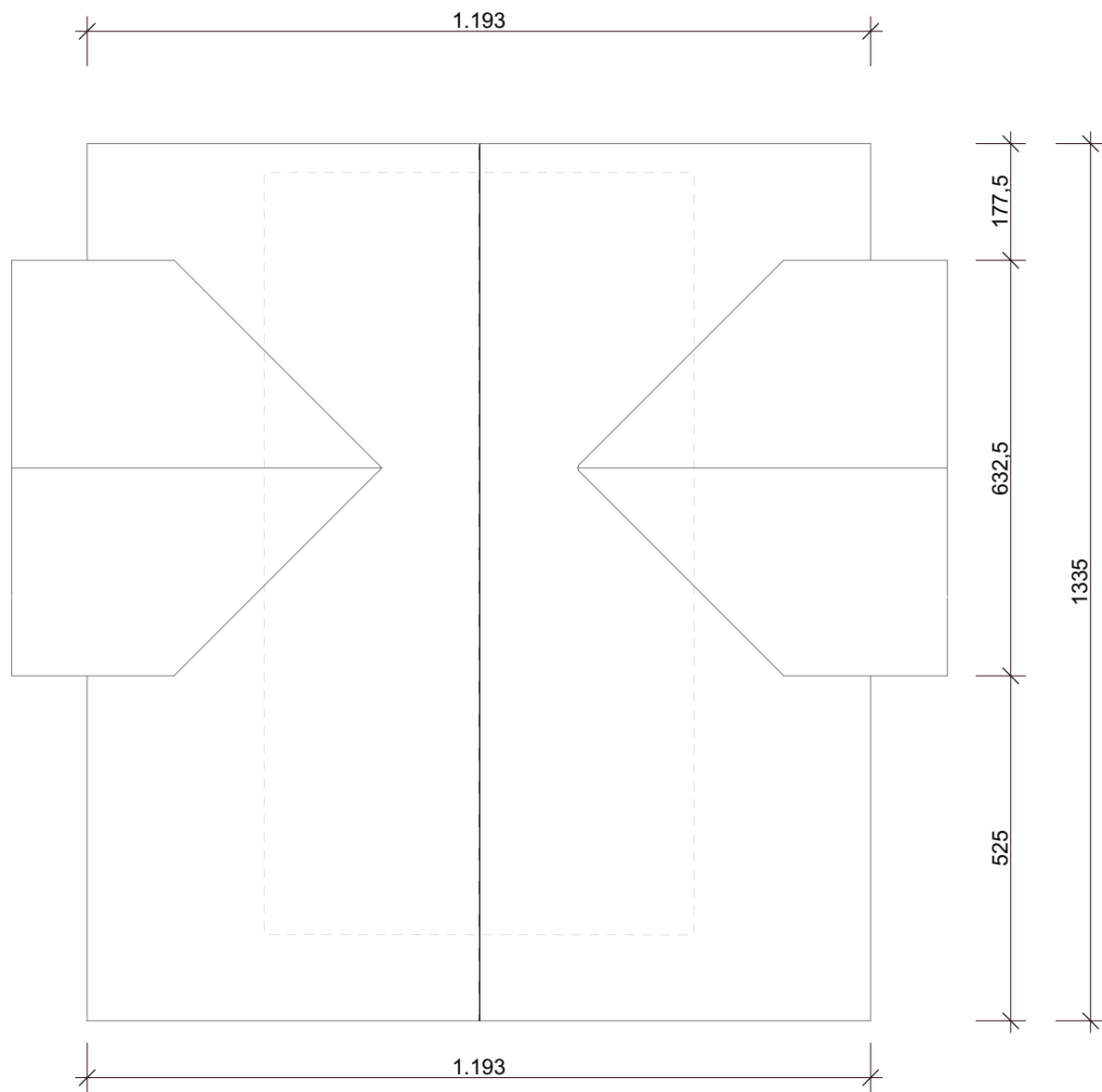
SJEVERO-ISTOČNA FASADA



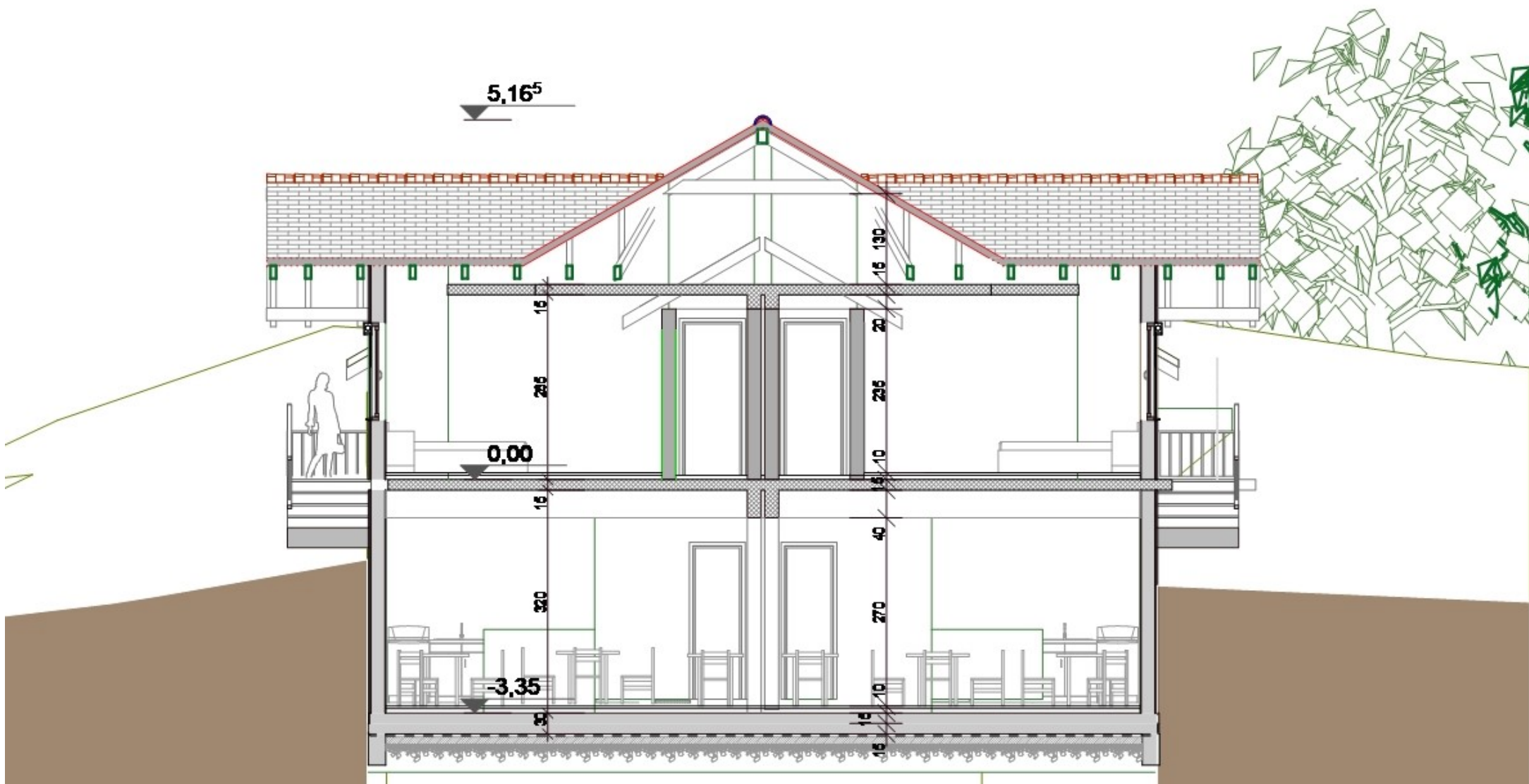
SJEVERO-ZAPADNA FASADA

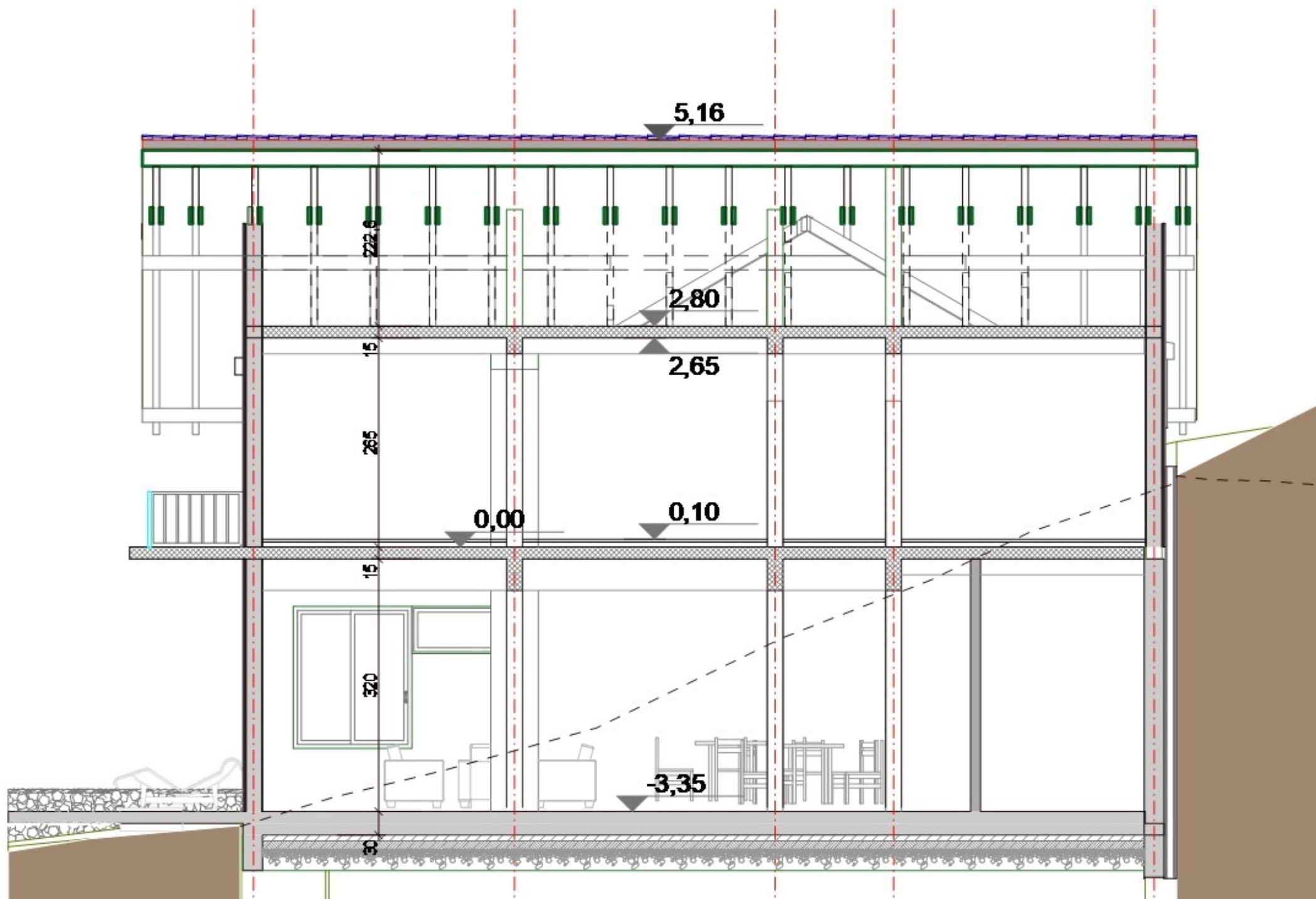


"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	IVANA STANKOVIĆ		
Lokacija:	K.P.146/2, k.o. ŠARE, opština Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 146/2, K.O. Šare, opština Sjenica i izgradnju vikend objekta sa 6 smestajnih jedinica		
Odgovorni urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf.:
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.:	
Naziv crteža:	F A S A D E		
RAZMERA: R=1:750	DATUM: mart, 2024. god.	OZNAKA PROJEKTA:	LIST BR. 8.



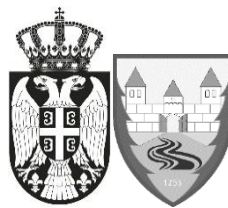
"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	IVANA STANKOVIĆ		
Lokacija:	K.P.146/2, k.o. ŠARE, opština Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 146/2, K.O. Šare, opština Sjenica I izgradnju vikend objekta sa 6 smeštajnih jedinica		
Odgovorni urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf: .
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.:	
Naziv crteža:	PETA FASADA		
RAZMERA: R=1:75	DATUM: mart, 2024. god.	OZNAKA PROJEKTA:	LIST BR. 8a.











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

INFORMACIJU O LOKACIJI SA MOGUĆNOSTIMA I OGRANIČENJIMA GRADNJE NA K.P.146/2, K.O.ŠARE

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: - **VELIČKOVIĆ RADIVOJE**;
BROJ KATASTARSKE PARCELE: - **146/2, K.O.ŠARE** (Kopija plana br. 953-148-33233/2023);
MJESTO: - naselje Šare, opština Sjenica, na granici sa kat.opštinom Ivanjica i N. Pazar;

1. PLANSKI DOKUMENTI na osnovu kojih se izdaje **Informacija o lokaciji**:

- **Prostorni Plan Opštine Sjenica** (usvojen 08.11.2013.god. („Opšt.sl.gl.“ br. 7/2013);
- **Prostorni plan područja posebne namene parka prirode „Golija“** („Sl.gl. RS“, broj: 16/09); i
- **Plan detaljne regulacije koridora infrastrukture na području prostornog plana parka prirode „Golija“.**
(koji je donela Skupština opštine Sjenica, na sednici održanoj 16.11.2018. godine (broj 06-21/2018-3, („Opšt.službeni glasnik“, broj 23/18).

2. CJELINA, ODNOSNO ZONA: - Parcele sa nalaze se u **REJONU PAŠNJAKOGGO VEDARSTVA, U REŽIMU ZAŠTITE PRIRODE III STEPENA**;

3. NAMJENA ZEMLJIŠTA: - **POSTOJEĆE ŠUME, ZEMLJIŠTE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA**;

4. REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA: ... - Biće definisana **URBANISTIČKOM** razradom lokacije, ali ne manje od 5m.

5. PRAVILA GRAĐENJA SA UTVRĐENOM NAMJENOM ZA KONKRETNU PARCELU:

U zoni III uspostavlja se režim **planski kontrolisane izgradnje** i korišćenja prostora, koji obezbeđuje zaštitu kvaliteta voda i zdravstvenu ispravnost vode izvoršta, **što znači da građevinsko područje jeste uređeni i izgrađeni deo naseljenog mesta, kao i neizgrađeni deo područja određen planskim dokumentom za izgradnju objekata.**

Izvod iz PPPN parka prirode „Golija“

3.4.1. Izgradnja objekata na području plana

Građevinskim područjem, u funkcionalnom smislu, smatraju se sve površine pokrivene urbanističkim planovima, odnosno one lokacije/parcele koje će urbanističkim planom biti predviđene za izgradnju tih objekata, kao i silegalno podignuti objekti na području, sa svojom parcelama. Za planiranu centezajednicu naselja obaveznaje izrada urbanističkih planova, koja će se odrediti ugovorom o implementaciji.

Kriterijumi za izbor lokacija za izgradnju izvanovim Planom utvrđenih područja koja će se obrađivati urbanističkim planovima, jesu:

- zaštita površina/lokaliteta na kojima su identifikovane zaštićene biljne i životinjske vrste ovoga područja, odnosno prostori na kojima su se sačuvali izvorni ili značajni antropogeno promenjeni ekosistemi;
- primena principa koncentracije izgradnje uz već postojeće objekte;
- mogućnost korišćenja tradicionalnih, postojećih trasa pristupnih puteva kako ne bi došlo do dodatne promene namene zemljišta;
- mogućnost vezivanja za postojeću infrastrukturnu opremu (putevi, struja, vodovod/bunari i dr.);
- postojanje primerenih objekata koji se mogu rekonstrukcijom/adaptacijom koristiti za informativno-propagandne, obrazovne i dr. funkcije u cilju promocije, adekvatnog korišćenja, ali i zaštite područja;

- ambijentalne, građevinske, infrastrukturne i dr. pogodnosti lokacije
- prisustvo stalno naseljenog stanovništva koje može da uzme učešća u svim planiranim aktivnostima, a da u svojim objektima pruži smešta i dr. turističko-ugostiteljske usluge.

Objekti se mogu graditi na osnovu obavezne urbanističke i projektne dokumentacije, uz izradu studije procene uticaja, na osnovu uslova nadležnih zavoda za zaštitu prirode i kulturnih dobara, a na kojima je pribavljena saglasnost resornog ministarstva za zaštitu životne sredine.

Dozvoljava se rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija postojećih objekata stalno nastanjenih stanovnika područja za njihove sopstvene potrebe. Prioritet izgradnje imaju poljoprivredna domaćinstva čija rekonstrukcija će se vršiti po posebnim uslovima i uz podršku upravljača, sa ciljem da se obezbedi njihova rekonstrukcija, oživljavanje tradicionalnog privređivanja i uključivanje u turističku ponudu područja.

Kod izgradnje objekata, primenjuju se sledeće opšte mere:

- **zabranjuje se** gradnja objekata van prostora koji se Planom definiše kao građevinsko područje.
- U stokraćem vremenskom period pristupiti izradi urbanističke dokumentacije kako bi se definisali urbanističko-tehnički uslovi po najvišim standardima zaštite prirode i životne sredine, organizacije i uređenja prostora.
- Kod legalizacije individualnih objekata koji se nalaze u okviru već izgrađenih područja, a koji nisu u suprotnosti sa režimom zaštite.
- Individualni objekti koji su izgrađeni u zaštićenom području (vodno zemljište, putni i dr. infrastrukturni koridori, poljoprivredni i šumsko zemljište, zemljište i oaza zaštićenih objekata prirode i kulture) na osnovu dobijene građevinske dozvole koju je pri izradi Plana izdao nadležni opštinski organ, zadržaće se uz obavezno poštovanje posebnih uslova zaštite životne sredine koji se odnose na odvođenje otpadnih voda i odlaganje čvrstog otpada kao i drugih uslova zaštite. Na ovim objektima ne može se vršiti rekonstrukcija ili proširenje kapaciteta bez predhodno pribavljene studije o proceni uticaja na životnu sredinu, osim radova tekućeg održavanja.

3.4.2. Opšta pravila gradjenja

Arhitektura objekata bi trebalo da bude usaglašena sa kvalitetnim uzorima tradicionalne i stilске arhitekture ovog područja, pri čemu je obavezna primena lokalnih materijala. Objekti u osnovi moraju biti manjih dimenzija, odnosno rasčlanjeni gabarita, ukoliko se radi o većoj izgrađenosti tla, sa obaveznom kosim četvorovodnim krovovima, maksimalnog nagiba 45°. Obrada fasada je malter bijele boje, opeka i drvo.

Dozvoljena spratnost stambenih objekata je suteran, prizemlje, u izuzetnim slučajevima potkrovlje koje se ne nameće u izgledu objekta.

Objekt na građevinskoj parceli se mogu postavljati isključivo kao slobodnostojeći, najveći dozvoljeni stepen iskorišćenosti zemljišta je **30%**, a najveći dozvoljeni stepen izgrađenosti je **0,6**.

- **Rastojanje građevinske linije od regulacione linije iznosi 5,0 m.**
- **Po pravilu se obezbeđuje po jedno parkirno ili garažno mesto na jednu stambenu jedinicu / stan.**

6. POTREBA IZRADE PLANA DETALJNE REGULACIJE ILI URB. PROJEKTA:

Prostornim planom opštine Sjenica (PPO Sj), kao i PPPN parka prirode „Golija“ za prostornu cjelinu kojoj pripada predmetna parcela nije predviđena izgradnja objekata kao ni izrada PDR-a. Međutim, moгуće je razrađivati i površine koje nisu predviđene ovim planom ukoliko se prilikom sprovođenja Prostornih i drugih planova javi potreba za tim, a shodno čl. 27, stav 2, Zakona o planiranju i izgradnji. Prema čl. 60 Zakona o planiranju i izgradnji i čl. 76 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. gl. RS“, br. 32/19) Urbanistički projekat se izrađuje kada je to predviđeno planskim dokumentom i linijama zahteva investitora, zapotrebu urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina javne namene i urbanističko-arhitektonskere azradelokacija.

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

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

Površine namijenjene izgradnji svih vrsta objekata za: smještaj turista, ugostiteljsku delatnost i druge namene u funkciji usluživanja turista (punktovi turističkih organizacija, turističkih agencija i pružanja dr.usluga), mogu se nalaziti isključivo u okviru postojećeg ili planiranog građevinskog područja.

Prilikom izrade Plana detaljne regulacije potrebno je voditi računa o sljedećem:

U ovoj zoni **zabranjeno je** nekontrolisano deponovanje komunalnog i drugog otpada, lociranje i uređenje deponija čvrstog otpada, deponovanje, skladištenje i transport opasnih materija i materija koje se ne smiju direktno ili indirektno unositi u vode.

Nije dozvoljeno građenje proizvodnih pogona, termoeenergetskih i drugih objekata, kao ni obavljanje rudarskih i drugih radova čije otpadne vode sadrže zagađujuće materije ili na bilo koji način ugrožavaju kvalitet i režim voda.

Kod formiranja novih parcela obavezno je formiranje direktnih izlaza na javni put. Minimalna širina pristupa iznosi 5,0 m, a za pojedinačne parcele stambene namjene iznosi 3,5 m.

Otpadne vode planiranih objekata moraju se prečistiti do propisane klase kvaliteta pri ispuštanju u recipijent.

7. USLOVI PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU:

- **USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:** Parcela 146/2, kao i K.P. 146/1 do nje imaju direktn pristup na K.P. 3768, K.O. Šare, koji predstavlja nekategorisani opštinski put.

- **VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA:**

- Vodovodna mreža ostvaruje se preko manjih grupnih izvora, a kanalizaciona mreža u ovom dijlu 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. Odvođenje otpadnih voda biće riješeno izgradnjom vododrživih septičkih jama i basena s osokom;
- elektroenergetski i TT uslovi: nove objekte priključiti po uslovima nadležnih preduzeća.

8. Posebni ciljevi prostornog razvoja-Zaštita i korišćenje prirodnih sistema i resursa- Poljoprivredno zemljište

- Osnovni dugoročni cilj zaštite i korišćenja poljoprivrednog zemljišta i razvoja poljoprivrede jeste **očuvanje i unapređenje lokalnih resursa za proizvodnju kvalitetnih poljoprivredno-prehrambenih proizvoda**, uporedo s kontinuelnim poboljšavanjem materijalnih i socijalnih uslova življenja seoskog stanovništva.
- Posebni ciljevi **održivog korišćenja poljoprivrednog zemljišta** su:
 - očuvanje površina i plodnosti poljoprivrednog zemljišta, radi zadovoljavanja prehrambenih i drugih potreba sadašnjih i budućih generacija;
 - obezbeđenje podrške opstanku porodičnih gazdinstava na planinskom području s prirodnim i ekonomskim ograničenjima za vođenje rentabilne poljoprivredne proizvodnje, punim uvažavanjem njihove uloge u očuvanju prirodnih resursa, biodiverziteta, predeonog lika i drugih vrednosti ruralnog prostora;
 - očuvanje i negovanje prirodne heterogenosti, kulturnog identiteta i sveukupnih prirodnih i stvorenih vrednosti ruralnog prostora.

Seizmološke karakteristike područja

- Veličina tektonskih mogućih, najvećih magnituda u seizmičkom bloku Sjenice iznosi: $M_{max}=5,6$ $\sigma = 8,2^\circ$ $MCS_h=8km$.

GRAFIČKI PRILOG:- Izvod iz PPO-a Sjenice;

- Izvod iz **Plana Detaljne Regulacije koridora infrastrukture na području prostornog plana parka prirode „Golija“**.

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

Dostaviti: - podnosiocu zahtjeva;
- arhivi

OBRADIVAČ PREDMETA: RUKOVODILAC ODJELJENJA:
Avdić Adelina, dipl.inž.arh Karišik Osman, dipl.prav