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 K.P. 1601 KO MAŠOVIĆE, OPŠTINA SJENICA I ZA IZGRADNJU KOMPLEKSA ETNO SELO

Naručilac projekta: Alma Biberović
Predmetna lokacija: kp.br.1601, K.O. Mašoviće, Sjenica.

URBANISTIČKI PROJEKAT IZRAĐEN JE
U SKLADU SA PROSTORNIM PLANOM OPŠTINE SJENICA,
USVOJEN 08.11.2013. godine ("Opšt.sl.gl." 7/2013)

BROJ: _____

DANA: _____

RUKOVODILAC ODELJENJA:

_____
Karišik Osman dipl.pravnik

DIREKTOR:
Edin Mustafić

_____

Decembar, 2023.godine, Sjenica

Naručilac projekta:	Alma Biberović
Projekat:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE kp. br.1601, KO Mašoviće, opština Sjenica i za izgradnju kompleksa Etno selo
Izrada projekta:	SMART PROJEKT Edin Mustafić Preduzetnik, 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 pristpačnosti
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. Izvod iz Planskog dokumenta, šire i bliže okruženje lokacije, ORTO FOTO - snimak.....
1a. Obuhvat zahvaćenog područja Urb.projekta, na kat.top.planu.....R=1:500
2. Ovjeren katastrasko topografski plan..... R=1:750
3. Situaciono rješenje……..... ..R=1:750
4. Parterno rešenje - planirano stanje.....R=1:750
5. Saobraćajno-nivelaciono rješenje……..... R=1:750
6. Plan infrastrukture…….R= 1:750
7. Idejno rešenje planiranog kompleksa Etno selo
   - 1 – osnove, presjeci- vikendice
   - 2 – fasade, krov - vikendice
   - 3 – osnove restoran
   - 4 – fasade restoran

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 urrbanističkog 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 1601, KO.MAŠOVIĆE, SJENICA, za izgradnju poslovnog 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 I PREPARCELACIJU k.p. br.1601, KO Mašoviće, opština Sjenica za izgradnju kompleksa Etno selo

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 1601, K.O. Mašoviće, Sjenica, urediti parcelu za potrebe izgradnje Etno sela sa svim pratećim elementima. Parcelu urediti u skladu sa arhitektonskim rešenjem objekta i prema konfiguraciji terena na osnovu postojećih zakonskih regulativa.

Potrebno je da Etno selo sadrži sedam bungalova (vikendica za boravak i spavanje), zatim sportske terene, parking i dječije sadržaje, kao i jedan ugostiteljski objekat u kojem će se nalaziti veći restoran sa terasom u prizemlju, dok će dio smještajnih kapaciteta – apartmani biti smješteni na spratu ugostiteljskog objekta.

Ostalo sve prema normativima za ovu vrstu objekata.

Naručilac projekta:

Alma Biberović

investitor

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 izgradnje kompleksa ETNO SELO na kp.br. 1601, KO Mašoviće, opština Sjenica na zahvaćenom području Projekta.

Urbanističkim projektom zahvaćena je cijela katastarska parcela kp.br. 1601, KO Mašoviće, na kojoj je nosilac prava na zemljištu Alma Biberović.

Nosilac prava 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. 1601, KO Mašoviće, opština Sjenica.

Izradi Urbanističkog projekta za izgradnju turističkog kompleksa – Etno sela, na kp.br. 1601, KO Mašoviće, pristupa se na osnovu izdate Informacije o lokaciji o nameni parcele od strane Odeljenja za URBANIZAM, imovinsko - pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica (broj: 07-353-156/23 od 06.09.2023.god.)

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) 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 područije Urbanističkog projekta.

U konkretnom slučaju za predmetnu lokaciju (k.p.br. 1601, K.O. Mašoviće, Sjenica) planski osnov predstavljaju:

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

1.2. Povod i cilj izrade Urbanističkog projekta:

Povod - za izradu Urbanističkog projekta je pokrenuta inicijativa od strane investitora za izgradnju kompleksa Etno selo sa pratećim sadržajem, na k.p.br. 1601, K.O. Mašoviće, opština Sjenica.

Na predmetnoj lokaciji zahvaćenoj Urbanističkim projektom investotor ima potrebu da uredi prostor prema potrebama i zahtevima jednog Etno sela sa svim pratećim sadržajima koji će činiti cjelinu sa okolinom odnosno prirodnim ambientom. Katastarsko-topogrfski 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 jedno Etno selo treba imati: vikendice planinskog karaktera shodno prostoru i klimatskim uslovima, odgovarajući restoran sa apartmanima, sportske terene za košarku i tenis, prilaze, izlaze, saobraćajnice kao i veći parking za potrebe kompleksa.

Cilj - izrade Urbanističkog projekta je urbanističko - arhitektonska razrada lokacije i privođenje predmetnog prostora planiranoj namjeni, a u skladu sa gore navedenim planskim dokumentima šire prostorne cjeline, tj. šireg područja. Urbanističkim projektom u cilju urbanističko - arhitektonske razrade lokacije, utvrđuju se promjene na parceli i precizno se definišu pravila uređenja i građenja. Konkretan cilj izrade Urbanističkog projekta je izgradnja kompleksa Etno selo na k.p.br. 1601, K.O. Mašoviće, a sve u cilju racionalnijeg i kvalitetnijeg iskorišćenja prostora i estetskog oblikovanja pomenute parcele. To podrazumjeva urbanističko - arhitektonsko rješenje 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 čini cijela k.p.1601,K.O. Mašoviće, opština Sjenica i to će biti granice građevinske parcele za izgradnju kompleksa Etno selo. Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta ima nepravilnu višeugaonu geometrijsku formu površine 8157 m^2

Granice zahvata Urbanističkog projekta su sledeće :

- **na jugu** granicu formira seoska saobraćajnica, k.p.2436, k.o. Mašoviće

- **na zapadu** granicu formira k.p.1602

- **na istoku** granicu formira k.p.1600

- **na severu** granicu formira k.p.1593

Površina lokacije - predstavlja površinu k.p.br.1601 K.O. Mašoviće, koja iznosi P=8157 m^2. Granice zahvaćenog područja Urbanističkog projekta detaljno su obrađene u grafičkom prilogu br. 5

Lokacija - zahvaćenog područja Urbanističkog projekta čini parcela k.p.br. 1601 K.O. Mašoviće. Predmetna lokacija se nalazi u granicama Prostornog plana opštine Sjenica. **Teren je u blagom padu** pravcem severo-zapad / jugo-istok, tj.od krajnje granice susjedne parcele 1593, pa prema ulici, odnosno na rastojanju od cca 70m visinska razlika terena iznosi 5m. Obzirom da ne postoje prirodni ograničavajući faktori, (vodene površine, visoke stijene ili uvale), teren, odnosno planirani objekti će se prilagođavati uslovima prilikom realizacije sadržaja na parceli. Pristup parceli je direktan sa postojeće pristupne saobraćajnice.

Zahvaćena parcela po vrsti zemljišta spada u kategoriju poljoprivredno zemljište izvan građevinskog područja. Namjena površine u kojoj se nalazi predmetna lokacija je postojeće zelenilo.

Elektromreža i vodovododna mreža biće uređena prema uslovima koje su izdali EPS Čačak i Seoski vodovod – a u skladu sa uslovima i propisima.

1.4. Stečene urbanističke obaveze:

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

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

1.5. Programske postavke:

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

Budući da navedeni Urbanistički planovi šireg područja za predmetnu lokaciju, ne definišu konkretna pravila uređenja i građenja za predviđenu građevinsku parcelu, kao i za eventualne promjene, 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 kompleksa - Etno selo, a kroz urbanističko - arhitektonsku razradu lokacije, gde se utvrđuju promjene i precizno definišu pravila uređenja i građenja za lokaciju. U koknkretnom slučaju to podrazumjeva:

1. Izgradnja objekata - 7 vikendica (bungalova) dimenzija 10,20 x 5,65m.
2. Izgradnja sportskih terena / košarkaški, teniski i dečje igralište;
3. Izgradnja restorana sa apartmanima, dim.24x12m (dio za goste) + 9x7m (ekonomski dio).
4. Obezbjeđivanje pristupne saobraćajnice, kao i parking mjesta na samoj parceli.

1.5.1. Uslovi za lokaciju preuzeti iz Informacije o lokaciji :

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

Posebni ciljevi **razvoja turizma** jesu:

1) razvoj celogodišnje turističke ponude opštine u sklopu turističkog klastera središnja i zapadna Srbija i primarnih turističkih destinacija Zlatar-Pešter i Golija, koja je usklađena sa zahtevima očuvanja i unapređenja kvaliteta životne sredine, prirodnih i kulturnih vrednosti i dobara;
2) organizacija turističkog prostora, prema prirodnim i stvorenim uslovima i resursima, na celovite i integrisane komplekse turističke ponude sa kvalitetnim i raznovrsnim turističkim proizvodima;
3) iniciranje i stimulisanje razvoja aktivnosti komplementarnih turizmu;
4) aktiviranje lokalnog stanovništva na ruralnom području i njegovog stambenog fonda za razvoj ruralnog turizma, proizvodnju organske hrane, etno-proizvoda i prezentaciju običaja i načina života;

5) povećanje saobraćajne dostupnosti i uređenosti turističkih prostora, blagovremenim rezervisanjem prostora za novu turističku ponudu izradom odgovarajuće planske, programske i investiciono-tehničke dokumentacije, pribavljanjem i uređenjem zemljišta za potrebe razvoja turizma.

1.4.4.1. Prostorni razvoj turizma

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

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

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

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

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

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

2.1.6. Pravila uređenja i građenja za objekte turističke namjene

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

područja posebne namene Specijalnog rezervata prirode „Uvac" pravila utvrđena ovim Prostornim planom.

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

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

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

- turistički kapaciteti u nizu, homogenih urbanih struktura (pansiona i apartmana) grade se sa internim saobraćajnicama i trgom i prethodnim opremanjem komunalnom infrastrukturom;
- kompleks kao jedinstvena urbana cjeline klupskog apartmanskog tipa gradi se sa baznim objektom (sa recepcijom, restoranom, garažom i dodatnim sadržajima) sa maksimalnom visinom objekta do 16,0 m i nizom malih individualnih prizemnih objekata (jedan apartman jedan objekat) postavljenih oko zajedničkog centralnog prostora, sa maksimalnom visinom objekata do 7,0 m;
- minimalna površina parcele **50,0 a**;
- građevinska linija objekata je na 10 m od regulacione linije; najmanja udaljenost od susednog objekta iznosi 10 m;
- maksimalan indeks zauzetosti je **30%** i maksimalan indeks izgrađenosti **0,3**;
- na istoj parceli mogu se graditi drugi objekti: bazeni, sportski tereni, senici potporni zidovi i objekti sličnog tipa;
- primenjuju se pravila za spoljni izgled objekata utvrđena u delu 2.1.4.9;
- ograđivanje građevinske parcele se ne preporučuje, a može se dozvoliti najviše do 1,2 m visine;
- pristup parceli obezbeđuje se direktnim izlazom na javni put, minimalne širine prilaza **5,0 m;**
- u granicama sopstvene građevinske parcele obezbeđuje se parkiranje (broj parking mesta 60% od broja apartmana) i garažiranje vozila (u podzemnim etažama objekta).

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

2.1.4.9. Spoljni izgled objekta

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

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

6) USLOVI PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU:

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

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

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

K.P.1601, K.O. Mašoviće ima direktan pristup na javnu saobraćajnu površinu, K.P. 2436, k.o. Mašoviće koja predstavlja seosku saobraćajnicu u svojini opštine Sjenica.

U konkretnom slučaju prilikom izrade URBANISTIČKOG PROJEKTA pristup kompleksu će se ostvarivati direktno sa K.P. 2436, dok će se unutar kompleksa slobodno formirati interna saobraćajnica sa parking prostorima i centralnim trgom. Pristup na put, odnosno deo parcele koji će se izdvojiti za put, MORA biti jasno definisan u okviru Urbanističkog projekta.

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

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

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

Pravila građenja su definisana za sve površine koje se nalaze u zahvatu Prostornog plana opštine Sjenica, a nisu istim predviđena za razradu planovima detaljne i generalne regulacije. Granice ovih planova definisane su u grafičkom prilogu „Sprovođenje prostornog plana- Referalna karta 5“. PPO-om se predviđa izrada 14 Planova (PGR-ova i PDR-ova), ali za prostornu celinu kojoj pripada predmetna parcela nije predviđena izrada PDR-a, niti UP-a. Moguće je razrađivati i površine koje nisu

predviđene ovim planom ukoliko se prilikom sprovođenja Prostornih i drugih planova javi potreba za tim.

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

Urbanistički projekat može se izraditi i za objekte koji su u funkciji seoskog turizma, nautičkog ili lovnog turizma na području koje nije u obuhvatu planskog dokumenta koji se može direktno 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.

NAPOMENA: Za konkretnu lokaciju nije predviđeno izdvajanje posebne parcele unutar K.P. 1601, već je cijela predmet Urbanističkog projekta, te ne sadrži Plan parcelacije.

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

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

Urbanistički parametri:

Dozvoljena zauzetost i izgrađenost građevinske parcele

- Maksimalna površina parcele za izgradnju kompleksa apartmanskog tipa je 50 ari. Predmetna parcela ispunjava uslove za izgradnju turističkog kompleksa, svojom površinom od 8157 m^2.

- Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti za:

- urbanu cjelinu klupskog apartmanskog tipa **iznosi 0,3.**

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti po zonama izgradnje je za:

- urbanu cjelinu klupskog apartmanskog tipa - **30%;**

Urbanistička analiza:

IZRAČUNAVANJE KOEFICIJENTA ZAUZETOSTI:

$P_{parc.}$= **8157 m^2;**

$P_{vik..}$ = 7 x (5,65x10,20) = 7x 57,63 m^2= **403,41m^2**; (površina pod objektom)

$P_{ugost.\ obj.}$ = (24,25 m X 12,55m) + (9,25m X 7,45m) = 304,3375 m^2 + 68,9125 m^2 = **373,25 m^2**.(pod obj.)

Ukupna površina pod objektima na cijeloj parcel iznosi: 403,41 + 379,25 = **776,66 m^2.**

Koeficijent zauzetosti parcele: $K_z = P_{pod\ obj} / P_{parc}$ x 100% = 776,66 / 8157 x100 = 0,09x100= **9 %.**

IZRAČUNAVANJE KOEFICIJENTA IZGRAĐENOSTI:

$P_{vikendice}$=Pr+Pk=57,63+10,24=**67,87 m^2** (7 vikendica ukupno 7 x 67,87 m^2= **475,09 m^2);**

$P_{ugostit.objekta}$=P+1= 373,25+380,125=**753,375 m^2**

Ukupna bruto površina svih objekata na cijeloj parceli iznosi: 475,09 + 753,375 = **1228,465 m^2.**

Koeficijent izgrađenosti: $K_{izg} = P_{obj} / P_{parc.}$ = 1228,465 / 8157 = **0,15;**

Kao što se i vidi iz analize, svi ostvareni koeficijenti su u granicama dozvoljenih.

1.5.3. Funkcionalna koncepcija Urbanističkog projekta :

Prilikom formiranja koncepcije Urbanističkog projekta pošlo se od činjenice da je potrebno urbanistički i arhitektonski usaglasiti sa predhodno navedenim zahtjevima. Iz svih navedenih zahtjeva i na osnovu analize podataka iz postojeće namenske i fizičke strukture lokacije, proizašla je sljedeća funkcionalna koncepcija projekta:

- Na zahvaćenom području Urbanističkog projekta, na K.P.1601, K.O. Mašoviće, formiraće se jedna urbanističko - arhitektnska cjelina - građevinska parcela za izgradnju turističkog kompleksa apartmanskog tipa sa pansionskim smještajem unutar centralnog ugostiteljskog objekta-restorana.

- Postojeća regulaciona linija prema ulici sa jugo-istočne strane, predstavlja granicu seoske saobraćajnice, tj. K.P. 2436, k.o. Mašoviće.

- Građevinska linija data je prema Prostornom Planu opštine Sjenica za seoske saobraćajnice je 5m. Individualni objekti vikendice postaviće se na više od 15 m od regulacione, (istočne vikendice) kao i na više od 50m, (najudaljenija tri objekta vikendice i ugostiteljski objekat).

- **Namena planiranog objekta:** ugostiteljsko-smještajni objekti.
- **Klasifikacione oznake:**
- **111 011 A**..... Izdvojene kuće za stanovanje ili povremeni boravak, kao što su porodične kuće, vile, vikendice, letnjikovci, planinske kolibe, lovačke kuće - do 400 m^2 i P+1+Pk;
- **121 112 V 61,32%** ..... Hoteli, moteli, gostionice sa sobama, pansioni i slične zgrade za noćenje gostiju, s restoranom ili bez njega-preko 400 m^2 ili P+2.

- **Spratnost novoplaniranih objekata**:
  Individualni vikend-objekti:..... P+Pk (prizemlje i potktovlje);
  Pansion za noćenje sa restoranom: .....P+1 (prizemlje i sprat).

- **Krov**: Vikendice, dvovodni, nagib krova – 65°;
  Ugostiteljski objekat - pansion s restoranom: dvovodni, nagib krova 9°, pad 17%;
- Krov projektovati i izvjesti sa svim neophodnim slojevima, u skladu sa propisima o hidro i termo izolaciji.
- 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 ii oblika, koji se u finalnoj obradi naglašavaju bojenjem.

- Glavni kolski i pešački prilaz obezbijeđen je sa ul.sa jugoistočne strane.

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.1601, K.O. Mašoviće, 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:

Lokacija planiranog kompleksa tj. planirana građevinska parcela obuhvata cijelu K.P 1601, k.o. Mašoviće, Opština Sjenica.

- Katatarska parcela 1601 po planskom dokumentu predstavlja zemljište izvan građevinskog područja naselja, u svojini Biberović Alme, nosioca izrade Urbanističkog projekta.

- Ukupna površina parcele (GP 1) je : P= 8157 m^2. (GP je u granicama K.P.)

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

Teren je u blagom padu, ali sa veoma lijepim vizurama prema jugu i obližnjem vodotoku. Zemljište je potrebno očistiti, djelimično poravnati, dopremiti vodu sa obližnjih izvorišta (koji su prepoznati u blizini), iskopati septičku jamu i što više je udaljiti od planiranih objekata, u nagnutom terenu, zbog oceditosti.

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 ugostiteljskih objekata sa svim pratećim sardžajima.

Kao što je naprijed rečeno, na inicijativu investitora Biberović Alme iz Sjenice, Urbanističkim projektom se planira priprema i uređenje katastarske parcele i pretvaranje iste u građevinsku, a sve u cilju oplemenivanja prostora, obogaćivanja sadržaja i pružanje kvalitetnog boravka u prirodi.

- Projektom su na građevinskoj parceli (radno GP 1) planirani isključivo slobodnostojeći objekti.

- **Tabelarni prikaz zahvaćenih površina Urbanističkog projekta:**

A) – površina postojeće K.P. 1601 ……..8157 m^2

B) - planirana izgrađenost u okviru građevinske parcele (radno GP 1)

1. ukupna površina novoformirane građ.parcele……8157 m^2 (100%);
2. površina pod objektom - P_{bruto} prizemnih etaža ……..……...776,66 m^2 (9 %);
3. površina pod zelenilom……2909 m^2 (35,66%);
4. kolovozni zastori, parking prostori i površine pod trotoarima…..……. 2736 m^2 (34,08 %),
5. terase I sportski tereni……1735 m^2 (21,26 %),

2.3.Opis potrebnih radova na postojećim objektima i građevinama:

Na parceli nema izgrađenih objekata I cijela parcela je slobodna za uređenje i gradnju. Pripremanje zemljišta obuhvata istražne i pripremne radove, a opremanje zemljišta obuhvata povezivanje planiranih objekata na mrežu infrastrukture (u ovom slučaju do septičke jame, i eventualnog bunara koji treba predvidjeti u skladu sa konsultacijama nadležnih iz JKP „Seoski vodovodi".)

Pripremanje zemljišta obuhvata istražne i pripremne radove, a opremanje zemljišta obuhvata

izgradnju objekata komunalne infrastructure. tj. povezivanje planiranih objekata na seosku vodovodnu mrežu ukoliko u ovom dijelu naselja postoji.

2.4. Etapno rešenje privođenja prostora nameni:

Sama realizacija Urbanističkog projekta za izgradnju turističkih sadržaja vršiće se u jednom zahvatu, tj. nije predviđena fazna realizacija projekta. Međutim, do trenutka ishodovanja lokacijskih uslova, fazna izgradnja se može predvidjeti, ukolko to potrebe investitora budu zahtjevale. (finansijki aspekt).

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

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

b) Ozelenjavanje

- Urbanističkim projektom data su pravila ozelenjavanja i pejzažnog uređenja, na novoformiranu građevinsku parcelu tj. kompleksa. Minimalni stepen zelenih površina na nivou građevinske parcele je 10% od površine parcele, a projektom je postignut stepen zelenih površina od 35,66 %.
- Zelenilo će se formirati kao travnati parter.
- Zelenilo u okviru uređenog travnatog partera će se formirati kao visoko zelenilo (grupa lišćara i niskih četinara uz ogradu partcele) i kao nisko parterno zelenilo (žardinjere i slobodne, zelene, travnate i cvjetne površine).

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

Sama lokacija (novoformirana parcela radno nazvana GP 1 pozicionirana je uz samu saobraćajnicu, sa desne strane, kad se dolazi iz pravca Sjenice. Ne postoji izgrađena komunalna infrstruktura. Odvođenje otpadnih voda rješavaće se izgradnjom vododržive septičke jame, a snabdjevanje vodom će investitor obzbijediti sa okolnih izvora, a o svom trošku.

2.6.1. Saobraćajna mreža - interni saobraćaj:

- Objektu se pristupa sa saobraćajnice, formirane ovim projektom za tu svrhu, ali koja ostaje i kao pristupna saobraćajnica kompleksu farme. Sa ove saobraćajnice, sjeverno se pristupa komplaksu autoperionice, a zapadno ostaje slobodna za dalji pristup.

2.6.2. Elektroenergetska mreža :

- Za potrebe priključenja planiranih sadržaja na elektroenergetsku mrežu potrebno je pribaviri Tehničke uslove za priključenje na distributivni elektro energetski system, a u skladu sa uslovima priključenja EPS - a, Elektrodistribucije Čačak. Prema načelno dobijenim uslovima za potrebe izrade ovog Urbanističkog projekta, novoplanirani objekti se mogu priključiti na obližnju niskonaponsku mrežu, koja se nalazi na cca 150 m od parcele, a u neposrednoj blizini je i postojeća TS 10/0,4 kV, Milikići. Bliže uslove o priključenju svakog od planiranih objekata, investitor će ishodovati kroz pribavljanje lokacijskih uslova u okviru objedinjene procedure.

2.6.3. Telekomunikaciona mreža :
- Nije predviđeno priključenje objekata na telekomunikacionu mrežu.

2.6.4. Vodovodna i kanalizaciona mreža :
- Za potrebe priključenja planiranog novog objekta na komunalnu infrastrukturnu mrežu potrebno je pribaviri Tehničke uslove za priključenje na ViK mrežu prema važećim propisima i normativima za ovu vrstu mreže (ranije JKP "Pešterski vodovod", a sada pod ingerencijom JKP "Seoski vodovdi").

2.6.5. Toplifikacija :
- Na predmetnoj lokaciji ne postoji mogućnost priključenja na gradski toplovodni sistem. Grijanje će se rješavati za svaki objekat pojedinačno I to na čvrsto gorivo, dok će se ugostiteljski objekat sa restoranom će obezbeđivati grijanje 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 ponirući bunar.
- Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta nalazi se u okviru građevinskog bloka 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 kanalisanjem i odvođenjem ka zelenim površinama u okolni teren.

2.7. Opšti i posebni uslovi o zaštiti životne sredine:

Područje koje se obrađuje Urbanističkim projektom, na osnovu planirane namene prostora, ne spada u kategoriju „potencijalno ugroženih delova životne sredine". 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 životnr 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 i obavezno kontejnere.

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 rješava se saglasno sa uslovima nadležnog komunalnog preduzeća JKP - „Seoski vodovodi", 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 pristpačnosti:

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 pridrzavati 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 Urbanističkim projektom za izgradnju turističkih objekata (P+Pk) na kp.br. 1601, k.o. Mašoviće, baziran je na pravilima uređenja i gradnje iz informacije o lokaciji koja je izdata u skladu sa postojećim važećim planovima šire prostorne celine tj. šireg područja a to je:

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

- 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 promjene 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).

3.1. Pravila Urbanističke parcelacije:

Formirati jednu građevinsku parcelu koja će imati minimalnu potrebnu površinu za izgradnju ove vrste objekata, kao i pristup javnoj saobraćajnoj površini, planiranoj ili postojećoj. Novoformirana građevinska parcela (radon nazvana GP 1), poklapa se s katastarskom parcelom K.P. 1601, k.o. Mašoviće i predstavljena na:
- Grafičkom prilogu projekta, list br.2 …….R=1:750

3.2. Pravila Urbanističke regulacije:

3.2.1. Urbanistički pokazatelji:

3.2.1-1 Vrsta i namena objekta:

Urbanističkim projektom definisana je konkretna planirana namena lokacije, a to je turističko-rekreativni sadržaji; prenoćišta u planinskim kućicama, sa ili bez pripreme hrane.

- Tip izgradnje: slobodnostojeći stambeni objekti za povremeni boravak (P+Pk), slobodnostojeći ugostiteljski objekat pansonskog tipa sa restoranom (P+1).

3.2.1-2 *Zadati urbanistički parametri:*

- Za objekte turističke namjene minimalana površina parcele iznosi 50 ari.
- maksimalan indeks zauzetosti građevinske parcele je 30% (**ostvareno 9%);**
- maksimalni indeks izgrađenosti je 0.3 (**ostvareno 0,15**);
- minimum 25% ukupne površine parcele zauzimaju zelene površine. (**Ostavreno 35,66%);**

3.2.2. Urbanistička mreža linija:

a) Regulacionoi nivelaciono rešenje:

Urbanističkim projektom definiše se regulaciono i nivelaciono rešenje planirane građevinske parcele, odn. definisane su granice zahvata projekta tj. granice planirane građevinske parcele.

- regulaciona linija novoformirane građevinske parcele (radno GP 1) 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 susjedne saobraćajnice, kao i u odnosu na postojeće susjedne 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 novih objekata od opštinskih i pristupnih puteva iznosi min 5m.

- najmanje dozvoljeno rastojanje objekata i linije susednih građevinskih parcela je 2,0 m, kojim se obezbeđuje međusobna udaljenost objekata.

c) Nivelacioni elementi:

Nivelacioni elementi uređenog prostora definisani su u odnosu na nivelete i nagibe susedne saobraćajnice- Kao polazna tačka kota (±0,00 , 1077.50) uzeta je kao kota poda prizemlja restorana. Sve ostale visinske kote računate su u odnosu na ovu polaznu kotu.
- Grafički prilog u projektu (7) - "Planirano saobraćajno nivelaciono rešenje".

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. Građevinske linije objekata nisu obavezujuće i objekti se mogu eventualno smicati prema jugu, u zavisnosti od konfiguracije terena.
Građevinska linija data po planskom dokumentu obavezujuća je.
- Grafički prilog u projektu (5) - "Planirano situaciono rešenje sa elementima regulacije, nivelacije i saobraćaja".

b) Gabariti objekta:

Gabariti planiranih objekata čine pravilne pravougaone forme dimenzija 7 x (10,20m x 5,65m) za planinske vikendice i dim 24,25*12,55 + 9,25*7,45 za ugostiteljski objekat sa restoranom.

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

c) Spratnost objekta:

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u seoskim zonama je P+1+P il itri nadzemne etaže.

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 i rekonstruisanog objekta je 7,0 m (od kote prizemlja do sljemena);

e) Obezbeđenje pristupa parceli, položaj ulaza i parkiranje:

Planirana građevinska parcela ima direktan pristup na postojeću opštinsku saobraćajnicu sa južne strane. Parking prostor obezbijeđen je za 27 vozila, kao i dva veća PM za autobuse.

f) Način povezivanja sa susednim objektima i parcelama:

Kolski pristup je, striktno je odvojen od pristupnih kolskih saobraćajnica, dok se vozila za dopremu hrane i odvoženje smeća potpuno funkcionalno i vizuelno odvajau od površina kojim se služe gosti.(pješačke staze, dječija igrališta i rekreativne površine-tereni za sport).

g) Način zaštite susjednih objekata:

Svi planirani objekti su propisno udaljeni jedni od drugih. Između individualnih vikend-objekata ova udaljenost se kreće od 7,5 – 10m, dok su sami bungalovi od pansiona udaljeni 14-23m.

h) Planirana namjena objekta na građevinskoj parceli:

Prema Planu planirana namena na parceli je *zelene površine*. Međutim izradom ovog urbanističkog projekta, definisana je dominantna namjena- turizam - povremeni boravak - turistički sadržaji.

i) Ograđivanje građevinske parcele:

Imajući u vidu namenu planiranih sadržaja, Urbanističkim projektom se predviđa fizičko ograđivanje parcele prema saobraćajnici i susjednim parcelama.

Ograda može biti zidana do visine 0.90m (računajući od kote trotoara) ili transparentna do visine 1.40 m.

Prilikom formiranja gradilišta za planirani objekat potrebno je obezbijediti sve objekte na parceli, kao i susedne objekte u pogledu statičke stabilnosti.

j) Materijali za spoljašnju obradu:

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

Predložena konstrukcija objekta restorana je ab skeletna konstrukcija, nosivih zidova od blokova 25 x 20 I pregradnih zidova od opeke.

Vanjsku i unutrašnju stolariju svih objekata uraditi po želji.

k) 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 15º, odnosno 65º. Pokrivanje je planirano sa TR limom (restoran) i crijepom (vikendice).

l) Arhitektonsko - estetsko oblokovanje:

Objekti su oblikovani u skladu sa normativima i standardima za ovu vrstu objekata i njihovu kategoriju. Objekti su sa svojim oblikom, volumenom i izgledom u skladu sa svojim neposrednim okruženjem i namenom koju imaju.

Građenje objekta u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namjenom, uz primenu boja, arhitektonskih dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada, na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu celinu.

3.3. Uslovi za uređenje slobodnih i neizgrađenih površina:

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

Radi unapređenja kvaliteta životne sredine za datu lokaciju, u daljem postupku realizacije Urbanističkog projekta poželjno je uraditi i Projekat spoljnjeg uređenja terena (parter). Ovim

projektom će se definisati parterno uređenje slobodnih i neizgrađenih površina, predvideće se elementi urbane opreme i dati Plan ozelenjavanja površina, a po smjernicama Urbanističkog projekta.

Minimalni stepen zelenih površina na nivou građevinske parcele je 10% od ukupne površine parcele, a projektom je ostvaren stepen zelenih površina 38,8 %.

3.4. Uslovi zštite i mere njihove primene:

a) Uslovi zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline:

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

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.

Zahvaćeno područje Urb.Projektom po svom položaju pripada zoni naselja koje nije opterećeno povećanim saobraćajem. Radi ublažavanja svih ovih pratećih negativnih faktora koji utiču na životnu sredinu, date su smjernice za ozelenjavanje i uređenje ovog prostora, čijom realizacijom će se smanjiti uticaj buke i zagađenja vazduha.

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 separatnih 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 zemljšta** - 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, vjetrovi, 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, vjetrovi, snijeg i dr.) planiranom dispozicijom objekta - slobodnostojeći objejat, 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 kavih 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.glasnig+k RS“ br.111/2010 i 20/2015) kao i u skladu sa protiv - požarnim uslovima/mišljnjem nadležne službe.

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

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

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

-Vjetrovi - Pri dispoziciji objekta i ulaza voditi računa, da ne budu izloženi direktnom udaru jakih vjetrova. U dopunske mere zažtite 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, geomehaničkim 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.

e) Uslovi zaštite od ratnih razaranja:

U skladu sa Zakonom o vanrednim situacijama (“SL.glasnik RS” br. 111/2009) propisuje se da Urbanistički projekat obuhvata mjere zaštite, spašavanja i izrade skloništa.

Radi zaštite od elementarnih nepogoda i drugih nesreća, organi državne uprave, organi lokalne samouprave i privredna društva i druga pravna lica, u okviru svojih prava i dužnosti, dužna su da obezbede da se stanovništvo, odnosno zaposleni sklone u skloništa i druge objekte pogodne za zaštitu.

Kao drugi zaštitni objekti koriste se podrumske i dr. podzemne prostorije u stambenim i poslovnim zdradama, prilagođene za sklanjanje ljudi i materijalnih dobara, napušteni tuneli, pećine i dr. prirodni objekti. Kao javna skloništa mogu se koristiti i postojeći komunalni, saobraćajni i dr. infrastrukturni objekti ispod površine tla, prilagođeni za sklanjanje.

Sklanjanje ljudi, materijalnih i kulturnih dobara obuhvata planiranje i korišćenje postojećih skloništa, drugih zaštitnih objekata, prilagođavanje novih i postojećih komunalnih objekata i podzemnih saobraćajnica, kao i objekata pogodnih za zaštitu i slanjanje, njihovo održavanje i korišćenje za zaštitu ljudi od prirodnih i dr. nesreća.

Za potrebe dalje razrade Urbanističkog projekta, kroz izradu tehničke dokumentacije (Glavnih projekata objekta), investitor je u obavezi da pribavi mišljenja nadležne službe, kojima će se definisati posebni uslovi i zahtjevi za prilagođavanje budućih objekata i sadržaja, potrebama odbrane zemlje.

Bliže propise o načinimu održavanja skloništa i prilagođavanje komunalnih i saobraćajnih objekata za sklanjanje stanovništva donosi ministar.

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 energetskoj efikasnosti objekata ("SL.glasnik RS" br. 61/11).

- **Pravilnik o energetskoj efikasnosti objekata**:

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

Energetska svojsktva 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 energetskim 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 parcelaciju dijela K.P. 95/4 i izgradnju poslovnog objekta- samouslužne autoperionice na izdvojenom dijelu kp.br. 95/4 K.O. Ugao (radno nazvane GP 1), a saglasno odredbama čl. 60, 61 i 65, Zakona o planiranju i izgradnji ("SL.glasnik RS" br. br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23).

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

Urbanistički projekat je ovjeren potpisom Rukovodioca odeljenja za urbanizam, imovinsko pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica i urađen je u 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

OPŠTINA SJENICA

Rukovodilac odeljenja za urbanizam, imovinsko
pravne poslove i zaštitu životne sredine

_____

M.P.

GRAFIČKI PRILOZI

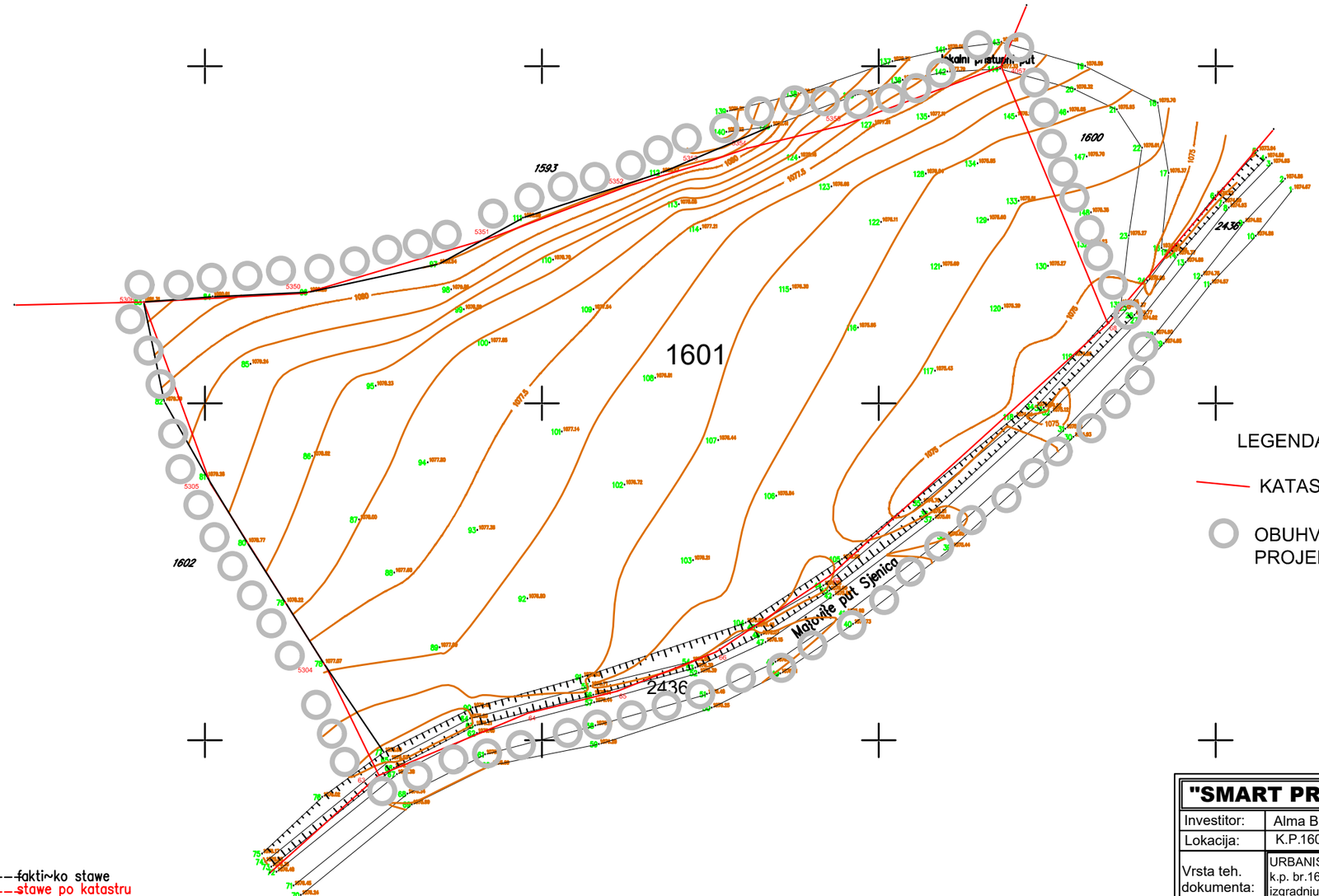


REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA Sjenica
K.O. Mašoviće

KATASTARSKO – TOPOGRAFSKI PLAN

kp.br.1601, KO.Mašoviće

Created by



LEGENDA:

KATASTARSKO STANJE

OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA NA kat.top.planu

--------fakti~ko stawe
--------stawe po katastru

br.predmeta. 952-148-101119/2023
od.03.11.2023.god

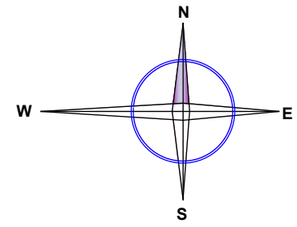
RAZMERA 1:500

Ekvidistancija 0.50 m

"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	Alma Biberović		
Lokacija:	K.P.1601, k.o. Mašoviće, o.Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE k.p. br.1601, KO Mašoviće, opština Sjenica i izgradnju kompleksa Etno selo		
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=1:750	DATUM: dec., 2023. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 1a.

Izradio: Geomap



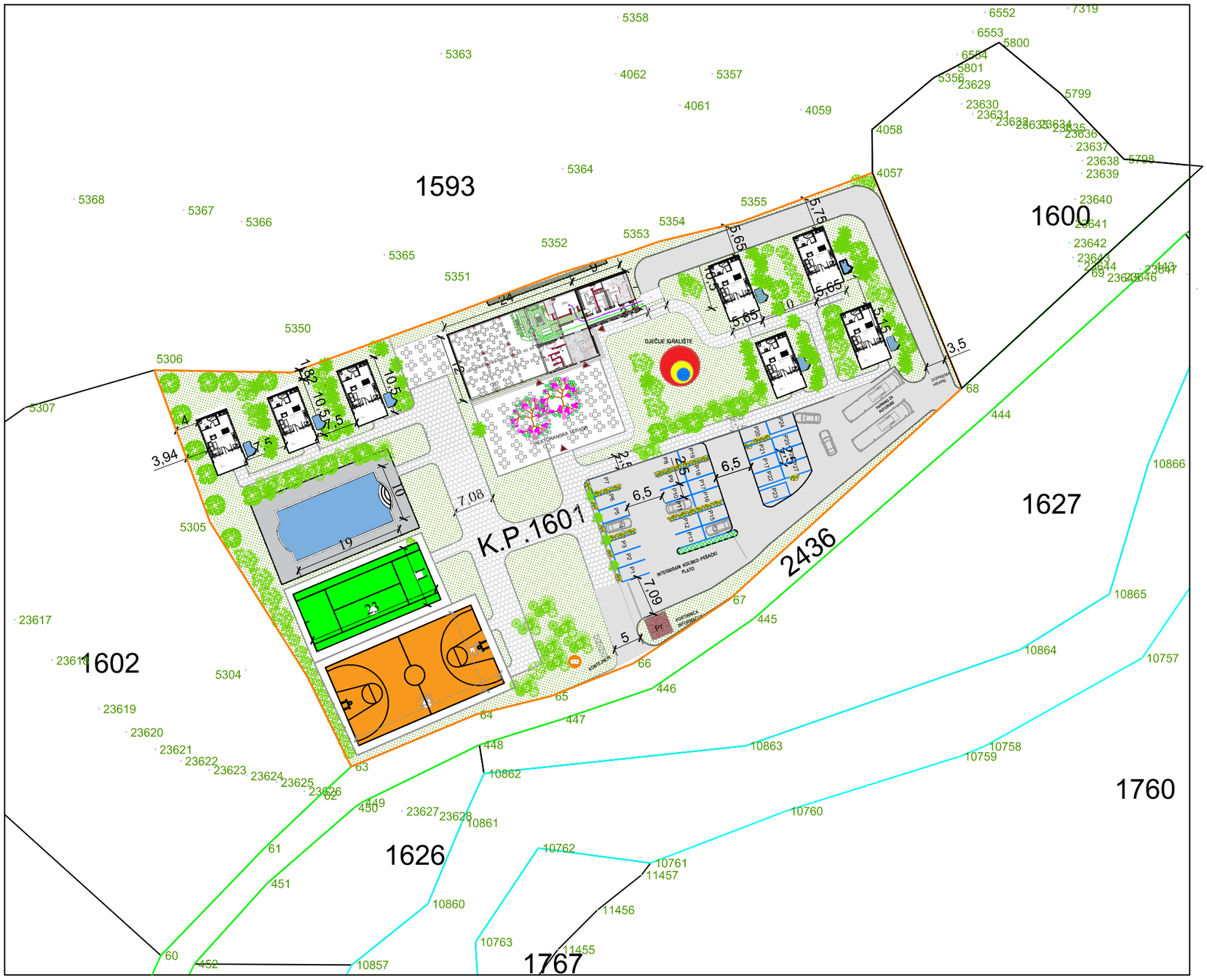


LEGENDA

- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- ZELENE POVRŠINE
- NOVOPLANIRANI OBJEKTI
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- NEREGULISANI VODOTOK
- GRAĐEVINSKA LINIJA PREMA PLANU
- GRAĐEVINSKE LINIJE OBJEKATA
- REGULACIONA LINIJA

NAPOMENA: Građevinske linije objekata nisu obavezujuće i objekti se mogu eventualno smicati prema jugu, u zavisnosti od konfiguracije terena. Građevinska linija data po planskom dokumentu obavezujuća je.

"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	Alma Biberović		
Lokacija:	K.P.1601, k.o. Mašoviće, o.Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE k.p. br.1601, KO Mašoviće, opština Sjenica i izgradnju kompleksa Etno selo		
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:	SITUACIJA		
RAZMERA: R=1:750	DATUM: dec., 2023. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 3.



N

W E

S

LEGENDA

KATASTARSKO STANJE

FAKTIČKO STANJE

ZELENE POVRŠINE

NOVOPLANIRANI OBJEKTI

"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	Alma Biberović		
Lokacija:	K.P.1601, k.o. Mašoviće, o.Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE k.p. br.1601, KO Mašoviće, opština Sjenica i izgradnju kompleksa Etno selo		
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:	PARTERNO RJEŠENJE		
RAZMERA: R=1:750	DATUM: dec., 2023. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 4.

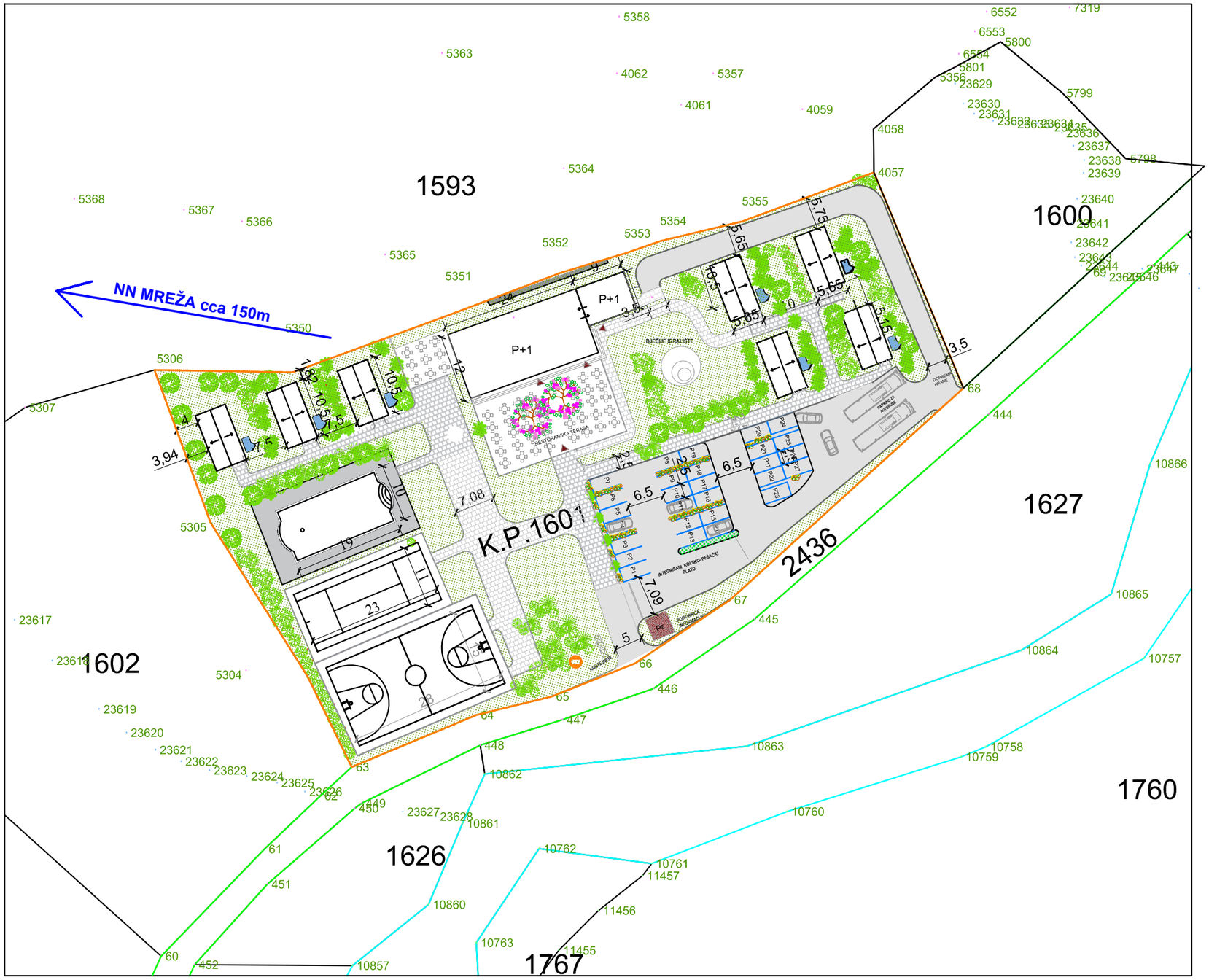


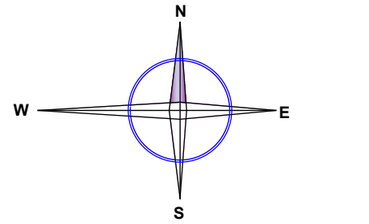
LEGENDA

- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- PRAVCI KRETANJA VOZILA
- ULAZ VOZILA U KOMPLEX
- IZLAZ VOZILA
- SAOBRAĆAJ U MIROVANJU
- NOVOPLANIRANI OBJEKTI
- G.L. — GRAĐEVINSKA LINIJA PREMA PLANU
- G.L. — GRAĐEVINSKE LINIJE OBJEKATA
- R.L. — REGULACIONA LINIJA

NAPOMENA: Građevinske linije objekata nisu obavezujuće i objekti se mogu eventualno smicati prema jugu, u zavisnosti od konfiguracije terena. Građevinska linija data po planskom dokumentu obavezujuća je.

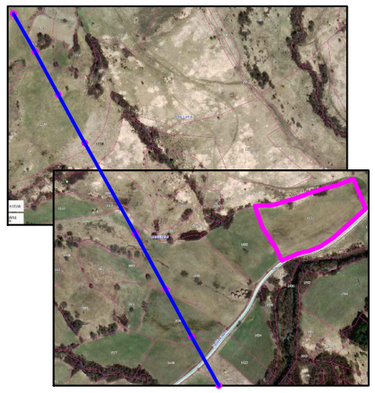
"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	Alma Biberović		
Lokacija:	K.P.1601, k.o. Mašoviće, o.Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE k.p. br.1601, KO Mašoviće, opština Sjenica i izgradnju kompleksa Etno selo		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf :
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.:	Paraf :
Naziv crteža:	SAOBRAĆAJNO-NIVELACIONO RJEŠENJE		
RAZMERA: R=1:750	DATUM: dec., 2023. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 5.



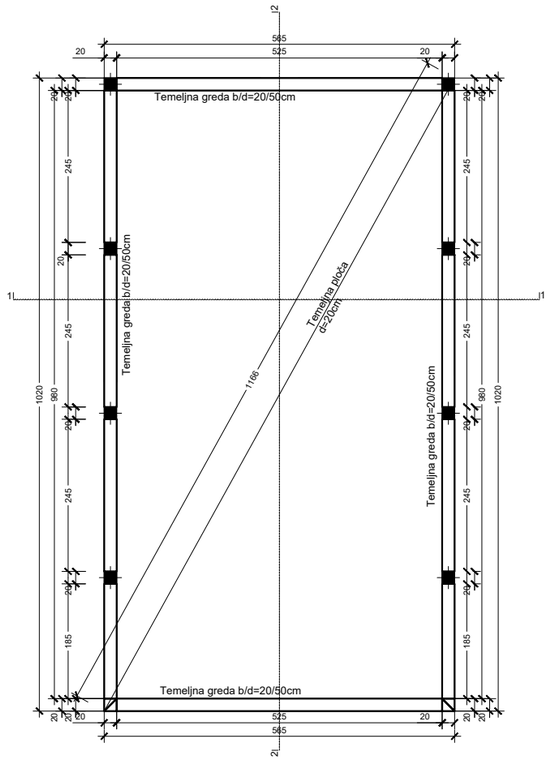


LEGENDA

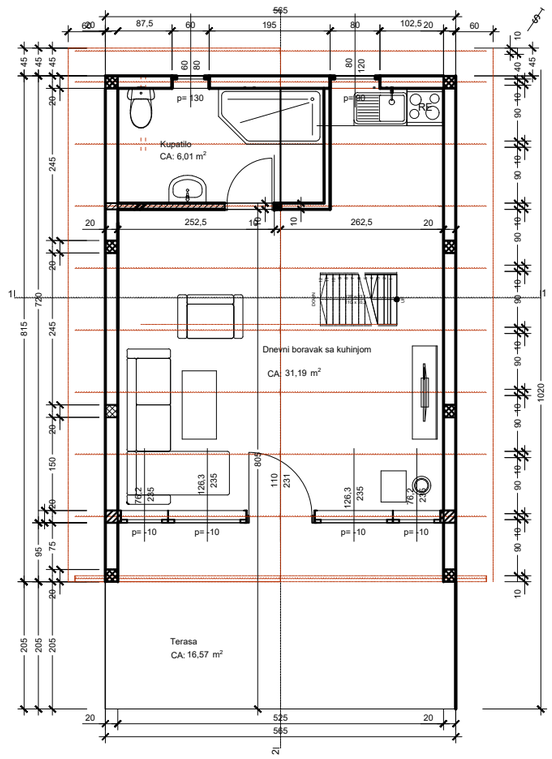
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- BETONSKA BANDERA ZA STRUJU NISKONAPONSKA
- BETONSKI STUB ZA DALEKOVOD
- POSTOJEĆA NN MREŽA
- VODOVODNI ŠAHT
- SEPTIČKA JAMA
- ZELENE POVRŠINE
- NOVOPLANIRANI OBJEKTI



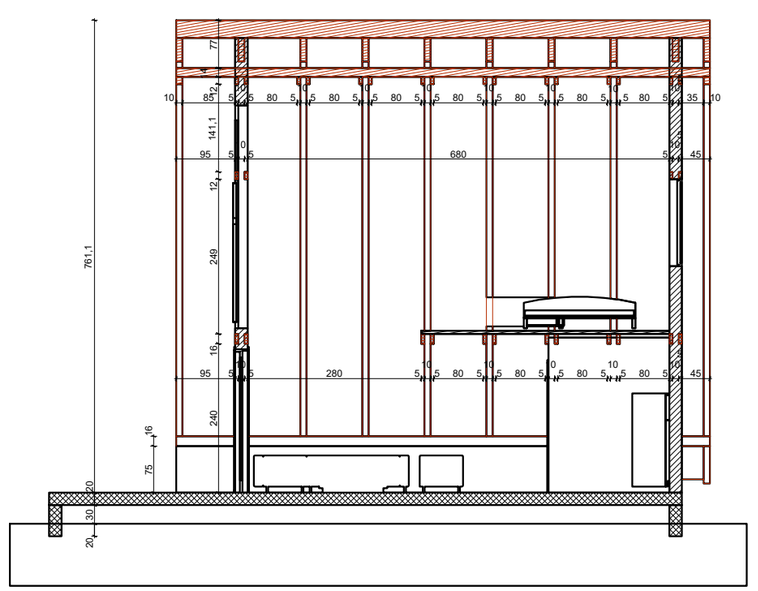
"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	Alma Biberović		
Lokacija:	K.P.1601, k.o. Mašoviće, o.Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE k.p. br.1601, KO Mašoviće, opština Sjenica i izgradnju kompleksa Etno selo		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf :
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.:	Paraf :
Naziv crteža:	PLAN INFRASTRUKTURE		
RAZMERA: R=1:750	DATUM: dec., 2023. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 4.



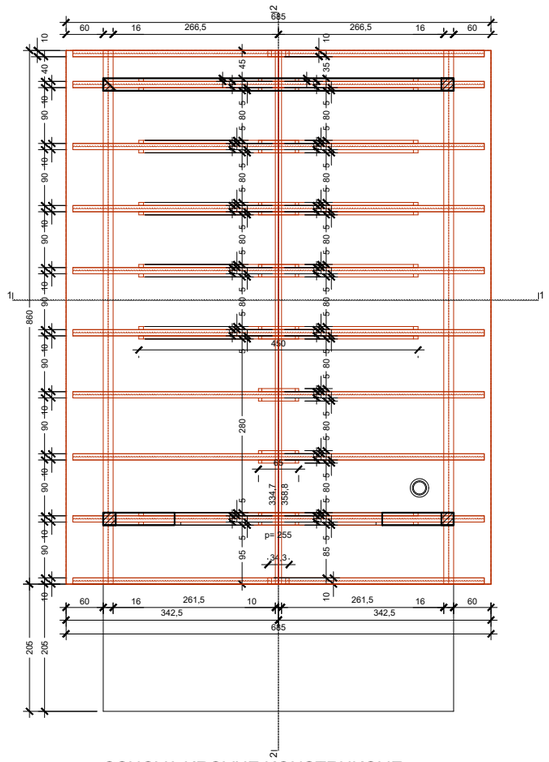
OSNOVA TEMELJA



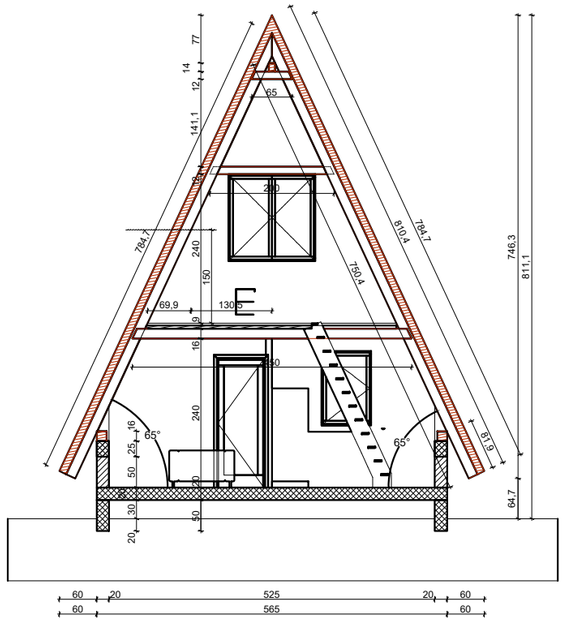
OSNOVA PRIZEMLJA



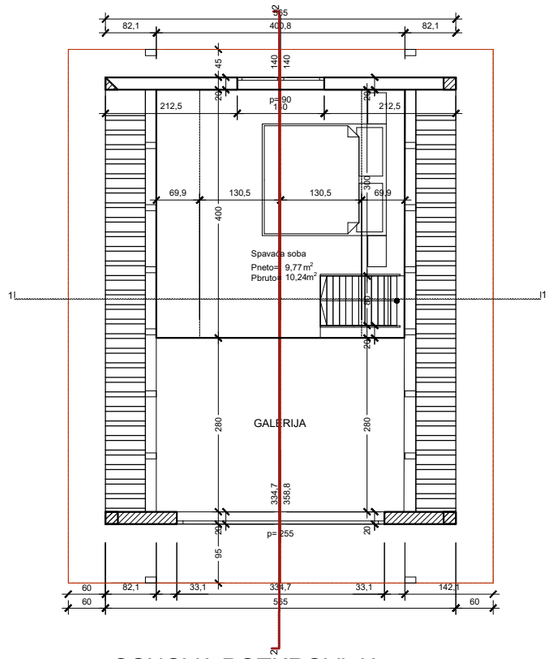
PRESJEK 2/2



OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE

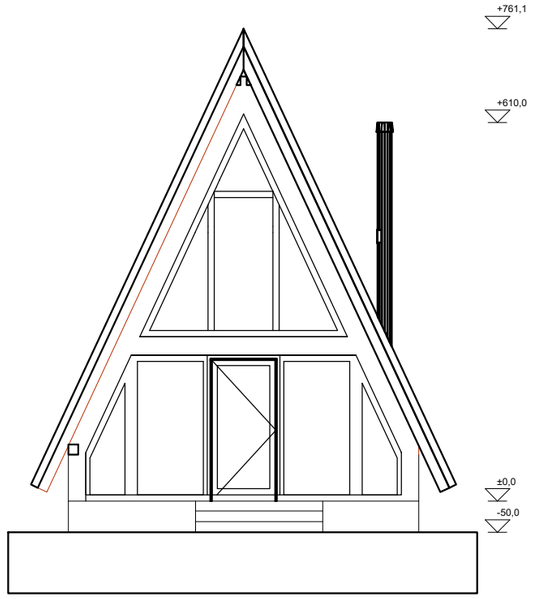


PRESJEK 1/1

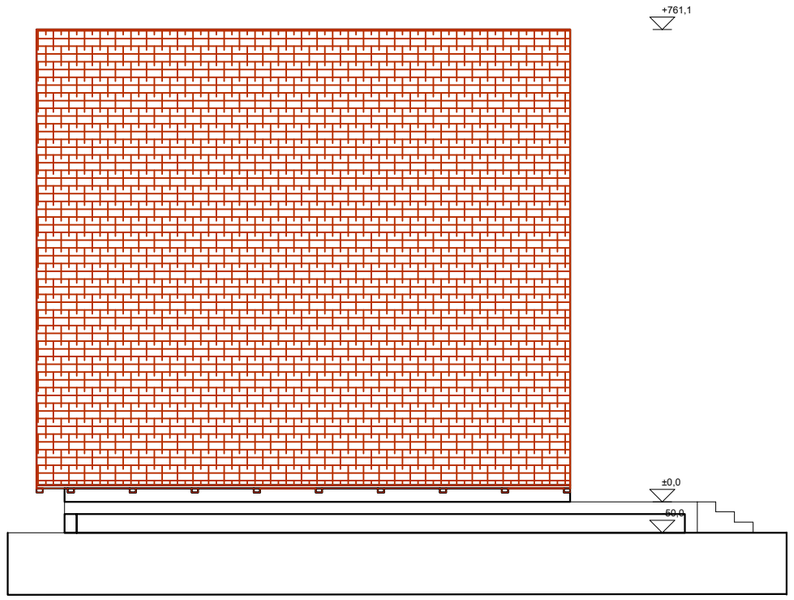


OSNOVA POTKROVLJA

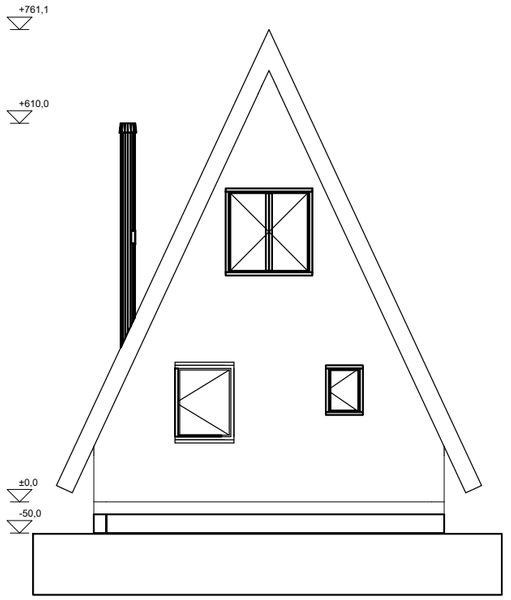
"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	Alma Biberović		
Lokacija:	K.P.1601, k.o. Mašoviće, opština Sjenica		
Vrsta tehn. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT - za uređenje kat.par. br.1601, Mašoviće, za izgradnju KOMPLEKSA ETNO SELO		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf :
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.:	Paraf :
Naziv crteža:	IDEJNO REŠENJE-VIKENDICA		
RAZMERA: R=1:750	DATUM: dec., 2023. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 1.



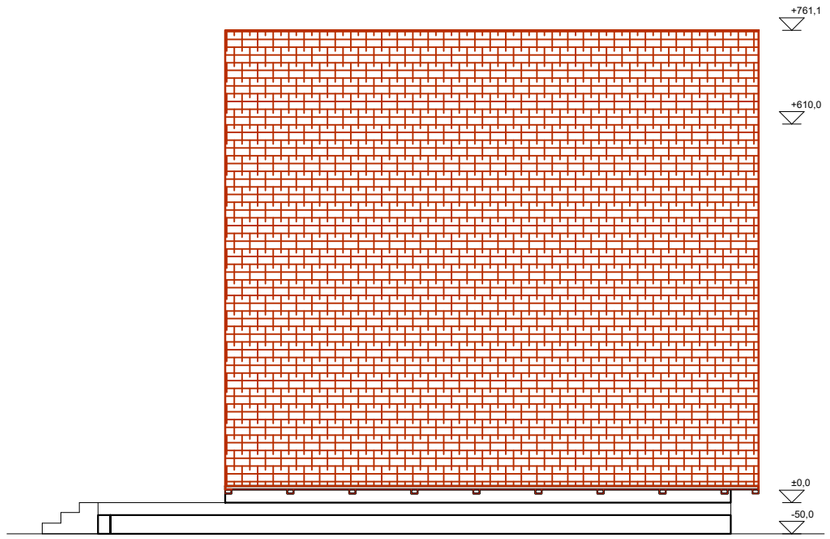
JUG-IST FASADA



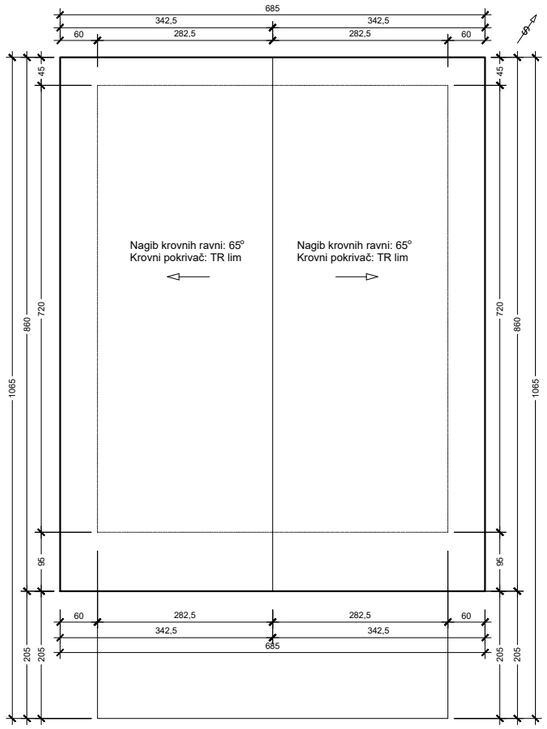
SEV-ZAP FASADA



SEV-IST FASADA



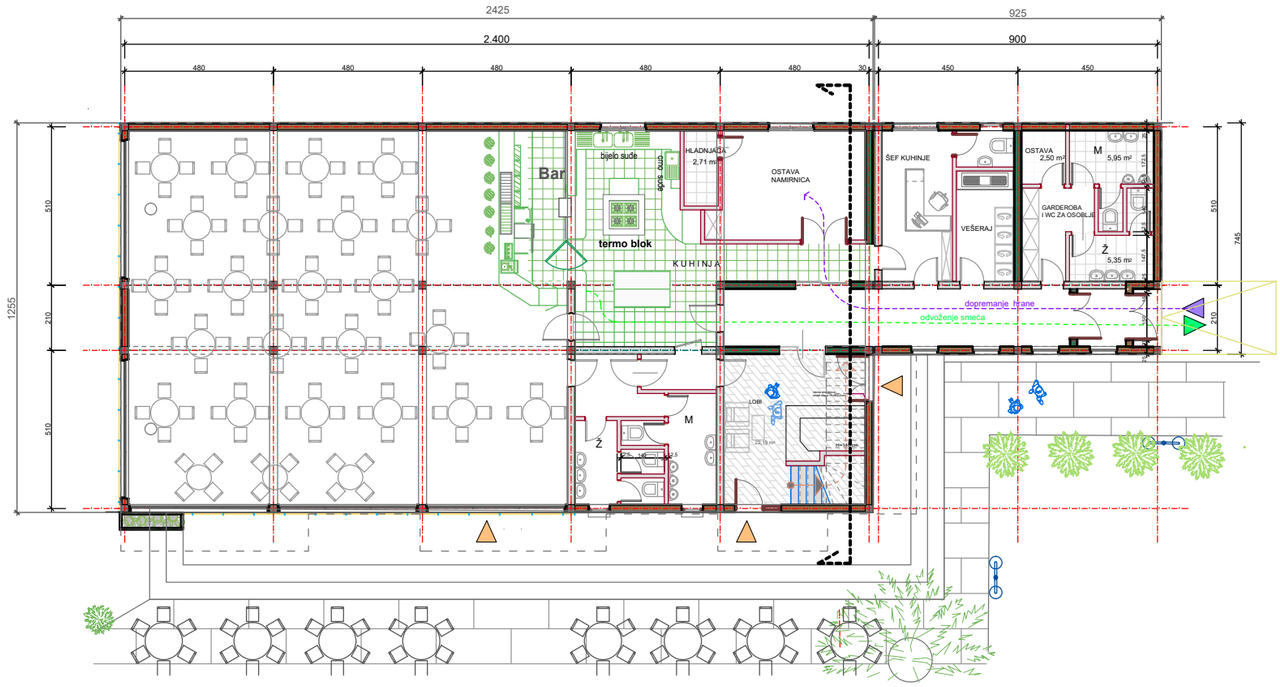
JUG-ZAP FASADA



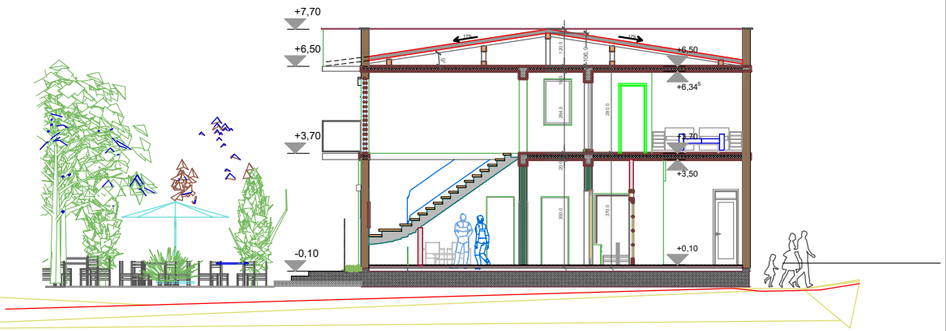
PETA FASADA

"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	Alma Biberović		
Lokacija:	K.P.1601, k.o. Mašoviće, opština Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT - za uređenje kat.par. br.1601, Mašoviće, za izgradnju KOMPLEKSA ETNO SELO		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf :
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.:	Paraf :
Naziv crteža:	IDEJNO REŠENJE-VIKENDICA		
RAZMERA: R=1:750	DATUM: dec., 2023. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 2.

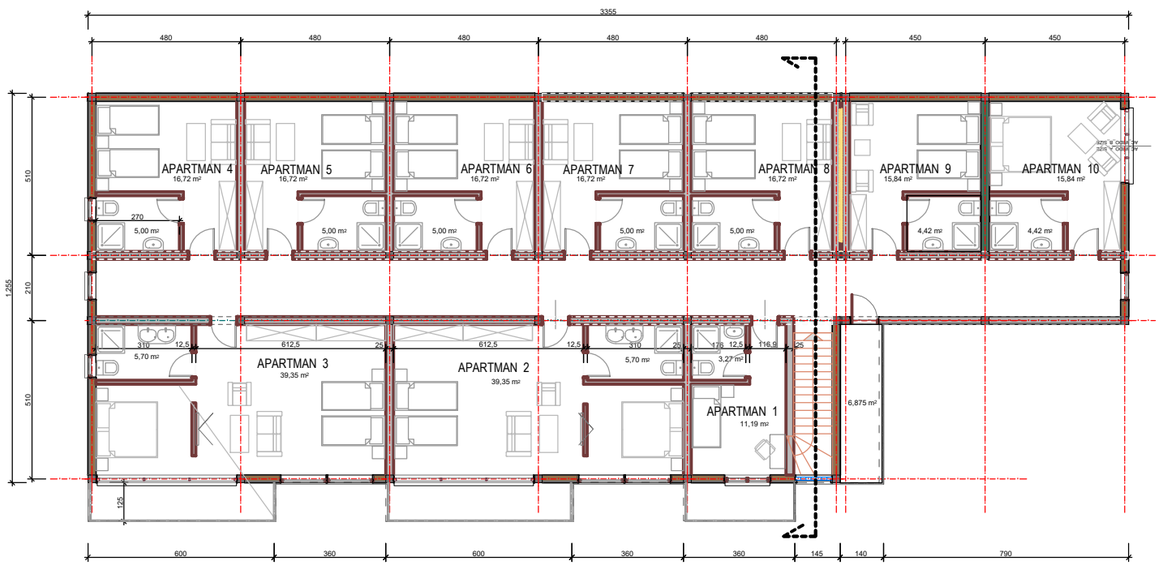
OSNOVA PRIZEMLJA - RESTORAN SA KUHINJOM



POPREČNI PRESJEK



OSNOVA SPRATA - APARTMANI



"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	Alma Biberović		
Lokacija:	K.P. 1601, k.o. Mašoviće, o.Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE k.p. br.1601, KO Mašoviće, opština Sjenica i izgradnju kompleksa Etno selo		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf :
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.:	Paraf :
Naziv crteža:	IDEJNO RJEŠENJE - UGOSTITELJSKI OBJEKAT		
RAZMERA: R=1:750	DATUM: dec., 2023. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 3.

ISTOČNA FASADA R= 1:50



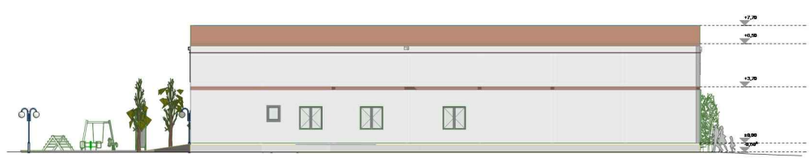
JUŽNA FASADA R= 1:50



ZAPADNA FASADA R= 1:50



SJEVERNA FASADA R= 1:50







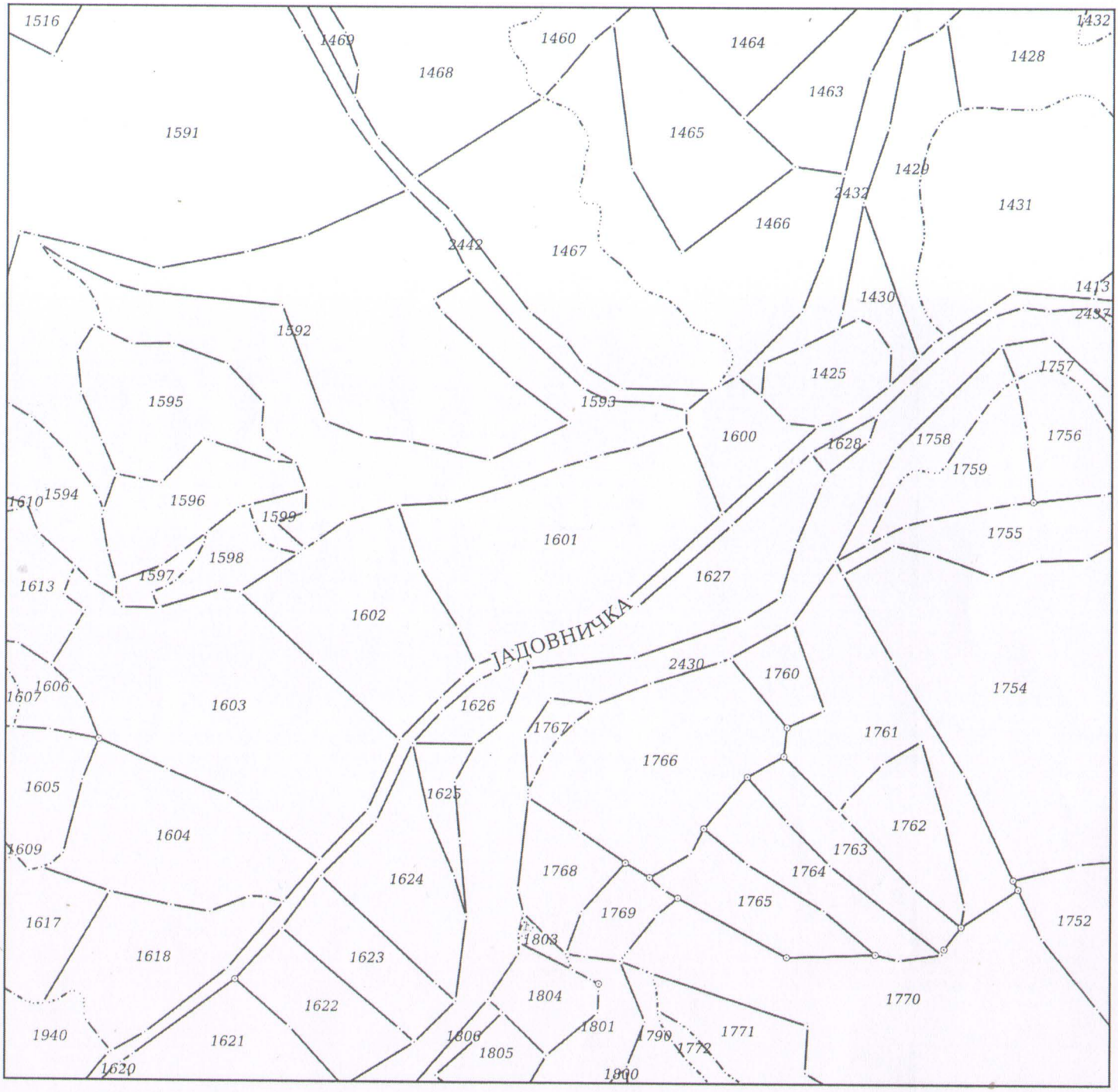
"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	Alma Biberović		
Lokacija:	K.P. 1601, k.o. Mašoviće, o.Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE k.p. br.1601, KO Mašoviće, opština Sjenica i izgradnju kompleksa Etno selo		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf :
Projektant - saradnik:	Avdić R. Alen master inž.arh.	Licenca br.:	Paraf :
Naziv crteža:	IDEJNO RJEŠENJE - UGOSTITELJSKI OBJEKAT		
RAZMERA: R=1:750	DATUM: dec., 2023. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 4.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Сјеница
Милорада Јовановића бб
Број: 953-148-64667/2023
КО: Машовиће

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
1601

Размера штампе: 1:2500



Датум и време издавања:
04.12.2023 године у 11:27

Овлашћено лице:

М.П.

Danko Milikic
04.12.2023. 12:23:02

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

*** Број листа непокретности: 252**

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 04.12.2023. 09:48:59

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	64ec4f20-78bf-463e-8b9b-d23155acaff2
Матични број општине:	71072
Општина:	СЈЕНИЦА
Матични број катастарске општине:	739626
Катастарска општина:	МАШОВИЋЕ
Датум ажурности:	01.12.2023. 14:33
Служба:	СЈЕНИЦА
Извор података:	СЈЕНИЦА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ПОЉЕ
Број парцеле:	1601
Површина m²:	8157
Број листа непокретности:	252

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЛИВАДА 5. КЛАСЕ
Површина m²:	8157

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	БИБЕРОВИЋ (МЕХМЕД) АЛМА
Адреса:	СЈЕНИЦА, ЈЕЗДИМИРА ЛОВИЋА ББ
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоји решење на парцели које није коначно.

Напомена (терет парцела)

Датум:	27.11.2023.
Број предмета:	952-02-4-148-156149/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-4-148-156149/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE
POSLOVE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
BROJ: 07-353-156/2023
06.09.2023. god
SJENICA

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

INFORMACIJU O LOKACIJI

SA MOGUĆNOSTIMA I OGRANIČENJIMA PARCELACIJE IZGRADNJE
TURISTIČKOG NASELJA SA VIKEND-OBJEKTIMA U K.O. MAŠOVIĆE

PODNOSILAC ZAHTEVA: - **BIBEROVIĆ HARIZ;**

BROJ KATASTARSKE PARCELE: - **K.P. 1601, K.O.MAŠOVIĆE;**

MJESTO: - Ćesović Polje, selo Mašoviće, opština Sjenica;

1) PLANSKI DOKUMENT na osnovu kojeg se izdaje ***Informacija o lokaciji***: - **PROSTORNI PLAN OPŠTINE Sjenica,** (Opšt.sl.gl. 7/2013, usvojen 08.11.2013.)
2) CELINA, ODNOSNO ZONA u kojoj se nalazi parcela: **- REŽIM ZAŠTITTE PRIRODNIH VREDNOSTI III STEPENA**
- PAŠNJAČKI REJON NEZNATAN STEPEN ZAGAĐENOSTI;
3) NAMENA ZEMLJIŠTA: - **GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA;**
4) REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA**:** **– Definisaće se urbanističkom razradom lokacije;**
5) PRAVILA GRAĐENJA I PARCELACIJE: IZVOD IZ **PPO-a Sjenica:**

1.4.2.4. Privreda – Turizam

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

Posebni ciljevi **razvoja turizma** jesu:

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

1.4.4.1. Prostorni razvoj turizma

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

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

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

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

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

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

2.1.6. Pravila uređenja i građenja za objekte turističke namjene

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

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

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

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

- turistički kapaciteti u nizu, homogenih urbanih struktura (pansiona i apartmana) grade se sa internim saobraćajnicama i trgom i prethodnim opremanjem komunalnom infrastrukturom;
- kompleks kao jedinstvena urbana celine klupskog apartmanskog tipa gradi se sa baznim objektom (sa recepcijom, restoranom, garažom i dodatnim sadržajima) sa maksimalnom visinom objekta do 16,0 m i nizom malih individualnih prizemnih objekata (jedan apartman jedan objekat) postavljenih oko zajedničkog centralnog prostora, sa maksimalnom visinom objekata do 7,0 m;

- minimalna površina parcele **50,0 a**;
- građevinska linija objekata je na 10 m od regulacione linije; najmanja udaljenost od susednog objekta iznosi 10 m;
- maksimalan indeks zauzetosti je **30%** i maksimalan indeks izgrađenosti **0,3**;
- na istoj parceli mogu se graditi drugi objekti: bazeni, sportski tereni, senici potporni zidovi i objekti sličnog tipa;
- primenjuju se pravila za spoljni izgled objekata utvrđena u delu 2.1.4.9;
- ograđivanje građevinske parcele se ne preporučuje, a može se dozvoliti najviše do 1,2 m visine;
- pristup parceli obezbeđuje se direktnim izlazom na javni put, minimalne širine prilaza **5,0 m;**
- u granicama sopstvene građevinske parcele obezbeđuje se parkiranje (broj parking mesta 60% od broja apartmana) i garažiranje vozila (u podzemnim etažama objekta).

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

2.1.4.9. Spoljni izgled objekta

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

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

6) USLOVI PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU:

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

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

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

K.P.1601, K.O. Mašoviće ima direktan pristup na javnu saobraćajnu površinu, K.P. 2436, k.o. Mašoviće koja predstavlja seosku saobraćajnicu u svojini opštine Sjenica.

U konkretnom slučaju prilikom izrade URBANISTIČKOG PROJEKTA pristup kompleksu će se ostvarivati direktno sa K.P. 2436, dok će se unutar kompleksa slobodno formirati interna saobraćajnica sa parking prostorima i centralnim trgom. Pristup na put, odnosno deo parcele koji će se izdvojiti za put, MORA biti jasno definisan u okviru Urbanističkog projekta.

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

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

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

Pravila građenja su definisana za sve površine koje se nalaze u zahvatu Prostornog plana opštine Sjenica, a nisu istim predviđena za razradu planovima detaljne i generalne regulacije. Granice ovih planova definisane su u grafičkom prilogu „Sprovođenje prostornog plana- Referalna karta 5“. PPO-om se predviđa izrada 14 Planova (PGR-ova i PDR-ova), ali za prostornu celinu kojoj pripada predmetna parcela nije predviđena izrada PDR-a, niti UP-a. Moguće je razrađivati i površine koje nisu predviđene ovim planom ukoliko se prilikom sprovođenja Prostornih i drugih planova javi potreba za tim.

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

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

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

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

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

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

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

Dostaviti: - podnosiocu zahtjeva;
- arhivi

OBRAĐIVAČ PREDMETA:
Avdić Adelina, dipl.inž.arh

REPUBLIKA SRBIJA • REPUBLIKA SRBIJA • OPŠTINA SJENICA • 11 • SJENICA

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
Karišik Osman, dipl.prav

REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA IMOVINSKO-PRAVNE,
URBANISTIČKE I INSPEKCIJSKE POSLOVE
BROJ: 07-353-156/2023
DATUM: 06.09.2023. god
SJENICA

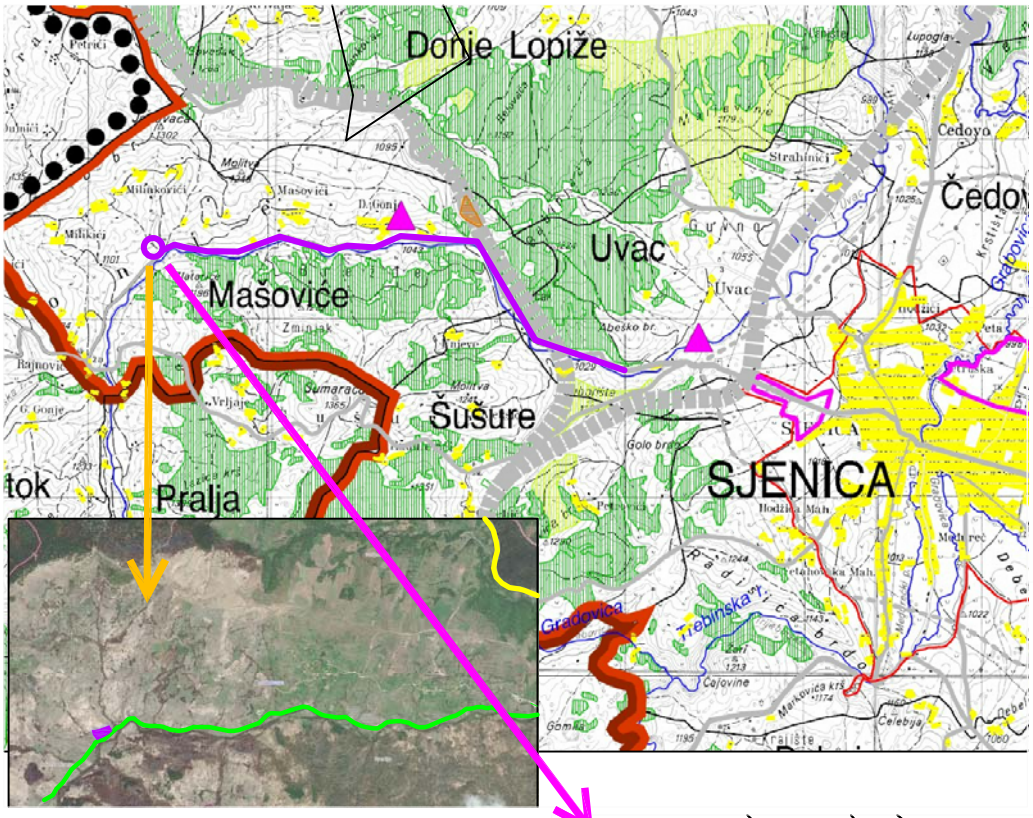
INFORMACIJA O LOKACIJI- grafički prilog

ZA KAT.PARCELU 1601, k.o. MAŠOVIĆE

PODNOSILAC ZAHTEVA: BIBEROVIĆ HARIZ
MJESTO: Ćesović Polje, Mašoviće, opština Sjenica

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

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



LEGENDA:

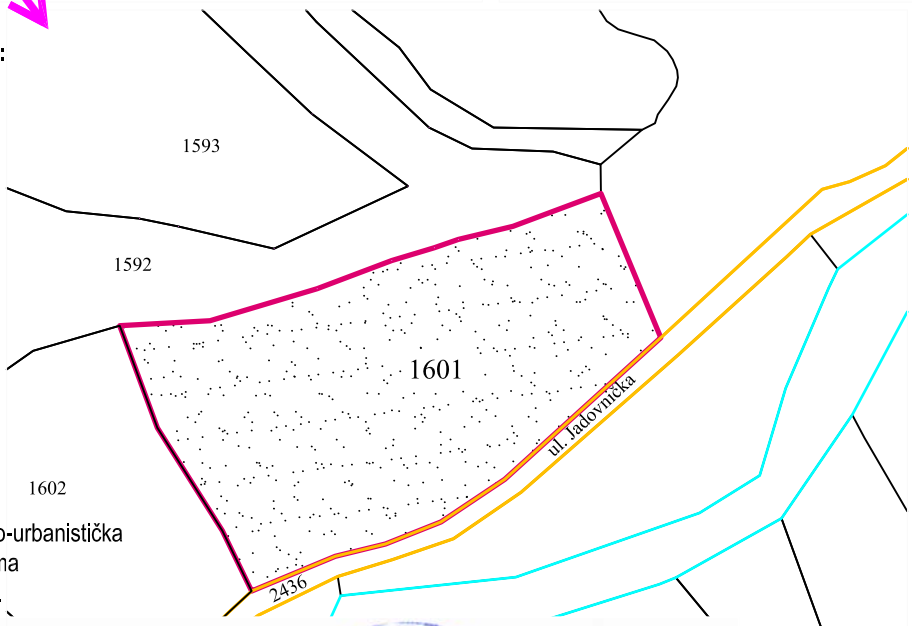
- GRANICA PROSTORNOG PLANA
- GRANICA OPŠTINE
- POVEZANOST SA GRADSKIM CENTROM
- REJON PAŠNJAČKOG GOVEDARSTVA
- REJON INTENZIVNOG MEŠOVITOG STOČARSTVA

ŠUME
- POSTOJEĆE ŠUME
- PLANIRANE ŠUME

OSTALE POVRŠINE
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
- PRIVREDNO-INDUSTRIJSKI KOMPLEKSI I LOKALITETI
- KOMPLEKSI I LOKALITETI EKSPLOATACIJE I/ILI OBRADE
- EKSPLOATACIJA MINERALNIH SIROVINA
- REZERVE MINERALNIH SIROVINA
- GEOLOŠKA ISTRAŽIVANJA

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA
- AUTOPUT BEOGRAD - JUŽNI JADRAN - VARIJANTA ISTOK 2
- DRŽAVNI PUT I REDA
- OBILAZNICA SJENICE
- DRŽAVNI PUT II REDA
- OPŠTINSKI PUT

KATEGORIZACIJA PUTEVA NA ORTOFOTO PODLOZI:
- DRŽAVNI PUT I REDA, br. 29
- DRŽAVNI PUTEVI II REDA
- OPŠTINSKI PUTEVI,
- KATASTARSKE OPŠTINE
- PREDMETNA PARCELA



- KATASTARSKE PARCELE
- PREDMETNA K.P. u k.o. Mašoviće
- RJEČNI TOK
- PRISTUPNI PUT

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

Dostaviti: - podnosiocu zahtjeva;
- arhivi

OBRAĐIVAČ PREDMETA:
Avdić Adelina, dipl.inž.arh

REPUBLIKA SRBIJA · OPŠTINA SJENICA · SJENICA

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
Karišik Osman, dipl.prav

SEOSKI VODOVODI
Javno komunalno preduzeće
Broj 1314/23
02.11.2023 god
SJENICA

U skladu sa članom 53b,Zakona o planiranju i izgradnji Sl.gl.RS,br.72/2009,81/09 ispravka ,121/124/13 US,98/132/14,31/19,37/19,i 9/20)člana 9.US, o lokacijskim uslovima Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

JKP SEOSKI VODOVODI SJENICA

Hariz Biberović iz Gonja (Mašoviće) opština Sjenica je podneo zahtev za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu objekta turističke namene na kp.br 1601 KO Mašoviće.

Na navedenoj katastarskoj parceli br.1601 KO Mašoviće „JKP“ Seoski vodovodi nemaju vodovodnu i kanalizacionu mrežu,međutim u selu Gonje ,zaseok Mašoviće,postoje samo pojedinačni vodovodi na kojima JKP Seoski vodovodi nemaju nadležnost i selo još uvek nije u sistemu ,tako da nismo u mogućnosti da vam izdamo priključenje na vodovodnu mrežu .

Direktor:

JAVNO KOMUNALNO PREDUZEĆE ZA VODOVOD SEOSKI VODOVODI SJENICA

Miloš Petrović

Наш број: 8Е.1.1.0-D-07.06-439757-23

Ваш број:

Чачак, 06.10.2023

БИБЕРОВИЋ ХАРИЗ

КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ бр. ББ

36310 СЈЕНИЦА

ПРЕДМЕТ: **Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 1601 на К.О. Машовиће ,), МАШОВИЋЕ, МАШОВИЋЕ**

Поводом Вашег захтева, наш број 8Е.1.1.0-D-07.06-439757-23, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу инвеститора Биберовић Хариза број 1601 на КО Машовиће, Машовиће, МЗ Гоње -Општина Сјеница обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:
У близини предметне парцеле налази се СБТС 10/0,4кV Милинковићи –Гоње, шифра 2259 са прикључним далеководом и мрежом ниског напона. Прикључење планираних објеката може се извести са резервног извода из СБТС 10/0,4 Милинковићи –Гоње, шифра 2259.

Додатни услови за извођење радова на изградњи објекта
-Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.
-Најкасније осам дана пре почетка било каквих радова у близини електроенергетских објеката инвеститор је у обавезни да се у писаној форми обрати Служби за припрему и надзор одржавања „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Чачак у Чачку-погон Сјеница, у коме ће навести датум и време почетка радова, одговорно лице за извођење радова и контакт телефон.
-Обавезује се инвеститор да уколико приликом извођења радова наиђе на подземне електроенергетске објекте, одмах обавести Службу за припрему и надзор одржавања „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Чачак у Чачку-погон Сјеница.
-У случају потебе за измештањем електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз предходну сагласност „Електродистрибуције Србије“ д.о.о.Београд Огранак Електродистрибуција Чачак.

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

Прилог:

С поштовањем,

Директор огранка

Мр Стојан Васовић дипл.ел.инж.

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници