

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA
Odeljenje za urbanizam, imovinsko pravne poslove i
zaštitu životne sredine
Broj: 07-350-7/2026
Dana 17.03.2026.god.

Opštinska uprava opštine Sjenica, Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove i zaštitu životne sredine, u skladu sa Planskim dokumentima – **Prostornim Planom opštine Sjenica** („Opšt.sl.gl.“br.7/2013), i **Planom Detaljne Regulacije (PDR) za izgradnju DP IIA reda br.198 dionica Preko-brdo-Odvraćenica** („Opšt.sl.gl.“ br. 1/23), **čl. 60-63 Zakona o planiranju i izgradnji**, („Sl.gl.RS“ br.72/09, 81/09-ispr.64/10-odl.US 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odl.US, 98/13-odl.US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25), **čl.76 i 77 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja** („Sl.gl. RS“, br. 32/19 i 47/25), a nakon održane javne prezentacije, mišljenja Komisije za planove br. S4/2025, izdaje:

P O T V R D U

POTVRĐUJE SE DA JE URBANISTIČKI PROJEKAT ZA PREPARCELACIJU I IZGRADNJU VIKEND-OBJEKATA NA K.P.258/4 I 259/1, K.O. ŠARE, urađen u skladu sa važećim planskim dokumentima, Prostornim Planom opštine Sjenica („Opšt.sl.gl.“br.7/2013), i Planom Detaljne Regulacije (PDR) za izgradnju DP IIA reda br.198 dionica Preko-brdo-Odvraćenica („Opšt.sl.gl.“ br. 1/23), navedenim Zakonom i podzakonskim aktima.

Urbanistički projekat izradio je “SMART PROJEKT” Novi Pazar, Pr Edin Mustafić, ul. 7.jula, br.62, N.Pazar, odgovorni urbanista dipl.inž.arh. Hankija Ganić, licenca br: 200 0735 04.

Služba za urbanizam je u skladu sa članom 63, stav 2, Zakona o planiranju i izgradnji, organizovala javnu prezentaciju URBANISTIČKOG PROJEKTA u trajanju od 7 (sedam) dana u periodu od 15.05.2025.god do 30.05.2025.godine i isti uz Izveštaj dostavila Komisiji za planove u zakonski predviđenom roku.

Komisija za planove je na sednici S4/2025 održanoj 13.06.2025.god. razmatrala priloženi Urbanistički projekat, uz obavezu pribavljanja uslova JP “Putevi Srbije” za izgradnju saobraćajnog priključka i DALA POZITIVNO MIŠLJENE na Urbanistički projekat i odeljenju za urbanizam, imovinsko-pravne poslove i zaštita životne sredine, dostavila izveštaj 17.06.2025.godine.

Uslovi imalaca javnih ovlašćenja JKP “Seoski vodovodi”, EPS Distribucije Srbije I JP “Putevi Srbije”, sastavni su dio potvrđenog Urbanističkog projekta.

Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove i zaštitu životne sredine u skladu sa napred navedenim **POTVRĐUJE URBANISTIČKI PROJEKAT.**



Rukovodilac odeljenja
Karišk Goman, dipl.pravnik

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

URBANISTIČKI PROJEKAT

ARHITEKTONSKO PROJEKTNİ BİRO
SMART PROJEKT
BR. 03/26
02.01. 20 26 GOD.
NOVI PAZAR

ZA PREPARCELACIJU I IZGRADNJU VIKEND OBJEKATA NA KAT. PARCELI K.P. 258/4 i 259/1 KO ŠARE, OPŠTINA SJENICA

Naručilac projekta: Slavomir (Milan) Mihajlović
Predmetna lokacija: K.P. 258/4 i 259/1 KO Šare.

POTVRĐUJE SE DA JE URBANISTIČKI PROJEKAT ZA PREPARCELACIJU I IZGRADNJU VIKEND-OBJEKATA NA K.P.258/4 I 259/1, K.O. ŠARE, izrađen u skladu sa Planskim dokumentima – Prostornim Planom opštine Sjenica ("Opšt.sl.gl." br.7/2013), i PDR za izgradnju DP IIA reda br.198 dionica Preko-brdo-Odvraćenica („Opšt.sl.gl.“ br. 1/23), čl.60-63 Zakona o planiranju I izgradnji, čl.76 I 77 Pravilnika o sadržini, načinu I postupku izrade dokumenata prostornog I urbanističkog planiranja ("Sl.gl. RS", br. 32/19 I 47/25), kao i sa Informacijom o lokaciji br.07-353-3/2025, od 17.01.2025. god.

ov.br. 350-7/2025
Sjenica, 17.03.2026.g

PREGLED DOKUMENTACIJE:
Avdić Adelina, dipl.inž.arh

PRILIKOVODILAC ODEJLJENJA:
Karšić Osman, dipl.prav.



jan, 2026.godine, Sjenica

Naručilac projekta:
Slavomir Mihajlović

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

URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA PREPARCELACIJU I IZGRADNJU VIKEND OBJEKATA NA KAT. PARCELI K.P. 258/4 i 259/1 KO ŠARE, OPŠTINA SJENICA

Naručilac projekta: Slavomir (Milan) Mihajlović
Predmetna lokacija: K.P. 258/4 i 259/1 KO Šare.

DIREKTOR:
Edin Mustafić

maj, 2025.godine, Sjenica

Naručilac projekta:
Slavomir Mihajlović

Projekat: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA
PREPARCELACIJU I IZGRADNJU VIKEND
OBJEKATA NA K.P. 258/4 i 259/1 KO Šare,
OPŠTINA SJENICA

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

Odgovorni urbanista: Hankija Ganić d.i.a.

Broj licence: 200 0735 04

Projektant saradnik: Avdić Alen mast.i.a.

Lični pečat: Potpis:

DIREKTOR:
Edin Mustafić

Broj tehničke dokumentacije: _____

SADRŽAJ:

A - OPŠTA DOKUMENTACIJA

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

B - TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. UVODNI PODACI:

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

2. PRAVILA UREĐENJA:

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

3. PRAVILA GRAĐENJA:

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

4. USLOVI I MERE ZA REALIZACIJU URBANISTIČKOG PROJEKTA

C - GRAFIČKI DIO URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

A - OPŠTA DOKUMENTACIJA

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

REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE

ODGOVORNI URBANISTA

Za izradu tehničke dokumentacije: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA PREPARCELACIJU I
IZGRADNJU DEVET VIKENDICA-OBJEKATA NA
K.P. 258/4 i 259/1 KO ŠARE, OPŠTINA SJENICA

Hankija Ganić d.i.a.

Broj licence:

200 0735 04

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

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

Odgovorno lice/zastupnik: Edin Mustafić

Pečat:

Potpis:

Broj tehničke dokumentacije: _____

IZJAVA

Ovim se potvrđuje da je urbanističko - tehnička dokumentacija:

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA PREPARCELACIJU I IZGRADNJU OBJEKATA -
9 VIKENDICA NA K.P. 258/4 i 259/1 KO Šare, OPŠTINA
SJENICA

Izrađena u svim primercima identično i u skladu sa:

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

Odgovorni urbanista: Hankija Ganić d.i.a.

Broj licence: 200 0735 04

Lični pečat: Potpis:

Broj tehničke dokumentacije: _____

PROJEKTNI ZADATAK

Od katastarskih parcela K.P. 258/4 i 259/1 KO Šare, upisane u Listu nepokretnosti pod brojem 1083 za K.O. Šare, opština Sjenica, formirati jednu građevinsku parcelu, a istovremeno ostavljajući površinu predviđenu za izuzimanje za regulaciju državnog puta, sve u cilju izgradnje vikend objekata i to šest vikendica TIP-a 1, spratnosti Su+P+Pk, jednu vikendicu TIP-a 2, spratnosti P+Pk i dve vikendice TIP-a 3, spratnosti P+Pk (ukupno devet) sa svim pratećim elementima. Vikendice TIP-a 3 osmisliti kao dvojni objekat, vezanih međusobno pasarelom na spratnoj etaži.

Parcelu urediti u skladu sa arhitektonskim rešenjima za tu vrstu objekata, (pešačke staze, platoi, dečija igrališta, rekreativne i zelene površine), a sve prema potrebama korisnika i prema konfiguraciji terena koji je u nagibu, na osnovu postojećih zakonskih regulativa.

Naručilac projekta:
investitor

Slavomir Mihajlović

B - TEKSTUALNI DIO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. UVODNI PODACI

1.1. Pravni osnov:

Izradi Urbanističkog projekta pristupa se na osnovu inicijative naručioca projekta, koji je ujedno i investitor projekta, a za potrebe uređenja i izgradnje turističkih objekata za razvoj ruralnog turizma, spratnosti P+Pk na delu građevinske parcele (radon nazvane GP01), koja se sastoji od dvije katastarske parcele, tačnije od cele K.P. 259/1 i dela K.P. 258/4 KO Šare, opština Sjenica na zahvaćenom području Projekta.

Projektom preparcelacije unutar UP-a, formirana je GP1, kojom je obuhvaćena cela katastarska parcela 259/1 u površini od $P=7143,47 \text{ m}^2$ i dela K.P. 258/4 u površini od $P=8961,37 \text{ m}^2$. Preostali deo katastarske parcele 258/4 u površini od $996,9540 \text{ m}^2$ biće izuzet za izvođenje saobraćajnice, odnosno predviđene regulacije Državnog puta II A reda br.197, a čije su analitičke tačke date planskim dokumentom.

Napominje se da se podaci iz Lista nepokretnosti broj 1083, gde površina K.P.259/1 iznosi $P=7086 \text{ m}^2$, a površina K.P. 258/4- $P=9923 \text{ m}^2$ ne poklapaju sa podacima koji je geometar dobio od RGZ SKN Sjenica i koji su ucertani na sajtu Geosrbija, tako da može doći do odstupanja površina prilikom uknjižbe same parcele, te da će nadležni organ imati u vidu ovaj podatak prilikom izdavanja lokacijskih uslova, za građevinsku parcelu prihvatiti one koje smatra validnim.

Nosilac prava svojine na zemljištu koji je ujedno i investitor Urbanističkog projekta, podneo je zahtev Opštinskoj upravi (Odeljenje za URBANIZAM, imovinsko - pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica) za izdavanje Informacije o lokaciji za K.P. 258/4 i 259/1 KO Šare, opština Sjenica. Na osnovu izdate Informacije o lokaciji broj: 07-353-3/25 od 17.1.2025.god., pristupa se izradi Urbanističkog projekta za parterno uređenje dela K.P. 258/4 i 259/1, KO Šare, i izgradnju turističkih vikend-objekata.

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

Urbanistički projekat takođe se izrađuje u skladu sa čl. 76 i 77 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl.gl.Rs br. 32/2019).

1.1. Planski osnov:

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

U konkretnom slučaju za predmetnu lokaciju (K.P. 258/4 i deo parcele 259/1 koje će se spojiti u jednu parcelu, (radno GP01) planski osnov predstavlja:

- Prostorni Plan opštine Sjenica ("Opštinski službeni glasnik Sjenice", br. 7/2013) i
- Plan detaljne regulacije za izgradnju državnog puta IIA reda br.198, deonica: Preko Brdo – Odvrćenica od km 34+976 (km 11+953) do km 46+707 (km0+166) („Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 01/2023)

1.2. Povod i cilj izrade Urbanističkog projekta:

Povod za izradu Urbanističkog projekta je pokrenuta inicijativa od strane investitora za izgradnju objekata P+Pk sa pratećim sadržajem, na K.P. 258/4 i 259/1 K.O. Šare, opština Sjenica.

Na predmetnoj lokaciji zahvaćenoj Urbanističkim projektom investitor ima potrebu da uredi prostor prema potrebama i zahtevima devet planinskih vikendica sa pratećim sadržajima koji će činiti celinu sa okolinom, odnosno prirodnim ambijentom. Katastarsko-topografski plan, KTP, je izrađen u razmjeri 1:500 od strane firme "GEO-INŽENJERING, TUTIN". Kao što je pomenuto u projektnom zadatku, potrebno je urediti prostor da bude kompaktan odnosno da ima sadržaje koje jedan objekat za povremeni boravak treba imati.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je spajanje u jednu građevinsku parcele i urbanističko - arhitektonska razrada iste i privođenje predmetnog prostora planiranoj nameni, a u skladu sa gore navedenim planskim dokumentima šire prostorne celine, tj. šireg područja. Urbanističkim projektom u cilju urbanističko - arhitektonske razrade lokacije, utvrđuju se promene na parceli i precizno se definišu pravila uređenja i građenja. (Mijenja se namjena iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište samo na izdvojenoj građ.parceli). Konkretni cilj izrade Urbanističkog projekta je izgradnja vikend objekata Su+P+Pk i P+Pk, a sve u cilju racionalnijeg i kvalitetnijeg iskorišćenja prostora i estetskog oblikovanja pomenute parcele. To podrazumjeva urbanističko - arhitektonsko rešenje planiranog kompleksa na datoj lokaciji tj. plansko uređenje zahvaćenog područja Urbanističkog projekta i bliže utvrđivanje urbanističko tehničkih uslova za lociranje, (udaljenje vikendica jedne od druge na propisanoj udaljenosti radi obezbeđivanja "intimnosti"), oblikovanje i izgradnju planiranih sadržaja, kao i njihovo povezivanje sa širim okruženjem.

1.3. Granice zahvaćenog područja Urbanističkog projekta:

Granica zahvaćenog područja Urbanističkog projekta koji se radi na 258/4 i deo parcele 259/1, naznačen je na grafičkom Listu br.1 i to će biti granice građevinske parcele za izgradnju objekata. Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta ima nepravilnu višegaonu geometrijsku formu, ukupne površine 1ha 61a 05 m² (*radni naziv GP01*)

Granice zahvata Urbanističkog projekta su sledeće :

- **na zapadu** granicu formira k.p. 276;
- **na severu** granicu formiraju k.p. 259/2 i 258/3;
- **na istoku** granicu formira državni put drugog reda, k.p. 289;
- **na jugu** granica se poklapa sa k.p. 259/3, sve k.o. Šare, opštine Sjenica.

GRAĐEVINSKA PARCELA GP01

Tačke - koordinate koje definišu Građevinsku Parcelu GP01

ANALITIČKO-GEODETSKI ELEMENTI ZA OBILJEŽAVANJE PARCELE:

TAČKA	X	Y
1640'	7442257.1732	4798731.1987
1641	7442262.9953	4798725.3039
1642	7442276.3987	4798709.1618
1643	7442286.0791	4798694.2328
1644	7442297.3288	4798671.1734
1645	7442305.9425	4798645.6204
1646	7442309.9699	4798621.8277
1647	7442310.6955	4798614.2225
1648	7442311.1412	4798605.2549
1649	7442311.3178	4798599.0583
1650	7442311.3954	4798591.9448
1651	7442311.2140	4798584.0284
1651'	7442310.5751	4798577.8615

(tačke koje nisu zadate planskim dokumentom, već su dobijene direktnim očitavanjem u preseku katastarske parcele sa predviđenom saobraćajnicom)

ZADRŽANE KATASTARSKE TAČKE

TAČKA	X	Y
1	7442305.77	4798560.15
2	7442293.59	4798558.51
3	7442291.05	4798558.99
4	7442234.83	4798559.91
5	7442229.34	4798586.52
6	7442229.34	4798586.52
7	7442172.12	4798644.98
8	7442144.58	4798657.77
9	7442180.55	4798702.27
10	7442185.96	4798699.15
11	7442198.30	4798689.93
12	7442209.04	4798680.38
13	7442212.77	4798676.26

Lokacija - Projektom preparcelacije formirana je GP01 od cele katastarske parcele 259/1 u površini od $P=7143,47 \text{ m}^2$ i dela katastarske parcele 258/4 u površini od $P=8961,37 \text{ m}^2$. Preostali deo katastarske parcele 258/4 u površini od 996,9540 biće izuzet za izvođenje saobraćajnice. Granice zahvaćenog područja Urbanističkog projekta detaljno su obrađene u grafičkom prilogu br. 2 i 3.

Zahvaćena parcela po vrsti zemljišta spada u kategoriju poljoprivredno zemljište, njiva 7. klase.

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

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

1.4. Stečene urbanističke obaveze:

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

- Prostorni plan opštine Sjenica ("Opštinski službeni glasnik Sjenice", br. 7/2013) i
- Plan detaljne regulacije za izgradnju državnog puta IIA redabr.198, deonica: Preko Brdo – Odvračenica od km 34+976 (km 11+953) do km 46+707 (km0+166) („Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 01/2023).

1.5. Programske postavke:

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

Budući da navedeni Urbanistički planovi šireg područja za predmetnu lokaciju, ne definišu konkretna pravila uređenja i građenja za predviđenu građevinsku parcelu, kao i za eventualne promene, za zahvaćeno područje radi se Urbanistički projekat, a u skladu sa Pravilnikom o opštim uslovima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl.glasnik RS" 22/2015) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl.gl.Rs br. 32/2019).

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

1. Formiranje građevinske parcele;
2. Izgradnja vikend objekata;
3. Uređenje pristupne saobraćajnice unutar kompleksa;
4. Parking mesta na samoj parceli;
5. Uređenje dječijih igrališta.

1.5.1. Urbanistički uslovi za lokaciju preuzeti iz Informacije o lokaciji :

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

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

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

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

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

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

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

Pravila uređenja i građenja kuća za odmor jesu:

- minimalna površina građevinske parcele je 10,0 ari;
- maksimalni indeks zauzetosti je 10%;
- maksimalni indeks izgrađenosti je 0,15;
- građevinska linija je na 5,0 m od regulacione linije, najmanja udaljenost osnovnog gabarita objekta od granice parcele je 4,0 m, a od susednog objekta 10,0 m;
- maksimalna visina objekta je 7,0 m (od kote prizemlja do slemena);
- na parceli se pored vikend kuće mogu se graditi objekti bazena, senika, potporni zidovi i objekti sl. tipa;
- za spoljni izgled objekata primenjuju se pravila utvrđena u 2.1.4.9;

- za postojeće objekte vikend namene i za njihovu rekonstrukciju i dogradnju primenjuju se parametri i pravila utvrđeni u prethodnim tačkama ovog stava;
- ograđivanje objekata nije dozvoljeno;
- pristup parceli obezbeđuje se direktnim izlazom na javni put, preko privatnih prolaza ili putem ugovora o službenosti; minimalna širina prolaza iznosi 3.0 m;
- u granicama sopstvene građevinske parcele se obezbeđuje parkiranje (najmanje jedno parking mesto) i garažiranje vozila (po mogućnosti u podzemnoj etaži objekta), izvan površine javnog puta.

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

Za rekonstrukciju objekta primenjuju se pravila utvrđena za izgradnju objekata.

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

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

1. uslovi priključenja na infrastrukturu:

- saobraćajna infrastruktura –parcela ima pristup na Državni putIIA redabr.198, deonica: Preko Brdo – Odvraćenica.
- vodovodna mreža je preko manjih grupnih izvora a kanalizaciona mreža u ovom delu naselja nije urađena. Snabdevanje vodom ostalih naselja.Ostala seoska naselja na području opštine će se i u budućnosti snabdevati vodom iz kaptiranih karstnih izvora i bunara preko malih grupnih vodovoda za pojedina sela ili zaseoke, ili individualno za pojedinačna domaćinstva u razbijenim naseljima planinskog područja, odnosno prema uslovima JKP „Seoski vodovod“.
- Odvođenje otpadnih voda biće rešeno izgradnjom vododrživih septičkih jama; elektroenergetski i TT uslovi: nove objekte priključiti po uslovima nadležnih preduzeća. Uslovi za **paralelno vođenje** instalacija: Instalacije u zaštitnom pojasu državnog puta projektovati na propisanoj udaljenosti (najmanje 3m) od krajnje tačke poprečnog profila puta – nožice nasipa trupa državnog puta, ili spoljne ivice kanala za odvodnjavanje, nanačin određen planskim dokumentom i uslovima nadležnih institucija; ne dozvoljava se vođenje instalacija po bankini, po kosinama nasipa državnogputa, kroz jarkove i kroz lokacije koje mogu inicirati otvaranje klizišta iliugroziti kosine nasip državnog puta, a posebno one koje mogu direktno iliindirektno ugroziti elemente putnog profila državnog puta, Uslovi za **ukrštanje** predmetnih instalacija sa putem-da se ukrštanje sa putem predvidi isključivo mehaničkim podbušivanjemispod trupa državnog puta, upravno na državni put.

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

3. formiranje građevinske parcele- Postojeća ili planirana parcela mora biti u skladu sa Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.glasnik RS“, br.22/2015).

Kako bi se stvorili uslovi za izdavanje lokacijskih uslova i građevinske dozvole za izgradnju novih objekata neophodna je izrada Urbanističkog projekta. Urbanistički projekat sadrži tekstualni i grafički deo u skladu sa članom 77, a **planiranu preparcelaciju u skladu sa čl. 76, stav 4**

Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", broj 32/19).

Planirana parcela mora biti u skladu sa Planom detaljne regulacije za izgradnju državnog puta IIA redabr.198, deonica: Preko Brdo – Odvrćenica od km 34+976 (km 11+953) do km 46+707 (km0+166) („Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 01/2023).

Urbanistički parametri:

Dozvoljena zauzetost i izgrađenost građevinske parcele

Objekti na građevinskoj parceli se mogu postavljati isključivo kao slobodnostojeći, najveći dozvoljeni stepen iskorišćenosti zemljišta je **10%**, a najveći dozvoljeni stepen izgrađenosti je **0,15**.

Urbanistička analiza:

$P_{\text{parc.}} = 16105 \text{ m}^2$;

$P_{\text{vikendica tip1}} = 57+32 = \underline{89 \text{ m}^2}$; $P_{\text{vikendica tip2}} = 71+15 = \underline{86 \text{ m}^2}$; $P_{\text{vikendica tip3}} = 284+139 = \underline{423 \text{ m}^2}$

$P_{\text{pod obj.}} = 6 \times 57 \text{ m}^2 + 1 \times 71 \text{ m}^2 + 284 \text{ m}^2 = \underline{697 \text{ m}^2}$.

Površina svih objekata/ svih etaža: $(6 \times 89 \text{ m}^2) + 86 \text{ m}^2 + 423 \text{ m}^2 = \underline{1043 \text{ m}^2}$

Koeficijent zauzetosti parcele: $K_z = P_{\text{pod obj}} / P_{\text{parc}} \times 100\% = 697/16105 = 0,04 \times 100 = \underline{4\%}$.

Koeficijent izgrađenosti: $K_{\text{izg}} = P_{\text{obj}} / P_{\text{parc.}} = 1043/16105 = \underline{0,06}$;

1.5.3. Funkcionalna koncepcija Urbanističkog projekta :

Na zahvaćenom području Urbanističkog projekta, na K.P. 258/4 i 259/1 KO Šare, urediće se jedna urbanističko - arhitektna cjelina - građevinska parcela za izgradnju turističkog sadržaja odnosno devet vikend objekata, spratnosti Su+P+Pk i P+Pk.

- Regulacionu liniju prema ulici sa istočne strane, čini granica državnog puta drugog reda
- Građevinska linija prema pristupnoj saobraćajnici je na 10m od regulacione, a najbliži predmetni objekat će se postaviti na udaljenosti većoj **od 9 m** u odnosu na zadatu građevinsku liniju, dok će ostali objekti biti udaljeni od 20 do 50 m od G.L.

- Namena planiranog objekta: stambeni, povremeni boravak – kategorije A - nezahtevni 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 m² i P+1+Pk;
- Spratnosti novoplaniranih objekata su Su+P+Pk i P+Pk.

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

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

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

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

1.6. Podloge za izradu Urbanističkog projekta :

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

1. Katastarsko topografski plan - Ovjerena geodetska podloga zahvaćenog područja plana, izrađen u razmjeri 1:500 od strane firme "GEO-INŽENJERING, TUTIN"
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:

- Katatarske parcele 258/4 i 259/1 KO Šare po planskom dokumentu predstavlja zemljište u u svojini Slavomira Mihajlovića, nosioca izrade Urbanističkog projekta.

- Katastarske parcele, ovim Urbanističkim projektom pretvaraju se u građevinsku parcelu, namenjenu izgradnji devet turističkih objekata, spratnosti Su+P+Pk i P+Pk.

- Ukupna površina parcele je : $P = 16105 \text{ m}^2$

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

Ovim projektom planirano je uređenje građevinske parcele unutar k.p 258/4 i 259/1 KO Šare, za potrebe izgradnje turističkih objekata kao i pristupnih tačaka i parking prostora. Pripremanje zemljišta obuhvata pripremne radove kao i opremanje zemljišta za izgradnju objekata komunalne infrastructure. tj. povezivanje planiranog objekta na seosku mrežu infrastrukture prema uslovima JKP Seoski vodovod.

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 turističkih objekata sa potrebnim pratećim sadržajima.

- Osnovna namena planiranog objekta jesu apartmani-vikenice za prenočište;
- Svi planirani sadržaji, smješteni su u okviru jedinstvene građevinske cjeline.

- Tabela prikaz zahvaćenih površina Urbanističkog projekta:

A) – ukupna površina GRAĐEVINSKE PARCELE..... 16105 m²

B) - planirana izgrađenost u okviru građevinske parcele

1. ukupna površina građ.parcele..... 16105 m² (100%);
2. površina pod objektom - P_{bruto} svih prizemnih etaža697 m² (4 %);
3. površina pod zelenilom.....14035 m² (88 %);
4. kolovozni zastori, parking prostori i površine pod trotoarima..... 1373 m² (8 %).

2.3.Opis potrebnih radova na postojećim objektima i građevinama:

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

2.4. Etapno rešenje privođenja prostora nameni:

Sama realizacija Urbanističkog projekta za izgradnju objekata spratnosti Su+P+Pk i P+Pk, na građevinskoj parceli GP01 (radon nazvana), zbog manjeg obima zahvata planiranih radova i namene, vršiće se u jednom zahvatu, tj. nije predviđena fazna realizacija projekta.

2.5. Pravila uređenja neizgrađenih i zelenih površina:

Uređenje neizgrađenih i zelenih površina obuhvata:

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

a) Način obrade zastrtih površina

- Saobraćajne površine - kolski prilazi i manipulativne saobraćajne površine rade se po izboru projektanta i investitora, od betona ili se obrađuju popločavanjem od prirodnog ili veštačkog kamena.
- Pešačke površine, trotoari, pešačke staze oko objekta i platoi, rade se od betona ili se obrađuju popločavanjem od prirodnog ili veštačkog kamena.
- Svi vertikalni elementi parternog uređenja radiće se u skladu sa parterom, zidani, od kamena ili betona (moguće je oblaganje kamenim pločama, veštačkim ili prirodnim kamenom).
- Glavnim projektom objekta i eventualno projektom spoljašnjeg 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 koje će se ispoštovati u potpunosti.

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

- Sama lokacija parcele pozicionirana je sa desne strane puta, koji vodi do skijališta Golija.

2.6.1. Saobraćajna mreža - interni saobraćaj:

- Objektu se pristupa sa saobraćajnice odnosno državnog puta drugog reda. Sa ove saobraćajnice, istočno se pristupa parceli odnosno novoplaniranim objektima.

2.6.2. Elektroenergetska mreža :

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

2.6.3. Telekomunikaciona mreža :

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

2.6.4. Vodovodna i kanalizaciona mreža :

- Obzirom da na predmetnoj lokaciji nema uslova za priključenje objekta na kanalizacionu niti vodovodnu mrežu, investitor je u obavezi da sam reguliše način odlaganja otpadnih voda, kao i dovod čiste i tehnički ispravne vode sa obližnjih vodoizvorišta. Otpadne vode riješiće se izgradnjom ODGOVARAJUĆE septičke jame. Planiranja je ugradnja vododržive plastične septičke jame, izrađene od spiralno namotanog polietilena visoke gustine PEHD. Otporna je na hemikalije koje se koriste u domaćinstvu, a ima životni vijek do 50 godina. Potrebno ju je prazniti u prosjeku svakih 5 godina.

Postavlja se na najudaljenijoj najnižoj koti u odnosu na objekte, na mjestu koje je najpogodnije za pristup vozilima za pražnjenje.

2.6.5. Toplifikacija :

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

2.6.6. Atmosferska kanalizacija:

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

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

2.7. Opšti i posebni uslovi o zaštiti životne sredine:

Područje koje se obrađuje Urbanističkim projektom, na osnovu planirane namene prostora, spada u **zonu III** gde se uspostavlja režim planski kontrolisane izgradnje i korišćenja prostora, koji obezbeđuje zaštitu kvaliteta voda i zdravstvenu ispravnost vode izvorišta. Zaključak je da se izgradnjom i korišćenjem istog, ne ugrožava životna sredina, tako da investitor mora da zadovolji samo opšte uslove životne sredine, a nema posebnih obaveza u pogledu zaštite. Obaveza investitora odnosi se na opšte mjere zaštite prirodne i životne sredine od posledica neadekvatnog korišćenja.

2.8. Sistem prikupljanja i evakuacije otpada:

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

Za skupljanje otpada postaviti adekvatne sudove - kante za smeće.

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

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

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

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

2.10. Protivpožarni uslovi:

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

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

3. PRAVILA GRAĐENJA

3.0. Opšti uslovi - pravila građenja:

Pravila građenja utvrđena su Informacijom o lokaciji koja je sastavni deo ovog Urbanističkog projekta. Prema tim pravilima, ispoštovana je veličina i zauzetost parcele, spratnost objekata, pristupni putevi.

3.1. Pravila Urbanističke parcelacije:

Novoformirana GRAĐEVINSKA parcela (GP01) ima izlaz na saobraćajnicu. Unutar kompleksa formira se interna saobraćajnica. Potrebno ju je urediti na način da bude nesmetano kretanje vozila do parking prostora, a odatle je predviđeno samo pješačko kretanje po popločanim površinama.

- Grafičkom prilogu projekta, list br.2 i 3R=1:750

3.2. Pravila Urbanističke regulacije:

3.2.1. Urbanistički pokazatelji:

3.2.1-1 Vrsta i namena objekta:

Urbanističkim projektom biće definisana konkretna planirana namena lokacije, a to je stambena namjena u funkciji turističkih objekata, sa parternim uređenjem i komunalnom opremom.

- Tip izgradnje: Na predmetnoj građevinskoj parceli planirani su slobodnostojeći objekti spratnosti P+Pk (prizemlje+potkrovlje).

3.2.2. Urbanistička mreža linija:

a) Regulacioni nivelacioni rešenje:

Urbanističkim projektom preparcelacije i uređenja k.p 258/4 i 259/1 KO Šare, definiše se regulaciono i nivelaciono rešenje planiranog objekta i građevinske parcele, odn. definisane su granice zahvata projekta tj. granice planirane građevinske parcele.

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

Urbanističkim projektom definisan je položaj objekata građevinskom linijom u odnosu na regulacionu liniju saobraćajnice, kao i u odnosu na postojeće susedne parcele. U odnosu na susedne međe, odnosno prema preostalom dijelu K.P. 258/4 i 259/1, ovim UP-om zadata je građ.linija na 3m.

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 5 m od opštinskih puteva, odnosno **min 10m na delu Državnih puteva II reda**, odnosno 20m na delu DP I reda.

NAPOMENA:

Objekti su definisani građevinskim linijama sa pretpostavljenim 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:

- Najmanje dozvoljeno rastojanje objekata i linije susednih građevinskih parcela je 2,0 m, odnosno na 1,5 m u seoskim zonama. (prema Pravilniku o opštim pravilima za parcel.regulac. i izgradnju). Objekti će se postavljati na udaljenosti od 3m u odnosu na susedne međe, odn.na rastojanju većem od 5m u odnosu na regulaciju saobraćajnice.

- Grafički prilog u projektu (5) - "Planirano situaciono rešenje sa elementima regulacije, nivelacije i saobraćaja".

b) Gabariti objekta:

Gabariti planiranih objekata su pravilne pravougaone forme dimenzija:

TIP 1 10,3 m x 5,55 m;

TIP 2 11,3 m x 6,28 m;

TIP 3 2 x (12,62 x 8,9) + 8,23x6,5

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

c) Spratnost objekta:

Maksimalna dozvoljena spratnost objekta za seoske zone je P+1+Pk, odnosno tri vidne nadzemne etaže. Ostvarena spratnost planiranih objekata je Su+P+Pk i P+Pk.

d) Visina objekata:

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

e) Obezbeđenje pristupa parceli, položaj ulaza i parkiranje:

Planirana građevinska parcela ima direktan pristup na državni put drugog reda sa istočne strane.

f) Ograđivanje građevinske parcele:

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

g) Materijali za spoljašnju obradu:

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

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

h) Oblik krova i krovni pokrivač:

Konstrukcija i oblik krova u skladu sa namenom objekta i projektnim zadatkom.

Krovna konstrukcija je drvena od četinara II klase, na dve vode sa nagibom krova i dvema badžama, prekriven crepom.

3.3. Uslovi za uređenje slobodnih i neizgrađenih površina:

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

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

Minimalni stepen zelenih površina na nivou građevinske parcele je 15% od ukupne površine parcele, a projektom je ostvaren stepen zelenih površina 85,98 %.

3.4. Uslovi zaštite i mere njihove primene:

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

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

b) Uslovi zaštite i unapređenje životne sredine:

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

c) Očuvanje prirodnih vrednosti - uslovi za zaštitu prirode:

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

- Urbanističkim projektom se postavlja planski zahtev da je u podzemne i tekuće vode zabranjeno ispuštanje otpadnih voda. Planskim rešavanjem vodovoda, planskim rešavanjem separativnih kanalizacionih sistema prečišćavanjem otpadnih voda, prije nego što se ispuste u vodene tokove, izgradnjom objekata po propisima za njihovim redovnim održavanjem treba postići mjere zaštite voda, kao dio mjere zaštite životne sredine.

- **zaštita zemljišta** - zemljište se takođe mora zaštititi od zagađenih voda, kao i od nepropisnog odlaganja čvrstih otpadnih materijala. U tom cilju se Planskim projektom uređenja terena mora predvideti dovoljan broj kontejnera i korpi za otpad.

- **Zaštita vazduha** - Planirani sadržaji i objekti nemaju štetnog uticaja na zagađenje vazduha, izuzev izduvnih gasova motornih vozila korisnika kompleksa.

- **Zaštita biljnog i životinjskog svijeta** nije obuhvaćena Urbanističkim projektom.

- **Zaštita od prekograničnih zagađenja** - ukoliko do njih dođe (aerozagađenja, radijacija i dr.) podrazumevaju se mjere zaštite adekvatno problemu.

- **Zaštita od buke** - Urbanističkim projektom se na zahvaćenom području ne predviđaju sadržaji koji bi izazvali prekomernu buku.

d) Uslovi zaštite od elementarnih nepogoda:

Zemljotresi, poplave požari, vetrovi, klizanje terena su najčešći vid elementarnih nepogoda za koje bi trebao obezbediti 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 primeniti tokom izrade tehničke dokumentacije u smislu primjene važećih propisa i normativa. Područje Opštine Sjenica prema karti seizmičke regionalizacije SR Srbije u pogledu intenziteta zemljotresa nalazi se u VIII – zoni seizmičnosti, MCS skale (seizmološka karta Seizmološkog zavoda Srbije 1987.god.). Zaštitu od potresa izvesti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("SL.list SFRJ br. 31/81,49/82,29/83,21/88 i 52/90).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Pravilnik o energetske efikasnosti objekata:

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

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

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

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

Sastavila:

Odgovorni urbanista: Hankija Ganić d.i.a.

Broj licence: 200 0735 04

Lični pečat: Potpis:

Broj tehničke dokumentacije: _____

4. Uslovi i mere za realizaciju Urbanističkog projekta

Ovaj Urbanistički projekat je urbanističko - tehnički dokument, koji predstavlja pravni i urbanistički osnov za preparcelaciju K.P. 258/4 i 259/1. K.O. Šare i izgradnju turističkih objekata-P+Pk a saglasno odredbama čl. 60, 61 i 65, Zakona o planiranju i izgradnji ("SL.glasnik RS" br. br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23).

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

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

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

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

IZJAŠNJENJE PO PRIMEDBAMA / USLOVIMA JP "PUTEVI SRBIJE"

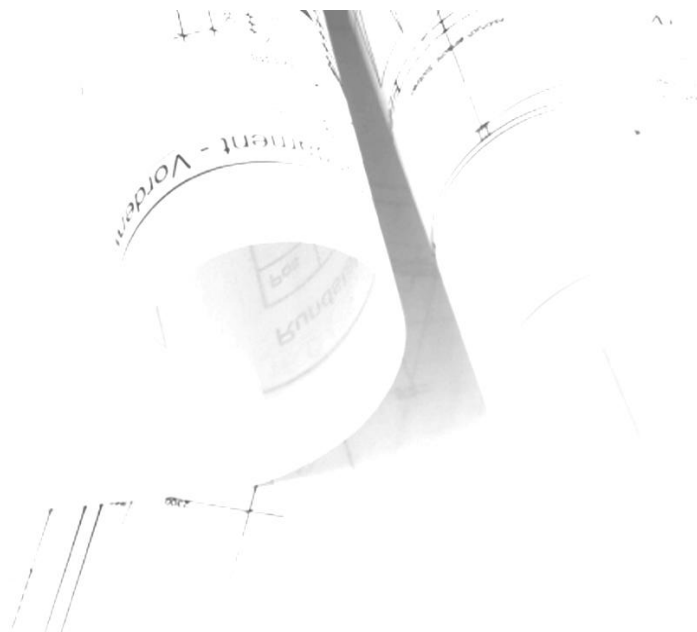
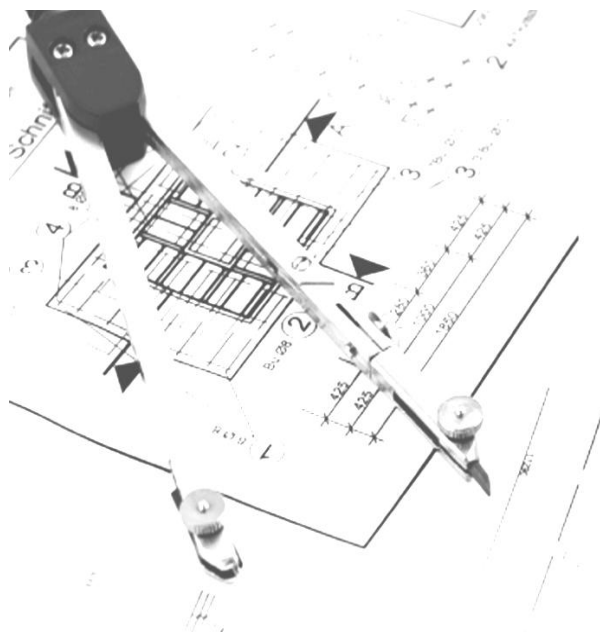
Prema uslovima br.953-15621/25-1 od 31.7.2025.godine, projektna dokumentacija Urbanističkog projekta usklađena je na sledeći način:

- Ispoštovane su odredbe važećih zakona i podzakonskih akata i propisa;
- Urbanistički projekat usklađen je sa važećom planskom dokumentacijom, odnosno sa planom na čijem se području izrađuje, a to je *Plan detaljne regulacije za izgradnju državnog puta IIA reda br.198, deonica: Preko Brdo – Odvračenica od km 34+976 (km 11+953) do km 46+707 (km0+166)* („Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 01/2023), na način da su u potpunosti preuzete koordinate regulacije na koje se predmetne katasterske parcele direktno naslanjaju i na taj način formirana je nova građevinska parcela. Regulaciona linija naznačena je na grafičkim priložima situacionog i parternog rešenja (graf.pril. 4 i 6);
- Na svim grafičkim priložima naznačena je trasa i broj državnog puta u skladu sa Uredbom o kategorizaciji državnih puteva;
- Na grafičkim priložima regulacije i nivelacije (list br.5), upisane su stacionaže na mestu priključka kao i na mestima početka i kraja deonice državnog puta u obuhvatu;
- Korigovana je granica obuhvata Urbanističkog projekta na način da su sve intervencije na trasi državnog puta obuhvaćene;
- Širine pristupne saobraćajnice, njena dužina zatim ugao ukrštanja, signalizacija, održavanje i odvodnja takođe su naznačeni kako u grafičkom tako u tekstualnom delu;
- Položaj parking površina korigovan je na način da se ne nalazi u pojasu regulacije državnog puta već unutar površine određene građevinskim linijama;
- Poprečni profil DP IIA reda br.197, preuzet je iz Plana Detaljne Regulacije i prikazan je u grafičkom prilogu regulacije i nivelacije (list br.5);
- Obzirom da na predmetnoj trasi in a obuhvatu Urbanističkog projekta nema evidentiranih podzemnih i nadzemnih vodova ostale infrastructure, tako ni paralelno vođenje ili ukrštanje sa državnim putem nije ni predstavljeno.

Prema uslovima br.953-15621/25-3 od 10.10.2025.godine, projektna dokumentacija Urbanističkog projekta usklađena je na sledeći način:

- Korigovana je granica obuhvata Urbanističkog projekta na način da su sve intervencije na trasi državnog puta obuhvaćene, naznačene su građevinska i regulaciona linija;
- Prikazane su krive tragova merodavnog vozila na grafičkim priložima: Regulaciono-nivelaciono rešenje i Sinhron planu infrastrukture.

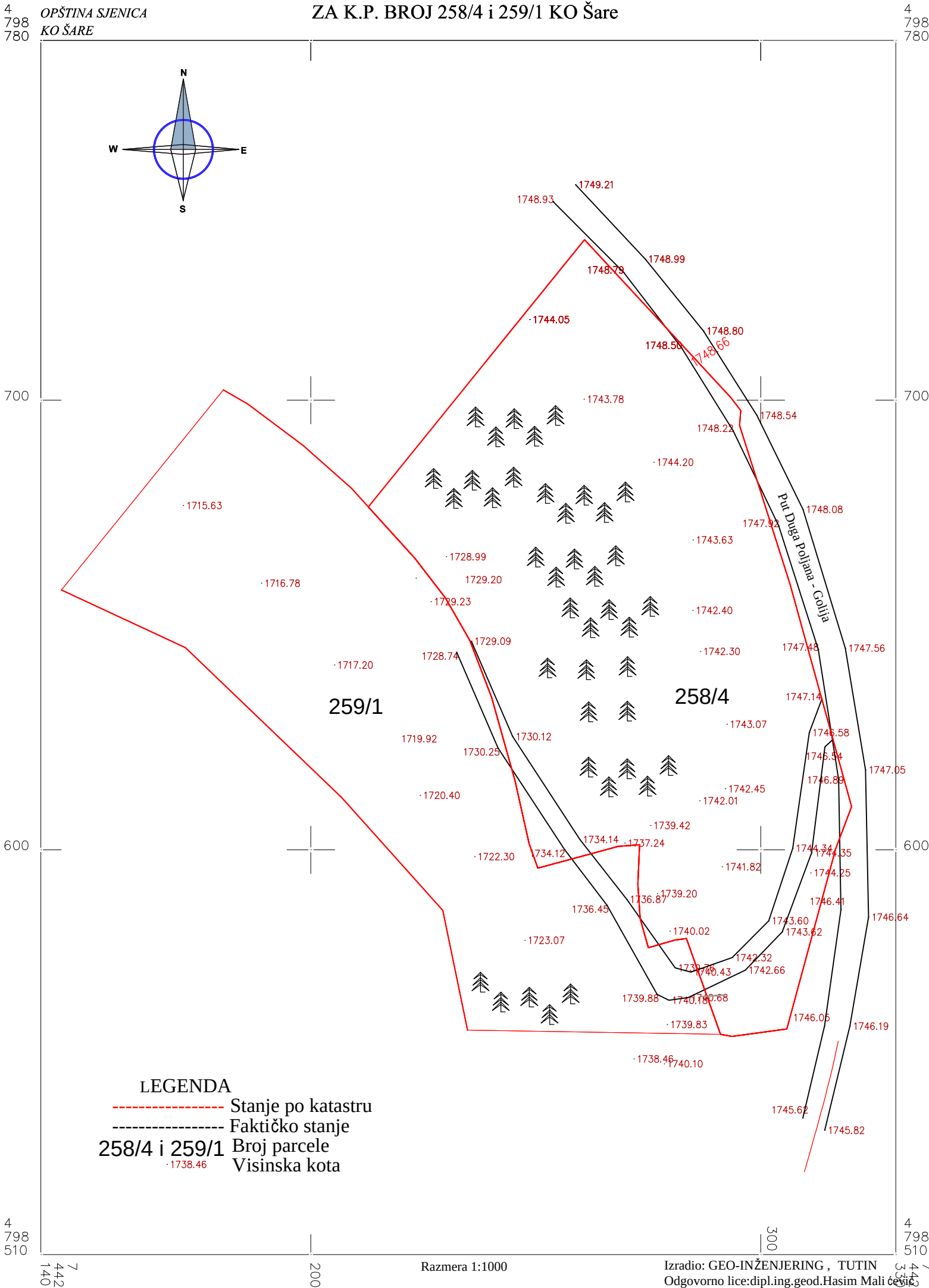
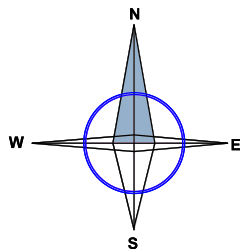
GRAFIČKI PRILOZI



KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
KO ŠARE

ZA K.P. BROJ 258/4 i 259/1 KO Šare

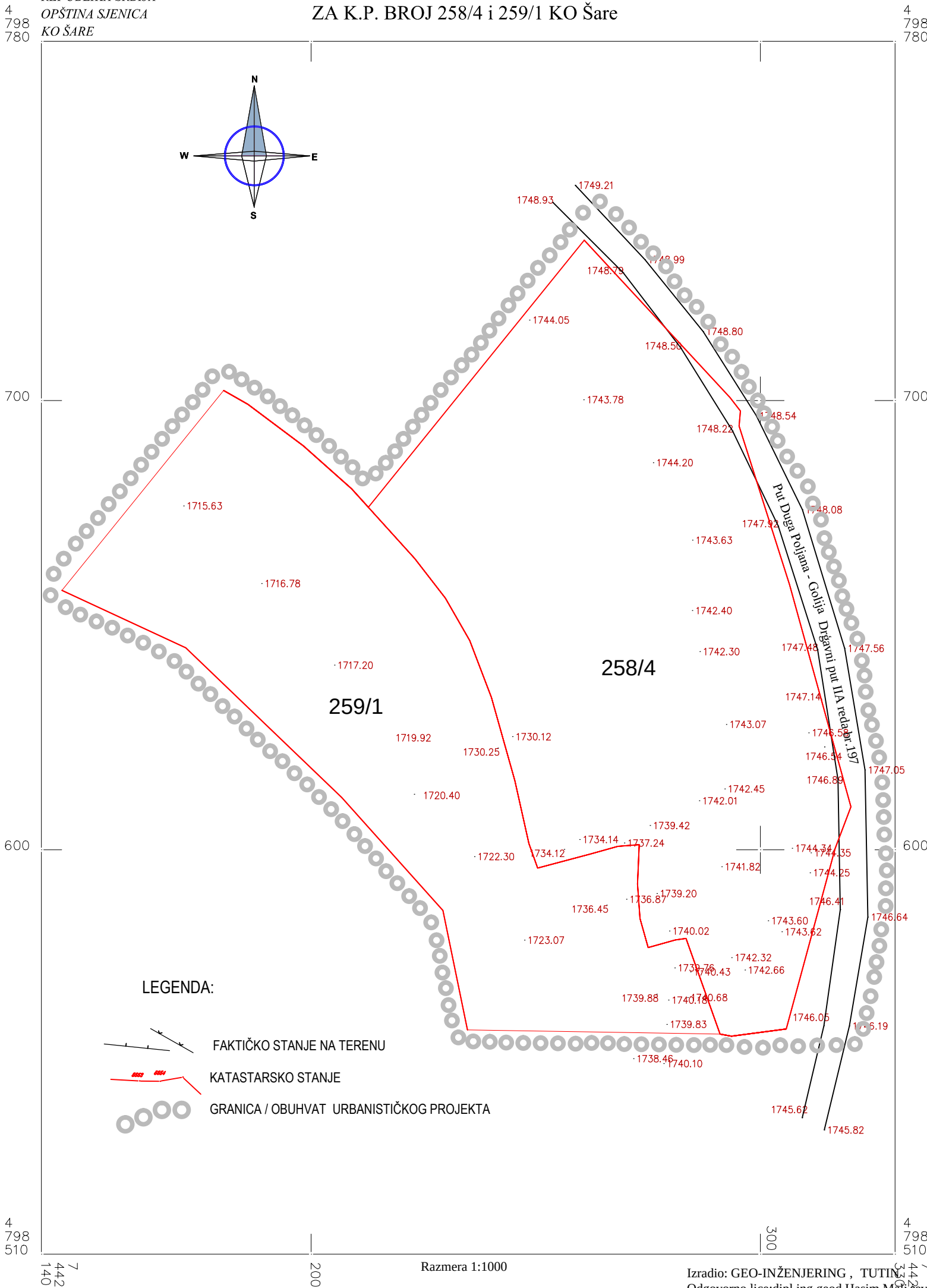
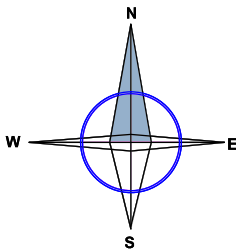


" SMART PROJEKT " Novi Pazar			
Investitor:	SLAVOMIR MIHAJLOVIĆ		
Lokacija:	K.P. 258/4 i 251/9, K.O.Šare, o.Sjenica		
Vrsta teh. dokument.:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 258/4 i 251/9, K.O.Šare opština Sjenica i izgradnju vikend objekta sa 9 smeštajnih jedinica		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf :
Projektant - saradnik:		Licenca br.:	Paraf :
Naziv crteža:	KATASTARSKO -TOPOGRAFSKI PLAN		
RAZMERA: R=1:1000	DATUM: Januar, 2026. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	

KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN

ZA K.P. BROJ 258/4 i 259/1 KO Šare

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
KO ŠARE



LEGENDA:

- FAKTIČKO STANJE NA TERENU
- KATASTARSKO STANJE
- GRANICA / OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

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



"SMART PROJEKT" Novi Pazar

Investitor:	SLAVOMIR MIHAJLOVIĆ		
Lokacija:	K.P. 258/4 i 259/1, K.O. Šare, o. Sjenica		
Vrsta teh. dokument.:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 258/4 i 259/1, K.O. Šare opština Sjenica i izgradnju vikend objekta sa 9 smeštajnih jedinica		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl. inž. arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf :
Projektant - saradnik:		Licenca br.:	Paraf :
Naziv crteža:	OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA		
RAZMERA: R=1:1000	DATUM: Januar, 2026. god.	OZNAKA PROJEKTA: UP	LIST BR. 1

4
798
780

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
KO ŠARE

KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN

ZA K.P. BROJ 258/4 i 259/1 KO Šare

4
798
780

700

600

4
798
510

442
140

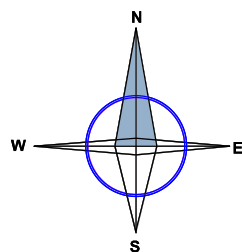
200

Razmera 1:1000

Izradio: GEO-INŽENJERING, TUTIN
Odgovorno lice: dipl. ing. geod. Hasim Mahdžević
Broj Licence: 01 0178 12
Datum snimanja: Mart 2025. god.

4
798
510

442
140



OPSTINA SJENICA
OPSTINA IVANJICA

KP01
P= 9a 97m²

GP01
P= 1ha 61a 05 m²

259/1

258/4

LEGENDA:

- FAKTIČKO STANJE NA TERENU
- KATASTARSKO STANJE
- GRAĐEVINSKA PARCELA
- ZADRŽANE KATASTARSKÉ GRANICE NOVE GRAĐEVINSKE PARCELE
- NOVOFORMIRANE GRANICE NOVE GRAĐ. PARCELE
- NOVE TAČKE NOVOFORMIRANE GRAĐ. PARCELE DEFINISANE PLANSKIM DOKUMENTOM
- NOVE TAČKE GRAĐEVINSKE PARCELE
- POVRŠINA KOJA SE IZUZIMA ZA REGULACIJU DRŽAVNOG PUTA IIA REDA, br. 197
- UKIDANJE KATASTARKIH GRANICA
- GRANICA OPŠTINA



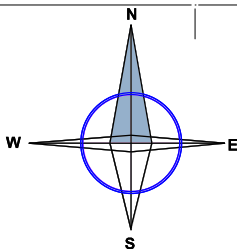
"SMART PROJEKT" Novi Pazar

Investitor:	SLAVOMIR MIHAJLOVIĆ		
Lokacija:	K.P. 258/4 i 259/1, K.O. Šare, o. Sjenica		
Vrsta teh. dokument.:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 258/4 i 251/9, K.O. Šare opština Sjenica i izgradnju vikend objekta sa 9 smeštajnih jedinica		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl. inž. arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf:
Projektant - saradnik:		Licenca br.:	Paraf:
Naziv crteža:	PLAN PREPARCELACIJE		
RAZMERA: R=1:1000	DATUM: Januar, 2026. god.	OZNAKA PROJEKTA: UP	LIST BR. 2

KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
KO ŠARE

ZA K.P. BROJ 258/4 i 259/1 KO Šare



4
798
780

4
798
780

700

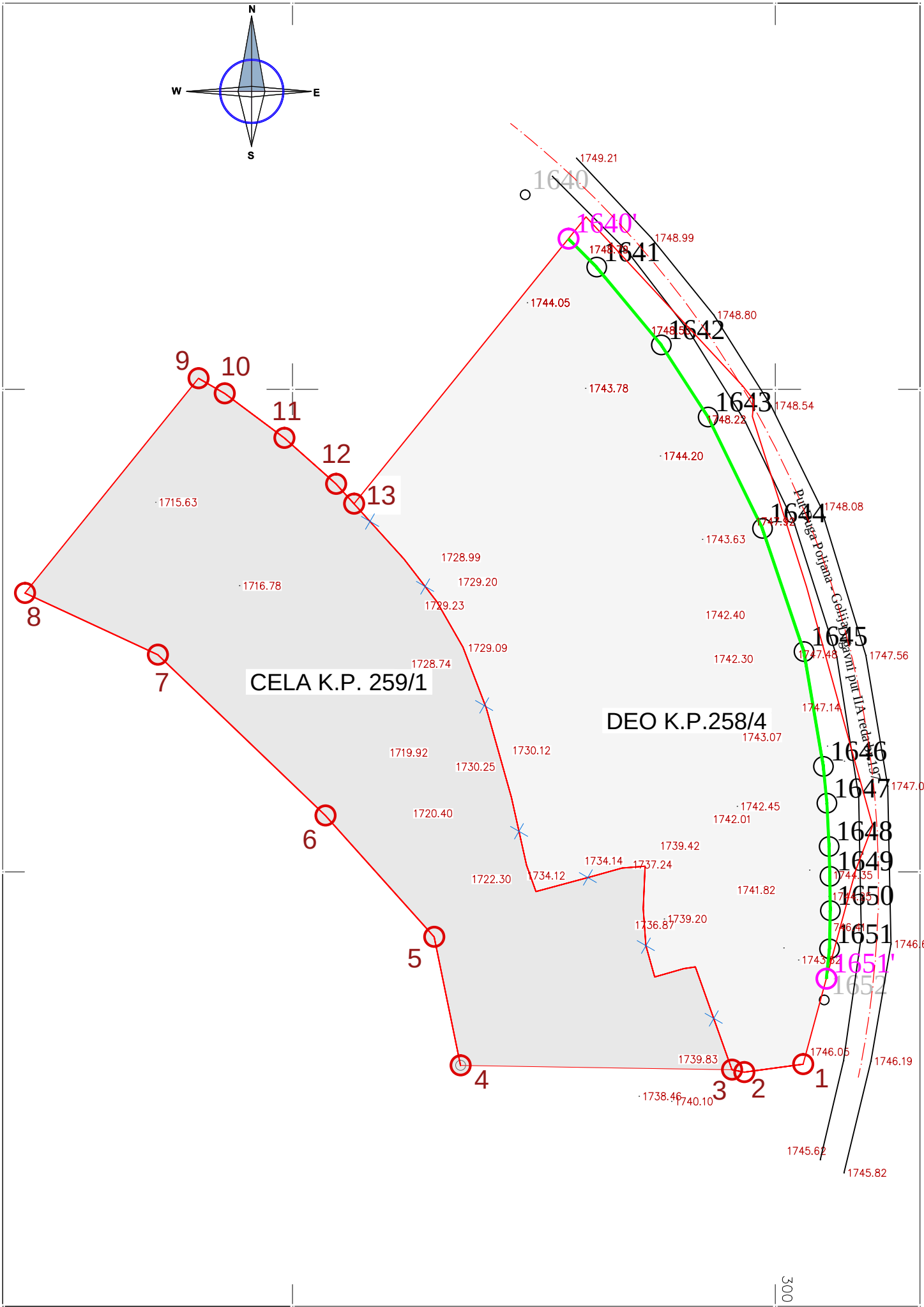
700

600

600

4
798
510

4
798
510



ANALITIČKO-GEODETSKI ELEMENTI ZA OBILJEŽAVANJE PARCELE:

TAČKA	X	Y
1640'	7442257.1732	4798731.1987
1641	7442262.9953	4798725.3039
1642	7442276.3987	4798709.1618
1643	7442286.0791	4798694.2328
1644	7442297.3288	4798671.1734
1645	7442305.9425	4798645.6204
1646	7442309.9699	4798621.8277
1647	7442310.6955	4798614.2225
1648	7442311.1412	4798605.2549
1649	7442311.3178	4798599.0583
1650	7442311.3954	4798591.9448
1651	7442311.2140	4798584.0284
1651'	7442310.5751	4798577.8615

ZADRŽANE KATASTARSKE TAČKE

TAČKA	X	Y
1	7442305.77	4798560.15
2	7442293.59	4798558.51
3	7442291.05	4798558.99
4	7442234.83	4798559.91
5	7442229.34	4798586.52
6	7442229.34	4798586.52
7	7442172.12	4798644.98
8	7442144.58	4798657.77
9	7442180.55	4798702.27
10	7442185.96	4798699.15
11	7442198.30	4798689.93
12	7442209.04	4798680.38
13	7442212.77	4798676.26

UKIDANJE KATASTARSKIH GRANICA



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

"SMART PROJEKT" Novi Pazar

Investitor:	SLAVOMIR MIHAJLOVIĆ		
Lokacija:	K.P. 258/4 i 259/1, K.O.Šare, o.Sjenica		
Vrsta teh. dokument.:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 258/4 i 259/1, K.O.Šare opština Sjenica i izgradnju vikend objekta sa 9 smeštajnih jedinica		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf :
Projektant - saradnik:		Licenca br.:	Paraf :
Naziv crteža:	PLAN PARCELACIJE SA ANALITIČKO-GEODETSKIM ELEMENTIMA ZA OBILJEŽAVANJE PARCELE		
RAZMERA: R=1:1000	DATUM: Januar, 2026. god.	OZNAKA PROJEKTA: UP	LIST BR. 3

KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
KO ŠARE

ZA K.P. BROJ 258/4 i 259/1 KO Šare

4
798
780

4
798
780



LEGENDA:

- GRANICA GRAĐEVINSKE PARCELE
- KOLSKI PRISTUP
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- PLANIRANI VIKEND OBJEKTI TIP 1
- PLANIRANI VIKEND OBJEKTI TIP 2
- PLANIRANI VIKEND OBJEKTI TIP 3
- APSOLUTNE VIS. KOTE
- GRAĐEVINSKA LINJA
- REGULACIONA LINIJA

4
798
510

4
798
510

Razmera 1:1000

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



"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	SLAVOMIR MIHAJLOVIĆ		
Lokacija:	K.P. 258/4 i 259/1, K.O.Šare, o.Sjenica		
Vrsta teh. dokument.:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 258/4 i 259/1, K.O.Šare opština Sjenica i izgradnju vikend objekta sa 9 smeštajnih jedinica		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf :
Projektant - saradnik:		Licenca br.:	Paraf :
Naziv crteža:	SITUACIONO REŠENJE		
RAZMERA: R=1:1000	DATUM: Januar, 2026. god.	OZNAKA PROJEKTA: UP	LIST BR. 4

4
798
780

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
KO ŠARE

KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN

ZA K.P. BROJ 258/4 i 259/1 KO Šare

4
798
780

700

700

600

600

4
798
510

4
798
510

Razmera 1:1000

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

LEGENDA:

- GRANICA GRAĐEVINSKE PARCELE
- PLANIRANI OBJEKTI
- KOTIRANJE
- RELATIVNE VISINSKE KOTE
- APSOLUTNE VIS. KOTE
- KRIVE TRAGOVA MERODAVNOG VOZILA
- POJAS REGULACIJE DP IIA reda (prema planskom dokumentu)
- ZAŠTITNI POJAS PUTA (prema planskom dokumentu)

DRŽAVNI PUT IIA 197

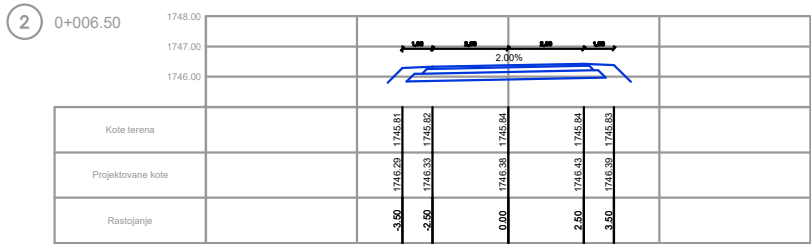
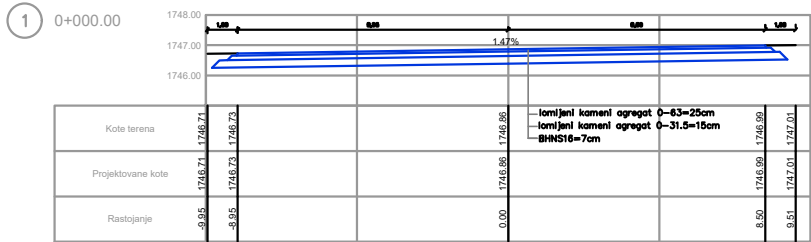
DRŽAVNI PUT IIA 198

PREDMETNA LOKACIJA

RAŠKA, NOVI PAZAR

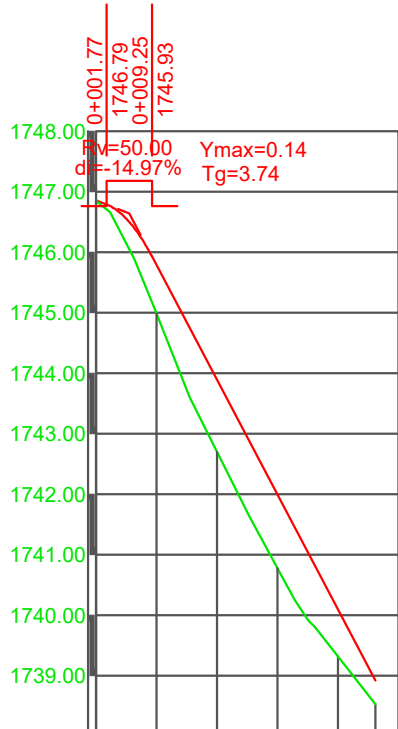


"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	SLAVOMIR MIHAJLOVIĆ		
Lokacija:	K.P. 258/4 i 259/1, K.O.Šare, o.Sjenica		
Vrsta teh. dokument.:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 258/4 i 259/1, K.O.Šare opština Sjenica i izgradnju vikend objekta sa 9 smeštajnih jedinica		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf :
Projektant - saradnik:		Licenca br.:	Paraf :
Naziv crteža: REGULACIONO-NIVELACIONO REŠENJE			
RAZMERA: R=1:1000	DATUM: Januar, 2026. god.	OZNAKA PROJEKTA: UP	LIST BR. 5



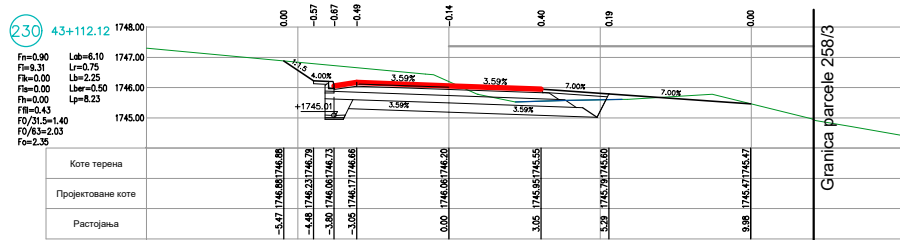
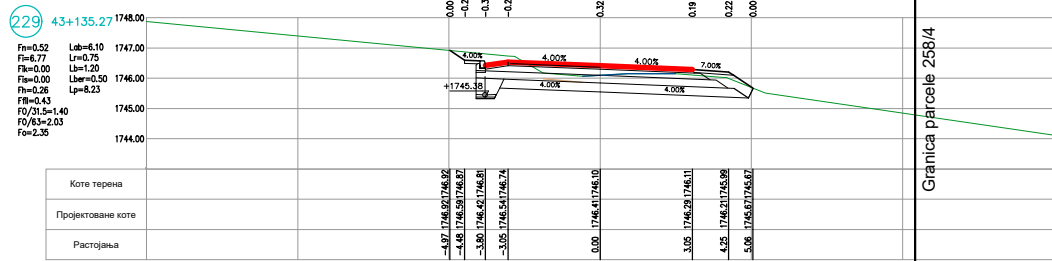
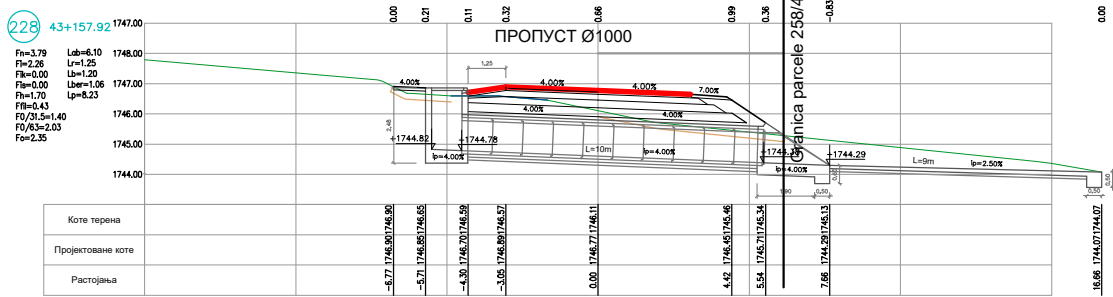
Poprečni profili priključka

 HS PROJEKT	Projektni biro „HS Projekt“ Haris Mujagić Preduzetnik Sjenica Vlasnik: Haris Mujagić dipl.ing.građ. Ul. Save Kovačevića bb. Sjenica		
Investitor:	Slavomir (Milan) Mihajlović		
Objekat:	Saobraćajni priključak za potrebe vikend naselja		
Datum izrade:	Jul 2025.		
Crtež:			
Razmera:	1:500	Br. lista:	8
Odgovorni proj.:	Semir Mujagić; licenca: 315 O781 16		
Vrsta tehn. dok.:	IRD - IDEJNO REŠENJE		
Deo projekta:	2 - projekat saobraćajnice		



Kote	Nagibi							
	Projektovane	Terena	4.00%	5.51%	18.97%	40.69%	46.20	1738.92
Stacionaža	1746.86	1746.86	1745.79	1746.64	1743.89	1741.99	1740.10	1738.92
	1746.86	1744.98	1742.70	1740.78	1739.32	1738.53		
Zakrivljenost 1/R		R=40.00						

Podužni profili priključka



Poprečni profili državnog puta IIA br.198

 HS PROJEKT	Projektni biro „HS Projekt“ Haris Mujagić Preduzetnik Sjenica Vlasnik: Haris Mujagić dipl.ing.građ. Ul. Save Kovačevića bb. Sjenica		
Investitor:	Slavomir (Milan) Mihajlović		
Objekat:	Saobraćajni priključak za potrebe vikend naselja		
Datum izrade:	Jul 2025.		
Crtež:			
Razmera:	1:500	Br. lista:	8
Odgovorni proj.:	Semir Mujagić; licenca: 315 O781 16		
Vrsta tehn. dok.:	IRD - IDEJNO REŠENJE		
Deo projekta:	2 - projekat saobraćajnice		

"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	SLAVOMIR MIHAJLOVIĆ		
Lokacija:	K.P. 258/4 i 259/1, K.O.Šare, o.Sjenica		
Vrsta teh. dokument.:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 258/4 i 259/1, K.O.Šare opština Sjenica i izgradnju vikend objekta sa 9 smeštajnih jedinica		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf.:
Projektant - saradnik:		Licenca br.	Paraf.:
Naziv crteža:	PRILOG REGULACIONO NIVELACIONOM R.		
RAZMERA: R=1:500	DATUM: Januar, 2026. god.	OZNAKA PROJEKTA: UP	LIST BR. 5A

KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
KO ŠARE

ZA K.P. BROJ 258/4 i 259/1 KO Šare

4
798
780

4
798
780



LEGENDA:

- PLANIRANI OBJEKTI
- KOTIRANJE
- RELATIVNE VISINSKE KOTE
- APSOLUTNE VIS. KOTE
- PEŠAČKI PRISTUPI OBJEKTU
- KOLSKI PRISTUP SA TVRDOM PODLOGOM
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- NISKO RASTINJE
- VISOKO RASTINJE

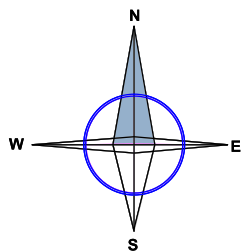
Izradio: GEO-INŽENJERING, TUTIN
Odgovorno lice: dipl. ing. geod. Hasim Malčević
Broj Licence: 01 0178 12
Datum snimanja : Mart 2025.god.



"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	SLAVOMIR MIHAJLOVIĆ		
Lokacija:	K.P. 258/4 i 259/1, K.O.Šare, o.Sjenica		
Vrsta teh. dokument.:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 258/4 i 259/1, K.O.Šare opština Sjenica i izgradnju vikend objekta sa 9 smeštajnih jedinica		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf :
Projektant - saradnik:		Licenca br.:	Paraf :
Naziv crteža:	PARTERNO REŠENJE		
RAZMERA: R=1:1000	DATUM: Januar, 2026. god.	OZNAKA PROJEKTA: UP	LIST BR. 6

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
KO ŠARE

ZA K.P. BROJ 258/4 i 259/1 KO Šare



Razmera 1:1000

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

LEGENDA:

- | | |
|---|----------------------------------|
|  | PLANIRANI OBJEKTI |
|  | APSOLUTNE VIS. KOTE |
|  | SAOBRAČAJ U MIROVANJU |
|  | KRIVE TRAGOVA MERODAVNOG VOZILA |
|  | SEPTIČKA JAMA (zapremine 8000 l) |
|  | IZVOD FEKALNE KANALIZACIJE |



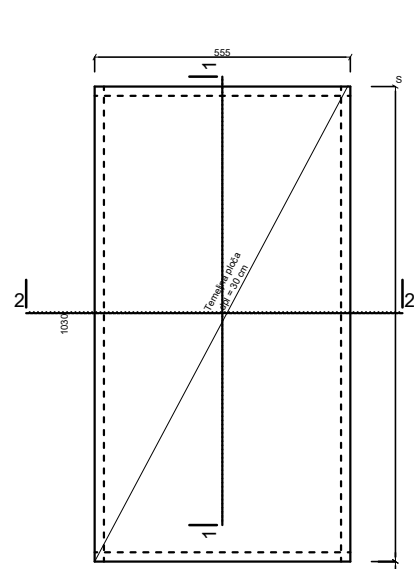
SEPTIČKA JAMA (ZA VIŠE OD 10 OSOBA):
ZAPREMINA: 8000 l
PREČNIK: 160 cm (1600mm)
DUŽINA: D=400 cm (4000 mm)



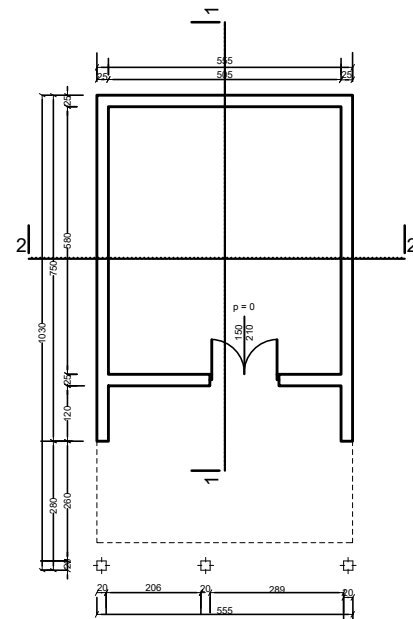
POLAGANJE SEPTIČKE JAME U ROV



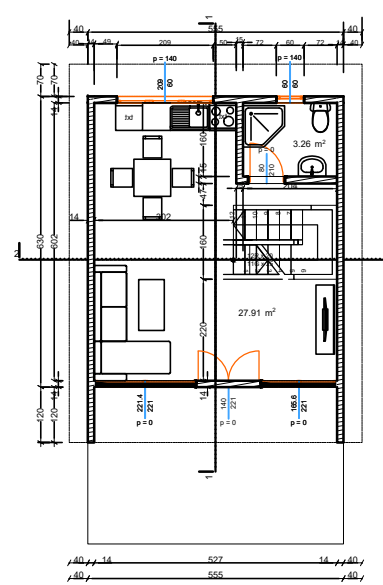
" SMART PROJEKT " Novi Pazar			
Investitor:	SLAVOMIR MIHAJLOVIĆ		
Lokacija:	K.P. 258/4 i 259/1, K.O.Šare, o.Šjenica		
Vrsta teh. dokument.:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 258/4 i 259/1, K.O.Šare opština Šjenica i izgradnju vikend objekta sa 9 smeštajnih jedinica		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf :
Projektant - saradnik:		Licenca br.:	Paraf :
Naziv crteža:	SINHRON PLAN INFRASTRUKTURE		
RAZMERA: R=1:1000	DATUM: Januar, 2026. god.	OZNAKA PROJEKTA: UP	LIST BR. 7



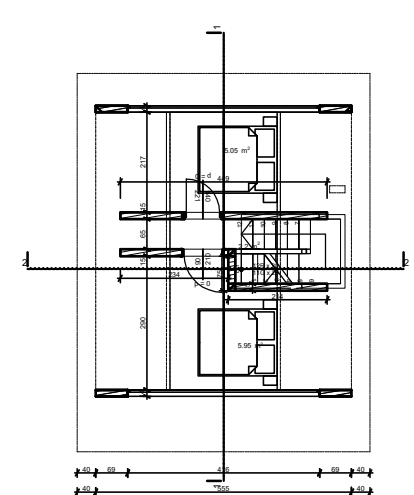
OSNOVA TEMELJA



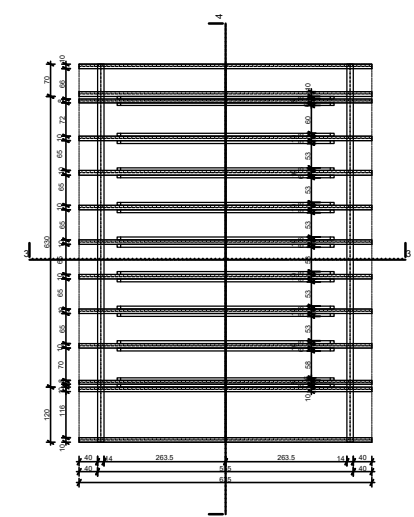
OSNOVA SUTERENA



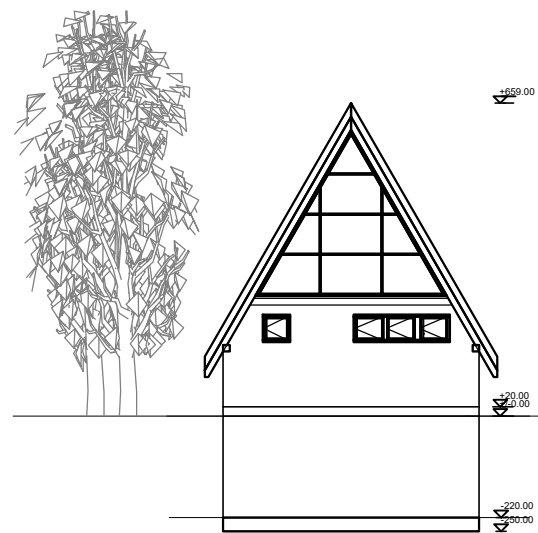
OSNOVA PRIZEMLJA



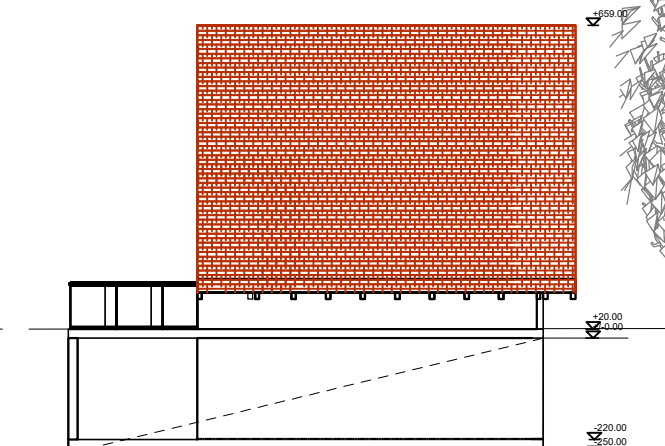
OSNOVA POTKROVLJA



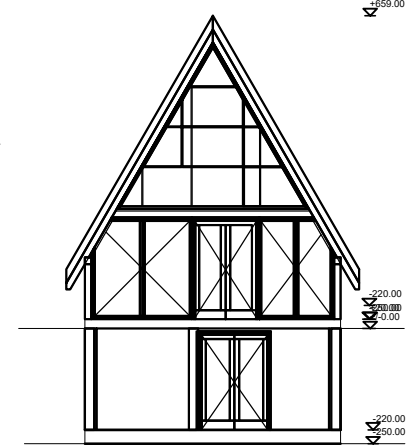
OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE



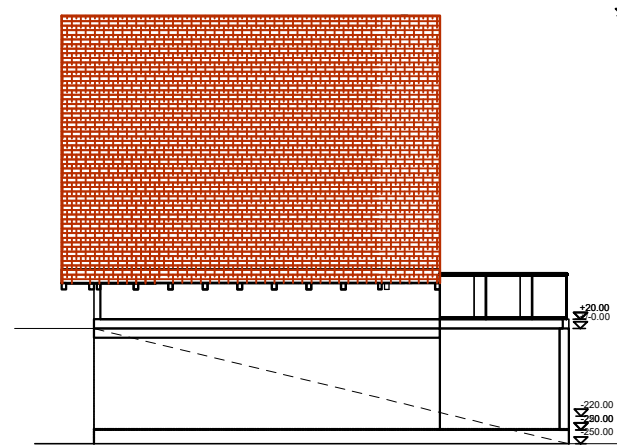
JUG-IST FASADA



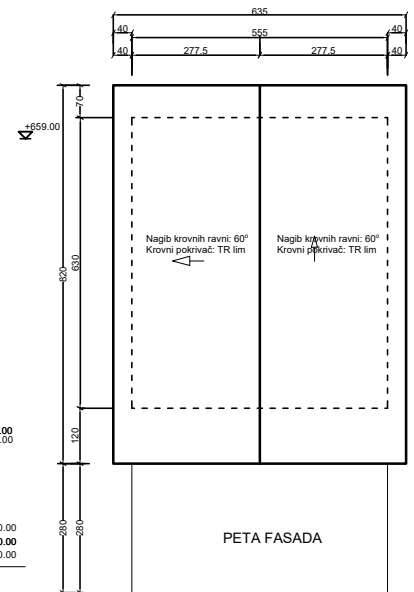
SEV-ZAP FASADA



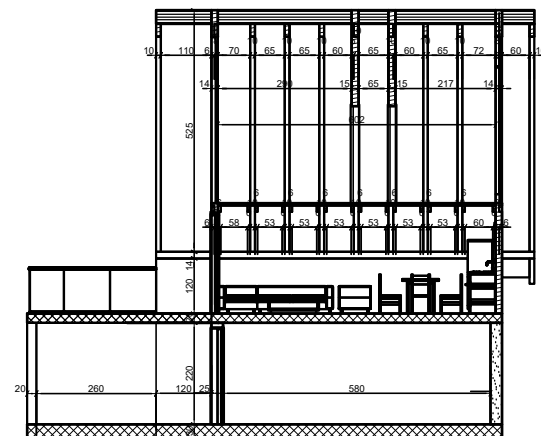
JUG-ZAP FASADA



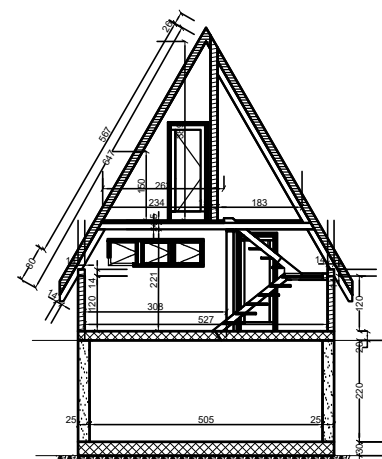
SEV-IST FASADA



PETA FASADA



PRESJEK 1/1



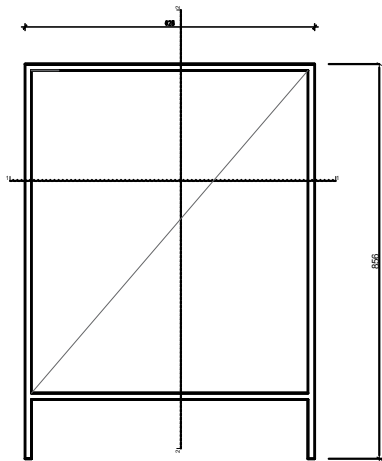
PRESJEK 2/2



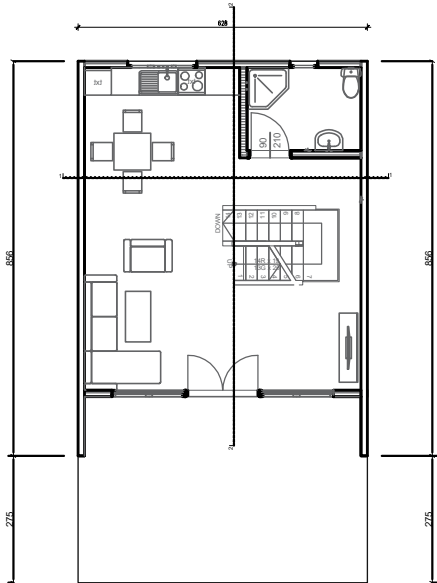
"SMART PROJEKT" Novi Pazar

Investitor:	SLAVOMIR MIHAJLOVIĆ		
Lokacija:	K.P. 258/4 i 259/1, K.O. Šare, o. Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 258/4 i 259/1, K.O. Šare opština Sjenica i izgradnju vikend objekta sa 9 smeštajnih jedinica		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf:
Projektant - saradnik:		Licenca br.:	Paraf:
Naziv crteža:	IDEJNO REŠENJE		
RAZMERA: R=1:1000	DATUM: maj, 2025. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 8

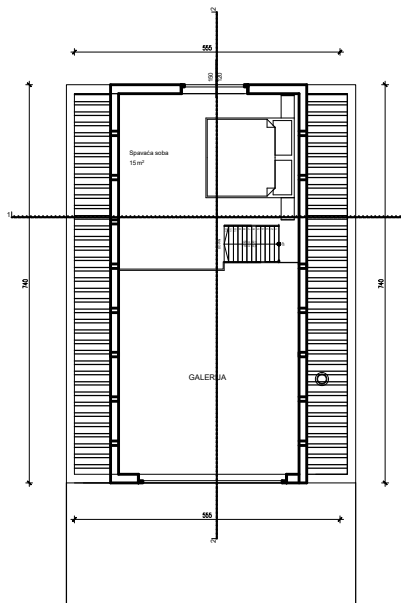
TIP 1 - 6 VIKENDICA Su+P+Pk



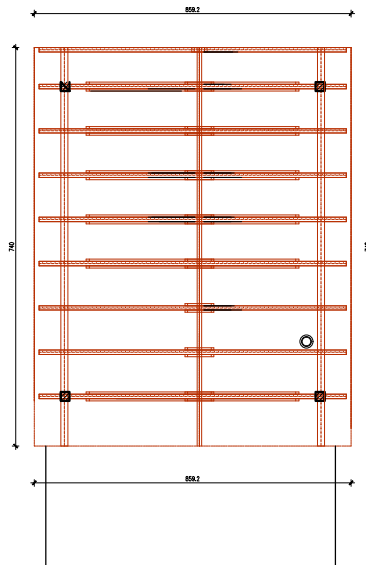
OSNOVA TEMELJA



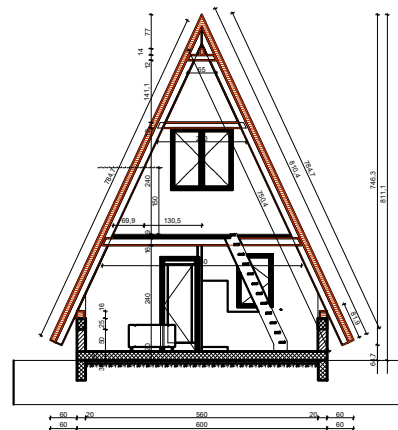
OSNOVA PRIZEMLJA



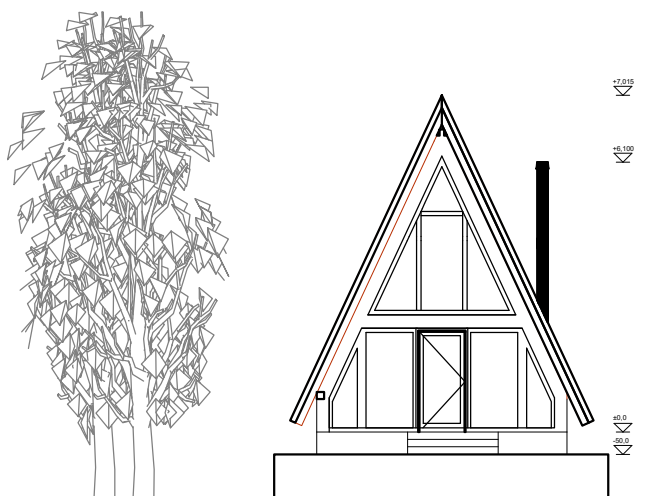
OSNOVA POTKROVLJA



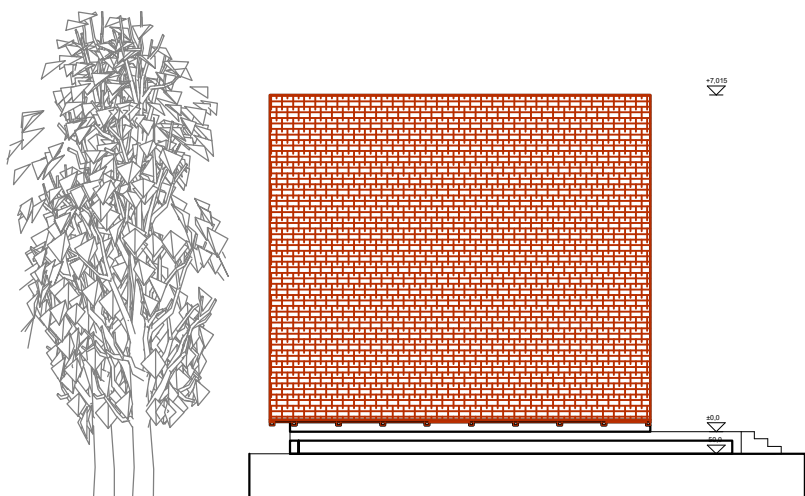
OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE



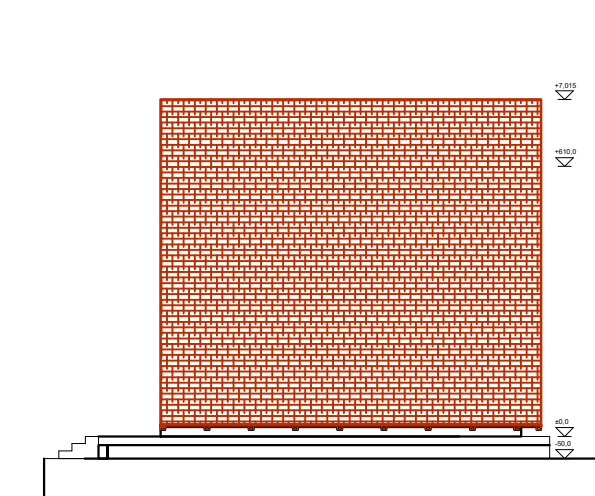
PRESJEK 1/1



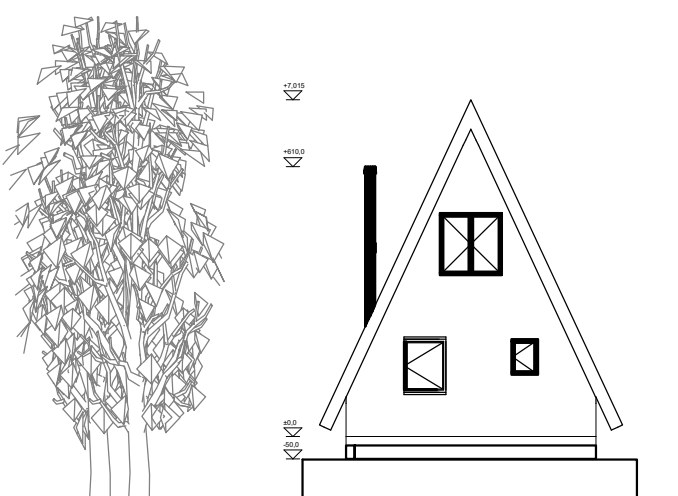
JUG-IST FASADA



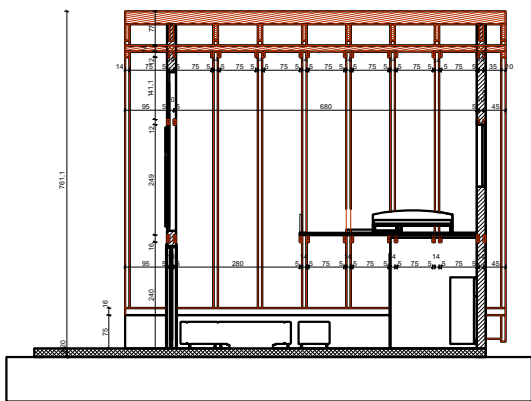
SEV-ZAP FASADA



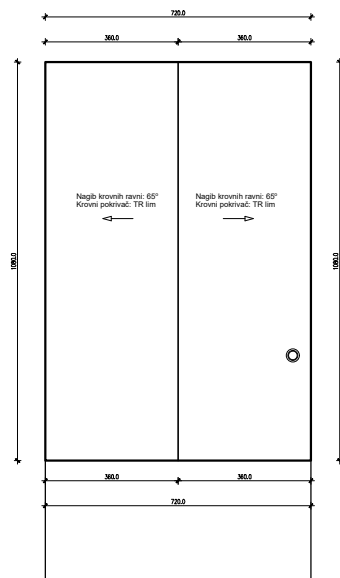
JUG-ZAP FASADA



SEV-IST FASADA



PRESJEK 2/2



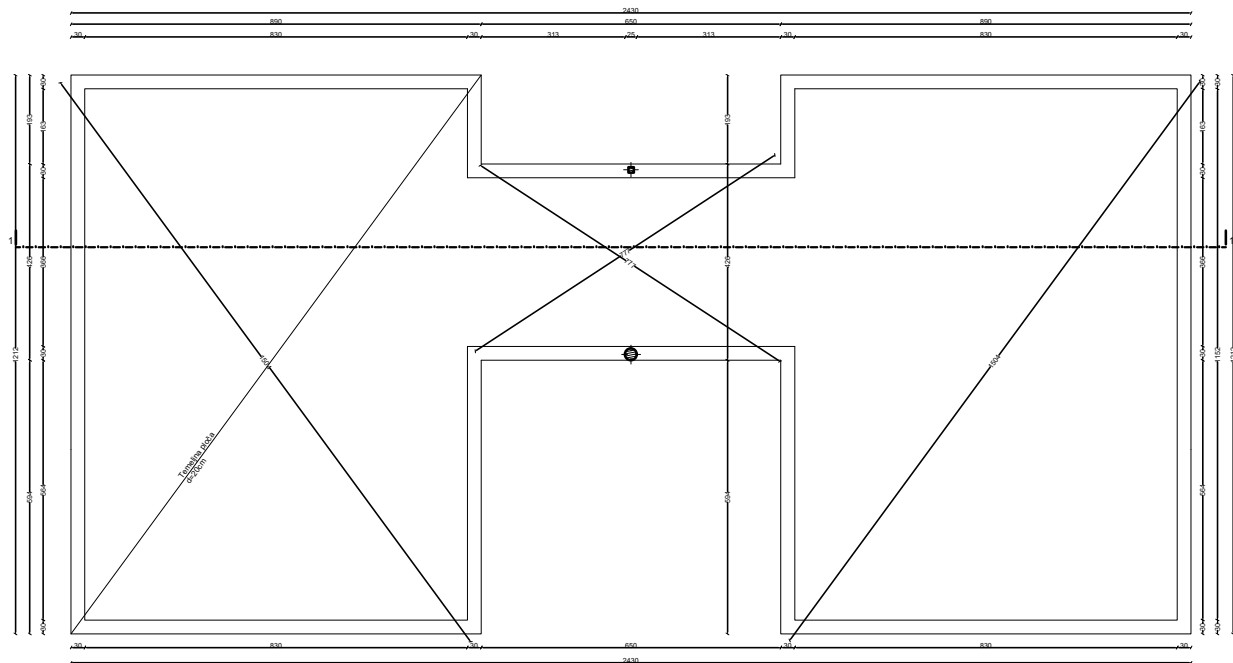
PETA FASADA



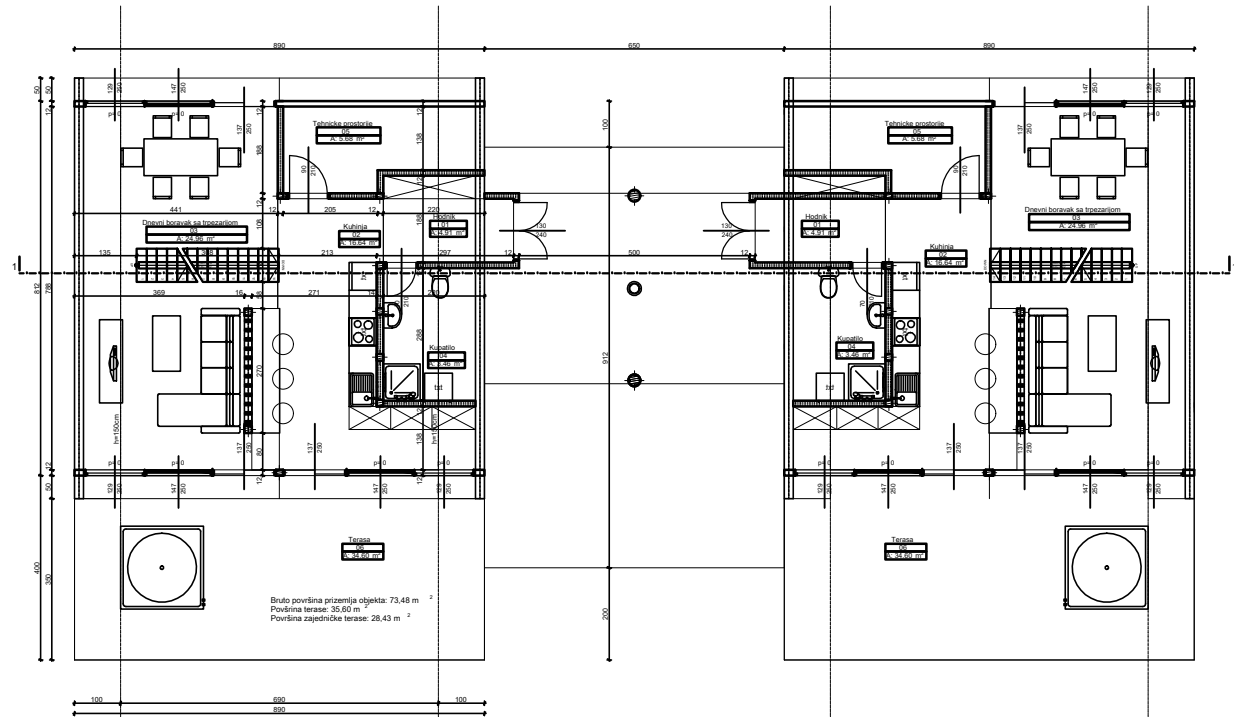
Hankija

TIP 2 - 1 VIKENDICA P+Pk

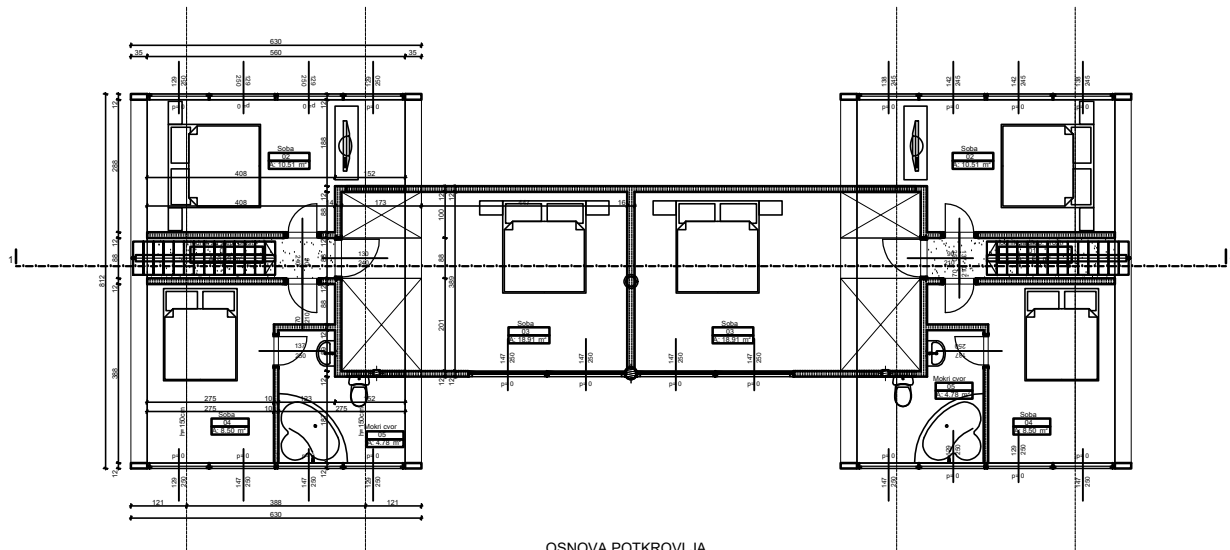
"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	SLAVOMIR MIHAJLOVIĆ		
Lokacija:	K.P. 258/4 i 259/1, K.O. Šare, o. Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 258/4 i 259/1, K.O. Šare opština Sjenica i izgradnju vikend objekta sa 9 smeštajnih jedinica		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf:
Projektant - saradnik:		Licenca br.:	Paraf:
Naziv crteža:	IDEJNO REŠENJE		
RAZMERA: R=1:1000	DATUM: maj, 2025. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 9



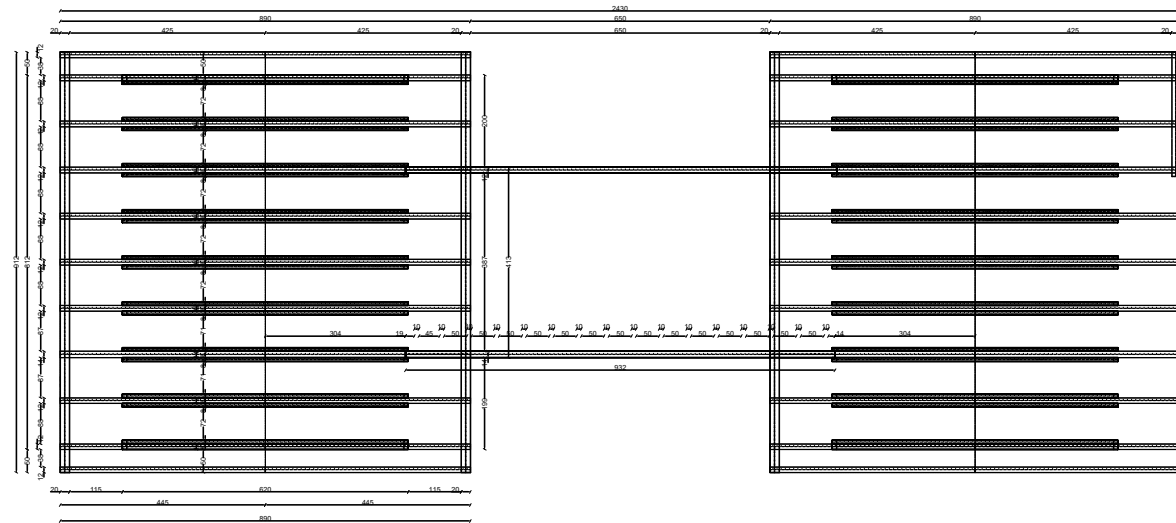
OSNOVA TEMELJA



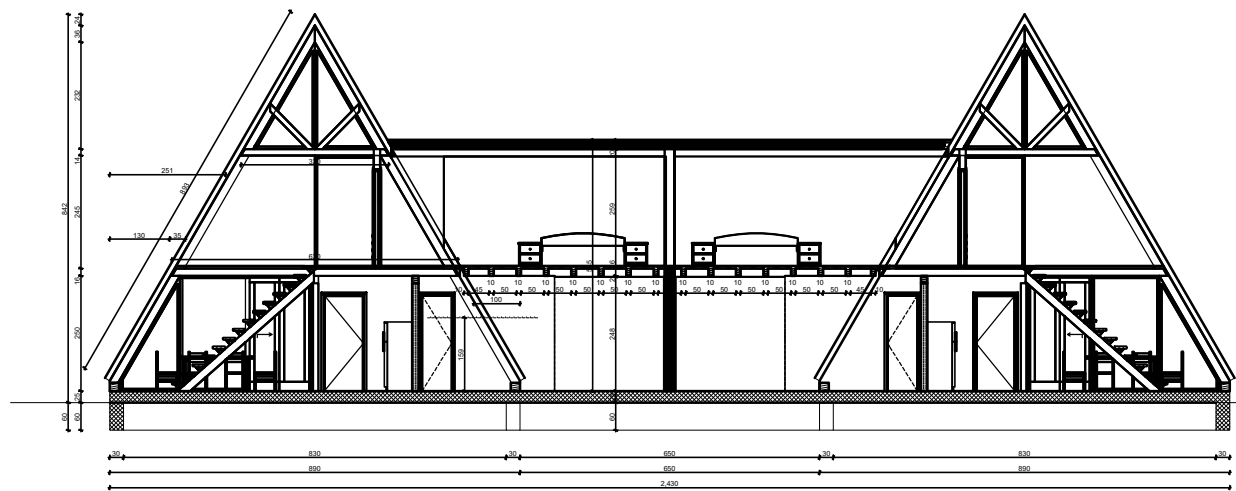
OSNOVA PRIZEMLJA



OSNOVA POTKROVLJA



OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE



PRESJEK 1/1

TIP 3 - 2 VIKENDICE P+Pk



"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	SLAVOMIR MIHAJLOVIĆ		
Lokacija:	K.P. 258/4 i 259/1, K.O. Šare, o. Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 258/4 i 259/1, K.O. Šare opština Sjenica i izgradnju vikend objekta sa 9 smeštajnih jedinica		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf:
Projektant - saradnik:		Licenca br.:	Paraf:
Naziv crteža:	IDEJNO REŠENJE		
RAZMERA: R=1:1000	DATUM: maj, 2025. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR. 10



TIP 3 - 2 VIKENDICE P+Pk



"SMART PROJEKT" Novi Pazar			
Investitor:	SLAVOMIR MIHAJLOVIĆ		
Lokacija:	K.P. 258/4 i 259/1, K.O. Šare, o. Sjenica		
Vrsta teh. dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 258/4 i 259/1, K.O. Šare opština Sjenica izgradnju vikend objekta sa 9 smeštajnih jedinica		
Odgovorni Urbanista:	Ganić Hankija dipl.inž.arh.	Licenca br.: 200 0735 04	Paraf :
Projektant - saradnik:		Licenca br.:	Paraf :
Naziv crteža:	IDEJNO REŠENJE		
ZAMERA: R=1:1000	DATUM: maj, 2025. god.	OZNAKA PROJEKTA: /	LIST BR: 11



REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA
Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i
zaštitu životne sredine
broj: 07-353-3/25
datum: 17.01.2025.god.

Postupajući po zahtevu podnosioca Slavomira Mihajlovića, ul.Potočac, Paraćin, za izdavanje informacije o lokaciji za katastarske parcele br: 258/4 i 259/1 KO Šare, na osnovu člana 53. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS", br.72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/12, 42/2013-odlika US, 50/2013-odluka US, 54/2013, 98/2013-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23), Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl.glasnik RS",br.32/2019), Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl.glasnik RS",br.22/2015) i Pravilnika o sadržini informacije o lokaciji i o sadržini lokacijske dozvole, ("Sl.glasnik RS",br.3/2010) izdaje se:

INFORMACIJA O LOKACIJI

Sa podacima o mogućnostima i ograničenjima gradnje na kat.parceli broj:258/4 i 259/1 KO Šare

Navedene katastarske parcele, data na kopiji plana broj: 953-148-48668/2024 koja je izdata 28.11.2024.god. od RGZ, služba za katastar nepokretnosti Sjenica,obuhvaćene suProstornim planomopštine Sjenice.

1. Planski dokument na osnovu kojeg se izdaje informacija o lokaciji je:

Prostorni plan opštine Sjenica, („Opštinski službeni glasnik„ br.7/2013).

Plan detaljne regulacije za izgradnju državnog puta IIA redabr.198, deonica: Preko Brdo – Odvračenica od km 34+976 (km 11+953) do km 46+707 (km0+166) („Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 01/2023).(Za navedeno područje urađen je PLAN DETALJNE REGULACIJE koridora infrastrukturena području Prostornog plana Parka prirode „Golija“ (Teritorija Opštine Sjenica) („Opštinski sl. gl. Sjenica“ br. 23/2018).Kako je prilikom izrade tehničke dokumentacije došlo do neznatnih odstupanja trase državnogputa IIA reda br.198, deonica: Preko Brdo – Odvračenica od km 34+976 (km 11+953) do km 46+707(km 0+166) izrađene su izmene Plana detaljne regulacije).

2. celina, odnosno zona u kojoj se nalazi parcela:Navedene katastarske parcele nalaze se u **zoni III** gde se uspostavlja režim planski kontrolisane izgradnje i korišćenja prostora, koji obezbeđuje zaštitu kvaliteta voda i zdravstvenu ispravnost vode izvorišta.

3. namena zemljišta: poljoprivredni rejoni-rejon intenzivnog mešovitog stočarstva.

Izgradnja stambenih i ekonomskih objekata poljoprivrednih domaćinstava u zoni postojećeg i planiranog građevinskog područja i kuće za odmor,

4. regulaciona i građevinska linija

građevinska linija na minimum 10,0m od regulacione linije prema državnom putu II reda.

5. pravila građenja: Izvod iz Prostornog plana opštine Sjenica;

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

1.4.4.1. Prostorni razvoj turizma-

Prema Prostornom planu Republike Srbije teritorija opštine Sjenica obuhvaćena je primarnim turističkim destinacijama Zlatar-Pešter i Golija. Osnovna planska postavka je da opština Sjenica i njeno regionalno okruženje (opštine Nova Varoš, Prijepolje, Ivanjica, Tutin i grad Novi Pazar) mogu da formiraju celovitu

turističku ponudu s jedinstvenim prirodnim, kulturološkim, etničkim i etnografskim odlikama, međunarodnog i nacionalnog značaja, koje će se razvijati u sklopu dve primarne turističke destinacije i turističkog klastera Središnja i Zapadna Srbija.

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

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

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

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

2.1.6. Pravila uređenja i građenja za objekte turističke namene

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

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

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

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

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

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

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

- preporučuje se izgradnja dva tipa novih objekata u funkciji ruralnog turizma: „gostinske smeštajne jedinice” kao osavremenjeni oblik vajata (optimalno 38 m² za dve sobe sa po tri ležaja i zajedničkim kupatilom i, po mogućnosti, sa zasebnim ulazom) i „gostinske kuće” (optimalno 50–60 m² za objekat sa dve sobe sa po tri ležaja, dnevnim boravkom i kupatilom);
- primenjuju se pravila za spoljni izgled objekta utvrđena u 2.1.4.9;
- maksimalna visina novog i rekonstruisanog objekta je 7,0 m (od kote prizemlja do slemena);
- ograđivanje građevinske parcele se ne preporučuje, a može se dozvoliti najviše do 1,2 m visine;
- pristup parceli se obezbeđuje direktnim izlazom na javni put, ili preko privatnih prolaza ili putem ugovora o službenosti, minimalne širine prolaza 5,0 m;
- parkiranje i garažiranje vozila obezbeđuje se na sopstvenoj građevinskoj parceli (po pravilu jedno parking mesto na dve smeštajne jedinice), izvan površine javnog puta.

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

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

Pravila uređenja i građenja kuća za odmor jesu:

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

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

Za rekonstrukciju objekta primenjuju se pravila utvrđena za izgradnju objekata.

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

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

6. uslovi priključenja na infrastrukturu:

- saobraćajna infrastruktura –parcela ima pristup na Državni putIIA redabr.198, deonica: Preko Brdo – Odvračenica.
- vodovodna mreža je preko manjih grupnih izvora a kanalizaciona mreža u ovom delu naselja nije urađena. Snabdevanje vodom ostalih naselja.Ostala seoska naselja na području opštine će se i u budućnosti snabdevati vodom iz kaptiranih karstnih izvora i bunara preko malih grupnih vodovoda za pojedina sela ili zaseoke, ili individualno za pojedinačna domaćinstva u razbijenim naseljima planinskog područja, odnosno prema uslovima JKP „Seoski vodovod“.
- Odvođenje otpadnih voda biće rešeno izgradnjom vododrživih septičkih jama;

elektroenergetski i TT uslovi: nove objekte priključiti po uslovima nadležnih preduzeća.

Uslovi za **paralelno vođenje** instalacija: Instalacije u zaštitnom pojasu državnog puta projektovati na propisanoj udaljenosti (najmanje 3m) od krajnje tačke poprečnog profila puta – nožice nasipa trupa državnog puta, ili spoljne ivice kanala za odvodnjavanje, na način određen planskim dokumentom i uslovima nadležnih institucija;

ne dozvoljava se vođenje instalacija po bankini, po kosinama nasipa državnog puta, kroz jarkove i kroz lokacije koje mogu inicirati otvaranje klizišta ili ugroziti kosine nasip državnog puta, a posebno one koje mogu direktno ili indirektno ugroziti elemente putnog profila državnog puta,

Uslovi za **ukrštanje** predmetnih instalacija sa putem – da se ukrštanje sa putem predvidi isključivo mehaničkim podbušivanjem ispod trupa državnog puta, upravno na državni put.

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

8. formiranje građevinske parcele- Postojeća ili planirana parcela mora biti u skladu sa

Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. glasnik RS“, br.22/2015).

Kako bi se stvorili uslovi za izdavanje lokacijskih uslova i građevinske dozvole za izgradnju novih objekata neophodna je izrada Urbanističkog projekta. Urbanistički projekat sadrži tekstualni i grafički deo u skladu sa članom 77. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/19).

Planirana parcela mora biti u skladu sa Planom detaljne regulacije za izgradnju državnog puta IIA redabr.198, deonica: Preko Brdo – Odvračenica od km 34+976 (km 11+953) do km 46+707 (km 0+166) („Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 01/2023).

Analitičko-geodetski elementi regulacije državnog puta II reda na delu katastarske parcele 258/4 i 259/1 KO Šare.

1640	7442248.19	4798740.30
1641	7442263.00	4798725.30
1642	7442276.40	4798709.16
1643	7442286.08	4798694.23
1644	7442297.33	4798671.17
1645	7442305.94	4798645.62
1646	7442309.97	4798621.83
1647	7442310.70	4798614.22
1648	7442311.14	4798605.25
1649	7442311.32	4798599.06
1650	7442311.40	4798591.94
1651	7442311.21	4798584.03
1652	7442310.12	4798573.44
1653	7442307.81	4798565.38
1654	7442305.73	4798560.62
1655	7442303.36	4798555.70
1656	7442299.81	4798547.19
1657	7442296.83	4798537.70
1658	7442294.04	4798521.79
1659	7442291.80	4798499.58
1660	7442287.69	4798483.69
1661	7442283.74	4798469.94
1662	7442281.23	4798461.45
1663	7442277.34	4798448.75
1664	7442272.98	4798434.27
1665	7442270.17	4798423.89
1666	7442267.98	4798415.70
1667	7442265.59	4798407.43
1668	7442262.13	4798397.72
1669	7442260.51	4798394.31
1670	7442256.85	4798389.07

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

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

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

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

10. posebni uslovi- nema posebnih uslova

Seizmološke karakteristike područja –veličina tektonskih mogućih, najvećih magnituda u seizmičkom bloku Sjenice iznosi: $M_{max}=5,6$ $M_0=8,2^\circ$ MCSH=8km.

informacija o lokaciji nije osnov za izdavanje građevinske dozvole.

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

Urbanistički projekat dostaviti u analognom i digitalnom obliku.

Sastavni deo informacije o lokaciji je grafički prilog: Izvod iz Prostornog plana opštine Sjenica

- Referalna karta 1-osnovna namena prostora

- Izvod iz Plan detaljne regulacije za izgradnju državnog puta IIA redabr.198, deonica:

Preko Brdo– Odvračenica

OBRADILA

JASMINKA ROŽAJAC,dipl.ing.arh RUKOVODILAC ODELJENJA

KARIŠIK OSMAN, dipl.pravnik



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Сјеница

Милорада Јовановића 66

Број: 953-148-48668/2024

КО: Шаре

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

258/4

Размера штампе: 1:2000



НАПОМЕНА: Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 2156, Закона о РАТ, у износу од 1340.00 динара.

Датум и време издавања:

28.11.2024 године у 09:16



Овлашћено лице:

М.П.

Danko Milikic

28.11.2024. 10:19:08

Одштампани примерак оригиналног електронског документа



Република Србија

Републички геодетски завод

Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 12.5.2025. 10:36:42

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	053d13a1-c72e-4bfb-a0b2-8a59f198813a
Матични број општине:	71072
Општина:	СЈЕНИЦА
Матични број катастарске општине:	739855
Катастарска општина:	ШАРЕ
Датум ажурности:	09.05.2025. 14:24
Служба:	СЈЕНИЦА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ВИЈЕНАЦ
Број парцеле:	258/4
Површина m²:	9923
Број извода (*):	1083
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 7. КЛАСЕ
Површина m²:	9923
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	МИХАЈЛОВИЋ (МИЛАН) СЛАВОМИР
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележба парцеле	
*** Нема забележбе ***	
* Ранији број листа непокретности.	



Република Србија

Републички геодетски завод

Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 12.5.2025. 10:37:35

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	616b05ea-52a4-4bc3-824c-d2b48f182cf6
Матични број општине:	71072
Општина:	СЈЕНИЦА
Матични број катастарске општине:	739855
Катастарска општина:	ШАРЕ
Датум ажурности:	09.05.2025. 14:24
Служба:	СЈЕНИЦА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ВИЈЕНАЦ
Број парцеле:	259/1
Површина m²:	7086
Број извода (*):	1083
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ПАШЊАК 5. КЛАСЕ
Површина m²:	7086
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	МИХАЈЛОВИЋ (МИЛАН) СЛАВОМИР
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележба парцеле	
*** Нема забележбе ***	
* Ранији број листа непокретности.	

” AGENCIJA ZA PREMIER NEPOKRETNOSTI GEO-INŽENJERING
MALIĆEVIĆ HASIM PR ” TUTIN

36320 Tutin, Maršala Tita 8 Tel. 063 600-280

Matični broj – 55540667 PIB 101347363, šifra delatnosti. 7490, žiro račun: 160-319721-49

SVESKA br.2

Naš broj : 6/2025

**PROJEKAT GEODETSKOG
OBELEŽAVANJA**

ZA PREPARCELACIJU KAT. PARCELA

258/4 i 259/1

KO ŠARE

Sjenica

Sjenica, April 2025. godine

” AGENCIJA ZA PREMIER NEPOKRETNOSTI GEO-INŽENJERING
MALIĆEVIĆ HASIM PR ” TUTIN

36320 Tutin, Maršala Tita 8 Tel. 063 600-280

Matični broj – 55540667 PIB 101347363, šifra delatnosti. 7490, žiro račun: 160-319721-49

**PROJEKAT GEODETSKOG
OBELEŽAVANJA**

ZA PREPARCELACIJU KAT. PARCELA

***258/4 i 259/1
KO ŠARE***

Sjenica

INVESTITOR : Mihajlović Slavomir iz Praćina

OBRAĐIVAČ : GEO INŽENJERING Tutin

Odgovorni projektant : _____
Hasim Malićević dipl inž geod



Direktor : _____



Sjenica, April 2025. godine

Projekat geodetskog obeležavanja

SADRŽAJ PROJEKTA OBELEŽAVANJA

1. OPŠTI DEO

- 1.1 Dokaz o registraciji**
- 1.2 Rešenje o ispunjenosti uslova**
- 1.3 Licenca**
- 1.4 Projektni zadatak**

2. OPŠTI PODACI

- 2.1 Podaci o investitoru i lokaciji**
- 2.2 Podaci o projektu parcelacije / preparcelacije**
- 2.3 Preuzeti podaci iz SKN Sjenica**

3. PROJEKTNO REŠENJE

- 3.1 Tehnički uslovi za izvođenje**
- 3.2 Razrada planirane parcelacije**
- 3.3 Kontrola obeležavanja**
- 3.4 Kontrola površina**

4. GRAFIČKI PRILOZI

- 4.1 Plan formiranja građ.parcele list 1**

5. PRILOG pravni osnov

6. PRILOG

- 6.1 Računanje elementa obeležavanja**
- 6.2 Tahimetrski zapisnik obeležavanja**
- 6.3 Tačnost i kontrola obeležavanja građevinskih
parcela**
- 6.4 Mere zaštite na radu**
- 6.5 Mere zaštite životne sredine**

” AGENCIJA ZA PREMIER NEPOKRETNOSTI GEO-INŽENJERING
MALIĆEVIĆ HASIM PR ” TUTIN

36320 Tutin, Maršala Tita 8 Tel. 063 600-280

Matični broj – 55540667 PIB 101347363, šifra delatnosti. 7490, žiro račun: 160-319721-49

1.OPŠTI DEO

**” AGENCIJA ZA PREMIER NEPOKRETNOSTI GEO-INŽENJERING
MALIĆEVIĆ HASIM PR ” TUTIN**

36320 Tutin, Maršala Tita 8 Tel. 063 600-280

Matični broj – 55540667 PIB 101347363, šifra delatnosti. 7490, žiro račun: 160-319721-49

P R O J E K T N I Z A D A T A K

Na osnovu urbanističkog projekta i plana parcelacije katastarske parcele broj 258/4 i 259/1 KO Šare , opština Sjenica, koji je izradila firma „SMART PROJEKT“ NOVI PAZAR iz Novog Pazara, izraditi Projekat geodetskog obeležavanja za jednu građevinsku parcelu na osnovu kojeg će se izvršiti prenošenje novoformiranih parcela na terenu.

INVESTITORI:

Mihajlović Slavomir

” AGENCIJA ZA PREMIER NEPOKRETNOSTI GEO-INŽENJERING
MALIĆEVIĆ HASIM PR ” TUTIN

36320 Tutin, Maršala Tita 8 Tel. 063 600-280

Matični broj – 55540667 PIB 101347363, šifra delatnosti. 7490, žiro račun: 160-319721-49

2.OPŠTI PODACI

” AGENCIJA ZA PREMIER NEPOKRETNOSTI GEO-INŽENJERING
MALIĆEVIĆ HASIM PR ” TUTIN

36320 Tutin, Maršala Tita 8 Tel. 063 600-280

Matični broj – 55540667 PIB 101347363, šifra delatnosti. 7490, žiro račun: 160-319721-49

2.1. Podaci o investitoru i lokaciji

Na zahtev investitora pristupilo se izradi Projekta geodetskog obeležavanja za kp.br.: **258/4 i 259/1 KO Šare**.

kp.br. 258/4 KO Šare je upisane u listu nepokretnosti br. **1083 KO Šare**, na mestu zvanom „Vijenac“ u površini od $P=0,99.23ha$, kao poljoprivredno zemljište, njiva 7.klase, privatna svojina na ime investitora Mihajlović Slavomira iz Paraćina sa udelom od 1/1.

kp.br. 259/1 KO Šare je upisane u listu nepokretnosti br. **1083 KO Šare**, na mestu zvanom „Vijenac“ u površini od $P=0,70.86ha$, kao poljoprivredno zemljište, pašnjak 5.klase, privatna svojina na ime investitora Mihajlović Slavomira iz Paraćina sa udelom od 1/1.

2.2. Podaci o projektu parcelacije/Preparcelacije

Planski dokumenat na osnovu koga je izrađen Projekat parcelacije/preparcelacije **kp.br. 258/4 i 259/1 KO Šare** je Prva, Druga, Treća i Četvrta izmena i Dopuna PGR-e Sjenica (usvojene 20.12.2021.godine „Opštinski sl.gl.br.26/2021). Na osnovu ovog dokumenta izdata je INFORMACIJA O LOKACIJI broj: 07-353-3/2025 od 17.01.2024.godine. Projekat je urađen od strane „**SMART PROJEKT**“ **NOVI PAZAR iz Novog Pazara**, glavni i odgovorni urbanista Ganić Hankija dipl.inž.arh. br licence 200 0735 04.

2.3. Preuzeti podaci iz SKN Sjenica

Podaci preuzeti iz SKN Sjenica, i to podaci o geodetskoj osnovi, podaci detaljnog premera i održavanje premera predmet br. 952-148-22746/2025, od 27.03.2025.godine.

” AGENCIJA ZA PREMIER NEPOKRETNOSTI GEO-INŽENJERING
MALIĆEVIĆ HASIM PR ” TUTIN

36320 Tutin, Maršala Tita 8 Tel. 063 600-280

Matični broj – 55540667 PIB 101347363, šifra delatnosti. 7490, žiro račun: 160-319721-49

3.PROJEKTNO REŠENJE

” AGENCIJA ZA PREMIER NEPOKRETNOSTI GEO-INŽENJERING MALIĆEVIĆ HASIM PR ” TUTIN

36320 Tutin, Maršala Tita 8 Tel. 063 600-280

Matični broj – 55540667 PIB 101347363, šifra delatnosti. 7490, žiro račun: 160-319721-49

3.1 Tehnički uslovi za izvođenje

3.1.1 Pravni osnov za izradu Projekta

Pravni osnov za izradu projekta parcelacije sadržan je u :

Zakon o planiranju i izgradnji član 65.(Službeni glasnik Republike Srbije, broj 72/2009, 81/2009,64/2010,24/2011,121/12,42/2013-odlukaUS, 50/2013,- odluka US, 54/2013,98/20136, - odlukaUS, 132/2014 i 145/2014) i prema Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja(“Sl.glasnik RS”, br.64/2015).Sastavni deo projekta parcelacije je projekat geodetskog obeležavanja.

3.1.2 Pojam i cilj projekta obeležavanja

Projekat obeležavanja se radi u cilju pravilnog i efikasnog sprovođenja i realizovanja plana parcelacije i drugih urbanističkih planova .

Ovaj projekat treba da omogući da se urbanistički planovi realizuju kako dinamički tako i tehnički .

Dinamički aspekt sprovođenja plana ogleda se u tome što se njime omogućuje skraćanje vremena za sagledavanje problema prenosa podataka na teren i realizaciju istog svodi na najkraće moguće vreme .

Tehnički aspekt sastoji se u sledećem :

- analizira se geodetska osnova neophodna za realizaciju urbanističkog projekta .
- daju se smernice za izbor metode rada pri obeležavanju
- vrši se analitička obrada podataka obeležavanja
- daje se grafička obrada podataka obeležavanja

3.1.3 Izvod iz odgovarajućih propisa

Propisi kojih se treba pridržavati prilikom realizacije tj prenošenja projekta parcelacije na teren su doneseni od strane Republičkog geodetskog zavoda i to u skladu sa Zakonom o državnom premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima. (Službeni glasnik RS, br 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96, 34/2001, 25/2002, 72/2009, 18/2010 i 996/2015)

Podzakonski akti koji detaljnije razrađuju ovu oblast a u neposrednoj su vezi sa realizacijom projekta obeležavanja su :

1. Na osnovu Zakona o državnom premeru i katastru (Službeni glasnik RS, br.72/09,18/10,65/13,15/15,-US 96/15)o tehničkim normativima i metodama snimanja detalja kod premera zemljišta .
2. Instrukcija za izradu i održavanje geodetske osnove za snimanje detalja donesena 1997. godine .
3. Instrukcija za održavanje katastra nepokretnosti donesena januara 2000.godine
4. Uredba o primeni tehnologije globalnog pozicionog sistema u okviru premera nepokretnosti, Beograd oktobar 2002 god.

Pravilnik o katastarskom premeru i katastru nepokretnosti i realizaciji geodetskih obeležavanja građevinskih parcela Sl.gl.RS br. 7/2016 od 29. Januara 2016godine,član 9.

” AGENCIJA ZA PREMIER NEPOKRETNOSTI GEO-INŽENJERING MALIĆEVIĆ HASIM PR ” TUTIN

36320 Tutin, Maršala Tita 8 Tel. 063 600-280

Matični broj – 55540667 PIB 101347363, šifra delatnosti. 7490, žiro račun: 160-319721-49

3.1.4 Konceptija obeležavanja

Konceptija obeležavanja zasnovana je na sledećoj osnovi :

1. Obeležavanje sprovesti sa tačaka geodetske osnove koristeći analitičke podatke za obeležavanje .
2. Tačke geodetske osnove sa kojih se vrši obeležavanje treba da zadovoljavaju propisanu tačnost u horizontalnom smislu tj da su određene u relativnoj tačnosti $f_r \leq 1 : 10000$ za vlakove osnovne mreže i $f_r \leq 1 : 6000$ za vlakove dopunske mreže .
3. Obeležavanje se sprovodi koristeći jednu od sledećih metoda: polarnom metodom , ortogonalnom ili GPS (stakeout) metodom u svemu prema pravilničkim odredbama predviđenim za ove metode .
4. Obeležavanje tačke stabilizovati propisnim belegama.
5. Obeležavanje sprovesti odgovarajućim priborom koji je predviđen za ovu vrstu posla.
6. U slučaju uništenja postojeće geodetske osnove izvršiti obnovu iste ili uspostaviti novu vodeći računa o izboru mesta i tačaka koje se moraju preneti na teren.
7. Za tačke za koje se ustanovi da se sa postojeće mreže ne može izvršiti obeležavanje izvršiti pugušćenje mreže ili izvršiti izbor druge metode obeležavanja .

3.1.5 Uslovi tačnosti

Da bi se ispoštovali tehnički kriterijumi tačnosti obeleženih tačaka neophodno je da se ispune neki od sledećih predhodnih uslova :

1. Uslov mreže

Geodetska mreža sa koje je vršeno snimanje ažurne geodetske podloge treba da ispuni uslove zahtevane tačnosti za razred koji je propisan za posmatrano područje .

Maksimalna razlika između direktno merenih dužina i dužina dobijenih računskim putem mora se nalaziti u granicama koje važe za računanje dozvoljenih odstupanja prilikom računanja koordinata poligonskih tačaka u vlaklu merenom po terenu prve kategorije, određuje se prema formuli:

$$\Delta S = 0.0035 * \sqrt{S} + 0.0002 * S + 0.05$$

Maksimalna razlika između direktno merenih uglova i uglova dobijenih iz koordinata ne sme preći vrednost koja se određuje prema formuli:

$$\Delta \beta = \frac{\sqrt{3} * m_p}{S} * 206265''$$

gde je: m_p – ukupna srednja greška položaja tačke geodetske osnove (koja se može usvojiti da ne prelazi 10 cm), a

S –srednja vrednost dužine između tačaka geodetske osnove,

Po uvidu u urbanistički projekat , zbog izgradnje novih objekata kao i planirane izgradnje neke od tačaka će biti uništene a neke zatvorene, pa se projektom obeležavanja daje i skica rasporeda novih tačaka ako ih je potrebno uspostaviti, kao i predlog načina računanja istih .

Za tačke detalja katastarskih parcela dobijenih iz originalnih podataka premera ili iz održavanja premera , ustanoviti da li su snimane sa istih tačaka sa kojih je snimana ažurna geodetska podloga , da li su tačke sa kojih je računato stanje po katastru otkrivene i preopažane prilikom snimanja ažurne geodetske podloge .

” AGENCIJA ZA PREMIER NEPOKRETNOSTI GEO-INŽENJERING MALIĆEVIĆ HASIM PR ” TUTIN

36320 Tutin, Maršala Tita 8 Tel. 063 600-280

Matični broj – 55540667 PIB 101347363, šifra delatnosti. 7490, žiro račun: 160-319721-49

2. Izbor metode rada

Polarna metoda obeležavanja tačaka zadovoljava neophodne uslove tačnosti za prenos projekta na teren . Pri tome je dovoljno obeležavanje u jednom polugirusu ako instrument ima kolimacionu grešku u propisanim opsezima u suprotnom obeležavanje vršiti u oba položaja durbina a kao ispravno merenje uzeti sredinu iz oba položaja . Pojedini savremeni instrumenti imaju automatsku popravku kolimacione greške samo je treba povremeno ispitati i vrednosti ažurirati u memoriju instrumenta .

Dužine ne treba meriti u traking modu kod elektronskih stanica nego koristiti standardan način merenja ili precizni .

Ortogonalna metoda iako se retko koristi u zadnje vreme može biti korisna u uzidanom gradskom jezgri za obeležavanje .

GPS (stakeout) metoda može se koristiti u manje uzidanom delu terena pri čemu se podrazumeva da je prethodno izvršena položajna i vertikalna lokalizacija transformacionih parametara .

3. Izbor opreme za rad

Za polarnu metodu obeležavanja .

Instrument za obeležavanje treba da je ispitan i rektifikovan i da ima atest ovlašćene ustanove za ispitivanje pribora i da atest nije stariji od dve godine .

Instrument treba da zadovoljava sledeće minimalne zahteve u pogledu tačnosti :

- Tačnost dužina 5 + 5 ppm
- Tačnost uglova 9 " po DIN 18723

ili tačniji .

3.1.6 Kontrolama tačnosti geodetske osnove

Sva dužinska odstupanja su u granicama dozvoljenih.

Strana	Dužina		ΔS	
	iz koordinata (T)	mereno (M)	strane (T-M)	dozvoljeno
P286 –V821	370,295	370,270	0,025	$\pm 0,043$
P286 –V837	664,615	664,645	-0,030	$\pm 0,069$

Sva uglovna odstupanja su u granicama dozvoljenih

Ugao ☉ -stanica- ☉	β		$\Delta\beta$	
	iz koordinata (T)	mereno (M)	ugla (T-M)	dozvoljeno
P286 –V821	0° 00' 00 "	0° 00' 00 "		
P286 –V837	88° 57' 40 "	88° 56' 05 "	0° 01 '35"	$\pm 0° 04'57"$

3.1.7 Stabilizacija

Stabilizacija mreže i međnih tačaka treba se sprovoditi po važećim propisima za važeći razred .

” AGENCIJA ZA PREMIER NEPOKRETNOSTI GEO-INŽENJERING
MALIĆEVIĆ HASIM PR ” TUTIN

36320 Tutin, Maršala Tita 8 Tel. 063 600-280

Matični broj – 55540667 PIB 101347363, šifra delatnosti. 7490, žiro račun: 160-319721-49

3.2. Razrada projekta geodetskog obeležavanja

Projekat geodetskog obeležavanja se radi na osnovu preuzetih podataka o geodetskoj osnovi , preuzetih podataka o detaljnim tačkama postojeće preparcelacije i podacima iz Informacije o lokaciji .

Za realizaciju ovog Projekta geodetskog obeležavanja uvidom u postojeću geodetsku osnovu i stanje izgrađenosti na posmatranoj lokaciji a i zbog izbora polarne metode prenosa građevinskih parcela predviđeno je korišćenje postojeće geodetske osnove za obeležavanje građevinske parcele predviđene urbanističkim projektom .

Koordinate tačaka geodetske osnove date su u sledećoj tabeli :

SPISAK KOORDINATA I NADMORSKIH VISINA TAČAKA GEODETSKE OSNOVE							
Oznaka broj i naziv tačke	Gde su sračunate i kote i koordinate	Ordinata Y m	Apcisa X m	Visine nad Jadran morem H m	Br S.D. za linijske tačke	Kako je obeleženo	Primedba
K.O. Šare							
P286		7442291.17	4798701.81				
V821		7442278.56	4798331.73	1746.74			
V837		7441626.64	4798712.43	1681.82			

Tabelarni prikaz koordinata detaljnih tačaka **postojeće** parcele date su u sledećoj tabeli .

SPISAK KOORDINATA TAČAKA DETALJA NOVE PARCELACIJE							
Oznaka broj i naziv tačke	Gde su sračunate i kote i koordinate	Ordinata Y m	Apcisa X m	Visine nad Jadran morem H m	Br S.D. za linijske tačke	Kako je obeleženo	Primedba
GP 1							
1		7442305.77	4798560.15				
2		7442293.59	4798558.51				
3		7442291.05	4798558.99				
4		7442266.05	4798559.40				
5		7442234.83	4798559.91				
6		7442229.34	4798586.52				
7		7442206.82	4798611.66				
8		7442172.12	4798644.98				
9		7442144.58	4798657.77				
10		7442161.69	4798678.94				
11		7442180.55	4798702.27				

Projekat geodetskog obeležavanja

” AGENCIJA ZA PREMIER NEPOKRETNOSTI GEO-INŽENJERING MALIĆEVIĆ HASIM PR ” TUTIN

36320 Tutin, Maršala Tita 8 Tel. 063 600-280

Matični broj – 55540667 PIB 101347363, šifra delatnosti. 7490, žiro račun: 160-319721-49

12		7442185.96	4798699.15				
13		7442198.30	4798689.93				
14		7442209.04	4798680.38				
15		7442212.77	4798676.26				
16		7442238.81	4798708.47				
17		7442257.17	4798731.20				
18		7442262.99	4798725.30				
19		7442276.40	4798709.16				
20		7442286.08	4798694.23				
21		7442297.33	4798671.17				
22		7442305.94	4798645.62				
23		7442309.97	4798621.83				
24		7442310.70	4798614.22				
25		7442311.14	4798605.25				
26		7442311.32	4798599.06				
27		7442311.40	4798591.94				
28		7442311.21	4798584.03				
29		7442310.58	4798577.86				

Spisak koordinata novih tačaka za parcelaciju :

Formiranje građevinskih i katastarskih parcela po planu parcelacije prikazano je u sledećoj tabeli:

Br.	Spisak graničnih tačaka GP	Primedba
GP1	1, 2, 3, 4, 5,6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ,13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29	

Podaci obeležavanja građevinskih parcela dati su u obrascima **PRILOG 6** a grafički prikaz obeležavanja u **Planu obeležavanja listn 2**.

3.4. Kontrola obeležavanja

Kontrolu obeležavanja izvršiti na jedan od sledećih načina

1. Metoda kontrole frontovima

Kontrola obeležavanja se može izvršiti merenjem frontova između obeleženih tačaka građevinske parcele i upoređivanjem istih sa dužinama sračunatim iz koordinata međnih tačaka .

Katastarska parcela			
Linija fronta			
po brojevima tačaka na projektu	po brojevima tačaka na manualu	dužina fronta y x	dužina fronta mereno
1-2	1-2	12,29	12,27
2-3	2-3	2,58	2,58
3-4	3-4	25,00	25,01
4-5	4-5	31,22	31,24

Projekat geodetskog obeležavanja

” AGENCIJA ZA PREMIER NEPOKRETNOSTI GEO-INŽENJERING MALIĆEVIĆ HASIM PR ” TUTIN

36320 Tutin, Maršala Tita 8 Tel. 063 600-280

Matični broj – 55540667 PIB 101347363, šifra delatnosti. 7490, žiro račun: 160-319721-49

5-6	5-6	27,17	27,19
6-7	6-7	33,75	33,77
7-8	7-8	48,11	48,14
8-9	8-9	30,37	30,35
9-10	9-10	27,22	27,20
10-11	10-11	30,00	30,01
11-12	11-12	6,25	6,24
12-13	12-13	15,40	15,42
13-14	13-14	14,37	14,35
14-15	14-15	5,56	5,54
15-16	15-16	41,42	41,41
16-17	16-17	29,22	29,20
17-18	17-18	8,29	8,28
18-19	18-19	20,98	20,97
19-20	19-20	17,79	17,76
20-21	20-21	25,66	25,67
21-22	21-22	26,96	26,98
22-23	22-23	24,13	24,15
23-24	23-24	7,64	7,62
24-25	24-25	8,98	8,95
25-26	25-26	6,19	6,17
26-27	26-27	7,12	7,10
27-28	27-28	7,91	7,90
28-29	28-29	6,20	6,23
29-1	29-1	18,35	18,33

Kontrolu obeležavanja izvršiti poređenjem koordinata detaljnih tačaka dobijenih snimanjem obeleženih tačaka nove parcelacije date iz urbanističkog projekta .

3.5. Kontrola površina

2. Metoda kontrole površina

Kontrolu računanja površine novoformiranih građevinskih i katastarskih parcela izvršiti računanjem površine iz koordinata analitičkih geodetskih tačaka, datim urbanističkim projektom i postojećih međnih tačaka.

Br.	Spisak graničnih tačaka	Površina iz projekta parcelacije	Površina iz koordinata graničnih tačaka
GP1	1, 2, 3, 4, 5,6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ,13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29	16104m ²	01 61 04

” AGENCIJA ZA PREMIER NEPOKRETNOSTI GEO-INŽENJERING
MALIĆEVIĆ HASIM PR ” TUTIN

36320 Tutin, Maršala Tita 8 Tel. 063 600-280

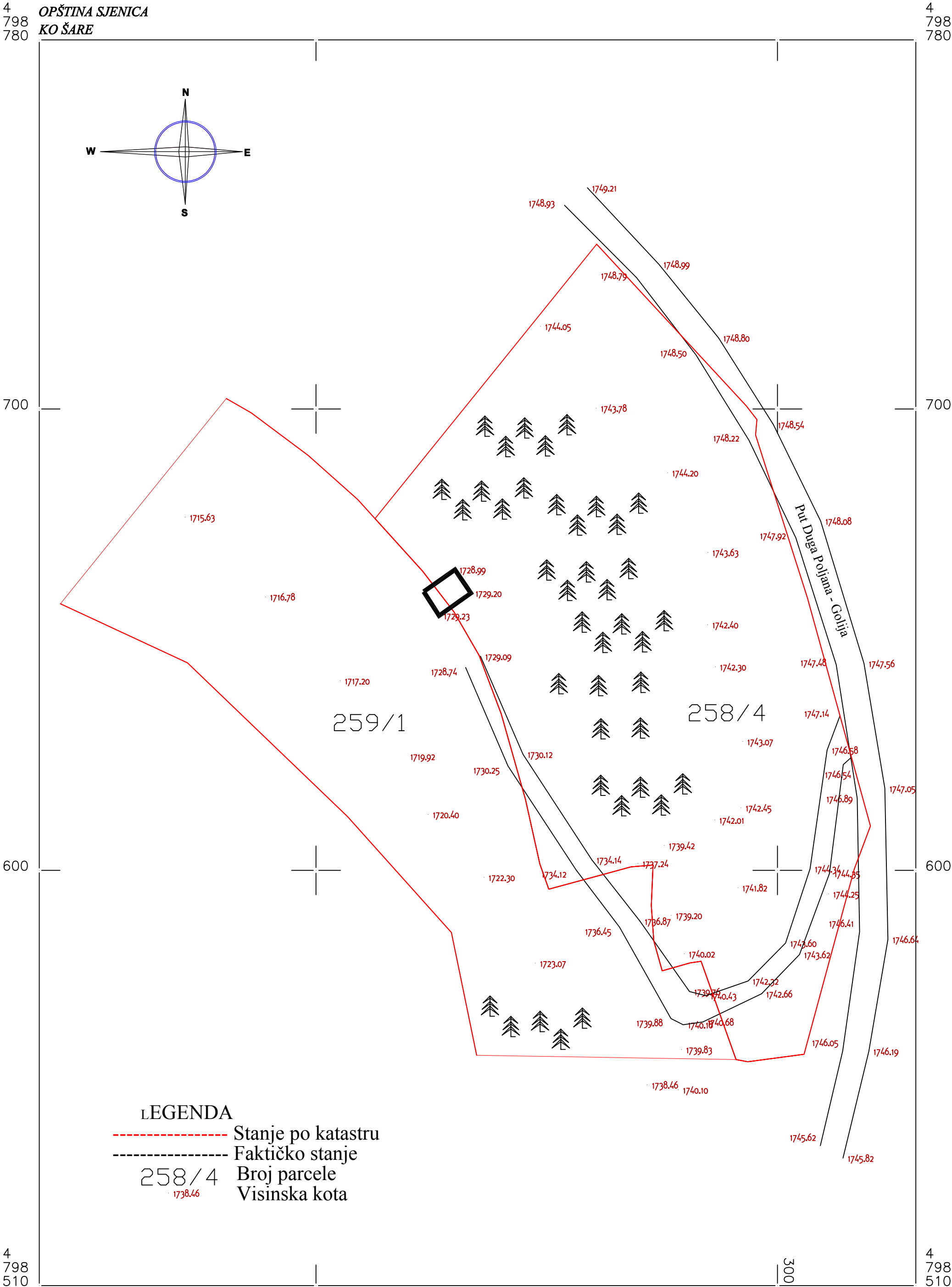
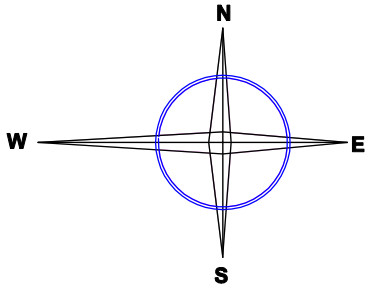
Matični broj – 55540667 PIB 101347363, šifra delatnosti. 7490, žiro račun: 160-319721-49

4. GRAFIČKI PRILOZI

KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN

ZA K.P. BROJ 258/4 i 259/1 KO Šare

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
KO ŠARE



LEGENDA

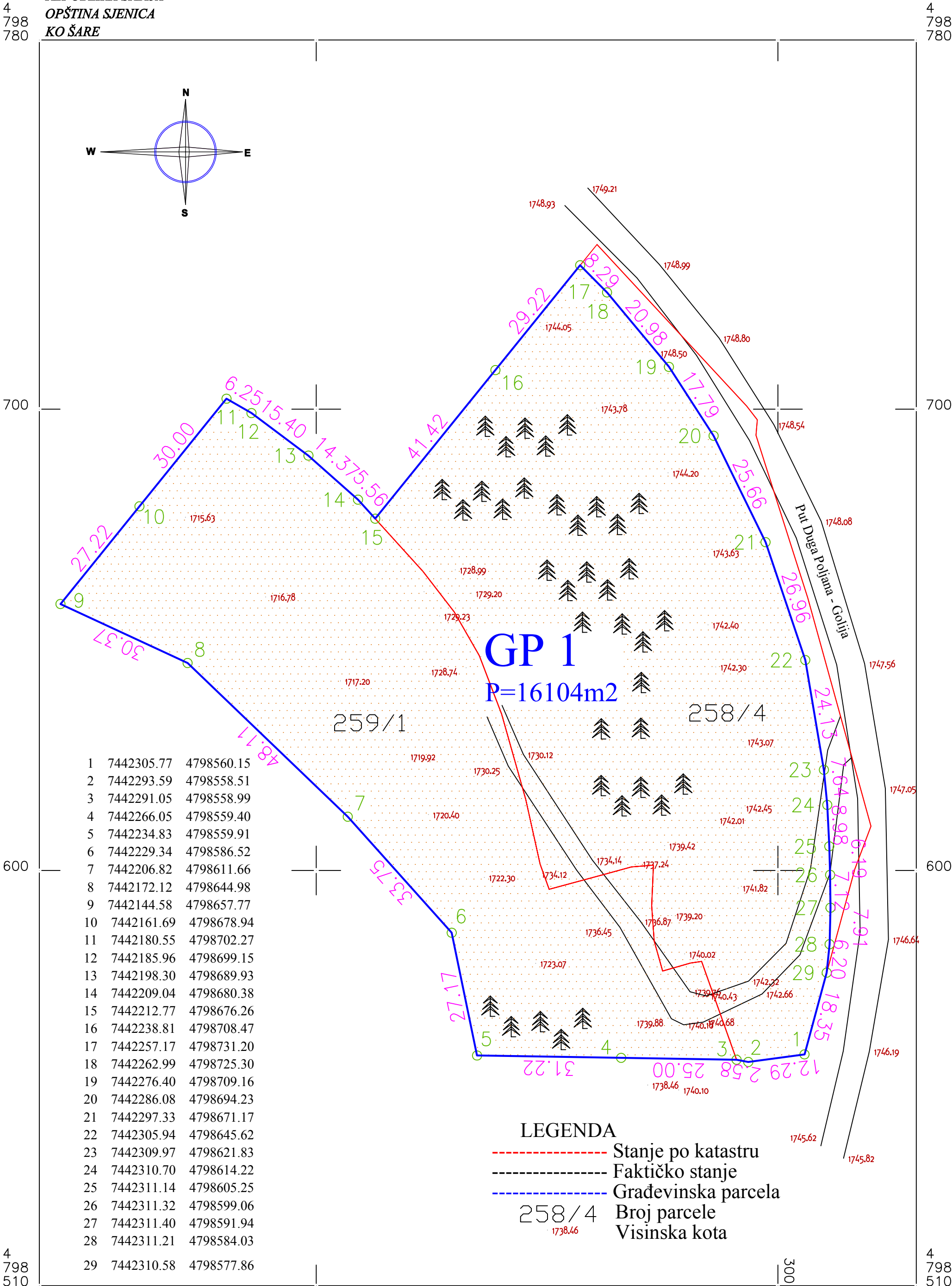
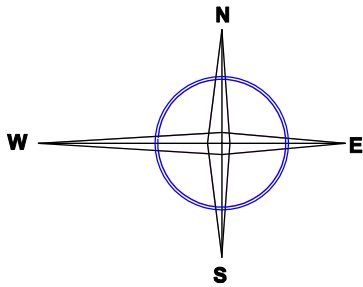
- Stanje po katastru
- Faktičko stanje
- 258/4 Broj parcele
- 1738.46 Visinska kota

Razmera 1:1000

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

PROJEKAT GEODETSKOG OBELEŽAVANJA
ZA K.P. BROJ 258/4 i 259/1 KO Šare

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
KO ŠARE



1	7442305.77	4798560.15
2	7442293.59	4798558.51
3	7442291.05	4798558.99
4	7442266.05	4798559.40
5	7442234.83	4798559.91
6	7442229.34	4798586.52
7	7442206.82	4798611.66
8	7442172.12	4798644.98
9	7442144.58	4798657.77
10	7442161.69	4798678.94
11	7442180.55	4798702.27
12	7442185.96	4798699.15
13	7442198.30	4798689.93
14	7442209.04	4798680.38
15	7442212.77	4798676.26
16	7442238.81	4798708.47
17	7442257.17	4798731.20
18	7442262.99	4798725.30
19	7442276.40	4798709.16
20	7442286.08	4798694.23
21	7442297.33	4798671.17
22	7442305.94	4798645.62
23	7442309.97	4798621.83
24	7442310.70	4798614.22
25	7442311.14	4798605.25
26	7442311.32	4798599.06
27	7442311.40	4798591.94
28	7442311.21	4798584.03
29	7442310.58	4798577.86

LEGENDA

- Stanje po katastru
- Faktičko stanje
- Građevinska parcela
- 258/4 Broj parcele
- 1738.46 Visinska kota

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

” AGENCIJA ZA PREMIER NEPOKRETNOSTI GEO-INŽENJERING
MALIĆEVIĆ HASIM PR ” TUTIN

36320 Tutin, Maršala Tita 8 Tel. 063 600-280

Matični broj – 55540667 PIB 101347363, šifra delatnosti. 7490, žiro račun: 160-319721-49

5. PRILOG

Pravni osnov

” AGENCIJA ZA PREMIER NEPOKRETNOSTI GEO-INŽENJERING
MALIĆEVIĆ HASIM PR ” TUTIN

36320 Tutin, Maršala Tita 8 Tel. 063 600-280

Matični broj – 55540667 PIB 101347363, šifra delatnosti. 7490, žiro račun: 160-319721-49

Pravni osnov za izradu Projekta obeležavanja

Pravni osnov za izradu Projekta preparcelacije i Projekta obeležavanja sadržan je u : Zakonu o planiranju i izgradnji (Službeni glasnik RS broj 72/2009, 81/09, 64/10 i 24/2011, član 65)

” AGENCIJA ZA PREMIER NEPOKRETNOSTI GEO-INŽENJERING
MALIĆEVIĆ HASIM PR ” TUTIN

36320 Tutin, Maršala Tita 8 Tel. 063 600-280

Matični broj – 55540667 PIB 101347363, šifra delatnosti. 7490, žiro račun: 160-319721-49

6. PRILOG

” AGENCIJA ZA PREMIER NEPOKRETNOSTI GEO-INŽENJERING
MALIĆEVIĆ HASIM PR ” TUTIN

36320 Tutin, Maršala Tita 8 Tel. 063 600-280

Matični broj – 55540667 PIB 101347363, šifra delatnosti. 7490, žiro račun: 160-319721-49

6.1 Elementi za obeležavanje građevinskih parcela

SPISAK KOORDINATA TAČAKA DETALJA NOVE PARCELACIJE							
Oznaka broj i naziv tačke	Gde su sračunate i koordinate	Ordinata Y m	Apcisa X m	Visine nad Jadran morem H m	Br S.D. za linijske tačke	Kako je obeleženo	Primedba
1		7442305.77	4798560.15				
2		7442293.59	4798558.51				
3		7442291.05	4798558.99				
4		7442266.05	4798559.40				
5		7442234.83	4798559.91				
6		7442229.34	4798586.52				
7		7442206.82	4798611.66				
8		7442172.12	4798644.98				
9		7442144.58	4798657.77				
10		7442161.69	4798678.94				
11		7442180.55	4798702.27				
12		7442185.96	4798699.15				
13		7442198.30	4798689.93				
14		7442209.04	4798680.38				
15		7442212.77	4798676.26				
16		7442238.81	4798708.47				
17		7442257.17	4798731.20				
18		7442262.99	4798725.30				
19		7442276.40	4798709.16				
20		7442286.08	4798694.23				
21		7442297.33	4798671.17				
22		7442305.94	4798645.62				
23		7442309.97	4798621.83				
24		7442310.70	4798614.22				
25		7442311.14	4798605.25				
26		7442311.32	4798599.06				
27		7442311.40	4798591.94				
28		7442311.21	4798584.03				
29		7442310.58	4798577.86				

Spisak koordinata novih tačaka za parcelaciju :

” AGENCIJA ZA PREMIER NEPOKRETNOSTI GEO-INŽENJERING MALIĆEVIĆ HASIM PR ” TUTIN

36320 Tutin, Maršala Tita 8 Tel. 063 600-280

Matični broj – 55540667 PIB 101347363, šifra delatnosti. 7490, žiro račun: 160-319721-49

6.2 Tačnost i kontrola obeležavanja građevinskih parcela

Ukoliko se pri obeležavanju koristi GPS metoda obeležavanja tačaka, pri obeležavanju treba obezbediti da položajna tačnost obeleženih tačaka bude veća od 0,02m.

Položajna greška obeleženih detaljnih tačaka građevinskih parcela treba da bude manja od 0,02m, računato u odnosu na poligonsku tačku (stanicu) sa koje se vrši obeležavanje.

Posle obeležavanja izvršiti snimanje obeleženih detaljnih tačaka i merenje svih frontova. U preglednoj tabeli dati uporedni pregled merenih frontova i frontova određenih iz projektovanih koordinata. Najveća razlika merenih i sračunatih frontova iz projektovanih koordinata mora biti manja od 0,07m.

Kontrola obeležavanja izvršena poređenjem koordinata detaljnih tačaka dobijenih snimanjem obeleženih tačaka nove preparcelacije date iz urbanističkog projekta i koordinata detaljnih tačaka iz zapisnika obeležavanja mora biti manja od 0,03m.

” AGENCIJA ZA PREMIER NEPOKRETNOSTI GEO-INŽENJERING MALIĆEVIĆ HASIM PR ” TUTIN

36320 Tutin, Maršala Tita 8 Tel. 063 600-280

Matični broj – 55540667 PIB 101347363, šifra delatnosti. 7490, žiro račun: 160-319721-49

6.4 Mere zaštite na radu

Prvenstveno se odnose zaštitu ljudstva i sredstava za rad. Lokacija (radilište) se utvrđuje tako da se na njemu može bezbedno obaviti rad i kretanje radnika, oruđa i uređaja za rad i transportnih sredstava.

Radilište se obezbeđuje od prisustva besposlenih lica i od prolaza vozila koje vrše prevoz usluga za potrebe gradilišta. Kada se vrši iskopavanje rupa za pronalaženje podzemnih centara raznih mreža ili podzemnih poligonih tačaka, obavezno se takvo mesto obezbeđuje čvrstom zaštitnom ogradom, dok se ne dovede u prvobitno stanje.

Proveriti da li postoji podzemna ili nadzemna komunalna infrastruktura (elektro instalacija, PTT, vodovod, kanalizacija itd.)

Radovi koji su u blizini saobraćaja odnosno putnih objekata, ne mogu početi dok se ne sprovedu mere prema uslovima i saglasnosti dobijenim od nadležnog organa za saobraćaj. Prilikom korišćenja belega treba voditi računa o njihovoj ispravnosti.

Radnici moraju biti adekvatno obučeni, a sredstva za rad koristiti prema upustvima proizvođača i pravilnika (sl. Gl. RS br. 53/97).

6.5 Mere zaštite životne sredine

Sistem zaštite životne sredine čine mere, uslovi i instrumenti za :

1. Održivo upravljanje, očuvanje prirodne ravnoteže, celovitosti, ravnopravnosti i kvaliteta prirodnih vrednosti i uslova za opstanak svih živih bića.

2. Sprečavanje, kontrolu, smanjivanje i sanacija svih oblika zagađivanja životne okoline.

**Održivo upravljanje prirodnim vrednostima i zaštite sredine
Ostvaruje se u skladu sa ovim zakonom (sl. Gl. RS br. 135/2004).**