

URBANISTIČKI PROJEKAT

za izgradnju objekata turističke namene



kp br 1161 1162 1163KOGornje Lopiže

Odgovorni urbanista:

Rejhan Tandirović dipl ing arh

br lic 200 1151 09

datum:

Sjenica, 10.10.2020.god

Odgovorno lice:

Rejhan Tandirović dipl ing arh

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

INVESTITOR.....Vujica Trmčić, Sjenica

Page | 2

RADNI TIM

RUKOVODILAC IZRADE:

Rejhan Tandirović dipl. Ing arh

Odgovorno lice:

Rejhan Tandirović dipl ing arh

OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. IZVOD IZ REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA

2. RJEŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG
PROJEKTANTA-URBANISTE

3. LICENCA ODGOVORNOG URBANISTE

4. IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000161790708

Page | 4

БП 155983/2019
Датум, 10.10.2019. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Рејхан Тандировић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

REJHAN TANDIROVIĆ PR PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE URBICO SJENICA

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Рејхан Тандировић
ЈМБГ: 2803976784521

Пословно име предузетника:

REJHAN TANDIROVIĆ PR PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE URBICO SJENICA

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

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

Образложење

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

REJHAN TANDIROVIĆ PR PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE URBICO SJENICA

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у дипозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

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

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

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS, br. 72/09, 81/09-
ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-
odluka US, 132/14 i 145/14).

R E Š E N J E

O određivanju odgovornog Urbaniste za izradu tehnicke dokumentacije- Urbanističkog
projekta objekata turističke namene na kp. br. 1161, 1162, 1163KO Gornje Lopiže,
Opština Sjenica

Odredjuje se :

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

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

Biro za projektovanje i planiranje
"Urbico" Sjenica

Rejhan Tandirović dipl ing arh

Rešenjem Biroa za projektovanje i planiranje "Urbico" Sjenica, određen sam za odgovornog urbanistu za izradu Urbanističkog projekta objekata turističke namene na kp br 1161, 1162, 1163KO Gornje Lopiže

Na osnovu predhodnog, dajem sledeću

IZJAVU

Da su prilikom izrade tehničke dokumentacije: Urbanističkog projekta objekata turističke namene na kp br 1161, 1162, 1163KO Gornje Lopiže korišćeni svi važeći propisi, standardi i normativi čija je primena obavezna pri izradi predmetne dokumentacije a shodno odredbama sa Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS„br. 72/09,81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US,98/13-odluka US, 132/14 i 145/14)..

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



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Рејхан И. Тандировић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2803976784521

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1 151 09



У Београду,
2. јула 2009. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарић
дичл. грађ. инж.

II TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

A. TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

B. GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

C. DOKUMENTACIJA PROJEKTA

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

TEKSTUALNI DEO

1. UVOD

Povod izrade urbanističkog projekta je zahtev investitora da se za kp br. 1161, 1162, 1163KO Gornje Lopiže omogući urbanističko arhitektonska razrada prostora, kao i zakonska procedura za dobijanje građevinske dozvole za izgradnju objekata turističke namene. Navedene parcele su privatna svojina Vujice Trčića iz Sjenice, u daljem tekstu investitora.

Površine katastarskih parcela: kp br. 1161, 1162, 1163KO Gornje Lopiže su date u posedovnim listovima, a u obuhvatu Urbanističkog projekta površina građevinske parcele je 11599m².

Katastarske parcele su van građevinskog područja tj van plana generalne regulacije Sjenice u seoskom području – Gornje Lopiže

Urbanistički projekat radi se po zahtevu vlasnika zemljišta, odnosno investitora . Opštinska uprava Opštine Sjenica – Odeljenje za urbanizam, I imovinsko pravne poslove je Informacijom o lokaciji br. 04-353-76/2020 od 28.05.2020god, uputila investitora na izradu Urbanističkog projekta.

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

2. PRAVNI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta za izgradnju objekata turističke namene na kp br. 1161, 1162, 1163KO Gornje Lopiže sadržan je u:

- Zakonu o planiranju i izgradnji (“Sl.glasnik RS”, br.72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/12, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 54/2013, 98/2013-odluka US, 132/14 i 145/14) Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (“Sl.glasnik RS”, br.64/2015), Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (“Sl.glasnik RS”, br.22/2015)

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

Urbanističkim Projektom, stvaraju se uslovi:

- za izgradnju objekta turističke namene

-za utvrđivanje opštih pravila urbanističke regulacije

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

3. SMERNICE IZ POSTOJEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE

PROSTORNI PLAN OPŠTINE SJENICA

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

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

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

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

- Urbanistički parametri za objekte turističko – uslužne namene:

- dozvoljeni indeks zauzetosti 40% maksimalno
- dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,4 maksimalno
- primenjuju se pravila za spoljni izgled objekta utvrđena u 2.1.4.9
- minimalna površina građevinske parcele je 8ari
- maksimalna visina novog ili rekonstruisanog objekta je 7m

POSEBNI USLOVI

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

- Uslove za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu Javnog

Komunalnog preduzeća „Seoski vodovodi” Sjenica broj 1022/20 od 29.09.2020. godine

- Podatke i uslove EPS Distribucije, Ogranka „ Elektrodistribucija Čačak,, pogon Sjenica, broj 8E.7.0.0.-D.09.31-277927/12. od 01.10.2020. godine.

4. PODLOGA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanistički projekat je rađen na katastarsko topografskoj podlozi u analognom i digitalnom obliku R=1:500

5. GRANICE OBUHVATA

Granica Urbanističkog projekta obuhvata tri katastarske parcele I to kp br. 1161, 1162, 1163 KO Gornje Lopiže
Površina područja razrade urbanističkog projekta iznosi 11599 m².

6. KARAKTERISTIKE TERENA

PRIRODNI I STVORENI USLOVI

Područje projekta je neizgrađeno, na jugoistočnoj padini nadmorske visine 1199 – 1205 nm .

Svojom severnom granicom građevinska parcela naslanja se na šumski put koji je u vlasništvu JP SrbijaŠume I indirektno na opštinski put preko koga se saobraćajno povezuje.

7. CILJ I ZNAČAJ IZRADE PROJEKTA

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

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

8. PARCELE

Ovaj urbanistički projekat radi se za kp br. 1161, 1162, 1163 KO Gornje Lopiže formirajući jedinstvenu građevinsku parcel GP1,površine 11599 m². Parcele su u nagibu prema jugoistočnoj strani, dajući prostoru jedinstven karakter vizura i otvorenosti prema širem reonu sela Lopiže u kanjonu reke Uvca.

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

Prema zahtevu investitora na predmetnoj lokaciji se planira izgradnja turističkog kompleksa.

Shodno ovom zahtevu, uslovljenosti iz Prostornog plana opštine Sjenice i postojećim stvorenim, prirodnim i infrastrukturnim uslovima, ovim Urbanističkim projektom urađena je urbanističko-arhitektonska razrada lokacije.

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

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

površine pod objektima, saobraćajne površine i zelene površine.

Površine pod objektima:

–**Vikend kuće:** planinske autohtone arhitekture spratnosti P+Pk. I to: osamnaest vikend kuća(TIP1) dimenzija (5,4mx6.4m) I četiri veće vikend kuće(TIP1)dimenzija (7,2mx9,5m)

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

-Restoran sa prenoćištem:

Objekat dimenzija (10,0m+3m x16,0m) se nalazi u centralnom delu kompleksa sa terasom na položaju izvanrednog vidika, planiran zaokupljanje i zabave sa mogućnošću pripreme hrane. Objekat je spratnosti P+Pk. U potkrovlju objekta predviđeno je 7 smeštajnih soba sa sanitarnim čvorom

Saobraćajne površine:

Kompleks je preko internog(šumskog)prolaza i opštinskog puta saobraćajno vezan sa ostatkom opštine Sjenica

Sa opštinskog puta I delom šumskog prolaza omogućen je pristup građevinskoj parceli u kome se predviđa izgradnja interne saobraćajnice širine 5m, kao I parking prostor za posetice restorana-kafane.U okviru parcele, obezbeđeno je parkiranje za 11 vozila.

Unutar kompleksa omogućen je kolski pristup svakoj od apartmanskih jedinica.

Zelene površine:

Sve ostale površine su već ili su planirane za ozelenjavanje

NAMENA POVRŠINA	Bruto m ²	m ² pod objektom
Pod objektima		
Vikend kuće tip Golija 30	1065	600m
Vikend kuća tip Golija 54	416	273,5
Restoran	309	120
Saobraćajne površine		
Kolski prolazi	1311	
Pešačke staze i platoi	784	
Parking	122	
Zelene površine		
Zelene površine	7592	

Page | 15

indeks zauzetosti=(3483 / 15343) x 100 = 22,7%

Indeks izgrađenosti=3843/15343 = 0,25

USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Vikend kuće tipa Golija 30 i Golija 64

Namena objekata: - apartmani za smeštaj gostiju

Prateće namene : - sve neophodno u svrhu funkcionisanja osnovne namene

Namene čija gradnja je zabranjena : sve namene za koje se ustanovi da ugrožavaju životnu sredinu i osnovnu namenu.

Položaj objekta na građevinskoj parceli:

- Definisano je građevinskom linijom

Veličina objekta: - Okvirna veličina objekata data grafičkim prilogom

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

Površina objekata 57m² i 98,5m²

Tip izgradnje: slobodnostojeći objekti

Spratnost: P+Pk,

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

Kota poda objekta - Planirane apsolutne kote podova prizemlja prikazane su na grafičkom prilogu „Plan regulacije,,.

Visina objekta –maksimalno 6.5m, a u skladu sa namenom objekata i propisima

Programski sadržaj objekta:

- trem
- kuhinjska niša
- kupatilo
- sobe

Arhitektonsko oblikovanje: Planinskog karaktera, u skladu sa namenom objekata položajem i značajem lokacije.

Urbanističkim projektom – idejnim rešenjem data arhitektonska forma nije strogo obavezna.

Planirana je izgradnja novih planinskih kuća autohtonim materijalima, drvo, kamen,

opeka, šindra uz primenu savremenih materijala koji obezbeđuju trajnost i sigurnost objekata po današnjim principima građenja.

Arhitektura i obrada ovih objekata mora poštovati autentičnost cele lokacije

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

3. PLATO SA IGRALIŠTEM

Namena objekata: - površina za okupljanje, odmor i rekreaciju

Prateće namene : - sve neophodno u svrhu funkcionisanja osnovne namene

Namene čija gradnja je zabranjena : sve namene za koje se ustanovi da ugrožavaju životnu sredinu i osnovnu namenu.

Položaj objekta na građevinskoj parceli: položaj definisati u odnosu na položaj objekata

Programski sadržaj objekta:

- prostor za okupljanje i opuštanje sa igralistem za odbojku,
- otvorene terase, klupe

1. Restoran

Namena objekata: - okupljanje gostiju, proslave sa mogućnošću pripreme hrane.

Prateće namene : - sve neophodno u svrhu funkcionisanja osnovne namene

Namene čija gradnja je zabranjena : sve namene za koje se ustanovi da ugrožavaju životnu sredinu i osnovnu namenu.

Položaj objekta na građevinskoj parceli:

- Definisan je građevinskom linijom i koordinatama

Veličina objekta: - Okvirna veličina objekata data grafičkim prilogom je 16,0x11,00 m +trem

Potkrovlje 11,0x16,00m+ terasa

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

Površina objekata - 120 m² + 60 m²+ terasa

Tip izgradnje: slobodnostojeći objekat

Spratnost: P+Pk,

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

Kota poda objekta - Planirana apsolutna kota poda prizemlja je na +50 u odnosu na kotu trotoara

Visina objekta - u skladu sa namenom objekata i propisima- do 7m

Programski sadržaj objekta:

- prostor za okupljanje i opuštanje sa trpezarijom i kaminom - ognjištem
- kuhinja sa ostavom
- sanitarni čvorovi

- terasa-trem

Potkrovlje: Sobe za prenoćište sa kupatilima

Arhitektonsko oblikovanje: U skladu sa namenom objekata položajem i značajem lokacije.

Urbanističkim projektom – idejnim rešenjem data arhitektonska forma nije strogo obavezna.

Planirana je izgradnja novih planinskih kuća autohtonim materijalima, drvo, kamen, opeka, šindra uz primenu savremenih materijala koji obezbeđuju trajnost i sigurnost objekata po današnjim principima građenja.

Arhitektura i obrada ovih objekata mora ispoštovati autentičnost cele lokacije

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

SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Pristup kompleksu

Prilaz kompleksu je sa severne strane i to preko parcele 885KO Gornje Lopiže u vlasništvu JP Srbijašume na kojoj je izgrađen makadamski put preko koga je turistički kompleks saobraćajno vezan za opštinski put.

Interne saobraćajnice:

U skladu sa funkcijom obezbeđen je kvalitetan pristup i parkiranje vozila. Omogućen je kolski pristup apartmanima, pešačko kolskom stazom koja čini deo uređenja lokacije. Ovom stazom obezbeđuje se pristup i manipulisanje protivpožarnim vozilima.

Parkiranje

U okviru kompleksa obezbeđen je parking prostor za 12 vozila za potrebe restorana i po jedno parking mesto za svaku vikend kuću

REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE

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

Građevinska linija objekata je određena u odnosu na interni put širine 5m
Položaj objekata određen grafičkim prilogom „ Plan regulacije i nivelacije”
Moguća su minimalna odstupanja ako to zahtevaju uslovi terena i bolja rešenja.
Ceo kompleks niveletski je postavljen saglasno konfiguraciji terena, koji je u padu.

UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA

Uređenje celog kompleksa usklađeno je sa namenom i uslovima terena.

Planom nivelacije uglavnom je praćena postojeća konfiguracija terena.

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

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

Pešačke prilazi

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

Pešačko kolski prilazi

Pešačko kolski prilaz omogućava kolski prilaz apartmanima, snabdevanje i pristup protivpožarnim vozilima.Materijalizacija ovog prilaza je sa betonskim pločama u skladu sa uređenjem slobodnih površina kompleksa.

Zelene površine

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

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

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

Materijalizacija Parkinga je planirana sa raster pločama i travnatim zasadam.

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

Ograđivanje

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

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

USLOVI PRIKLJUČIVANJA NA INFRASTRUKTURNE OBJEKTE

VODOVOD I KANALIZACIJA

Javno komunalno preduzeće „Seoski Vodovodi” Sjenica izdalo je Uslove broj 1022/20 od 29.09.2020. godine u kojima je definisano da:

- Na kp br. 1161, 1162, 1163KO Gornje Lopiže na kojima je predviđena izgradnja objekata turističke namene, na tom prostoru nema izvedene vodovodne mreže, već će investitor u sopstvenoj režiji investirati gradnju vodovodne mreže. Uslovima je predviđena izgradnja vodomerne kućice sa neophodnim ventilima ispred i iza vodomera. Urbanističkim projektom predviđena je lokacija za izgradnju bazena za vodu zapremine 9m³, u gornjem delu u kompleksa, čime bi se regulisalo kontinuirano snabdevanje vodom, pomenutog kompleksa naselja. Snabdevanje vodom objekata i kompleksa predviđeno je iz postojećeg bunara ili dopremanjem cisterne na lokaciji.

- Obzirom da nema izgrađene kanalizacione mreže ne postoje uslovi za kanalizacioni priključak, pa je neophodna izgradnja propisane septičke jame.

Kanalizaciona mreza je predviđena duž osovina internih saobraćajnica precnika Ø 200, sa priključcima od objekata do septičke jame.

Snabdevanje vodom

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

Otpadne vode

Sanitarno – fekalne otpadne vode odvođe se u vodonepropusnu septičku jamu.

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

Elektroenergetika:

U skladu sa Prethodnim uslovima EPS Distribucije, Elektrodistribucija Čačak broj 8E.7.0.0.-D.09.31-277927/12. od 01.10.2020. godine..potrebno je izvesti radove prema tehničkim uslovima I propisima prema izdatim uslovima.

Telekomunikacija:

Za potrebe budućih kapaciteta planirati priključak i mrežu u svemu prema uslovime Telekoma Srbije.

10. USLOVI I MERE ZAŠTITE I OČUVANJA ŽIVOTNE SREDINE

ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA

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

ZAŠTITA OD POŽARA

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

U toku projektovanja i izvođenja radova pridržavati se u svemu:

- Zakona o zaštiti od požara („Sl. Glasnik RS,, br. 111/09 i 20/15)
- Pravilnika o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe zavatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. List SRJ,, br. 81/1995)
- Pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona („ Sl. ListSFRJ,, br. 53/88, 54/88 i 28/95)

- Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara(Sl.list SFRJ 30/91).

- Pravilnika o tehničkim normativima za stabilne instalacije za dojavu požara

(„Sl. List SRJ,, br. 87/1993)

- Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja

(„Sl. list SRJ,,11/96) i drugih koji regulišu ovu oblast

ZAŠTITA OD ZEMLJOTRESA

U cilju zaštite od zemljotresa, u građevinarstvu se danas primenjuju 4

pravilnika o seizmičnim dejstvima na konstrukcije:

1. Pravilnik o privremenim tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ 39/87) - ne važi za objekte visokogradnje.

2. Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ br. 31/81; 49/82, 29/83; 52/90)

3. Pravilnik o tehničkim normativima za sanaciju, ojačanje i rekonstrukciju objekata visokogradnje oštećenih zemljotresom i za rekonstrukciju i revitalizaciju objekata visokogradnje (Sl. list SFRJ 52/85).

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

SAKUPLJANJE I ODNOŠENJE ČVRSTOG OTPADA

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

ZAŠTITA NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

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

ZAŠTITA PRIRODE

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

11. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PROJEKTA

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

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

Odgovorni urbanista:

Rejhan Tandirović dia

B. GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

C. DOKUMENTACIJA PROJEKTA

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

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
BROJ: 04-353-76/2020
28.05.2020. god
SJENICA

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

INFORMACIJU O LOKACIJI
SA MOGUĆNOSTIMA I OGRANIČENJIMA PARCELACIJE
I GRADNJE VIKEND-OBJEKATA NA K.P. 1161, 1162 i 1163, K.O. GORNJE LOPIŽE

- PODNOŠILAC ZAHTEVA: - TRMČIĆ VUJICA;
BROJ KATASTARSKE PARCELE: - K.P 1161, 1162, 1163, K.O. GORNJE LOPIŽE;
MESTO: - selo Gornje Lopiže, opština Sjenica;
- 1) PLANSKI DOKUMENT na osnovu kojeg se izdaje **Informacija o lokaciji**: - **PROSTORNI PLAN OPŠTINE Sjenica**, (Opšt.sl.gl. 7/2013, usvojen 08.11.2013.)
- 2) CJELINA, ODNOSNO ZONA u kojoj se nalazi parcela: - **PAŠNJAČKI REJON**
- 3) NAMJENA ZEMLJIŠTA: - **NEZNATAN STEPEN ZAGAĐENOSTI**;
- **GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA**;
- 4) REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA: - **Definisaće se urbanističkom razradom lokacije**;
- 5) PRAVILA GRAĐENJA I PARCELACIJE:
IZVOD IZ PPO Sjenica:

1.4.2.4. Privreda – Turizam

Turizam

Za razvoj turizma na području opštine Sjenica i susjednih opština/grada pogodnost iz aktuelnog tržišnog aspekta predstavlja oslanjanje na turistički razvijene destinacije –Drina-Tara-Zlatibor na sjeverozapadu i Kopaonik na sjeveroistoku, kao i planirani razvoj primarnih turističkih destinacija Golija i Zlatar-Pešter.

Opština Sjenica i susjedne opštine/grad čine cjelovit turistički prostor s jedinstvenim prirodnim, kulturološkim, etničkim i etnografskim odlikama, koje predstavljaju izuzetan potencijal za razvoj turizma kako od nacionalnog, tako i od međunarodnog značaja.

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

Posebni ciljevi **razvoja turizma** jesu:

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

1.4.4.1. Prostorni razvoj turizma

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

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

- 1) planine i jezera – sa raznovrsnom cjelogodišnjom ponudom alpskog, nordijskog, bijatlon i turno skijanja, skijeringa, ski-safari, snou-bord i drugih rekreativnih zimskih aktivnosti; planinarskih i izletničkih tura, jahanja, planinskog biciklizma, letenja zmajem i paraglajdinga, bas-safarija, džipniga, akvatičkih programa na jezerima (postojećim i planiranim), sportsko-rekreativnih programa u priobalju jezera i drugih ljetnjih aktivnosti;
- 2) gradski turizam – s cjelogodišnjom ponudom i akcentom na letnjoj sezoni, kulturološkom, manifestacionom, vjerskom 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 cjelogodišnjom ponudom i akcentom na lovnom, ribolovnom i speleološkom turizmu (dominantno na području Pešterske površi);
- 5) **ruralni turizam** – s cjelogodišnjom ponudom i akcentom na eko i etno turizmu;

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

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

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

2.1.6. Pravila uređenja i građenja za objekte turističke namene

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

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

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

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 dijelu 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.

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

6) USLOVI PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU:

- Uslovi za saobraćajne površine: Parcele 1161, 1162 i 1163 NEMAJU DIREKTAN pristup na javnu saobraćajnicu. Pristup parceli se obavezno obezbeđuje na jedan od tri načina, prema mogućnostima na svakoj pojedinačnoj postojećoj i planiranoj parceli i to:

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

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

U konkretnom slučaju prilikom izrade URBANISTIČKOG PROJEKTA nije dovoljno samo obezbediti *Ugovor o službenosti prolaza*. Pristup na put, odnosno dio parcele koji će se izdvojiti za put, MORA biti jasno definisan Projektom Preparcelacije u okviru Urbanističkog projekta. Urbanistički projekat, osim Idejnih rješenja planiranih sadržaja, mora sadržati i Projekat parcelacije i to formiranu građevinsku parcelu za turističke objekte i formiranu parcelu za PRISTUPNI PUT.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

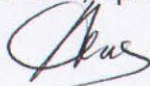
NAPOMENA: Ova Informacija o lokaciji NIJE OSNOV za izdavanje građevinske dozvole. Na osnovu nje, upućujete se na izradu odgovarajućeg URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH VIKEND - OBJEKATA.

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

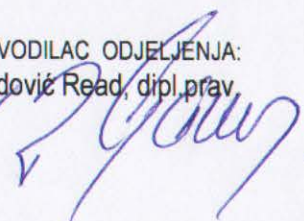
dostaviti:

- podnosiocu zahtjeva
- arhivi

Obrađivač predmeta:
Avdić Adelina, dipl.inž.arh

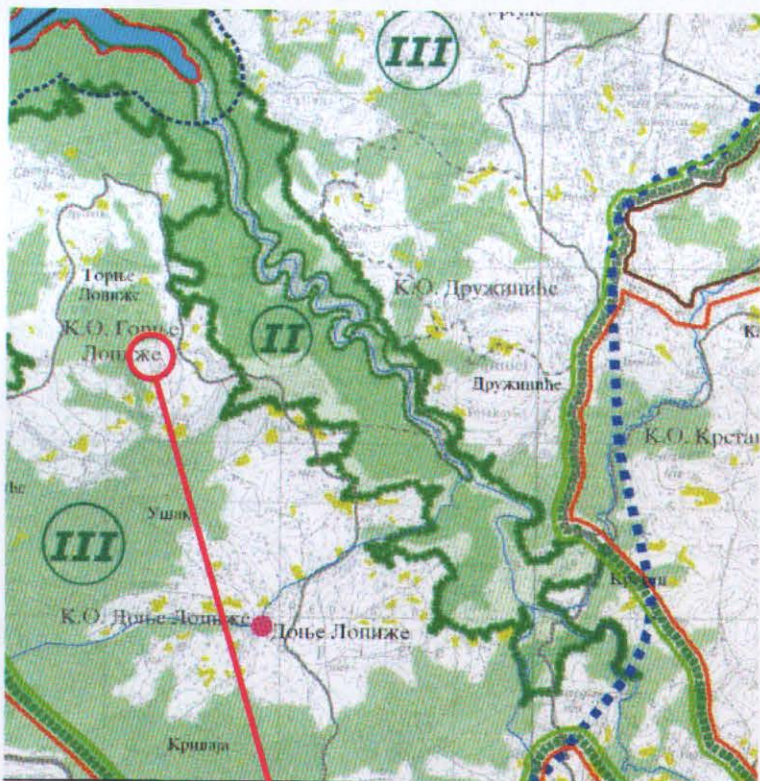



RUKOVODILAC ODJELJENJA:
Hamidović Reađ, dipl.prav



- Informacija o lokaciji izdaje se na osnovu **PROSTORNOG PLANA OPŠTINE SJENICA** (Opšt.sl.gl. 7/2013, usvojen 08.11.2013.) i **PROST.PLANA PODRUČJA POSEBNE NAMJENE SRP "UVAC"**

IZVOD IZ PPPPN SRP "Uvac"
 R = 1 : 250 000



LEGENDA:

REŽIMI ZAŠTITE PRIRODE:

- Ib STEPEN ZAŠTITE
- II STEPEN ZAŠTITE
- III STEPEN ZAŠTITE
- KORIDOR AUTOPUTA E-763 BEOGRAD-JUŽNI JADRAN

IZVOD IZ PPO Sjenica-NAMENA POVRŠINA
 R = 1 : 250 000



LEGENDA:

- POLIMORFNI RURALNI REJON
- REJON PAŠNJACKOG GOVEDARSTVA
- REJON INTENZIVNOG MEŠOVITOG STOČARSTVA
- PAŠNJACKI REJON
- ŠUME**
- POSTOJEĆE ŠUME
- PLANIRANE ŠUME
- OSTALE POVRŠINE**
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
- KATASTARSKE PARCELE
- II STEPEN ZAŠTITE PRIRODNOG DOBRA

POLOŽAJ PARCELA U K.O. GORNJE LOPIŽE



Predmetne parcele, nalaze se u blizini građevinskog područja naselja i **NE ULAZE** u zaštićenu zonu II stepena zaštite prirodnog dobra. Bez prethodne urbanističke razrade lokacije ne može se pristupiti izgradnji objekata, jer je neophodno riješiti infrastrukturu, kao i pristup lokaciji.

OBRAĐIVAČ PREDMETA:
 Avdić Adelina, dipl.inž.arh

NAČELNIK ODJELJENJA:
 Hamidović Read, dipl.prav



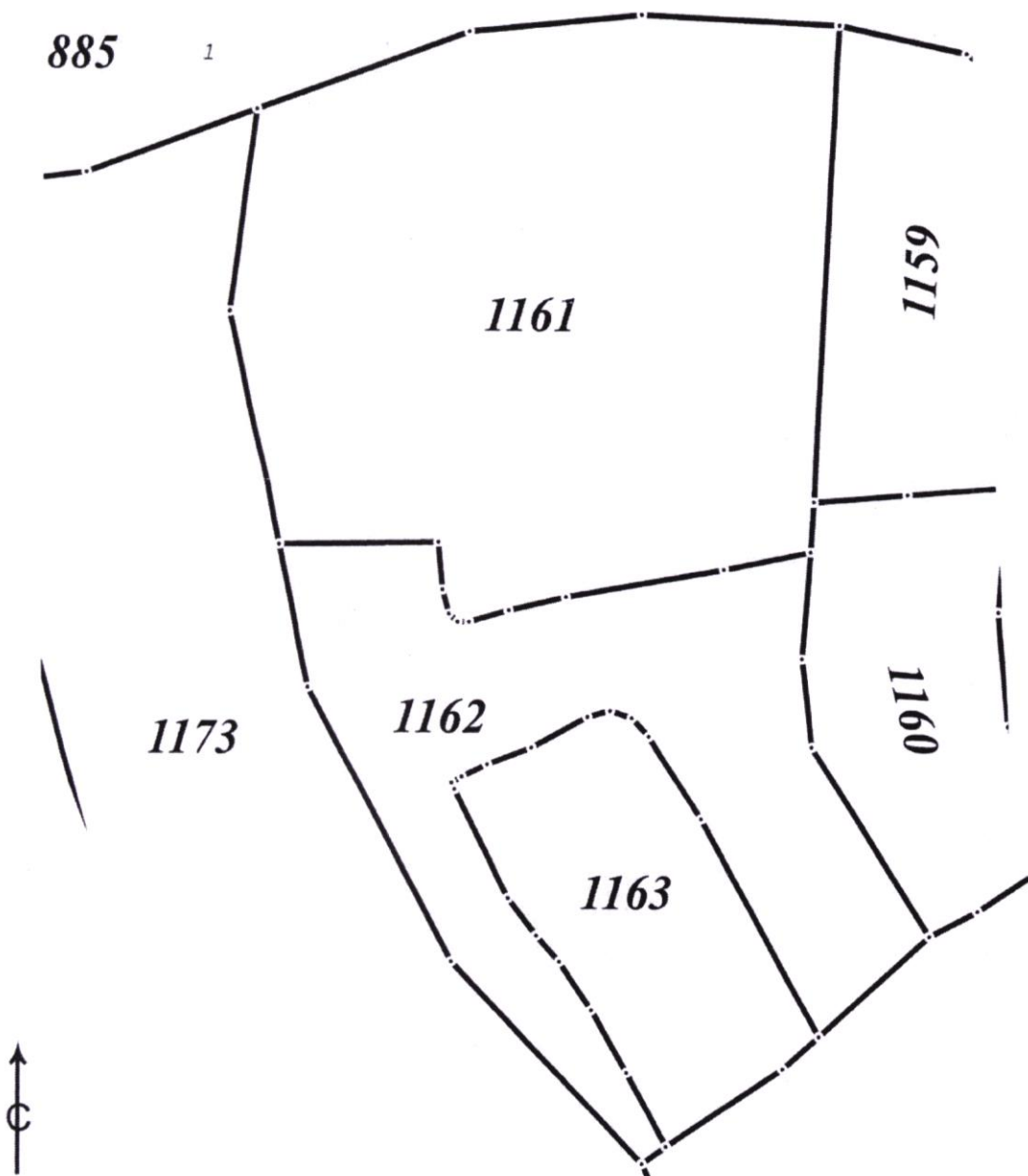
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности
Број: 953-1/2020-46
Датум: 12.05.2020

Катастарска општина: ГОРЊЕ ЛОПИЖЕ
Број детаљног листа: 4

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размера: 1:1000

Катастарска парцела број: 1161.1162.1163



Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана

Копирао: ХОЏИЋ ФАТИМА

У Сјеници, 12.05.2020 године



Начелник

Данко Миликић
Данко Миликић инж.геод.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 121

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 03.09.2020. 11:32:43

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	9747f1f5-e373-403e-a886-8cfa826c0732
Матични број општине:	71072
Општина:	СЈЕНИЦА
Матични број катастарске општине:	739375
Катастарска општина:	ГОРЊЕ ЛОПИЖЕ
Датум ажурности:	02.09.2020. 13:45
Служба:	СЈЕНИЦА
Извор податка:	СЈЕНИЦА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МАЛЕ БЛИЊЕ
Број парцеле:	1161
Подброј парцеле:	0
Површина m ² :	6522
Број листа непокретности:	121

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 8. КЛАСЕ
Површина m ² :	6522

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ТРМЧИЋ (ДРАГИША) ВУЈИЦА
Адреса:	СЈЕНИЦА, ЈЕЗДИМИРА ЛОВИЋА ББ
Матични број лица:	0303959784518
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 121

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 03.09.2020. 11:33:14

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	ae3c8d42-3558-474f-a12c-7a61d3a0d240
Матични број општине:	71072
Општина:	СЈЕНИЦА
Матични број катастарске општине:	739375
Катастарска општина:	ГОРЊЕ ЛОПИЖЕ
Датум ажурности:	02.09.2020. 13:45
Служба:	СЈЕНИЦА
Извор податка:	СЈЕНИЦА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МАЛЕ БЛИНЂЕ
Број парцеле:	1162
Подброј парцеле:	0
Површина m²:	3311
Број листа непокретности:	121

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ПАШЊАК 6. КЛАСЕ
Површина m²:	3311

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ТРМЧИЋ (ДРАГИША) ВУЈИЦА
Адреса:	СЈЕНИЦА, ЈЕЗДИМИРА ЛОВИЋА ББ
Матични број лица:	0303959784518
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 121

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 03.09.2020. 11:33:31

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	be6222be-83ae-41e6-919b-0eea43118aea
Матични број општине:	71072
Општина:	СЈЕНИЦА
Матични број катастарске општине:	739375
Катастарска општина:	ГОРЊЕ ЛОПИЖЕ
Датум ажурности:	02.09.2020. 13:45
Служба:	СЈЕНИЦА
Извор податка:	СЈЕНИЦА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МАЛЕ БЛИНЂЕ
Број парцеле:	1163
Подброј парцеле:	0
Површина m²:	1686
Број листа непокретности:	121

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 8. КЛАСЕ
Површина m²:	1686

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ТРМЧИЋ (ДРАГИША) ВУЈИЦА
Адреса:	СЈЕНИЦА, ЈЕЗДИМИРА ЛОВИЋА ББ
Матични број лица:	0303959784518
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

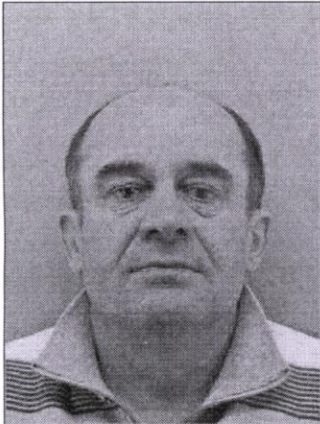
Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



ČITAČ ELEKTRONSKE LIČNE KARTE: ŠTAMPA PODATAKA



Podaci o građaninu

Prezime:	ТРМЧИЋ
Ime:	БУЈИЦА
Ime jednog roditelja:	DRAGIŠA
Datum rođenja:	03.03.1959.
Mesto rođenja, opština i država:	GORNJE LOPIŽE, SJENICA, REPUBLIKA SRBIJA
Prebivalište i adresa stana:	SJENICA, SJENICA, JEZDIMIRA LOVIĆA BB
Datum promene adrese:	Nije dostupan
JMBG:	0303959784518
Pol:	M

Podaci o dokumentu

Dokument izdaje:	ПС У СЈЕНИЦИ
Broj dokumenta:	007325982
Datum izdavanja:	01.10.2015.
Važi do:	01.10.2025.

Datum štampe: 20.05.2020.

1. U čipu lične karte, podaci o imenu i prezimenu imao ca lične karte ispisani su na nacionalnom pismu onako kako su ispisani na samom obrascu lične karte, dok su ostali podaci ispisani latiničkim pismom.
 2. Ako se ime lica sastoji od dve reči čija je ukupna dužina između 20 i 30 karaktera ili prezimena od dve reči čija je ukupna dužina između 30 i 36 karaktera, u čipu lične karte izdate pre 18.08.2014. godine, druga reč u imenu ili prezimenu skraćuje se na prva dva karaktera.
-

ЈП «СРБИЈАШУМЕ» БЕОГРАД
ШГ «ГОЛИЈА» ИВАЊИЦА
Број: 2989
Датум: 31.08.2020.
И в а њ и ц а

С П О Р А З У М
о коришћењу шумског-камионског пута

Закључен између:

1. ЈП «Србијашуме» Београд, ШГ «Голија» Ивањица у даљем тексту ШГ «Голија», које заступа директор Недељковић Предраг, дипл.инж.шум. и
2. Трмчић Вујица из Сјенице, ул. Јездимира Ловића бб., ЈМБГ:0303959784518.

ПРЕДМЕТ СПОРАЗУМА:

је коришћење шумског-камионског пута од стране Трмчић Вујице из Сјенице, преко непокретности означене као кп.бр. 885, уписане у листу непокретности бр. 122 КО Горње Лопиже, као државна својина чији је корисник ЈП „Србијашуме“ ШГ „Голија“ Ивањица.

Члан 1.

ШГ „Голија“ Ивањица је сагласно да Трмчић Вујица из Сјенице користи изграђени шумско-камионски пут преко кп.бр. 885 КО Горње Лопиже, ГЈ Дервента – Бабињача, одељење 55-д-2 у дужини од 240 метара и ширине 7 метара, ради приступа до кп. 1161, 1162 и 1163 КО Горње Лопиже које су приватној својини.

Члан 2.

Трмчић Вујица се обавезује да предметни приступни пут редовно одржава и санира сва евентуална оштећења пута која могу настати приликом извођења радова, те да од ЈП „Србијашуме“ ШГ „Голија“ Ивањица не потражује било какву накнаду по том основу.

Члан 3

Учесници овог споразума су сагласни да ће сваки од учесника у овом споразуму моћи неометано за сопствене потребе користити путни правац који је предмет овог споразума.

Учесници споразума су сагласни да су овим Споразумом у потпуности регулисали међусобне односе, те да по истом основу немају било каквих потраживања, нити ће било шта накнадно потраживати.

Члан 4.

Све евентуалне спорове и неспоразуме који би могли настати из овог Споразума, учесници Споразума ће покушати да реше споразумно.

Уколико учесници споразума не успеју да споразумно реше настали спор, за решење спора уговарају надлежност Основног суда у Сјеници.

Члан 5.

Споразум је сачињен у 5 истоветних примерака од којих су три примерка за ШГ «Голија» Ивањица.

ЈП «СРБИЈАШУМЕ» БЕОГРАД
ШГ «ГОЛИЈА» ИВАЊИЦА
Недељковић Предраг, дипл.инж.шум.



Предраг

Трмчић Вујица из Сјенице

Вујица

JKP Seoski Vodovod Sjenica

TEHNIČKI USLOVI

-Odgovor na zahtev koji je podneo Vujica Trmčić

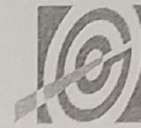
-Podneli ste zahtev za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, na lokacijama kp.1161,1162,1163 KO Gornje Lopiže izdate od strane Odeljenja za urbanizam i imovinsko-pravne poslove, Sjenica, Srbija.

-JKP Seoski Vodovod nema vodovodnu mrežu na pomenutim lokacijama.

Izdac

Ljubomir Grbović





Наш број: 8Е.7.0.0-Д.09.31-277927/2

Вујица Трмчић

Ваш број:

Ул.Даута Мусића бб

Чачак, 01.10.2020 године

36310 Сјеница

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објеката туристичке намене за грађевинску парцелу бр. 11161,1162,1163 на К.О Горње Лопиже , Сјеница

Поводом Вашег захтева, наш број 8Е.7.0.0-Д09.31-277927/1 од 25.09.2020 године у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за парцелу број 11161,1162,1163 на К.О.Горње Лопиже ,Општина Сјеница обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију достављамо Вам следеће услове:

Преко предметних парцела кп.бр. 1161,1162,1163 на К.О.Горње Лопиже ,Општина Сјеница не простире се надземно –подземни вод напонског нивоа 1kV,10kV и 35kV. На парцели 1141 постоји ТС10/0,4kV са трансформатором снаге Sn=50kVA и прикључним 10kV далеководом изведен са голим AL-Се проводником (ужадима) пресека 35mm² (на скици обележен црвеном бојом).

Неопходно је са постојеће мреже ниског напона изградити кабловски прикључак каблом типа поо 4x50mm² са слободностојећим мерно разводним ормаром.

Приликом ископа кабловског прикључка неопходне су сагласности власника парцела .

Инвеститор као и извођач радова је у обавези да се придржава и осталих услова:

- да се пре почетка радова достави пројектно техничка документација ради детаљног учртавања и усаглашавања са надземно-подземним електроенергетским водовима;
- да се пре почетка радова у близини надземно- подземних електроенергетских каблова затражи од Електродистрибуције Чачак, идентификација и тачно обележавање истих;
- да извођач радова сноси све трошкове евентуалног оштећења електроенергетских подземних каблова која су настала непажњом извођача радова и непоштовањем ових услова;
- За кабловски прикључак мора се изградити измештени мерни орман који ће се налазити на самој ивици разграничења на граници парцеле кп.бр. 1162 К.О. Горње Лопиже , на локацији на којој ће увек бити приступачан радницима Електродистрибуције Чачак, погона Сјеница за читавање, манипулацију или интервенцију.

Место мерења мора бити измештеног карактера увек доступно стручним службама ЕД Чачак погона Сјеница за радове на читавању, манипулацији, редовном одржавању или на евентуалној интервенцији на мерном месту. Поред тога потребно је предвидети и евентуалне радове на проширењу капацитета постојеће напојне трафостанице ТС 10/0,4kV.

У процесу добијања локацијских услова за предвиђене објекте Електродистрибуција Чачак ће издати услове за пројектовање и прикључење (УПП) у зависности од потребне ангажоване снаге и броја мерних уређаја.

Прилог: Скица са оквирно уцртаним постојећим ЕЕ објектима на кп.бр. 1141 К.О. Сјеница као и новопроектовани објекти инвеститора.

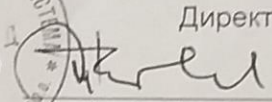
С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор огранка


Мр Стојан Васовић дипл.инж.ел.