

BIRO ZA PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE »URBICO« Sjenica
UI Lenjinova bb, Sjenica, tel: 062 474 338 email:rejhant@gmail.com

URBANISTIČKI PROJEKAT

za izgradnju objekata turističke namene



na kp br 4294/1 KO Ursule

Odgovorni urbanista:

datum:

Sjenica, 25.05.2023.god

Rejhan Tandirović dipl ing arh
br lic 200 1151 09



Rejhan Tandirović

Direktor

Rejhan Tandirović dipl ing arh



Rejhan Tandirović

OBRADIVAČ PROJEKTA..... BIRO ZA PROJEKTOVANJE
I PLANIRANJE »URBICO« Sjenica

INVESTITOR.....Edina Puljić, Sjenica

RADNI TIM

UKOVODILAC IZRADE:

Rejhan Tandirović dipl. ing arh



Rejhan Tandirović

Direktor

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



5000161790708

Регистар привредних субјеката

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 диспозитиву 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.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

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 odredjivanju odgovornog Urbaniste za izradu tehnicke dokumentacije-
Urbanističkog projekta objekata turističke namene na kp. br. 4294/1KO
Ursule

Odredjuje se :

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).

»URBICO« Sjenica

direktor

Rejhan Tandirović dipl.ing.arh



Rešenjem BIRO-a ZA PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE »URBICO«
Sjenica, određen sam za odgovornog urbanistu za izradu: Urbanističkog
projekta objekata turističke namene na kp. br 4294/1 KO Ursule

Na osnovu predhodnog, dajem sledeću

IZJAVU

Da su prilikom izrade tehničke dokumentacije: Urbanističkog projekta objekata turističke namene na kp. br 4294/1 KO Ursule 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 i145/14)

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



Rejhan Tandirovic



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 изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1151 09



У Београду,
2. јула 2009. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Д. Шумарац

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

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 infrastrukturuom
3. Idejna arhitektonska rešenja
4. Parcelacija sa analitičkim tačkama

C. DOKUMENTACIJA PROJEKTA

- Informacija o lokaciji
- Uslovi nadležnih institucija

TEKSTUALNI DEO

1. UVOD

Povod izrade urbanističkog projekta je zahtev investitora da se na kp. br 4294/1 KO Ursule, omogući urbanističko arhitektonska razrada prostora, kao i zakonska procedura za dobijanje građevinske dozvole za izgradnju objekata turističke namene.

Površina parcela: kp br. 4294/1 KO Ursule čini jednu građevinsku parcelu GP1 Urbanističkog projekta ukupne površine 15271m².(U granicama katastarske parcele)

Katastarska parcela-lokacija se nalazi u neposrednoj blizini sela Ursule, Opština Sjenica i obuhvaćena je Planom generalne regulacije Sjenice.

Urbanistički projekat radi se po zahtevu vlasnika zemljišta, u daljem tekstu- investitora.

Opštinska uprava Opštine Sjenica – Odeljenje za urbanizam, I imovinsko pravne poslove, je Informacijom o lokaciji br. 07-353-6/23 od 05.01.2023 god, uputila investitora na izradu Urbanističkog projekta.

Urbanističkim projektom radi se 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. 4294/1 KO Ursule sadržan je u:

- Zakonu 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 i 145/14) Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl.glasnik RS”,br.5/2019), Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.glasnik RS”,br.22/2015)

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

● Prostorni plan Opštine Sjenica (Opšt. Sl.gl.7/2013, usvojen od 08.11.2013), za pomenutu turističku namenu 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).

● Prostorni plan Opštine Sjenica (Opšt. Sl.gl.7/2013, usvojen od 08.11.2013) dozvoljena je izgradnja:

- objekata turističkih i pratećih sadržaja (vikend kuća, planinarskih domova itd)

Urbanistički parametri za objekte turističko – uslužne namene:

- dozvoljeni indeks zauzetosti 10% maksimalno
- dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,15 maksimalno
- minimalna površina građevinske parcele je 10ari
- primenjuju se pravila za spoljni izgled objekta utvrđena u 2.1.4.9
- maksimalna visina novog ili rekonstruisanog objekta je 7m

POSEBNI USLOVI

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

- Tehničke Uslove za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu Javnog Komunalnog preduzeća „Seoski vodovod” broj 280/23 od 06.04.2020.

- Podatke i uslove EPS Distribucije, Ogranka „Elektrodistribucija Čačak,, pogon Sjenica, broj 8E.1.1.0-D-07.06-139919-23 od 20.04.2023. godine.

4. PODLOGA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanistički projekat je rađen na overenoj katastarsko topografskoj podlozi u analognom i digitalnom obliku R=1:500 koji je izradila agencija za geodetske poslove "GEOMAP" iz Sjenice

5. GRANICE OBUHVATA

Kp br. 4294/1 KO Ursule čini jednu građevinsku parcelu GP1 Urbanističkog projekta ukupne površine 15271m².

6. KARAKTERISTIKE TERENA

PRIRODNI I STVORENI USLOVI

Područje projekta je neizgrađeno, smešteno na blagoj padini prema zapadnoj strani, nadmorske visine od 1100-1115m^{nv}.

Svojom zapadnom granicom građevinska parcela naslanja se na opštinski put O-15-asfaltni put sa kojeg se obezbeđuje saobraćajni i pešački priključak za građevinsku parcelu

7. CILJ I ZNAČAJ IZRADE PROJEKTA

Cilj izrade Urbanističkog projekta je urbanističko – arhitektonska razrada lokacije, odnosno, mogućnosti za izgradnju objekata i uređenja kompleksa u skladu sa željama korisnika zemljišta, a u skladu sa planom

Značaj izrade projekta je stvaranje mogućnosti za realizaciju ideje da se kroz prijatan boravak i odmor u ovom kompleksu prikažu i učine dostupnim ambijent i prirodne karakteristike lokaliteta u tipičnoj lokalnoj formi pojedinačnih objekata.

8. PARCELE

Ovaj urbanistički projekat obuhvata Kp br. 4294/1 KO Ursule čini jednu građevinsku parcelu GP1 Urbanističkog projekta ukupne površine 15271 m²

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

Prema zahtevu investitora na predmetnoj lokaciji se planira izgradnja objekata 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
- zelene površine.

Površine pod objektima:

-Vikend kuće planinske autohtone arhitekture. Spratnosti P+0 i to: dve vikend kuća dimenzija -TIP1(3,7 x3,6m) dve vikend kuće -TIP2(4,7x3,7m) dve vikend kuće -TIP3(5,1x4,1), dve vikend kuće -TIP4(3,7x3,1m).

Kuće su apartmanskog tipa. Idejna rešenja tipskih objekata data su na grafičkom prilog br3 ovog projekta.

Ugostiteljsko stambeni objekat

Objekat je spratnosti Su+P .Objekat dimenzija u osnovi (13,1mx10,1m) I nalazi se u centralnom delu kompleksa na položaju izvanrednog vidika, planiran za okupljanje i zabave sa mogućnošću organizovanja i pripreme hrane u suterenu objekta. Prizemlje objekta je stambenog karaktera

Saobraćajne površine:

Kompleks je preko opštinskog puta saobraćajno vezan sa magistralnim putem Sjenica -Ivanjica, što čini kompleks pristupačnijim i atraktivnijim Sa opštinskog puta neposredno je omogućen pristup građevinskoj parceli. U okviru parcele, obezbeđeno je parkiranje za 11 vozila.

Unutar kompleksa omogućen je pešački pristup svakoj od apartmanskih jedinica(vikend kuća).

Zelene površine:

Sve ostale površine su planirane za ozelenjavanje kao i za sadnju ukrasnog zimzelenog drveća.

NAMENA POVRŠINA	Ukupno-Bruto m ²	Ukupno m ² pod objektom
Pod objektima		
Vikend kuće TIP1	2x 13,32m ²	26,64m ²
Vikend kuće TIP2	2x 17,39m ²	24,78m ²
Vikend kuće TIP3	2x 20,91m ²	41,82m ²
Vikend kuće TIP4	2x 11,47m ²	22,94m ²
Ugostiteljsko stambeni objekat	2x 132	132 m ²
Saobraćajne površine		
Pešačke staze i platoi		225m ²
Parking-11 parking mesta		140m ²
Zelene površine		
Zelene površine		14 657m ²

$\text{indeks zauzetosti} = (613,18\text{m}^2 / 15271) \times 100 = 4,05\%$

$\text{Indeks izgrađenosti} = 745 / 11001 = 0,048$

USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Vikend kuće-četiri tipa

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:

- Definisan je građevinskom linijom

Veličina objekta: - Okvirna veličina objekata data grafičkim prilogom

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

Površina objekata 2x 13,32m², 2x 17,39m², 2x 20,91m², 2x 11,47m²

Tip izgradnje: slobodnostojeći objekti

Spratnost: P+0,

Izgradnja podrumskih i suterenskih prostorija se dozvoljava ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Idejnim projektima nije predviđen podrum

Kota poda objekta - Planirane apsolutne kote podova prizemlja prikazane su na grafičkom prilogu „Plan regulacije I nivelacije, list br1 „.

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

Programski sadržaj objekta:

- spavaća soba
- kupatilo

Arhitektonsko oblikovanje: Planinski karakter, 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: - u skladu sa potrebnim instalacijama i uređajima u funkciji namene.

1. Ugostiteljsko-stambeni objekat

Namena objekata:

- U suterenu objekta predviđena je namena; okupljanje gostiju, proslave sa mogućnošću pripreme hrane. Programski sadržaj suterena objekta:

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

Prizemlje sadrži; Dnevni boravak sa trpezarijom, tri sobe, sanitarni čvor i terasu

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 koja je min 5m od regulacione linije

Veličina objekta:

- Okvirna veličina objekata data je grafičkim prilogom I iznosi 13,1x10,1m. Odstupanja su moguća u okviru + - 10%. saglasno uslovima terena

Površina objekata:

- Suteran objekta: 132m², prizemlje objekta 132m²

Tip izgradnje: slobodnostojeći objekat

Spratnost: Su+P

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 +65cm u odnosu na kotu terena na mestu ulaza u prizemni deo.

Visina objekta - u skladu sa namenom objekata i propisima- do 4,42m

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

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

Planirana je izgradnja sa 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 opštinskog puta preko koga je saobraćajno vezan za put Sjenica-Ivanjica

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 obezbeđen je i pristup i manipulisanje protivpožarnim vozilima.

Parkiranje

- U okviru kompleksa obezbeđen je parking prostor za 11 vozila sa mogućnošću izgradnje dodatnih parking mesta.

REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE

Urbanističkim projektom je uz zapadnu granicu građevinske parcele definisana nova linija regulacije koja obezbeđuje funkcionisanje postojećeg opštinskog puta. Građevinska linija je na 5m od regulacione linije.

Građevinska linija objekata je određena u odnosu na interni put i prikazana u grafičkom prilogu „Plan regulacije i nivelacije,,.

Položaj objekata određen grafičkim prilogom „ Plan regulacije i nivelacije nije obavezujući već su moguće manja 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,

Pešački prilazi

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

Pešačko kolski prilazi

Pešačko kolski prilaz omogućava kolski prilaz apartmanima, snabdevanje i pristup. Materijalizacija ovog prilaza je sa betonskim pločama u skladu sa uređenjem slobodnih površina kompleksa. Parking je planiran sa raster pločama i travnatim zasadam.

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 već odraslih stabalala.

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

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

Ograđivanje

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

USLOVI PRIKLJUČIVANJA NA INFRASTRUKTURNE OBJEKTE

VODOVOD I KANALIZACIJA

Javno komunalno preduzeće „Seoski Vodovodi” Sjenica izdalo je Uslove broj 280/23 od 06.04.2023.godine kojima je definisano da:

- Na kp br. 4294/1 KO Ursule na kojoj je predviđena izgradnja objekata turističke namene, 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, blizu ulaza u kompleks, 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 150 sa priključcima od objekata do septičke jame.

Snabdevanje vodom

-Pri izradi projektne dokumentacije dokazati da je iz postojećeg bunara moguće zahvatanje vode u potrebnoj 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 uslovima EPS Distribucije, Elektrodistribucija Čačak, potrebno je izvesti radove prema tehničkim uslovima i propisima prema izdatim uslovima.

TELEKOMUNIKACIJE

Za potrebe budućih kapaciteta planirati priključak i mrežu u svemu prema uslovima Telekoma Srbije. Na pomenutoj lokaciji nema TT instalacija.

Čitavo naselje je pokriveno bežičnom telefonijom sa planiranom novom mrežom fiksne telefonije sa svim servisima (internet, ADSL i IPTV) koja će obuhvatiti i predmetni kompleks. Investitor će se obratiti Telekom Srbija, zahtevom o potrebama u delu telekomunikacija.

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 drugih većih nepogoda (Sl. gl. SRS br. 20/77).

ZAŠTITA OD POŽARA

Prilikom projektovanja, izvođenja radova i izboru materijala voditi računa o njihovoj otpornosti 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 vatrogasno vozilo do svih 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 za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. List SRJ,, br. 81/1995)
- Pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona („Sl. List SFRJ,, 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 u seizmičkim područjima (1986.) nacrt.

SAKUPLJANJE I ODNOSNJE 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 na građevinskoj parceli.

Odgovorni urbanista:

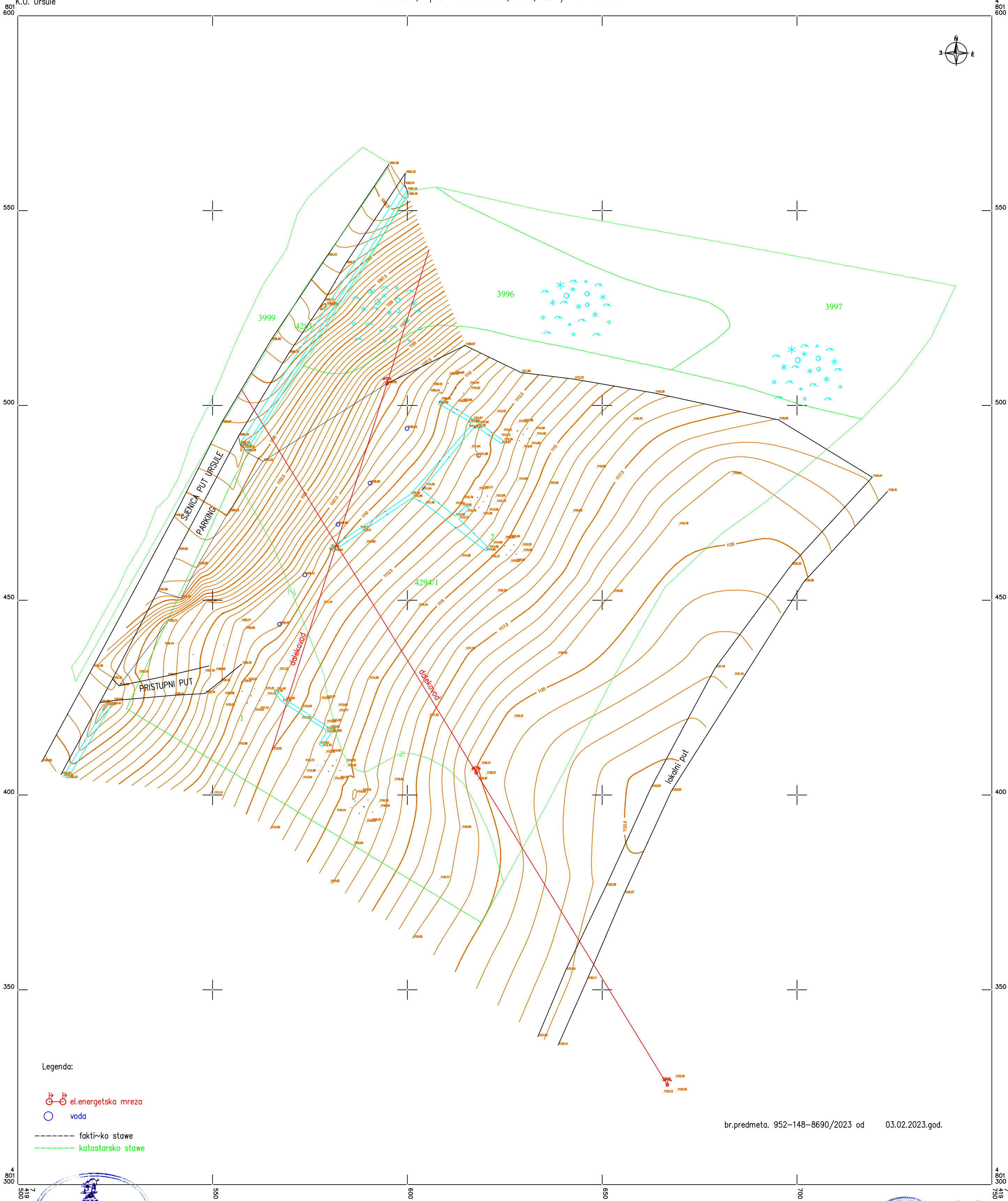
Rejhan Tandirović dia



Rejhan Tandirović

B. GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

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



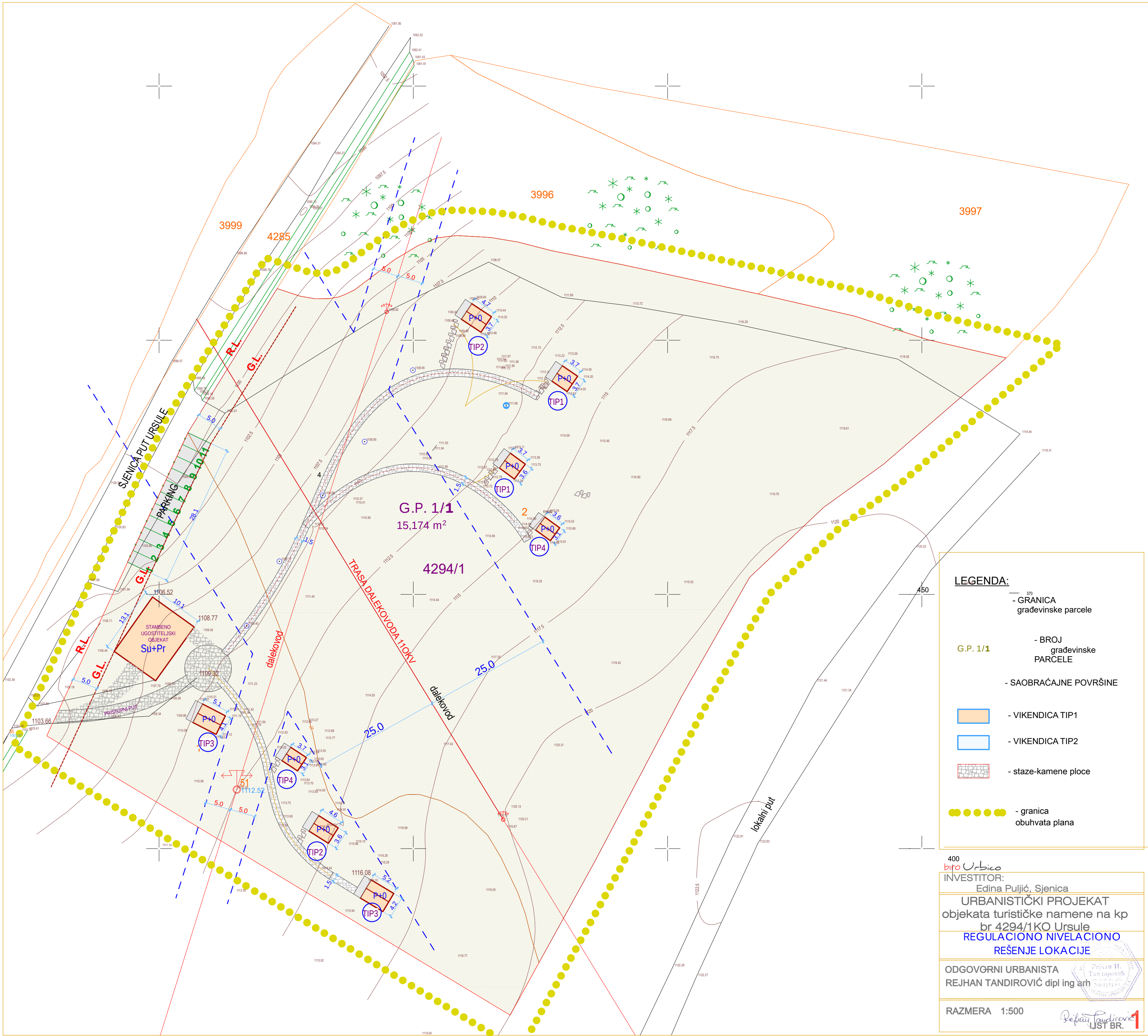
Legenda:

- el.energetska mreža
- voda
- faktilsko stawe
- katastarsko stawe

br.predmeta. 952-148-8690/2023 od 03.02.2023.god.

RAZMERA 1:500





LEGENDA:

- GRANICA građevinske parcele
- BROJ građevinske PARCELE
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- VIKENDICA TIP1
- VIKENDICA TIP2
- staze-kamene ploce
- granica obuhvata plana

400
bilo Urbico

INVESTITOR:

Edina Puljić, Sjenica

URBANISTIČKI PROJEKAT

objekata turističke namene na kp

br 4294/1 KO Ursule

REGULACIONO NIVELACIONO

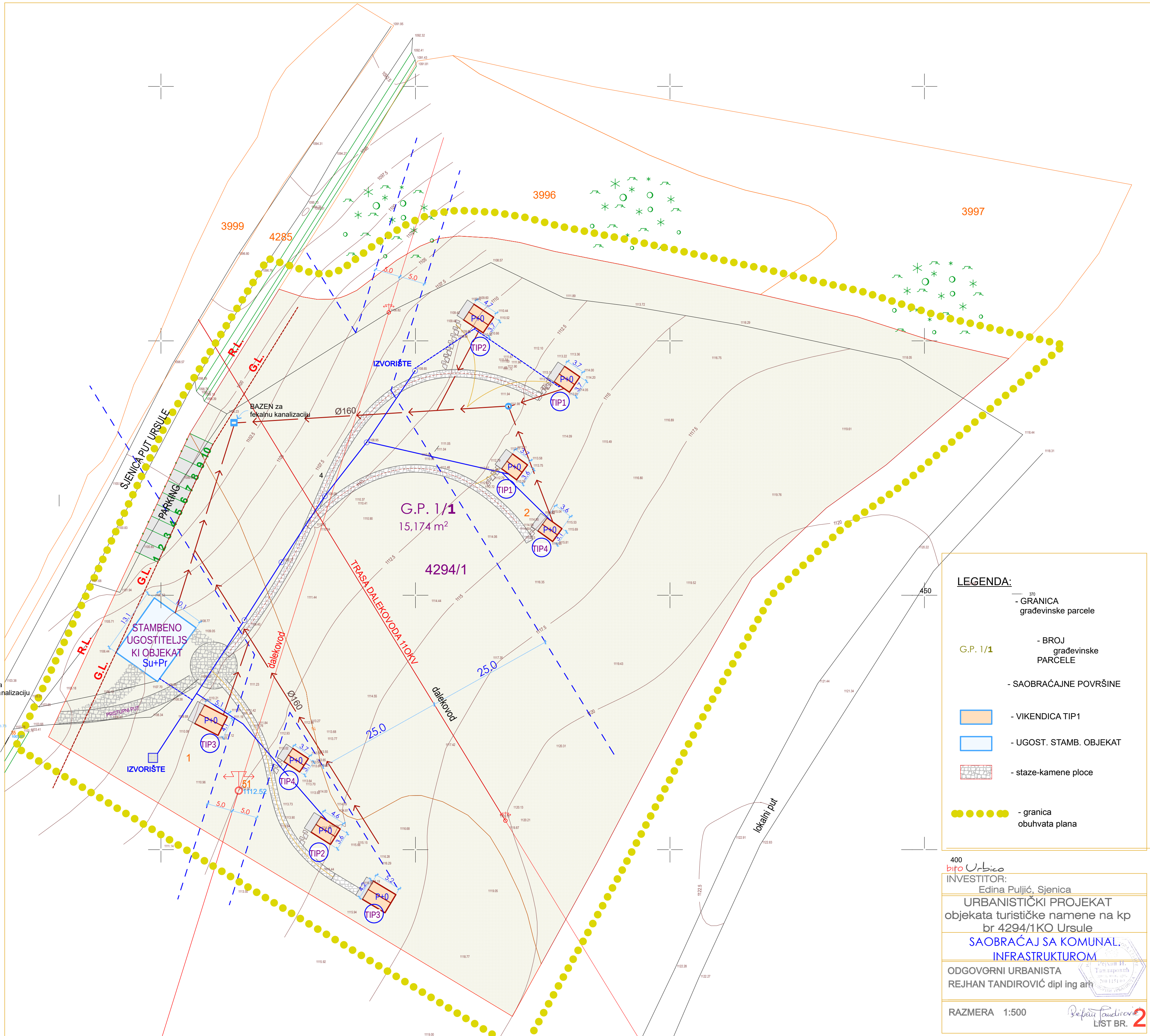
REŠENJE LOKACIJE

ODGOVORNI URBANISTA

REJHAN TANDIROVIĆ dipl ing arh

RAZMERA 1:500

Pejman H. Tandirović
LIST BR. 1



LEGENDA:

- 370
- GRANICA građevinske parcele
- BROJ građevinske PARCELE
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- VIKENDICA TIP1
- UGOST. STAMB. OBJEKT
- staze-kamene ploce
- granica obuhvata plana

400
bilo **Urbica**

INVESTITOR:
Edina Puljić, Sjenica

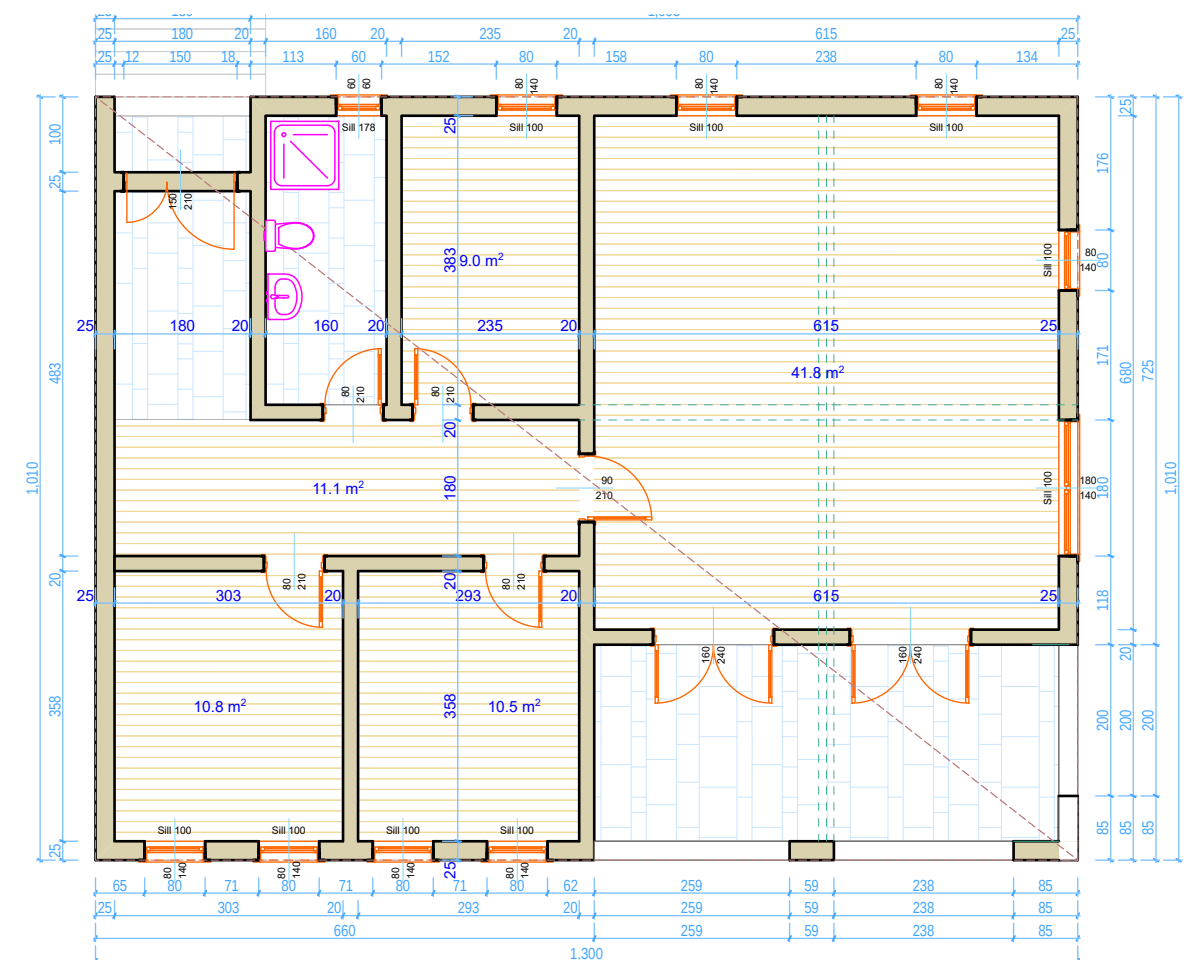
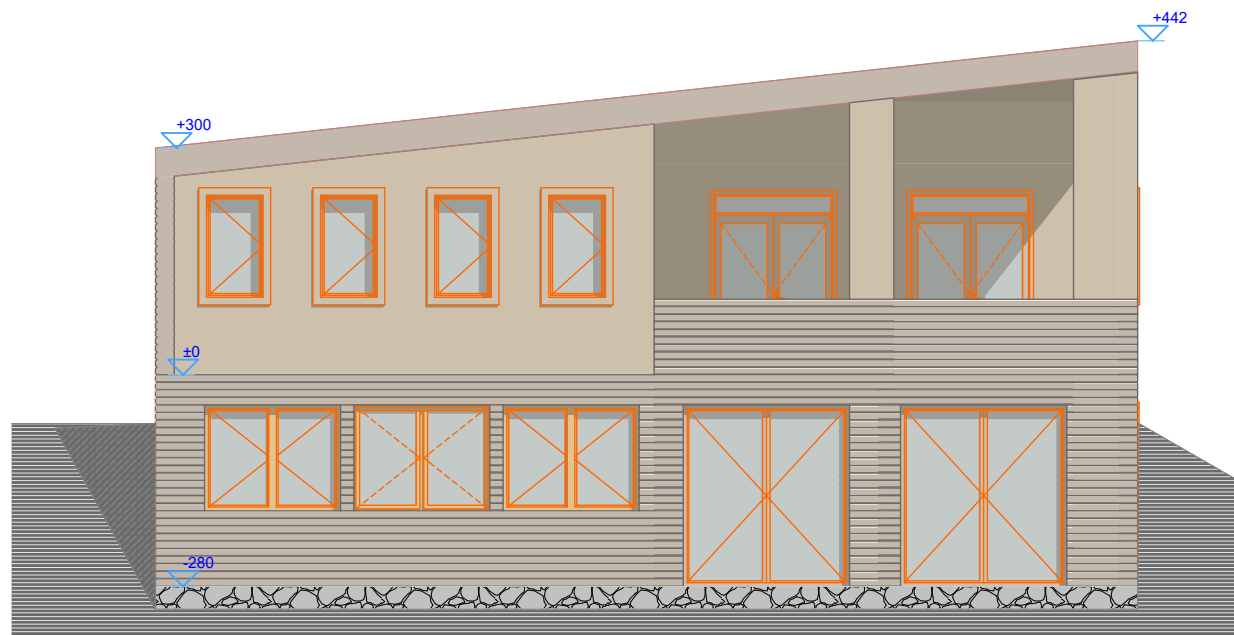
URBANISTIČKI PROJEKAT
objekata turističke namene na kp
br 4294/1KO Ursule

SAOBRAĆAJ SA KOMUNAL.
INFRASTRUKTUROM

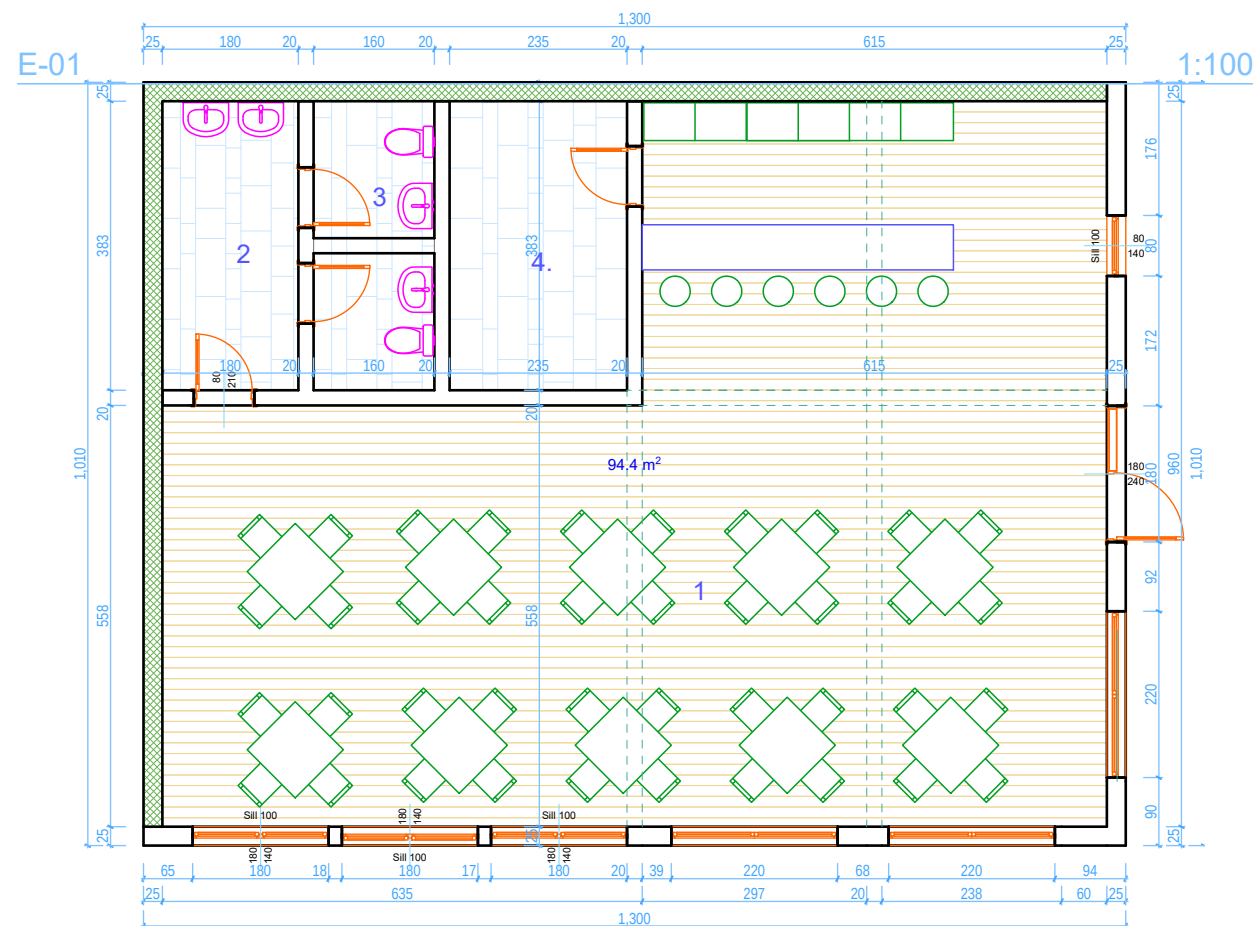
ODGOVORNI URBANISTA
REJHAN TANDIROVIĆ dipl. ing. arh.

RAZMERA 1:500

LIST BR. **2**



1. OSNOVA PRIZEMLJA 1:100



0. OSNOVA SUTERENA 1:100



E-01

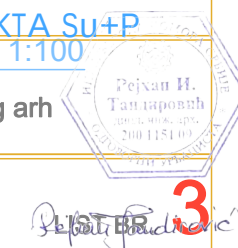
INVESTITOR:
Folna Paliča, Ljubenica

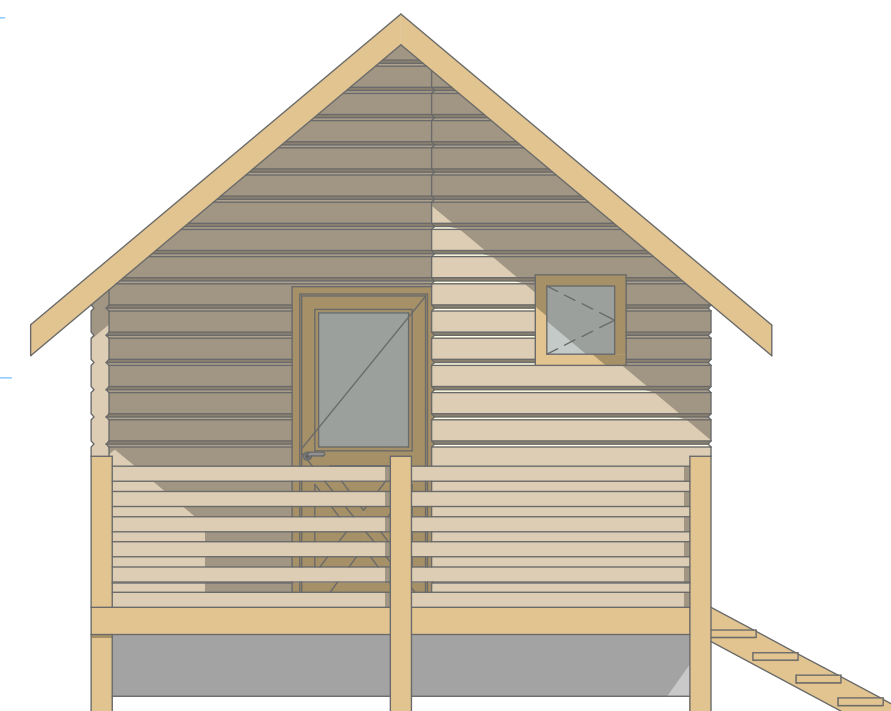
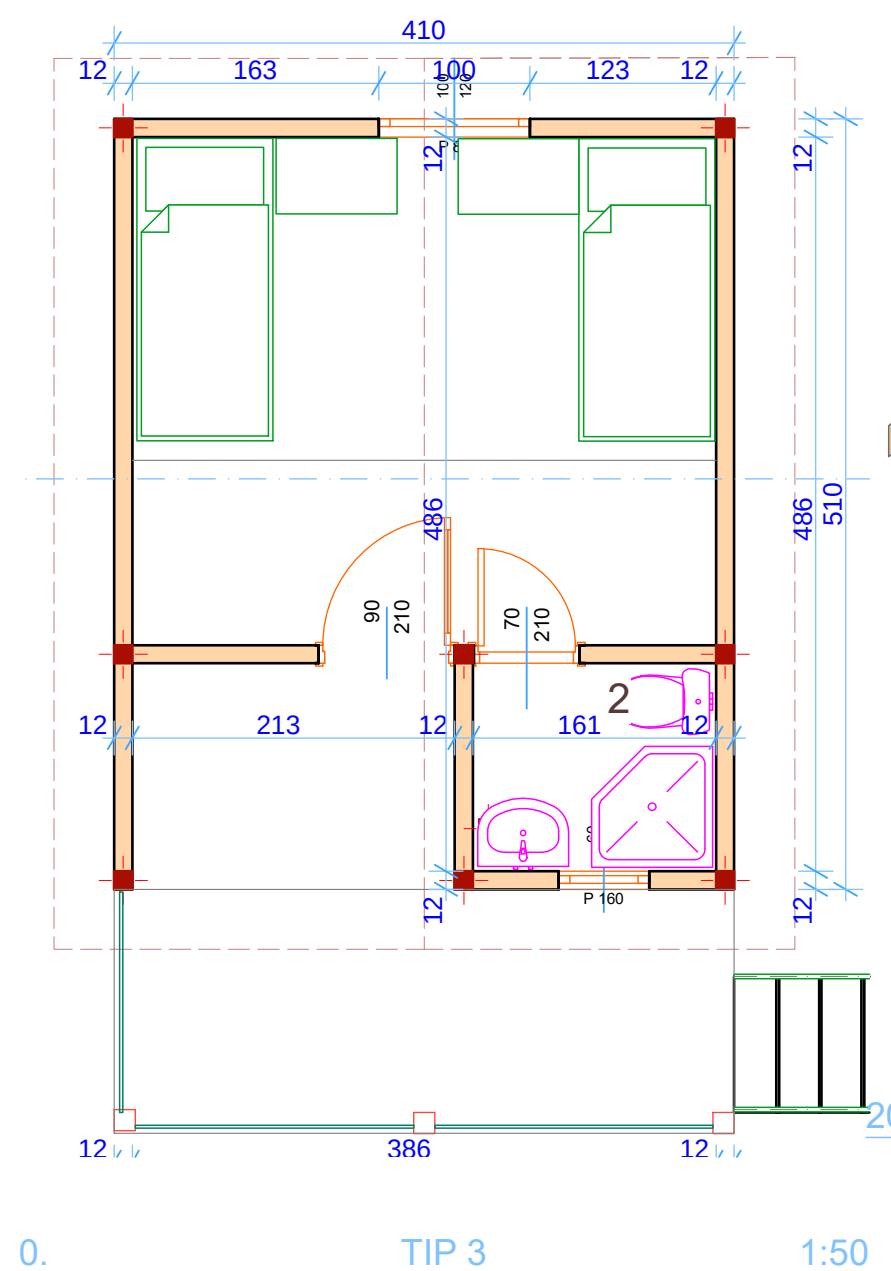
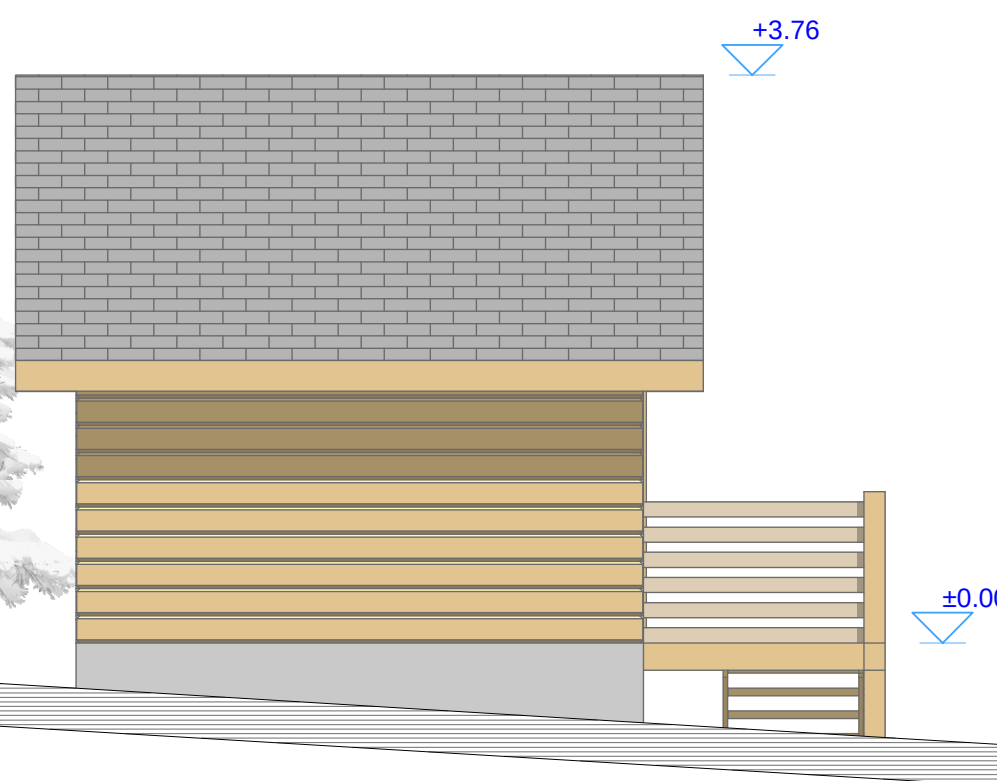
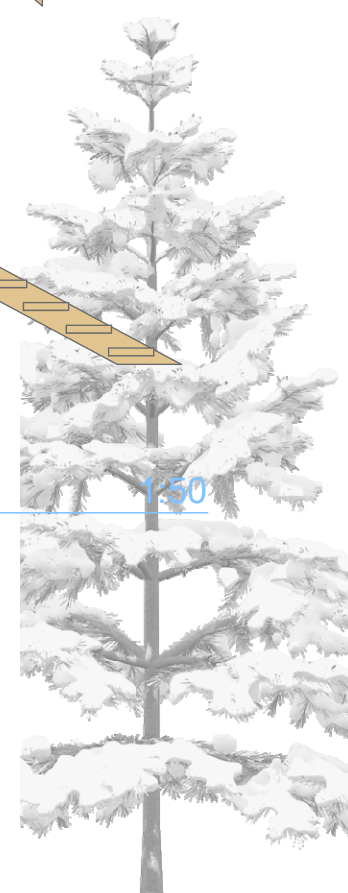
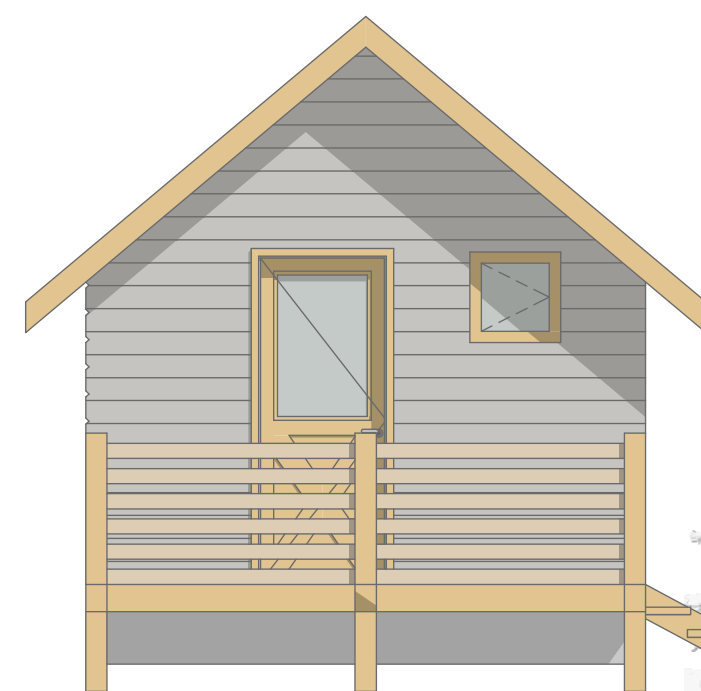
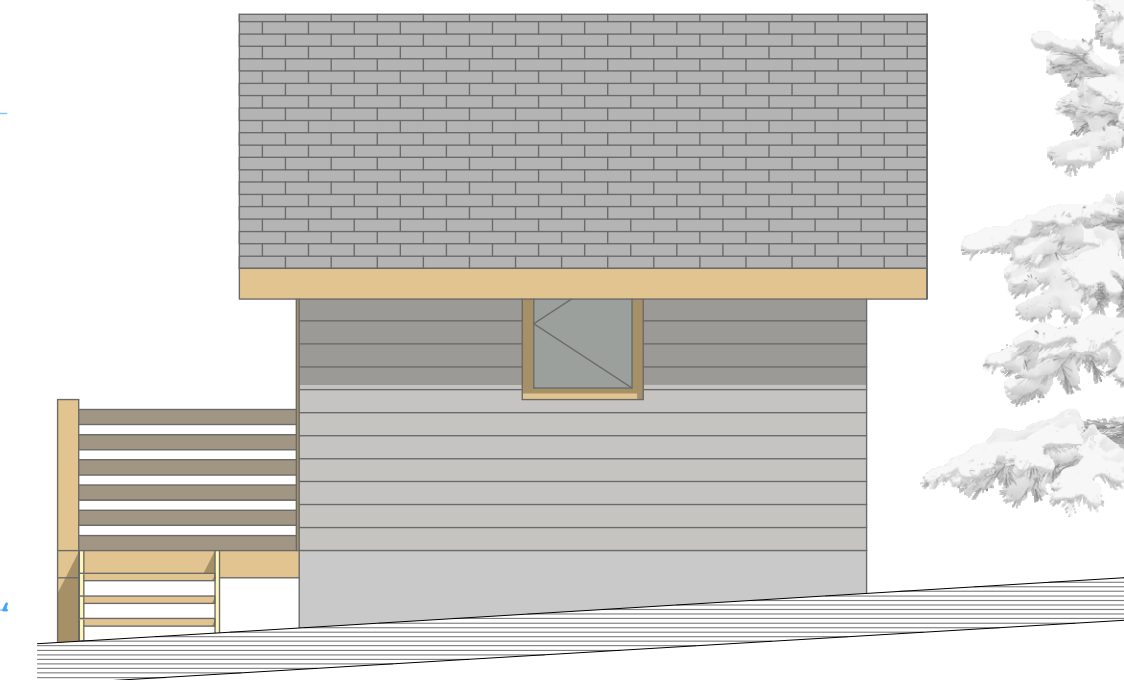
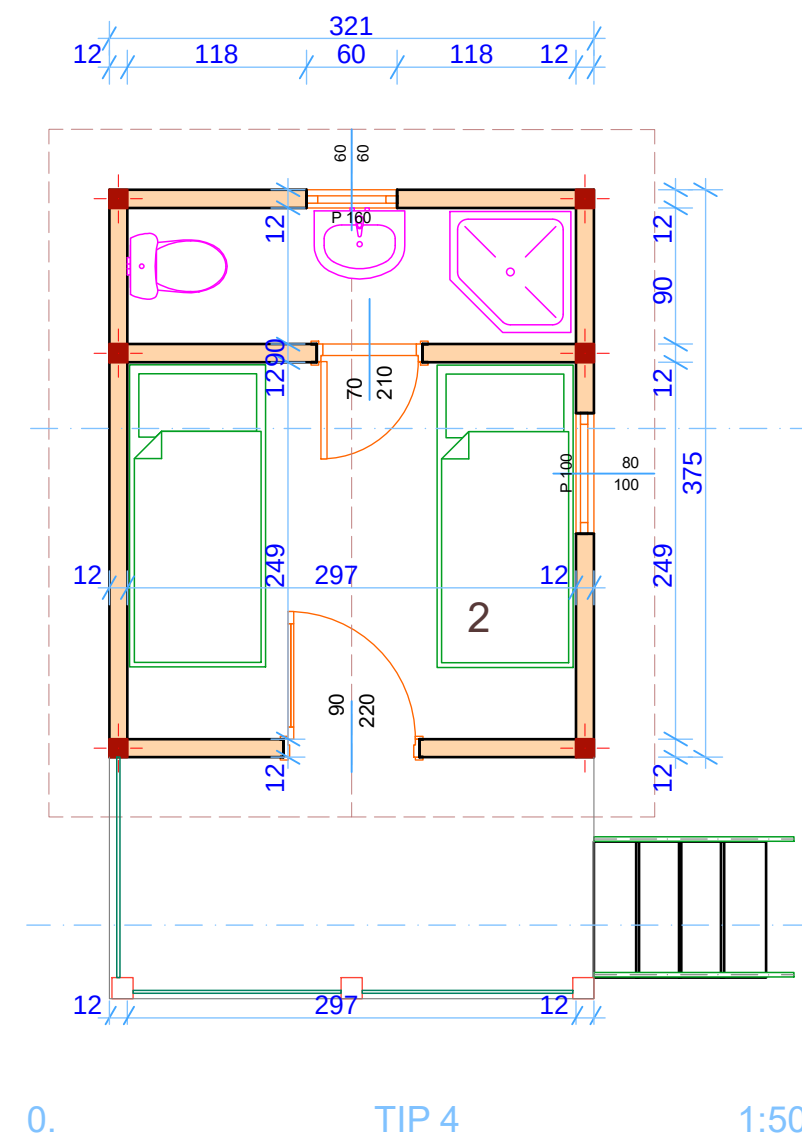
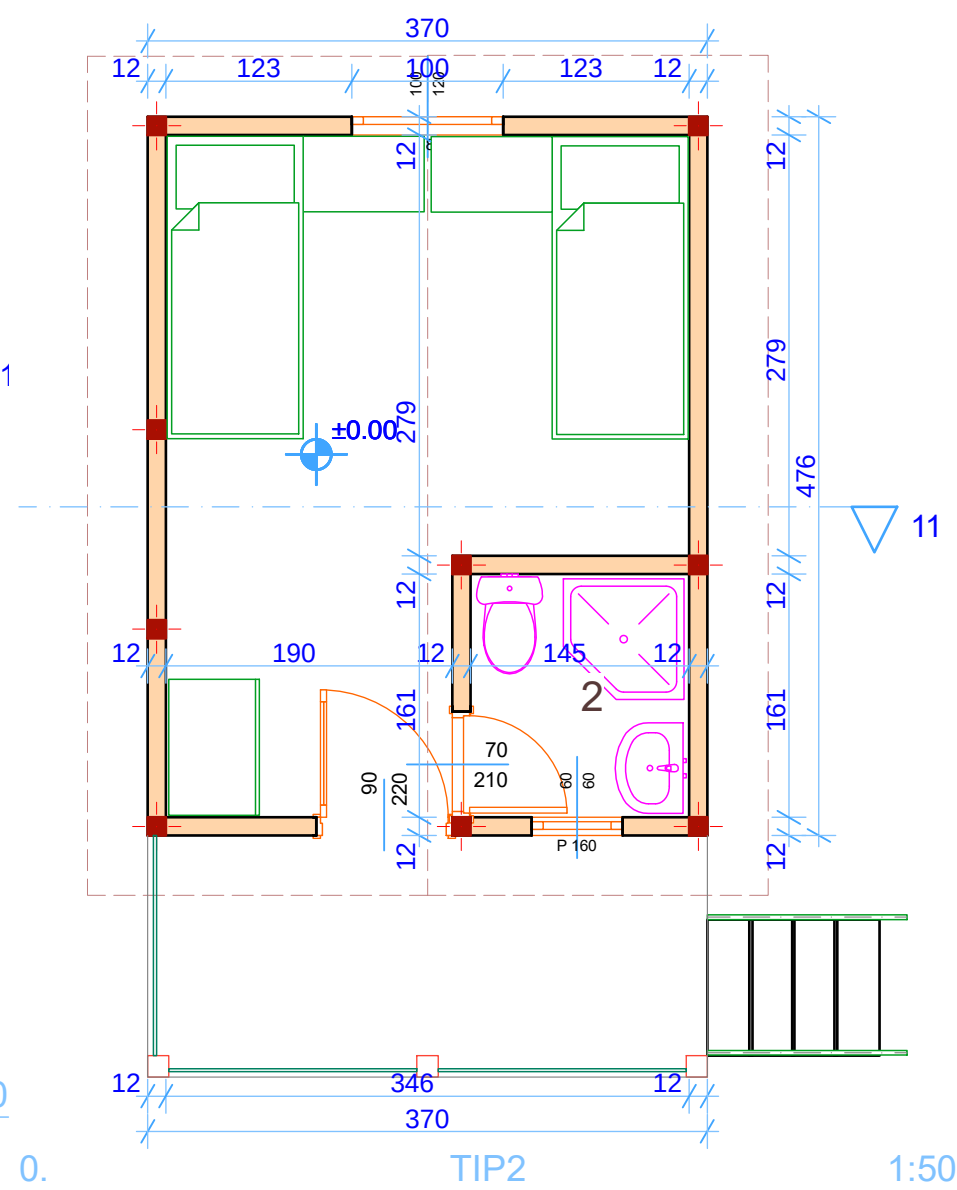
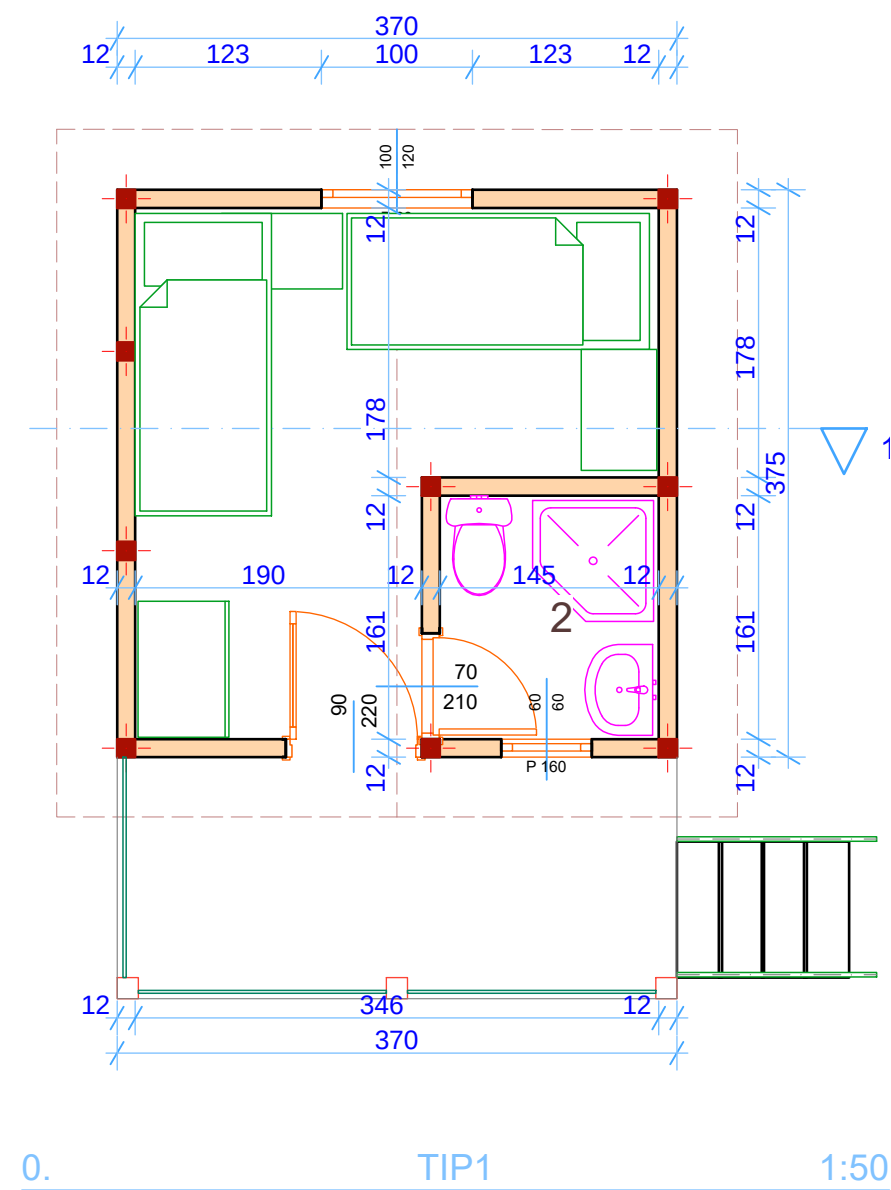
URBANISTIČKI PROJEKAT
objekata turističke namene na kp
br 4294/1KO Ursule

IDEJNO REŠENJE STAMBENO
POSLOVNOG OBJEKTA Su+P

ODGOVORNI URBANISTA
REJHAN TANDIROVIĆ dipl ing arh

RAZMERA 1:500





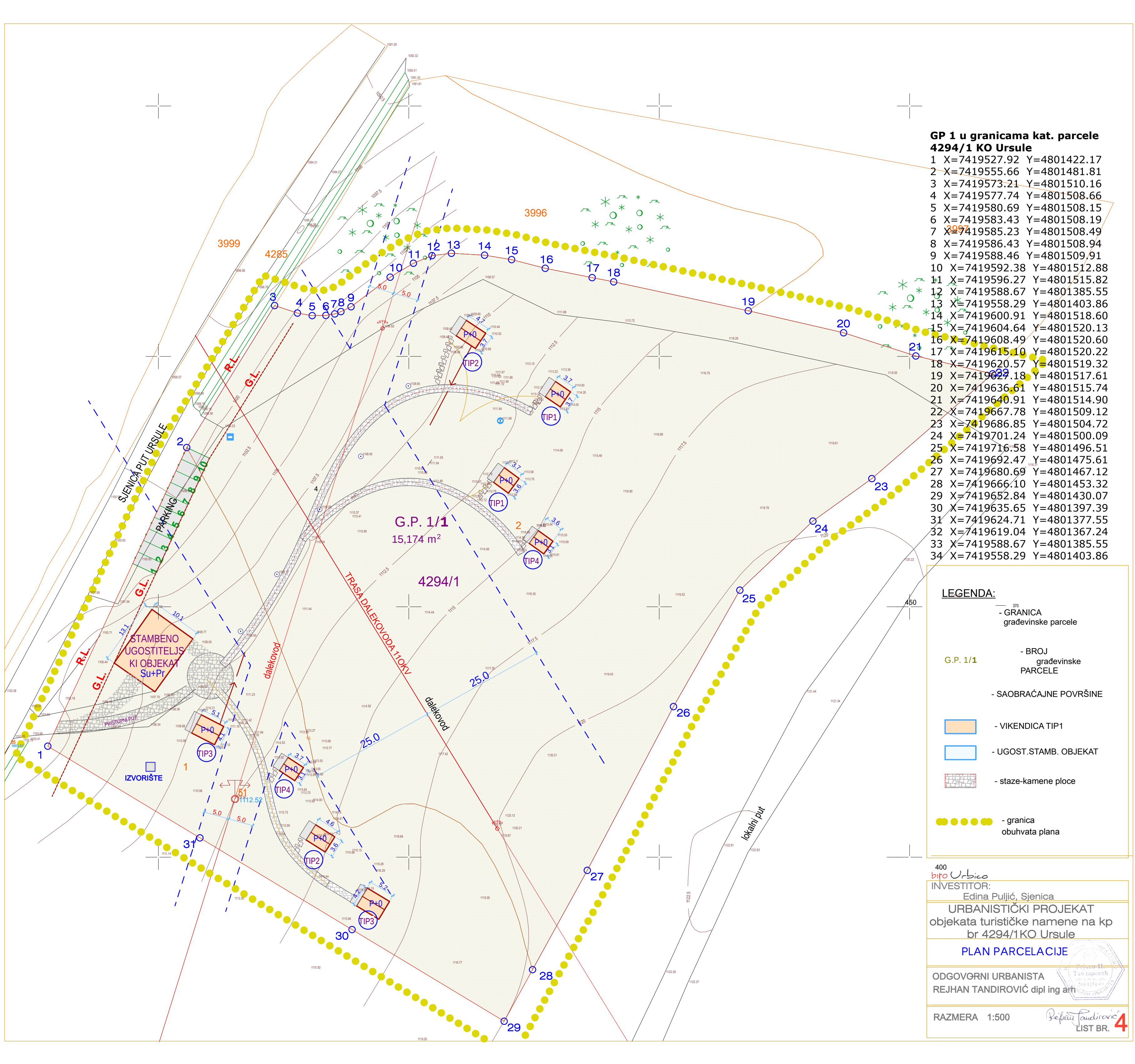
INVESTITOR:
Edina Puljić, Sjenica
URBANISTIČKI PROJEKAT
objekata turističke namene na kp
br 4294/1KO Ursule
IDEJNA REŠENJA VIKENDICA

ODGOVORNI URBANISTA
REJHAN TANDIROVIĆ dipl ing arh

RAZMERA 1:500



BR. 3



GP 1 u granicama kat. parcele 4294/1 KO Ursule

- 1 X=7419527.92 Y=4801422.17
- 2 X=7419555.66 Y=4801481.81
- 3 X=7419573.21 Y=4801510.16
- 4 X=7419577.74 Y=4801508.66
- 5 X=7419580.69 Y=4801508.15
- 6 X=7419583.43 Y=4801508.19
- 7 X=7419585.23 Y=4801508.49
- 8 X=7419586.43 Y=4801508.94
- 9 X=7419588.46 Y=4801509.91
- 10 X=7419592.38 Y=4801512.88
- 11 X=7419596.27 Y=4801515.82
- 12 X=7419588.67 Y=4801385.55
- 13 X=7419558.29 Y=4801403.86
- 14 X=7419600.91 Y=4801518.60
- 15 X=7419604.64 Y=4801520.13
- 16 X=7419608.49 Y=4801520.60
- 17 X=7419615.10 Y=4801520.22
- 18 X=7419620.57 Y=4801519.32
- 19 X=7419627.18 Y=4801517.61
- 20 X=7419636.61 Y=4801515.74
- 21 X=7419640.91 Y=4801514.90
- 22 X=7419667.78 Y=4801509.12
- 23 X=7419686.85 Y=4801504.72
- 24 X=7419701.24 Y=4801500.09
- 25 X=7419716.58 Y=4801496.51
- 26 X=7419692.47 Y=4801475.61
- 27 X=7419680.69 Y=4801467.12
- 28 X=7419666.10 Y=4801453.32
- 29 X=7419652.84 Y=4801430.07
- 30 X=7419635.65 Y=4801397.39
- 31 X=7419624.71 Y=4801377.55
- 32 X=7419619.04 Y=4801367.24
- 33 X=7419588.67 Y=4801385.55
- 34 X=7419558.29 Y=4801403.86

LEGENDA:

- GRANICA građevinske parcele
- BROJ građevinske PARCELE
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- VIKENDICA TIP1
- UGOST.STAMB. OBJEKAT
- staze-kamene ploce
- granica obuhvata plana

400
bilo Urbica
INVESTITOR:
Edina Puljić, Sjenica
URBANISTIČKI PROJEKAT
objekata turističke namene na kp
br 4294/1 KO Ursule
PLAN PARCELACIJE
ODGOVORNI URBANISTA
REJHAN TANDIROVIĆ dipl.ing. arh.
RAZMERA 1:500
LIST BR. 4

C. DOKUMENTACIJA PROJEKTA

- Informacija o lokaciji
- Uslovi nadležnih institucija



REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA

Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i
zaštita životne sredine

broj: 07-353-6/23

datum: 17.01.2023.god.

Postupajući po zahtevu **Puljić Edine** iz Sjenice, broj: 07-353-6/23 od 05.01.2023.god., za izdavanje informacije o lokaciji za katastersku parcelu br: 4294/1 KO Ursule, 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 i 52/21), 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: 4294/1 KO Ursule

Navedena katasterska parcela, data na kopiji plana broj: 953-148-99/2023 koja je izdata 04.01.2023.god. od RGZ, služba za katastar nepokretnosti Sjenica, obuhvaćena je Prostornim planom opštine Sjenice.

1. **Planski dokument na osnovu kojeg se izdaje informacija o lokaciji je:**
Prostorni plan opštine Sjenica, („Opštinski službeni glasnik,, br.7/2013).
2. **celina, odnosno zona u kojoj se nalazi parcela:**
Navedena katastarska parcela nalazi se u zoni sa režimom zaštite prirodnih vrednosti III stepena, u građevinskom području naselja.
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 5,0m od regulacione linije prema opštinskom putu.
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 Peštersko – 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 Pešterske površi);
- 5) ruralni turizam – s celogodišnjom ponudom i akcentom na eko i etno turizmu; i
- 6) zdravstveni turizam – s celogodišnjom ponudom zdravstvenih i velnes programa.

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 sličnog 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 opštinski put O-15.
- 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 pojedinaćna 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.

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).

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: $M_{max}=5,6$ $0 = 8,2^{\circ}$ 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-odlika US i 50/2013-odluka US, 54/2013, 98/2013-odluka US, 132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19,9/20 i 52/21) 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
- Referalna karta 2-saobraćajna i vodoprivredna infrastruktura, mreža naselja i javnih službi.

OBRADILA
JASMINKA ROŽAJAC, dipl.ing.arh

Rožajac





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 480

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 28.5.2023. 16:37:11

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	be58d916-c586-4ff4-b6af-b8e7f110fcbb
Матични број општине:	71072
Општина:	СЈЕНИЦА
Матични број катастарске општине:	739782
Катастарска општина:	УРСУЛЕ
Датум ажурности:	26.05.2023. 13:55
Служба:	СЈЕНИЦА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БИЈЕЛИ КАМЕН
Број парцеле:	4294/1
Површина m ² :	15274
Број листа непокретности:	480

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ПАШЊАК 4. КЛАСЕ
Површина m ² :	11525

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ПУЉИЋ (ЏЕМАЛУДИН) ЕДИНА
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 ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



Наш број: 8Е.1.1.0-D-07.06-139919-23

ПУЉИЋ ЕДИНА

Ваш број:

ЈАВОРСКА бр. 80

Чачак, 20.04.2023

36310 СЈЕНИЦА

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 4294/1 на К.О. УРСУЛЕ), УРСУЛЕ, УРСУЛЕ ББ

Поводом Вашег захтева, наш број 8Е.1.1.0-D-07.06-139919-23, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 4294/1 КО. Урсуде, Урсуде бб, Општина Сјеница обавештавамо Вас следеће:

Преко предметне парцеле кп.бр. 4294/1 К.О.Урсуде пролази траса ваздушног вода 110kV за ТС 110/35 kV "Пашино Брдо" шифра 2500 као и ваздушни 10kV вод „Кладница- Лопиже“ из ТС 35/10 kV Сјеница 2. Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

1. Инвеститор је у обавези да поштује следеће:
 - 1.1. Инвеститор је у обавези да заштити постојеће водове у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000V („Службени лист СФРЈ“, бр. 4/1974 и 13/1978)
 2. Додатни услови за извођење радова на изградњи објекта
 - 2.1. Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.
 - 2.2. Најкасније осам дана пре почетка било каквих радова у близини електроенергетских објекта инвеститор је у обавези да се у писаној форми обрати Служби за припрему и надзор одржавања „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Чачак у Чачку-погон Сјеница, у коме ће навести датум и време почетка радова, одговорно лице за извођење радова и контакт телефон.
 - 2.3. Обавезује се инвеститор да уколико приликом извођења радова наиђе на подземне електроенергетске објекте, одмах обавести Службу за припрему и надзор одржавања „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Чачак у Чачку-Погон Сјеница.
 - 2.4. У случају потребе за измештањем електроенергетских објекта морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз предходну сагласност „Електродистрибуције Србије“ д.о.о.Београд Огранак Електродистрибуција Чачак. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чл.217 Закона о енергетици („Сл.гласник РС“бр.145/14), сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање.
- Уколико настану промене које се односе на ситуацију трасе-локације предметног објекта, инвеститор је у обавези да промене пријави и затражи издавање нових услова.

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

Прилог:

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



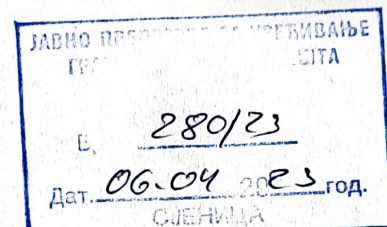
Директор огранка

Мр Стојан Васовић дипл.ел.инж.

rej. 1264/23

06.04.2023.god

SEOSKI



U skladu sa članom 8b, Zakona o planiranju i izgradnji (Sl.gl.RS,br.72/2009,81/09
ispravka,121/124/13 US,98/13 US,132/14,145/14,31/19,37/19, i 9/20)člana 9.US,uredbe o
lokacijskim uslovima Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim
putem.

JKP SEOSKI VODOVODI SJENICA

-odgovor na zahtev koji je podnela Edina Puljić

ODELENJU ZA URBANIZAM,IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

JKP SEOSKI VODOVODI SJENICA nemaju izgradjenu vodovodnu i kanalizacionu mrežu na
katastarskoj parceli 4294/1 KO Ursule.Postoje samo pojedinačni vodovodi koji nisu u našoj
nadležnosti.

Direktor

Miloš Petrović

M. Petrović

