



JP ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG
ZEMLJIŠTA SJENICA

Trg S.Markovića b.b. Sjenica

Tel.:020/741-178, 020/741-423

URBANISTIČKI PROJEKAT

dela kp br 4324, 2128/1KO Sjenica

Odgovorni urbanista:

Rejhan Tandirović dipl ing arh br lic 200 1151 09

Sjenica, januar2020.god



Director: Rasim Jahić dig

OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. REŠENJE O REGISTRACIJI PREDUZEĆA

2. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG
URBANISTE I SARADNIKA

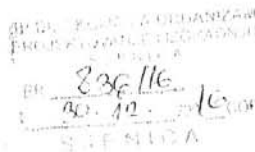
3. IZJAVA O ZAPOSLENJU RADNIKA

4. LICENCA ODGOVORNOG URBANISTE



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 103311/2016



5000120292588

Дана, 27.12.2016. 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), одлучујући о регистрационој пријави промене података код JAVNO PREDUZEĆE - DIREKCIJA ZA URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU, SJENICA, матични број: 17043013, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Расим Јахић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

JAVNO PREDUZEĆE - DIREKCIJA ZA URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU,
SJENICA

Регистарски/матични број: 17043013

и то следећих промена:

Промена пословног имена:

Брише се:

JAVNO PREDUZEĆE - DIREKCIJA ZA URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU,
SJENICA

Уписује се:

JAVNO PREDUZEĆE ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA SJENICA
SJENICA

Промена скраћеног пословног имена:

Брише се:

JP DIREKCIJA

Промена претежне делатности:

Брише се:

7111 - Архитектонска делатност

Уписује се:

4299 - Изградња осталих непоменутих грађевина

Промена обавезе овере измене оснивачког акта:

Брише се:

Обавеза овере измене оснивачког акта не постоји

Уписује се:

Обавеза овере измене оснивачког акта постоји

Промена датума оснивачког акта:

Брише се:

17.04.2013. године

Уписује се:

20.12.2016. године

Регистрација документа:

Уписује се:

- Измене оснивачког акта - Одлука од 04.11.2016 године.
- Измене оснивачког акта - Одлука од 20.12.2016 године.
- Оснивачки акт - Пречишћен текст одлуке од 20.12.2016 године.

О б р а з л о ж е њ е

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем регистрационе пријаве број БД 103311/2016, дана 22.12.2016. године, подносилац је задржао право приоритета одлучивања о тој пријави, засновано подношењем пријаве која је решењем регистратора БД 101304/2016 од 19.12.2016 одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 5), 6), истог Закона.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, 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 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

OBRADIVAČ PROJEKTA.....JP ZA UREĐIVANJE
GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA SJENICA

INVESTITOR..... Opština Sjenica

RADNI TIM

UKOVODILAC IZRADE:

Rejhan Tandirović, dipl ing arh

SARADNIK:

Aleksandar Biočanin, dipl ing arh

DIREKTOR:

RASIM JAHIC dig





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 1151 09



У Београду,
2. јула 2009. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

SADRŽAJ:

I. TEKSTUALNI DEO

PRAVNI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

CILJ I PREDMET IZRADE PLANA

PODRUČJE I GRANICE PLANA

USLOVLJENOSTI IZ PLANSKIH DOKUMENATA

USLOVI U ODNOSU NA PRIRODNE I STVORENE STRUKTURE

USLOVI ZA URBANISTIČKO ARHITEKTONSKO REŠENJE

URBANISTIČKI USLOVI ZA PLANIRANE POVRŠINE I OBJEKTE U OKVIRU URBANISTIČKOG PROJEKTA

USLOVI ZA PARCELACIJU, GRADJEVINSKU I REGULACIONU LINIJU

USLOVI ZA OZELENJAVANJE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

USLOVI ZA TEHNIČKU INFRASTRUKTURU

USLOVI ZA HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

II. GRAFIČKI DEO

TOPOGRAFSKI PLAN - AŽURNA GEODETSKA PODLOGA

1. REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE
2. SAOBRAĆAJ SA KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM
3. IDEJNA ARHITEKTONSKA REŠENJA
4. PARCELACIJA SA ANALITIČKIM TAČKAMA

III. DOKUMENTACIJA PROJEKTA

1. INFORMACIJA O LOKACIJI
2. KOPIJA PLANA
3. POSEDOVNI LIST

TEKSTUALNI DEO

1. PRAVNI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta dela kp br 4324 KO Sjenica 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",br73/2019), Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl.glasnik RS",br.22/2015)

Urbanističkim projektom, stvaraju se uslovi:

- za regulisanje imovinsko-pravnih odnosa,
- da se utvrde opšta pravila urbanističke regulacije
- za definisanje urbanističkih pokazatelja: stepen izgrađenosti i stepen iskorišćenosti zemljišta

Projekat je izrađen u skladu sa namenom utvrđenom Planom Generalne regulacije Sjenice i izrađuje se za potrebe sprovođenja urbanističkog plana.

2. CILJ I PREDMET IZRADE PLANA

Cilj izrade urbanističkog 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.72/2019), kao potreba urbanističko-arhitektonske razrade lokacije.

Predmet urbanističkog projekta je: **da se utvrde uslovi za formiranje parcele, ozakonjenje objekta i uredjenje prostora.**

3. PODRUČJE I GRANICE PLANA

Planom generalne regulacije opštine Sjenica (prve izmene i dopune PGR-e od 20.08.2018. god), lokacija pripada bloku 1.2, Naselje je pretežno izgrađeno. Ukupna površina obuhvata urbanističkog projekta 348 m²

Investitor je dostavio topografsko-katastarski plan, overen od strane geodetske agencije "Hura-geometar", koji služi kao podloga za izradu urbanističkog projekta. Topografsko-katastarski plan urađen je samo za određenu lokaciju.

Granica urbanističkog projekta definisana je: sa severa ulicom Lenjinovom, sa istoka ulicom Jablaničkom. **Sa zapadne strane obuhvata deo kp br 2128/1 KO Sjenica, u površini od 69m² . Ukupna površina parcele obuhvaćena urbanističkim projektom je $348+68=418\text{m}^2$.**

4. USLOVLJENOSTI IZ PLANSKIH DOKUMENATA

Za predmetno područje urađena je planska dokumentacija- plan Generalne regulacije Sjenice.(„Opštinski službeni glasnik“, br. 6/14), pa prilikom izrade urbanističkog projekta korišteni su elementi definisani ovim planom.

Prilikom izrade urbanističkog projekta, za definisanje građevinske parcele, preuzet je pojas regulacije ulice Jablaničke, kao i građevinska linija u skladu sa PGR-om Sjenice.

5. USLOVI U ODNOSU NA PRIRODNE I STVORENE STRUKTURE

Predmetno područje je izgrađeno, a svojim položajem u odnosu na ostale sadržaje predstavlja povoljan prostor za obavljanje poslovne delatnosti.

Teren je ravan i predstavlja povoljnu lokaciju za izgradnju. Organizacijom, tj formiranjem građevinske parcele maksimalno su postavljane smernice date regulacionim planom dela naselja.

6. USLOVI ZA URBANISTIČKO ARHITEKTONSKO REŠENJE

Na osnovu međusobne usaglasenosti tri osnovna faktora prirodni, stvoreni uslovi i projektanski stav zasnovan je prostorni koncept urbanističkog projekta. Grafički i numerički podaci predstavljaju obavezujući deo

7. URBANISTIČKI USLOVI ZA PLANIRANE POVRŠINE I OBJEKTE U OKVIRU URBANISTIČKOG PROJEKTA

a) Vrsta i namena objekata

Postojeći objekat trgovine je izgrađen od standardnih materijala, a instalacije vodovoda, kanalizacije i električne prema uslovima i propisima izdatim od strane nadležnih organizacija.

Dimenzije objekta 8,5m x 24,5m prema priloženom katastarsko topografskom planu, kao i prema glavnom projektu. Spratnost objekta P+0. **Deo postojećeg trgovinskog objekta, u površini od 57m², se nalazi na delu kp br 2128/1 KO Sjenica.**

Teren građevinske parcele je ravan.

U prizemlju objekta trgovine nalazi se prodajni prostor sa pratećim kancelarijama i pomoćnim prostorijama.

b) Položaj objekata na parceli

Građevinske linije su definisane na nivou blokova i prikazane u grafičkom prilogu. Definisane su u odnosu na planiranu regulativu, a u skladu sa pretežnim položajem postojećih objekata u odnosu na istu.

c) Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele kao i spratnost

- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,6
 - Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele 1,7
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **65%** (računajući objekat i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).

Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 35%**.

$$K \text{ zauzetosti} = (208,00 / 348,00) \times 100 = 59\%$$

$$K \text{ izgrađenosti} = 208,00 / 348 = 0,59$$

SPECIFIKACIJA POVRŠINA

POSTOJEĆI OBJEKAT TRGOVINE P+0

Spratovi	Naziv prostorije	Broj	Površina m2
PRIZEMLJE	PRODAJNI PROSTOR	1	120,0
PRIZEMLJE	ODELJENJE PRIPREME	2	11,56
PRIZEMLJE	KOTLARNICA	3	4,29
PRIZEMLJE	GARDEROBA	4	5,37
PRIZEMLJE	TOALET	5	1,44
PRIZEMLJE	HODNIK	6	12,8
PRIZEMLJE	MAGACIN	7	17,6
PRIZEMLJE	ŠEF SAMOPOSŁUGE	8	5,6
PRIZEMLJE	VETROBRAN	9	4,05

UKUPNO NETO POVRŠINA
OBJEKTA: 182,7 m2

8. USLOVI ZA PARCELACIJU, GRADJEVINSKU I REGULACIONU LINIJU

U okviru prepoznatih površina ove namene objekat je postavljen po principu slobodnostojećeg objekata kojem je obezbedjen pristup sa javne površine.

Sastavni deo ovog urbanističkog projekta su graficki prilozi: plan saobraćaja, nivelacije, regulacije i plan komunalne infrastrukture.

Gradjevinska i regulaciona linija definisane su na grafickim priložima i obavezujuće su za buduće korisnike. Gradjevinska linija prema susednim parcelama definisana je grafickim prilogom.

analitičko geodetske tačke parcele

1	X=7420238.47	Y=4792860.46
2	X=7420247.30	Y=4792883.95
3	X=7420249.70	Y=4792883.04
4	X=7420249.83	Y=4792883.78
5	X=7420253.90	Y=4792893.93
6	X=7420257.50	Y=4792892.16
7	X=7420259.11	Y=4792890.95
8	X=7420260.18	Y=4792889.23
9	X=7420260.56	Y=4792887.33
10	X=7420260.20	Y=4792885.27
11	X=7420253.83	Y=4792868.50
12	X=7420248.09	Y=4792853.43
13	X=7420238.98	Y=4792856.71
14	X=7420240.37	Y=4792859.72

9. USLOVI ZA OZELENJAVANJE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Ozelenjavanje parcele uslovljeno je nadmorskom visinom područja, ekspozicijom terena, orijentacijom i tipom objekata.

S obzirom na povoljnu orijentaciju dvoriste treba da ima ukrasni vrt sa travnjakom. Oko dela dvorišta može se podići ziva ograda radi postizanja privatnosti u odnosu na ulicu i susedna dvorista.

Nadmorska visina područja (1018m), ekspozicija terena i orijentacija svakog pojedinacnog objekta uslovljavaju izbor vrsta i njihov raspored. U tom smislu, treba koristiti lišćarske vrste drveća i rasporediti ih sa južne strane objekata, tako da se omogući njihovo pravilno osuncavanje (zimi sunce, leti hladovina).

10 USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Obrazloženje saobraćajnog rešenja:

U saobraćajnom smislu, predmetna parcela se oslanja na ulicu Lenjinovu na severu i ulicu Jablaničku na istočnoj strani, koje imaju status gradskih saobraćajnica i koje su izvedene u profilu 2,5+7+2,5m sa kojih se obezbeđuje pristup samom objektu.

11. USLOVI ZA HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

11.1. VODOVODNA MREŽA

Snadbevanje vodom se obavlja sa gradskog vodovoda koji se nalazi u ulici Jablaničkoj. Vodovodna mreža je izvedena u prstenastom sistemu sa prečnicima cevi Ø 250. Kod izgradnje novih objekata isti se moraju priključiti prema tehničkim uslovima javnog komunalnog preduzeća "Vrelo" Sjenica.

11.2. FEKALNA KANALIZACIJA

Kanalizaciona mreža je izvedena duž osovina postojećih saobraćajnica prečnika Ø 250. Kod izgradnje novih objekata, objekte priključiti prema tehničkim uslovima JKP "Vrelo" Sjenica.

11.3. U širem okruženju naselja, u ulici, izvedena je nadzemna niskonaponska mreža. Postojeći objekat je priključen na nn mrežu prema uslovima ELD Čačak-pogon Sjenica

11.4. ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

U granicama urbanistickog projekta izvedena je atmosferska kanalizacija. Atmosferska voda koja se sliva sa saobraćajnica, prikuplja se preko slivnika.

sastavili: Rejhan Tandirović, dia

Aleksandar Biočanin, dia



Rejhan Tandirović

GRAFIČKI DEO

KATASTARSKO - TOPOGRAFSKI PLAN

ul.,,Jablani~ka" na delu kp.br.4324 K.O.Sjenica

4792
910

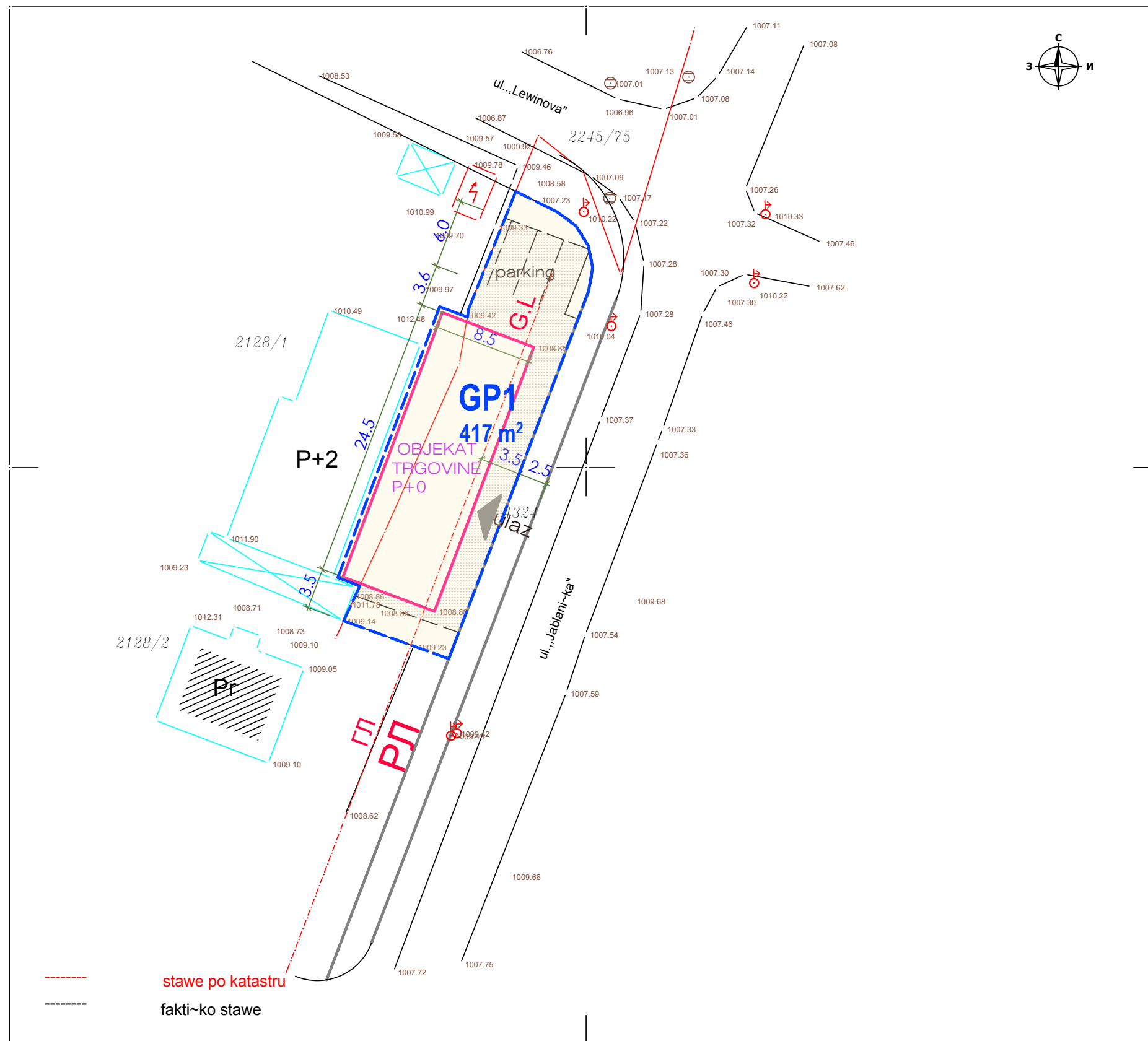
4792
910

790

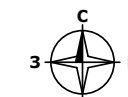
870

4792
820

4792
820



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



- - GRANICA građ parcele
- GP1 - BROJ građevinske PARCELE
- - TAČKE PARCELACIJE
- 879,7 m² - POVRŠINA građevinske parcele
- ▭ - POSTOJEĆI OBJEKT TRGOVINE
- ▭ - GRAĐEVINSKA PARCELA
- - granica obuhvata plāna



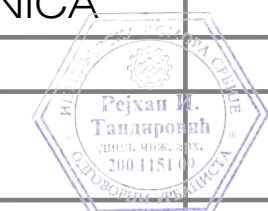
JP za uređivanje građevinskog zemljišta Sjenica

URBANISTIČKI PROJEKAT kp br 4324 KO SJENICA

ODGOVORNI
URBANISTA

REJHAN TANDIROVIĆ dipl ing arh

Regulaciono
nivelaciono
rešenje lokacije



Rejhan Tandirović

dana: _____ god.

Razmera 1:500

izradio:

DIREKTOR

Rasim Jahić dig

RAZMERA

1:500

Januar 2020

LIST BR. 1

KATASTARSKO - TOPOGRAFSKI PLAN

ul. „Jabla~ka“ na delu kp.br.4324 K.O.Sjenica

4792
910

4792
910

790

870

4792
820

4792
820

7420
210

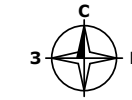
260

7420
310

dana: _____ god.

Razmera 1:500

izradio:



- nn mreža-elektromreža
- vodovodna mreža
- BROJ građevinske PARCELE
- TAČKE PARCELACIJE
- POVRŠINA građevinske parcele
- POSTOJEĆI OBJEKAT TRGOVINE
- GRAĐEVINSKA PARCELA
- granica obuhvata plana



JP za uređivanje građevinskog
zemljišta Sjenica

URBANISTIČKI PROJEKT
kp br 4324 KO SJENICA

ODGOVORNI
URBANISTA
REJHAN TANDIROVIĆ dipl ing arh



Saobraćaj sa
komunalnom
infrastrukturom

Rejhan Tandirović

DIREKTOR

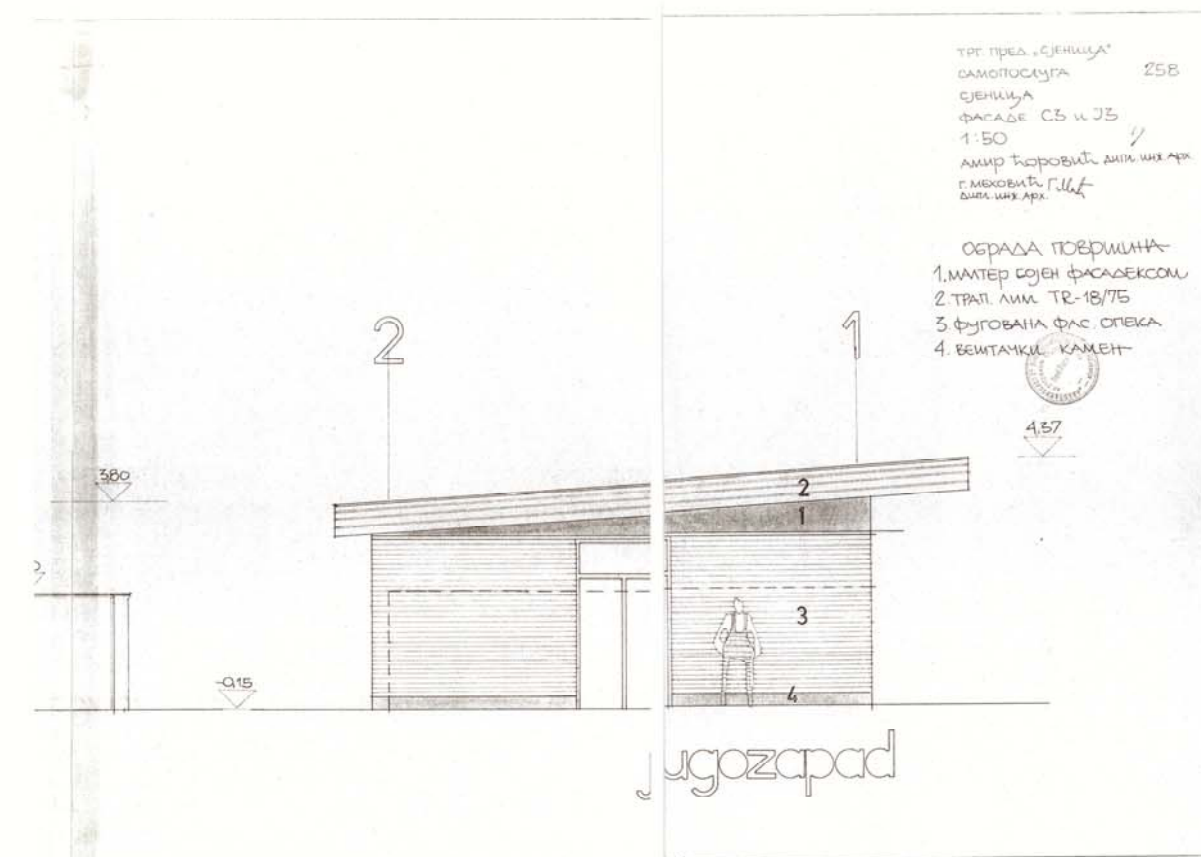
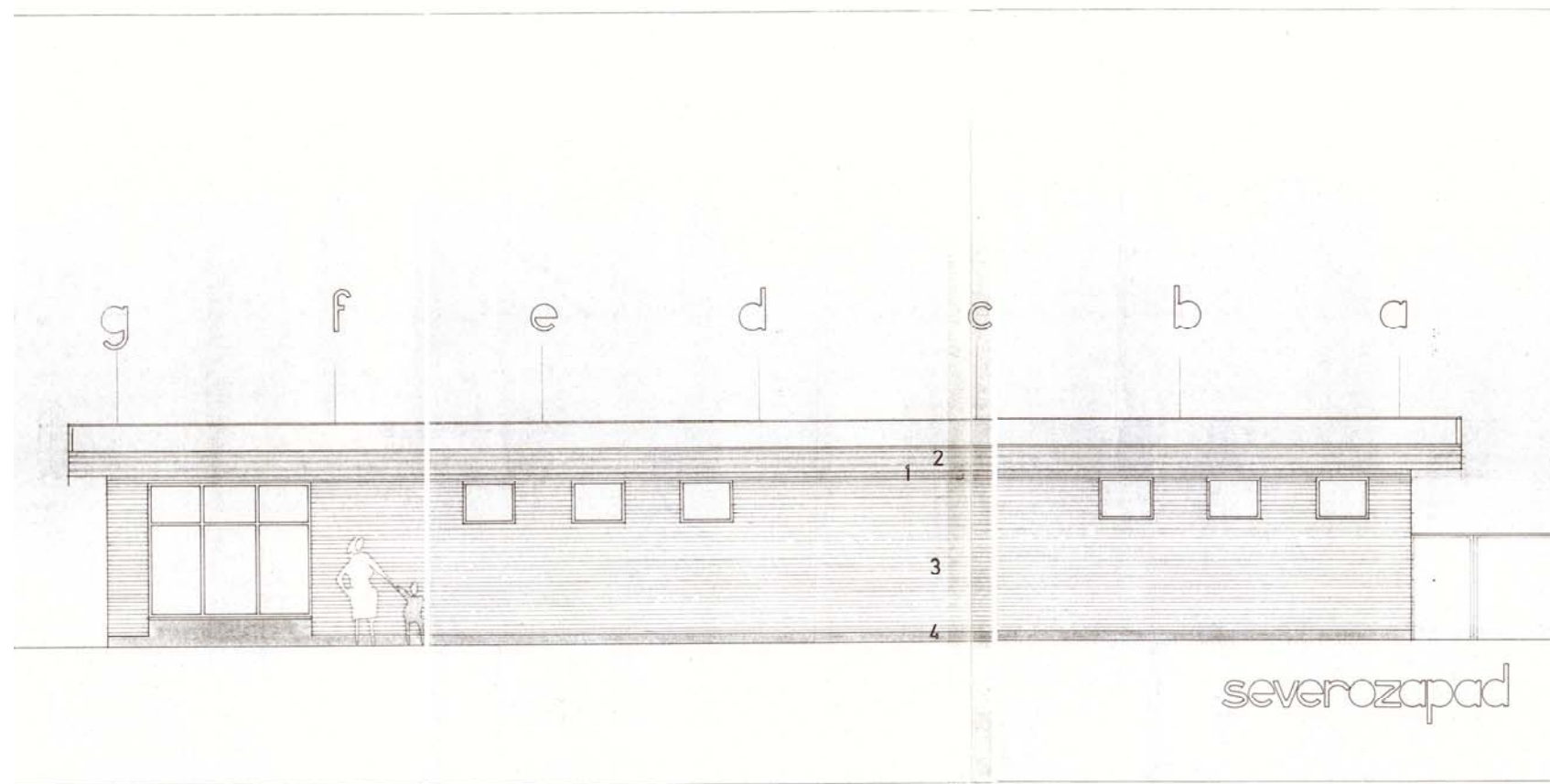
Rasim Jahić dig

RAZMERA

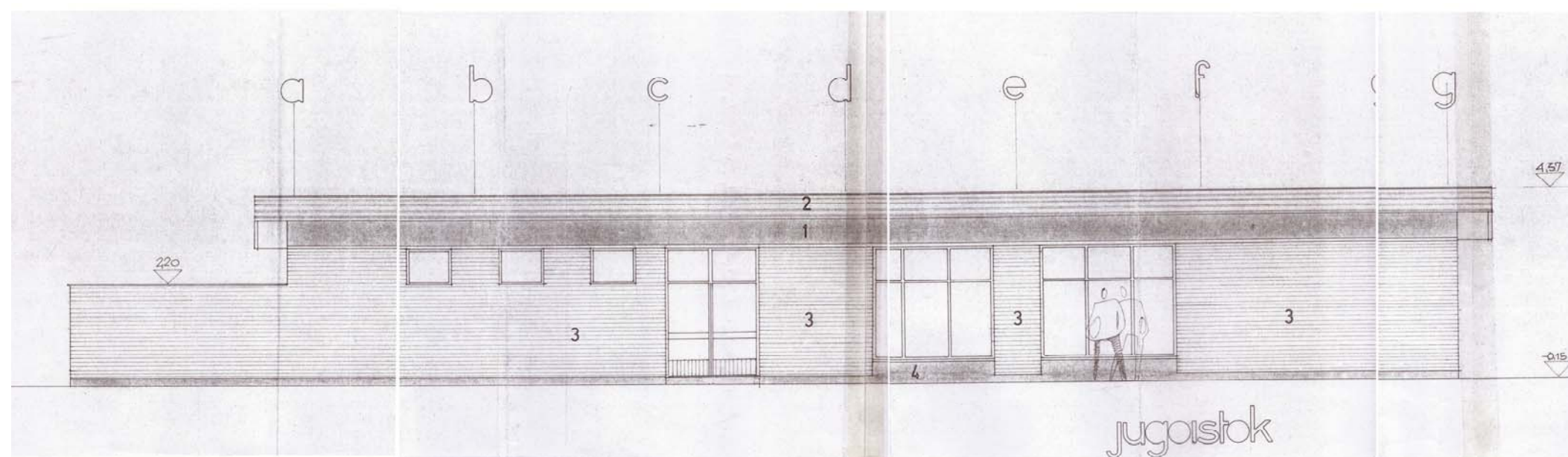
1:500

Januar 2020

LIST BR. 2



Idejna arhitektonska
rešenja objekta



JP za uređivanje građevinskog
zemljišta Sjenica

URBANISTIČKI PROJEKAT
kp br 4324 KO SJENICA

ODGOVORNI
URBANISTA
REJHAN TANDIROVIĆ dipl. ing. arh.

DIREKTOR Rasim Jahić dijg
RAZMERA 1:500 Januar 2020

severozapad **3**

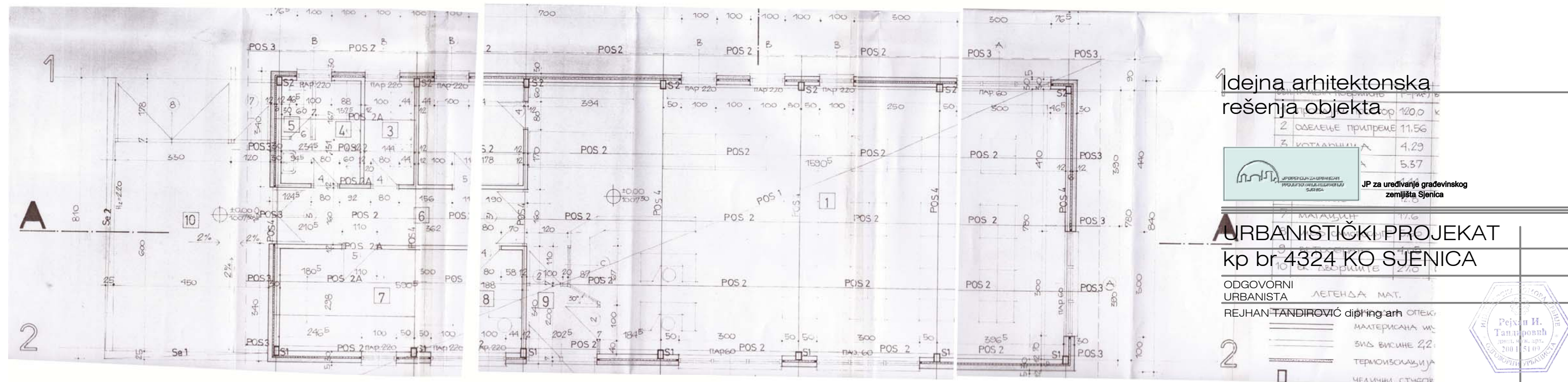
5/1.

A-A

B

- фугована фас опека
- материсана и опека
- кровни панели
- насијени бетон
- армирани бетон
- хидроизолација
- стиропор
- челичне ригле

ТРГ ПРЕД "СЈЕНИЦА"
САМОПОСЛУГА
СЈЕНИЦА
ПРЕСЕЦИ А-А и Б-Б
1:50
Амр Топровић
г. мек. арх.
2001.05.09



1 Idejna arhitektonska
rešenja objekta



JP za uređivanje građevinskog
zemljišta Sjenica

2 URBANISTIČKI PROJEKAT
kp br 4324 KO SJENICA

ODGOVORNI
URBANISTA

REJHAN TANDIROVIĆ dipl.ing. arh.

2 LEGENDA MAT.
материсана и опека
300 висине 220
термоизолација
челичне стубове



Rejhan Tandirović

DIREKTOR Rasim Jahić dig
RAZMERA 1:500 Januar 2020

LIST BR. 3-a

KATASTARSKO - TOPOGRAFSKI PLAN

ul.,,Jabla~ka" na delu kp.br.4324 K.O.Sjenica

4792
910

4792
910

790

870

4792
820

4792
820

7420
210

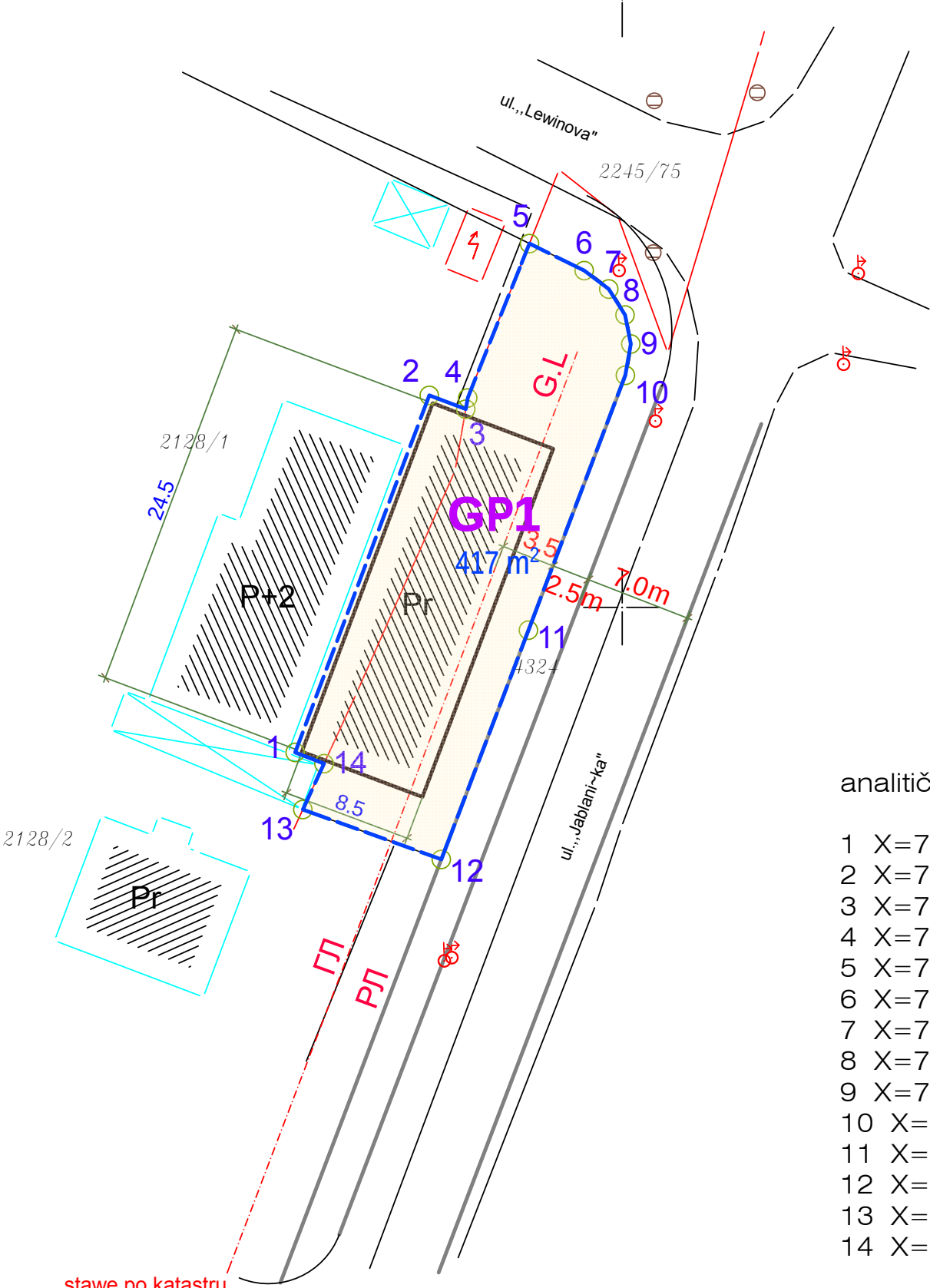
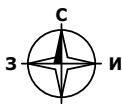
260

7420
310

dana: _____ god.

Razmera 1:500

izradio: Hura-Geometar



analiti~ko geodetske ta~ke parcele

- | | | |
|----|--------------|--------------|
| 1 | X=7420238.47 | Y=4792860.46 |
| 2 | X=7420247.30 | Y=4792883.95 |
| 3 | X=7420249.70 | Y=4792883.04 |
| 4 | X=7420249.83 | Y=4792883.78 |
| 5 | X=7420253.90 | Y=4792893.93 |
| 6 | X=7420257.50 | Y=4792892.16 |
| 7 | X=7420259.11 | Y=4792890.95 |
| 8 | X=7420260.18 | Y=4792889.23 |
| 9 | X=7420260.56 | Y=4792887.33 |
| 10 | X=7420260.20 | Y=4792885.27 |
| 11 | X=7420253.83 | Y=4792868.50 |
| 12 | X=7420248.09 | Y=4792853.43 |
| 13 | X=7420238.98 | Y=4792856.71 |
| 14 | X=7420240.37 | Y=4792859.72 |

- GRANICA građ parcele
- BROJ
građevinske PARCELE
- TA~KE PARCELACIJE
- POVR[INA
građevinske parcele
- POSTOJEĆI OBJEKAT TRGOVINE
- GRAĐEVINSKA PARCELA
- granica
obuhvata plana



JP za uređivanje građevinskog
zemlji[ta Sjenica

URBANISTI~KI PROJEKAT
kp br 4324 KO SJENICA

ODGOVORNI
URBANISTA
REJHAN TANDIROVIĆ dipl ing arh

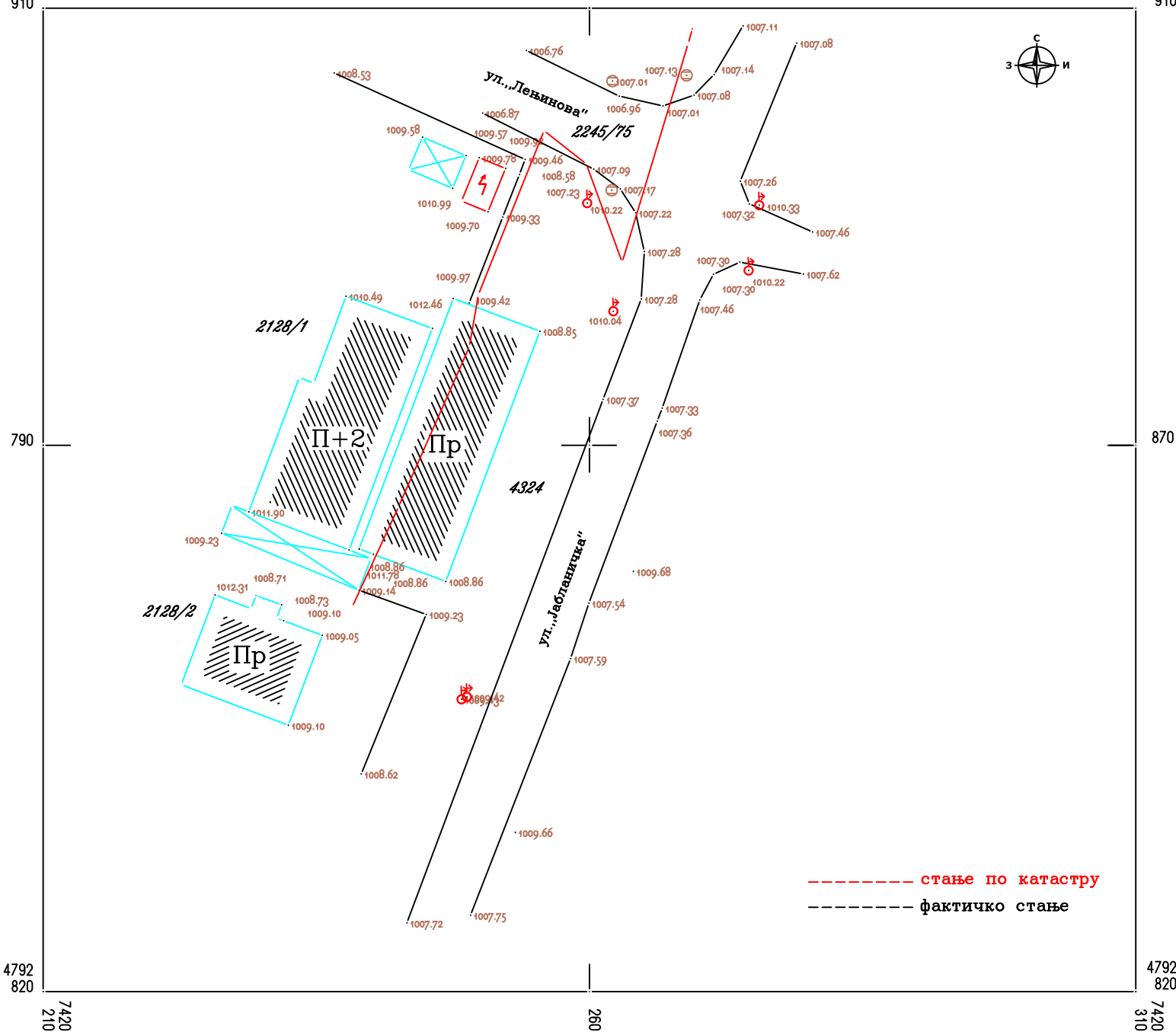
Parcelacija sa analiti~ko
geodetskim ta~kama

DIREKTOR
RASZMERA
1:500
Januar 2020

LIST BR. 4

4792
910

ул.,Јаблачка" на делу кп.бр.4324 К.О.Сјеница

4792
910

Размера 1:500

израдио: Хура-Геометар



DOKUMENTACIJA PROJEKTA

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODELJENJE ZA URBANIZAM,
IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE I
ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
broj: 04-353-255/19
datum: 02.12.2019.god.

Postupajući po zahtevu podnosioca "Dve lipe" doo Sjenica, ul. Jablanička br.94, broj: 04-353-255/19 od 25.11.2019.god., za izdavanje informacije o lokaciji za katastarsku parcelu broj: 4324 KO Sjenica a u cilju određivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta, na osnovu člana 53. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS", br.72/2009, 8T/2009, 64/2010, 24/2011, 121/12, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 54/2013, 98/2013-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19), 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: 4324 KO Sjenica

Navedena katastarska parcela data na kopiji plana broj: 953-1/2019-219 izdata 25.11.2019.god. od RGZ, službe za katastar nepokretnosti Sjenica, obuhvaćena je Prvim i Drugim izmenama i dopunama plana Generalne regulacije Sjenice i u javnoj svojini je Opštine Sjenica.

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

Prve izmene i dopune Plana Generalne regulacije Sjenice ("Opštinski službeni glasnik Sjenica", br.18/2018). Zemljište je izgrađeno.

2. namena zemljišta – zemljište je u javnoj svojini Opštine Sjenica i predstavlja linijski infrastrukturni objekat ulicu Jablaničku. Deo parcele je predviđen za dokompletiranje parcela duž ulice Jablaničke.

3. regulaciona i građevinska linija: Definisane su u odnosu na planiranu regulativu, a u skladu sa pretežnim položajem postojećih objekata u odnosu na istu i date su na grafičkom prilogu.

2.1.3.2.2 Opšti regulacioni i nivelacioni uslovi za uređenje javnih površina - ulica

Regulaciona linija saobraćajnica utvrđuje liniju razgraničenja javnog građevinskog zemljišta od ostalog građevinskog zemljišta i predstavlja buduću granicu građevinskih parcela namenjenih za javne površine-saobraćajnice.

Planom regulacije ulica definisani su uslovi za dispoziciju saobraćajnih površina – kolovoza, trotoara, staza i parkinga.

Položaj saobraćajnica u uličnom koridoru definisan je i osovnom samih saobraćajnica.

U odnosu na regulacionu liniju definisana je **građevinska linija**, kojom je utvrđeno minimalno rastojanje od regulacione linije do koje se može graditi. Položaj građevinske i regulacione linije dat je na grafičkom prilogu koji je sastavni deo ove informacije.

4. Pravila uređenja i građenja definisana su Izmenama i dopunama plana Generalne regulacije Sjenice, Saobraćajnice su definisane Planom generalne regulacije i po rangul ulica **Jablanička je gradska saobraćajnica.**

Izvod iz plana koji se odnosi na saobraćajnice-

Gradske saobraćajnice služe za povezivanje pojedinih delova grada sa centrima i zonama aktivnosti a u odnosu na spoljnu putnu mrežu i oslanjaju se na regionalne putne pravce.

Iz mreže postojećih sabirnih ulica najznačajnije su: Ulica M. Jovanovića, Pešterska, Neznanog junaka, L. Gobeljića, 12 decembra, **Jablanička**, Lenjinova-Nušićeva, Javorska i ulica pored reke Grabovice, s tim što je predviđena njihova rekonstrukcija u smislu proširenja poprečnog profila koji je uglavnom planiran sa kolovozom širine 6-7m i obostranim trotoarima širine 1.5 do 2.5m, konkretno za ulicu

Jablaničku poprečni profil ulice je kolovoz čirine 7,0m i obostrano trotoari širine 2,5m. Ukupna širina regulacije ulice Jablaničke iznosi 12,0m.

Katastarska parcela broj 4324 KO Sjenica ima veću širinu na pojedinim delovima od širine potrebne za saobraćajnicu i taj deo je predviđen za dokompletiranje parcela.

Predmetna parcela je u zoni stanovanja srednjih gustina i za građevinske parcele u ovoj zoni važe sledeća pravila.

Izvod iz Plana- **stanovanje srednjih gustina**- Za površine koje su opredeljene za ovu namenu definišu se pravila građenja zastupljena na nivou zahvata plana generalne regulacije sa izmenama.

Pravila parcelacije, preparcelacije i ispravke granica parcela-Opšta pravila parcelacije

Opšta pravila parcelacije su elementi za određivanje veličine, oblika i površine građevinske parcele koja se formira.

Oblik i površina građevinske parcele- Građevinska parcela ima oblik pravougaonika ili trapeza.

Građevinska parcela (planirana i postojeća) ima površinu i oblik koji omogućavaju izgradnju objekta u skladu sa rešenjima iz planskog dokumenta.

Pravila u pogledu veličine parcele

Parcelaciju u cilju formiranja građevinskih parcela izvršiti tako da minimalna površina novoformirane parcele bude: za izgradnju slobodnostojećeg objekta 300m², dvojnog 400m² (dve po 200m²), objekata u prekinutom ili neprekinutom nizu 200m². Najmanja širina građ. parcele za izgradnju slobodnostojećih objekata je 10m, dvojnih objekata 16m (dva puta po 8) i objekata u neprekinutom nizu 5m. Svaka građevinska parcela mora imati pristup sa javne saobraćajnice.

Vrsta i namena objekata- Na površinama opredeljenim za ovu namenu moguća je organizacija stanovanja kao i sadržaja koji su kompatibilni sa stanovanjem i koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu, a to su poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, usluge, zdravstvo, verski objekti, socijalna zaštita i sl. U okviru ove namene mogu se kao posebni objekti naći i objekti u funkciji male privrede ali sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja. Sadržaji kompatibilni pretežnoj nameni se mogu organizovati u okviru delova stambenih objekata kao dopunska namena ili se pojedini objekti sa pripadajućim parcelama mogu opredeliti za neku namenu kompatibilnu pretežnoj.

Položaj objekata na parceli- Građevinske linije su definisane u skladu sa pretežnim položajem postojećih objekata u odnosu na istu.

Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele- zone 1.8;1.14;1.15;1.16;1.17; 1.19; 1.20; 1.21; 2.2; u 4.3;

- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,6 (60%).
- maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele 1,7
- maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **65%** (računajući objekat i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima). Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 35%**.

Dozvoljena spratnost i visina objekata uzoni 1.20

-Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je P+2+Pk.

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena koji ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele ukoliko su namenjeni za smeštanje pomoćnih prostorija ili garažiranje vozila.

Najmanja međusobna udaljenost objekata

Minimalno dozvoljeno rastojanje između objekata i granice susedne parcele je 2,0m.

Višespratni slobodnostojeći objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Uslovi za ograđivanje-Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do 1,4m visine od kote trotoara ili zidanom ogradom do visine od 0,9m. Zidana ograda može se postaviti i do 1,4m visine, ali uz pismenu saglasnost suseda. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije budu na zemljištu vlasnika ograde. Parcele se mogu ograđivati i živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila-Za svaku građevinsku parcelu u okviru namene mora se obezbediti kolski i pešački prilaz sa javne površine namenjene za saobraćaj.

Uslovi za zaštitu susjednih objekata- Građenje novih objekata svih vrsta i namena planirati na udaljenostima od susjednih objekata kojima se ne ugrožava njihova funkcija, zatečeni način i uslovi korišćenja, kao ni dnevno osvetljenje prostorija postojećih objekata putem otvora orijentisanih prema parceli na kojoj je planirana gradnja. U cilju zaštite susjednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susjednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najistureniji delovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smeju prelaziti granicu susjednih parcela.

5. uslovi priključenja na infrastrukturu:

- vodovodna i kanalizaciona mreža kao i elektro i TT mreža su izgrađene u ovom delu naselja. Izgrađeni objekti su priključeni a novi će se priključiti prema uslovima nadležnih javnih preduzeća

6. potreba izrade plana- Kako se objekat za koji se traži zemljište za redovnu upotrebu objekta delom nalazi na kat.parceli 4324 koja je u javnoj svojini opštine Sjenica i predstavlja linijski infrastrukturni objekat a delom na kat. parceli br. 2128/1 koja je u svojini drugog lica neophodna je izrada Urbanističkog projekta, za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije.

Urbanistički projekat izrađuje se na overenom katastarsko-topografskom planu i kako sadrži delove dve parcele obavezno sadrži i planiranu parcelaciju.

7. formiranje građevinske parcele - Projektom parcelacije formirati građevinsku parcelu u cilju određivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta u posebnim slučajevima u skladu sa članom 70 Zakona o planiranju i izgradnji, koji će biti sastavni deo urbanističkog projekta.

8. inženjersko-geološki uslovi- Veći deo terena izgrađenog dela Sjenice je na neogenim sedimentima, zastupljeni su sa glinama, glinovito-peskovitim naslagama, peskovima, laporcima i sl.slabo vezanim peščarima. Pri zasecanju i presecanju fluvijalnih sedimenata, nagibi kosina moraju biti jednaki ili manji sa uglom prirodnog nagiba. Zbog velike poroznosti i vodopropusnosti predstavljaju nepovoljnu sredinu za izgradnju podzemnih objekata.

9. posebni uslovi za izdavanje lokacijskih uslova: nema posebnih uslova

Napomena: 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) .

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 i 37/19) i članu 76. i 77. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl.glasnik RS",br.32/2019), potvrđuje organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma, da je izrađen u skladu sa urbanističkim planom, odnosno prostornim planom jedinice lokalne samouprave i zakonom, nakon sprovedene zakonom predviđene procedure.

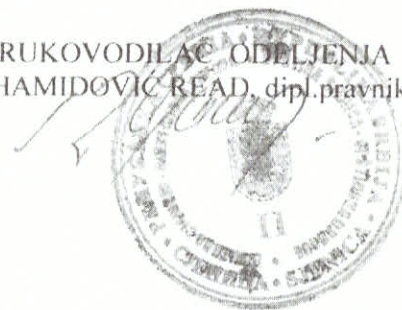
Prilog: Izvod iz prvih izmena i dopuna plana generalne regulacije Sjenice -grafički deo

- u razmeri 1:1000 i
- u razmeri 1:2500

OBRADILA
JASMINKA ROŽAJAC,dipl.ing.arh

Rožajac

RUKOVODILAC ODELJENJA
HAMIDOVIC READ, dipl.pravnik



POSREDOVANJE ZA URBANIZAM,
IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
broj posredmeta: 04-353.255.2019
datum: 02.12.2019 god.

REGULACIJE NASELJENOG MESTA SJENICE
kat. parcela br: 4324 K.O. Sjenica

R 1 : 1000

П+2+Пк

1.20.

4324

LEGENDA:

POVRŠINE JAVNE NAMENE

JAVNE FUNKCIJE

- ŠKOLSTVO
- ZDRAVSTVO
- ostale javne funkcije (uprava, administracija, kultura, hidrometeorološka stanica, socijalna zaštita, policijska stanica, veterinarska stanica...)
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (kolovozi, parkinzi i trotuari)
- pešačka zona

VODOTOCI

- REGULISANI VODOTOK
- PRIRODNI TOK

KOMUNALNE FUNKCIJE

- pijaca
- groblje
- hidrotehnička infrastruktura
- toplana

ZELENILO

- uređeno zelenilo
- uređene zelene površine sa spontanom rekreacijom

OSTALE POVRŠINE

STANOVANJE

- stanovanje male gustine
- stanovanje srednje gustine
- stanovanje velike gustine
- stanovanje u poljoprivredi
- MEŠOVITA NAMENA
- TURIZAM
- SPORT I REKREACIJA
- AUTOBUSKA STANICA SA BENZINSKOM STANICOM

ZELENILO

- šume
- zaštitno zelenilo
- neplodno zemljište
- POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- POVRŠINE ZA EKSPLOATACIJU KAMENA
- VERSKI OBJEKTI
- POVRŠINE U FUKCIJI TRANZITNOG OBILAZNOG PRSTENA
- KATASTRSKA PARCELA 2277/50 K.O. Sjenica

ORIJENTACIONI POLOŽAJ OBJEKTA
ZA KOJI SE TRAŽI ZEMLJIŠTE ZA
REDOVNU UPOTREBU OBJEKTA

PROFIL C'

KOORDINATE TEMENA SAOBRAĆAJNICE

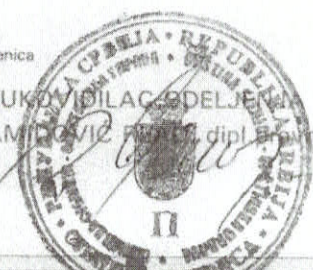
265 7420235.56 4792803.59
266 7420241.99 4792820.50
267 7420269.03 4792891.61
268 7420270.10 4792894.42

OBRAĐIVAČ:

Rožajac Jasminka, dipl.inž.arh.

Rožajac

RUKOVIODILAC ODELJENJA
HAMIDović dipl. inž. arh.



IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
broj predmeta: 04-353-255/2019
datum: 02.12.2019.god.

GENERALNE REGULACIJE VASELJENOG MESTIA SJENICE
kat.parcela br. 4324 K.O. Sjenica
R 1: 2500



LEGENDA:

POVRŠINE JAVNE NAMENE

JAVNE FUNKCIJE

- ŠKOLSTVO
- ZDRAVSTVO
- ostale javne funkcije (uprava, administracija, kultura, hidrometeorološka stanica, socijalna zaštita, policijska stanica, veterinarska stanica...)
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (kolovozi, parkinzi i trotuari)
- pešačka zona

VODOTOCI

- REGULISANI VODOTOK
- PRIRODNI TOK

KOMUNALNE FUNKCIJE

- pijaca
- groblje
- hidrotehnička infrastruktura
- toplana

ZELENILO

- uređeno zelenilo
- uređeno zelene površine sa spontanom rekreacijom

OSTALE POVRŠINE

STANOVANJE

- stanovanje male gustine
- stanovanje srednje gustine
- stanovanje velike gustine
- stanovanje u poljoprivredi
- MEŠOVITA NAMENA
- TURIZAM
- SPORT I REKREACIJA
- AUTOBUSKA STANICA SA BENZINSKOM STANICOM

ZELENILO

- šume
- zaštitno zelenilo
- neplodno zemljište
- POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- POVRŠINE ZA EKSPLOATACIJU KAMENA
- VERSKI OBJEKTI
- POVRŠINE U FUKCIJI TRANZITNOG OBILAZNOG PRSTENA

- KATASTERSKA PARCELA 4324 K.O. Sjenica
- ORIJENTACIONI POLOŽAJ OBJEKTA ZA KOJI SE TRAŽI ZEMLJIŠTE ZA REDOVNU UPOTREBU OBJEKTA

OBRADIVAČ:

Brožajac Jasminka, dipl.inž.arh.

Brožajac



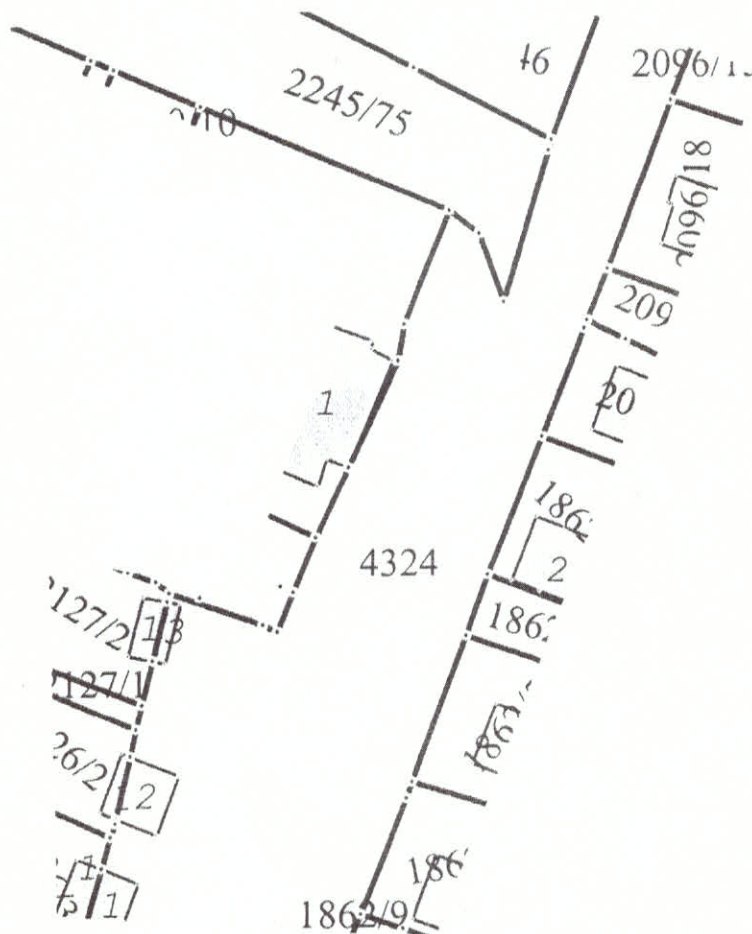
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности
Број: 953-1/2019-215
Датум: 22.11.2019.

Катастарска општина: Сјеница
Број детаљног листа: 001

КОПИЈА ПЛАНА

Размера: 1:1000

Катастарска парцела број: 4324



Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана

Копирао: Фатима Хоџић

У Сјеници, 22.11.2019. године

Начелник

Павло Миличић, м.п.г.г.

MARKET KOD

vesne

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ СЈЕНИЦА
Број : 952-1/2013-1487
Датум : 12.12.2013
Време : 13:52:45

ИЗВОД

из лисџа непокретности број: 806
К.О.: СЈЕНИЦА

Садржај лисџа непокретности

А лисџ	сџрана	1
Б лисџ	сџрана	1
В лисџ - 1 део	сџрана	1
В лисџ - 2 део	сџрана	нема
Г лисџ	сџрана	1

Облашћено лице


Милићкић Данко, геод.инж.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 806

Капашарска општина: СЈЕНИЦА

Број парцеле	Број Згр.	Пошес или улица и кућни број	Начин коришћења и капашарска класа	Површина ха а м ²	Капашарски приход	Врста земљишта
4324	1	СЈЕНИЦА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	50		Земљиште у грађевинском подручју
	2	СЈЕНИЦА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	54		Земљиште у грађевинском подручју
	3	СЈЕНИЦА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	15		Земљиште у грађевинском подручју
	4	СЈЕНИЦА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	4 34 59		Земљиште у грађевинском подручју
УКУПНО:				4 35 78	0.00	

* Напомена

Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци о пошес непокретности.

13:52:40 12.12.2013

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 806

Катастарска општина: СЈЕНИЦА

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
Република Србија ОПШТИНА СЈЕНИЦА, СЈЕНИЦА, (ЈМБГ:07192177)	Корисник	Државна	1/1

* Напомена

Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци изписа непокретности.

13:52:41 12.12.2013

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 806

Катастарска општина: СЈЕНИЦА

Број парцеле	Бр. Зг.	Начин коришћења и назив објекта	Површ. Корис. Грађевинска	Број ешажа				Правни статус објекта	Адреса објекта Назив улице, насеље или пошес и кућни број	Носилац права на објекту Презиме, име, име једног родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив седишта и адреса	Врста права Облик својине	Обит Удела
				ПО	ПР	СП	ПК					
4324	1	Породична стамбена зграда		1				Објект изграђен без одобрења за градњу	СЈЕНИЦА	Република Србија Држалац: ОПШТИНА СЈЕНИЦА, СЈЕНИЦА, (ЈМБГ:07192177)	Држалац Државна	1/1
4324	2	Породична стамбена зграда		1				Објект изграђен без одобрења за градњу	СЈЕНИЦА	Република Србија Држалац: ОПШТИНА СЈЕНИЦА, СЈЕНИЦА, (ЈМБГ:07192177)	Држалац Државна	1/1
4324	3	Породична стамбена зграда		1				Објект изграђен без одобрења за градњу	СЈЕНИЦА	Република Србија Држалац: ОПШТИНА СЈЕНИЦА, СЈЕНИЦА, (ЈМБГ:07192177)	Држалац Државна	1/1
4324	4	Улица						Објект изграђен без одобрења за градњу	СЈЕНИЦА	Република Србија Држалац: ОПШТИНА СЈЕНИЦА, СЈЕНИЦА, (ЈМБГ:07192177)	Држалац Државна	1/1

x. Напомена:

Обит изводот не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 806

Капашарска општина: СЈЕНИЦА

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис шереша односно ограничења Врста шереша, односно ограничења и подаци о лицу на које се шереш односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
4324	1				Објект изграђен без дозволе	25.10.2010	
4324	2				Објект изграђен без дозволе	25.10.2010	
4324	3				Објект изграђен без дозволе	25.10.2010	
4324	4				Објект изграђен без дозволе	25.10.2010	

* Напомена:

Обит изводот не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

13:52:45 12.12.2013