BIRO ZA PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE »URBICO« Sjenica

Ul Lenjinova bb, Sjenica, tel: 062 474 338 email:rejhant@gmail.com

URBANISTIČKI PROJEKAT

za izgradnju objekata turističke namene

na kp br 135 i 136 KO Ursule

Odgovorni urbanista: Rejhan Tandirović dipl ing arh
br lic 200 1151 09

datum:

Sjenica, 25.04.2024.god

Direktor

Rejhan Tandirović dipl ing arh

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

INVESTITOR.....Željko Paunović, Beograd

RADNI TIM

RUKOVODILAC IZRADE: Rejhan Tandirović dipl. ing arh

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: Лењинова 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.

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. приватни 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, 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, 83/18, 31/19 i 37/19-dr.zakon9/20 i 52/21), člana 36.Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“ br. 32/19)).

R E Š E NJ E

O odredjivanju odgovornog Urbaniste za izradu tehnicke dokumentacije-Urbanističkog projekta objekata turističke namene na kp br135,136 KO Ursule

Odredjuje se :

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

kao lice koje ispunjava Zakonom propisane uslove za izradu tehničke dokumentacije predvidjene sa Zakonom o planiranju i izgradnji (,,Službeni glasnik RS,, br. 72/09, 81/09, 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, 83/18, 31/19 i 37/19-dr.zakon9/20 i 52/21), Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“ br. 32/19)

»URBICO« Sjenica

Rejhan Tandirović dipl.ing.arh

Rešenjem BIRO-a ZA PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE »URBICO« Sjenica, odredjen sam za odgovornog urbanistu za izradu: Urbanističkog projekta objekata turističke namene na kp. br 135,136 KO Ursule

Na osnovu predhodnog, dajem sledeću

I Z J A V U

Da su prilikom izrade tehničke dokumentacije: Urbanističkog projekta objekata turističke namene na kp. br 135,136 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, 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, 83/18, 31/19 i 37/19-dr.zakon9/20 i 52/21), člana 36.Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“ br. 32/19)

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 1151 09

У Београду,
2. јула 2009. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
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 ZNACAJ IZRADE URBANISTICKOG 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 infrastrukturih objekata
10. USLOVI I MERE ZASTITE I OCUVANJA ZIVOTNE 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

- Informacija o lokaciji
- List nepokretnosti
- Uslovi nadležnih institucija

TEKSTUALNI DEO

1. UVOD

Povod izrade urbanističkog projekta je zahtev investitora da se na kp. br 135,136 KO Ursule, omogući urbanističko arhitektonska razrada prostora, kao i zakonska procedura za dobijanje građevinske dozvole za izgradnju objekata turističke namene.

Površina parcela: kp br. 135,136 KO Ursule čine jednu građevinsku parcelu GP1 Urbanističkog projekta ukupne površine 6802m2.(U granicama katastarske parcele)
Katastarske parcele-lokacija se nalazi u građevinskom području naselja sela Ursule, Opština Sjenica i obuhvaćena je Prostornim planom opštine Sjenica("Opštinski službeni glasnik br 7/2013").
Urbanistički projekat radi se po zahtevu vlasnika katastarskih parcela, u daljem tekstu- investitora.
Opštinska uprava Opštine Sjenica – Odeljenje za urbanizam, imovinsko pravne poslove, je Informacijom o lokaciji br. 07-353-117/23 od 04.07.2023 god, uputila investitora na izradu Urbanističkog projekta.
Urbanističkim projektom radi se urbanističko arhitektonska razrada lokacije u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji (,,Službeniglasnik RS,br. 72/09, 81/09, 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, 83/18, 31/19 i 37/19-dr.zakon9/20 i 52/21)

2. PRAVNI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov za izradu urbanistickog projekta za izgradnju objekata turističke namene na kp br. 135,136 KO Ursule sadrzan 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

- minimalma površina gradjevinske parcele je 10ari

- primenjuju se pravila za spoljni izgled objekta utvrdjena 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 1296/23 od 30.08.2023.

- Podatke i uslove EPS Distribucije, Ogranka ,, Elektrodistribucija Čačak,, pogon Sjenica, br: 2540400-D.09.31-365789. Od 28.11.2023.god

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 "GEO-INŽENJERING" Tutin.

5. GRANICE OBUHVATA

Kp br. 135,136KO Ursule čine jednu građevinsku parcelu GP1Urbanističkog projekta ukupne površine 6802m2.

6. KARAKTERISTIKE TERENA

PRIRODNI I STVORENI USLOVI

Područje urbanističkog projekta je neizgrađeno, smešteno na blagoj padini prema zapadnoj strani, nadmorske visine od 1175-1190mnv.

Svojom zapadnom granicom građevinska parcela naslanja se na javni opštinski -makadamski 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 potrebama 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 br135,136KO Ursule I čini jednu građevinsku parcelu GP1Urbanističkog projekta ukupne površine 6802m2

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

Objekti planinske autohtone arhitekture. Spratnosti P+0 i to: šest vikend kuća dimenzija (6.5 x8.5 m)

Kuće su apartmanskog tipa. Idejna rešenja tipskih objekata data su na grafičkom prilog br3A ovog projekta.

Restoran:

Objekat je dimenzija u suterenu (18,0mx8,4m), u prizemlju dimenzija 18,0 x 8.5m+kuhinjski deo 6mx6,0m+vanjsko stepeniste 1,30m x 7,50m. Restoran se nalazi u centralnom delu kompleksa sa terasom, na položaju izvanrednog vidika, planiran za okupljanje i zabave sa mogućnošću organizovanja i pripreme hrane. Objekat je spratnosti Su+P

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 12 vozila.

Unutar kompleksa omogućen je pešački pristup, pešačkim, kamenom popločanim stazama, svakoj od apartmanskih jedinica kao I restoranu

Zelene površine:
Sve ostale površine su već ili su planirane za ozelenjavanje

OBRAČUN POVRŠINA	Ukupno-bruto m^2	Ukupno m^2 pod objektom
Pod objektima		
Vikend kuće (šest vikend kuća)	6 x 55,25=331,5m2	331,5m2
Restoran(suteren)	151,4m2	
(prizemlje)	199,0m2	199m2
Saobraćajne površine		
Pešačke staze		225m2
Parking		145m2
Zelene površine		
Zelene površine		5901,5m2

indeks zauzetosti=(530,5 / 6802) x 100 = 7,80%
Indeks izgrađenosti= 681,9 / 6802 = 0,10

USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA
1. Vikend kuće
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 + - 5%. saglasno uslovima terena
Površina objekata: 55m2
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 kao ni suterenske prostorije vikendica.

Kota poda objekta - Planirane apsolutne kote podova prizemlja sun a +30cm od nivoa terena i prikazane su na grafičkom prilogu ,,Plan nivelacije I regulacije,, u skladu sa položajem objekta u odnosu na teren.
Visina objekta –maksimalno do 6.5m,

Programski sadržaj objekta:
- sobe
- kuhinjska niša
- 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. Restoran (Su+P)
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 na udaljenosti 5m od granice susedne parcele
Veličina objekta:
- Okvirna veličina objekata data grafičkim prilogom je 10,0x5,7m + terasa. Odstupanja su moguća u okviru + - 5%. saglasno uslovima terena
Površina objekata:
- Objekat je dimenzija u suterenu (18,0mx8,4m), u prizemlju dimenzija 18,0 x 8.5m+kuhinjski deo 6mx6,0m+vanjsko stepeniste 1,30m x 7,50m.

Tip izgradnje: slobodnostojeći objekat
Spratnost: Suteren+prizemlje

Kota poda objekta:
- Planirana apsolutna kota poda prizemlja je na +30 u odnosu na kotu trotoara

Visina objekta - u skladu sa namenom objekata i propisima- do 6,5m

Programski sadržaj objekta:
Suteren:
- dnevni boravak sa kuhinjom
-spavaća soba
- kupatilo
- ostava
- zimnica
-pivnica
-hodnik
-kotlarnica
-ostava za ogrev

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

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 kp br 4274KO Ursule, preko koga je saobraćajno vezan za put Sjenica-Ivanjica
Interne saobraćajnice:
-U skladu sa funkcijom obezbeđen je kvalitetan pristup i parkiranje vozila.Omogućen je pristup apartmanima pešačko stazom koja čini deo uređenja lokacije.

Parkiranje

-U okviru kompleksa obezbeđen je parking prostor za 12 vozila.

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 povrsinu utvrde uslovi za formiranje parcele, izgradnju objekata i uredjenje 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.

Parkinzi

Materijalizacija parking površina je sa betonskim pločama u skladu sa uređenjem slobodnih površina kompleksa. Parking je planiran sa raster pločama i travnatim zasadom.

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 zasadom četinara ili visokih lišćara izvesti po mogućstvu prenošenjem već odraslih stabalala.

Travnate površine oplemeniti zasadom visokih lišćara ili četinara i ukrasnim rastinjem koje će se definisati projektnom dokumentacijomm, 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 1296/23 od 30.08.2023.godine kojima je definisano da:
- Na kp br. 135,136 KO Ursule na kojoj je predviđena izgradnja objekata turističke namene, nema izvedene vodovodne mreže,koja je u vlasništvu JKP Seoski vodovod,već da postoje pojedinačni vodovodi, stoga će investitor u sopstvenoj režiji investirati gradnju vodovodne mreže. Uslovima je predviđena izgradnja vodomerne kućice sa neophodnim ventilima ispred I iza vodomera, 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. Urbanističkim projektom predviđena je lokacija za izgradnju bioprečišćivača otpadnih voda I upojnog bazena za vodu zapremine 9m3,u donjem delu parcele.
Kanalizaciona mreza je predviđena duz osovina internih saobracajnica 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, takoće 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 odvode se u vodonepropusnu septičku jamu.
Atmosferske otpadne vode sa krovova, parkinga i platoa odvode 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 uslovime 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 inžinjerskih objekata u seizmičkim 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 na građevinskoj parceli.

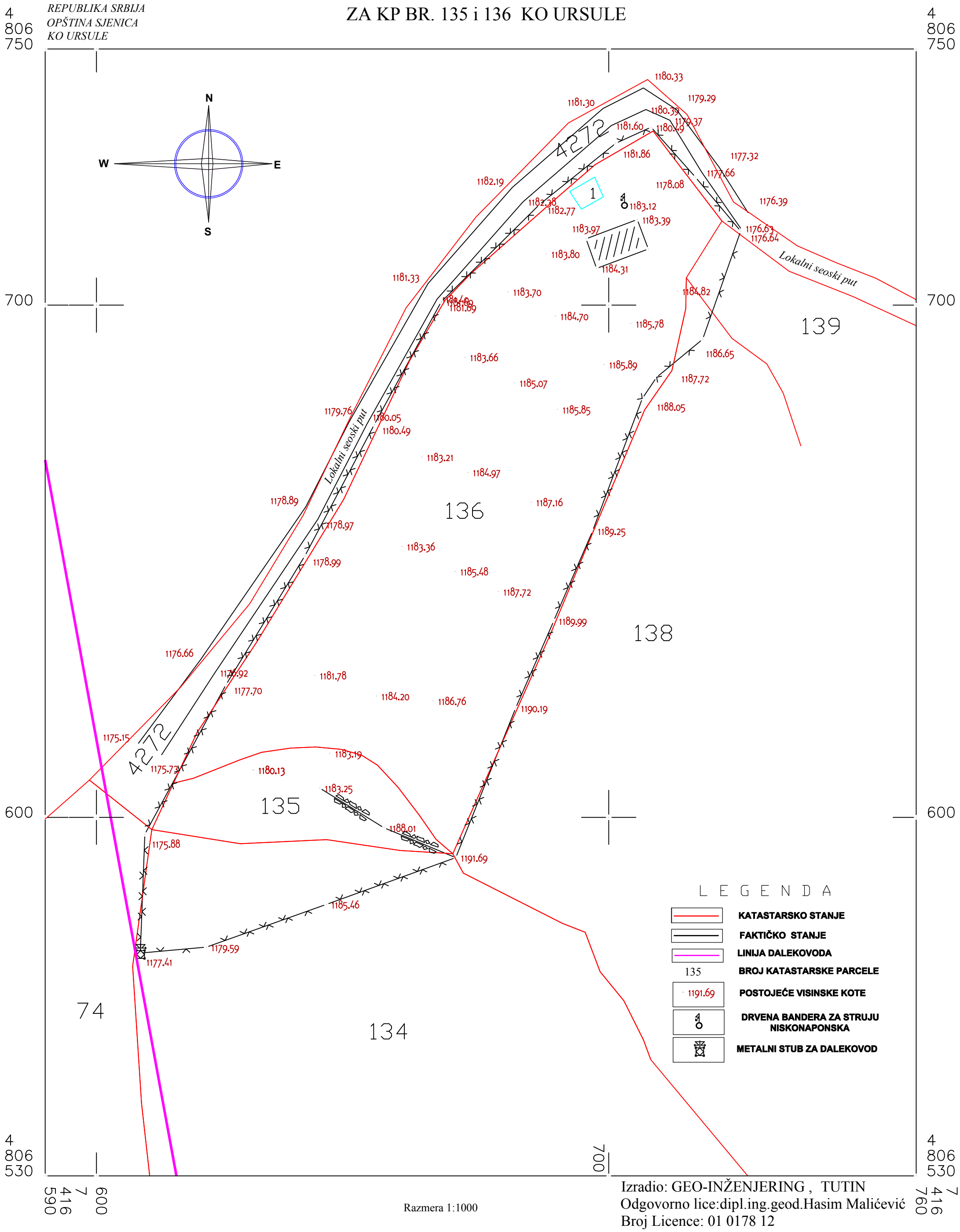
D. GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN

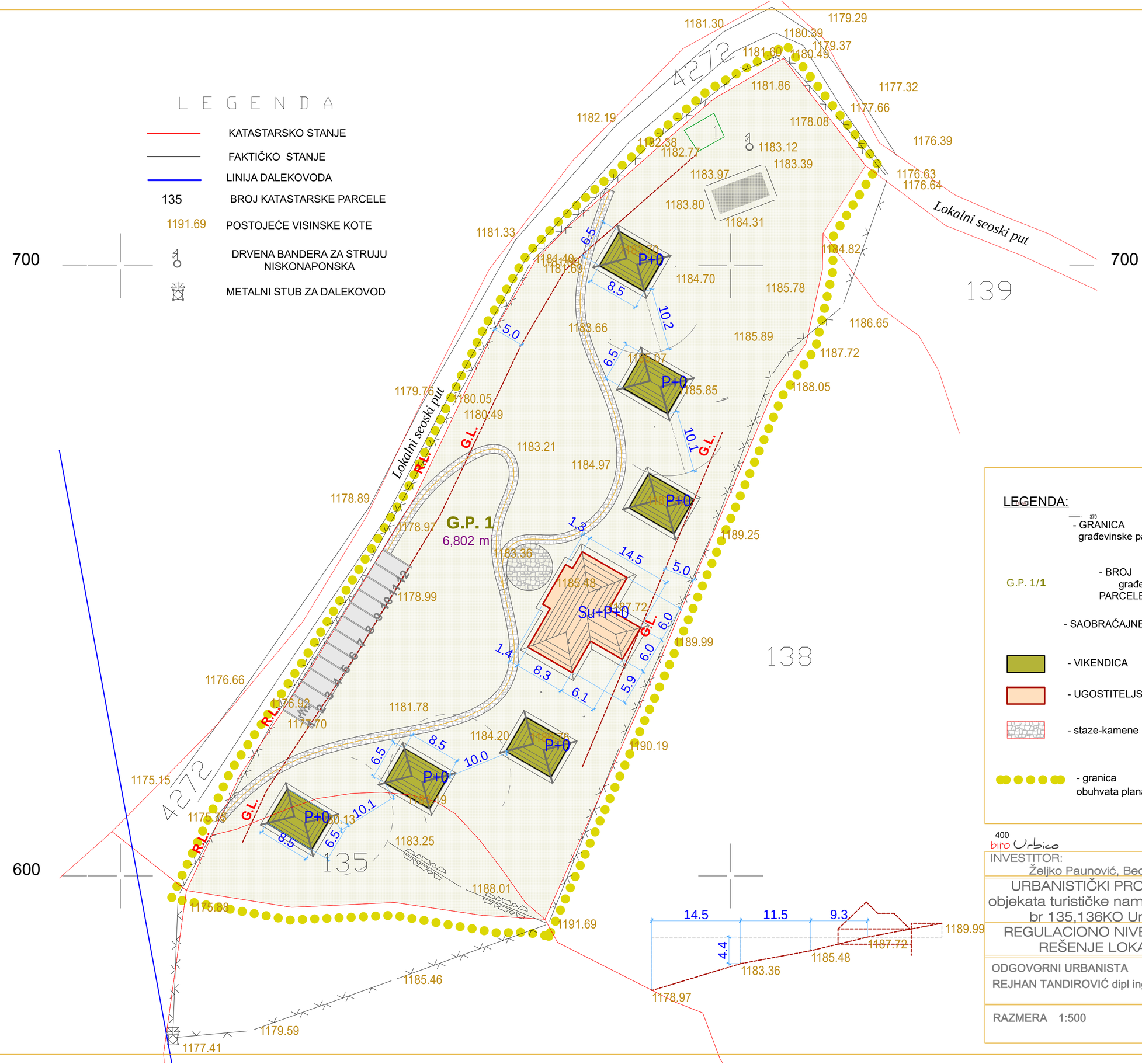
ZA KP BR. 135 i 136 KO URSULE

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
KO URSULE



Razmera 1:1000

Izradio: GEO-INŽENJERING , TUTIN
Odgovorno lice:dipl.ing.geod.Hasim Malićević
Broj Licence: 01 0178 12
Datim snimanja :03.07.2023.god.



LEGENDA:

- GRANICA građevinske parcele

G.P. 1/1 - BROJ građevinske PARCELE

- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

- VIKENDICA

- UGOSTITELJSKI OBJEKAT

- staze-kamene ploce

- granica obuhvata plana

biro Urbico

INVESTITOR:
Željko Paunović, Beograd

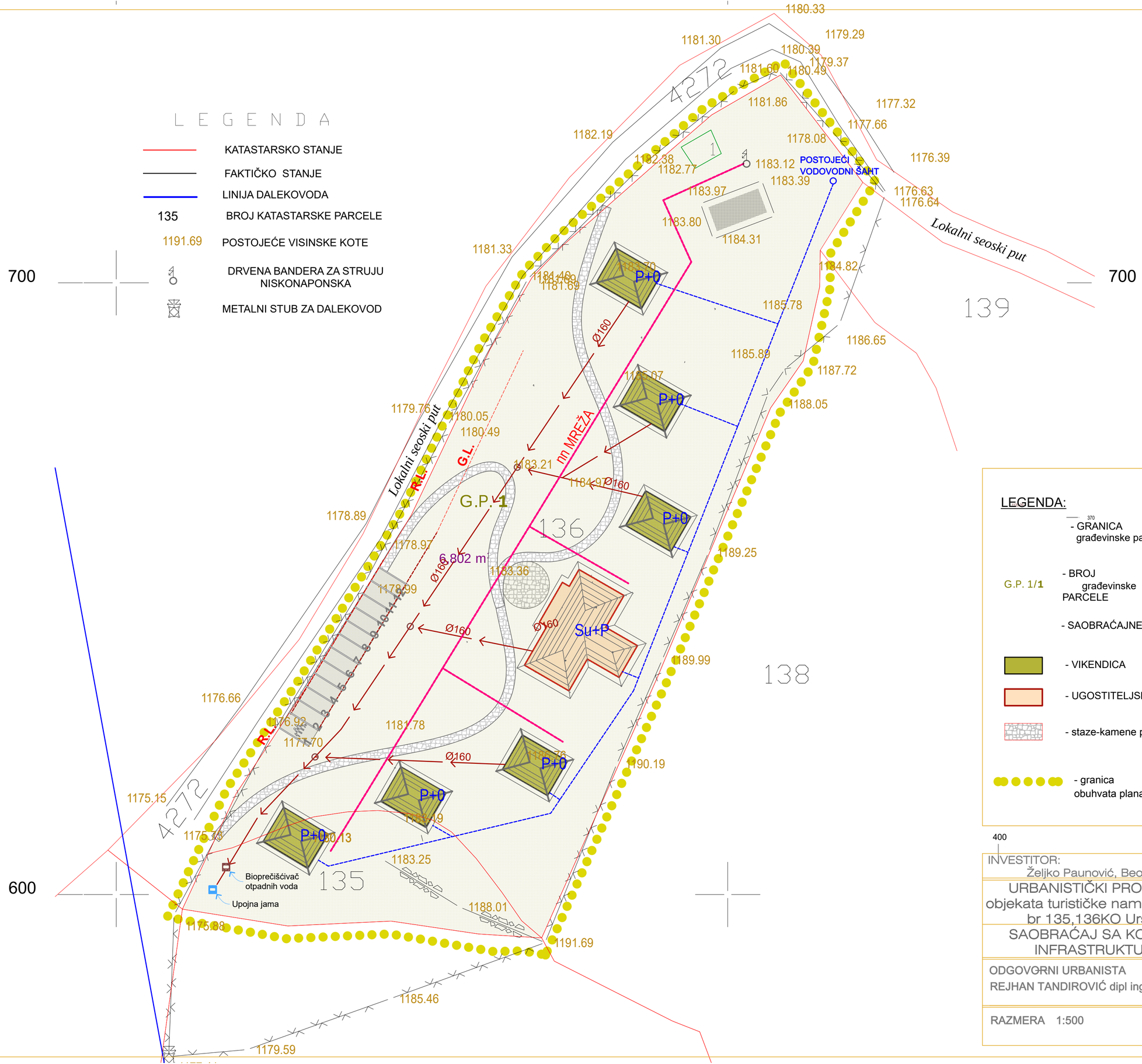
URBANISTIČKI PROJEKAT
objekata turističke namene na kp br 135,136KO Ursule

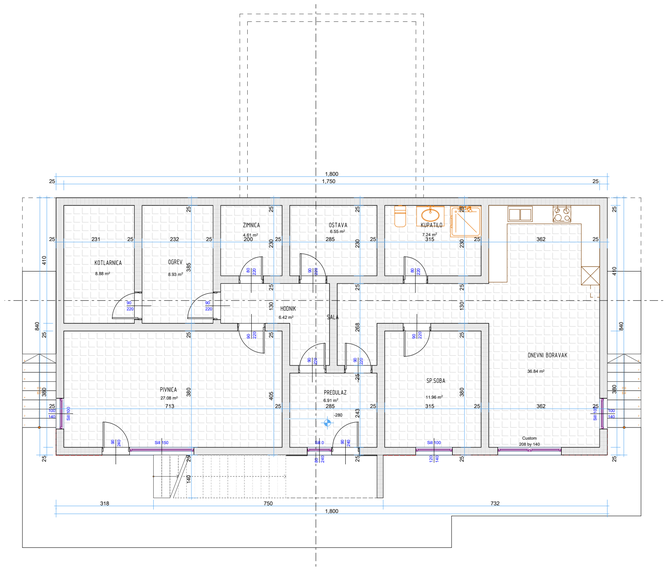
REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE

ODGOVORNI URBANISTA
REJHAN TANDIROVIĆ dipl ing arh

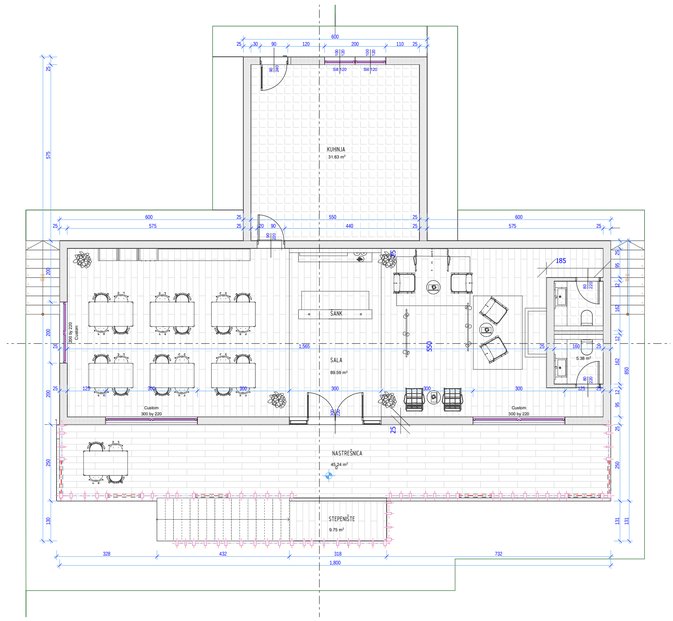
RAZMERA 1:500

LIST BR. 1

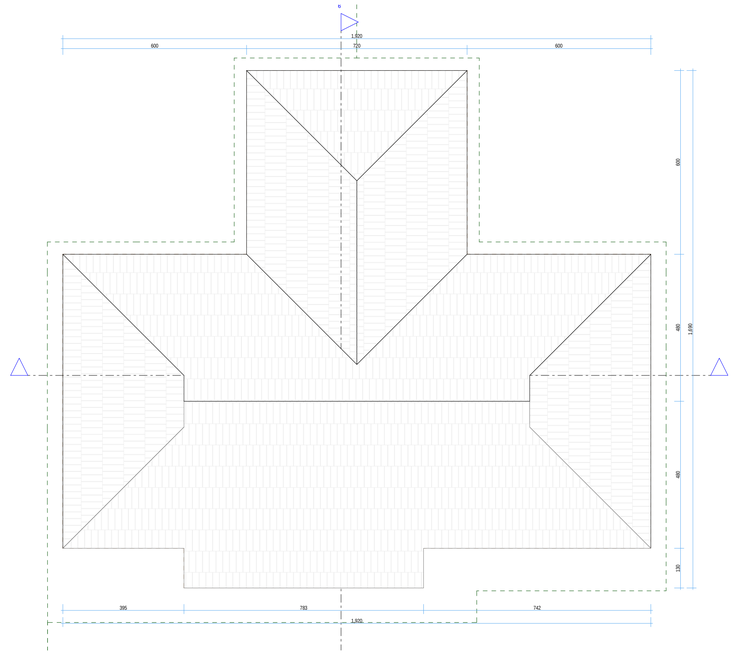

L E G E N D A
KATASTARSKO STANJE
FAKTIČKO STANJE
LINIJA DALEKOVODA
135 BROJ KATASTARSKE PARCELE
1191.69 POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
DRVENA BANDERA ZA STRUJU NISKONAPONSKA
METALNI STUB ZA DALEKOVOD
700
600
4272
139
138
136
135
Lokalni seoski put
POSTOJEĆI VODOVODNI ŠAHT
P+0
Su+P
Ø160
nn MREŽA
G.L.
R.L.
G.P.1
6.802 m²
Bioprečišćivač otpadnih voda
Upojna jama
1180.33
1179.29
1181.30
1180.39
1179.37
1181.60
1180.49
1181.86
1177.32
1177.66
1178.08
1176.39
1182.19
1182.38
1182.77
1183.12
1183.39
1183.97
1176.63
1176.64
1183.80
1184.31
1181.33
1184.82
1185.78
1186.65
1185.89
1187.72
1188.05
1179.76
1180.05
1180.49
1183.21
1184.97
1178.89
1178.97
1178.99
1183.36
1189.25
1189.99
1176.66
1176.92
1177.70
1181.78
1190.19
1175.15
1175.38
1183.13
1183.25
1188.01
1175.88
1191.69
1185.46
1179.59
LEGENDA:
- GRANICA građevinske parcele
G.P. 1/1 - BROJ građevinske PARCELE
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- VIKENDICA
- UGOSTITELJSKI OBJEKAT
- staze-kamene ploce
- granica obuhvata plana
400
biro Urbico
INVESTITOR:
Željko Paunović, Beograd
URBANISTIČKI PROJEKAT objekata turističke namene na kp br 135,136KO Ursule
SAOBRAĆAJ SA KOMUNAL. INFRASTRUKTUROM
ODGOVORNI URBANISTA
REJHAN TANDIROVIĆ dipl ing arh
RAZMERA 1:500
LIST BR. 2



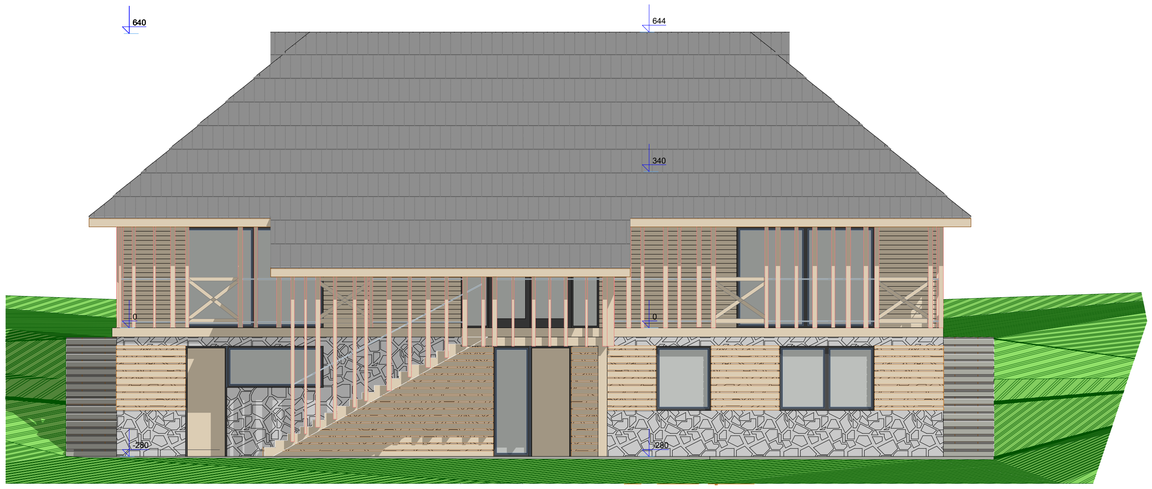
-1. Suteren 1:100



0. Prizemlje 1:100

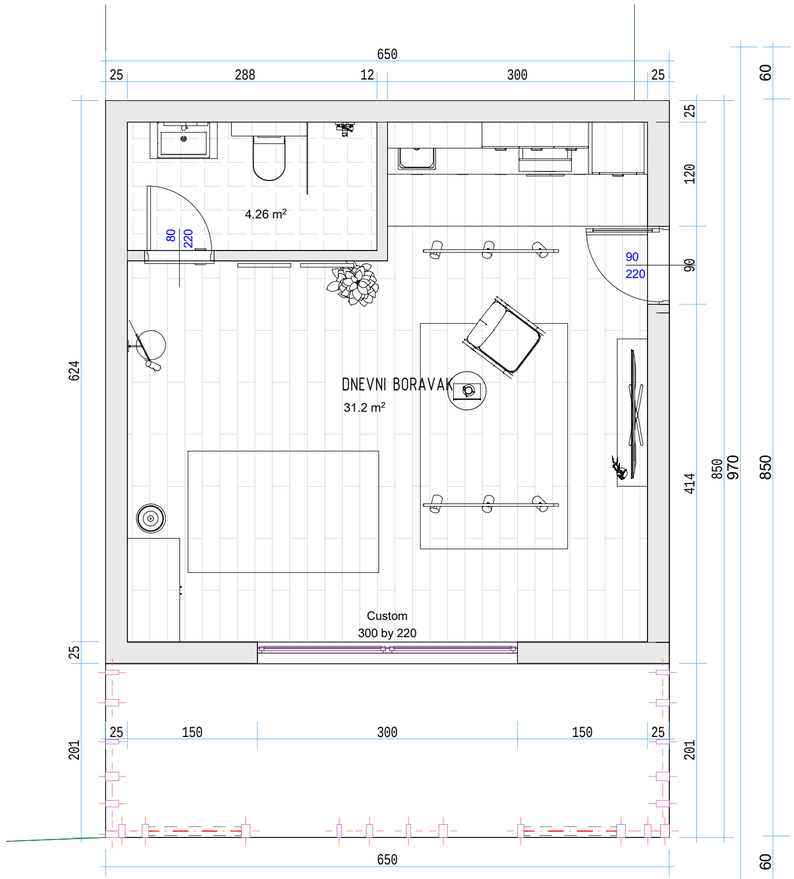


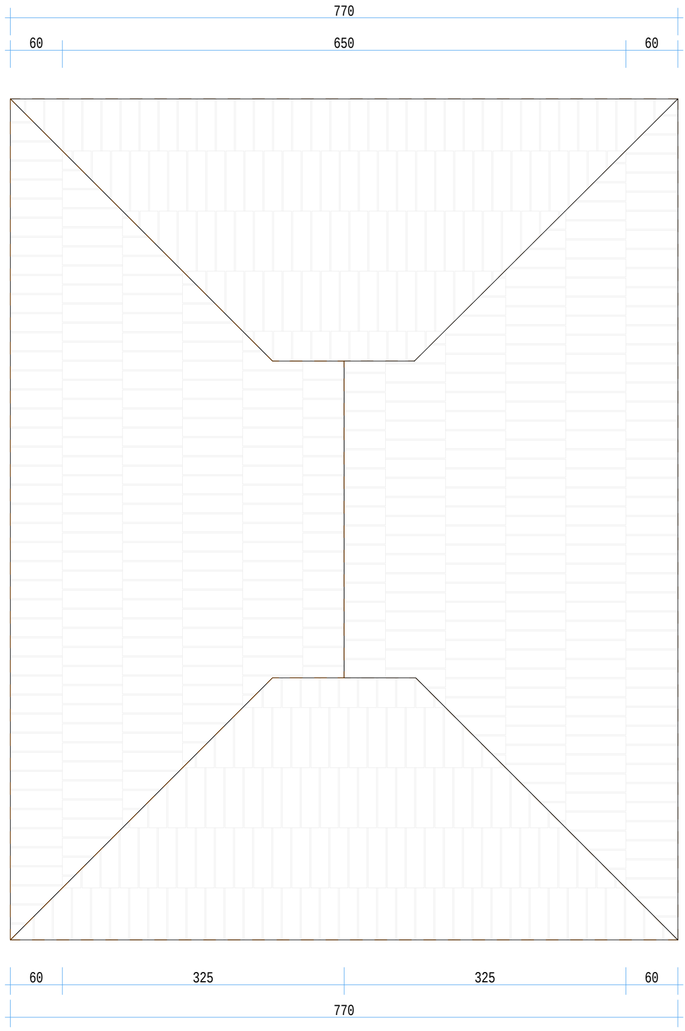
1. Krov 1:100

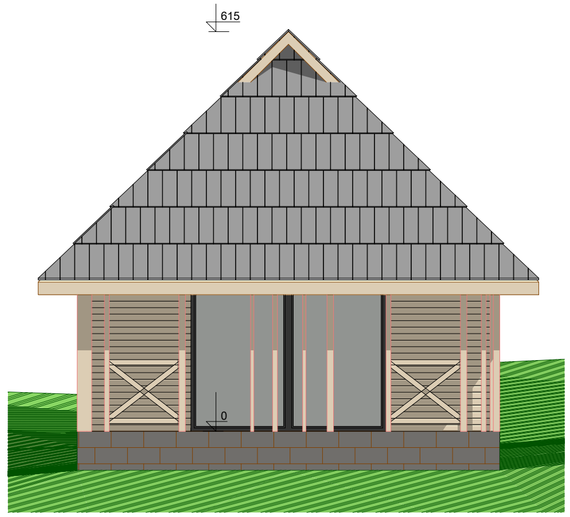


IDEJNO REŠENJE RESTORANA

400
biro Urbica
INVESTITOR:
Željko Paunović, Beograd
URBANISTIČKI PROJEKAT
objekata turističke namene na
kp br 135,136KO Ursule
IDEJNA REŠENJA OBJEKATA
ODGOVORNI URBANISTA:
Rejhan Tandirović dipl ing arh
LIST BR. 3







1 Prizemlje (1) 21:50 Krov (1)

IDEJNO REŠENJE VIKENDICE

biro Urbico

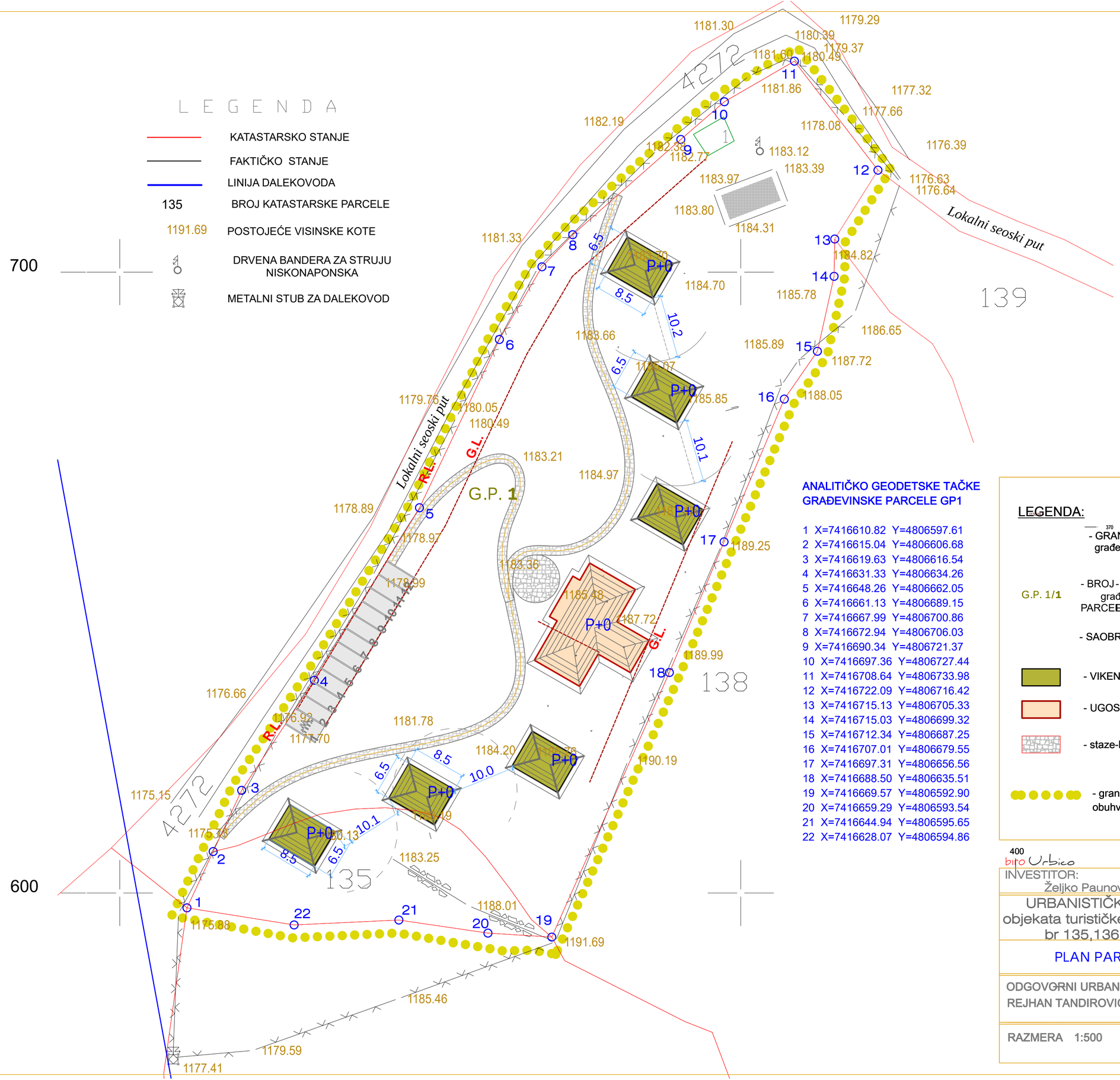
INVESTITOR:
Željko Paunović, Beograd

URBANISTIČKI PROJEKAT
objekata turističke namene na
kp br 135,136KO Ursule

IDEJNA REŠENJA OBJEKATA

ODGOVORNI URBANISTA:
Rejhan Tandirović dipl ing arh

LIST BR. 3A



ANALITIČKO GEODETSKE TAČKE GRAĐEVINSKE PARCELE GP1

1 X=7416610.82 Y=4806597.61
2 X=7416615.04 Y=4806606.68
3 X=7416619.63 Y=4806616.54
4 X=7416631.33 Y=4806634.26
5 X=7416648.26 Y=4806662.05
6 X=7416661.13 Y=4806689.15
7 X=7416667.99 Y=4806700.86
8 X=7416672.94 Y=4806706.03
9 X=7416690.34 Y=4806721.37
10 X=7416697.36 Y=4806727.44
11 X=7416708.64 Y=4806733.98
12 X=7416722.09 Y=4806716.42
13 X=7416715.13 Y=4806705.33
14 X=7416715.03 Y=4806699.32
15 X=7416712.34 Y=4806687.25
16 X=7416707.01 Y=4806679.55
17 X=7416697.31 Y=4806656.56
18 X=7416688.50 Y=4806635.51
19 X=7416669.57 Y=4806592.90
20 X=7416659.29 Y=4806593.54
21 X=7416644.94 Y=4806595.65
22 X=7416628.07 Y=4806594.86

LEGENDA:

370 - GRANICA građevinske parcele

G.P. 1/1 - BROJ PARCELE - BROJ građevinske PARCELE

- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

- VIKENDICA

- UGOSTITELJSKI OBJEKAT

- staze-kamene ploce

- granica obuhvata plana

400

biro Urbico

INVESTITOR:
Željko Paunović, Beograd

URBANISTIČKI PROJEKAT
objekata turističke namene na kp br 135,136KO Ursule

PLAN PARCELACIJE

ODGOVORNI URBANISTA
REJHAN TANDIROVIĆ dipl ing arh

RAZMERA 1:500

LIST BR. 4

E. DOKUMENTACIJA PROJEKTA

- Informacija o lokaciji
- Uslovi nadležnih institucija
- List nepokretnosti

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA
Odeljenje za urbanizam, imovnisko pravne poslove i
zaštita životne sredine
broj: 07-353-117/23
datum: 04.07.2023.god.

Postupajući po zahtevu **Paunović Željka** iz Zemuna, broj: 07-353-117/23 od 23.06.2023.god.,(dostavljen na obradu 03.07.2023.god.) za izdavanje informacije o lokaciji za katasterske parcele br: 135 i 136 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: 135 i 136 KO Ursule

Navedene katasterske parcele, 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 <u>sa čisto poljoprivrednim izvorima prihoda u ili izvan postojećeg i planiranog građevinskog područja naselja, jesu:</u>

- 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 m^2 za dve sobe sa po tri ležaja i zajedničkim

- kupatilom i, po mogućnosti, sa zasebnim ulazom) i „gostinske kuće" (optimalno 50–60 m^2 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 utvrđ ena 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 pojedinačna domaćinstva u razbijenim naseljima planinskog područja, odnosno prema uslovima JKP „Seoski vodovod".
- Odvođenje otpadnih voda biće rešeno izgradnjom vododrživih septičkih jama;
- elektroenergetski i TT uslovi: nove objekte priključiti po uslovima nadležnih preduzeća.

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 satavni 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 inžinjersko geoloških uslova.

10. **posebni uslovi- nema posebnih uslova**
Seizmološke karakteristike područja –veličina tektonskih mogućih, najvećih magnituda u seizmičkom bloku Sjenice iznosi: Mmax=5,6 0 = 8,2° 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

RUKOVODILAC ODELJENJA
KARIŠIK OSMAN, dipl.pravnik

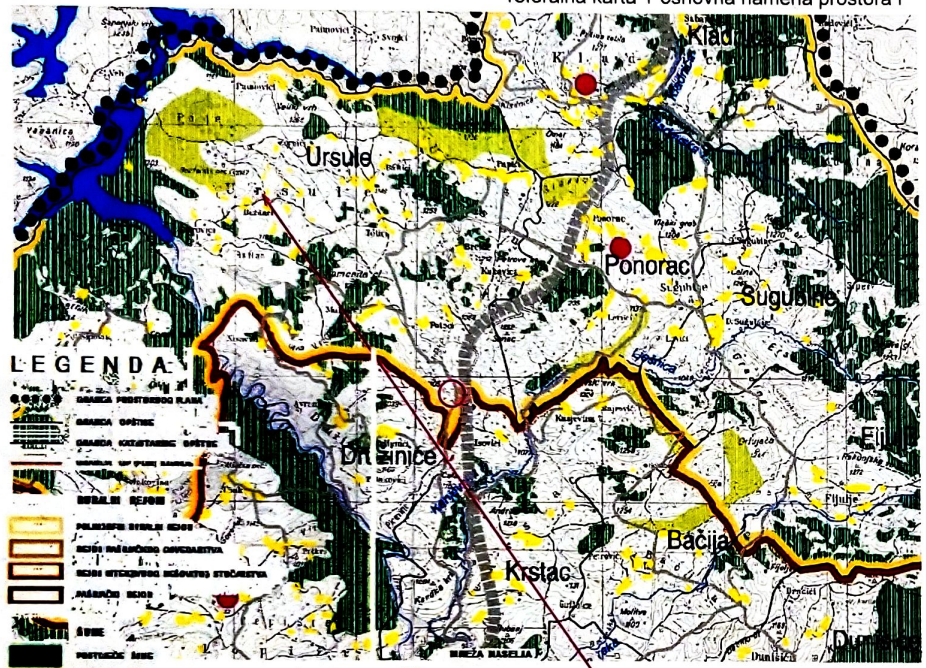
REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA
ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

broj predmeta: 07-353-117/2023
datum: 04.07.2023.god.
podnosilac zahteva: PAUNOVIĆ ŽELJKO iz ZEMUNA
mesto izgradnje: OPŠTINA SJENICA, k.p.135 I 136 K.O. URSULE

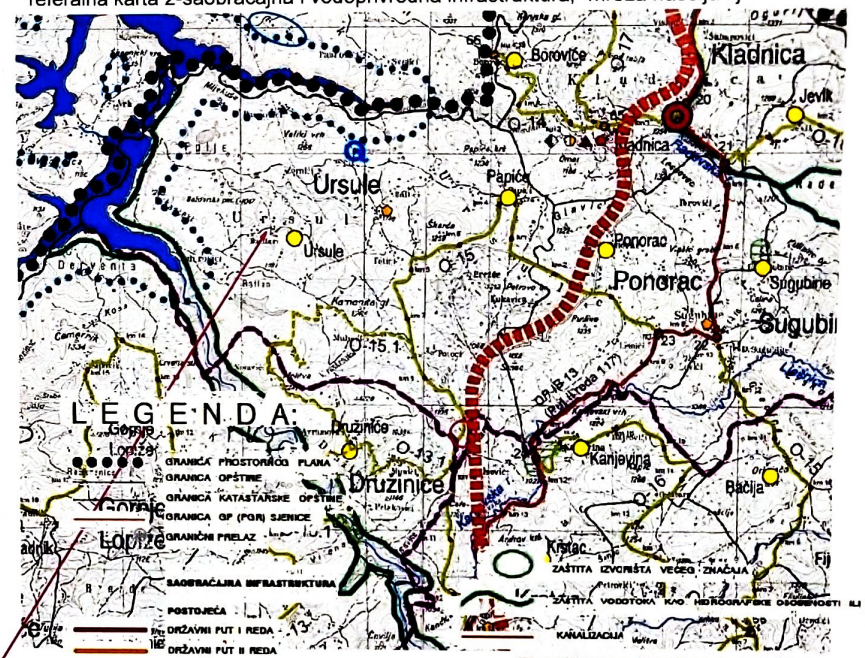
INFORMACIJA O LOKACIJI

Sa podacima o mogućnostima i ograničenjima gradnje
na kat.parc. broj: 135 i 136 KO URSULE
na osnovu PPO SJENICA
REFERALNA KARTA 1 I REFERALNA KARTA 2

referalna karta 1-osnovna namena prostora i



referalna karta 2-saobraćajna i vodoprivredna infrastruktura, mreža naselja i javnih službi



LEGENDA

GRANICA PROSTORNOG PLANA
GRANICA OPŠTINE
GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE
GRANICA GP (PGR) SJENICE
GRANIČNI PRELAZ

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA
POSTOJEĆA
DRŽAVNI PUT I REDA
DRŽAVNI PUT II REDA
OPŠTINSKI PUT (O)
ŽELEZNIČKA PRUGA BEOGRAD BAR
ŽELEZNIČKA STANICA GOSTUN

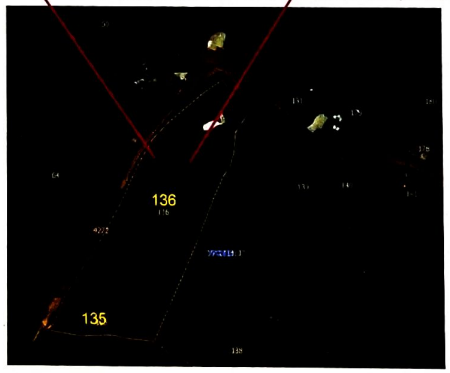
PLANIRANA
DRŽAVNI PUT I REDA
AUTOPUT BEOGRAD - JUŽNI JADRAN
OBILAZNICA SJENICE
OTVARANJE AERODROMA ZA CIVILNU UPOTREBU

VODOPRIVREDNA INFRASTRUKTURA
REKE
POSTOJEĆA AKUMULACIJA
PLANIRANA AKUMULACIJA - POSTPLANSKI PERIOD
MALA HIDROELEKTRANA
VODOVOD
REZERVOAR
KAPTAŽA
KANAL - REZERVOAR VODE ZA STOKU
TUNEL ZA VODU (PREVOĐENJE)
RIBNJAK
ZONA NEPOSREDNE ZAŠTITE IZVORIŠTA
UŽA ZONA ZAŠTITE IZVORIŠTA
ŠIRA ZONA ZAŠTITE IZVORIŠTA
ZAŠTITA I KORIŠĆENJE VIŠE VRELA ILI IZVORIŠTA
ZAŠTITA IZVORIŠTA VEĆEG ZNAČAJA
ZAŠTITA VODOTOKA KAO HIDROGRAFSKE OSOBENOSTI ILI IZVORIŠTA
KANALIZACIJA
POSTROJENJE ZA PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA

MREŽA NASELJA
OPŠTINSKI CENTAR
OPŠTINSKI SUBCENTAR
CENTAR ZAJEDNICE NASELJA
CENTAR ZAJEDNICE NASELJA I NASELJE SA SPECIFIČNIM FUNKCIJAMA
NASELJE SA SPECIFIČNIM FUNKCIJAMA
SEOSKO NASELJE
GRANICA ZAJEDNICE NASELJA

MREŽA OBJEKATA JAVNIH SLUŽBI
SREDNJA ŠKOLA
OSMOGODIŠNJA ŠKOLA
ČETVOROGODIŠNJA ŠKOLA
DEČJI VRTIĆ
DOM ZDRAVLJA
ZDRAVSTVENA STANICA
AMBULANTA
MESNA KANCELARIJA

katastarske parcela 135 I 136 KO USULE na ortofoto podlozi



OBRADILA
ROŽAJAC JASMINKA, dipl.ing.arh.

RUKOVODILAC ODELJENJA
KARIŠIK OSMAN,dipl.pravnik

Seoski vodovodi
Javno komunalno preduzeće
Broj 1296/23
30.08.2023 god
SJENICA

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

JKP SEOSKI VODOVODI SJENICA

Želko Paunović iz Beograda je podneo zahtev za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu objekta turističke namene na kp.br 136 KO Ursule.

Na navedenoj katastarskoj parceli br.136 KO Ursule ,JKP S eoski vodovodi nemajuvodovodnu i kanalizacionu mrežu,kao ni u samom selu Ursule,postoje samo pojedinačni vodovodi na kojima JKP Seoski vodovodi nemaju nadležnost.

Direktor:

Miloš Petrović

M. Petrović

JKP SEOSKI VODOVODI SJENICA

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 2540400-Д.09.31-365789

Ваш број:

Чачак, 28.11.2023.год.

ЖЕЉКО ПАУНОВИЋ

Ул.Тошин бунар 52б

Земун 11080 Београд

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу 136 КО Урсуле, Оптина Сјеница

Поводом Вашег захтева, наш број 2540400-Д.09314.365789/1 od 21.08.2023 , у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу инвеститора Жељка Пауновића број 136 на КО Урсуле, Општина Сјеница обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

Поред приступног пута парцеле постоји надземна мрежа ниског напона изведена на дрвеним стубовима, урађена проводником АлЧе 4х35мм^2 из ТС 10/0,4 „Урсуле“ шифра 2212 која не сме бити угрожена градњом објеката.

У случају потебе за измештањем електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз предходну сагласност „Електродистрибуције Србије“ д.о.о.Београд Огранак Електродистрибуција Чачак.

Трошкове постављања екектроенергетског 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.

Прикључак планираног објекта може се извести са постојеће мреже ниског напона из ТС 10/0,4 „Урсуле“ шифра 2212.

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,

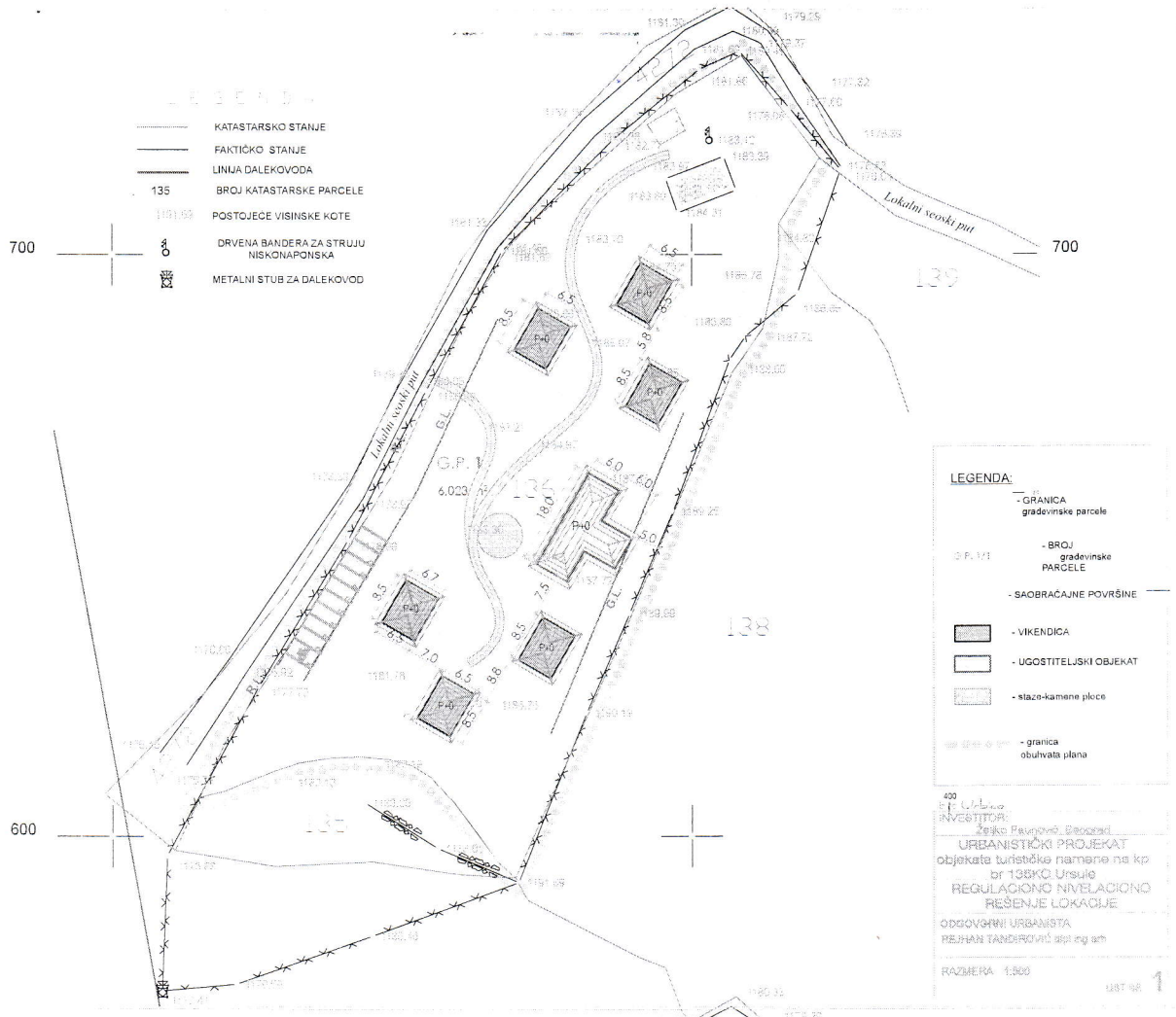
Доставити:

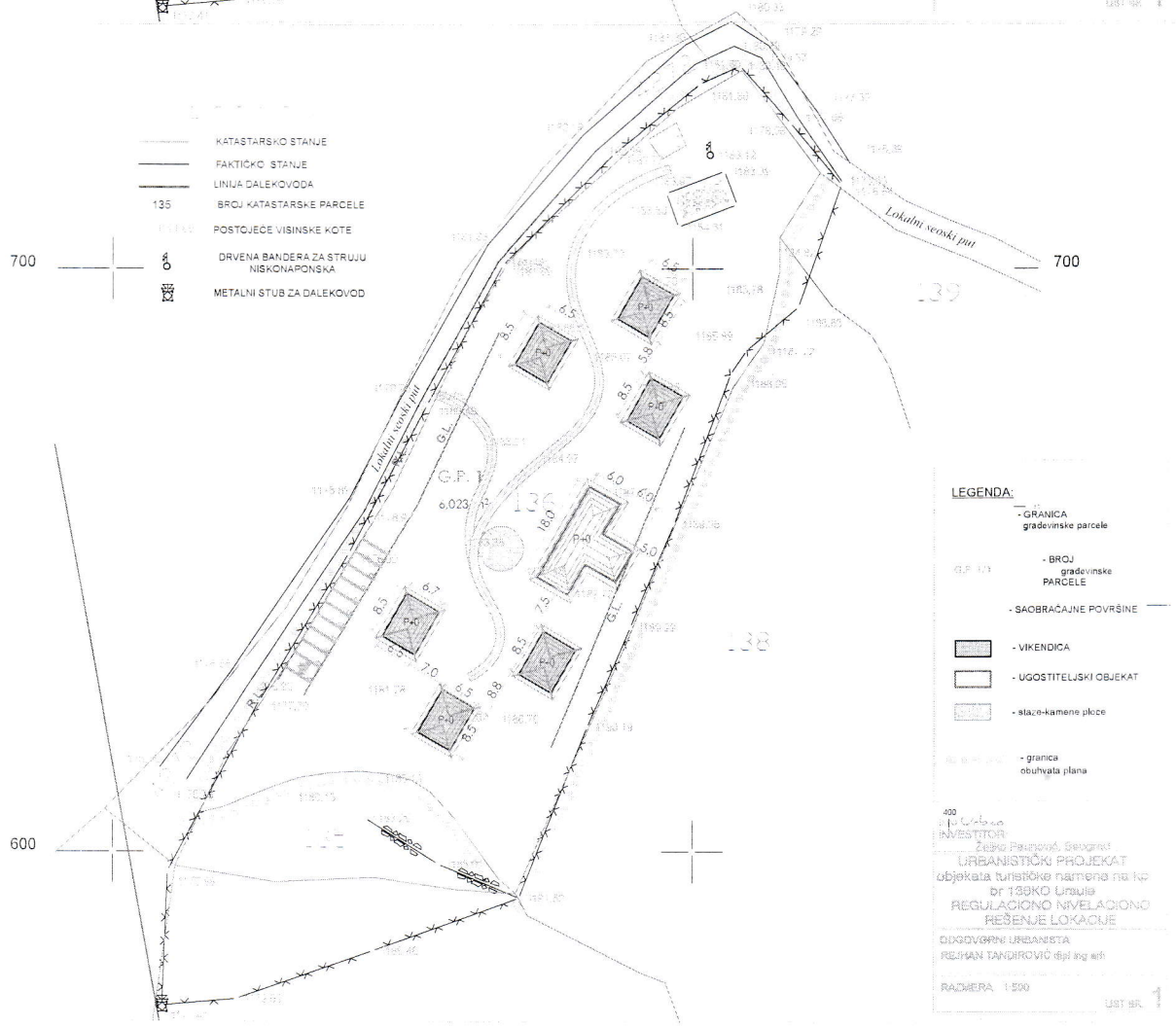
1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд * Београд *

Директор огранка

Мр Стојан Васовић дипл.ел.инж





ПОЗВАТИ СЕ НА ВАЖЕЋЕ ЗАКОНЕ!

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

*** Број листа непокретности: 456**

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 29.4.2024. 22:41:03

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	**1d25924d-874c-40c3-80e5-01c5fd28454c**
Матични број општине:	71072
Општина:	СЈЕНИЦА
Матични број катастарске општине:	739782
Катастарска општина:	УРСУЛЕ
Датум ажурности:	26.04.2024. 14:31
Служба:	СЈЕНИЦА

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ГУВНО
Број парцеле:	135
Површина m²:	812
Број листа непокретности:	456

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ПАШЊАК 6. КЛАСЕ
Површина m²:	812

Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ПАУНОВИЋ (РАДОМИР) ЖЕЉКО
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.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

*** Број листа непокретности: 456**

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 29.4.2024. 22:43:09

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	**4d7ae297-ee4d-49f9-9a88-f40dd10f5dff**
Матични број општине:	71072
Општина:	СЈЕНИЦА
Матични број катастарске општине:	739782
Катастарска општина:	УРСУЛЕ
Датум ажурности:	26.04.2024. 14:31
Служба:	СЈЕНИЦА

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БАЖДАРИ
Број парцеле:	136
Површина m²:	6024
Број листа непокретности:	456

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	20

Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ПАУНОВИЋ (РАДОМИР) ЖЕЉКО
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 ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	БАЖДАРИ
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	20
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1

Број етажа над земљом:

Број етажа поткровље:

Имаоци права на објекту

Назив:	ПАУНОВИЋ (РАДОМИР) ЖЕЉКО
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба објекта

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.