URBANISTIČKI PROJEKAT

za izgradnju objekta turističke namene

deo kp br 4247/1 KO Sjenica

Odgovorni urbanista: Rejhan Tandirović dipl ing arh

br lic 200 1151 09

datum:

Sjenica, jul 2025.god

Odgovorno lice:

Rejhan Tandirović dipl ing arh

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

INVESTITOR…….....……....Milisav Đurić, Sjenica

RADNI TIM

RUKOVODILAC IZRADE: Rejhan Tandirović dipl. Ing arh

Odgovorno lice:

Rejhan Tandirović dipl ing arh

Rejhan Tandirović

OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. IZVOD IZ REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA

2. RJEŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA-URBANISTE

3. LICENCA ODGOVORNOG URBANISTE

4. IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката

5000161790708

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. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима

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

R E Š E NJ E

O odredjivanju odgovornog Urbaniste za izradu tehnicke dokumentacije- Urbanističkog projekta objekta turističke namene na kp. br. 4247/1 KO Sjenica, Opšina Sjenica

Odredjuje se :

1. 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-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US,98/13-odluka US, 132/14 i 145/14).

Biro za projektovanje i planiranje
"Urbico" Sjenica

Rejhan Tandirović dipl ing arh

Rešenjem Biroa za projektovanje i planiranje "Urbico" Sjenica, odredjen sam za odgovornog urbanistu za izradu Urbanističkog projekta objekta turističke namene na kp br 4247/1 KO Sjenica

Na osnovu predhodnog, dajem sledeću

I Z J A V U

Da su prilikom izrade tehničke dokumentacije: Urbanističkog projekta objekta turističke namene na kp br 4247/1KO Sjenica korišćeni svi važeći propisi, standardi i normativi čija je primena obavezna pri izradi predmetne dokumentacije a shodno odredbama sa Zakona o planiranju i izgradnji (,,Službeni glasnik RS,,br. 72/09,81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US,98/13-odluka US, 132/14 i 145/14)..

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

Rejhan Tandirović

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

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

У Београду,
2. јула 2009. године

II TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

A. TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. UVOD

2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

3. SMERNICE IZ POSTOJEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE

4. PODLOGA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

5. GRANICE OBUHVATA

6. KARAKTERISTIKE TERENA

7. CILJ I ZNAČAJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

8. PARCELE

9. OPIS PLANIRANIH INTERVENCIJA NA PODRUČJU URB.PROJEKTA

Situaciono rešenje, kompozicioni plan i parterno rešenje

Uslovi za izgradnju objekata

Uslovi za uređenje lokacije

Uslovi priključenja na mrežu infrastrukturih objekata

10. USLOVI I MERE ZAŠTITE I OČUVANJA ŽIVOTNE SREDINE

Vodni uslovi

Zaštita od elementarnih nepogoda

Zaštita od požara

Zaštita od zemljotresa

Sakupljanje i odnošenje čvrstog otpada

Zaštita nepokretnih kulturnih dobara

Zaštita prirode

11. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PROJEKTA

B. GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

C. DOKUMENTACIJA PROJEKTA

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

TEKSTUALNI DEO

1. UVOD

Povod izrade urbanističkog projekta je zahtev investitora da se za kp br. 4247/1, KO Sjenica omogući urbanističko arhitektonska razrada prostora, kao i zakonska procedura za dobijanje građevinske dozvole za izgradnju objekta turističke namene.Navedena parcela je privatna svojina Milisava Đurićaiz Sjenice, u daljem tekstu investitora.

Površina katastarske parcele kp br. 4247/1 KO Sjenica je data u posedovnom listu i iznosi 11 193m2, a u obuhvatu Urbanističkog projekta zahvata se deo parcele koji iznosi 2099m2.

Urbanistički projekat radi se po zahtevu vlasnika zemljišta, odnosno investitora . Opštinska uprava Opštine Sjenica – Odeljenje za urbanizam, I imovinsko pravne poslove je Informacijom o lokaciji br. 07-353-194/2024 od 02.11.2024god, uputila investitora na izradu Urbanističkog projekta. Urbanističkim projektom se radi urbanističko arhitektonska razrada lokacije u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji (,,Službeni glasnik RS,,br. 72/09, 81/09-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).

2. PRAVNI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov za izradu urbanistickog projekta za izgradnju objekata turističke namene na kp br. 4247/1 KO Sjenica 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.64/2015), Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (“Sl.glasnik RS”,br.22/2015)

-4. izmene i dopune PGR Sjenice(Opšt. Sl.gl.24/23, usvojen od 06.11.2023)

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

IZVOD IZ 4. PGR-a Sjenice

● Poljoprivredne površine

U okviru obuhvata plana zauzima značajnu površinu i namenjena je organizaciji isključivo poljoprivrede sa mogućnošću unapređenje i gradnje objekata u fukciji poljoprivredne proizvodnje. Na poljoprivrednim površinama je moguća izgradnja mini farmi, mini mlekara ili drugih sadržaja kompatabilnih sa poljoprivredom i stanovanjem sa poljoprivredom sa kojima su ove zone u neposrednom kontaktu. Dozvoljava se izgradnja slobodnostojećih objekata koji su namenjeni stanovanju, kao i pomoćni objekti u funkciji obavljanja poljoprivrednih aktivnosti.

● Stanovanje u poljoprivredi

Na površinama opredeljenim za stanovanje u poljoprivredi 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, 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. Uz glavne putne pravce moguće je organizovati i benzinske pumpe i servise kao i druge objekte putne infrastrukture. **Na atraktivnim lokacijama se mogu naći objekti u funkciji turizma.**

● Urbanistički parametri za objekte turističko – uslužne namene:

- dozvoljeni indeks zauzetosti 60% maksimalno

- dozvoljeni indeks izgrađenosti 65% maksimalno

- primenjuju se pravila za spoljni izgled objekta utvrdjena u 2.1.4.9

-minimalma površina gradjevinske parcele je 8ari

-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:

- Uslove za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu Javnog

Komunalnog preduzeća ,,Vrela” Sjenica broj 989/25 od 22.05.2025. godine

- Podatke i uslove EPS Distribucije, Ogranka ,, Elektrodistribucija Čačak,, pogon Sjenica, broj 8E.1.1.0.-D-07.06-191163-25 od 22.05.2025. godine.

4. PODLOGA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanistički projekat je rađen na katastarsko topografskoj podlozi u analognom i

digitalnom obliku R=1:500

5. GRANICE OBUHVATA

Granica Urbanističkog projekta obuhvata deo katastarske parcele kp br. 4247/1, KO Sjenica
Površina područja razrade urbanističkog projekta iznosi 2099 m2.

6. KARAKTERISTIKE TERENA

PRIRODNI I STVORENI USLOVI

Područje projekta je neizgrađeno, nadmorske visine 1072 – 1080 nm .

Parcela 4247/1 KO Sjenica ima direktan pristup na javnu saobraćajnicu sa severo istočne strane. Deo parcele koji je u obuhvatu urbanističkog projekta planira se povezati na javnu saobraćajnicu preko interne saobraćajnice širine 5m.

7. CILJ I ZNAČAJ IZRADE PROJEKTA

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

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

8. PARCELE

Ovaj urbanistički projekat radi se deo kp br. 4247/1 KO Sjenica formirajući jedinstvenu građevinsku parcelu GP1, površine 2099 m2. Parcela je u nagibu prema jugoistočnoj strani, dajući prostoru jedinstven karakter vizura i otvorenosti prema širem reonu.

analitičko geodetske tačke GP1

1	X=7418545.78	Y=4790527.64
2	X=7418553.66	Y=4790533.51
3	X=7418568.06	Y=4790543.17
4	X=7418571.12	Y=4790538.60
5	X=7418592.26	Y=4790507.09
6	X=7418602.78	Y=4790480.20
7	X=7418586.51	Y=4790474.43
8	X=7418580.48	Y=4790488.29
9	X=7418563.12	Y=4790479.97
10	X=7418557.26	Y=4790492.71
11	X=7418553.97	Y=4790502.50
12	X=7418545.39	Y=4790517.93

analitičko geodetske tačke KP1-kolska saobraćajnica

3	X=7418568.06	Y=4790543.17
13	X=7418573.19	Y=4790546.61
14	X=7418579.23	Y=4790552.08
15	X=7418607.16	Y=4790572.52
16	X=7418636.58	Y=4790586.14
17	X=7418645.15	Y=4790590.90
18	X=7418655.41	Y=4790596.52
19	X=7418665.83	Y=4790605.47
20	X=7418668.20	Y=4790600.26
21	X=7418658.56	Y=4790591.98
22	X=7418639.25	Y=4790581.33
23	X=7418609.97	Y=4790567.76
24	X=7418582.71	Y=4790547.81
25	X=7418576.59	Y=4790542.27
4	X=7418571.12	Y=4790538.60

9. OPIS PLANIRANIH INTERVENCIJA NA PODRUČJUURBANISTIČKOG PROJEKTASITUACIONO REŠENJE, KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO REŠENJE

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

Shodno ovom zahtevu, uslovljenosti iz 5. izmene PGR-e Sjenice i postojećim stvorenim, prirodnim i infrastrukturnim uslovima, ovim Urbanističkim projektom urađena je urbanističko-arhitektonska razrada lokacije.
Prostorna organizacija rađena je u skladu sa mogućnostima lokacije za planiranu namenu sa ciljem formiranja kvalitetnog i savremenog rešenja.

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

površine pod objektima, saobraćajne površine i zelene površine.

Površine pod objektima:

- Stambeni objekat planinske autohtone arhitekture spratnosti P+0 koji sadži 4 apartmana

vikend kuće dimenzija (7,0mx7.0m).

Stambeni objekat je apartmanskog tipa, prizemnog karaktera. U prizemnom delu svakog apartana je dnevni boravak sa kuhinjom i trpezarijom, kupatilo i dve spavaće sobe. Idejna rešenja tipskih objekata data su na grafičkom prilogu. Grafički prilog br 3 ovog projekta.

Saobraćajne površine:

Kompleks je preko internog puta i opštinskog puta saobraćajno vezan sa ostatkom opštine Sjenica

Sa opštinskog puta omogućen je pristup građevinskoj parceli u kome se predviđa izgradnja kolske saobraćajnice širine 5,5m, kao i parking prostor za korisnike apartmana.U okviru parcele, obezbeđeno je parkiranje za 5 vozila.

Unutar kompleksa omogućen je pešački pristup svakoj od apartmanskih jedinica.

Zelene površine:

Sve ostale površine su već ili su planirane za ozelenjavanje

NAMENA POVRŠINA	Bruto m^2	m^2pod objektom
Pod objektima Stambeni objekat sa 4 apartmana	284	284
Saobraćajne površine -Kolski prilazi -Pešačke staze i platoi -Parking	639 393 170	
Zelene površine -Zelene površine	1536	

indeks zauzetosti=(284/ 2099) x 100 = 13,5%
Indeks izgrađenosti=284/2099 = 0,13

USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

1.Stambeni objekat sa 4 apartmanske jedinice

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 životnusredinu i osnovnu namenu.

Položaj objekta na građevinskoj parceli:

- Definisan je građevinskom linijom

Veličina objekta: - Okvirna veličina objekata data grafičkim prilogom

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

Tip izgradnje: slobodnostojeći objekat sa 4 apartamaske jedinice

Spratnost: P+0,

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

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

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

Programski sadržaj objekta:

-ulazni deo

- dnevni boravak, trpezarija, kuhinja

- kupatilo

- sobe

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

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

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

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

Arhitektura i obrada ovih objekata moraispoštovati autentičnost cele lokacije

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

2. Plato

Namena objekata: - površina za okupljanje, odmor I rekreaciju

Prateće namene : - sve neophodno u svrhu funkcionisanja osnovne namene

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

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

Programski sadržaj objekta:

- prostor za okupljanje i opuštanje

- otvorene terase, klupe

SAOBRAĆAJNO REŠENjE

Pristup kompleksu

Prilaz kompleksu će se ostvariti preko novoprojektovane kolske saobraćajnice širine 5,5m, a sve u okviru kp br 4247/1.

Interne saobraćajnice:

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

Parkiranje

U okviru kompleksa obezbeđen je parking prostor za 5 vozila - po jedno parking mesto za svaki apartman + jedno mesto.

REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENjE

Urbanističkim projektom se uz gornju severo zapadnu granicu planira uvođenje interne saobraćajnice koja obezbeđuje direktan pristup turističkom komleksu.

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

UREĐENjE SLOBODNIH POVRŠINA

Uređenje celog kompleksa usklađeno je sa namenom i uslovima terena.

Planom nivelacije uglavnom je praćena postojeća konfiguracija terena.

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

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

Pešačke prilazi

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

Pešačko kolski prilazi

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

Zelene površine

Oko 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 stabala.
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.

Materijalizacija parkinga je planirana sa raster pločama i travnatim zasadom.

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

Ograđivanje

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

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

USLOVI PRIKLjUČIVANjA NA INFRASTRUKTURNE OBJEKTE

VODOVOD I KANALIZACIJA

Javno komunalno preduzeće ,,Vrela" Sjenica izdalo je Uslove broj 989/25 od 22.05.2025. godine u kojima je definisano da:

- Na kp br. 4247/1 KO Sjenica na kojima je predviđena izgradnja objekata turističke namene - na tom prostoru ima izgrađena vodovodna mreža profila 6/4 polietilen u ulici Vidikovac (kp br 4339/1 KO Sjenica). Prosečna dubina na kojoj se nalaze vodovodne instalacije iznosi oko 90cm. Prosečan pritisak vodovodne mreže na predmetnoj deonici iznosi oko 1-2 bara.

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

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

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 Prethodnim uslovima EPS Distribucije, Elektrodistribucija Čačak broj 8E.1.1.0.-D.07.06-191163-25. od 22.05.2025. godine..potrebno je izvesti radove prema tehničkim uslovima I propisima prema izdatim uslovima.

Telekomunikacija:

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

10. USLOVI I MERE ZAŠTITE I OČUVANJA ŽIVOTNE SREDINE

ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA

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

ZAŠTITA OD POŽARA

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

U toku projektovanja i izvođenja radova pridržavati se u svemu:

- Zakona o zaštiti od požara (,,Sl. Glasnik RS,, br. 111/09 i 20/15)

- Pravilnika o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe zavatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (,,Sl. List SRJ,, br. 81/1995)

- Pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona (,, Sl. ListSFRJ,, br. 53/88, 54/88 i 28/95)

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

- Pravilnika o tehničkim normativima za stabilne instalacije za dojavu požara

(,,Sl. List SRJ,, br. 87/1993)

- Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja

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

ZAŠTITA OD ZEMLjOTRESA

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

pravilnika o seizmičnim dejstvima na konstrukcije:

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

2. Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkimpodručjima (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 useizmičkim područjima (1986.) nacrt.

SAKUPLjANjE I ODNOŠENjE ČVRSTOG OTPADA

Obavezno je organizovanje sakupljanja smeća i odvoženja na određenu deponiju.Položaj kontejnera i kanti sa otpadom i uređenje za to planiranog prostora definisatiprojektima 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 položajuu kome je otkriven.

ZAŠTITA PRIRODE

Formiranje kompleksa i izgradnja objekata u njemu zasnovana je na očuvanju i afirmacijikarakterističnih prirodnih elemenata u slici predela, odnosno vidika.Predmetno područje ne nalazi se unutar zaštićenog prirodnog dobra za koje jesproveden ili pokrenut postupak zaštite, ne nalazi se u prostornom obuhvataekoloških mreža, niti u prostoru evidentiranih prirodnih dobara.Investitor je u obavezi da o eventualnom nalazu geoloških ili paleontološkihdokumenata (fosili, minerali, kristali....) koja bi mogla predstavljati zaštićenuprirodnu 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 zaštitiprirode.

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 ovogUrbanističkog projekta

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

Odgovorni urbanista:

Rejhan Tandirović dia

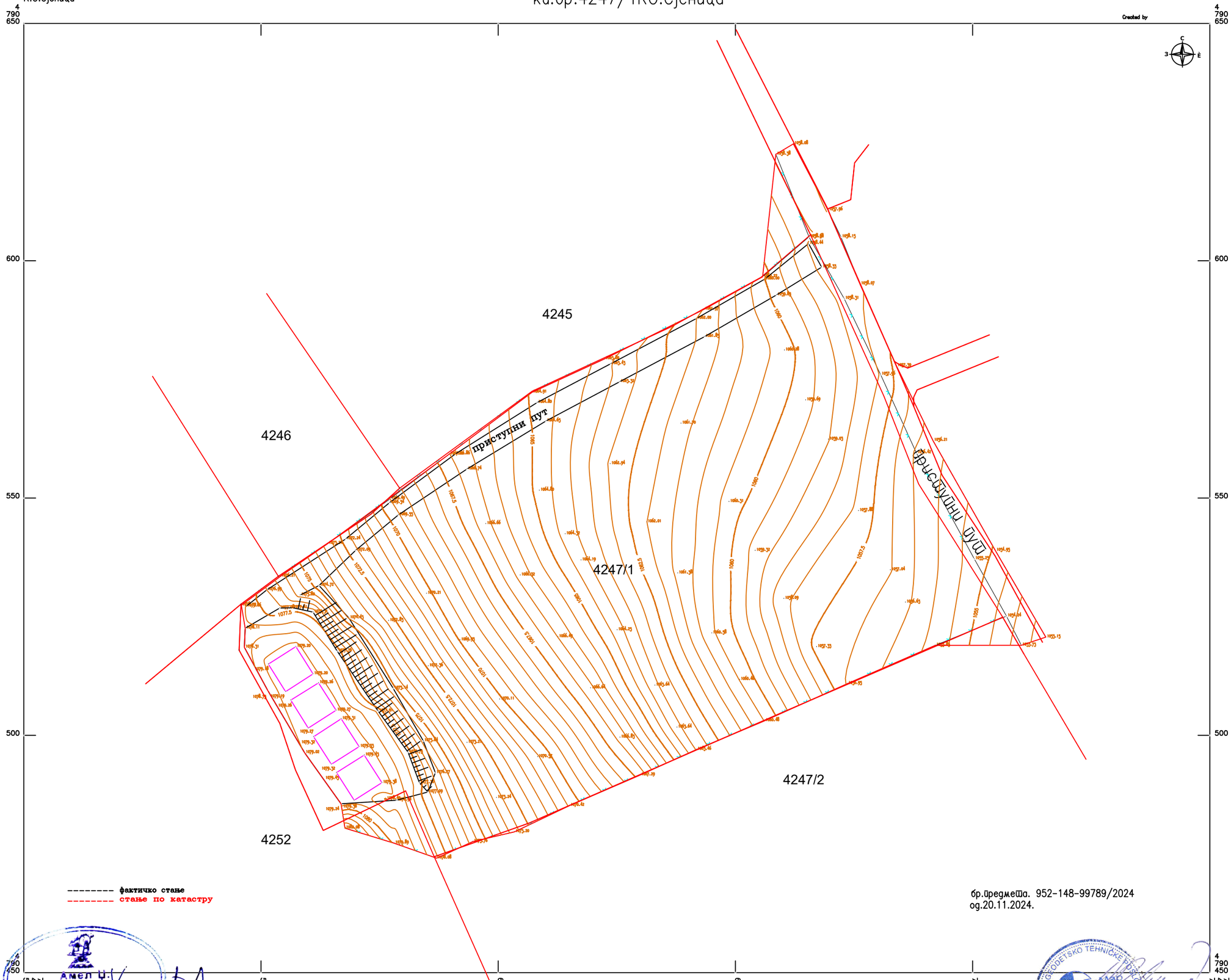
B. GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА СЈЕНИЦА
К.О.Сјеница

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

кū.бр.4247/1КО.Сјеница



бр.предмета. 952-148-99789/2024
од.20.11.2024.

РАЗМЕРА 1:500

Израдио:
ГеоМар

Амел Ц. Хурић
Мост инж. геодез.
01036715
Лиценца број 01036715

LEGENDA:

- GRANICA građevinske parcele
- G.P. 1/1 - BROJ građevinske PARCELE
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- VIKENDICA TIP1
- staze-kamene ploce
- granica obuhvata plana

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

br.predmeta. 952-148-99789/2024
od.20.11.2024.

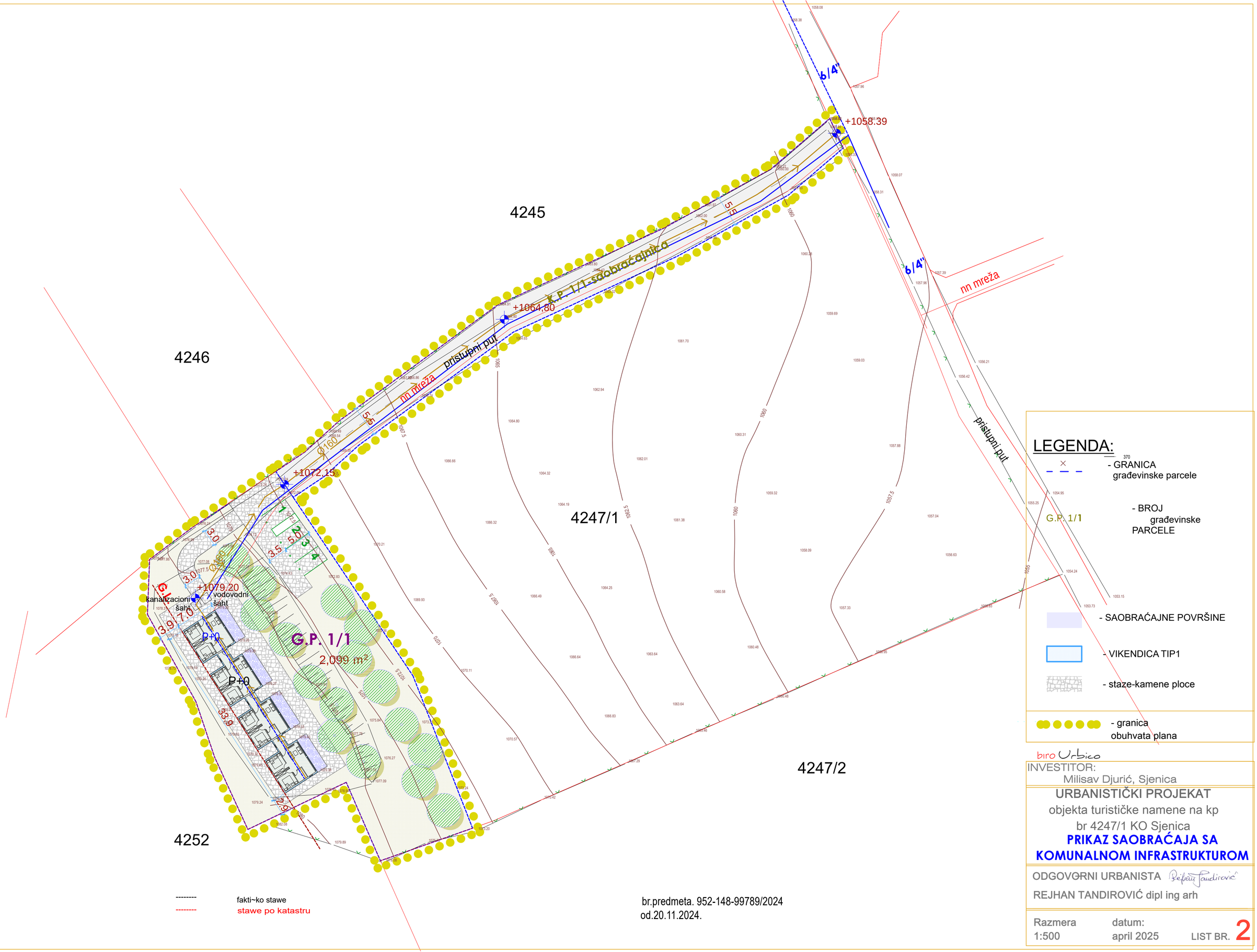
biro Urbico

INVESTITOR:
Milisav Djurić, Sjenica

URBANISTIČKI PROJEKAT
objekta turističke namene na kp
br 4247/1 KO Sjenica
REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE

ODGOVORNI URBANISTA
REJHAN TANDIROVIĆ dipl ing arh

Razmera 1:500
datum: april 2025
LIST BR. 1



br.predmeta. 952-148-99789/2024
od.20.11.2024.

biro Urbico

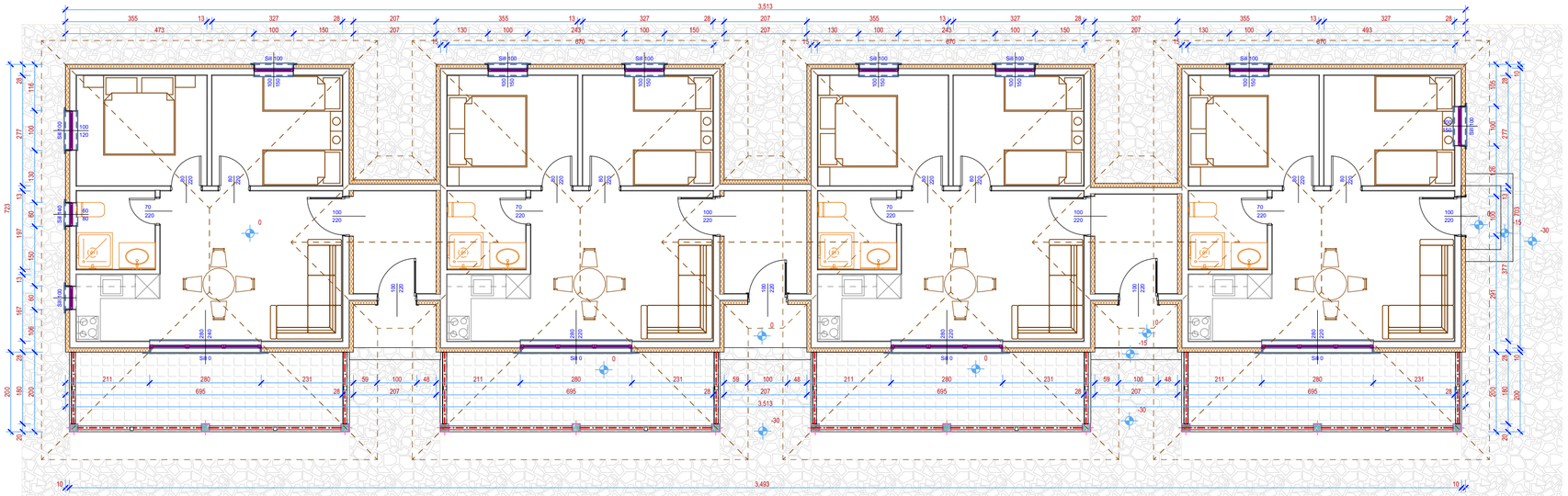
INVESTITOR:
Milisav Djurić, Sjenica

URBANISTIČKI PROJEKAT
objekta turističke namene na kp
br 4247/1 KO Sjenica

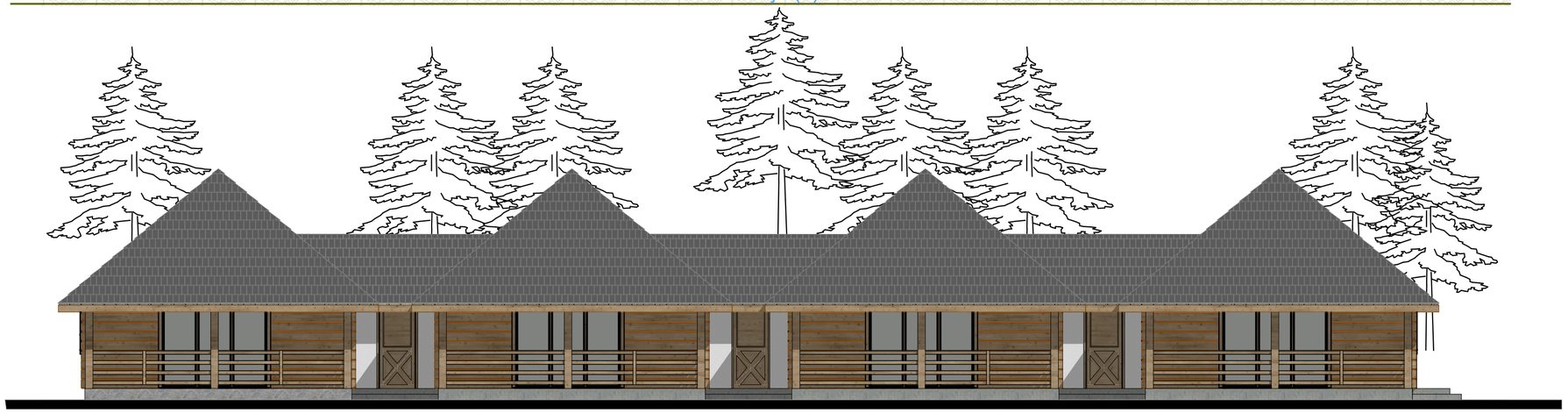
PRIKAZ SAOBRAĆAJA SA KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM

ODGOVORNI URBANISTA Rejhan Tandirović
REJHAN TANDIROVIĆ dipl ing arh

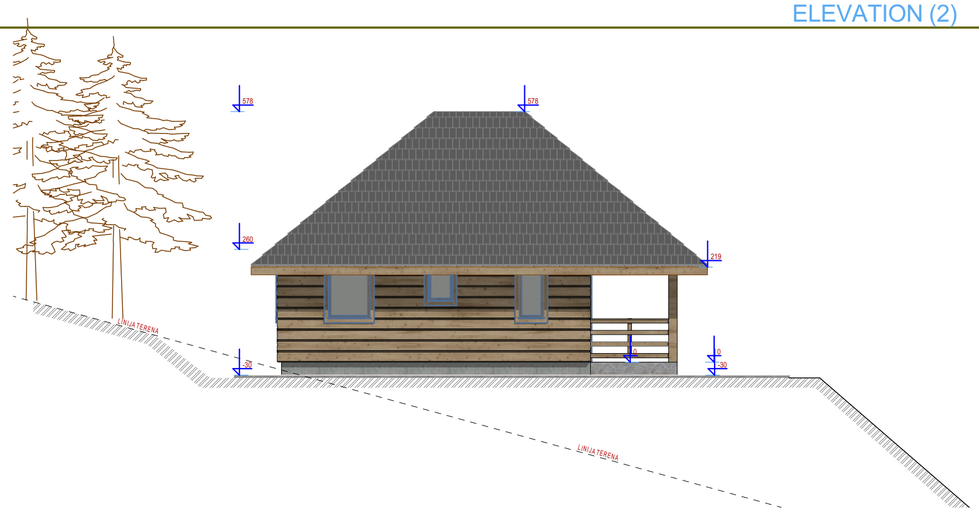
Razmera 1:500 | datum: april 2025 | LIST BR. 2



1 Prizemlje (3) 1:100



2 ELEVATION (2) 1:100



3 1:100

biro Urbico

INVESTITOR:
Milisav Djurić, Sjenica

URBANISTIČKI PROJEKAT
objekta turističke namene na kp
br 4247/1 KO Sjenica

IDEJNO REŠENJE-STAMBENOG OBJEKTA sa 4 apartmana

ODGOVORNI URBANISTA
REJHAN TANDIROVIĆ dipl ing arh

datum:
april 2025

LIST BR. 3

Analitičko geodetske tačke GP1

1	X=7418545.78	Y=4790527.64
2	X=7418553.66	Y=4790533.51
3	X=7418568.06	Y=4790543.17
4	X=7418571.12	Y=4790538.60
5	X=7418592.26	Y=4790507.09
6	X=7418602.78	Y=4790480.20
7	X=7418586.51	Y=4790474.43
8	X=7418580.48	Y=4790488.29
9	X=7418563.12	Y=4790479.97
10	X=7418557.26	Y=4790492.71
11	X=7418553.97	Y=4790502.50
12	X=7418545.39	Y=4790517.93

Analitičko geodetske tačke KP1-saobraćajnice

3	X=7418568.06	Y=4790543.17
13	X=7418573.19	Y=4790546.61
14	X=7418579.23	Y=4790552.08
15	X=7418607.16	Y=4790572.52
16	X=7418636.58	Y=4790586.14
17	X=7418645.15	Y=4790590.90
18	X=7418655.41	Y=4790596.52
19	X=7418665.83	Y=4790605.47
20	X=7418668.20	Y=4790600.26
21	X=7418658.56	Y=4790591.98
22	X=7418639.25	Y=4790581.33
23	X=7418609.97	Y=4790567.76
24	X=7418582.71	Y=4790547.81
25	X=7418576.59	Y=4790542.27
4	X=7418571.12	Y=4790538.60

LEGENDA:

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

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

br.predmeta. 952-148-99789/2024
od.20.11.2024.

biro Urbico

INVESTITOR:
Milisav Djurić, Sjenica

URBANISTIČKI PROJEKAT
objekta turističke namene na kp
br 4247/1 KO Sjenica

PLAN PARCELACIJE

ODGOVORNI URBANISTA
REJHAN TANDIROVIĆ dipl ing arh

Razmera 1:500
datum: april 2025
LIST BR. 4

C. DOKUMENTACIJA PROJEKTA

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

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE
POSLOVE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
BROJ: 07-353-194/2024
DATUM: 02.11.2024. god
SJENICA

Na osnovu **čl. 53** ***Zakona o planiranju i izgradnji*** *("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21)*, **čl.4 i 5** ***Pravilnika o sadržini informacije o lokaciji i o sadržini lokacijske dozvole*** *(„Sl.gl. RS", br. 3/2010)*, kao i na osnovu ***Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju*** *(„Sl.Gl.RS" br.22/15)*, Odjeljenje za urbanizam i imovinsko-pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica, izdaje

INFORMACIJU O LOKACIJI

SA MOGUĆNOSTIMA I OGRANIČENJIMA PARCELACIJE I IZGRADNJE
TURISTIČKIH OBJEKATA

PODNOSILAC ZAHTEVA: .....- **ĐURIĆ MILISAV;**
BROJ KATASTARSKE PARCELE: ..... - **K.P. 4247/1, K.O.SJENICA;**
MJESTO:..... - **ul.Zmaja od Bosne bb, opština Sjenica**;

1) PLANSKI DOKUMENT na osnovu kojeg se izdaje ***Informacija o lokaciji:*** .....- **4.IZMENE I DOPUNE PGR-e SJENICE** („Opšt.sl.gl.", br. 24/23, usvojen 06.11.2023.)
.....- **PROSTORNI PLAN OPŠTINE Sjenica** (Opšt.sl.gl. 7/2013, usvojen 08.11.2013.)
2) CELINA, ODNOSNO ZONA u kojoj se nalazi parcela: .....**- BLOK 3.13, 4.IZMENA i DOPUNA PGR-e Sjenice;**
3) NAMENA ZEMLJIŠTA:..... - **STANOVANJE U POLJOPRIVREDI / POLJOPRIVREDNE POVRŠINE;**
4) REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA: ..... **– na 5m od REGULACIONE LINIJE SAOBRAĆAJNICE;**
5) PRAVILA GRAĐENJA I PARCELACIJE: IZVOD IZ **4. ID PGR-a Sjenice:**

Poljoprivredne površine

U okviru obuhvata plana zauzima značajnu površinu i namijenjena je organizaciji isključivo poljoprivrede sa mogućnošću unapređenja i gradnje objekata u funkciji poljoprivredne proizvodnje.

Na poljoprivrednim površinama je moguća izgradnja mini farmi, mini mlekara ili drugih sadržaja kompatibilnih sa poljoprivredom i stanovanjem sa poljoprivredom sa kojim su ove zone u neposrednom kontaktu.

Dozvoljava se izgradnja slobodnostojećih objekata koji su namenjeni stanovanju, kao i pomoćni objekti u funkciji obavljanja poljoprivrednih aktivnosti.

Za objekte za koje je to propisano posebnim zakonom mora se uraditi prethodna analiza uticaja na životnu sredinu i propisati mjere zaštite i uklapanja u okolne funkcije.

- ***Stanovanje u poljoprivredi***

Na površinama opredeljenim za stanovanje u poljoprivredi 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, socijalna zaštita i sl.

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.

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. Uz glavne putne pravce moguće je organizovati i benzinske pumpe i servise kao i druge objekte putne infrastrukture.

Na atraktivnim lokacijama se mogu naći objekti u funkciji turizma.

I) **Pravila u pogledu veličine parcele, stepenu zauzetosti i izgrađenosti parcele, uslova za ograđivanje, kao i obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje**

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.

Deoba i ukrupnjavanje građevinske parcele

- Građevinska parcela može se ukrupniti preparcelacijom i može se deliti parcelacijom ili preparcelacijom do minimuma utvrđenog ovim planom.

- Minimalna površina novoformirane parcele treba da bude: za izgradnju slobodnostojećeg objekta **300m²**, ukoliko se u okviru parcele organizuje poljoprivredno domaćinstvo sa stambenim i ekonomskim dvorištem stambeno dvorište može biti do **600m².**
- Maximalni dozvoljeni indeks zauzetosti parcele iznosi : **0,6 (60%) i to:** stambeno dvorište 0.3 i ekonomsko 0.3;
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je **65%** (računajući objekat i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).
- Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 35%**.
- Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena koji ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele ukoliko su namenjeni za smeštanje pomoćnih prostorija ili garažiranje vozila.
- Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do 1,4m visine od kote trotoara ili zidanom ogradom do visine od 0,9m, a ukoliko se na parceli organizuje proizvodnja - u skladu sa propisima za tu vrstu delatnosti. 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.
- Za svaku građevinsku parcelu u okviru namene mora se obezbediti kolski i pešački prilaz sa javne površine namenjene za saobraćaj. Kolski prilaz parceli koja nema direktan pristup javnoj saobraćajnici je minimalne širine 3,5m. Ukoliko se formira više parcela širina pristupne saobraćajnice je **min 5m**. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5m.

II) **Pravila u pogledu položaja objekata na parceli i udaljenja od susednih**

- Najmanja dozvoljena udaljenost slobodnosojećeg objekta od granice susedne parcele je 1,5 m.

III) **Građevinska linija**

- Građevinske linije su definisane Četvrtim Izmenama Plana Generalne Regulacije i to za ovu lokaciju na 5m u odnosu na regulativu ulice. (graf.prilog). Prema ulici mora biti organizovano stambeno dvorište,a nikako ekonomsko, dok se ekonomskom dvorištu mora obezbediti pristup sa javne površine.
- Novi objekti se mogu postavljati **na** ili **iza** zadate građevinske linije.

IV) **Dozvoljena spratnost i visina objekata** Zona **3.13;**

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata stambenog dvorišta je **P+2** odnosno tri vidne nadzemne etaže, na nagnutom terenu, dok je maksimalna dozvoljena spratnost objekata u okviru ekonomskog dvorišta P.
- Prema Prostornom Planu opštine Sjenica pravila građenja za turističke objekte data su u delu 2.1.6 *Pravila uređenja i građenja objekata turističke namene,* tako da stoji:
- minimalna površina građevinske parcele je **8,0 ari;**
- preporučuje se izgradnja dva tipa novih objekata u funkciji ruralnog turizma: „gostinske smeštajne jedinice" kao osavremenjeni oblik vajata (optimalno 38 m² za dve sobe sa po tri ležaja i zajedničkim kupatilom i, po mogućnosti, sa zasebnim ulazom) i „gostinske kuće" (optimalno 50–60 m² za objekat sa dve sobe sa po tri ležaja, dnevnim boravkom i kupatilom);
- primenjuju se pravila za spoljni izgled objekta utvrđena u delu 2.1.4.9;
- maksimalna visina novog i rekonstruisanog objekta je **7,0 m** (od kote prizemlja do slemena);

2.1.4.9. Spoljni izgled objekta

Spoljni izgled svih postojećih i novih objekata usaglašava se sa arhitekturom tradicionalnog narodnog graditeljstva na području opštine. Posebni zahtevi gradnje su:

- postavljanje objekta u skladu sa morfologijom terena, koja ne remeti drastično postojeću nivelaciju;
- volumen i gabarit objekta prilagoditi uslovima okruženja, vodeći računa o očuvanju autentičnosti predela kojem se objekat gradi;
- primenjeni materijali za obradu fasade moraju biti prirodni i mogu se primeniti: drvo, malterisana fasada kamen;
- preporučuje se četvorovodan krov sa nagibom do 45%, a najmanji dozvoljeni ugao je 25 stepeni. Preporučuje se crep za krovni pokrivač. Naročito se preporučuje upotreba nadstrešnica u funkciji naglašavanja autohtone arhitekture. Ispadi streha treba da budu najmanje 1,0 m, zbog zaštite objekta od snegova;
- maksimalni erkeri i ispadi na objektima mogu da budu do 1,20 m, na visini od minimum 3,0 m od terena Ukoliko je erker veći od ove dimenzije, usklađuje se prema građevinskoj liniji, odnosno granici parcele;
- zidovi podrumskih etaža, suterena ili podzida koji su vidni, obrađuju se oblogom od kamena. Nije dozvoljena upotreba betonskih zidova kao završne obloge;
- obavezna je toplotna izolacija novih i rekonstruisanih objekata po spoljnjem omotaču (fasada, pod i krov) unutrašnje stepenište u spratnim objektima;
- svaka afirmacija stvaranja arhitektonske autentičnosti, bazirane na građevinskoj tradiciji podneblja je preporučljiva.

6) USLOVI PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU:

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE: Parcela K.P. 4247/1, k.o. Sjenica ima direktan pristup na javnu saobraćajnicu sa severo-istočne strane – koja predstavlja javnu saobraćajnicu u svojini opštine Sjenica, po Planskom dokumentu spada u OSTALE ULICE. Za nove planirane parcele MORA SE obezbediti širina od minimalno 5m za pristupnu saobraćajnicu.

Za novoprojektovane saobraćajnice, obavezno priložiti IZJAVU / SGLASNOST kojom se investitor neopozivo odriče dela svojih katastarskih parcela u korist opštinskih puteva.

Takođe je potrebno na delu novoprojektovanih saobraćajnica dužih od 60 m, na pogodnom mestu predvideti okretnicu.

- Uslovi za priključenje na komunalnu infrastrukturu: Za objekte koji se predviđeju prema uslovima nadležnih institucija.
- Na elektrodistributivnu mrežu- prema uslovima nadležne ETD
- Na TT mrežu - prema uslovima nadležnog „Telekoma Srbija".

U konkretnom slučaju prilikom izrade URBANISTIČKOG PROJEKTA pristup kompleksu će se ostvarivati direktno sa K.P. 4247/1, dok će se unutar kompleksa slobodno formirati interna saobraćajnica sa parking prostorima i centralnim trgom. Pristup na put, odnosno deo parcele koji će se izdvojiti za put, MORA biti jasno definisan u okviru Urbanističkog projekta.

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

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

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

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

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

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

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

Urbanistički projekat uraditi u analognom i digitalnom obliku i dostaviti ovom odeljenju na upućivanje u dalju zakonsku proceduru.

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

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

dostaviti: - podnosiocu zahteva

- arhivi

Obrađivač predmeta:
Avdić Adelina, dipl.inž.arh.

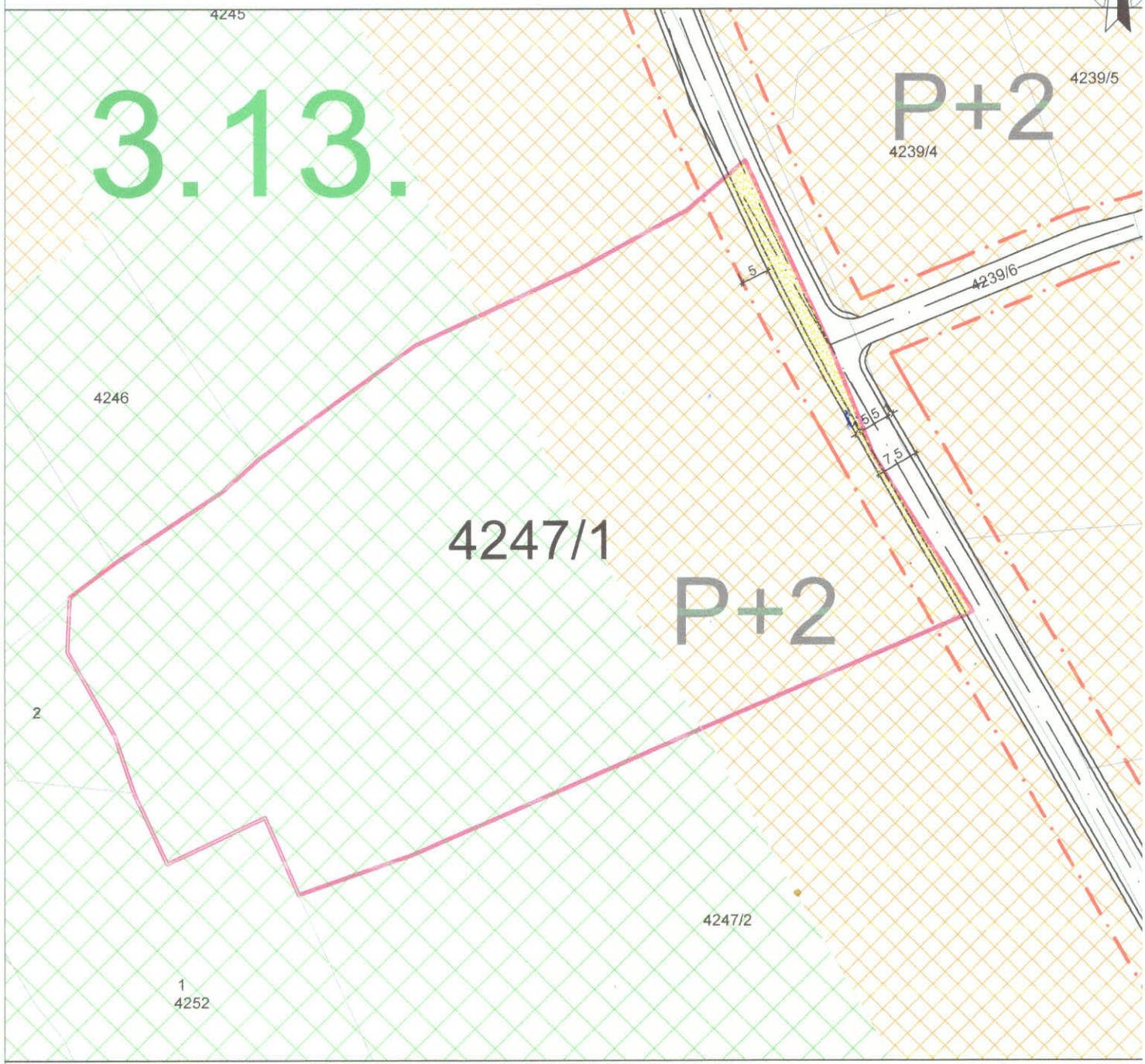
RUKOVODILAC ODJELJENJA:
Karišik Osman dipl.prav.

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE
POSLOVE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
BROJ: 07-353-194/2024
DATUM: 02.11.2024. god
SJENICA

INFORMACIJA O LOKACIJI- GRAFIČKI PRILOG
ZA KAT.PARCELE: 4247/1, KO SJENICA
PODNOSILAC ZAHTJEVA: ĐURIĆ MILISAV
MESTO: krak ul. Zmaja od Bosne, bb, Sjenica

11 193 m²

R 1 : 1000



LEGENDA:

- KATASTARSKE PARCELE
- STANOVANJE U POLJOPRIVREDI
- POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- PREDMETNA PARCELA
- DEO PARCELE KOJI ĆE SE IZUZETI ZA REGULACIJU SAOBRAĆAJNICE
- GRANICE URBANIH BLOKOVA
- 3.13 NUMERACIJA BLOKOVA
- SABIRNE ULICE
- OSTALE ULICE
- GRAĐEVINSKE LINIJE
- P+2 DOZVOLJENA SPRATNOST

OBRAĐIVAČ:
Avdić Adelina, dipl.inž.arh.

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
Karišik Osman, dipl.pravnik

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 24.7.2025. 7:43:34

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**acbfaa90-01cd-4339-b72b-95e2842a95ce**
Матични број општине:	71072
Општина:	СЈЕНИЦА
Матични број катастарске општине:	739715
Катастарска општина:	СЈЕНИЦА
Датум ажурности:	23.07.2025. 13:34
Служба:	СЈЕНИЦА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	РАДИШИЋА БРДО
Број парцеле:	4247/1
Површина m²:	11193
Број извода (*):	6198

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЊИВА 3. КЛАСЕ
Површина m²:	11193

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЂУРИЋ (МИЛИСАВ) ВАЛЕНТИНА
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	ЂУРИЋ (ТОМИСЛАВ) МИЛИСАВ
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Ранији број листа непокретности.

JAVNO KOMUNALNO PREDUZEĆE "VRELA " SJENICA

UL. RIFATA BURDŽEVIĆA TRŠA BB

PIB: 100946072; MAT.BR. 07175213; TEL:020/744-929

ZAVODNI BROJ: 989/25

DANA: 22.5.2025.

Predmet: Odgovor na zahtev br.922/25 od 12.5.2025. za izdavanje tehničkih uslova za mogućnost priključenja na komunalnu infrastrukturu , a u cilju izrade I odobrenja urbanističkog projekta za uređenje I izgradnju objekta na kat.parceli br. 4247/1 KO Sjenica

Podnosilac zahteva: **Đurić Milisav**

Odgovorni projektant-urbanista: **Rejhan Tandirović arh**

-Stambeni Objekat spratnosti P+0

-Broj katastarske parcele:4247/1

-Katastarska opština: Sjenica

Tehnička služba JKP ,, Vrela'' Sjenica razmotrila je priloženu dokumentaciju I na osnovu svega izdaje sledeće:

1. **Vodovodna mreža**

JKP ,, Vrela'' Sjenica poseduje vodovodnu mrežu profila 6/4' polietilen u ulici Vidikovac (kat.parcela br. 4339/1 k.o. Sjenica). Prosečna dubina na kojoj se nalaze vodovodne instalacije iznosi oko 90cm. Prosečan pritisak vodovodne mreže na predmetnoj deonici iznosi oko 1-2 bara. Sastavni deo ovih tehničkih uslova jeste grafički deo. Takođe napominjemo da naša opština ne poseduje katastar podzemnih instalacija tako da podaci iz grafičkog dela dokumentacije nisu 100% precizni.

2. **Fekalna Kanalizaciona mreža**

JKP ,, Vrela'' Sjenica ne poseduje fekalnu kanalizacionu u delu grada gde će se graditi navedeni objekat, niti je planirana izgradnja iste.

3. **Kišna kanalizaciona mreža**

JKP ,, Vrela'' Sjenica ne poseduje fekalnu kanalizacionu u delu grada gde će se graditi navedeni objekat, niti je planirana izgradnja iste.

Prilog:

Situacija sa ucrtanim podacima

U Sjenici,

22.5.2025.

Za JKP Vrela

V.D. Direktora Nermin Ljajić

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: ЗЕ 1.1.0-D 07 06-191163-25

Ваш број:

Чачак, 22.05.2025

ЂУРИЋ МИЛИСАВ

ЗМАЈА ОД БОСНЕ бр. ББ

36310 СЈЕНИЦА

ПРЕДМЕТ: **Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу** (парцела бр. 4247/1 на К.О. Сјеница 1), СЈЕНИЦА, ЗМАЈА ОД БОСНЕ ББ

Поводом Вашег захтева, наш број ЗЕ 1.1.0-D 07 06-191163-25, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 4247/1 на К.О. Сјеница 1), СЈЕНИЦА, ЗМАЈА ОД БОСНЕ ББ, обавештавамо Вас следеће:

На удаљености од 300м пролази 10кV вод "Сјеница 1 – Баре" - са надземним 1kV водом из МБТС 10/0,4kV "Краља Петра " изграђен голим проводником Ал-че уже 4x70мм^2 (мешовити вод) .

Трошкове постављања електроенергетског објеката као и трошкове градње у складу са чл.217 Закона о енергетици (Сл.гласник РС бр.145/14) сноси инвеститор објекта .

Додатни услови за извођење радова на изградњи објекта

-Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.

-Најкасније осам дана пре почетка било каквих радова у близини електроенергетских објеката инвеститор је у обавезни да се у писаној форми обрати Служби за припрему и надзор одржавања „Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Чачак у Чачку-Погон Сјеница, у коме ће навести датум и време почетка радова, одговорно лице за извођење радова и контакт телефон.

-Обавезује се инвеститор да уколико приликом извођења радова наиђе на подземне електроенергетске објекте, одмах обавести Службу за припрему и надзор одржавања „ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Чачак у Чачку-погон Сјеница.

-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.

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 * 67

Директор огранка

мр Стојан Васовић дипл.ел инж

ПИБ 100487107

Матични бр. 37051468

Електродистрибуција Србије д.о.о. * Београд * 100