

Захтев за спровођење иницијативе За урбанизацију земљишта на Старој планини

ПРИМА: 1. Ј.П. Стара планина, Милоша Обилића бр.1, Књажевац
2. Скупштина Општине Књажевац

Предмет: Покретање иницијативе за урбанизацију земљишта на Старој планини

Поштовани, власник сам 14 хектара земљишта на Старој планини, стим што са пријатељима обухватам око 20 хектара, а од тога око 14 хектара у близини Јабучког Равништа.

Овом иницијативом желим да на три локације урбанизујем следеће парцеле:

1. Локација БРОД.

К.О.Ћуштица 359, 360, 364, 365, 319, 320, 373, 374, 315, 318, 333, 334, 335, 336, 337 (око 5 хектара).

Прва локација је удаљена око 1.500м од Јабучког Равништа и налази се на путу Ћуштица-Јабучко Равниште. Ова локација се налази поред самог пута, на сунчаној је страни орјентисана, терен је махом раван и погодан за градњу, локацију у доњем делу пресеца и далековод који води струју ка Јабучком Равништу и са локације се пружа веома леп поглед.

На овој локацији заједно са мојим партнерима и сувласницима планирам да:

- Урадим геодетску ситуацију терена
- Кренем у израду идејног Урбанистичког плана за дотичну локацију којим бих предвидео око 25% земљишта као зелени гранични појас и за инфраструктуру под којом подразумевам путеве, паркинге и тротоаре.
- Одрадим парцелацију терена на мање парцеле од по 6 ари што би чинило око 60 парцела.
- На тих 60 парцела би предвидео око 55 парцела за приватне викенд куће и 5 парцела за комерцијалне објекте.
- Приватне викенд куће би биле апартманског типа ПР+ПК, тј. у основи би имале око 100м² са истим толиким поткровљем, осим у случају где има нагиба терена где би у том случају сутерен била гаража.
- Парцеле са комерцијалним објектима би имале продавнице, wellness центар, ски сервис, ресторан, мењачницу, интернет центар и дечије игралиште.
- Сви изграђени садржаји не би прелазили 15% изграђености на самој локацији док би све остало била зелена површина са адекватним растињем, тј. зелена површина би преовладала на преко 4 хектара од укупне површине.
- Постоји могућност проширења локације.

2. Локација ОРЛОВ КАМЕН,

К.О.Ћуштица 3873, 3875/1, 3886, 3884, 3939, 3876, 3878 (око 5.5 хектара)

Друга локација се налази испод Орловог камена. Удаљена је око 400м од највише тачке Јабучког Равништа (малог брдашца које гледа ка Пироту). Локација је идеална за градњу. Скоро је равна, окренута ка сунчаној страни, пружа се феноменалан поглед са локације и постоји могућност за проширење саме локације.

На овој локацији заједно са мојим партнерима и сувласницима планирам да:

- Урадим геодетску ситуацију терена
- Кренем у израду идејног Урбанистичког плана за дотичну локацију којим бих предвидео око 20% земљишта као зелени гранични појас и за инфраструктуру под којом подразумевам путеве, паркинге и тротоаре.
- Одрадим парцелацију терена на мање парцеле од по 6 ари што би чинило око 70 парцела.
- На тих 70 парцела би предвидео око 65 парцела за приватне викенд куће и 5 парцела за комерцијалне објекте.
- Приватне викенд куће би биле апартманског типа ПР+ПК, тј. у основи би имале око 100м² са истим толиким поткровљем, осим у случају где има нагиба терена где би у том случају сутерен била гаража.
- Парцеле са комерцијалним објектима би имале продавнице, wellness центар, ски сервис, мењачницу, интернет центар и дечије игралиште.
- Сви изграђени садржаји не би прелазили 20% изграђености на самој локацији док би све остало била зелена површина са адекватним растињем, тј. зелена површина би преовладала на преко 4 хектара од укупне површине.
- Парцела која се налази на самој ивици ове локације је идеална за панорамски ресторан, који би личио на средњовековни замак и био понос Старе планине.
- На једној од парцела би направили цркву која би била у складу са амбијентом.

3. Локација БРЕЗЕ,

К.О.Ћуштица 286, 287/1, 264, 265 (око 3.5 хектара)

Трећа локација се налази на путу Ћуштица-Јабучко Равниште на неких 800м од Јабучког Равништа, поред самог пута. Ова локација је окренута ка сунчаној страни, има прелеп поглед, у благом је паду и у доњем делу пролази далековод.

На овој локацији планирам да:

- Урадим геодетску ситуацију терена
- Кренем у израду идејног Урбанистичког плана за дотичну локацију којим бих предвидео око 20% земљишта као зелени гранични појас и за инфраструктуру под којом подразумевам путеве, паркинге и тротоаре.
- Одрадим парцелацију терена на мање парцеле од по 6 ари што би чинило око 45 парцела.
- На тих 45 парцела би предвидео око 40 парцела за приватне викенд куће и 5 парцела за комерцијалне објекте.
- Приватне викенд куће би биле апартманског типа ПР+ПК, тј. у основи би имале око 100м² са истим толиким поткровљем, осим у случају где има нагиба терена где би у том случају сутерен била гаража.
- Парцеле са комерцијалним објектима би имале продавнице, wellness центар, ски сервис, мењачницу, интернет центар и дечије игралиште.
- Сви изграђени садржаји не би прелазили 25% изграђености на самој локацији док би све остало била зелена површина са адекватним растињем, тј. зелена површина би преовладала на преко 2,5 хектара од укупне површине.
- Једна од парцела би представљала МУЗЕЈ на отвореном, што би отприлике значило да би ту били аутентични објекти са аутентичним покућством и свим осталим елементима једног домаћинства.

БИЗНИС ПЛАН

У цео овај посао кренуо сам као велики заљубљеник у природу, скијање и планину уопште. Први пут сам дошао на Стару планину пре неких 5 година сасвим случајно и одмах сам увидео лепоту природе и сав потенцијал Старе планине и почео да инвестирам.

Затим сам почео да доводим своје пријатеље и пословне сараднике на Стару планину да и они инвестирају као и сви остали инвеститори који се јаве на мој веб сајт www.planina.net ! До сада сам успео да доведем пословне људе из света туризма, привреде, производње здраве хране, као и љубитеље планине који би правили своје куће за одмор на Старој планини.

Самим тим мој план је следећи:

На првој локацији имам око 50% земљишта у свом власништву док других 50% поседују моји пријатељи који су иначе јаки предузетници и који су сасвим вољни да инвестирају у смештајне капацитете.

Планирам да својих 30% земљишта продам на тржишту и да тај новац реинвестирам у смештајне капацитете на самој локацији на преосталих 20% локације. Такође, моја фирма би се бавила одржавањем викенд кућа, зеленила, чистоће локације, паркинг простора, грејања.

На другој локацији имам око 70% земљишта у мом власништву док других 30% припада мојим пријатељима, такође предузетницима који би инвестирали у смештајне капацитете.

Планирам да својих 40% земљишта продам на тржишту и да тај новац такође реинвесторам у смештајне капацитете на самој локацији на преосталих 30% локације. Такође, моја фирма би се бавила одржавањем викенд кућа, зеленила, чистоће локације, паркинг простора, грејања.

На трећој локацији имам око 70% земљишта у мом власништву док осталих 30% поседују моји пријатељи.

Планирам да својих 20% земљишта продам на тржишту и да тај новац такође реинвесторам у смештајне капацитете на самој локацији на преосталих 50% локације. Такође, моја фирма би се бавила одржавањем викенд кућа, зеленила, чистоће локације, паркинг простора, грејања.

Желим да нагласим да би викенд куће биле типске (2 до 3 врсте највише) и да би се радиле од природних материјала (дрво и камен) са шиндром као покривачем. Такође, планирао сам и имплементацију Viessmann соларних система за грејање са коефицијентом потрошње од 1:4 у свим објектима као и за загревање топле воде, а све у циљу уштеде елек.енергије и заштите животне средине.

Предрачунска цена викенд кућа би била око 50.000 € по викенд кући, стим што би оне сачињавале 4 одвојене целине од 50м².

1.локација би имала око	450 кревета.
2.локација би имала око	520 кревета
3.локација би имала око	320 кревета
УКУПНО:	1.290 кревета

А: Цена смештајних капацитета по локацијама:

1. локација 55 викенд кућа	x	50.000 €	=	2.750.000 €
2. локација 65 викенд кућа	x	50.000 €	=	2.600.000 €
3. локација 40 викенд кућа	x	50.000 €	=	3.250.000 €
УКУПНО:				8.600.000 €

Б: Цена комерцијалних објеката по локацијама:

1. локација - око	400.000 €
2. локација - око	600.000 €
3. локација - око	350.000 €
УКУПНО:	1.350.000 €

В: Цена инфраструктурних објеката по локацијама:

Ови трошкови би се установили након консултација са општином и осталим институцијама и онда би били подељени у односу на смештајне јединице на самој локацији на терену.

А + Б + В = ? (приближно око 15.000.000 €)

Планирано упошљавање локалног становништва:

На пословима одржавања све три туристичке локације планирано је упошљавање одређеног броја људи који би били задужени на следећим пословима:

- Чишћење и уређење викенд кућа
- Чишћење стаза и паркинга и уређење зеленила
- Одржавање Viessmann соларних и сондираних система
- Рад у комерцијалним објектима (продавницама, ски сервисима, ресторанима, wellness центрима, мењачницама, интернет центрима и др.)

Пошто је у питању махом рад у две смене у сезони, планирано је око **60 радника** на овим пословима.

Договором сам ускладио целокупне трошкове израде пројектне документације, геодетских мерења и свих осталих папира, закључно са Детаљним Урбанистичким Плановима (ДУП) самих локација који морају да буду у складу са Стратегијом развоја туризма у Републици Србији, одређеним Законима који се тичу просторног планирања, заштите животне средине, захтева Ј.П.Стара планина и свих осталих релевантних фактора.

Цео овај инвестициони циклус планирам да реализујем својим средствима, средствима својих партнера и уз помоћ пословних банака и планирам да цео циклус буде завршен за 5 година, тј. до краја 2015.године.

Надам се Вашем позитивном одговору и
Унапред сам Вам захвалан,

С'поштовањем,

Дипл.инг. Антић Горан
Краља Милутина бр.52
Звечан

