



consult

IBM consult DOO,
Subotička 23/2
11 000 Belgrade, Serbia,
Web: www.ibmconsult.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу објекта апарт-хотела („Олга Дедијер 2“)
на к.п. бр. 2457/15, 2457/16, 2458/2, 2458/7, 2468/4, 2468/5, 2489, 2492/1 и
2492/5 КО Копаоник, општина Рашка

– СВЕСКА 1 –



ЈУН 2024.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу објекта апарт-хотела („Олга Дедијер 2“)
на к.п. бр. 2457/15, 2457/16, 2458/2, 2458/7, 2468/4, 2468/5, 2489, 2492/1 и 2492/5 КО Копаоник,
општина Рашка

ПРОЈЕКАТ БР:	УП-03/2023
ИНВЕСТИТОР:	MGM - Investments DOO Копаноник Олга Дедијер ББ, Копаоник
ОБРАЂИВАЧ:	„IBM CONSULT“, д.о.о. Суботичка 23/2, Београд
ОДГ. УРБАНИСТА:	Ивана Станојевић, дипл.инж.арх. Број лиценце: ИКС 200 1116 09
ОБРАЂИВАЧ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:	С.Е.М. TEAM doo Beograd Краљице Катарине 67, Београд, Чукарица
ОДГ. ПРОЈЕКТАНТ архитектуре:	Ивана Станојевић, дипл.инж.арх. Број лиценце: ИКС 300 E029 06315 7397 04 Јасна Радоњић, дипл.инж.ел. (Електро инсталације) 350 Д857 06 Михајло Ђокић, дипл.инж.маш. (Противпожарна заштита) 330 M022 13
ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА:	„ГЕО-РАШКА“, Рашка
ДИРЕКТОР IBM CONSULT:	Милош Јовановић
ДАТУМ:	ЈУН 2024. Београд

САДРЖАЈ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ – СВЕСКА 1

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Извод из решења о регистрацији делатности предузећа
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1 ОПШТИ ДЕО

- 1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта
- 1.2. Правни основ и плански основ
- 1.3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта
- 1.4. Подаци о локацији и карактер простора

2 УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА

- 2.1. Правила за формирање грађевинских парцела на осталом земљишту
- 2.2. Намена и планирани садржаји
- 2.3. Урбанистичка регулација и нивелација
 - урбанистичка регулација
 - урбанистичка нивелација
- 2.4. Урбанистички параметри - нумерички показатељи
- 2.5. Опис урбанистичког решења
- 2.6. Приступ локацији и планиране саобраћајне површине
- 2.7. Услови за уређење слободних и зелених површина

3 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- 3.1. Хидротехничка инфраструктура
 - 3.1.1. Водоводна мрежа и објекти
 - 3.1.2. Канализациона мрежа
- 3.2. Електроенергетска инфраструктура
- 3.3. Термоенергетска инфраструктура
- 3.4. Електронске комуникације
- 3.5. Евакуација отпада

4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И АКЦИДЕНАТА

- 6.1. Мере заштите од земљотреса
- 6.2. Мере заштите од пожара

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

8. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

9. СТАНДАРДИ ПРИСТУПАЧНОСТИ

10. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- | | | |
|-----|--|-------|
| 01. | Анализа постојећег урбанистичког и планског контекста | |
| 02. | Катастарско-топографски план са Границом Урбанистичког пројекта | 1:500 |
| 03. | Катастарско-топографски план са Границом Урбанистичког пројекта и планираном регулацијом | 1:500 |
| 04. | Регулационо нивелациони план са основом приземља | 1:500 |
| 05. | Регулационо нивелациони план са основом крова | 1:500 |
| 06. | План прикључења на комуналну и саобраћајну инфраструктуру - Синхрон план | 1:500 |

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА

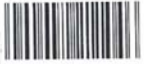

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

01. Информација о локацији број: 000324955 2023 14810 006 001 000 001 од 30.10.2023. г.
02. Катастарско-топографски план, биро „ГЕО-РАШКА“ Рашка, октобар 2023.година
03. Копија катастарског плана за к.п. бр. 2457/16, 2468/4, 2458/2, 2492/1, 2457/15, 2468/5, 2458/7, 2492/5 КО Копаоник бр. 953-050-59338/2023 од 27.10.2023. год.
04. Копија катастарског плана водова, РГЗ, СКН - Одељење за катастар водова Краљево, бр. 956-306-26729/2023 од 24.10.2023. године
05. Мишљење ЈКП „Рашка“ Рашка, бр. 6668 од 28.11.2023.г
06. Услови „Електродистрибуција Србије“, бр. 8G.1.0.0-D-09.08-513076-23 од 28.11.2023.г.
07. Услови МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Краљеву, 07.16.1 Број: 217-9976/23 од 22.11.2023. године
08. Услови Телеком Србија, бр. 498338/2-2023 ДБ од 05.12.2023.г.
09. Услови Завода за заштиту споменика културе Краљево, бр. 1508/2 од 04.12.2023.г.
10. Мишљење Завода за заштиту споменика културе Краљево, бр. 695/2 од 14.06.2024.г.
10. Услови ЈП „Национални парк Копаоник“, бр. 1684/23 од 24.11.2023.г.
11. Услови ЈКП „Путеви Рашка“, бр. 1175 од 01.12.2023.г.
12. Услови ЈП „Путеви Србије“, бр. 953-23324/23-1 од 14.12.2023.г.
13. Решење о условима заштите природе, бр. 000381359 2023 14850 003 002 501 060, од 05.12.2023.г.
14. Сагласност републичке дирекције за имовину бр. 464-1092/2023-06 од 09.05.2023.године

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА – СВЕСКА 2А, 2Б и 2Ц

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Извод из решења о регистрацији делатности предузећа

	 8000042211046	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	--

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број 20549521

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име DRUŠTVO ZA KONSALTING, TRGOVINU, TURIZAM I USLUGE
IBM CONSULT DOO BEOGRAD (ZVEZDARA)

Скраћено пословно име IBM CONSULT DOO BEOGRAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина Београд-Звездара

Место Београд-Звездара

Улица Суботичка

Број и слово 23

Спрат, број стана и слово / 2 /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања 23. јун 2009

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 106177043

РЗЗО Број 4000065252

Дана 07.04.2016. године у 14:11:59 часова

Страна 1 од 3

Подаци од значаја за правни промет	
Текући рачуни	
	205-149738-81
Подаци о статусу / оснивачком акту	
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута
	Датум важећег оснивачког акта



Законски (статутарни) заступници	
Физичка лица	
1. Име	Милош
Презиме	Јовановић
ЈМБГ	1106978781027
Функција	Директор
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Име и презиме	Ивана Станојевић
ЈМБГ	0705978786018
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 166,66 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 83,33 EUR, у противвредности од 7.849,68 RSD	4. јун 2009
износ(%)	
Сувласништво удела од	33,33000
Подаци о члану	
Име и презиме	Бојан Станојевић
ЈМБГ	1010974710349
Подаци о капиталу	

Дана 07.04.2016. године у 14:11:59 часова

Страна 2 од 3

Новчани	
износ	датум
Уписан: 166,66 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 83,33 EUR, у противвредности од 7.849,68 RSD	4. јун 2009
износ(%)	
Сувласништво удела од	33,33000
Подаци о члану	
Име и презиме	Милош Јовановић
ЈМБГ	1106978781027
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 166,66 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 23.549,98 RSD	4. јун 2009
износ(%)	
Сувласништво удела од	33,33000

Основни капитал друштва

Новчани	
износ	датум
Уписан: 500,00 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 23.549,98 RSD	4. јун 2009



Регистратор: Миладин Маглов

Дана 07.04.2016. године у 14:11:59 часова

Страна 3 од 3



На основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС", број 32/19), **IBM CONSULT Д.О.О доноси следеће:**

РЕШЕЊЕ

о именовању

одговорног урбанисте за израду урбанистичко-техничке документације
под следећим називом:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу објекта апарт-хотела („Олга Дедијер 2“)
на к.п. бр. 2457/15, 2457/16, 2458/2, 2458/7, 2468/4, 2468/5, 2489, 2492/1 и 2492/5
КО Копаоник, општина Рашка

Инвеститор: **MGM - Investments доо Копаоник**, Олга Дедијер ББ, Копаоник
Извршилац:..... **IBM CONSULT д.о.о. из Београда**, ул. Суботицка 23/2
Одговорни урбаниста:..... дипл.инж.арх. **Ивана Станојевић**, Број лиценце: **ИКС 200 1116 09**

У односу на предметно Решење, именовани је дужан да се при изради предметног Урбанистичког пројекта, придржава свих прописа, стандарда, као и законских и подзаконских аката, правилника и одлука које одређују ову област, а у свему према важећој планској регулативи.

за IBM CONSULT:

Директор



Милош Јовановић



На основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) као одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта, који је именован испред IBM CONSULT Д.О.О., даје следећу изјаву:

ИЗЈАВА О ПОШТОВАЊУ ПРОПИСА

Као именовани
одговорни урбаниста за израду урбанистичко-техничке документације
под следећим називом:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу објекта апарт-хотела („Олга Дедијер 2“)
на к.п. бр. 2457/15, 2457/16, 2458/2, 2458/7, 2468/4, 2468/5, 2489, 2492/1 и 2492/5
КО Копаоник, општина Рашка

Инвеститор: MGM - Investments доо Копаоник, Олга Дедијер ББ, Копаоник
Извршилац:..... IBM CONSULT д.о.о. из Београда, ул. Суботицка 23/2
Одговорни урбаниста:..... дипл.инж.арх. Ивана Станојевић, Број лиценце: ИКС 200 1116 09

Којом одговорно изјављујем да сам се приликом израде предметног Урбанистичког пројекта придржавао свих прописа, стандарда, као и законских и подзаконских аката, правилника и одлука које одређују ову област, а у свему према важећој планској регулативи:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023)
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС“, број 32/19)
- Плана детаљне регулације „Суво Рудиште“ („Сл. лист општине Рашка“ бр. 139/14, 195/18, 227/21, 244/22 и 245/22)

за IBM CONSULT:

Директор

Милош Јовановић



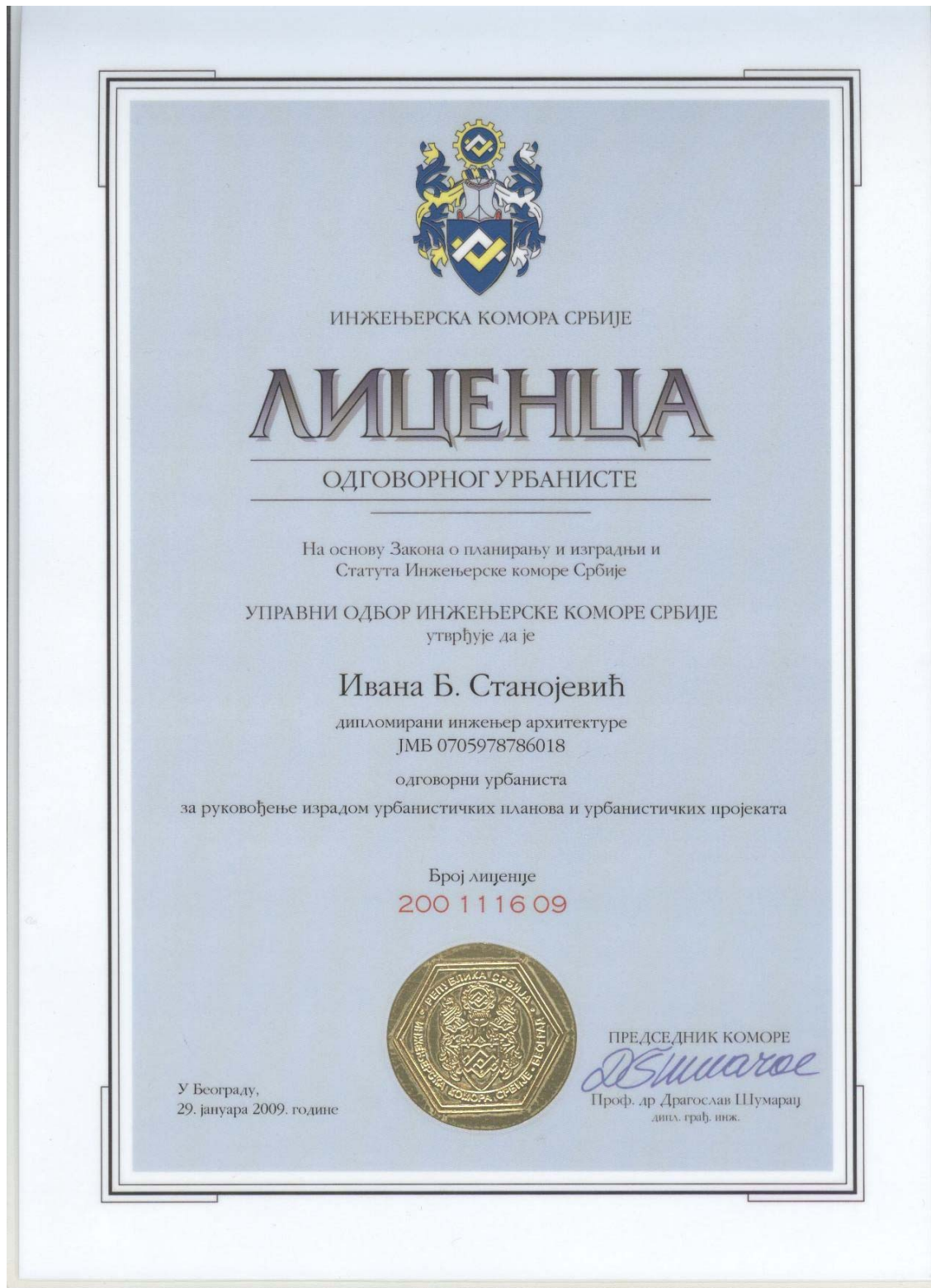
одговорни урбаниста

дипл.инж.арх. Ивана Станојевић

бр.лиценце ИКС 200 1116 09



Лиценца одговорног урбанисте



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1 ОПШТИ ДЕО

1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за планирану изградњу апарт хотела („Олга Дедијер 2“) на к.п. бр. 2457/15, 2457/16, 2458/2, 2458/7, 2468/4, 2468/5, 2489, 2492/1 и 2492/5 КО Копаоник, општина Рашка, на захтев Наручиоца, а у складу са Планом детаљне регулације „Суво Рудиште“ („Сл. лист општине Рашка“ бр. 139/14, 195/18, 227/21, 244/22 и 245/22).

Повод за израду Урбанистичког пројекта је потреба да се урбанистичко-архитектонском разрадом прецизно утврде услови урбанистичке регулације и смернице за изградњу предметног објекта, кроз усклађивање параметара и волуметрије са важећим планским документом, у складу са чл. у складу са чл. 60. став 6. Закона о планирању и изградњи¹. Циљ израде урбанистичког пројекта је анализа и провера могућности за изградњу предметног објекта у обухвату УП према смерницама ПДР.

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта, прибављена је информација о локацији број 000324955 2023 14810 006 001 000 001 од 30.10.2023. године, издата од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре – Сектор за просторно планирање и урбанизам.

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду урбанистичког пројекта:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 32/2019).

Плански основ за израду урбанистичког пројекта:

- План детаљне регулације „Суво Рудиште“ („Сл. лист општине Рашка“ бр. 139/14, 195/18, 227/21, 244/22 и 245/22).

1.2.1. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ

Према Плану детаљне регулације „Суво Рудиште“, предметне катастарске парцеле припадају просторној целини VII – „Главица“, чине део блока Б-29 и планиране су као површине остале намене – хотели и одмаралишта, за која важе следећа правила уређења и грађења:

врста и намена објеката

- хотели и одмаралишта – обухватају туристички смештај свих типова. У оквиру ових садржаја могућ је смештај запослених. Могућа је изградња и додатних, пратећих садржаја у објекту:

¹ Чл. 60. став 6. ЗПИ: „Урбанистичким пројектом се изузетно, у случају усклађивања са важећим планским документом тог или ширег подручја, применити урбанистички параметри, и то на начин да се користи **или највећи дозвољени индекс заузетости или највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле, односно највећа дозвољена висина или највећа дозвољена спратност објеката, у зависности од карактера локације и архитектонско-урбанистичког контекста.**“

за рекреацију, спорт, угоститељство, трговину, услужно занатство, медицинску рехабилитацију, спа и сл.

правила парцелације

- грађевинска парцела за хотеле и одмаралишта:
 - мин. површина - 15а, осим за постојеће парцеле које су мање и такве могу да се задрже. Максимална површина грађ. парцеле је до величине дела блока предвиђеног за изградњу за планирану намену.
 - минимална ширина фронта према јавној саобраћајници је 10м.

правила регулације и положај објекта на парцели

- положај грађевинске линије (према карта 3 „План регулације и нивелације):
 - мин. 10м од регулационе линије јавног приступног пута (дефинисана заштитним појасом ДП IIА реда),
 - мин. 5м од регулационе линије према планираној траси туристичке железнице, односно од регулационе линије према планираној површини јавне намене (јавне шумске и зелене површине),
 - подземне етаже могу прелазити грађ. линију до границе парцеле, тако да темељи објекта не прелазе границу парцеле.
- растојања од бочне границе парцеле, правила за пројектовање отвора стамбених просторија према суседним парцелама и правила за испаде на објекту (еркери, терасе...):
 - према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

урбанистички параметри

- индекс изграђености – макс. 1,5 (за хотеле и одмаралишта)
- неизграђене слободне и зелене површине – мин. 40%; у ове површине рачунају се и уређене слободне и зелене површине на равним крововома подземних етажа, партерно уређене пешачке комуникације, као и пешачки и колски приступи објектима.

спратност и висина објекта

- спратност и висина објекта (од заштитног тротоара на месту улаза у објекат до венца, на средини уличне фасаде објекта):
 - макс. спратност – П+2+3Пк, макс. висина – 22м
 - кота приземља - до 1,5м изнад коте терена на месту главног улаза у објекат,
 - ако је терен у паду, подземна етажа на једној страни може бити изван земље и на тој страни објекат има висину до +3-4м. Могућа су одступања ако то изискује терен, суседни објекти, уклапање у пешачке токове или нивелете приступа гаражама и могу бити до 20% од висине типске етаже, у деловима објекта, а ако се акцентује део објекта, може бити и више, али на површини не већој од 15% основе.
 - дозвољено је пројектовање сутерена и подземних етажа. Ако је терен у паду преко 15%, дозвољена су два нивоа приземља – ниско и високо.

услови за изградњу других објеката на парцели

- дозвољена је изградња само једног објекта на грађ. парцели у оквиру кога морају бити сви садржаји.

услови за обнову и реконструкцију објекта

- дозвољена је замена постојећег објекта новим, у складу са правилима грађења из ПДР

архитектонско обликовање и материјализација

- дозвољена висина надзетка поткровне етаже – од 1,6-2,2м; код објеката где се предвиђају два или три поткровља, прво поткровље може бити у габариту спрата, с тим да спољна обрада буде у духу поткровне етаже,
- кровови треба да буду коси, четвороводни или комбиновани, са нагибима од 25-45°;
- видни материјали треба да су природни: камен, дрво, малтер, стакло. Сви видни делови темељних зидова, подрумских зидова и сокле треба да буду од камена или се облажу каменом.

ограђивање

- ограђивање парцела није дозвољено

паркирање

- туристички смештај – 1 ПМ/5 лежаја
- пословање – 1 ПМ/50м² нето површине
- угоститељство – 1 ПМ/20м² нето површине

1.3. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обухват урбанистичког пројекта чине к.п. бр. 2457/15, 2457/16, 2458/2, 2458/7, 2468/4, 2468/5, 2489, 2492/1 и 2492/5 све у КО Копаоник. Предметне катастарске парцеле чине јединствену грађевинску парцелу ГП1 чија је граница приказана на свим графичким прилозима. Површина обухвата УП износи 4.244м².

Предметни обухват се са своје западне и југозападне стране граничи са регулационим појасом ДП IIA реда бр. 211 Стопања – Витково – Брус – Брзеће – Копаоник (к.п. бр. 2457/1); са северозападне стране са к.п. бр. 2492/6, 2458/8 и 2468/6; са источне стране са к.п. бр. 2468/1, 2458/6, као и 2492/2 (са источне и југоисточне стране обухвата).

1.4. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Предметна локација се налази на подручју НП „Копаоник“, у оквиру ТЦ „Копаоник“, уз државни пут ДП IIA реда бр. 211 – деоница Брзеће (општина Брус) – Копаоник и у близини раскрснице где се надовезује на ДП IIA реда бр. 210 према Јошаничкој Бањи (општина Рашка).

Обухват УП је у западном рубном делу грађевинског подручја туристичког насеља „Суво Рудиште“, између ДП IIA реда бр. 211 и планиране трасе туристичке железнице (планинско лако шинско возило). Са северне стране локације је туристички смештајни објект (апартмани „Небеска столица 3“), а са југоисточне стране је мањи простор који се сужава између планиране туристичке железнице и ДП у правцу према центру туристичког насеља (планиран као јавне шумске и зелене површине).

На локацији се налази постојећи хотелски комплекс „Олга Дедијер“, бруто површине основе око 1196м² и спратности П+4+Пк, за који је прибављена употребна дозвола бр. 05-354-6/86 од 3.12.1987.г. Пројектом је предвиђено његово уклањање и изградња новог. Објект је на самој регулацији државног пута (к.п. 2457/1 КО Копаоник) са ког остварује непосредан колски и пешачки приступ. Терен је у значајном паду како дуж саобраћајнице у правцу југоисток-северозапад, а још израженије у правцу југозапад ка североистоку (више од 15%). Са супротне стране пута, терен око објекта је шкарпама и подзидима нивелисан у терасе, на којима су помоћни објекти, а генерални нагиб је према потоку Мурска река. У постојећем стању корито потока – Мурске реке, пролази преко

к.п. 2468/5 која се налази у северном делу обухвата Урбанистичког пројекта. Неизграђене површине су затрављене, без учешћа високог растиња.

Локација је у непосредној близини скијалишта (жичаре „Мало језеро“ и „Сунчана долина“ – на удаљености око 400м) и центра туристичког насеља на удаљености од око 700м. Са локације се остварује поглед на Панчићев врх.

2 УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА

2.1. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

Грађевинска парцела (ГП01) за изградњу предметног објекта апарт хотела обухвата целе катастарске парцеле бр. 2457/15, 2457/16, 2458/2, 2458/7, 2468/4, 2468/5, 2489, 2492/1 и 2492/5, све у КО Копаоник, општина Рашка. Ограничена је регулационим линијама према суседним површинама јавне намене и то: јавне саобраћајнице ДП II реда бр. 211 са њене југозападне стране, планиране јавне шумске и зелене површине са југоисточне стране, као и планираног регулационог појаса туристичке железнице са источне стране грађевинске парцеле. Према ПДР Суво рудиште, предметна грађевинска парцела је планирана као површина остале намене – хотели и одмаралишта.

Грађевинска парцела остварује колски приступ са постојећу јавну саобраћајницу - ДП II реда бр. 211 и испуњава услов прикључења на јавну комуналну инфраструктуру.

Ширина фронта према јавној саобраћајници износи цца 95м, а површина грађевинске парцеле износи 4.244 м², што је у складу са ПДР (мин. П парцеле – 1.500м², мин. ширина фронта – 10м).

2.2. НАМЕНА И ПЛАНИРАНИ САДРЖАЈИ

Предметна грађевинска парцела је планирана као површина остале намене – хотели.

Новопроектовани објекат апарт хотела („Олга Дедијер 2“) планиран је као слободностојећи, спратности 4По+ПР+4+3Пк.

Просторно-функционални концепт проистекао је из позиције и нивелете приступа локацији са државног пута и изражене морфологије терена са нагибом од пута наниже (више од 15%), што је омогућило формирање четири подземне етаже једну приземну етажу у односу на приступну саобраћајницу, док је укупна спратност у оквиру Планом прописане максималне висине венца објекта.

Колски и пешачки приступ планиран је са ДП IIA реда бр. 211. Колски приступ објекту омогућен је преко новопроектоване двосмерне интерне саобраћајнице ширине 6.0м, а висинска разлика између коте саобраћајног прикључка и приступног платоа испред улаза у објекат савлађује се рампом нагиба 12%. У зони непосредно испред главног улаза у објекат планирано је кружно острво којим се омогућава једносмерно кружно кретање и возило усмерава ка излазу на постојећи пут или ка силазу у гаражу испод планираног објекта. Гаражна рампа за улаз-излаз из гараже (наткривена, са нагибом од 15%) планирана је са ширином коловоза од 6.0м и намењена је двосмерном кретању возила. На северозападној страни локације планиран је други улаз-излаз из подземне гараже лоциране испод планираног објекта. Пешачки приступ објекту предвиђен је са новопроектованог платоа формираном између објекта и приступне јавне саобраћајнице са југозападне стране.

Објекат је доминанто у функцији смештаја будућих корисника, у оквиру 206 апартманских јединица. Пратећи садржаји апарт хотела су конципирани тако да задовоље и друге потребе будућих корисника.

На нивоу подрумских етажа (-1 до -4) предвиђено је:

На нивоу -4 (-11.6/1684.44мнв) - гаражни простор са припадајућим комуникацијама са укупно 43 ПМ, 2 АБ језгра са припадајућим предпростором и спа центар са пратећим садржајима и техничким просторијама.

На нивоу -3 (-8.7/1.687,34 мнв) - гаражни простор за паркирање 53 возила са припадајућим комуникацијама, 2 АБ језгра са припадајућим предпростором. У оквиру овог нивоа налази се фитнес (галерија спа центра) и доњи ниво скијашнице.

На нивоу -2 (-5.8/1.690,24 мнв) - гаражни простор за 49 возила са припадајућим комуникацијама. На овом нивоу предвиђена је и мултифункционална сала са засебним санитарним чвором, као и горњи ниво скијашнице.

На нивоу -1 (-2.9/1.693,14 мнв) - гаражни простор за 42 возила са припадајућим комуникацијама. На овом нивоу налази се галерија мултифункционалне сале, техничке просторије неопходне за функционисање хотела (вешерај, смеђара, магацин кухиње, свлачионице за кухињско особље). У оквиру ове етаже предвиђен је улаз за запослене.

На нивоу свих подрумских етажа, предвиђено је укупно 187 ПМ. Подрумске етаже су пројектоване као полунивои, а комуникација између њих се остварује рампама и степеништем. Испод дела подрумских етажа пројектована је техничка етажа.

На нивоу приземља (+ 0.10/1.696,14 мнв) налази се лоби са рецепцијом, хотелски клуб, пансионски и а la carte ресторан, бар, кухиња, дечија играоница, санитарни чвор, свлачионице за запослене, као и канцеларије за оперативна одељења хотела, два АБ језгра као и ветробрани за приступ лобију, хотелском клубу, пансионском ресторану и улазу за запослене. Светла висина приземља износи 420cm.

На 1., 2., 3. и 4. спрату (типска етажа) предвиђено је по 33 апартмана, комуникације (евакуациона степеништа, лифтови и ходници) и техничке просторије (за housekeeping и РЕК ормаре).

На нивоу поткровних етажа (Пк1-Пк3) предвиђени су апартмани, са пратећим техничким просторијама и комуникацијама, а на нивоу Пк1 предвиђен је и заједнички простор – отворена кровна тераса. На нивоу Пк1 и Пк2 предвиђено је по 28 апартмана, док је на нивоу Пк3 предвиђено 18 апартмана.

Укупна бруто површина објекта износи 25638.92м², од чега бруто површина надземних делова износи 14222.27м², а подземних 11416.65м².

Обликовање и пропорција објекта су у складу са његовом функцијом, положајем, као и величином парцеле. Архитектура објекта је савременог израза, са елементима планинске архитектуре, који се огледају у примени природних материјала локалног порекла. Волумен објекта је разложен на базис са каменом фасадном облогом и корпус на коме се планира вентилирајућа фасада са дрвеном облогом. Кровови су дрвени са нагибом кровних равни од 45°, прекривени шиндром

У објекту су предвиђене инсталације, водовода, канализације, слабе и јаке струје, грејања, хлађења, вентилације, дојаве пожара, спринклер инсталације као и посебних система за безбедно, одрживо и самостално функционисање објекта.

Слободни простори унутар локације се партерно уређују, озелењавају и опремају адекватним урбаним мобилијаром у складу са карактером локације. Око потока у северном делу грађевинске парцеле предвиђено је уређење зелених површина на начин да се задржавају вреднији примерци дендрофлоре у циљу да се очува и не ремети хидролошки режим неопходан за функционалност потока-Мурске реке.

Објекат је, према функционалним карактеристикама, сврстан у следећу категорију и класу:

- категорија V – класа 121112 -хотели, мотели, гостионице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, са рестораном или без њега – преко 400м² или П+2

2.3. УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

2.3.1. Урбанистичка регулација

Регулационе линије одређене су према ПДР Суво Рудиште и то:

- са југозападне стране, регулациона линија је одређена према јавној приступној саобраћајници – ДП IIA реда бр. 211. (к.п. бр. 2457/1);
- са југоисточне стране, регулациона линија је одређена према планираној површини јавне намене (шумске и зелене површине);
- са источне стране, регулациона линија је одређена према планираном регулационом појасу туристичке железнице.

Грађевинска линија, према ПДР Суво Рудиште, одређена је на минималном растојању од 5,0м од регулационих линија према јавној зеленој површини и планираној туристичког железници. Према јавној приступној саобраћајници, грађевинска линија се поклапа са границом заштитног појаса ДП IIA реда у ширини од мин. 10м. Урбанистичким пројектом се дефинише позиција грађевинских линија у складу са ПДР, а планирани објекат хотела се поставља на планиране грађевинске линије, односно изван заштитног појаса ДП II реда.

Минимално удаљење габарита објекта од регулационе линије са југозападне стране износи 10м, са југоисточне стране 5,0м, а са источне стране 5,0м.

Подземне етаже, према ПДР, могу прелазити грађевинску линију до граница парцеле, тако да темељи објекта не прелазе границу парцеле. Према идејном решењу, у делу објекта према приступној саобраћајници, подземне етаже мањим делом прелазе грађевинску линију, што је у складу са Планом прописаним правилима.

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле – објекат се на парцели поставља као слободностојећи, бочним и задњом страном паралелно са границама суседних парцела. Са бочне југоисточне и задње источне стране положај објекта је дефинисан планираним грађевинским линијама према суседним површинама јавне намене. На делу бочног дворишта са северне стране, објекат је оријентисан према суседним парцелама остале намене (к.п. бр. 2492/6, 2458/8 и 2468/6), а минимално удаљење објекта од бочне границе парцеле износи 5.0м, што је у складу са

Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).² Према Правилнику, мин. удаљење објекта од бочне границе парцеле износи 2,5м.

Удаљење од бочног суседног објекта са северне стране износи мин. 15.96м, што је у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (мин. 5,0м или мин. $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта)³.

Висинска регулација⁴ је, према ПДР, одређена максималном спратношћу и висином објекта (од заштитног тротоара на месту улаза у објекат до венца, на средини уличне фасаде објекта) и то: макс. спратност – П+2+3Пк, макс. висина – 22м.

Према идејном решењу, спратност објекта је 4ПО+ПР+4+3Пк. Висина венца је 22.0м од коте приступног тротоара на месту улаза у објекат.

Кота приземља, према ПДР, може бити до 1,5м изнад коте терена на месту улаза у објекат. Ако је терен у паду преко 15%, дозвољена су два нивоа приземља – ниско и високо.

Због изразите денивелације терена на правцу приступне саобраћајнице (висинска разлика на приступним деловима парцеле са јужне и северне стране је око 4.0м), пројектом је предвиђено формирање **приземља на коти $\pm 0.10 / 1.696,14$ мнв.**

Положај објекта хотела у односу на регулационе линије и бочну границу грађевинске парцеле, као и планирана спратност и висине објекта дати су у графичком делу УП, лист бр. 04. Регулационо нивелациони план са основом приземља и 05. Регулационо нивелациони план са основом крова.

2.3.2. Урбанистичка нивелација

Терен у обухвату урбанистичког пројекта је у значајном паду са котама од 1697мнв до 1692мнв дуж саобраћајнице из правца југа ка северу, односно до кота 1689мнв и 1679мнв на крајњем северу локације. Нивелационо решење грађевинске парцеле условљено је нивелетом прикључака на приступну јавну саобраћајницу са котама 1697.47мнв са јужне, односно 1693.40мнв са њене северне стране.

Денивелација између прикључка на јавну саобраћајницу и коте новоформираног приступног платоа испред објекта савлађује се новопројектованом приступном рампом нагиба 12%. Денивелација између приступног платоа (0.00/1696.04мнв) и подземне етаже на нивоу -1 (-2.90/1693.14мнв) савлађује се рампом нагиба 15%. Приступ подземној гаражи на нивоу -1 (-2.90/1693.14мнв) са ниже коте приступне саобраћајнице у северном делу парцеле (-2.64/1693.40мнв) остварује се рампом нагиба 1,63%. Кота улаза у објекат на нивоу приземља је на коти новоформираног приступног платоа (+0.10/1696.14мнв).

Ради прилагођавања објекта нагибу терена од улице наниже, подземне етаже су пројектоване у полунивоу, а комуникација међу њима се остварује рампама нагиба 13% и вертикалним комуникацијама.

Нивелационе коте објекта:

- подрум (-4): -11.60/1684.44мнв;

² Према ПДР Суво Рудиште, растојања од бочне границе парцеле, правила за пројектовање отвора стамбених просторија према суседним парцелама и правила за испаде на објекту (еркери, терасе...) одређују се према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

³ Правила за удаљење од суседног објекта нису прописана према ПДР Суво Рудиште

⁴ Према чл. 60., став 6. ЗПИ, за овај урбанистички пројекат узета је као меродавна мак. висина венца према ПДР

- подрум (-4): -11.50m / 1.684,34 мнв;
- подрум (-3): -8.60m / 1.687,24 мнв;
- подрум (-2): -5.70m / 1.690,14 мнв;
- подрум (-1): -2.80m / 1.693,24 мнв;
- приземље: ± 0.10 / 1.696,14 мнв
- 1. спрат: +5.10 / 1.701,1 мнв
- 2. спрат: +8.20 / 1.704,24 мнв
- 3. спрат: +11.30 / 1.707,34 мнв
- 4. спрат: +14.40 / 1.710,44 мнв
- поткровље 1: +17.50 / 1.713,54 мнв
- поткровље 2: +20.60 / 1.716,64 мнв
- поткровље 3: +23.70 / 1.719,74 мнв
- **кровни венац: +22.00 / 1718.04 мнв**
- слеме 1: +30.78 / 1726.82 мнв
- слеме 2: +32.67 / 1728.71 мнв
- слеме 3: +33.29 / 1729.33 мнв
- слеме 4: +34.66 / 1730.70 мнв

Нивелационе коте саобраћајних прикључака, интерних колских и пешачки комуникација и објекта дате су у граф. прилогу 04. Регулационо нивелациони план са основом приземља и 05. Регулационо нивелациони план са основом крова, као и у прилогу УП – Идејно архитектонско решење објекта.

2.4. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ - НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ⁵

Индекс заузетости је однос хоризонталне пројекције објекта (2230.21м²) и површине грађевинске парцеле (4244м²) и према идејном архитектонском решењу износи 52.54%. Како према ПДР није прописан макс. Из, а имајући у виду Планом прописани минимални проценат учешћа слободних и зелених површина од 40%, у циљу усклађивања урбанистичких параметара, сходно чл. 60., став 6. ЗПИ, у овом урбанистичком пројекту консеквентно се примењује максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле од 60%.

Преглед капацитета планиране изградње и уређења

површина парцеле	4244 m ²
укупна БРГП надземно	14222.27 m ²
укупна БРУТО изграђена површина	25638.92 m ²
укупна НЕТО површина	21591.54 m ²
површина приземља	2073.35 m ²
површина земљишта под објектом/заузетост	2230.21 m ²
спратност (надземних и подземних етажа)	-4По+ПР+4+3Пк
број функционалних јединица/број апартмана	206 апартманских јединица
број паркинг места	184 паркинг места
слободне и зелене површине - укупно	49.04% = 2028.49 m ²
зелене површине у директном контакту са тлом	22.28% = 945.63 m ²
индекс заузетости	52.54% = 2230.21 m ²

⁵ Према чл. 60., став 6. ЗПИ, у овом урбанистичком пројекту примењен је највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцел

У наредној табели дат је приказ упоредних урбанистичких параметара утврђених према ПДР и остварених предложеним урбанистичким пројектом:

	Планирано према ПДР	Остварено УП-ом
Површина парцеле	К.П. бр. 2457/15, 2457/16, 2458/2, 2458/7, 2468/4, 2468/5, 2489, 2492/1 и 2492/5 К.О. Копаоник = ГП 01– 4244 м2	
Планирана намена	Хотели и одмаралишта; смештај мешовитог типа; здравство; јавне шумске зелене површине и сегменти јавног скијајалишта	Хотели и одмаралишта
Број објекта на парцели	Један објекат	Један објекат
Минимална величина парцеле и дужина фронта	П-1500 м²/ фронт-мин. 10m	П-4244 м²/ фронт - 95m
Типологија објекта	Слободностојећи	Слободностојећи
Индекс заузетости	≤60% (2546.4 м2)	52.54% (2230.21 м²)
Степен заузетости подземних етажа	подземне етаже могу прелазити грађ. линију до границе парцеле парцеле	67.62% (2869.91 м²)
Слободне и зелене површине	минимални проценат слободних површина на парцели је 40% (1697.6 м2)	49.04% (2028.49 м²)
Зеленило у директном контакту са тлом	-	22.28% (945.63 м²)
Спратност објекта	Пр + 2 +3ПК, за хотеле и одмаралишта дозвољена су два нивоа приземља – ниско и високо (терен у паду преко 15%)	-4По + ПР + 4 +3Пк (терен у паду преко 15%)
Висина венца	макс.висина венца објекта је до 22.0m	венца: 22.00m (1718.04 m)
Висина слемена	није дефинисана Планом, угао кровних равни - од 25° - 45°	Слеме 1 +30.78 m (1726.82 mnv) Слеме 2 +32.67 m (1728.71 mnv) Слеме 3 +33.29 m (1729.33 mnv) Слеме 4 +34.66 m (1730.70 mnv)
Грађевинска линија	- мин. 5.0m од рег. лин. са југоисточне стране; - мин. 5.0m од рег. лин са источне стране; - мин. 10.0m од рег. лин. ДП II реда (дефинисана заштитном зоном ДП)	Са југозападне стране према ДП, објекат је удаљен од регулац. линије мин. 10m, док је са југоисточне и источне стране објекат удаљен 5m од регулационе линије
Растојање од бочне границе парцеле	Према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу, растојање од бочне границе парцеле је мин. 5.0m	Објекат је удаљен од бочне границе парцеле 5.0m
Растојање од бочних суседних објеката	Према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (мин. 5,0m / мин. ½ висине вишег објекта)	Минимално удаљење од суседног објекта - 15.96m, максимално удаљење - 19.70m, обе вредности су веће Н/2 (11m)
Кота приступа	-	Пешачки приступ остварен је на коти 1696.04mnv са ДП IIA реда бр. 211; Колски приступ 1 је на коти 1967.47 mnv, колски приступ 2 је на коти 1693.4 mnv
Нулта кота	-	Нулта кота - 1696.04mnv
Кота приземља	Кота приземља макс. 1,5m од коте терена на месту главног улаза у објекат	Кота приземља у односу на нулту коту, подигнута је за 0.1m (+0.10 / 1696.14mnv)
Број апартманских јединица	-	206 апартманских јединица
Паркирање	5 лежаја - 1ПМ, пословање 50м2 (нето) - 1ПМ угоститељство 20м2 - 1ПМ (укупно потребно 172 ПМ, број лежајева 206 - 83ПМ, пословање - 40ПМ угоститељство - 49ПМ)	Укупан број остварених ПМ - 184ПМ (за лица са посебним потребама - 10ПМ)

Преглед пројектованих површина:

ЕТАЖА	НЕТО површина (м2)		БРУТО површина (по СРПС-у) (м2)	
	подземно	надземно	подземно	надземно
ПОДРУМ -4	2572.89		2869.91	
ПОДРУМ -3	2297.72		2869.91	
ПОДРУМ -2	2619.36		2869.91	
ПОДРУМ -1	2122.97		2806.92	
ПРИЗЕМЉЕ		1812.12		2073.35
I СПРАТ		1581.06		1901.29
II СПРАТ		1.555,04		1846.78
III СПРАТ		1.555,04		1846.78
IV СПРАТ		1.555,04		1846.78
ПОТКРОВЉЕ 1		1.573,77		1847.59
ПОТКРОВЉЕ 2		1.271,77		1540.09
ПОТКРОВЉЕ 3		1.066,54		1319.61
УКУПНО	нето подземно	9612.94	Бруто подземно	11416.65
	нето надземно	11970.37	Бруто надземно	14222.27
	Нето УКУПНО	21583.31	Бруто УКУПНО	25638.92

Укупно БРУТО објекта:	25638.92
------------------------------	-----------------

Укупно НЕТО објекта:	21583.31
-----------------------------	-----------------

Укупно БРУТО подземних етажа:	11416.65
--------------------------------------	-----------------

Укупно БРУТО надземних етажа:	14222.27
--------------------------------------	-----------------

Укупно НЕТО подземних етажа:	9612.94
-------------------------------------	----------------

Укупно НЕТО надземних етажа:	11970.37
-------------------------------------	-----------------

2.5. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Технички опис планираног објекта дат је у свесци ИДР – Идејно решење, које је саставни део овог Урбанистичког пројекта – Свеска 2.

Фазна реализација

Урбанистичким пројектом није предвиђена фазна изградња објекта хотела.

2.6. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНАПостојеће стање

Предметну локацију са југозападне стране тангира ДП IIA реда бр.211, односно пут Јошаничка Бања – Копаоник. Терен је у значајном паду како дуж саобраћајнице у правцу југоисток-северозапад, тако

и још израженије у правцу југозапад ка североистоку. Колски приступ постојећем објекту остварује се директно са предметног државног пута, односно к.п. 2457/1 КО Копаоник.

Саобраћајно решење

За потребе израде урбанистичког пројекта и прикључења локације на државни пут, прибављени су услови ЈП „Путеви Србије“, бр. 953-23324/23-1 од 14.12.2023. године. Према наведеним условима, предметна локација се налази уз државни пут IIA реда бр.211: Стопања – Витково – Брус – Брзеће – Копаоник, деоница бр. 21101, од чвора број 21101 Брзеће код км 49+053 до чвора број 21001 Копаоник код км 66+693.

Урбанистичким пројектом планирана је изградња саобраћајних прикључака предметне локације на трасу државног пута IIA реда бр.211, са **оријентационим** стационажама и то око км 65+853, односно 65+943, са десне стране гледано у правцу раста стационаже пута. За саобраћајни прикључак на државни пут израдиће се посебна техничка документација, према условима ЈП „Путеви Србије“.

Према важећем Плану детаљне регулације, предметна парцела читавом дужином излази на регулациону линију постојећег државног пута који на северном делу мења своју регулацију и са једног коловоза са по једном саобраћајном траком по смеру ширине 7м шири се и добија два одвојена коловоза са по две саобраћајне траке по смеру ширине 2×7м и разделним острвом ширине 1.5м.

Саобраћајни приступ планираном објекту остварује се са постојећег ДП IIA реда бр.211, двосмерном интерном саобраћајницом ширине 6.0м. У зони непосредно испред главног улаза у објект планирано је кружно острво радијуса $R=3.25\text{м}$ којим се омогућава једносмерно кружно кретање и возило усмерава ка излазу на постојећи пут или пак силазу у гаражу испод планираног објекта. Гаражна рампа за улаз-излаз из гараже планирана је са ширином коловоза од 6.0м и намењена је двосмерном кретању возила. На северозападној страни локације планиран је други улаз-излаз из подземне гараже лоциране испод планираног објекта, са променљивом ширином коловоза на коју су утицали радијуси кривина за прикључење на постојећи државни пут.

На делу где се предвиђа контрола приступа локацији или приступа који води до гараже, неопходно је обезбедити предпростор на припадајућој парцели у дужини меродавног путничког возила како би се обезбедио проток саобраћаја и боља прегледност приликом приступа објекту или гаражној рампи.

Сви хоризонтални елементи у ситуационом решењу планирани су да омогуће несметано кретање меродавног путничког возила.

Нивелационо решење саобраћајних површина - приступне саобраћајнице и гаражних рампи, прилагођено је постојећем стању на терену, односно нивелацији постојеће саобраћајнице Јошаничка бања-Копаоник на коју се прикључују, коти подземне гараже, као и коти приземља планираног објекта. Нивелационе коте које егзистирају у пројекту дате су оквирно и могу се преиспитати и незнатно кориговати кроз даљу разраду на нивоу техничке документације. Одводњавање саобраћајних површина предвиђа се гравитационим отицањем воде до ригола, сливника и сливних решетки, а даље затвореним системом кишне канализације.

Коловозна конструкција приступне саобраћајнице, платоа унутар комплекса на делу који се пружа по постојећем терену и гаражних рампи планирана је као флексибилна конструкција са носећим

слојевима од асфалт бетона или бетонских/камених плоча или коцки на одговарајућој подлози, а на основу димензионисања према очекиваном саобраћајном оптерећењу.

Пешачко кретање обезбеђено је на обостраним тротоарима дуж постојеће саобраћајнице које тангира предметни комплекс, као и уређених пешачких површина.

Све елементе попречног профила који се међусобно функционално разликују одвојити одговарајућим ивичњаком од бетона, камена или неког другог природног материјала.

Регулационо-нивелациони елементи прикључка на ДП IIA реда бр.211, као и решење интерног саобраћаја дати су на граф. прилогу 04. Регулационо нивелациони план са основом приземља.

Паркирање

Стационирање возила, запослених и корисника, предвиђено је у оквиру подземне гараже смештене у подрумским етажама (ниво -1, -2, -3 и -4). Колски приступ, улаз-излаз из подземне гараже остварен је са приступне саобраћајнице и платоа испред планираног објекта, као и саобраћајнице која тангира предметни комплекс, ДП IIA реда бр.211. Рампа којом се приступа објекту и гаражна рампа са јужне стране планиране су у границама дозвољених нагиба за отворене до 12% и затворене рампе до 15%. Гаражна рампа за улаз/излаз са северозападне стране планирана је са нагибом од 7%. Унутрашње гаражне рампе између подземних нивоа су нагиба 13%.

Потребан број паркинг места рачунат је по задатом нормативу из услова датих важећим Планом детаљне регулације за одговарајуће намене и износи:

Намена	Плански нормативи	Пројектовани капацитет	Потребан број ПМ
туристички смештај	5 лежаја	206 апартмана	83
пословање	50 m2 нето површине	967.91 m2	42
угоститељство	20 m2 нето површине	2016.99 m2	49
УКУПНО ПОТРЕБНО			174
УКУПНО ОСТВАРЕНО			184

Према идејном решењу, у оквиру подземне гараже предвиђено је **укупно 184 ПМ**, што је више од потребног броја паркинг места предвиђеног према планском нормативу.

Димензије паркинг места и налегних саобраћајница (под углом од 90°) за маневрисање приликом уласка/изласка усклађене су са важећим нормативима и износе:

- за паркинг места 2.50×5.00м
- за налегле саобраћајнице 6.00м

Од укупно оствареног броја паркинг места, мин. 5% или 10 ПМ резервисано је за особе са посебним потребама. Димензије ових паркинг места усклађене су са нормативима и износе:

- мин. 3.70×5.00м за појединачна места,
- 5.90×5.00м за удвојена паркинг места.

Унутар гараже предвиђено је 3 ПМ за возила на електрични погон (по 1 ПМ на нивоу подрумске етаже -2, -3 и -4) којима је потребно обезбедити пуњаче. Димензије паркинг места опремљених пуњачима планиране су у складу са стандардом и проспектом произвођача електро пуњача.

Уколико је потребан додатни простор за смештај електро пуњача он не сме бити у оквиру маневарског простора.

Гаража за смештај путничких возила пројектована је са светлом висином која задовољава у погледу мин. дозвољене светле висине од 2.20м.

Пешачке комуникације пројектоване су у складу са Правилником како би се омогућило несметано кретање и приступ објекту старијим особама, деци и особама са посебним потребама.

Технички услови за пројектовање

Приликом дефинисања решења планираних саобраћајних прикључака на трасу ДП, узима се у обзир:

- планирани профил државног пута, у складу са важећом планском документацијом,
- рачунска брзина на државном путу,
- ПГДС на деоници 21104: која износи 716 возила у 2022. години,
- коловоз приступне саобраћајнице мора бити минималне ширине 5,0м,
- зоне потребне прегледности,
- укршај мора бити изведен под правим углом (управно на пут),
- просторне карактеристике терена,
- обезбедити приоритет саобраћаја на државном путном правцу,
- адекватно решење прихватања и одводњавања површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања предметног државног пута.

Елементи пута и раскрснице (полупречник кривине, радијуси окретања и др.) морају бити у складу са Законом о путевима („Сл. гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18) и Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. гласник РС“, бр. 50/2011).

Могућа је измена саобраћајног решења на траси државног пута уколико се приликом израде пројектне документације нађе ново, повољније решење у оквиру регулационе линије на државном путу.

Обезбедити заштитни појас на основу чл. 33, 34 и 36 Закона о путевима („Сл. гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18), односно у складу са грађевинском линијом која је дефинисана према ПДР „Суво Рудиште“.

Сходно чл. 37 Закона о путевима („Сл. гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18), оградe и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

Општи услови за постављање инсталација у појасу државног пута

- профил државног пута преузети из важеће планске документације,
- траса инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим и планираним инсталацијама поред и испод државног пута (јасно обележити све постојеће и планиране инсталације),
- инсталације се могу планирати под условима којима се спречава угрожавање стабилности пута и обезбеђују услови за несметано одвијање саобраћаја на путу.

Услови за паралелно вођење инсталација поред државног пута

- инсталације морају бити постављене мин. 3,0м од крајње тачке попречног профила пута (планирани профил) (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање) у зависности од конфигурације терена и пречника инсталација,
- не дозвољава се вођење инсталација по банкени, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта,
- испод колских прилаза и саобраћајних прикључака планирати постављање инсталација кроз заштитну цев,
- инсталације планирати тако да не угрожавају постојећу саобраћајну сигнализацију, опрему пута, одводњавање и одржавање државног пута.

Услови за укрштање инсталација са државним путем

- да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (планирани профил), увећана за по 3,0м са сваке стране,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза, до горње коте заштитне цеви износи 1,35м,
- минимална дубина инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20м.

Услови за вођење надземних инсталација у односу на државни пут

- стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (10,0м мерено од границе путног земљишта државног пута IIА реда), а у случају да је висина стуба већа од прописане ширине заштитног појаса државног пута, растојање предвидети на минималној удаљености за висину стуба, мерено од границе путног земљишта,
- обезбедити сигурносну висину од 7,0м мерено од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

2.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

У постојећем стању, слободне и зелене површине на локацији чине доминанто травнате површине око постојећег објекта, без учешћа високог растиња.

Према ПДР, за хотеле и одмаралишта, неизграђене слободне и зелене површине треба да заузимају најмање 40% површине грађевинске парцеле. У ове површине рачунају се и уређене слободне и зелене површине на равним крововима подземних етажа, партерно уређене пешачке комуникације, као и пешачки и колски приступи објектима у оквиру парцеле. Уређење слободних и зелених површина и непосредне околине објекта подразумева да ови простори, поред задовољења одређених функција, пружају и ефекат визуелне пријатности. Озелењавање обавити искључиво аутохтоним врстама, а пејзажне интервенције подразумевају поштовање натуралности предела, тако да се решења уклапају у околину и повезују дати простор са пределом.

У северном делу обухвата Урбанистичког пројекта пролази поток – Муркса река. Око потока предвиђено је уређење зелених површина са ниским растињем, као и задржавање вреднијих примерака дендрофлоре у циљу да се очува и не ремети хидролошки режим неопходан за

функционланост потока-Мурске реке. Прелазе преко потока могуће је решити дрвеним мостићима који ће омогућити даље повезивање преко пешачких стаза са планираним садржајем.

Предложеним партерним и пејзажним решењем, највећи део слободних површина представљају зелене површине, а преостале слободне површине чине прилазне површине објекту (поплочани плато испред улаза у објект са елементима пејзажног уређења), приступне саобраћајнице и улазне рампе (асфалтиране површине).

Зеленило чине претежно травнате површине са могућношћу садње високих четинара (смрче) уз бочне и задњу границу парцеле, са мањим сегментима уређених зелених површина у оквиру приступног платоа и делова равних кровова подземних етажа, где се предвиђа коришћење декоративних форми биљног материјала (жбунасто зимзелено растиње, покривачи тла (трава, малч)). Највећи удео зеленила чине површине у директном контакту са тлом, изузев зелених површина које се формирају изнад подрумске етаже, ван основног габарита објекта (према задњој граници парцеле).

На деловима где је габарит подземне етаже изван основног габарита објекта, неопходно је обезбедити минимум 80cm плодног супстрата изнад подземних етажа објекта, насутог на кров подземних етажа на површинама планираним за озелењавање, уз адекватну хидро и термо изолацију, дренажни слој исод насутог супстрата и технички решено одводњавање са крова подземних етажа. На овако припремљеном супстрату могућа је садња травнате и жбунасте вегетације.

Поплочане површине су пројектоване са одговарајућим падовима застртих површина чиме се омогућава несметано отицање површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, што ће се обезбедити дренажним елементима (земљане риголе, риголе-каналете, канали).

Озелењавање ће се ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зеленила. Траса инсталације за водовода је на растојању минимум 1,5м од високе вегетације, канализација 2,5м, гасовод 1,5м, ПТТ на 1м, електроинсталације на 1-2м. Растојање се рачуна од ивице рова до осе стабла.

Избор биљног материјала базираће се на аутохтоним врстама прилагођених условима средине. Све зелене површине потребно је редовно одржавати.

У оквиру партерног уређења, предвиђена је и одговарајућа урбана опрема као: спољна и декоративна расвета, урбани мобилијар и сл.

Идејним решењем за планирани објект апарт хотела, пројектоване зелене и слободне површине приказане су у наредној табели:

	Планирано према ПДР	Предложено УП-ом
Слободне и зелене површине	мин.40% на парцели (мин. 1697.6 m ²)	49.04% (2021.49m²)
Зеленило у директном контакту са тлом	-	22.28% (945.63m²)

3 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

3.1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта прибављено је Мишљење ЈКП „Рашка“, бр. 6668 од 28.1.2023.године о могућности прикључења предметног објекта на јавну водоводну и канализациону мрежу. У складу са општим условима и планским решењима из ПДР, као и прибављеним техничким условима надлежног јавног комуналног предузећа, дат је предлог решења прикључака планираног објекта на хидротехничку инфраструктуру.

3.1.1. Водоводна мрежа

Према предметном Мишљењу, у делу парцеле уз ДП IIA реда бр. 211 Јошаничка Бања – Копаоник, на страни постојећег објекта налази се водоводни цевовод ПВЦ Ø150 одакле се водом снабдевају постојећи објекти „Олга Дедијер“ и ICE-Hill. Проширење водоводног прикључка тренутно није могуће извести, јер за додатно прикључење нема потребних капацитета. Инвеститор објекта апарт хотела упућен је да пре подношења захтева за Решење о грађевинској дозволи, обавезно приступи потписивању и реализацији Уговора са општином Рашка о изградњи недостајуће јавне комуналне инфраструктуре.

До реализације трајног прикључка, за планирани објекат користиће се постојећи прикључак на водоводну мрежу.

Планирана изградња не сме угрозити постојећи цевовод, односно забрањена је градња у зони заштите цевовода у појасу од 2,5м са једне и друге стране истог.

Водоводни прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна у зависности од санитарних потреба објекта и у складу са противпожарним прописима.

За смештај водомера, превасходно предвидети водомерна окна ван објекта на 1,5м од регулационе линије улице. Кроз пројекат ће се дефинисати и обезбедити несметан приступ за одржавање и читавање потрошње. Није дозвољено постављање објеката, рампи и паркинг места на траси прикључка и водомерног шахта.

Унутрашња хидрантска мрежа мора бити дефинисана на начин који омогућује сигурно и ефикасно руковање унутрашњим хидрантима, а број и позиције хидраната унутар објекта дефинисати тако да се обезбеди заштита свих делова објекта. За унутрашњу хидрантску мрежу предвидети монтажу унутрашњих хидраната са припадајућом опремом која је у складу са захтевима који су дефинисани SRPS EN 671-2 стандардом.

У графичком прилогу бр. 06 Синхрон план прикључења на комуналну и саобраћајну инфраструктуру, означен је предлог трасе водоводног прикључака за планирани објекат на јавну водоводну мрежу.

Пројектну документацију за објекат урадити према важећим нормативима и условима надлежног комуналног предузећа.

3.1.2. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у комплексу предвиђа се по сепарационом систему: систем за употребљену воду и систем за атмосферску воду. Планирано је да се канализација употребљене воде прикључи на јавну канализациону мрежу, а атмосферска испусти у поток који пролази северним делом

парцеле. Димензија прикључка ће бити дефинисана према условима за пројектовање надлежног ЈКП.

Фекална канализација

За потребе прикључења објекта на мрежу фекалне канализације, обавезно је приступити потписивању и реализацији **Уговора са општином Рашка о изградњи недостајуће јавне комуналне инфраструктуре у оквиру државног пута II реда – Јошаничка бања – Копаоник.**

Планским документом предвиђена је изградња канализационе мреже Ø250, чија траса пролази кроз северни део предметних парцела. Идејним решењем предложено је измештање дела трасе фекалне канализације обзиром да се иста налази у оквиру габарита планираног објекта апарт хотела. Прецизна траса фекалне канализације и начин измештања дефинисаће се у даљој разради техничке документације у сарадњи са ЈКП Рашка.

Прикључак на цевовод фекалне канализације за грађевинске парцеле које се налазе на терену са нагибом од пута наниже могуће је извести и индиректно, преко суседне парцеле гравитационо до саобраћајнице на нижој коти, уз сагласност власника парцеле кроз коју пролази прикључак. У супротном се врши препумпавање.

Пречнике цеви одредити техничком документацијом на основу хидрауличног прорачуна, а као минимални пречник усвојити Ø200. Дубина укопавања цеви износи минимално 1,4м до врха цеви. На преломима нивелета и праваца предвидети ревизиона окна, као и каскаде на местима где је то потребно.

Пројектом је предвиђено да се фекална канализација од приземља до поткровља 3 одводи гравитационо према ревизионом окну уличне канализације Јошаничка Бања Копаоник. Фекалне отпадне воде од подрума – 1 до -4 морају да се препумпавају.

Препумпавање одвојити на фекалне и атмосферске(инцидентне - спринклер, хидрантска, хаварије) и тако предвидети два потисна цевовода. За фекалну канализацију пројектовати обавезно затворен систем са монокомпактним постројењем за препумпавање са минимално једном радном и једном резервном пумпом, са танком/резервоаром према прорачуну.

Простор постројења за препумпавање би требало извести као базен у који се се уграђује монокомпактно постројење, и поред њега две муљне пумпе за препумпавање у случају евентуалних кварова, цурења или сл.

Капацитет фекалне канализације апарт хотела износи $Q = 21.99 \text{ lit/sek}$. Усвојени профил фекалне канализације је PVC DN250 mm. Детаљи прикључка на канализациону мрежу биће дефинисани у Сагласности за прикључење на канализациону мрежу, у складу са условима ЈКП Рашка.

Атмосферска канализација

Одводњавање атмосферских вода са предметног подручја предвиђено је системом канализационих цеви којима се те воде спроводе до испуста у постојеће водотокове.

Атмосферска вода са саобраћајница и платоа се прихвата сливницима, линијским сливницима и каналима са решеткастим отвором и одводи у канализацију, а са слободних унутрашњих површина одговарајућом нивелацијом до слободних зелених, травнатих површина.

Одводњавање са простора подземних гаража се врши у сепаратор уља и нафтних деривата. После процеса пречишћавања, вода из сепаратора се одводи у реципијент у најнижем (североисточном) делу парцеле.

Одводњавање атмосферских вода са површина приступне саобраћајнице регулише се директно нивелацијом терена директним испустима у околне површине или сливницима који се постављају ван коловоза.

Димензије нове кишне канализације ће се одредити на основу хидрауличног прорачуна, али не могу бити мање од DN300 mm. За меродавну рачунску кишу обично се узима киша са вероватноћом појаве 33% или 50%.

У графичком прилогу бр. 06 Синхрон план прикључења на комуналну и саобраћајну инфраструктуру, означен је предлог трасе канализационих прикључака за планирани објекат на јавну канализациону мрежу.

3.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Према Условима ЕД Србије, бр. 8G.1.0.0-D-09.08-513076-23 од 28.11.2023.године, на предметној локацији налази се трансформаторска станица ТС 10/0,4kV „Олга Дедијер“, снаге 1x630 kVA (ТС у објекту) и припадајући средњенапонски (10kV) водови. Расположиви капацитети немају могућности за прикључење нових корисника који би захтевали већу снагу, тј. тренутни енергетски капацитети су испланирани и уређени за напајање постојећих корисника електричне енергије. За потребе снабдевања електричном енергијом будућих корисника, потребно је прилагођавање и изградња нових енергетских капацитета.

Приликом пројектовања и изградње објекта на предметној локацији, потребно је уважити постојеће електроенергетске објекте и објекат градити на дозвољеним растојањима и удаљеностима од истих. Уколико није могуће испоштовати дозвољене удаљености и растојања од постојећих ЕЕО према важећим Законом, Правилницима и техничким нормативима, обезбедити коридор за измештање надземних, подземних средњенапонских и нисконапонских водова у складу са техничким условима надлежног оператора дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ доо Београд, Огранак Краљево, Погон Рашка.

Идејним решењем предвиђено је измештање постојеће трафо станице 10(20)/0.4 kV „Олга Дедијер“ на етажу -1 предметног апарт хотела и повећање њеног капацитета. Услове за пројектовање и прикључење, ЕДС, Огранак Краљево, Погон Рашка центар ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

У графичком прилогу бр. 06 Синхрон план прикључења на комуналну и саобраћајну инфраструктуру, означен је предлог трасе електроенергетских водова и прикључка за планирани објекат на јавну електродистрибутивну мрежу.

3.2. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Грејање објекта је предвиђено на електричну енергију, као и на топлотне пумпе, односно комбинација ова два система.

Вентилација појединих просторија у објекту се предвиђа у складу са њиховом наменом (јавни заједнички простори, рецепција, ресторан, спа са базеном, гараже и др.) и одговарајућим прописима у овој области.

3.4. ЕЛЕКТРОНСКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су услови „Телеком Србија“ бр. 498338/2-2023 ДБ од 05.12.2023. године. Према наведеним условима, у зони и непосредној близини изградње предметног објекта, Телеком Србија има изграђену подземну ТК инсталацију:

- у ров оријентационе дубине 0,6-1,0м положени су оптички и бакарни каблови Телекома-Супернове;
- у исти ров положене су и резервне ПЕ и ПВЦ цеви
- на прелазима преко путева и саобраћајница постављене су заштитне ПВЦ цеви.

Планирана ТК приступна мрежа

Ради подземног прикључења предметног објекта на јавну ТК мрежу предвиђена је изградња приступне ТК инфраструктуре. У приземљу објекта, некој другој техничкој просторији, односно другом приступачном месту поставља се један ИТО II или РЕК орман. Од ормана до ивице парцеле, у ров минималне дубине 0,8м предвиђено је постављање две ПЕ цеви Ø40 како би се, када се стекну услови, објекат прикључио на ТК мрежу и избегла оштећења услед накнадног раскопавања. На прелазима је предвиђено постављање заштитних ПВЦ цеви Ø110. При приближавању и паралелном вођењу или укрштању трасе кабла и ПЕ и ПВЦ цеви са подземним објектима, обавезно је придржавати се минималних растојања према условима „Телеком Србија“.

Као последица захтева у погледу комплексних широкопојасних услуга, према условима „Телеком Србија“ препорука је да се приступна ТК мрежа реализује GPON технологијом у типологији FTTH (Fiber To The Home) што подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваке смештајне/пословне јединице. Простор за смештај телекомуникационе опреме обезбедити у близини концентрације тк инсталације, по могућству у техничкој просторији у приземљу/сутерену објекта, на сувом и приступачном месту. Просторију, по потреби, опремити засебним напајањем са ЕД преко ГРО, као и уземљењем и вентилацијом.

За потребе полагања приводног оптичког кабла, потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем приводне канализације. Од постојећег тк окна положити тк канализацију минималног капацитета 1хØ50mm до подрума објекта. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø50mm полупречник кривине треба да износи $R > 5m$ ради несметаног полагања тк кабла. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана.

За потребе реализације оптичке тк мреже препоруке су:

- Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваке смештајне јединице, локала или пословног простора.
- Израду успонског оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T 0.657.A стандарду, са омотачем од LSZH/LSHF материјала (Low Smoke Zero Halogen/Low Smoke Halogen Free). Овај кабл се терминира у за то

предвиђеном општичком разделнику (ODF) или ОДО орману. За потребе Телекома до сваке смештајно/пословне јединице потребно је обезбедити једно оптичко влакно. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и обавезно предвидети резерву кабла на свакој етажи, као и на месту увода.

- Предвидети успонску цев капацитета Ø40mm или Ø50mm од условљене просторије до подрума објекта.
- Унутар смештајних јединица/локала постављају се F/UTP каблови категорије минимум 5е. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до ММЦ (мултимедијални центар) не пређе 90м. Позиција ММЦ-а треба да буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме и уређаја корисника. У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема, потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V.

Инсталација у објекту реализована ДСЛ кабловима

Инсталације у објекту извести са ТК ДСЛ инсталационим кабловима категорије 2. Каблови за инсталацију се полажу у инсталационе цеви у зиду пречника 29мм или техничке каналице.

Препорука „Телеком Србија“ је класично ручно каблирање објекта, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е, тако да максимална дужина ових каблова не пређе 90м (не рачунајући печ каблове). У складу са тим, у објекту предвидети просторе за реализацију помоћних концентрација и обезбедити завршавање свих припадајућих унутрашњих инсталација. Пролаз каблова од ових помоћних простора до главног простора за смештај опреме у објекту омогућити техничким каналима или кроз цеви у зиду. Уколико се за повезивање главне и помоћних концентрација предвиђа коришћење оптичких каблова, предвидети полагање оптичких каблова са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D или G.657.A стандарду. Каблови морају бити предвиђени за полагање у затвореном простору, са омотачем од LSHF материјала (Low Smoke Halogen Free). Приликом полагања каблова водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерве кабла за случај потребе за накнадним интервенцијама. Паралелно са телефонском инсталацијом урадити инсталацију празним успонским цевима пречника 29мм или 32мм и хоризонталним цевима пречника 16мм. Ормане треба уземљити применом посебног уземљивача максималног отпора уземљења <30Ω у односу на громобранско и ЕЕ уземљење.

Општи услови

Планираним радовима на изградњи објекта не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката мреже електронских комуникација, нити до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

Обавезно је поштовање важећих техничких прописа у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ЕК мреже, осим на местима укрштања.

При укрштању са саобраћајницама, ТК каблови морају бити постављени у заштитној цеви, а угао укрштања треба да буде 90°. Приликом укрштања и паралелног вођења ТК каблова са другим инсталацијама, примењивати важеће техничке прописе из ове области.

Измештање постојећих тк објеката/каблова извршити у свему према условима „Телеком Србија“ који су саставни део овог урбанистичког пројекта.

У графичком прилогу бр. 06 Синхрон план прикључења на комуналну и саобраћајну инфраструктуру, означен је предлог прикључења на ТК мрежу.

3.5. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

Будући да се предметни локалитет налази у оквиру Националног парка Копаоник, неопходно је предвидети организовани систем прикупљања отпада, који ће се одвозити ван подручја Националног парка. Начин третмана и елиминације отпада представља значајан сегмент даљег очувања и уређења туристичког комплекса. Основни услов је да се примарно сакупљање отпада врши у затвореном простору, у посебно одређеним просторима или у објектима за тзв. кућно смеће.

Према ПДР, хотели и угоститељско-услужни садржаји морају имати посебне просторије за привремено одлагање смећа. Величина просторије одређује се према броју корисника, у складу са прописима за планирану категорију. Просторије се граде у оквиру објекта као засебне просторије, без прозора, са електричним осветљењем, са једним точећим местом са славином, холендером и Гајгер сливником и решетком. Приступ овим просторима мора бити везан непосредно за саобраћајницу, преко рампе за приступ комуналног возила.

Стандард за сакупљање отпада, састава као кућно смеће, је у судовима-контејнерима запремине 1100 литара, габарита 1,37x1,20x1,45m, у потребном броју који се обрачунава помоћу норматива: 1 контејнер на 800m² корисне површине (1000m² бруто површине) за туристички смештај.

Према УП, у подрумској етажи на нивоу -1 обезбеђене су две просторије за привремено одлагање комуналног отпада (смећаре), којима је обезбеђен директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике чистоће преко планираних приступних рампи. Предвиђена су два двосмерна улаза/излаза у подрумску етажу, што омогућује једносмерно кретање комуналног возила (без окретања). Предвиђена двосмерна приступна саобраћајница ширине 6,00 m обезбеђује пролаз комуналног возила (димензија: 8,60 x 2,50 x 3,50 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11,00 m).

04. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Заштита природних добара

Предметна локација се налази у заштићеном подручју Национални парк „Копаоник“ са прописаним режимом заштите III степена, у оквиру граница еколошки значајног подручја „Копаоник“ еколошке мреже Републике Србије, на основу Уредбе о еколошкој мрежи. На предметном простору нису евидентирани појединачни подаци о дивљим врстама и типовима станишта значајним за заштиту.

У режиму заштите III степена, ограничена је изградња објеката туристичког смештаја у складу са одрживим коришћењем природних вредности и капацитетом простора и у складу са ПППН НП „Копаоник“ и ПДР „Суво рудиште“.

У складу са Законом о заштити природе („Сл. гласник РС“, 36/2009, 88/2010, 91/2010-исправка, 14/2016, 95/2018-др. закон и 71/2021), за предметни УП, Министарство заштите животне средине издало је Решење о условима заштите природе, бр. 000381359 2023 14850 003 002 501 060 од 5.12.2023.г., којим се прописује:

1. Радове у зони Мурске реке изводити тако да се очува и не ремети хидролошки режим неопходан за функционалност реке и да не дође до континуираног замућења воде дуже од 3 дана;
2. Прелазе преко Мурске реке решити дрвеним мостићима који ће омогућити повезивање са планираним едукативно-пешачким стазама на суседним парцелама;
3. Предвидети очување и заштиту околног земљишта, високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачна стабла, као и групе стабала);
4. За озелењавање предметне локације користити аутохтоне врсте, најбоље прилагођене датим климатским и педолошким условима, обезбедити спровођење принципа повезаности и непрекидности зеленила у оквиру предметног подручја са зеленилом ширег просторног обухвата. Избегавати врсте које су идентификоване као алергене (тополе и сл.), као и инвазивне и алохтоне врсте у Србији;
5. Предвидети инфраструктурно опремање по високим еколошким стандардима и у складу са планираним грађевинским капацитетом;
6. У циљу постизања енергетске ефикасности објекта, предвидети прописана енергетска својства, којима ће се смањити енергетски губици и што ће значајно допринети заштити животне средине;
7. Обезбедити:
 - највиши ниво комуналне хигијене, сав отпад уклањати са локације у складу са чл. 3. Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18-др. закон и 35/23) према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује најмањи ризик по угрожавање живота и здравља људи и животне средине. Максимално скратити време одлагања отпада уколико исти може послужити као добро склониште за гмизавце и друге врсте животиња;
 - обавезу санације свих деградираних површина.

Приликом изградње, **забрањено је:**

1. Мењати намену површине к.п. бр. 2458/6 КО Копаник (Мурска река);
2. Преграђивање или мењање морфологије Мурске реке и њених обала (промена тока, бетонирање);
3. Улажење машинама у водоток;
4. Насипање материјала, у смислу исушивања површина дуж самог водотока;
5. Формирање одлагалишта вишка материјала у и уз водоток;
6. Изводити радове који могу угрозити биљни и животињски свет реке;
7. Испуштање непречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему зауљене воде са паркинг места у сутерену и асфалтних површина треба одвести до места одговарајућег предтретмана истих (преко сепаратора уља и таложника за издвајање минералних уља и брзоталожних примеса) пре упуштања у канализациону мрежу или крајњи реципијент, у складу са чл. 98 Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др. закон).

Заштита културних добара

Према условима Завода за заштиту споменика културе Краљево, бр. 1508/2 од 04.12.2023.г., утврђено је да се у обухвату Урбанистичког пројекта не налазе утврђена добра, нити добра која уживају претходну заштиту у складу са Законом о културном наслеђу („Сл. гласник РС“, бр. 129/2021). На парцелама обухваћеним Урбанистичким пројетом нису лоцирани археолошки локалитети.

Узимајући у обзир богато културно наслеђе Копаоника, као и чињеницу да су археолошки локалитети специфични са становишта заштите, приликом било каквих земљаних радова могуће је наићи на до сада непознате остатке материјалне културе из прошлости, који у том случају уживају претходну заштиту по сили закона, па се сходно томе прописују следеће мере заштите за простор Урбанистичког пројекта:

- У колико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошки материјал, инвеститор/извођач радова је у обавези да обустави радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе. Уколико се утврди да наведена непокретност или покретни материјал има својство културног добра, стручни тим Завода може привремено обуставити радове. У складу са природом добра, Завод може прописати меру континуираног надзора уз ручни ископ или извођење заштитних археолошких ископавања;
- Инвеститор/извођач је дужан да предузме мере заштите како откривени археолошки материјал не би био уништен или оштећен;
- Уколико се приликом радова наиђе на грађевинске остатке од интереса за Републику Србију, надлежни Завод ће у договору са Републичким заводом и надлежним Министарством културе израдити мере техничке заштите откривених остатака.
- Трошкове ископавања, праћења радова и конзервације откривеног материјала сноси Инвеститор.

05. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Планирани објект се налази у НП „Копаоник“, у режиму III степена заштите, у границама еколошки значајног подручја „Копаоник“ еколошке мреже РС, што условљава примену и поштовање мера превенције, предострожности, спречавање и ублажавање свих значајних утицаја на природу и животну средину, као и мера заштите свих чинилаца животне средине у свим фазама планираног пројекта: фази претходних активности, пројектовању, реализацији и редовном функционисању.

У циљу контроле животне средине у обухвату Урбанистичког пројекта, Носилац Пројекта (Инвеститор) је у обавези, да у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09), Законом о заштити животне средине („Сл. гласник РС“ бр. 135/04, 36/09 (др. закон), 72/09 (др. закон), 43/11 (УС), 14/16, 76/18 и 95/18 (др. закон) и Уредбом о утврђивању Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр.114/08), пред надлежним органом ресорног Министарства заштите животне средине, покрене поступак процене утицаја на животну средину.

Планирана изградња мора да задовољи критеријуме заштите животне средине, санитарно-техничке и друге прописе за предметну врсту објекта, према законској и техничкој регулативи Републике Србије.

У циљу заштите животне средине на предметном простору, потребно је предузети следеће мере:

1. Извршити детаљна инжењерскогеолошко-техничка и хидрогеолошка истраживања на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима, а у циљу утврђивања адекватних услова уређења простора и изградње планираног објекта;
2. У циљу заштите вода и земљишта предвидети:
 - прикључење објекта на инфраструктуру и, по потреби, проширење капацитета постојећих инфраструктурних система, у складу са планираним повећањем БРГП,
 - сепаратно прикупљање условно чистих вода (са кровних слободних површина и комуникација), зауљених атмосферских вода (са саобраћајних површина – интерне саобраћајнице и гараже) и санитарних отпадних вода;
 - изградња саобраћајних површина од водонепропусних материјала и са ивичњацима са којим се спречава одливање воде са истих на околно земљиште;
 - потпуни контролисани прихват зауљене воде са саобраћајних површина, њихов предтретман у сепараторима масти и уља, пре упуштања у реципијент;
 - квалитет отпадних вода који се, након третмана у сепараторима, контролисано испушта у реципијент, мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
 - при извођењу радова на уређењу локације и изградњи објекта и пратеће инфраструктуре, мора бити ангажована исправна механизација у циљу спречавања акцидентног процуривања нафтних деривата и потенцијалног загађења површинских и поземних вода.
3. У циљу заштите ваздуха предвидети:
 - централизовани начин загревања објекта, односно коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објекта;
 - избор еколошки најприхватљивијег енергента;
 - озелењавање слободних и незастртих површина у комплексу, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора.
4. У циљу заштите од буке предвидети:
 - одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија/етажа планираног објекта не прекорачује прописане граничне вредности, у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр. 96/21) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр. 75/10);
 - одговарајуће техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у просторијама за боравак људи свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађевинству) СРПС У.Ј6.201:1990
5. Испуњење прописаних захтева у погледу енергетске ефикасности планираног објекта, при његовом пројектовању, изградњи, коришћењу, инвестиционом и другом одржавању а у

- складу са Законом о ефикасном коришћењу енергије („Сл.гласник РС“ бр.25/13 и 40/21-др.закон), кроз коришћење ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије;
6. Обезбедити просторе за смештај одговарајућег броја посуда за прикупљање и привремено складиштење отпада унутар објекта у за то посебно предвиђеним просторијама (смећарама). Управљање отпадом мора бити организовано у складу са Законом о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18-др. закон). Постојећи отпад на локацији организовано и контролисано уклонити са локације, ван граница НП „Копаноник“ према условима надлежног комуналног предузећа.
 7. У току извођења радова на изградњи планираног објекта дефинисати посебне површине за сакупљање, разврставање и привремено одлагање грађевинског и осталог материјала насталог у току извођења радова; снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је дужан да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

06. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И АКЦИДЕНАТА

Планинско поднебље подручја Националног парка Копаноник подложно је у одређеној мери опасностима од елементарних непогода – земљотреса, пожара, временских непогода (посебно зимских) и др. Посебно се наглашава опасност од земљотреса.

6.1. Мере заштите од земљотреса

Највећи део подручја се налази у зони 8° MSC догођеног земљотреса, а мањи делови у зони 9° MSC. Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл.лист СФРЈ“ бр.31/81, 49/82, 29/83,21/88 и 52/90).

6.2. Мере заштите од пожара

Према условима МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Краљеву, 07.16.1 број 217-9976/23 од 22.11.2023.године., у погледу мера заштите од пожара и експлозија потребно је предвидети:

- изворишта снабдевања водом и капацитет водоводне мреже који обезбеђује довољну количину воде за гашење пожара;
- приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;
- безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката и њихово пожарно одвајање,
- могућност евакуације и спасавања људи.

Заштита од пожара обухвата следеће мере:

- Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гл. РС“, бр. 111/09, 20/2015 и 87/2018);
- Објекат пројектовати и изградити на начин да се очува носивост конструкције током одређеног времена, спречи ширење ватре и дима унутар објекта, спречи ширење ватре на

- суседне објекте и омогући сигурна и безбедна евакуација људи и њихово спасавање у складу са чл. 30 Закона о заштити пожара („Сл. гл. РС“, бр. 111/09, 20/2015 и 87/2018);
- Објекту мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 8/95);
 - Планирати безбедносне појасеве између објекта ради спречавања ширења пожара;
 - Предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/18).

Ближи услови у складу са важећим прописима из области протипожарне заштите који се морају поштовати при пројектовању и извођењу објекта, наведени су у условима МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Краљеву, 07.16.1 број 217-9976/23 од 22.11.2023.г., који су саставни део овог Урбанистичког пројекта.

У складу са наведеним условима, предложено урбанистичко-архитектонско решење испуњава све потребне услове у погледу противпожарне заштите објекта.

Колски и пешачки прилаз објекту је омогућен директно са приступне саобраћајнице, која представља и главну приступну саобраћајницу за ватрогасна возила за евентуалну интервенцију на предметном објекту.

Приступна саобраћајница је постојеће јавна саобраћајница која поседују карактеристике које задовољавају све захтеве Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (“Службени лист СРЈ” бр.8/95):

- носивост коловоза саобраћајница од 13 kN осовинског притиска,
- најмања ширина саобраћајница за двосмерно кретање возила је већа од 6 метара, а за једносмерни 3,5 метара,
- унутрашњи радијус кривине 7 метара, а спољашњи 10,5 метара
- максимални успони су 6 %,
- висинска проходност 4,5 метара.

Могућности доласка ватрогасно-спасилачких јединица на интервенцију и приступ објектима возилом за ватрогасну интервенцију

Ватрогасном возилу за интервенције за гашење пожара је омогућен приступ и једносмерно кретање преко постојеће јавне саобраћајнице, која је удаљена мање од 25 м од габарита предметног објекта. Ватрогасна возила ће се кретати саобраћајницама које омогућавају кретање истог само унапред. Приступ ватрогасним возилима за интервенцију обезбеђен је са минимално једне (уличне) стране објекта како је то приказано у графичкој документацији.

На тај начи је испуњен чл.2 Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара:

приступни пут за ватрогасна возила је део јавног пута или посебна саобраћајница којом се прилази објекту, а којој најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 м од габарита објекта.

Класификација и степен отпорности на пожар овог објекта одређен је на основу Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Сл. гласник РС“, бр. 22/19):

- Предметни објекат спада у објекте јавне намене, јер је више од 80% корисне површине намењено за окупљање и боравак људи.
- Највећа висина објекта на којој се налазе људи је под на сонови поткровља (од 22 до 30м). У складу са чл. Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 80/15, 67/17 и 103/18), објекат не спада у категорију високих објеката, јер се под просторија за боравак људи на највишој етажи у односу на најнижу коту терена на коју је могућ приступ и на на коме је могућа интервенција уз коришћење аутомеханичких лестви, налази на висини нижој од 30м.
- Објекат спада у издвојене објекте, зато што је од суседних објеката удаљен више од 4м (I13).
- Највећи број лица који се могу наћи у предметном објекту износи око 373. Највећи пожарни сектор представља типска етажа чија је површина у опсегу од 2000 до 2500м².
- За предметни објекат усвојени степен отпорности износи SOP V.

Гаража, према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ“, бр. 31/2005), спада у подземне, типа велике (са корисном површином $A > 1500 \text{ m}^2$), и у њој су испуњени сви услови безбедне евакуације као минимално дозвољена растојања до најближег излаза са сваког нивоа гараже. У предметној гаражи обезбеђен је посебан улаз за ватрогасну интервенцију са сигурносним степеништем.

Евакуациони путеви у надземном делу

На свакој етажи са смештајним јединицама предвиђени су етажни излази, тако да дужина пута евакуације од првог излаза до етажног излаза износи највише 30м. На свакој етажи су обезбеђена по два етажна излаза.

Инсталације у објекту значајне за заштиту од пожара

Према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ“, бр. 31/2005), велике гараже морају имати аутоматски стабилни систем за гашење пожара, као и стабилну инсталацију за дојаву пожара. У делу објекта са апартманима, обавезна је уградња система за откривање и дојаву пожара.

07. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

За потребе израде ПДР, изведена су одговарајућа геолошка и хидрогеолошка истраживања терена на подручју у обухвату Плана, уз интерпретацију добијених резултата ранијих инжењерско-геолошких подлога. За потребе израде Урбанистичког пројекта, нема података да су изведена одговарајућа геолошка и хидрогеолошка истраживања терена.

Имајући у виду планирану висину објекта, уз адекватне и неопходне претходне истражне и радове на припреми терена, може се рећи да су услови извођења планираних радова на основној геолошкој подлози (гранитима) погодни за изградњу.

У даљим фазама пројектовања, неопходно је извести детаљна инжењерско-геолошка истраживања, на основу којих ће се дефинисати дубина и начин фундирања. У складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Сл. гласник РС“ бр. 101/15) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања

(Сужбени гласник РС бр. 51/96) извршити проверу геотехничких услова за изградњу предметног објекта.

08. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

При пројектовању и изградњи планираног објекта апарт хотела применити следеће мере енергетске ефикасности:

- у обликовању користити што повољнији однос површине фасаде према корисној површини основе, да се губици енергије минимизирају;
- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура;
- примена адекватног омотача објекта (топлотна изолација зидова, крова и подних површина), примена прозора са адекватним карактеристикама (ваздушна заптивеност, непропустљивост и друге мере);
- примена адекватног система грејања и припреме санитарне топле воде;
- планирати енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију – користити ефикасне системе расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће,
- уградити штедљиве потрошаче енергије,
- применити адекватну заштиту у циљу повећања засенчености, односно заштиту од претераног загревања.

09. СТАНДАРДИ ПРИСТУПАЧНОСТИ

При пројектовању планираног објекта примењују се Законом предвиђене мере и решења којима се омогућава лицима са посебним потребама неометан приступ објекту и континуално кретање унутар објекта, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/15).

Приступ парцели за особе са инвалидитетом омогућити са свих пешачких површина у непосредном контакту, а нарочито из правца главних улаза у објекат. Код денивелација предвидети рампе.

10. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

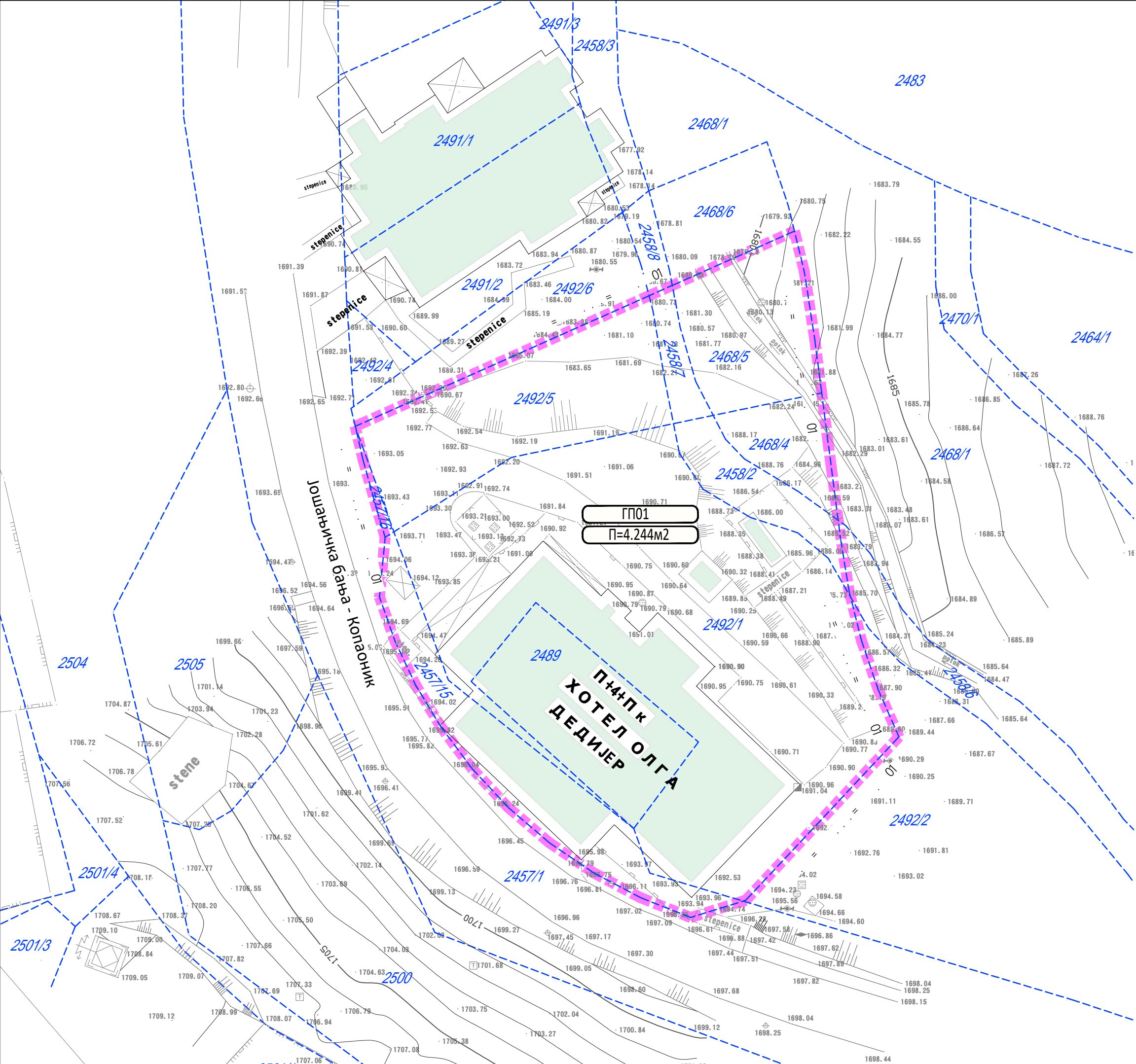
Урбанистички пројекат за изградњу апарт хотела на к.п. бр. 2457/15, 2457/16, 2458/2, 2458/7, 2468/4, 2468/5, 2489, 2492/1 и 2492/5 КО Копаоник, општина Рашка, заједно са Планом детаљне регулације „Суво Рудиште“, представља основ за издавање Локацијских услова за изградњу планираног објекта, а у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

Јун, 2024. године

Одговорни урбаниста

дипл.инж.арх. Ивана Станојевић
бр.лиценце ИКС 200 1116 09

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ



■■■■■

2489

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу објекта апарт-хотела на
к.п. 2457/15, 2457/16, 2458/2, 2458/7, 2468/4, 2468/5,
2489, 2492/1 и 2492/5 КО Копаоник, општина Рашка

BM

consult

Ibm consult DOO,
Subotička 23/2
11 000 Belgrade, Serbia,
Web: www.ibmconsult.rs

одг.урбаниста:
д.и.а. Ивана Станојевић
бр.лиценце 200 11 1609

сарадници:
д.и.а. Мирјана Арсеновић
д.и.а. Јасна Марићевић

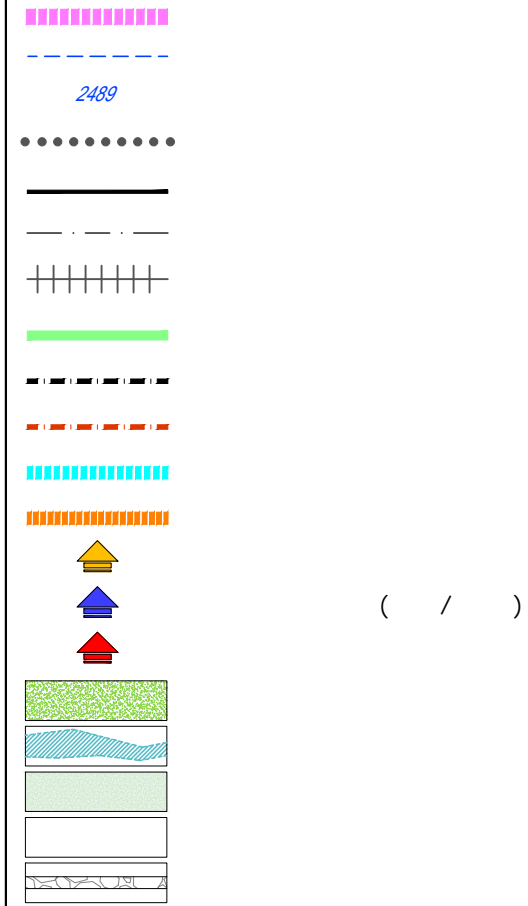
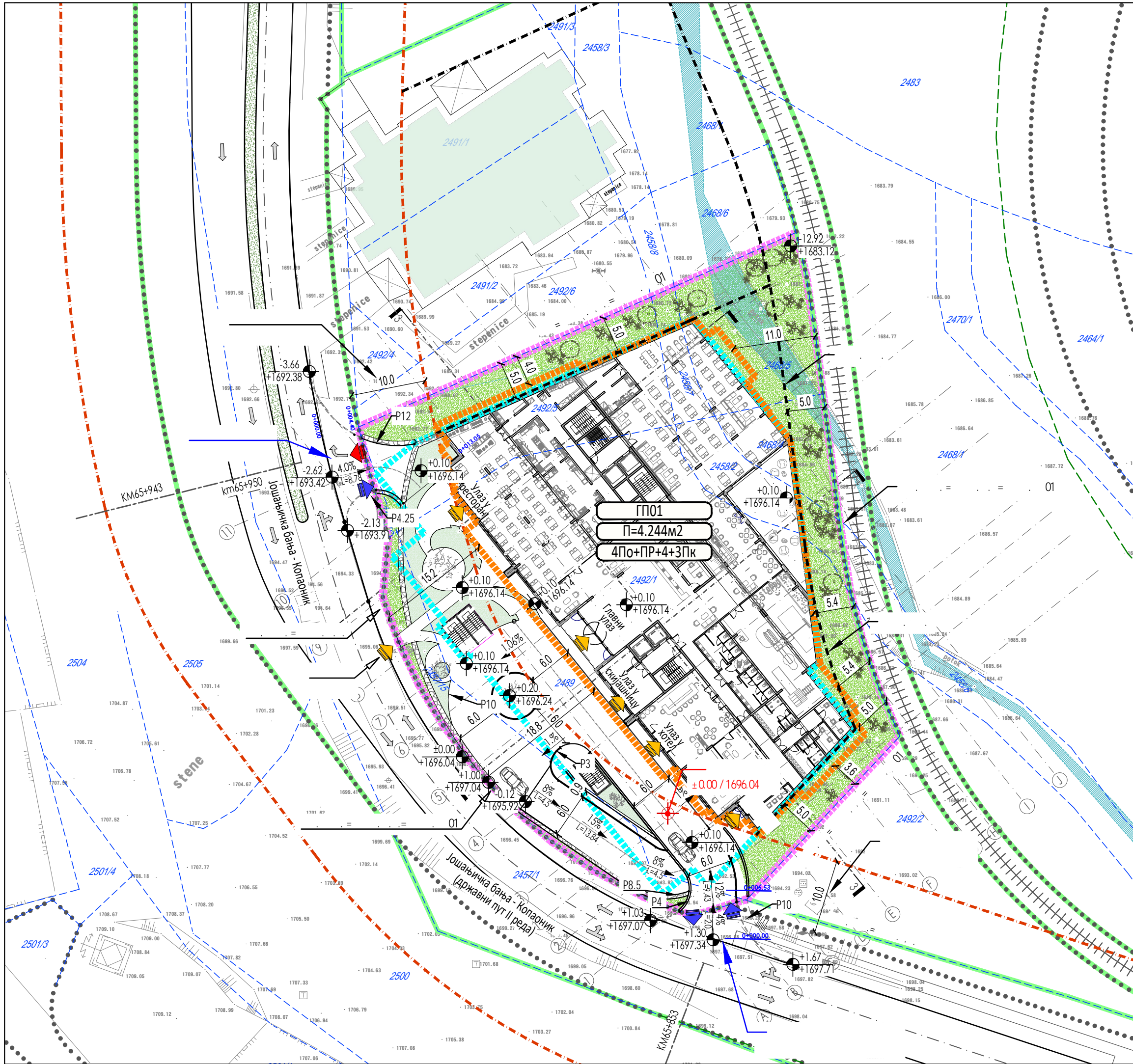
инвеститор: MGM - Investments DOO Копаоник

цртеж: Катастарско топографски план са границом
урбанистичког пројекта

датум: ЈУН 2024

размера: 1:500

бр.цртежа: 02



План детаљне регулације „Суво Рудиште“
(„Суво Рудиште“, 139/14, 195/18,
227/21 244/22)
01 = 2457/15, 2457/16, 2458/2, 2458/7, 2468/4,
2468/5, 2489, 2492/1 и 2492/5 КО Копаноник

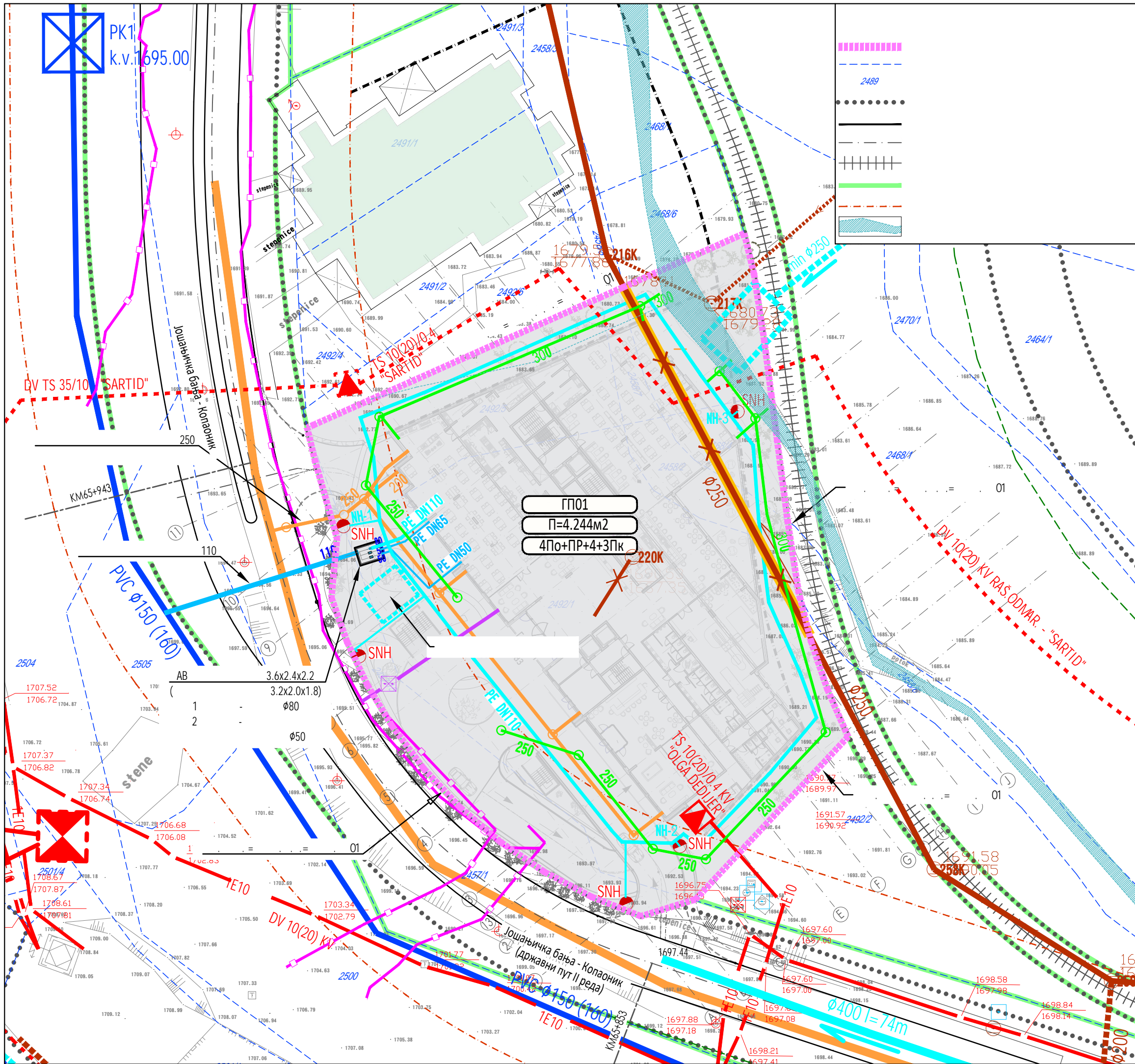
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу објекта апарт-хотела на
к.п. 2457/15, 2457/16, 2458/2, 2458/7, 2468/4, 2468/5,
2489, 2492/1 и 2492/5 КО Копаноник, општина Рашка

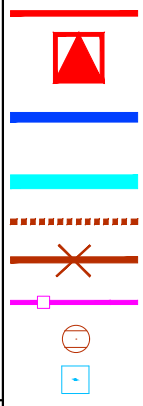

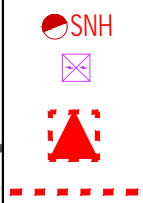
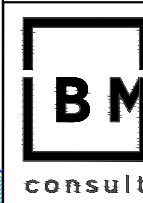
ibm consult DOO,
Subotička 23/2
11 000 Belgrade, Serbia,
Web: www.ibmconsult.rs

одг.урбаниста:
д.и.а. Ивана Станојевић
бр.лиценце 200 11 1609

сарадници:
д.и.а. Мирјана Арсенијевић
д.и.а. Јасна Марићевић

инвеститор: MGM - Investments DOO Копаноник		
цртеж:		
датум:	размера:	бр.цртежа:
ЈУН 2024	1:500	04



	<p>1E10 10(20)/0.4 kV</p> <p>PVC Ø150 (160)</p> <p>Ø400</p> <p>Ø200</p> <p>200 ()</p>
	<p>Ø250 ()</p> <p>Ø250 ()</p> <p>Ø250 ()</p> <p>" "</p> <p>Ø300</p>
	<p>SNH</p> <p>"SARTID" 10(20)/0.4 kV</p> <p>- DV 10(20)kV</p>
<h3>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</h3> <p>за изградњу објекта апарт-хотела на к.п. 2457/15, 2457/16, 2458/2, 2458/7, 2468/4, 2468/5, 2489, 2492/1 и 2492/5 КО Копачник, општина Рашка</p>	
 <p>bm consult DOO, Subotička 23/2 11 000 Belgrade, Serbia, Web: www.ibmconsult.rs</p>	<p>одг.урбаниста: д.и.а. Ивана Станојевић бр.лиценце 200 11 1609</p> <p>сарадници: д.и.а. Мирјана Арсенијевић д.и.а. Јасна Марићевић</p>
инвеститор: MGM - Investments DOO Копачник	
цртеж:	
датум:	ЈУН 2024
размера:	1:500
бр.цртежа:	06

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА

за изградњу објекта апарт-хотела („Олга Дедијер 2“)
на к.п. бр. 2457/15, 2457/16, 2458/2, 2458/7, 2468/4, 2468/5, 2489, 2492/1 и 2492/5 КО
Копаоник, општина Рашка



САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УП-а ЗА ИЗГРАДЊУ АПАРТ-ХОТЕЛА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП 01 КОЈА СЕ САСТОЈИ ОД КП 2457/15, 2457/16, 2458/2, 2458/7, 2468/4, 2468/5, 2489, 2492/1, 2492/5 СВЕ У КО КОПАОНИК

1. УВОД

Предмет урбанистичког пројекта је изградња апарт-хотела на већ изграђеној парцели на којој се налази постојећи објекат " хотелски комплекс Олга Дедијер ". Овим урбанистичким пројектом предвиђено је уклањање постојећег објекта са предметне парцеле чија укупна обухваћена површина износи око 4244 м².

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметна локација налази се на подручју катастарске општине Копаоник и дефинисана је важећим Планом детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику као површина осталих намена, хотели и одмаралишта.

На предметној локацији, као што је у уводу истакнуто, налази се објекат " хотелски комплекс Олга Дедијер " за који је издата употребна дозвола децембра месеца 1987. године.

Парцелу која је предмет разраде са југо-западне стране тангира Државни пут ПА реда бр.211, односно пут Јошаничка бања- Копаоник. Терен је у значајном паду како дуж саобраћајнице у правцу југоисток ка северозападу тако и још израженије у правцу југозапад ка североистоку.

Колски приступ постојећем објекту остварује се директно са државног пута ПА Јошаничка бања-Копаоник, односно к.п. 2457/1 КО Копаоник.

3. ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Према важећем Плану детаљне регулације предметна парцела читавом дужином излази на регулациону линију постојећег Државног пута који на северном делу мења своју регулацију и са једног коловоза са по једном саобраћајном траком по смеру ширине 7м шири се и добија два одвојена коловоза са две саобраћајне траке у једном смеру ширине 7м, једном саобраћајном траком у другом смеру ширине 4.5м и разделним острвом ширине 1.5м.

Саобраћајни приступ планираном објекту остварен је са постојећег Државног пута двосмерном интерном саобраћајницом ширине 6.0м. У зони непосредно испред главног улаза у објекат планирано је кружно острво радијуса $R=3.25\text{м}$ којим се омогућава једносмерно кружно кретање и возило усмерава ка излазу из комплекса на постојећи пут Јошаничка бања-Копаоник или пак силазу у гаражу испод планираног објекта. Гаражна рампа за улаз-излаз из гараже планирана је са ширином коловоза од 6.0м и намењена је двосмерном кретању возила. На северној страни комплекса планиран је други улаз-излаз из подземне гараже лоциране испод планираног објекта са променљивом ширином коловоза на коју су утицали радијуси кривина за прикључење на постојећи Државни пут ПА.

На делу где се предвиђа контрола приступа комплексу или приступа који води до гараже неопходно је обезбедити предпростор на припадајућој парцели у дужини меродавног путничког возила како би се обезбедио проток саобраћаја и боља прегледност приликом приступа објекту или гаражној рампи.

Сви хоризонтални елементи у ситуационом решењу планирани су да омогуће несметано кретање меродавног путничког возила.

Нивелационо решење саобраћајних површина-приступне саобраћајнице и гаражних рампи, прилагођено је постојећем стању на терену, односно нивелацији постојећег

Државног пута ПА реда- саобраћајница Јошаничка бања-Копаоник на коју се прикључују, коти подземне гараже као и коти приземља планираног објекта. Нивелационе коте које егзистирају у пројекту дате су оквирно и могу се преиспитати и незнатно кориговати кроз даљу разраду на нивоу техничке документације. Одводњавање саобраћајних површина предвиђа се гравитационим отицањем воде до ригола, сливника и сливних решетки, а даље затвореним системом кишне канализације.

Коловозна конструкција приступне саобраћајнице, платоа унутар комплекса на делу који се пружа по постојећем терену и гаражних рампи планирана је као флексибилна конструкција са носећим слојевима од асфалт бетона или бетонских/камених плоча или коцки на одговарајућој подлози а на основу димензионисања према очекиваном саобраћајном оптерећењу.

Пешачко кретање обезбеђено је на обостраним тротоарима дуж постојећег Државног пута ПА –рада који тангира предметни комплекс као и уређених пешачких површина у комплексу.

Све елементе попречног профила који се међусобно функционално разликују одвојити одговарајућим ивичњаком од бетона, камена или неког другог природног материјала.

4. ПАРКИРАЊЕ

Стационирање возила, запослених и корисника, решено је подземном гаражом. Колски приступ, улаз-излаз из подземне гараже, остварен је са приступне саобраћајнице и платоа испред планираног објекта као и Државног пута ПА реда, Јошаничка бања-Копаоник који тангира предметни комплекс. Гаражне рампе су планиране у границама дозвољених нагиба за отворене, до 12%, и затворене рампе, до 15%. Уколико је нагиб отворене рампе у границама од 12% до 15% неопходно је обезбедити грејање таквих рампи.

Потребан број паркинг места рачунат је по задатом нормативу из услова датих важећим Планом детаљне регулације за одговарајуће намене и износи:

-пословање	1 ПМ / 50 м ² нето површине
-хотел	1 ПМ / 5 лежаја
-угоститељство	1 ПМ / 20 м ² нето површине

Овим идејним решењем остварено је укупно 184ПМ, унутар подземне гараже.

На основу односа укупно остварене бруто површине надземних етажа планираног објекта и укупно оствареног броја паркин места (184ПМ) можемо закључити да је остварен и више него потребан број места за стационирање возила.

Димензије паркинг места и налеглих саобраћајница(под углом од 90°) за маневрисање приликом уласка/изласка усклађене су са важећим нормативима и износе:

- за паркин места 2.50×5.00м
- за налегле саобраћајнице 6.00м

Од укупно оствареног броја паркинг места мин 5% или 10 ПМ резервисано је за особе са посебним потребама(хендикепирана и инвалидна лица). Димензије ових паркинг места усклађене су са нормативима и износе

- мин. 3.70×5.00м за појединачна места, односно
- мин. 5.90×5.00м за удвојена паркинг места.

Унутар гараже планиран је одређен број паркинг места за возила на електрични погон којима је потребно обезбедити пуњаче. Димензије паркинг места опремљених пуњачима планиране су у складу са стандардом и проспектом произвођача електро пуњача. Уколико је потребан додатни простор за смештај електро пуњача он не сме бити у оквиру маневарског простора.

Гаража за смештај путничких возила пројектована је са светлом висином која задовољава у погледу мин. дозвољене светле висине од 2.20м.

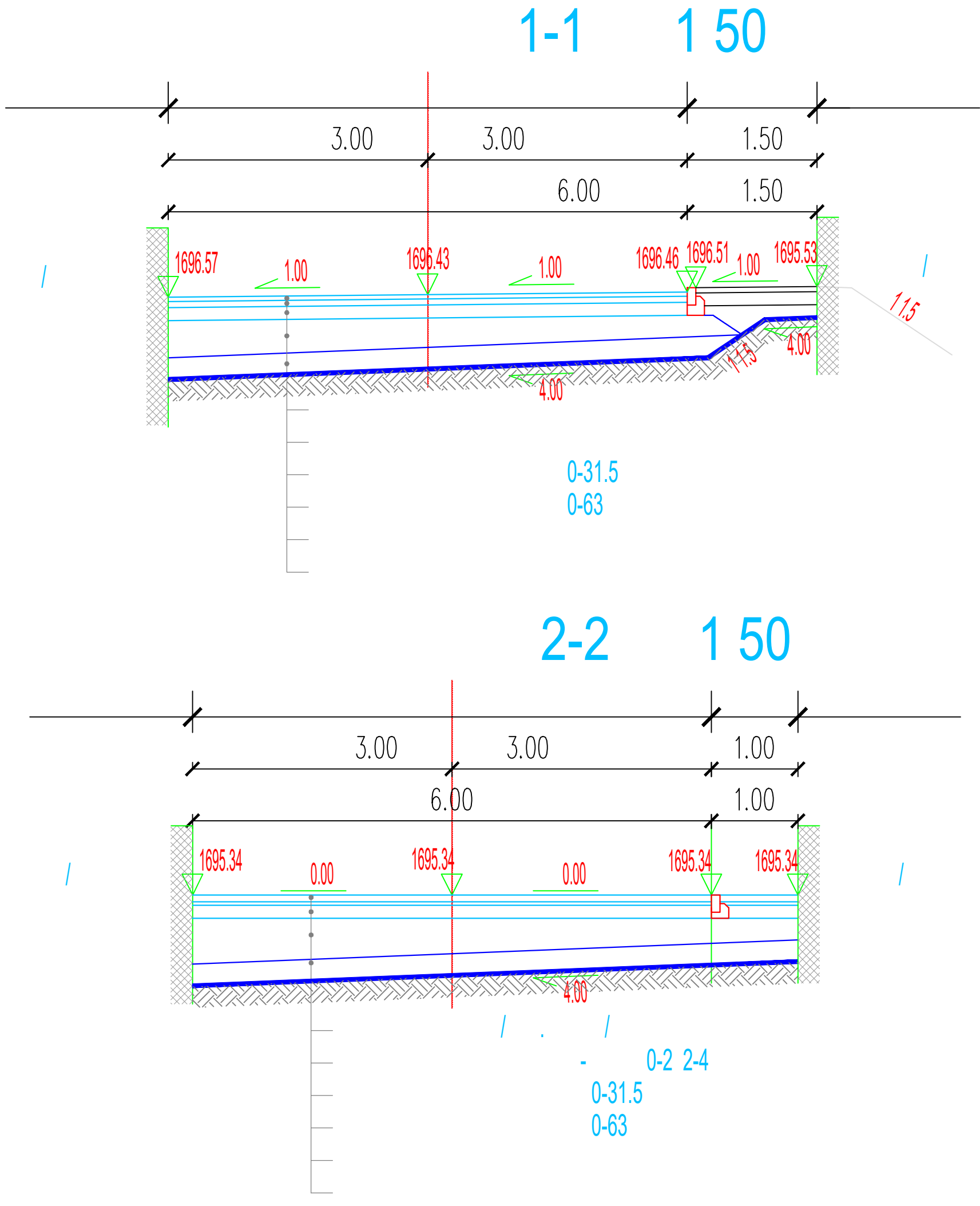
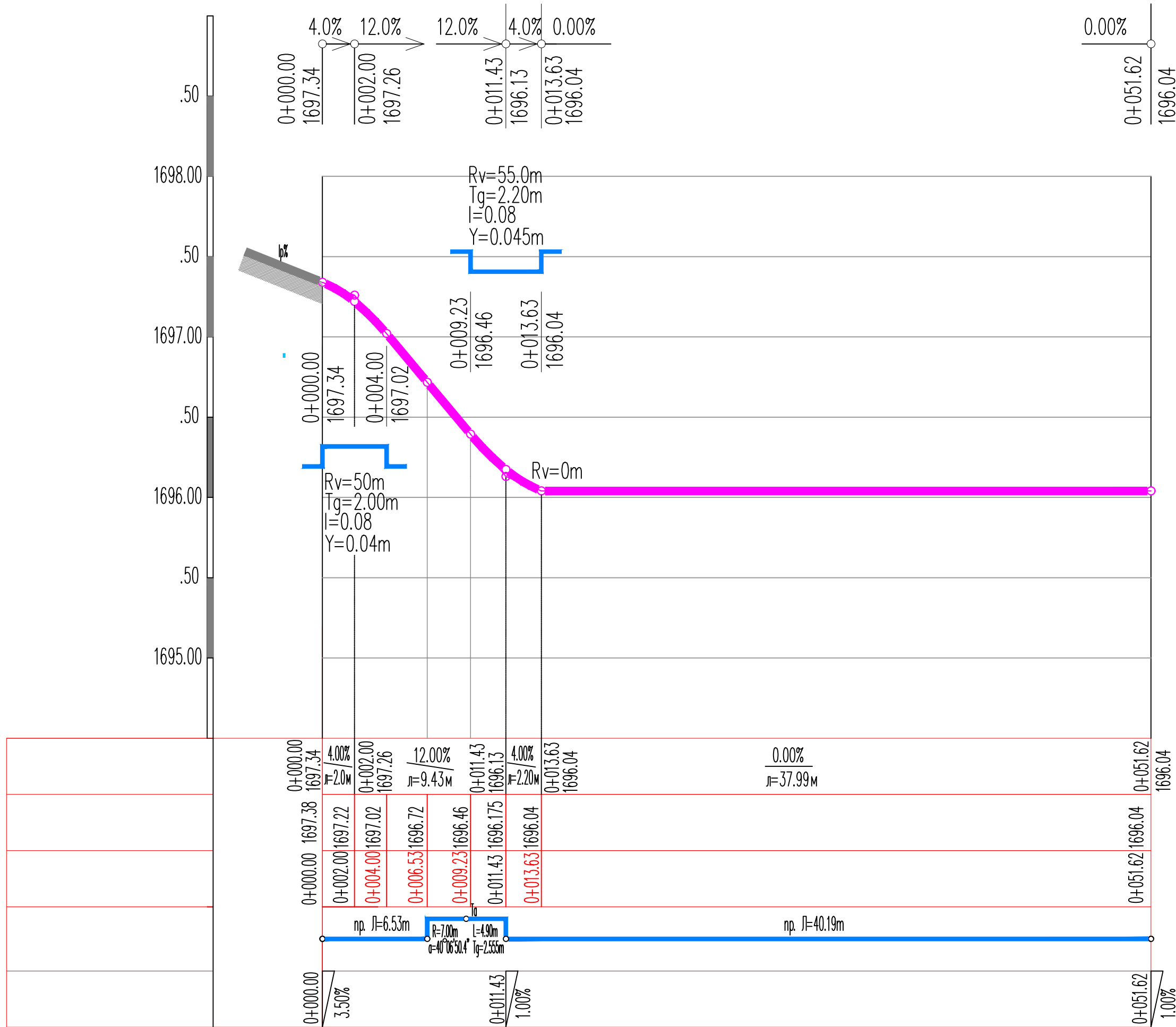
Пешачке комуникације пројектоване су у складу са Правилником како би се омогућило несметано кретање и приступ објекту старијим особама, деци и особама са посебним потребама.

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rađa Nikolić', is positioned below the title 'ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ'.

Раде Николић, д.и.г.





ЛЕГЕНДА ЛИНИЈА	ОЗНАКЕ СТРУКТУРА
Радничка линија	Фасадни знак
Регулациона линија	Унутрашњи знак
Граница кат. пар.	Подрумски знак
Заузеће	Под на међуспротној конструкцији
Линија зоне заштите државног пута	Под на тау
Осна линија објекта	Под терасе
Линија пресека	Спољашњи под (уређење)
	Коси кров
	Зелени кров

ЛЕГЕНДА ВИСИНСКИХ ОЗНАКА	ЛЕГЕНДА ОПШТИХ ОЗНАКА
± 0.00 нс	Ознака изгледа
± 0.00 м	Улаз у објекат
± 0.00 м	Противпожарна врата
± 0.00 м	Врата
± 0.00 м	Прозори
± 0.00 м	Број просторије

БР. ПРОЈЕКТА	ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ	ПЕЧАТ И ПОТПИС	
01/24	ИДР - Саобраћајног прикључка		
ОДГ. ПРОЈЕКТАНТ:	Д.И.Г. Раде Николић, бр. лиценце 315 7397 04		
ИНВЕСТИТОР:	MGM-INVESTMENTS DOO Копаоник		
ВРСТА ОБЈЕКТА:	Хотелски објекат "Олга Дедијер 2"	РАЗМЕРА:	ВР. ЛИСТА:
МЕСТО ГРАДЊЕ:	4По+П+4+3Пк К.П. бр. 2457/15, 2457/16, 2458/2, 2458/7, 2468/4, 2468/5, 2489, 2492/1 и 2492/5 К.О. Копаоник		
САДРЖАЈ ЛИСТА:	Подужни профил по осовини приступа објекту R=1:25; Пресек 1-1 R=1:50; Пресек 2-2 R=1:50	1:50	004
ДАТУМ: јун 2024.			

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА