

**УРБАНИСТИЧКИ  
ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ  
ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА**

НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП1 КОЈА СЕ  
ФОРМИРА ОД ЦЕЛЕ КП 3443/47  
И ДЕЛА КП 3443/48, КО КРИВА РЕКА  
ОПШТИНА БРУС

## САДРЖАЈ:

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УП-А.....	4
A. ОПШТИ ПОДАЦИ .....	4
A.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА .....	4
A.1.1. ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА .....	4
A.1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА .....	4
A.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА .....	4
A.2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА .....	4
A.2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА .....	4
A.3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА .....	4
A.3.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА .....	4
A.3.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА .....	5
A.4. УСЛОВЉЕНОСТ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА .....	5
A.4.1. ИЗВОД ИЗ ППППН-А НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА „КОПАОНИК“ .....	5
A.4.2. ИЗВОД ИЗ ПДР-а ТУРИСТИЧКОГ НАСЕЉА „СРЕБРНАЦ“ НА КОПАОНИКУ .....	5
B. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	7
B.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	7
B.1.1. ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ.....	7
B.1.2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА И ПРИПАДАЈУЋИХ ОБЈЕКТА .....	7
B.1.3. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ У НЕПОСРЕДНОМ ОКРУЖЕЊУ .....	7
B.1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА .....	7
B.1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ .....	7
B.1.4.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	8
B.1.4.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА .....	8
B.1.4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ .....	8
B.1.4.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА .....	8
B.1.4.5. ГАСОВОДНА МРЕЖА .....	8
B.1.5. ЗЕЛЕНИЛО.....	9
B.1.6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	9
B. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА.....	9
B.1. ПОДЕЛА НА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА .....	9
B.1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА .....	9
B.1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА .....	9
B.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА .....	9
B.2.1. ИНЖЕЊЕРСКО - ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ .....	9
B.2.1.1. МОРФОЛОШКЕ И ХИДРОЛОШКЕ ОДЛИКЕ ТЕРЕНА .....	9
B.2.1.2. ГЕОЛОШКИ САСТАВ ТЕРЕНА .....	10
B.2.1.3. ХИДРОГЕОЛОШКИ И ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ.....	10
B.2.1.4. СТАБИЛНОСТ ТЕРЕНА .....	10
B.2.1.5. ОБАВЕЗНА ИСТРАЖИВАЊА У ФАЗАМА СПРОВОЂЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (УП-А) .....	10
B.2.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА .....	10
B.2.2.1. АРХЕОЛОШКО НАСЛЕЂЕ .....	10
B.2.3. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ, ПРЕДЕЛА И ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	11
B.2.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА .....	12
B.2.5. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА .....	12
B.2.6. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ .....	13
B.2.7. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА .....	14
B.2.8. ЗЕЛЕНИЛО.....	14
B.2.9. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА.....	15
B.2.10. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦЕ И СТАРИХ ОСОБА .....	15
B.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА.....	15
B.3.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ.....	15
B.3.1.1. ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП1 .....	16
B.3.2. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ .....	17
B.3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	17
B.3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	18
B.3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ .....	18
B.3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ .....	19
B.3.2.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	19
B.4. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ (ИДР) .....	20
B.4.1. ОПШТИ ПОДАЦИ О ТУРИСТИЧКОМ КОМПЛЕКСУ .....	20
РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ .....	20
B.4.4. НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ .....	22
B.4.4.1. АРХИТЕКТУРА .....	22
ОПШТИ ПОДАЦИ И КОНТЕКСТ .....	22
ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА.....	23
ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА.....	26
ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ.....	27
ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ .....	28
УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА .....	28
НУМЕРИЧКИ ПОДАЦИ О НОВОПРОЈЕКТОВАНОМ ТУРИСТИЧКОМ КОМПЛЕКСУ .....	29
B.4.4.2. КОНСТРУКЦИЈА .....	30
B.4.4.3. ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ .....	30
B.4.4.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ .....	31

В.4.4.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ И СИГНАЛНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ .....	31
В.4.4.6. ТЕРМОТЕНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ .....	31
В.4.5. УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ЗАДАТИХ, ПОСТОЈЕЋИХ И ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА .....	31
Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УП-А .....	33
Г.1. ПРАВИЛА СПРОВОЂЕЊА .....	33
Г.2. МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ .....	33
Г.3. ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА .....	33
Г.4. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ .....	34
II ГРАФИЧКИ ДЕО/УРБАНИЗАМ	
01. ОРТОФОТО СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-а Р 1:2000 - УРБ_01	
02. КТП СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-а Р 1:500 - УРБ_02	
03. ИЗВОД ИЗ ПДР-А: РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ Р 1:500 - УРБ_03	
04. ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ Р 1:200 - УРБ_04	
05.1 РЕГУЛАЦИОНО- НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Р 1:200 - УРБ_05.1	
05.2 РЕГУЛАЦИОНО- НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Р 1:200 - УРБ_05.2	
06. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ СА ИЗГЛЕДОМ КРОВА Р 1:200 - УРБ_06	
07. ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧЦИ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ Р 1:200 - УРБ_07	
08. ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА ПО ЕТАЖАМА Р 1:1000 - УРБ_08	
09. ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА - УРБ_09	
III ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А/АРХИТЕКТУРА	
01. ОСНОВА ПОДРУМА Р 1:200	
02. ОСНОВА ЕТАЖЕ СУТЕРЕНА 4 Р 1:200	
03. ОСНОВА ЕТАЖЕ СУТЕРЕНА 3 Р 1:200	
04. ОСНОВА ЕТАЖЕ СУТЕРЕНА 2 Р 1:200	
05. ОСНОВА ЕТАЖЕ СУТЕРЕНА 1 Р 1:200	
06. ОСНОВА ЕТАЖЕ ПРИЗЕМЉА Р 1:200	
07. ОСНОВА ПРВЕ ЕТАЖЕ Р 1:200	
08. ОСНОВА ДРУГЕ ЕТАЖЕ Р 1:200	
09. ОСНОВА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ Р 1:200	
10. ОСНОВА КРОВА Р 1:200	
11. ПРЕСЕК 1-1 Р 1:200	
12. ПРЕСЕК 2-2 Р 1:200	
13. ПРЕСЕК 3-3 Р 1:200	
14. ИЗГЛЕД 1 Р 1:200	
15. ИЗГЛЕД 2 Р 1:200	
16. ИЗГЛЕД 3 Р 1:200	
17. 3Д ПРИКАЗ КОМПЛЕКСА	
IV ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО УП-А	
01. КОПИЈА ПЛАНА	
02. КОПИЈА ПЛАНА ПОДЗЕМНИХ ВОДОВА	
03. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН	
04. ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ	
05. УСЛОВИ ЖКП И НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА	
05.1 МИШЉЕЊА И САГЛАСНОСТИ ЖКП И НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА	
07. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	
08. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	
09. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	
10. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА	
11. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА	
12. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА	
13. ИЗЈАВА О ДОДАТНОЈ САДРАДЊИ	

**А. ОПШТИ ПОДАЦИ****А.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА****А.1.1. ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта (УП-а) и припадајућег Идејног решења, за изградњу туристичког комплекса на грађевинској парцели ГП1 огледа се у следећем:

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21 и 62/23);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. Гласник РС бр. 32/19).

**А.1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта (УП-а) и припадајућег Идејног решења, за изградњу и прикључење туристичког комплекса на грађевинској парцели ГП1, огледа се у следећем:

- Просторни план подручја посебне намене Националног парка "Копаоник" (Сл. гласник РС бр. 89/16 и 81/23);
- План детаљне регулације туристичког насеља "Сребрнац" на Копаонику (Сл. лист општине Брус, бр. 06/18 и 2/23).

**А.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА****А.2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Повод за израду Урбанистичког пројекта (УП-а) је детаљна анализа и урбанистичко-техничка разрада локације, имајући у виду специфичност локације и морфологију терена, њено непосредно окружење и посебно контекст будућег корпуса.

Изради Урбанистичког пројекта (УП-а) приступа се на захтев инвеститора, а у складу са чланом 60. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09- испр, 64/10– одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13– одлука УС, 50/13– одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21 и 62/23).

Израдом Урбанистичког пројекта, утврђује се прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, а према процедури за потврђивање Урбанистичког пројекта сходно ставовима 2. и 3, члана 61. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21 и 62/23).

**А.2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Циљ израде Урбанистичког пројекта (УП-а) је провера могућности примене максималних параметара за предметну локацију, имајући у виду специфичност локације као и конфигурације терена, њено непосредно окружење, инфраструктурне и супраструктурне појединости и посебно контекст будућег корпуса са урбанистичко - техничком, програмском, функционалном и обликовном разрадом и последичним струковним потврђивањем Идејног архитектонског решења (ИДР-а) намењеног изградњи туристичког комплекса на грађевинској парцели ГП1, која се формира од целе КП 3443/47 и делова КП 3443/21, 3443/22 и 3443/48, КО Крива река, Општина Брус, које су у власништву наручилаца Урбанистичког пројекта.

**А.3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА****А.3.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Границом Урбанистичког пројекта (УП-а) обухваћена је грађевинска парцела ГП1 коју чине цела КП 3443/47

и делови КП 3443/21, 3443/22, 3443/48, КО Крива река, Општина Брус.

Предметна грађевинска парцела оријентисана је ка сервисној саобраћајници Сс1 на истоку, будућој приступној саобраћајници С3 на западној и југозападној страни обухвата, грађевинској парцели јавне намене СК1 (скијашка стаза) на северној страни обухвата и на западној страни грађевинској парцели остале намене у делу блока 7b.

Укупна површина обухвата Урбанистичког пројекта, односно грађевинске парцеле ГП1 износи 8.753,70 m<sup>2</sup>.

Граница Урбанистичког пројекта (УП-а) дата је у свим графичким прилозима у оквиру Поглавља II Графички део Урбанистичког пројекта (УП-а).

### **А.3.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) налази се цела катастарска парцела КП 3443/47 и делови КП 3443/21, 3443/22 и 3443/48, КО Крива река, Општина Брус, које су у власништву наручилаца Урбанистичког пројекта.

## **А.4. УСЛОВЉЕНОСТ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА**

### **А.4.1. ИЗВОД ИЗ ПППН-А НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА „КОПАОНИК“**

Према Просторном плану подручја посебне намене Националног парка "Копаоник" (Сл. гласник РС бр. 89/16) и рефералној карти 3. СПРОВОЂЕЊЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА, за предметну локацију дефинисано је спровођење на основу урбанистичког плана – Планови детаљне регулације.

Након усвајања Просторног плана подручја посебне намене Националног парка "Копаоник" (Сл. гласник РС бр. 89/16 и 81/23), усвојен је План детаљне регулације туристичког насеља "Сребрнац" на Копаонику (Сл. лист општине Брус, бр. 06/18 и 2/23) који представља плански основ за даљу разраду предметне локације.

### **А.4.2. ИЗВОД ИЗ ПДР-а ТУРИСТИЧКОГ НАСЕЉА „СРЕБРНАЦ“ НА КОПАОНИКУ**

Подручје које се налази у обухвату предметног Урбанистичког пројекта (УП-а), према Плану детаљне регулације туристичког насеља "Сребрнац" на Копаонику (Сл. лист општине Брус, бр. 06/18 и 2/23), припада површини остале намене, целини III, блоку 7а у границама намене туристички смештај – Тип 1.

Објекти Типа 1 су објекти који пружају услуге смештаја, исхране, пића и других сервиса – хотели и апарт хотели. У оквиру овог типа могућа је изградња и других врста објеката за смештај датих у опису Типа 1. У оквиру ових намена могућ је и смештај запослених.

Предметно подручје припада зони са режимом трећег степена заштите, где се успоставља селективно и контролисано газдовање природним ресурсима, са планском изградњом објеката и другим активностима у простору којима се не врши значајан неповољан утицај на квалитет животне средине, биолошку, геолошку и предеону разноврсност на подручју националног парка.

За све објекте који на било који начин могу да угрозе изданске и површинске воде, мора се обезбедити санитарно безбедно прикупљање и пречишћавање или одвођење отпадних вода.

Мере заштите утврђене за зоне са режимом заштите I, II и III степена обезбеђују очување и унапређење структуре, разноврсности и естетике природних и полуприродних (руралних) предела.

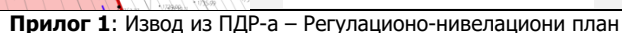
Положај грађевинске парцеле је утврђен регулационом линијом у односу на површину јавне намене и разделним границама парцеле према суседним парцелама. Парцеле се могу делити до прописаног минимума за поједине врсте градње према намени простора ради корекција затечене парцелације у циљу формирања грађевинских парцела оптималних величина, облика и површина за изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима грађења и техничким прописима као и обезбеђења саобраћајних и других инфраструктурних коридора. Парцеле се могу укрупњавати највише до величине локације на којој се налазе.

Минимално растојање објекта од бочне границе парцеле:

- за туристички смештај Тип 1 је 10,00 m.

Максималан индекс заузетости (Из):

- Дозвољена је изградња више објеката у функцији планиране намене, уз поштовање грађевинских линија и других правила грађења.



Фазна изградња могућа је само уколико свака фаза чини заокружену функционалну, техничко-технолошку и обликовну целину.



## Б. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

### Б.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

#### Б.1.1. ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ

Предметна зона Урбанистичког пројекта (УП-а) обухвата целу КП 3443/47 и делове КП 3443/21, 3443/22 и 3443/48, КО Крива река, Општина Брус, а која је дефинисана сервисном саобраћајницом Сс1, приступном саобраћајницом С3, грађевинском парцелом јавне намене СК1, грађевинском парцелом остале намене у блоку 7b. На простору који се налази у обухвату Урбанистичког пројекта нема изграђених објеката.



Прилог 2: Локација у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) у односу на окружење

#### Б.1.2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА И ПРИПАДАЈУЋИХ ОБЈЕКТА

У непосредном окружењу зоне обухваћене Урбанистичким пројектом (УП-ом), налази се хотел Сребрнац.

У обухвату урбанистичког пројекта (УП-а) на територији Општине Брус, не постоје изграђени објекти.

#### Б.1.3. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ У НЕПОСРЕДНОМ ОКРУЖЕЊУ

У непосредном окружењу предметног обухвата на ком је планирана изградња туристичког комплекса, постоји изграђен комплекс који чини 6 објеката, у функцији хотела Сребрнац.

У околним блоковима, планским документом предвиђена је изградња туристичког смештаја Типа 1 и Типа 2.

#### Б.1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

У постојећем стању постоји изведена саобраћајница С1 – Државни пут IIА реда бр. 211, без планом предвиђених сервисних саобраћајница Сс1 и Сс2 прекопута.

Делимично је изведена приступна саобраћајница С3, којом се приступа објектима у оквиру хотела Сребрнац.

#### Б.1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) у постојећем стању има директан излаз на јавну саобраћајну површину и то на Државни пут IIА реда бр. 211 са источне стране обухвата и на приступну саобраћајницу С3 која опслужује објекте у оквиру хотела Сребрнац.





**Прилог 3:** Приказ постојећег стања терена у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а)

#### **Б.1.4.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

Водоснабдевање локалитета Сребрнац обезбеђује се преко водоводног система ППСВ Самоковска река - Суво Рудиште - Јарам - Сребрнац, који обухвата сва насеља у границама НП „Копоник“. Овај систем користи постојеће водозахвате из отвореног тока на Самоковској реци, потоку испод Казановског Бачишта и Драганском потоку у количини од око 40-50 l/s, из којих се вода допрема до постројења за прераду сирове воде код Јелачића стругаре, а одатле примарним водом Суво Рудиште - Јарам - Сребрнац до потрошача.

#### **Б.1.4.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА**

На подручју у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) заступљен је сепарациони систем канализације.

Локалитет „Сребрнац“ припада сепаратном канализационом систему Сребрнац - Рендара - Крива Река (Пршићи) - Јошаничка Бања - Биљановац. Формиран је мањи део ове мреже, од хотела „Сребрнац“ до постојећег ППОВ у Циганској реци капацитета 600 ЕС.

#### **Б.1.4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

Подручје које се налази у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а), напаја се из:

- ТС 220/110/35 kV Крушевац 1, преко ТС 110/10 kV Александровац, инсталисане снаге 31,5 MVA;
- ТС 35/10 kV Брус, инсталисане снаге 8 и 4 MVA;
- ТС 35/10 kV Брзеће, инсталисане снаге 2\*2,5 MVA.

#### **Б.1.4.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА**

На предметном подручју, телекомуникационе услуге у фиксној телефонији реализују се преко приступног уређаја мини ИПАН Јарам.

#### **Б.1.4.5. ГАСОВОДНА МРЕЖА**

На предметном подручју не постоји изграђена гасоводна мрежа нити објекти.



У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) нису присутне јавне зелене површине у надлежности ЈП Србијашуме.

**Б.1.6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Стање животне средине условљено је низом фактора и активности у непосредном окружењу као што су саобраћај, привредне активности и природни услови.

Обухват Урбанистичког пројекта за изградњу и прикључење туристичког комплекса на Копаонику налази се унутар заштићеног подручја НП Копаоник у режиму заштите III степена, као и у еколошкој мрежи као еколошки значајно подручје под називом Копаоник, утврђеној Уредбом о еколошкој мрежи (Сл. гласник РС, бр. 102/10).

**В. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА****В.1. ПОДЕЛА НА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА**

Према одредбама наведеним у Плану детаљне регулације туристичког насеља "Сребрнац" на Копаонику (Сл. лист општине Брус, бр. 06/18 и 2/23), предметна локација која је обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом), налази се у блоку 7а у оквиру зоне III – туристички смештај.

У блоку 7а планира се изградња туристичког смештаја Типа 1 и то објекти типа хотел, апарт-хотел, пансион, апартмански комплекс, виле.

Са планираном наменом туристичког смештаја између осталих компатибилне су и јавне намене – зелене површине, као и комерцијалне услужне делатности у функцији туризма.

**В.1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА**

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) нема површина јавних намена.

**В.1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА**

На грађевинској парцели ГП1, предвиђена је изградња туристичког комплекса у оквиру кога су заступљени хотелски садржаји, апартмани као и пратећи угоститељски садржаји (СПА центар, дечија играоница, ресторани, бар, конгресна сала, скијашница).

**В.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА****В.2.1. ИНЖЕЊЕРСКО - ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ****В.2.1.1. МОРФОЛОШКЕ И ХИДРОЛОШКЕ ОДЛИКЕ ТЕРЕНА**

Основне морфолошке структуре Копаоника на подручју НП Копаоник формиране су интензивним ендегеним процесима (тектоника, магматизам, вулканизам), са врхунцем у терцијару, када је највероватније дошло до стварања плутонског тела централног Копаоника, са најинтензивнијим уздицањем на простору Панчићевог врха.

Ово тело се и данас постепено уздиже, што је праћено сеизмичком активношћу и благим променама у рељефу.

Савремене морфолошке структуре Копаоника обликоване су егзогеним утицајима елувијалних, падинских и флувијалних процеса, чијим деловањем су створени ерозиони и акумулациони облици.

Елувијалним процесом, као физичко-хемијским процесом распадања основне гранодиоритске масе, ствара се на подручју грус дебљине од једног метра и више, на коме се формира педолошки слој, а испод кога је дробински слој различите дебљине. Падински процеси (посебно пролувијални, затим делувијални и колувијални) условљени су интензитетом елувијалних и флувијалних процеса, а њихови облици присутни су на целом подручју НП Копаоник. Најдоминантнији савремени геоморфолошки процес на Копаонику је флувијални, везан за мрежу сталних и повремених водотока. Испољава се првенствено као линијска ерозија,

вертикална (јаружење), или бочна, што условљава неправилности уздужних профила водотока, са каскадним преломима, клисурастим сужењима, као и V-облик попречног профила водотока (карактеристичан посебно за Самоковску, Гобелску, Брзећку и Дубоку реку).

#### **В.2.1.2. ГЕОЛОШКИ САСТАВ ТЕРЕНА**

Геоморфолошке услове локације на којој је планирана изградња карактерише терен са великим хипсометријским разликама и великим нагибом терена.

Истраживана локација је изграђена од силификованих мермера који чине матичну стену. Обзиром да је цела локација издигнута и под нагибом, не постоје услови за формирање изданских вода до дубине истраживања и ако дробине и испуцале партије мермера имају добре водоспроводне карактеристике.

#### **В.2.1.3. ХИДРОГЕОЛОШКИ И ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

Хидрогеолошки услови су означени одсуством подземне воде до дубине истраживања. Због нагиба терена потребно је предвидети каналисање површинских гравитационих вода у делу, на страни објекта где се врши усецање у тло, као и у најнижем делу терена који је везан за долину страну.

Хидролошки услови су повољни. Подразумева се уобичајено регулисање одвођења атмосферске воде са објекта и платоа.

Инжењерско-геолошки услови, у погледу састава и склопа терена су слични. Према GN 200 класификацији и категоризацији стена, глина, дробина слабо заглињена и дробина припадају III и IV-ој категорији тла, док испуцали силификовани мермери припадају VI категорији тла. Ископ је могуће радити машински са релативно добрим учинком.

#### **В.2.1.4. СТАБИЛНОСТ ТЕРЕНА**

Општи геотехнички услови и геомеханички показатељи својства темељног тла оцењени су повољно за темељење планираних објеката.

#### **В.2.1.5. ОБАВЕЗНА ИСТРАЖИВАЊА У ФАЗАМА СПРОВОЂЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (УП-А)**

Детаљна инжењерско-геолошка односно геотехничка истраживања терена на предметној локацији, за потребе израде техничке документације биће извршена током израде пројекта за грађевинску дозволу.

#### **В.2.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

Са аспекта заштите културних добара, сходно Закону о културним добрима (Сл. гласник РС, бр. 71/94, 52/11, 99/11, 6/20, 35/21 и 129/21), простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, Извођач радова је дужан да одмах, баз одлагања, прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе Краљево, као и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен а све сходно одредбама чл. 109. Закона о културним добрима (Сл. гласник РС, бр. 71/94, 52/11, 99/11, 6/20, 35/21 и 129/21).

Инвеститор је, сходно члану 110. Закона о културним добрима (Сл. гласник РС, бр. 71/94, 52/11, 99/11, 6/20, 35/21 и 129/21) дужан да обезбеди финансијска средства за обављање археолошког надзора, заштиту, чување, публикавање и излагање археолошког материјала и остатака откривених током извођења земљаних радова.

#### **В.2.2.1. АРХЕОЛОШКО НАСЛЕЂЕ**

На предметној локацији нити у њеном непосредном окружењу не налазе се утврђена, евидентирана, нити добра која уживају претходну заштиту на основу Закона о културном наслеђу (Сл. гласник РС, бр. 129/21).

Уколико се приликом извођења грађевинских и других земљаних радова наиђе на до сада непознате

археолошке слојеве структуре или археолошке предмете (добра која уживају претходну заштиту по сили закона), извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и предузме мере заштите како налаз не би био уништен или оштећен и како би се сачувао на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима (Сл. гласник РС, бр. 71/94, 52/11, 99/11, 6/20, 35/21 и 129/21), као и да писменим путем, обавести надлежну службу заштите која ће у хитном поступку извршити увид на терену.

Услови заштите културног наслеђа  
Завод за заштиту споменика културе Краљево  
бр. 356/2 од 15. маја 2023. године

### В.2.3. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ, ПРЕДЕЛА И ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Предметна локација, налази се унутар заштићеног подручја НП „Копаоник“ у режиму заштите III степена, као и у еколошкој мрежи као еколошки значајно подручје под називом „Копаоник“, утврђеној Уредбом о еколошкој мрежи (Сл. гласник РС, бр. 102/10).

Поштујући основне принципе заштите природе, постојећу законску и планску основу као и актуелно стање предметног простора основна концепција промовише заштиту, очување и унапређење биолошке, геолошке и предеоне разноврсности.

Под тиме се подразумева заштита издвојених ресурса и одрживо коришћење и управљање односно минимизирање негативних утицаја коришћења предметног простора као и санација оштећених и угрожених подручја предметног плана. Планирани развој и уређење предметног простора засновани су на уважавању основне концепције заштите и уређења предела и у том контексту успостављају се правила заштите, неге и уређења предела којима се обезбеђује интегрална заштита, планирање и спровођење мера којима се спречавају нежељене промене, нарушавање или уништење значајних обележја овог високопланинског културног предела и омогућава туристичко рекреативно коришћење.

Неопходно је спроводити и следећа правила заштите, неге и уређења предела:

- комплекс биотопа шума: задржати учешће сувог дрвећа како би се дозволило природно изумирање; подржати природно подмлађивање и природну сукцесију уместо формирања станишта путем пошумљавања; нова пошумљавања обављати само аутохтоним врстама, а најбољи начин јесте препуштање површина природној сукцесији; забрањено је формирање парковског зеленила градског типа и уношење алохтоних врста;
- комплекс биотопа ливада и пашњака: код усецања терена, горње површине косина треба обрадити, заоблити и озеленити; вододерине и влажна места дренирати и насути; заштитити развој сиромашних травних заједница на чистинама на ивицама саобраћајница, косинама и насипима; у циљу ублажавања јачине ветра формирати живице од жбуња; ограничавање коришћења за испашу или кошење у подручјима где се гнезде птице рудина, планинских пашњака и ливада.
- радови на изградњи предметног комплекса и њихово коришћење не смеју да проузрокују нестабилност и ерозију терена, загађење и сваки утицај на режиме заштите I (првог) и II (другог) степена, начин коришћења околних објеката. Нити животну средину у зони заштите;
- инвеститор је дужан да покрене процедуру за одлучивање о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину, према Закону о процени утицаја на животну средину (Сл. гласник РС, бр. 135/04 и 36/09) и Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл. гласник РС, бр. 114/08) која ће показати под којим условима је могућа изградња планираног туристичког комплекса.
- предметним урбанистичким пројектом утврђени су инжењерско геоморфолошки и хидрогеолошки услови за изградњу туристичког комплекса;
- предвиђено је максимално очување и заштита околног земљишта, високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачна и групе стабала). Евентуално уклањање вегетације планирати уз сагласност и дозак ЈП "Национални парк Копаоник" и компензацијске мере које одређује Министарство заштите животне средине, на основу члана 12. Закона о заштити природе и Правилника о компензацијским мерама (Сл. гласник РС, бр. 20/10);
- приликом дефинисања врста за озелењавање, обавезна је примена првенствено аутохтоних врста, са функцијом ветрозаштитног појаса;
- у складу са климатским и педолошким условима, обезбедити спровођење принципа повезаности и непрекидности зеленила у оквиру предметне локације са комплексом шума ширег просторног обухвата. Избегавати врсте које су идентификоване као алергене (тополе и сл.), као и инвазивне и алохтоне врсте у Србији, као што су: јасенолисни јавор или негундовац (*Acer negundo*), багремац (*Amorpha fruticosa*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), амерички јасен (*Fraxinus americana*), амерички

копривић (*Celtus occidentalis*), пенсилвански јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), ситнолисни или сибирски брес (*Ulmus pumila*) и др., као и алергене врсте (топола);

- комплекс је планиран у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС, бр.61/11), односно применити мере којима ће се смањити енергетски губици (адекватна изолација, столарија);
- уколико се током извођења радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сагласно члану 99. Закона о заштити природе, налазач је дужан да пријави Министарству заштите животне средине и предузме мере заштите од уништења. Оштећивања или крађе до доласка овлашћеног лица;
- забрањено је формирање позајмишта, површинских копова или експлоатација материјала са околног простора, ради обезбеђивања материјала (камена, песка, шљунка и сл.) за изградњу туристичког комплекса.

Остале мере заштите су:

- предвиђеним радовима није дозвољено угрожавање постојећих подземних хидрографских веза, као ни квалитативних карактеристика подземних вода;
- обезбедити ефикасан мониторинг животне средине уз могућност брзе интервенције у случају акцедентних ситуација;
- обавезна је санација или рекултивација свих деградираних површина;
- неискоришћени геолошки, грађевински и остали материјал настао приликом радова депоновати уз сагласност надлежне комуналне службе на за то предвиђеним локацијама ван граница овог плана.

Решење о утврђивању услова за заштиту природе из важећег планског документа

Завод за заштиту Природа Србије

бр. IV06 350-112 од 11.09.2017. године

Решење о утврђивању услова / Завод за заштиту Природа Србије

03. бр. 020-1845/2 од 29.05.2023. године

Министарство заштите животне средине

бр. 350-01-00031/2023-03 од 16.03.2023. године

Решење о условима заштите природе / Министарство заштите животне средине

бр. 353-02-2163/2023-04 од 8.11.2023. године

## В.2.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Према карти сеизмичког хазарда за повратни период 475 година по параметру максималног хоризонталног убрзања PGA на основној стени ( $v_s=800$  m/s), предметно подручје налази се у зони 0,18 - 0,20 g.

Приликом израде пројектне документације и изградње објекта обавезна је примена важећих сеизмичких прописа. При прорачуну конструкције објекта морају се применити одредбе из Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

## В.2.5. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

Приликом израде Урбанистичког пројекта (УП-а) потребно је у погледу мера заштите од пожара и експлозија имплементирати следеће обавезујуће смернице:

- Изворишта снабдевања водом који обезбеђује довољно количине воде таквог квалитета да се може употребити за гашење пожара, у складу са важећим прописима;
- Планирање спољне хидрантске мреже;
- Приступне саобраћајнице и платое око објекта и пролазе за ватрогасна возила до објекта;
- Безбедносне појасеве између објекта којима се спречава ширење пожара, експлозије и дима у оквиру објекта као и на суседне објекте, сигурносне удаљености између објекта или њихово пожарно одвајање;
- Могућности евакуације и спасавања људи;
- Приликом фазне изградње свака фаза мора представљати техничко-економску целину;
- Очување носивости конструкције и неопходне отпорности на пожар током одређеног времена;

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09, 20/15 и 87/18) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објекта којима се морају обезбедити основни захтеви заштите од пожара:

- Приступне путеве до објекта обезбедити и извести у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (Сл. лист СРЈ бр. 8/95);



- Електричну инсталацију у објектима пројектовати и извести у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона (Сл. лист СФРЈ бр. 53/88 и 54/88 и Сл. лист СРЈ бр. 28/95);
- Пројектовање и извођење громобранске инсталације за заштиту објеката од атмосферског пражњења, извршити на основу прорачунатог нивоа заштите и урадити у складу са Законом о заштити од пожара, важећим правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења и СРПС стандардима;
- Системе вентилације и климатизације у објектима предвидети у складу са важећим правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију;
- Предвидети употребу материјала и опреме за које се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста;
- Применити одредбе важећих правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству;
- Обезбедити сигурну евакуацију људи употребом негоривих материјала у складу са важећим СРПС стандардом, у обради ентеријера и избором конструкције одговарајуће отпорности на пожар, као и постављањем врата на објектима са одговарајућим смером и начином отварања.

У поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење објекта потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања у складу са Уредбом о локацијским условима (Сл. Гласник РС, бр. 115/20).

Решење о утврђивању услова заштите од пожара из важећег планског документа  
Услови МУП – Сектор за ванредне ситуације Одељење у Крушевцу  
бр. 217-6-30/17 од 02. октобра 2017. године/  
Решење о утврђивању услова заштите од пожара  
бр. 09.17.1 бр. 217-136/23 од 16. марта 2021. године

## **В.2.6. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ**

Унапређење енергетске ефикасности подразумева континуиран и широк опсег активности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове коришћења и функционисања објекта.

Последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилна горива) и коришћење обновљивих извора енергије, представља редукција смањења емисије штетних гасова што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју града.

Потребно је применити концепте који су штедљиви, еколошки оправдани и економични по питању енергената, уколико се желе остварити циљеви попут енергетске продуктивности или енергетске градње као доприноса заштити животне средине и климатских услова, те су с тим у вези основне мере за унапређење енергетске ефикасности су смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење енергије и производња.

Сходно одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21 и 62/23) у границама Урбанистичког пројекта (УП-а) утврђује се обавеза пројектовања, изградње, коришћења и одржавања објеката на начин да се обезбеде прописана енергетска својства и следеће мере енергетске ефикасности:

- Обавезно је повећање енергетске ефикасности термоенергетских система;
- Обавезно је коришћење савремених материјала, у циљу енергетски ефикасније градње;
- Користити грађевинске материјале из окружења;
- Примењивати енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију - коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде, расвете и обновљивих извора енергије;
- Обавезно је коришћење грађевинских материјала који нису штетни за околину;
- Обавезно је обезбеђивање минималних услова комфора у складу са Правилником о енергетској ефикасности (Сл. Гласник РС бр. 61/11);
- Обавезна је примена адекватних облика, позиција и оријентације објекта како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење);
- Обавезно је обезбедити висок степен природне вентилације и остварити што бољи квалитет ваздуха и уједначеност унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу;
- Неопходно је повећати топлотне добитке у објектима повољном оријентацијом објеката и коришћењем сунчеве енергије;
- Оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;

- Максимално искористити природно осветљење;
- Зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу;
- Употребљавати енергетски ефикасна осветла тела;
- Користити обновљиве изворе енергије - сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл;

## В.2.7. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Саобраћајне и слободне површине решавати у складу са важећим Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС бр. 22/15) и морфолошким карактеристикама планинског терена.

У оквиру решења слободних површина предвиђену денивелацију, поред степеништа, савладавати и одговарајућим рампама. Рампе предвидети и на улазу у јавне објекте и објекте за јавно коришћење, како би се омогућио неометан приступ садржајима и вертикалним комуникацијама.

Није дозвољено директно повезивање грађевинске парцеле на државни пут. Повезивање садржаја на предметној грађевинској парцели на саобраћајну мрежу планирано је преко приступне саобраћајнице С3 која је у постојећем стању делимично изведена као и преко планиране сервисне саобраћајнице Сс1 у оквиру регулације државног пута - Државни пут IIА реда бр. 211.

Нивелационо решење саобраћајница прилагодити што више теренским условима уз поштовање задате концепције регулације одвођења површинских вода. Попречно вођење површинских вода обезбеђују попречни падови: за коловоз мин 2,50%, за паркинге од 2,50% до 4,00% (у зависности од површинске обраде) и за тротоаре мин 2,00%.

Све нове саобраћајнице планирају се са коловозном конструкцијом са зазором од асфалт бетона. Код димензионисања коловозних конструкција посебну пажњу обратити на дубину мржњења.

Услови за јавне саобраћајне површине из важећег планског документа/  
Услови ЈКП Расина Брус  
бр. 1475/2023 од 01.06.2023. године

## В.2.8. ЗЕЛЕНИЛО

У складу са правилима грађења датим у Плану детаљне регулације, услови за слободне и зелене површине су следећи: минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50% минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 20%.

Потребно је максимално искористити расположиве могућности за формирање пратећих зелених површина (партер, раван кров, фасада објекта, терасе, балкони), зелене површине ускладити са планираним наменама.

Просторном организацијом, уређењем и обликовањем слободног простора треба првенствено побољшати микроклиматске услове.

Све просторне целине, повезати интерним комуникацијама у циљу несметаног кретања и правилног функционисања читавог простора, остварити везу са планираним околним зонама.

Слободне површине прилагодити потребама корисника, намени, архитектури планираног објекта.

Озелењавањем утицати на унапређење квалитета живота на овом простору.

Избор садног материјала усагласити са амбијенталном целином микрокалитетом, спратношћу објекта и експозицијом и омогућити адекватан начин заливања планираног садног материјала.

У циљу постизања максималне искоришћености слободних површина за садњу, искључити или минимизирати присуство подземних инсталација у склопу истих.

Уколико је могуће, површине за поплочавање застрти полупорозним материјалима како би се омогућило делимично пропуштање воде у тло, што је веома важно за формирање повољних микроклиматских услова.

Нивелационим решењем обезбедити правилно отицање атмосферских вода од објекта и других површина ка кишној канализацији.

У оквиру обухвата УП-а, нису забележене јавне зелене површине које су у надлежности ЈП Србијашуме.

Услови за уређење зелених и слободних површина из важећег планског документа/  
Услови за озелењавање - ЈП Србијашуме  
бр. 4435 од 21. марта 2023. године

На подручју Плана није дозвољено депоновање отпада. Сав отпад из туристичких, угоститељско-услугних и других објеката и површина мора се прикупљати у посебне судове које ће надлежна служба периодично празнити и одвозити на надлежну депонију. Због преовлађујуће туристичке намене, очекивано је да ће основни састав у структури отпада имати комунални отпад, односно папир, стакло, пластика, метал, као и одређени процентуални удео био отпада. Преовлађујућа туристичка намена генерише и одређену количину отпада који се класификује као опасан.

Основни услов је да се примарно сакупљање отпада врши у затвореном простору, без обзира на намену објеката, у за то посебно одређеним просторима. Сакупљање отпада у свему ускладити са важећим прописима којима се регулише управљање отпадом.

Објекти свих категорија туристичког смештаја (хотели, апарт-хотели, пансиони) 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 објеката 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 на предметним просторима је у судовима-контејнерима запремине 1.100,00 l и габаритних димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m, у броју који се обрачунава помоћу норматива 1 контејнер на 1.000,00 m<sup>2</sup> БРГП за становање и туристички смештај;

Поред тога, на овим локацијама неопходно је постављање посуда за одлагање батерија, које се евакуишу засебно.

Неопходно је обезбедити свим локацијама посуда и контејнера за одлагање комуналног отпада директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике чистоће, при чему ручно гурање контејнера не сме бити дуже од 15,00 m, по равној подлози, без иједног степеника (тротоар се обавезно гради са закошењем).

Услови за прикупљање и одношење отпада из важећег планског документа

## **В.2.10. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦЕ И СТАРИХ ОСОБА**

Приликом израде техничке документације за изградњу у границама Урбанистичког пројекта (УП-а) неопходно је обезбедити услове за несметано и континуирано кретање и приступ у све садржаје особама са инвалидитетом и особама смањене покретљивости у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, децом и старијим особама (Сл. Гласник РС бр. 22/15).

## **В.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА**

### **В.3.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**

Планирана саобраћајна мрежа обезбеђује добро повезивање свим деловима простора у планском обухвату и нормалну циркулацију саобраћаја која се на државном путу и приступним саобраћајницама планира као двосмерна, а на сервисним саобраћајницама као једносмерна.

Повезивање планираних садржаја на планирану мрежу и приступ свим локацијама у обухвату планског документа укључујући и зону III у чијем делу се налази предметни Урбанистички пројекат (УП) остварује се преко јавних приступних (C2, C3 и C4) и сервисних (Cc1 и Cc2) саобраћајница, као и интерних саобраћајница.

У постојећем стању у функцији је саобраћајница C1 – Државни пут IIA реда бр. 211, а Планом детаљне регулације туристичког насеља "Сребрнац" на Копаонику (Сл. лист општине Брус, бр. 06/18 и 2/23) предвиђено је њено проширење и у новом профилу увођење сервисних саобраћајница Cc1 и Cc2 у оквиру којих су предвиђена паркинг места намењена подужном паркирању.

Раскрсница 3 - km 60+806 - реконструисана постојећа трокрака раскрсница са десне стране државног пута са проширењем коловоза државног пута ради добијања потребне траке за лева скретања из правца Сувог рудишта, као и траке за десна скретања из правца Брзећа. Овим прикључком обезбеђује се приступ постојећој приступној саобраћајници C3 и излаз са нове сервисне саобраћајнице Cc1 са десне стране државног пута и саобраћајно повезивање планираних садржаја на локацијама 2, 7а и 7б.

Саобраћајница C3 је делимично изведена, а Планом детаљне регулације туристичког насеља "Сребрнац" на

Копеонику (Сл. лист општине Брус, бр. 06/18 и 2/23) предвиђено је проширење њеног профила и у новом регулационом профилу опредељен је простор намењен управном паркирању. Саобраћајница С3 је по функцији двосмерна са кружним током на крају саобраћајнице.

Планирани попречни регулациони профил саобраћајница С3 у контактної зони обухвата Урбанистичког пројекта у делу је ширине 7,50 m и садржи две коловозне траке укупне ширине 6,00 m (једна трака по смеру) и једностранни тротоар ширине 1,50 m, док је у делу где је предвиђено управно паркирање укупне ширине 12,70 m и садржи две коловозне траке укупне ширине 6,00 m (једна трака по смеру) и једностранни тротоар ширине 2,00 m и простор за паркирање ширине 4,70 m.

Саобраћајнице Сс1, која се налази у регулационом профилу саобраћајнице С1, у контактної зони обухвата Урбанистичког пројекта ширине је 11,80 m и садржи две коловозне траке укупне ширине 6,00 m (обе траке у истом смеру) једностранни тротоар ширине 1,50 m и простор за паркирање ширине 2,00 m.

Саобраћајница Сс1 је сервисна саобраћајница са правцем пружања паралелним саобраћајници С1 – Државни пут IIA реда бр. 211, а од које је одвојена разделним острвом у ширини од 7,00 - 9,00 m.

Саобраћајница Сс1 функционише као једносмерна саобраћајница са могућим уливом у приступну саобраћајницу С3 или саобраћајницу С1 – Државни пут IIA реда бр. 211.

Приликом израде пројектне документације за сервисну саобраћајницу за Сс1 извршити проверу радијуса, удаљења прикључка Сс1 у односу на државни пут, безбедност и прегледност саобраћајног повезивања саобраћајнице С3 и Сс1, имајући у виду да планирана регулација за јавну саобраћајну површину омогућава побољшање решења.

#### **В.3.1.1. ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП1**

У постојећем стању терен је неуређен, са великим природном денivelацијом, а Урбанистичким пројектом (УП-ом) је планирано да се терен уклопи са дефинисаним нивелетама саобраћајница (приступна С3 и сервисна Сс1) са којих се остварује приступ грађевинској парцели ГП1 које су дефинисане Планом детаљне регулације туристичког насеља "Сребрнац" на Копеонику (Сл. лист општине Брус, бр. 06/18 и 2/23).

Туристички комплекс има дефинисана 4 (четири) пешачка и 2 (два) колска приступа.

##### **КОЛСКИ ПРИСТУПИ**

Туристичком комплексу је предвиђен приступ са источне стране обухвата са сервисне саобраћајнице Сс1, тако да се са апсолутне коте 1.752,10 m<sub>n</sub>v, једносмерном грејаном колском рампом (две траке по смеру) са падом од 12% долази до релативне коте -10,10 m, која је детерминисана апсолутном котом 1.753,80 m<sub>n</sub>v. Са те коте другом колском рампом која је у паду 15% и такође једносмерна са две траке по смеру, омогућен је силазак на подрумску етажу (По) односно у гаражу туристичког комплекса, а која се налази на релативној коти -13,40 m, а која је детерминисана апсолутном котом 1.750,50 m<sub>n</sub>v.

На подземној етажи у гаражи планирано је 148 ПМ управних у односу на манипулативну површину, од чега је 10 ПМ намењено паркирању особа са инвалидитетом.

Излаз из подземне гараже омогућен је такође једносмерном колском рампом која је у паду 15%, са две траке по смеру до етаже сутерена (Су4) на релативној коти -10,10 m која је детерминисана апсолутном котом 1.753,80 m<sub>n</sub>v.

На етажи сутерена (Су4), на релативној коти -10,10 m која је детерминисана апсолутном котом 1.753,80 m<sub>n</sub>v такође је планирано паркирање под углом од 90° у односу на манипулативну површину. На овој етажи планирано је укупно 22 ПМ намењених стационарном саобраћају и предвиђен је приступ за доставна возила, са платоом за привремено заустављање. Простор намењен за заустављање доставног возила износи 11,00 m x 4,00 m. На етажи сутерена (Су4), омогућен излаз из комплекса и са парцеле у југоисточном делу обухвата са које се једносмерном грејаном колском рампом са две траке по смеру излази са грађевинске парцеле ГП1 на сервисну саобраћајницу Сс1.

Све манипулативне површине на грађевинској парцели ГП1 и у подземној гаражи планиране су као једносмерне.

Други колски приступ, планиран је такође са сервисне саобраћајнице Сс1, са ког је предвиђена маркиза у оквиру грађевинске парцеле ГП1 на коти 1.753,45 m<sub>n</sub>v, са које се приступа етажи сутерена (Су4).

Паркирање је организовано у подземној подрумској етажи (По) као и у сутеренској етажи (Су4), по принципу



управних паркинг места у димензији 2,50 x 5,00 m, односно под углом од 90° у односу на смер кретања возила.

Паркинг места за особе са инвалидитетом пројектована су као управна паркинг места димензија 3,70 x 5,00 m.

Ширина манипулативног коридора је 6,00 m.

#### ПЕШАЧКИ ПРИСТУПИ

Нивелација пешачких стаза, као и колских површина пројектована је сходно Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. Гласник РС, бр. 22/15), али и у складу са планираном нивелацијом саобраћајница С3 и Сс1.

Планирана су 4 (четири) пешачка приступа комплексу.

Главни улаз у комплекс са ког се приступа лобију, предвиђен је на етажи сутерена (Су4), са источне стране комплекса из правца сервисне саобраћајнице Сс1, на релативној коти -10,10 m која је детерминисана апсолутном котом 1.753,80 mnnv.

Други и трећи пешачки приступ са којих се приступа скијашници и ски бару, планиран је са северне стране грађевинске парцеле ГП1, из правца ски стазе на етажи сутерена (Су2), на релативној коти -3,30 m која је детерминисана апсолутном котом 1.760,60 mnnv.

Четврти пешачки приступ са ког се приступа СПА центру планиран је са југозападне стране грађевинске парцеле ГП1, из правца приступне саобраћајнице С3 на етажи сутерена (Су1), на релативној коти +/-0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 1.763,90 mnnv.

Релативна кота пешачког приступа из правца сервисне саобраћајнице Сс1 износи -10,10 m и детерминисана је апсолутном котом 1.753,80 mnnv, кота другог и трећег пешачког приступа са северне стране обухвата, из правца ски стазе износи -3,30 m и детерминисана је апсолутном котом 1.760,60 mnnv, док кота четвртог пешачког приступа из правца приступне саобраћајнице С3 износи +/-0,00 m и детерминисана је апсолутном котом 1.763,90 mnnv.

### В.3.2. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ

#### В.3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ЈКП Расина Брус у чијој надлежности је изградња и одржавање водоводне мреже, на предметном подручју не поседује објекте водоводне инфраструктуре.

За потребе будућег туристичког комплекса, неопходно је обезбедити:

- санитарна вода,  $Q=4,20$  l/s;
- хидрантска мрежа,  $Q=5,00$  l/s;
- спринклер,  $Q=20,0$  l/s.

Водоснабдевање планираног туристичког комплекса, обезбеђује се преко водоводног система ППСВ Самоковска река - Суво Рудиште - Јарам - Сребрнац, који обухвата сва насеља у границама НП „Копаоник”.

Овај систем користи постојеће водозахвате из отвореног тока на Самоковској реци, потоку испод Казановског Бачишта и Драганском потоку у количини од око 40,00-50,00 l/s, из којих се вода допрема до постројења за прераду сирове воде код Јелачића стругаре, а одатле примарним водом Суво Рудиште - Јарам - Сребрнац до потрошача.

За прикључење на водоводну мрежу, планирана је дистрибутивна водоводна мрежа пречника  $\varnothing 150,00$  mm.

Приликом укрштања са мрежом фекалне канализације потребно је да водоводна мрежа буде изнад, а приликом укрштања са телекомуникационом и електроенергетском мрежом да водоводна мрежа буде испод ових инсталација.

Минимално растојање између водоводних и канализационих цеви је 0,40 m, а између водоводних и ТТ и електро каблова 0,50 m.

Услови за изградњу водоводне мреже из важећег планског документа/  
Технички услови за водоводну мрежу  
ЈКП Расина Брус  
бр. 1475/2023 од 01.06.2023. године

ЈКП Расина Брус у чијој надлежности је изградња и одржавање канализационе мреже, на предметном подручју не поседује објекте канализационе инфраструктуре.

За потребе будућег туристичког комплекса неопходно је обезбедити:

- санитарна фекална вода,  $Q=12,00 \text{ l/s}$ ;
- кишна вода (са објекта и припадајућих површина),  $Q=30,00 \text{ l/s}$ ;

Предметна локација припада сепаратном канализационом систему Сребрнац - Рендара Крива Река (Пршићи) - Јошаничка Бања - Биљановац.

Формиран је мањи део ове мреже, од хотела „Сребрнац“ до постојећег ППОВ у Циганској реци капацитета 600 ЕС.

#### ОДВОЂЕЊЕ АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

Одвод површинских вода са обезбеђују покретни падови: за коловоз мин 2,50%, за паркинге од 2,50% до 4,00% (у зависности од површинске обраде) и за тротоаре мин 2,00%. Подужно вођење воде обезбеђује подужни пад мин 0,50% а макс 12,00%.

Атмосферске воде дуж осталих саобраћајница и са паркинга, платоа и изграђених површина, сакупљају се путем отворених канала и ригола или зацељеном атмосферском канализацијом и одводе до најближег локалног водотока или на најпогоднијем месту се испуштају у околни терен без стварања ерозије подлоге.

Планира се одводњавање свих слободних површина на локацијама планираним за изградњу и интерних улица унутар њих. Приликом израде пројектне документације за одвођење атмосферских вода с паркинга и других саобраћајних површина потребно је предвидети песколове и сепараторе за масти и уља.

Решење сакупљања атмосферских и осталих површинских вода са предметног подручја и њихов третман пречишћавања као и испуштање не смеју бити такви да се њима угрози постојећи квалитет површинских и подземних вода, у складу са Законом о водама (Сл. гласник РС, бр. 30/10, 93/12 и 101/16) и подзаконском регулативом.

#### ОДВОЂЕЊЕ ФЕКАЛНИХ ВОДА

Планирана фекална канализација је гравитационог типа.

Цеви фекалне канализације постављају се у осовини шетних стаза и саобраћајница. Фекалне воде гравитирају ка планираном постројењу за пречишћавање отајних вода, на постојећој локацији на простору између државног пута и Брзеће реке.

Није дозвољено упуштање фекалне у атмосферску канализацију.

Услови за изградњу канализационе мреже из важећег планског документа/  
Технички услови за канализациону мрежу  
ЈКП Расина Брус  
бр. 1475/2023 од 01.06.2023. године

#### В.3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

За потребе будућег туристичког комплекса, неопходно је обезбедити:

- $P_{jm}=1.500,00 \text{ kW}$ ;
- $P_{jm}=2.200,00 \text{ kW}$ .

Прикључење планираног туристичког комплекса извршиће се преко следећих електроенергетских објеката које је неопходно изградити:

- Средњенапонски кабловски вод напонског нивоа 10kV од новопроектване ТС 35/10 kV "Јарам", до новопроектване ТС 10/0,4 kV инсталираних и грађевинских капацитета 2 x 1250 kVA;
- ТС 10/0,4kV инсталираних и грађевинских капацитета 2x1250 kVA;

Планирана трафо-станција - ТС 10/0,4 kV, која је неопходна за прикључење будућег туристичког комплекса на електроенергетску мрежу, предвиђена је у оквиру комплекса на грађевинској парцели ГП1 у сутеренској етажи (Су4). Неопходно је предвидети потребан број кабловских водова 1kV од новопроектване ТС 10/0,4

kV до КПК на будућим објектима.

Услови за изградњу електроенергетске мреже из важећег планског документа/  
Технички услови - ЕПС Дистрибуција  
бр. 2540400-Д0911-231438/2 од 02.06.2023. године

#### В.3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Планира се изградња нове телекомуникационе мреже уз употребу приступних уређаја (ИПАН и мини ИПАН) да би се постигла оптимално мала дужина претплатничке петље.

Имајући у виду географску локацију и временске услове, потребно је да уређаји и опрема буду лоцирани у објектима или евентуално у надземним контејнерима у оквиру грађевинске парцеле ГП1.

Повезивање будућег туристичког комплекса на ТК мрежу планирано је кабловском ТК канализацијом.

Модем и STB уређај су активни елементи и захтевају монофазни наизменични напон од 220 V.

Предвидети најпогодније место за завршетак оптичког кабла како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и STB) оствариле са што краћим кабловима.

У наредним фазама пројектовања, потребно је дефинисати тачну позицију оптичког дистрибутивног ормана (у даљем тексту ODO орман).

Оптички дистрибутивни орман може бити позициониран на приземљу, у подрумским просторијама зграде или на некој другој локацији по предлогу пројектанта као што је наменска просторија за овај тип опреме.

Простор у коме се налази ODO орман мора да буди приступачан радницима Телекома који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима.

На свакој етажи објекта предвидети простор за уградну спратну кутију димензија 430 x 300 x 200 mm. Ове кутије морају имати могућност да се закључавају.

Неопходно је од оба ODO ормана до места прикључења положити 2 PE цеви Ø40 mm до туристичког комплекса.

Цеви Ø40 mm које се полажу од планираног места прикључења туристичког комплекса до планираног ODO ормана, завршити на погодном месту на зиду заједничке просторије где су доведене успонске цеви за ТК инсталацију.

При полагању PE цеви водити рачуна о углу савијања; полупречник кривине треба да износи минимално  $r = 2,30 \text{ m}$ , ради несметаног провлачења каблова.

Место савијања цеви се не сме затрпати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. У случају да не може да постигне наведени полупречник савијања, на месту кривине изградити ревизионо кабловско окно димензија 0,80 x 0,80 x 1,00 m.

Услови за изградњу електроенергетске мреже из важећег планског документа/  
Технички услови  
Телеком Србија  
216608/3-2023 од 30.05.2023. године

#### В.3.2.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

У оквиру предметног обухвата не постоји изграђена гасоводна мрежа, нити објекти у надлежности ЈП "Србијагас", у складу са планом развоја и гасификације подручја извесно је да ће у наредном периоду гасоводна мрежа бити спроведена и да ће бити омогућено прикључење туристичког комплекса на гасоводну мрежу преко мерно-регулационе станица за коју је опредељен простор у оквиру инфраструктурне површине - грађевинске парцеле ГП1.

Услови за изградњу електроенергетске мреже из важећег планског документа/  
Технички услови  
ЈП Србијагас  
06-07-11/1505/1 од 07.06.2023. године

## В.4. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ (ИДР)

### В.4.1. ОПШТИ ПОДАЦИ О ТУРИСТИЧКОМ КОМПЛЕКСУ

#### РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Локација обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом) и планским документом, Планом детаљне регулације туристичког насеља "Сребрнац" на Копаонику (Сл. лист општине Брус, бр. 06/18 и 2/23), припада површини остале намене, целини III, блоку 7а у границама намене туристички смештај – Тип 1.

Објекти Типа 1 су објекти који пружају услуге смештаја, исхране, пића и других сервиса – хотели и апарт хотели. У оквиру овог типа могућа је изградња и других врста објеката туристичког смештаја као што су објекти са једном и више смештајних јединица, уз могућност додатних пратећих услуга (хране, пића и сл). – пансиони, апартмански комплекси, апартмани и виле.

Имајући у виду специфичност локације, њено непосредно окружење, инфраструктурне и супраструктурне појединости и посебно контекст будућег корпуса, приступило се изради Урбанистичког пројекта (УП-а) са циљем провере Идејног архитектонског решења (ИДР-а) планираног објекта са урбанистичким и техничким условљеностима дефинисаним планским документом.

Границом Урбанистичког пројекта (УП-а) обухваћена је грађевинска парцела ГП1, коју чине цела КП 3443/47 и делови 3443/21, 3443/22 и КП 3443/48, КО Крива река, Општина Брус.

Укупну површину обухвата Урбанистичког пројекта чини грађевинска парцела ГП1 која износи 8.753,70 m<sup>2</sup>.

Предметна грађевинска парцела орјентисана је ка сервисној саобраћајници Сс1 на истоку, будућој приступној саобраћајници С3 на западној и југозападној страни обухвата, грађевинској парцели јавне намене СК1 (скијашка стаза) на северној страни обухвата и на западној страни грађевинској парцели остале намене у делу блока 7b.

У постојећем стању терен је неуређен, са великим природном денivelацијом, а Урбанистичким пројектом (УП-ом) је планирано да се терен уклопи са дефинисаним нивелетама саобраћајница (приступна С3 и сервисна Сс1) са којих се остварује приступ грађевинској парцели ГП1 које су дефинисане Планом детаљне регулације туристичког насеља "Сребрнац" на Копаонику (Сл. лист општине Брус, бр. 06/18 и 2/23).

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом), у складу са планским документом, излази на две планиране саобраћајнице, сервисну Сс1 на источној и приступну С3 на западној и југозападној страни обухвата, са којима успоставља регулацију.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) новопроектовани туристички комплекс, оформљен је у свему у складу са специфичним тереном у оквиру грађевинске парцеле ГП1 као будући слободностојећи корпус, спратности По+4Су+Пр+2+Пе.

Комплекс је оријентисан ка сервисној саобраћајници Сс1 на истоку, будућој приступној саобраћајници С3 на западној и југозападној страни обухвата, а по функционалним целинама организован је као туристички комплекс/апарт-хотел са пратећим садржајима који су распоређени по вертикалној организационој шеми на начин да се на нижим етажама распоређени комерцијални садржаји а на вишим етажама апартманске јединице намењене смештају туриста.

Бруто развијена грађевинска површина надземних етажа туристичког комплекса износи 6.237,32 m<sup>2</sup>, бруто развијена грађевинска површина подземних етажа туристичког комплекса износи 18.857,57 m<sup>2</sup>, а укупна бруто развијена грађевинска површина целог туристичког комплекса износи 25.094,89 m<sup>2</sup>.

Планом детаљне регулације (ПДР-ом) туристичког насеља "Сребрнац" на Копаонику (Сл. лист општине Брус, бр. 06/18 и 2/23), дозвољен је максималан индекс заузетости за туристички смештај Тип 1 коме припада грађевинска парцела износи 30,00%.

У оквиру грађевинске парцеле ГП1 остварена је заузетост туристичког комплекса 24,70% (2.162,68 m<sup>2</sup>).

Планом детаљне регулације (ПДР-ом) План детаљне регулације туристичког насеља "Сребрнац" на Копаонику (Сл. лист општине Брус, бр. 06/18 и 2/23), дефинисана је највиша дозвољена спратност објекта за туристички смештај Тип 1 - Пр+2+Пк односно максимална висина венца објекта - 14,50 m у односу на коту приступне саобраћајнице, а што је овим Урбанистичким пројектом (УП-ом) на грађевинској парцели ГП1 и остварено.

У складу са планом детаљне регулације којим је дозвољено пројектовање подрума и сутерена у складу са



природним условима терена, формиране су четири сутеренске етаже и једна подрумска етажа у оквиру туристичког комплекса.

Висина венца објекта налази се на релативној коти +14,00 m, која је детреминисана апсолутном котом 1.777,90 mnn, чиме је испуњен услов из планског документа да је максимална дозвољена висина венца објекта до 14,50 m у односу на коту терена (заштитног тротоара) која износи 1.763,90 mnn.

Висина венца повучене етаже објекта налази се на релативној коти +17,00 m, која је детреминисана апсолутном котом 1.780,90 mnn, чиме је испуњен услов из планског документа да је максимална дозвољена висина венца објекта до 17,50 m у односу на коту терена (заштитног тротоара) која износи 1.763,90 mnn.

Туристички комплекс/апарт-хотел, пројектован је као слободностојећи објекат и централно је позициониран на предметној грађевинској парцели ГП1, са својом разуђеном формом, у оквиру зоне грађења дефинисане грађевинским линијама из важећег планског документа, које су постављене на 5,00 m од регулационе линије ка сервисној саобраћајници Сс1 на истоку, будућој приступној саобраћајници С3 на западној и југозападној страни обухвата и ка скијашкој стази и на 10,00 m у односу на бочну грађевинску линију постављену ка блоку 76.

Имајући у виду конфигурацију терена, Планом детаљне регулације дозвољена је изградња подрумских и сутеренских етажа, што је кроз идејно решење (ИДР) и опредељено.

Комплекс има дефинисана 4 (четири) пешачка и 2 (два) колска приступа.

#### КОЛСКИ ПРИСТУПИ

Туристичком комплексу је предвиђен приступ са источне стране обухвата са сервисне саобраћајнице Сс1, тако да се са апсолутне коте 1.752,10 mnn, једносмерном грејаном колском рампом (две траке по смеру) са падом од 12% долази до релативне коте -10,10 m, која је детерминисана апсолутном котом 1.753,80 mnn. Са те коте другом колском рампом која је у паду 15% и такође једносмерна са две траке по смеру, омогућен је силазак на подрумску етажу (По) односно у гаражу туристичког комплекса, а која се налази на релативној коти -13,40 m, а која је детерминисана апсолутном котом 1.750,50 mnn.

На подземној етажи у гаражи планирано је 148 ПМ управних у односу на манипулативну површину, од чега је 10 ПМ намењено паркирању особа са инвалидитетом.

Израз из подземне гараже омогућен је такође једносмерном колском рампом која је у паду 15%, са две траке по смеру до етаже сутерена (Су4) на релативној коти -10,10 m која је детерминисана апсолутном котом 1.753,80 mnn.

На етажи сутерена (Су4), на релативној коти -10,10 m која је детерминисана апсолутном котом 1.753,80 mnn такође је планирано паркирање под углом од 90° у односу на манипулативну површину. На овој етажи планирано је укупно 22 ПМ намењених стационарном саобраћају и предвиђен је приступ за доставна возила, са платоом за привремено заустављање. Простор намењен за заустављање доставног возила износи 11,00 m x 4,00 m. На етажи сутерена (Су4), омогућен излаз из комплекса и са парцеле у југоисточном делу обухвата са које се једносмерном грејаном колском рампом са две траке по смеру излази са грађевинске парцеле ГП1 на сервисну саобраћајницу Сс1.

Све манипулативне површине на грађевинској парцели ГП1 и у подземној гаражи планиране су као једносмерне.

Други колски приступ, планиран је такође са сервисне саобраћајнице Сс1, са ког је предвиђена маркиза у оквиру грађевинске парцеле ГП1 на коти 1.753,45 mnn, са које се приступа етажи сутерена (Су4).

Паркирање је организовано у подземној подрумској етажи (По) као и у сутеренској етажи (Су4), по принципу управних паркинг места у димензији 2,50 x 5,00 m, односно под углом од 90° у односу на смер кретања возила.

Паркинг места за особе са инвалидитетом пројектована су као управна паркинг места димензија 3,70 x 5,00 m.

Ширина манипулативног коридора је 6,00 m.

#### ПЕШАЧКИ ПРИСТУПИ

Нивелација пешачких стаза, као и колских површина пројектована је сходно Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. Гласник РС, бр. 22/15), али и у складу са

планираном нивелацијом саобраћајница С3 и Сс1.

Планирана су 4 (четири) пешачка приступа комплексу.

Главни улаз у комплекс са ког се приступа лобију, предвиђен је на етажи сутерена (Су4), са источне стране комплекса из правца сервисне саобраћајнице Сс1, на релативној коти -10,10 m која је детерминисана апсолутном котом 1.753,80 m<sub>n</sub>v.

Други и трећи пешачки приступ са којих се приступа скијашници и ски бару, планиран је са северне стране грађевинске парцеле ГП1, из правца ски стазе на етажи сутерена (Су2), на релативној коти -3,30 m која је детерминисана апсолутном котом 1.760,60 m<sub>n</sub>v.

Четврти пешачки приступ са ког се приступа СПА центру планиран је са југозападне стране грађевинске парцеле ГП1, из правца приступне саобраћајнице С3 на етажи сутерена (Су1), на релативној коти +/-0,00 m, која је детерминисана апсолутном котом 1.763,90 m<sub>n</sub>v.

Релативна кота пешачког приступа из правца сервисне саобраћајнице Сс1 износи -10,10 m и детерминисана је апсолутном котом 1.753,80 m<sub>n</sub>v, кота другог и трећег пешачког приступа са северне стране обухвата, из правца ски стазе износи -3,30 m и детерминисана је апсолутном котом 1.760,60 m<sub>n</sub>v, док кота четвртог пешачког приступа из правца приступне саобраћајнице С3 износи +/-0,00 m и детерминисана је апсолутном котом 1.763,90 m<sub>n</sub>v.

Идејним решењем испоштовани су сви захтеви и стандарди савремене архитектуре, енергетске ефикасности, приступачности особама са инвалидитетом, противпожарни прописи, као стандарди и захтеви за експлоатацију ове врсте објеката.

Слободне површине на грађевинској парцели ГП1 пројектоване су на 75,29 % (6.591,02 m<sup>2</sup>) од укупне површине грађевинске парцеле.

Планом детаљне регулације туристичког насеља "Сребрнац" на Копеонику (Сл. лист општине Брус, бр. 06/18 и 2/23), дефинисан је минималан проценат слободних површина од 50%, док је проценат зелених површина у директном контакту са тлом планиран на минимално 20%, а у оквиру Урбанистичког пројекта (УП-а) остварено је на грађевинској парцели ГП1 69,98 % (6.126,69 m<sup>2</sup>) укупних зелених површина, док је зелених површина у директном контакту са тлом остварено 26,84% (2.358,64 m<sup>2</sup>) чиме је овај захтев испуњен.

#### **В.4.4. НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ**

##### **В.4.4.1. АРХИТЕКТУРА**

#### **ОПШТИ ПОДАЦИ И КОНТЕКСТ**

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) датим кроз Урбанистички пројекат (УП), имајући у виду специфичност локације, њено непосредно окружење, инфраструктурне и супраструктурне појединости и посебно контекст корпуса, спроведена је урбанистичко - техничка, програмска, функционална и обликовна разрада за потребе струковне потврде Идејног решења (ИДР-а) намењеног изградњи и прикључењу туристичког комплекса на ГП1.

У концептуалном смислу опредељена је различитост у приступу архитектоници и ликовној обради фасада, чиме је обезбеђена репрезентативност самог објекта која је постигнута каскадирањем објекта, који је уклопљен у постојећи терен и велику денивелацију присутну на грађевинској парцели ГП1, а која у попречном пресеку износи више од 12,00 m.

Локација обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом) и планским документом, Планом детаљне регулације туристичког насеља "Сребрнац" на Копеонику (Сл. лист општине Брус, бр. 06/18 и 2/23), припада површини остале намене, целини III, блоку 7а у границама намене туристички смештај – Тип 1.

Предметна грађевинска парцела орјентисана је ка сервисној саобраћајници Сс1 на истоку, будућој приступној саобраћајници С3 на западној и југозападној страни обухвата, грађевинском парцелом јавне намене СК1 на северној страни обухвата и грађевинској парцели остале намене у блоку 7b.

У постојећем стању терен је неуређен, са великим природном денивелацијом (преко 12,00 m), а Урбанистичким пројектом (УП-ом) је планирано да се терен уклопи са дефинисаним нивелетама саобраћајница (приступна С3 и сервисна Сс1) са којих се остварује приступ грађевинској парцели ГП1 које су дефинисане Планом детаљне регулације туристичког насеља "Сребрнац" на Копеонику (Сл. лист општине

Брус, бр. 06/18 и 2/23).

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом), у складу са ПДР-ом, излази на две планиране саобраћајнице, сервисну саобраћајницу Сс1 на источној и приступну саобраћајницу С3 на западној и југозападној страни обухвата, са којима успоставља регулацију.

Границе предметне грађевинске парцеле ГП1, коју чине цела КП 3443/47 и делови КП 3443/21, 3443/22 и 3443/48, КО Крива река, Општина Брус, поклапају се са регулационим линијама саобраћајница Сс1 на источној и С3 на западној и југозападној страни обухвата.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) новопроектовани туристички комплекс, оформљен је у свему у складу са специфичним тереном у оквиру грађевинске парцеле ГП1 као будући слободностојећи корпус, спратности По+4Су+Пр+2+Пе.

Укупна новопроектована бруто развијена грађевинска површина туристичког комплекса (БРГП) на грађевинској парцели ГП1 износи 25.094,89 m<sup>2</sup>, од чега подземни део износи 18.857,57 m<sup>2</sup>, а надземни 6.237,32 m<sup>2</sup>.

Максимална висина венца новопроектованог туристичког комплекса износи +14,00 m/1.777,90 m<sub>nv</sub>, а максимална висина венца повучене етаже новопроектованог туристичког комплекса износи +17,00 m/1.780,90 m<sub>nv</sub> што је у складу са параметрима задатим планским документом.

Анализом кретања, како пешачког, тако и колског саобраћаја, планирани су пешачки приступи из правца сервисне саобраћајнице Сс1, приступне саобраћајнице С3 и са ски стазе.

Пешачки приступи парцели прилагођени су особама са инвалидитетом у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. Гласник РС, бр. 22/15).

#### ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА

##### ПОДЗЕМНА ЕТАЖА (По) / 1.750,50 m<sub>nv</sub>

Пешачки улаз у подземну подрумску етажу омогућен је преко етаже сутерена (Су4) топлотом везом, коју чине 3 (три) комуникациона вертикална језгра.

Колски улаз у подземну подрумску етажу, омогућен је преко једносмерне колске рампе која је у паду 15%, са две траке по смеру, а која се са етаже сутерена (Су4) спушта на подземну етажу (По).

На подземној етажи у гаражи планирано је 148 ПМ, управна у односу на манипулативну површину од чега је 10ПМ планирано за паркирање особа са инвалидитетом.

На подземној етажи предвиђен је паркинг за 15 (петнаест) квад возила, 21 (двадесетједна) станарска остава, као и техничке просторије.

Излаз из гараже омогућен је на супротној страни у односу на улаз такође једносмерном колском рампом која је у паду 15%, са две траке по смеру до релативне коте -10,10 m којој одговара апсолутна кота 1.753,80 m<sub>nv</sub> (Су4).

Функционалне целине, у оквиру подрумске етаже (По), су повезане топлим везама, те је омогућен континуитет кретања и достигнут је висок степен доступности свих делова подрумске етаже (По), као и њихова повезаност.

Кота готовог пода свих делова подземне подрумске етаже се налази на истој коти, релативна кота -13,40 m, којој одговара апсолутна кота +1.750,50 m<sub>nv</sub>.

На подрумској етажи се налазе 3 (три) армирано - бетонска језгра, која омогућавају вертикалну комуникацију са надземним етажама објекта.

##### ЕТАЖА СУТЕРЕНА (Су4) / 1.753,80 m<sub>nv</sub>

Главни улаз у туристички комплекс, планиран је на етажи сутерена (Су4) на источној страни објекта из правца сервисне саобраћајнице Сс1.

Улаз у туристички комплекс наглашен је својом позицијом, приступом, усмереним кретањем постигнутим

партерним решењем улазне партиције комплекса и његовим урбаним дизајном, као и самом формом и функционалном поделом објекта.

Главни улаз предвиђен је на релативној коти -10,10 m, којој одговара апсолутна кота 1.753,80 mnv (етажа сутерена/Су4), и са главног улаза приступа се лобију и рецепцији.

На овој етажи, дефинисано је 5 (пет) функционалних целина:

- Функционална целина 1: Улазна зона са лобијем и рецепцијом;
- Функционална целина 2: Зона за запослене (оставе, вешернице, гардеробе са ормарићима и тоалетима за запослене, просторија за одмор запослених);
- Функционална целина 3: Технички блок;
- Функционална целина 4: Достава (достава за ресторан, техничке просторије, стационарни саобраћај);
- Функционална целина 5: Комуникације;

У оквиру ове етаже планиран је паркинг простор, са укупно 22 ПМ, која су управна у односу на манипулативну површину.

Спратна висина ове етаже у већем делу је 3,40 m, док је у делу лобија етажа изнад формирана као галерија и тиме је у улазној зони омогућена дупла висина која износи 6,80 m.

#### **ЕТАЖА СУТЕРЕНА (Су3) / 1.757,20 mnv**

Етажа сутерена (Су3) формирана је као галерија која омогућава дуплу висину улазној зони на нижој етажи (Су4).

Етажа сутерена (Су3), се налази на коти -6,70 m и детерминисана је апсолутном котом 1.757,20 mnv.

На овој етажи, планиран је ресторан са око 200 места, просторије у функцији ресторана као што су магацини, гардеробе за запослене, кухиња, тоалети, гардероба, башта ресторана.

Планирана је конгресна зона са простором за гардеробу и тоалете, конференс сала са 12 места, две мање конгресне сале са 40-50 места и једна већа конгресна сала са око 200 места.

На овој етажи планирана су и 4 (четири) комерцијална простора (локали), лоби који је визуелно повезан са етажом испод и има директан поглед на главни улаз комплекса.

Планирана је и играоница са засебним тоалетом за кориснике играонице, свлачионицом за запослене, зоном за бебе и рођенданском зоном.

Спратна висина ове етаже износи 3,40 m.

На овој етажи, дефинисано је 5 (пет) функционалних целина:

- Функционална целина 1: Ресторан;
- Функционална целина 2: Конгресна зона;
- Функционална целина 3: Комерцијална зона;
- Функционална целина 4: Играоница;
- Функционална целина 5: Комуникација;

#### **ЕТАЖА СУТЕРЕНА (Су2) / 1.760,60 mnv**

Етажа сутерена (Су2), у складу са падом терена и денивелацијом заузима мању површину у односу на приземну етажу док већи део у нивоу пода ове етаже представља партерно уређење.

Кровна тераса је посебно партерно третиран кров изнад етаже етаже сутерена (Су3), са посебно примењеним еколошким дизајном.

Поред естетских карактеристика којима доприноси целокупном објекту доприноси и бољим еколошким својствима објекта.

Етажа сутерена (Су2), се налази на коти -3,30 m и детерминисана је апсолутном котом 1.760,60 mnv.

На овој етажи, предвиђени су други и трећи пешачки приступ и они представљају директан приступ са ски стазе. Планиран је улаз са ски стазе у скијашницу и улаз у ски бар.

На овој етажи планиран је ски бар са тоалетима и скијашницом. Већи део ски бара има дуплу висину.

Такође, на овој етажи планиран је и мањи лоби као и 18 смештајних јединица (собе) које су по структури и функционалној организацији опредељене као студио-апартаменти.



<p>Све јединице на овој етажи су идентичне и у свом саставу имају улазну зону, чајну кухињу, гардеробу, купатило, дневну и спаваћу зону.</p> <p>Спратна висина ове етаже у већем делу је 3,30 m, док је у делу лобија етажа изнад формирана као галерија и тиме је у улазној зони омогућена дупла висина која износи 6,60 m.</p> <p>На овој етажи, дефинисане су 4 (четири) функционалне целине:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Функционална целина 1: Ски зона (ски бар и скијашница);</li> <li>▪ Функционална целина 2: Лоби;</li> <li>▪ Функционална целина 3: Смештајне јединице;</li> <li>▪ Функционална целина 4: Комуникација;</li> </ul>
<p align="right"><b>ЕТАЖА СУТЕРЕНА (Су1) / 1.763,90 mnv</b></p> <p>Етажа сутерена (Су1), се налази на коти +/- 0,00 m и детерминисана је апсолутном котом 1.763,90 mnv.</p> <p>На овој етажи, планиран је четврти пешачки приступ са југозападне стране обухвата, из правца саобраћајнице СЗ.</p> <p>Плоча етаже сутерена (Су1), није формирана у површини целе етаже, већ у делу ски бара омогућава дуплу висину на нижој етажи.</p> <p>На овој етажи планиран је СПА центар.</p> <p>Такође, на овој етажи планиран је и мањи лоби као и 18 смештајних јединица (собе) које су по структури и функционалној организацији опредељене као студио-апартмани.</p> <p>Све јединице на овој етажи су идентичне и у свом саставу имају чајну кухињу, гардеробу, купатило, дневну и спаваћу зону.</p> <p>Спратна висина ове етаже износи 3,30 m.</p> <p>На овој етажи, дефинисане су 4 (четири) функционалне целине:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Функционална целина 1: СПА зона;</li> <li>▪ Функционална целина 2: Лоби;</li> <li>▪ Функционална целина 3: Смештајне јединице;</li> <li>▪ Функционална целина 4: Комуникација;</li> </ul>
<p align="right"><b>ЕТАЖА ПРИЗЕМЉА (Пр) / 1.767,20 mnv</b></p> <p>Плоча етаже приземља (Пр), заузима већу површину у односу на плочу прве етаже (1), и формирана је у површини целе етаже.</p> <p>Етажа приземља (Пр), се налази на коти + 3,30 m и детерминисана је апсолутном котом 1.767,20 mnv.</p> <p>На овој етажи планиран је други ниво СПА центра са базеном који има унутрашњи и спољашњи део.</p> <p>Спољашњи део базена представља атрактиван сегмент који је препознатљив на главној фасади објекта, сачињен је од стакленог кубуса који је са ове етаже препуштен изнад етаже сутерена (Су1).</p> <p>Такође, на овој етажи планиране су смештајне јединице различитих структура од чега 16 соба и 11 апартмана.</p> <p>Спратна висина ове етаже износи 3,00 m.</p> <p>На овој етажи, дефинисане су 3 (три) функционалне целине:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Функционална целина 1: СПА зона;</li> <li>▪ Функционална целина 2: Смештајне јединице;</li> <li>▪ Функционална целина 3: Комуникација;</li> </ul>
<p align="right"><b>ПРВА ЕТАЖА (1) / 1.770,20 mnv</b></p> <p>Прва етажа (1), у складу са падом терена и висинском денivelацијом заузима мању површину у односу на етажу приземља (Пр).</p> <p>Прва етажа (1), се налази на коти + 6,30 m и детерминисана је апсолутном котом 1.770,20 mnv.</p> <p>На овој етажи планиране су искључиво смештајне јединице и хоризонталне и вертикалне комуникације у функцији смештајних јединица.</p> <p>На овој етажи планиране су смештајне јединице различитих структура којих има укупно 16 типа апартмани.</p>

<p>Спратна висина ове етаже износи 3,30 m.</p> <p>На овој етажи, дефинисане су 2 (две) функционалне целине:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Функционална целина 1: Смештајне јединице;</li> <li>▪ Функционална целина 2: Комуникација;</li> </ul>
<p align="right"><b>ДРУГА ЕТАЖА (2) / 1.773,50 mnn</b></p> <p>Друга етажа (2), у складу са падом терена и висинском денивелацијом заузима мању површину у односу на прву етажу (1).</p> <p>Друга етажа (2), се налази на коти + 9,60 m и детерминисана је апсолутном котом 1.773,50 mnn.</p> <p>На овој етажи планиране су искључиво смештајне јединице и хоризонталне и вертикалне комуникације у функцији смештајних јединица.</p> <p>На овој етажи планиране су смештајне јединице различитих структура којих има укупно 18 типа апартмани.</p> <p>Спратна висина ове етаже износи 3,30 m.</p> <p>На овој етажи, дефинисане су 2 (две) функционалне целине:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Функционална целина 1: Смештајне јединице;</li> <li>▪ Функционална целина 2: Комуникација;</li> </ul>
<p align="right"><b>ПОВУЧЕНА ЕТАЖА (Пе) / 1.776,80 mnn</b></p> <p>Повучена етажа (Пе), у складу са падом терена и висинском денивелацијом заузима мању површину у односу на етажу испод.</p> <p>Повучена етажа (Пе), се налази на коти + 12,90 m и детерминисана је апсолутном котом 1.776,80 mnn.</p> <p>На овој етажи планиране су искључиво смештајне јединице и хоризонталне и вертикалне комуникације у функцији смештајних јединица.</p> <p>На овој етажи планиране су смештајне јединице различитих структура којих има укупно 13 типа апартмани.</p> <p>Спратна висина ове етаже износи 3,00 m.</p> <p>На овој етажи, дефинисане су 2 (две) функционалне целине:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Функционална целина 1: Смештајне јединице;</li> <li>▪ Функционална целина 2: Комуникација;</li> </ul>

## ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Јединствен израз туристичког комплекса постигнут је стварањем континуалног отвореног окружења, без оштрих прелазних елемената који прекидају флуидност композиције.

Специфичност туристичког комплекса у обликовном смислу, као и у контексту одабраних принципа материјализације, огледа се у начину обликовања планираног корпуса примењеним формама архитектонског обликовања са умереним односима пуног и празног у мултипликованим, разумним и врло вешто дефинисаним пропорцијама и задржаним релацијама које обликовност секвенционално градуирају.

Јединственост објекта огледа се у његовој непосредности и дискретном издизању из терена, користећи висинске разлике односно денивелацију која је присутна на локацији (више од 12,00 m), стварајући на тај начин директну везу са окружењем.

Објекат представља усек у терену, као нову изохипсу по којој се део терена "спустио", формирајући партерни део објекта, док се други део издигао из терена формирајући део објекта у ком су смештени апартмани и пратећи садржаји у функцији истих.

У истом маниру настављено је и обликовање фасадног платна, формирањем хоризонталних изломљених препуста на фасади који опонашају изохипсе од којих је сачињен постојећи терен.

Главни улаз у туристички комплекс, осим својом материјализацијом која је у стаклу и чини основни извор светлости у лобију, наглашен је и преломом на фасади.

Посебну специфичност и изузетно атрактиван сегмент који је препознатљив на главној фасади објекта, чини стаклени кубус који је са етаже приземља (Пр) упуштен у простор, као препуст који излази изнад сутеренских етажа које су такође у стаклу. Плоча базена ослоњена је на два стуба који симулирају стабло

дрвета разуђених грана и на тај начин се интегришу са природом и окружењем.

Етаже својим наглашеним хоризонталама одају утисак јединствености са постојећим тереном, од приземља као прозечног стакленог кубуса, преко виших етажа, које ритмом успостављеног односа, а посматрајући објекат по вертикали на свакој вишој етажи смањују своју заузетост све до повучене етаже и тако архитектонски обликовни концепт чине олакшаним и суптилним, а свакако компактним, јединственим и ефектним.

Завршну обраду фасаде чине дрвени панели у два тона у комбинацији са стакленом фасадом (зид завеса), који се по тоналитету и материјализацији ненаметљиво интегришу са планинским окружењем.

Новопроектованим решењем се планира туристички комплекс са апартманима и пратећим садржајима који укључују просторе намењене гаражирању возила, техничке просторије, станарске оставе, рецепцију, лоби бар, конгресне сале, хотелске просторије, ресторан, локале, ски бар, скијашницу, СПА центар.

Еколошки аспекти туристичког комплекса су унапређени пажљиво бираним принципима еколошког дизајна, како самог објекта увођењем елемената озелењеног крова а који свака етажа изнад користи као своју терасу, тако и озелењавањем дворишта и његовог претварања у парк, очувања постојећег високо квалитетног растиња и садњом новог, чиме је као крајњи резултат овај новороектовани комплекс планиран као одржив у целини.

Формирање туристичког комплекса као јединствене функционалне и обликовне средине, која је у синергији са природом, стварајући комплекс прилагођен љубитељима природе и планине како у зимском тако и у летњем периоду, постигнуто је и пажљивим елементима обликовања, примењеног јединственог дизајна и коришћењем пажљиво бираних материјала, који додатно доприносе потпуном складу и повезивању објекта са окружењем.

На фасадама је доминантно стакло, зид-завеса, као вид материјализације која директно одговара и на функционалне захтеве заједничких простора унутар објекта, као и приватних делова (собе и апартмани) на етажама изнад приземне, у комбинацији са дрвеним панелима у два тона и елементима који доприносе осећају топлоте и повезаности са природом.

Стакло пакети за фасадне отворе предвиђени су као троструки стакло пакет који ће задовољити захтевани енергетски разред објекта.

Избор материјала испуњава захтеве у погледу високих ликовно-естетских својстава, квалитета, елеганције, трајности и визуелне компатибилности, а који су лаки за одржавање и експлоатацију.

## ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ

Урбанистичким пројектом (УП-ом) на грађевинској парцели ГП1, остварено је 75,29 % (6.591,02 m<sup>2</sup>) слободних површина.

Слободне површине организоване су кроз систем зелених застртих и незастртих површина, као и неопходних колских и пешачких површина, уз примену екстеријерског мобилијара високог квалитета, савременог технолошког нивоа опремљености и примењеног дизајна.

У оквиру слободних површина на грађевинској парцели ГП1, у новопроектованом стању планирано је:

- 5,31 % (464,33 m<sup>2</sup>) за колске, пешачке и манипулативне површине;
- 69,98 % (6.126,69 m<sup>2</sup>) за зелене застрте и незастрте површине.

Зелених незастртих површина (површине у директном контакту са тлом) од укупне површине грађевинске парцеле ГП1, има 26,94 % (2.358,64 m<sup>2</sup>), док застртих има 43,04 % (3.768,05 m<sup>2</sup>).

За озелењавање су планиране ниске дрвенасте и жбунасте врсте, цветне врсте, травњаци, покривачи тла, пузавице, листопадно и зимзелено дрвеће, дакле аутохтоне врсте, које су у складу са планинским амбијентом и микролокацијским условима, прилагодљиве на локалне и створене услове средине.

Материјализација слободних и зелених површина усклађена је са архитектуром комплекса.

Нивелација пешачких и колских стаза и пролаза пројектована је сходно важећим прописима о кретању лица са инвалидитетом.

Грађевинска парцела ГП1, на којој је планирана изградња комплекса има дефинисана 4 (четири) пешачка и

2 (два) колска приступа.

Пешачки приступи објекту остварени су са три стране:

- Први пешачки приступ - Главни улаз у објекат предвиђен је на етажи сутерена (Су4), са источне стране комплекса из правца сервисне саобраћајнице Сс1, на апсолутној коти 1.753,80 mnnv. Са овог улаза приступа се лобију;
- Други и трећи пешачки приступ планирани су са северне стране обухвата, из правца ски стазе на етажи сутерена (Су2), на апсолутној коти 1.760,60 mnnv. Са овог улаза приступа се скијашници и ски бару;
- Четврти пешачки приступ планиран је са југозападне стране обухвата, из правца приступне саобраћајнице С3 на етажи сутерена (Су1), на апсолутној коти 1.763,90 mnnv. Са овог улаза приступа се СПА центру;

Релативна кота пешачког приступа из правца сервисне саобраћајнице Сс1 износи -10,10 m и детерминисана је апсолутном котом 1.753,80 mnnv, кота другог и трећег пешачког приступа са северне стране обухвата, из правца ски стазе износи -3,30 m и детерминисана је апсолутном котом 1.760,60 mnnv, док кота четвртог пешачког приступа из правца приступне саобраћајнице С3 износи +/-0,00 m и детерминисана је апсолутном котом 1.763,90 mnnv.

Терен је у великој денivelацији, што је веома утицало на решење и формирање новопроектваног решења комплекса, на начин да је партер решен формирањем каскада.

Еколошки аспекти туристичког комплекса су унапређени пажљиво бирањем принципима еколошког дизајна, како самог објекта увођењем елемената озелењеног крова и кровног врта а који свака етажа изнад користи као своју терасу, тако и озелењавањем дворишта и његовог претварања у парк, очувања постојећег високо квалитетног растиња и садњом новог, чиме је као крајњи резултат овај новорпојектовани комплекс планиран као одржив у целини.

Овакво решење има за циљ стварање социјално-еколошке одрживе средине са низом различитих елемената партерног уређења као што су дворишта, парковске површине, поплочани платои и озелењене терасе и кров.

Планирано је озелењавање ниским и жбунастим растињем, травнатим површинама, али су планирани и дрвореди нарочито у западном делу парцеле орјентисаном према комплексу Сребрнац и источном делу парцеле са које је планиран главни пешачки улаз у објекат као и колски улази односно излази са парцеле а преко сервисне саобраћајнице Сс1, што ће овај комплекс учинити пријатнијим за боравак корисника.

## ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Није планирано је ограђивање грађевинске парцеле ГП1.

## УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Урбанистичким пројектом (УП-ом) на грађевинској парцели ГП1 остварено је 75,29 % (6.591,02 m<sup>2</sup>) слободних површина.

Слободне површине организоване су кроз систем зелених застртих и незастртих површина, као и адекватних колских и пешачких поплочаних површина, уз примену екстеријерског мобилијара високог квалитета, савременог технолошког нивоа опремљености и примењеног дизајна.

У оквиру слободних површина на грађевинској парцели ГП1, у новопроектваном стању планирано је:

- 5,31 % (464,33 m<sup>2</sup>) намењено колским, пешачким и манипулативним површинама;
- 69,98 % (6.126,69 m<sup>2</sup>) намењено зеленим површинама.

Зелених незастртих површина (површине у директном контакту са тлом) од укупне површине грађевинске парцеле ГП1, има 26,94 % (2.358,64 m<sup>2</sup>), док застртих има 43,04 % (3.768,05 m<sup>2</sup>).

# НУМЕРИЧКИ ПОДАЦИ О НОВОПРОЈЕКТОВАНОМ ТУРИСТИЧКОМ КОМПЛЕКСУ

Архитектонски и урбанистички параметри

ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКС			
	Део објекта	НП (SRPS.U.C2 100:2002)	БРГП (SRPS.U.C2 100:2002)
Надземне етаже			
	ЕТАЖА ПРИЗЕМЉА	1.819,24 m <sup>2</sup>	2.162,68 m <sup>2</sup>
	ПРВА ЕТАЖА	1.199,29 m <sup>2</sup>	1.664,52 m <sup>2</sup>
	ДРУГА ЕТАЖА	1.146,37 m <sup>2</sup>	1.396,65 m <sup>2</sup>
	ПОВУЧЕНА ЕТАЖА	856,32 m <sup>2</sup>	1.013,47 m <sup>2</sup>
	Укупно:	5.021,22 m <sup>2</sup>	6.237,32 m <sup>2</sup>
Подземне етаже			
	ПОДРУМСКА ЕТАЖА По	5.579,37 m <sup>2</sup>	5.877,42 m <sup>2</sup>
	ЕТАЖА СУТЕРЕНА 4	4.659,39 m <sup>2</sup>	5.045,79 m <sup>2</sup>
	ЕТАЖА СУТЕРЕНА 3	2.703,07 m <sup>2</sup>	3.528,63 m <sup>2</sup>
	ЕТАЖА СУТЕРЕНА 2	1.937,26 m <sup>2</sup>	2.313,15 m <sup>2</sup>
	ЕТАЖА СУТЕРЕНА 1	1.667,30 m <sup>2</sup>	2.092,58 m <sup>2</sup>
	Укупно:	16.546,39 m <sup>2</sup>	18.857,57 m <sup>2</sup>
УКУПНА ПОВРШИНА КОМПЛЕКСА		21.567,61 m <sup>2</sup>	25.094,89 m <sup>2</sup>
ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ			
	Параметар:	Вредност:	
ГП1			
КОМПЛЕКС	ПЛАНИРАНА ПОВРШИНА КОМПЛЕКСА		8.753,70 m <sup>2</sup>
	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (Из) НАДЗЕМНИХ ЕТЕЖА		24,71 % или 2.162,68 m <sup>2</sup>
	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (Из) ПОДЗЕМНИХ ЕТЕЖА		67,14 % или 5.877,42 m <sup>2</sup>
	УКУПАН % СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА		75,29 % или 6.591,02 m <sup>2</sup>
	УКУПАН % ПЕШАЧКИХ, САОБРАЋАЈНИХ И МАНИПУЛАТИВНИХ ПОВРШИНА		5,31 % или 464,33 m <sup>2</sup>
	УКУПАН % НЕЗАСТРТИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА		26,94 % или 2.358,64 m <sup>2</sup>
	УКУПАН % ЗАСТРТИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА		43,04 % или 3.768,05 m <sup>2</sup>
	УКУПАН БРОЈ ПЕШАЧКИХ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ		4
	УКУПАН БРОЈ КОЛСКИХ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ		2
	УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА		170 ПМ
	УКУПАН БРОЈ ПМ НАМЕЊЕН АПАРТ-ХОТЕЛУ		110 ПМ
	УКУПАН БРОЈ ПМ НАМЕЊЕН КОМЕРЦИЈАЛНИМ ПРОСТОРИМА		5 ПМ
	УКУПАН БРОЈ ПМ НАМЕЊЕН ПОСЛОВАЊУ		55 ПМ
	УКУПАН БРОЈ ПМ НАМЕЊЕН ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ		10 ПМ
	ЗАСТУПЉЕНОСТ ДОМИНАНТНЕ НАМЕНЕ (ТУРИЗАМ)		70,80 % или 10.190,15 m <sup>2</sup>
	ЗАСТУПЉЕНОСТ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ (КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ)		29,20 % или 4.204,09 m <sup>2</sup>
	НУЛТА КОТА		1.763,90 m <sup>nv</sup>
	МАКСИМАЛНА ВИСИНА ВЕНЦА ОБЈЕКТА		14,00 m или 1.777,90 m <sup>nv</sup>
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ВЕНЦА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ ОБЈЕКТА		17,00 m или 1.780,90 m <sup>nv</sup>	
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА		По+4Су+Пр+2+Пе	
Прилог 4: Приказ остварених површина комплекса и основних урбанистичких параметара на нивоу комплекса			

ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЦЕЛИНА	
СОБЕ/АПАРТМАНИ	
ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКС	Број јединица
ЕТАЖА СУТЕРЕНА 4	/
ЕТАЖА СУТЕРЕНА 3	/
ЕТАЖА СУТЕРЕНА 2	18
ЕТАЖА СУТЕРЕНА 1	18
ЕТАЖА ПРИЗЕМЉА	27
ПРВА ЕТАЖА	16
ДРУГА ЕТАЖА	18
ПОВУЧЕНА ЕТАЖА	13
<b>Укупно јединица (собе/апартмани):</b>	<b>110</b>



УКУПНО ЈЕДИНИЦА У ТУРИСТИЧКОМ КОМПЛЕКСУ		110
КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ		
ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКС	Пословни простор	Ком. простори/Локали
ЕТАЖА СУТЕРЕНА 4	/	/
ЕТАЖА СУТЕРЕНА 3	3	4
ЕТАЖА СУТЕРЕНА 2	1	/
ЕТАЖА СУТЕРЕНА 1	/	/
ЕТАЖА ПРИЗЕМЉА	1	/
ПРВА ЕТАЖА	/	/
ДРУГА ЕТАЖА	/	/
ПОВУЧЕНА ЕТАЖА	/	/
Укупно комерцијалних простора (КП):		9
УКУПНО КОМЕРЦИЈАЛНИХ ПРОСТОРА У ТУРИСТИЧКОМ КОМПЛЕКСУ		9
Прилог 5: Приказ функционалних целина остварених Урбанистичким пројектом (УП-ом)		

УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД НЕОПХОДНИХ И ОСТВАРЕНИХ ПАРКИНГ МЕСТА ПРЕМА РЕФЕРЕНТНОМ ОБРАЧУНУ			
КОМПЛЕКС	Параметри по ПДР-у	Неопходно по ПДР-у	Остварено УП-ом
СМЕШТАЈНЕ ЈЕДИНИЦЕ	1ПМ / 2-10 кревета за апарт хотеле 1ПМ/1 апартман за ап. објекте и комплексе	110 ПМ	110 ПМ
ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	1 ПМ / 60m <sup>2</sup> НЕТО	55 ПМ	55 ПМ
ТРГОВИНА	1 ПМ / 50m <sup>2</sup> НЕТО ПРОДАЈНОГ ПРОСТОРА	5 ПМ	5 ПМ
		170 ПМ	170 ПМ
Прилог 6: Упоредни приказ потребног броја паркинг места дефинисаног ПДР-ом и оствареног броја Урбанистичким пројектом (УП-ом)			

#### В.4.4.2. КОНСТРУКЦИЈА

Носећу конструкцију у свим деловима комплекса чини армирано-бетонски скелетни систем.
Спољашњи зидови су предвиђени од термо-блока дебљине 20,00 см у продужном малтеру који задовољавају термо и звучну изолацију.
Унутрашњи зидови предвиђени су од блокова дебљине 12,00 см.
Сви зидови малтерисани су са унутрашње стране.
Међусупратна конструкција на свим етажама је пуна армирано-бетонска плоча.
Кров је у делу предвиђен као равни непроходни кров, у делу као равни озелењени кров, а у делу и као раван проходан кров, чија је површина уређена и представља кровни врт.

#### В.4.4.3. ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

У склопу новопроектваног комплекса, предвиђени су следећи системи:
<ul style="list-style-type: none"> <li>Санитарна водоводна мрежа (хладна, топла и рецикулација);</li> <li>Унутрашња противпожарна хидрантска мрежа;</li> <li>Фекална канализација;</li> <li>Канализација зауљених вода са пода гараже;</li> <li>Атмосферска канализација;</li> <li>Санитарни уређаји и галантерија;</li> </ul>
Планирана количина воде:
<ul style="list-style-type: none"> <li>санитарна вода, Q=4,20 l/s;</li> <li>хидрантска мрежа, Q=5,00 l/s;</li> <li>спринклер, Q=20,0 l/s.</li> </ul>
Планиран је један прикључак туристичког комплекса на планирану уличну водоводну мрежу Ø150 у сервисној саобраћајници Сс1.
Неопходни капацитети за канализацију:
<ul style="list-style-type: none"> <li>санитарна фекална вода, Q=12,00 l/s;</li> <li>кишна вода (са објекта и припадајућих површина), Q=30,00 l/s;</li> </ul>

Предвиђена су два канализациона прикључка на планирану канализациону мрежу Ø250 у сервисној саобраћајници Сс1.

Планиран је један прикључак на планирану атмосферску канализацију у сервисној саобраћајници Сс1.

#### **В.4.4.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**

Електроенергетске инсталације јаке струје новопроектваног комплекса чине:

- Напајање објекта електричном енергијом;
- Електроенергетски развод;
- Електрична инсталација фасадног осветљења;
- Електрична инсталација унутрашњег осветљења;
- Електрична инсталација прикључница и прикључака, са изводима за електрични погон за грејне каблове рампе и улаза у објекат;
- Заштита од електричног удара;
- Пратеће електричне инсталације термотехничких и хидротехничких инсталација;
- Инсталација уземљења;
- Громобранска инсталација;
- Изједначење потенцијала;

Електроенергетске инсталације телекомуникационих и сигналних инсталација новопроектваног комплекса чине:

- Телекомуникационе инсталације;
- Систем за дистрибуцију ТВ сигнала;
- Систем видео надзора (гаража, улаз у комплекс, ходници);
- Управљање протоколима у апартманским јединицама.

Систем за детекцију угљен-моноксида у гаражи новопроектваног комплекса чини:

- Систем за детекцију угљен-моноксида у гаражи;

Неопходни капацитети електроинсталација:

- $P_{jm}=1.500,00 \text{ kW}$ ;
- $P_{jm}=2.200,00 \text{ kW}$ .

#### **В.4.4.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ И СИГНАЛНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**

Електроенергетске инсталације телекомуникационих и сигналних инсталација новопроектваног комплекса чине:

- Телекомуникационе инсталације;
- Систем за дистрибуцију ТВ сигнала;
- Систем видео надзора (гаража, улаз у објекат, ходници);
- Управљање протоколима у апартманским јединицама.

#### **В.4.4.6. ТЕРМОТЕНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**

Планирани објекат ће се загревати топлотним пумпама.

#### **В.4.5. УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ЗАДАТИХ, ПОСТОЈЕЋИХ И ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА**

У пратећем прилогу приказан је упоредни преглед свих реферисаних, задатих, дефинисаних и остварених урбанистичких параметара према:

- Плану детаљне регулације туристичког насеља "Сребрнац" на Копанику (Сл. лист општине Брус, бр. 06/18 и 2/23);
- Урбанистичких параметара остварених овим Урбанистичким пројектом (УП-ом).

УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ПАРАМЕТАРА		
Урбанистички параметри	Задато ПДР-ом	Остварено УП-ом
Катастарске парцеле у обухвату УП-а	цела КП 3443/47 и делови КП 3443/21,3443/22 и 3443/48, КО Крива река, Општина Брус	цела КП 3443/47 и делови КП 3443/21, 3443/22 И 3443/48; КО Крива река, Општина Брус
Грађевинске парцеле у обухвату УП-а	ГП1	ГП1
Површина обухваћена УП-ом	8.753,70 m <sup>2</sup>	8.753,70 m <sup>2</sup>
<b>ГП1</b>		
Површина обухваћена ГП1	мин је 4.000,00 m <sup>2</sup>	8.753,70 m <sup>2</sup>
Претежна намена	Туристички смештај : комерц. делатности 60-100% : 0-40%	Туристички смештај : комерц. делатности 70,80% : 29,20%
Заступљеност доминантне намене (туристички смештај - апарт-хотел)	Од 60 до 100%	70,80 % или 10.190,15 m <sup>2</sup>
Заступљеност компатибилне намене (комерцијалне делатности)	Од 0 до 40%	29,20% или 4.204,09 m <sup>2</sup>
Спратност објекта	Оријентационо Пр+2+Пк	По+4Су+Пр+2+Пс
Индекс заузетости (Из) надземних етажа	Макс. 30% или 2.626,11 m <sup>2</sup>	24,71% или 2.162,68 m <sup>2</sup>
Индекс заузетости (Из) подземних етажа	80% или 7.002,96 m <sup>2</sup>	67,14% или 5.877,42 m <sup>2</sup>
Површина објекта у контакту са тлом	*макс. 50% или 4.376,85 m <sup>2</sup>	
Висина венца објекта	Макс. до 14,50 m у односу на коту терена (заштитног тротора)	14,00 m или 1.777,90 mmv
Висина врха/слемена објекта	Макс. 17,50 m	17,00 m или 1780,90
Ширина фронта према јавној саобраћајној површини грађевинске парцеле ГП: - ка сервисној саобраћајници Сс1 – источна страна; - ка приступној саобраћајници С3 – западна и југозападна страна; - ка грађевинској парцели јавне намене СК1 – северна страна;	мин 15,00 m	ка сервисној саобраћајници Сс1 – око 195,00 m; ка приступној саобраћајници С3 – око 138,00 m; ка грађевинској парцели СК1 – око 107,00 m;
Положај грађевинских линија ка сервисној саобраћајници Сс1 – источна страна;	У односу на регулациону линију грађевинска линија је удаљена 5,00 m	Приземна етажа: 12,40 m до 32,60 m Прва етажа: 18,00 m до 39,30 m Друга етажа: 18,00 m до 39,00 m Повучена етажа: 21,40 m до 32,70 m
Положај грађевинских линија ка приступној саобраћајници С3 – западна и југозападна страна;	У односу на регулациону линију грађевинска линија је удаљена 5,00 m	Приземна етажа: 5,25 m до 14,55 m Прва етажа: 10,60 m до 13,20 m Друга етажа: 10,60 m Повучена етажа: 10,30 m
Положај грађевинских линија ка грађевинској парцели јавне намене СК1 – северна страна;	У односу на регулациону линију грађевинска линија је удаљена 5,00 m	Приземна етажа: 6,50 m до 10,30 m Прва етажа: 11,20 m до 27,20 m Друга етажа: 11,20 m до 27,20 m Повучена етажа: 19,80 m до 27,20 m
Положај бочне грађевинске линије ка блоку 76;	10,00 m	Приземна етажа: 12,60 m Прва етажа: 12,60 m Друга етажа: 12,60 m Повучена етажа: 14,00 m до 14,40 m
Незастрте зелене површине	20%	26,94% или 2.358,64 m <sup>2</sup>
Застрте зелене површине	/	43,04% или 3.768,05 m <sup>2</sup>
Слободне површине	*мин 50% или 4.376,85 m <sup>2</sup>	75,29% или 6.591,02 m <sup>2</sup>
Укупан број апартманских јединица	/	110
Укупан број комерцијалних простора	/	4
Укупан број паркинг места	170 ПМ	170 ПМ
Број паркинг места намењен смештајним јединицама	*1ПМ / 2-10 кревета за апарт хотеле 1ПМ/1 апартман за ап. објекте и комплексе	110 ПМ
Број паркинг места намењен комерцијалним просторима	*1 ПМ/50 m <sup>2</sup> нето продајног простора	5 ПМ
Број паркинг места намењен пословању	*1 ПМ/60 m <sup>2</sup> нето административног или пословног садржаја	55 ПМ
Број паркинг места за особе са инвалидитетом	5% од укупног броја ПМ	10 ПМИ
Укупна БРГП подземних етажа	/	18.857,57 m <sup>2</sup>
Укупна БРГП надземних етажа	/	6.237,32 m <sup>2</sup>
Укупна БРГП објекта	/	25.094,89 m <sup>2</sup>
Укупна НЕТО подземних етажа	/	16.546,39 m <sup>2</sup>
Укупна НЕТО надземних етажа	/	5.021,22 m <sup>2</sup>
Укупна НЕТО објекта	/	21.567,61 m <sup>2</sup>

Укупан број пешачких приступа	/	4
Висинска кота пешачког приступа ка сервисној саобраћајници Сс1 – источна страна (Су4);	/	-10,10 m / 1.753,80 mnv
Висинска кота пешачких приступа са ски стазе (Су2);	/	-3,30 m / 1.760,60 mnv -3,30 m / 1.760,60 mnv
Висинска кота пешачког приступа ка приступној саобраћајници С3 – западна страна (Су1);	/	+/-0,00m / 1.763,90 mnv
Укупан број колских приступа	/	2
Висинска кота колског приступа ка сервисној саобраћајници Сс1 – источна страна / улаз у гаражу;	/	-11,80 m / 1.752,10 mnv
Висинска кота колског приступа ка сервисној саобраћајници Сс1 – источна страна / маркиза;	/	-10,45 m / 1.753,45 mnv
Нулта кота	/	+/-0,00m / 1.763,90 mnv

**Прилог 7:** Упоредни преглед задатих и остварених урбанистичких параметара

\*Примењују се параметри за обрачун паркинг места у складу са Планом детаљне регулације туристичког насеља "Сребрнац" на Копаонику (Сл. лист општине Брус, бр. 06/18 и 2/23);

## Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УП-А

### Г.1. ПРАВИЛА СПРОВОЂЕЊА

Потврђивањем Урбанистичког пројекта (УП-а) стичу се услови за даље спровођење поступка реализације планиране изградње кроз прибављање Локацијских услова, Решења о формирању грађевинске парцеле и Решења о грађевинској дозволи.

Предметна грађевинска парцела обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом) ГП1 формира се од целе КП 3443/47 и делова КП 3443/21, 3443/22 и 3443/48, КО Крива река, Општина Брус.

Укупна површина обухвата Урбанистичког пројекта је 8.753,70 m<sup>2</sup>, коју чини грађевинска парцела ГП1, настала парцелацијом и препарцелацијом КП 3443/47, 3443/21, 3443/22 и КП 3443/48, КО Крива река, Општина Брус.

Координате тачака границе грађевинске парцеле ГП1 дате су у графичком прилогу У04. ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ Р 1:200 Поглавља II Графички део УП-а.

### Г.2. МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ

Минимална комунална опремљеност грађевинске ГП1, подразумева могућност прикључења на електроенергетску, водоводну и канализациону инфраструктурну мрежу, према прописима и условима надлежних институција.

### Г.3. ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА

У оквиру Урбанистичког пројекта (УП-а) за изградњу и прикључење туристичког комплекса на грађевинској парцели ГП1, поред једновремене, дозвољава се спровођење фазне реализације.

Дозвољава се реализација у три фазе које су дефинисане на следећи начин:

#### ■ ФАЗА I

У оквиру Фазе I планирана је изградња подрумске етаже на којој је предвиђена гаража односно простор намењен стационарном саобраћају на начин како је приказано на графичком прилогу У09. ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА Р 1:200 Поглавља II Графички део УП-а.

#### ■ ФАЗА II

У оквиру Фазе II планирана је изградња дела сутеренских етажа и дела надземних етажа на начин како је приказано на графичком прилогу У09. ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА Р 1:200 Поглавља II Графички део УП-а.

#### ■ ФАЗА III

У оквиру Фазе III планирана је изградња дела сутеренске етажe и дела надземних етажa на начин како је приказано на графичком прилогу У09. ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА Р 1:200 Поглавља II Графички део УП-а.Обавезна је реализација фаза према дефинисаном редоследу.

Свака фаза реализације самостално и/или заједно са претходно започетом и/или реализованом фазом, мора представљати техничку, технолошку и функционалну целину.

## Г.4. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

На основу упоредног прегледа задатих и остварених параметара дефинисаних Просторним планом подручја посебне намене Националног парка "Копаоник" (Сл. гласник Републике Србије бр. 89/16 и 81/23) и Планом детаљне регулације туристичког насеља "Сребрнац" на Копаонику (Сл. лист општине Брус, бр. 06/18 и 2/23) као и урбанистичких параметара остварених Урбанистичким пројектом (УП-ом), може се констатовати да је пројекат усклађен са важећом планском регулативом, свим законским одредбама и документационом грађом прибављеном у поступку израде Урбанистичког пројекта (УП-а).

Сходно одредбама чланова од 60. до 63. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21 и 62/23), Урбанистички пројекат (УП) је израђен у складу са смерницама дефинисаним Просторним планом подручја посебне намене Националног парка "Копаоник" (Сл. гласник Републике Србије бр. 89/16) и Планом детаљне регулације туристичког насеља "Сребрнац" на Копаонику (Сл. лист општине Брус, бр. 06/18 и 2/23) а за потребе урбанистичко - техничке, програмске, функционалне и обликовне разраде и Идејног архитектонског решења (ИДР-а) намењеног изградњи и прикључењу туристичког комплекса на грађевинској парцели ГП1, која се формира од целе КП 3443/47 и делова КП 3443/21, 3443/22 и 3443/48, КО Крива река, Општина Брус.

Потврђивањем овог Урбанистичког пројекта (УП-а) према процедури за потврђивање сходно Закону о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13– одлука УС, 98/13– одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21 и 62/23), стичу се услови за даље спровођење поступка реализације планиране изградње прибављањем Локацијских услова, Решења о формирању грађевинске парцеле и Решења о грађевинској дозволи.

## II ГРАФИЧКИ ДЕО/УРБАНИЗАМ

01. ОРТОФОТО СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-а Р 1:2000 - УРБ\_01
02. КТП СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-а Р 1:500 - УРБ\_02
03. ИЗВОД ИЗ ПДР-А: РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ Р 1:500 - УРБ\_03
04. ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ Р 1:200 - УРБ\_04
- 05.1 РЕГУЛАЦИОНО- НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Р 1:200 - УРБ\_05.1
- 05.2 РЕГУЛАЦИОНО- НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Р 1:200 - УРБ\_05.2
06. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ СА ИЗГЛЕДОМ КРОВА Р 1:200 - УРБ\_06
07. ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧЦИ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ Р 1:200 - УРБ\_07
08. ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА ПО ЕТАЖАМА Р 1:1000 - УРБ\_08
09. ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА - УРБ\_09



### III ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А/АРХИТЕКТУРА

01. ОСНОВА ПОДРУМА Р 1:200
02. ОСНОВА ЕТАЖЕ СУТЕРЕНА 4 Р 1:200
03. ОСНОВА ЕТАЖЕ СУТЕРЕНА 3 Р 1:200
04. ОСНОВА ЕТАЖЕ СУТЕРЕНА 2 Р 1:200
05. ОСНОВА ЕТАЖЕ СУТЕРЕНА 1 Р 1:200
06. ОСНОВА ЕТАЖЕ ПРИЗЕМЉА Р 1:200
07. ОСНОВА ПРВЕ ЕТАЖЕ Р 1:200
08. ОСНОВА ДРУГЕ ЕТАЖЕ Р 1:200
09. ОСНОВА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ Р 1:200
10. ОСНОВА КРОВА Р 1:200
11. ПРЕСЕК 1-1 Р 1:200
12. ПРЕСЕК 2-2 Р 1:200
13. ПРЕСЕК 3-3 Р 1:200
14. ИЗГЛЕД 1 Р 1:200
15. ИЗГЛЕД 2 Р 1:200
16. ИЗГЛЕД 3 Р 1:200
17. ЗД ПРИКАЗ КОМПЛЕКСА

### IV ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО УП-А

01. КОПИЈА ПЛАНА
02. КОПИЈА ПЛАНА ПОДЗЕМНИХ ВОДОВА
03. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
04. ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ
05. УСЛОВИ ЈКП И НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА
- 05.1 МИШЉЕЊА И САГЛАСНОСТИ ЈКП И НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА
06. ИЗВОД ИЗ АПР-А ЗА ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ ДОО
07. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
08. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
09. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
10. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА
11. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДОГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА
12. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА
13. ИЗЈАВА О ДОДАТНОЈ САРАДЊИ