АРХИТЕКТОНСКИ АТЕЉЕ
" Т А Л И Ћ "
Београд, Мирка Сандића 3/41
тел. 065/9977744
мејл ateljetalic@gmail.com

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
# ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛСКОГ КОМПЛЕКСА
# „LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA“ КОПАОНИК
# НА К.П. БР. 3447/36 КО КРИВА РЕКА, ОПШТИНА БРУС

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**

**САИД ТАЛИЋ, дипл.инж.арх.**
**лиценца бр. 200 0747 04**

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Саид
М. Талић
дипл. инж. арх.
200 0747 04
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

**ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ОБРАЂИВАЧА:**

**САИД ТАЛИЋ,**
**дипл.инж.арх.**

Београд, септембар 2025.

**БРОЈ ПРОЈЕКТА:** УП-07/2025

**ПРЕДМЕТ:** УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛСКОГ КОМПЛЕКСА „LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" КОПАОНИК НА К.П. БР. 3447/36 КО КРИВА РЕКА, ОПШТИНА БРУС

**НАРУЧИЛАЦ:** „SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA KOPAONIK DOO BEOGRAD"
Булевар Зорана Ђинђића 82, 11070 Нови Београд

**ОБРАЂИВАЧ:** АРХИТЕКТОНСКИ АТЕЉЕ '' ТАЛИЋ''
Мирка Сандића 3/41, 11000 Београд

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:** Саид Талић, дипл. инж. арх.
лиценца број: 200 0747 04

**САРАДНИЦИ НА ИЗРАДИ:** Драган Михајловић, дипл.грађ.инж.
др Маријана Давидовић, дипл.пр.планер
Јелена Пејић, маст.грађ.инж.
Стефан Хаџи Арсеновић, мастер инж. урб.

**ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА:** „Оморика и партнери" доо
Љубице Луковић 5, 11000 Београд
Пројектант:
Иван Гостиљац, дипл.инж.арх.
лиценца број: 321 А180 22

ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ОБРАЂИВАЧА:

С а и д Т а л и ћ, дипл. инж. арх.

**С А Д Р Ж А Ј**

ОПШТИ ДЕО

Извод из регистра привредних субјеката
Копија лиценце одговорног урбанисте
Изјава одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД 1
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА 2
2.1. Приказ из Просторног плана подручја посебне намене Националног парка „Копаоник“ од значаја за израду Урбанистичког пројекта 2
3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА 6
4. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА 6
4.1. Карактеристике локације и окружења 6
4.2. Карактеристике саобраћаја 7
4.3. Карактеристике инфраструктурних система 7
5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ 8
5.1. Намена 8
5.2. Регулационо решење 10
5.3. Нивелационо решење 11
5.4. Саобраћајно решење и начин паркирања возила 12
6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ 14
6.1. Биланс остварених површина 14
6.2. Урбанистички показатељи 15
6.3. Спратност и висине објеката 15
7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА 16
7.1. Начин ограђивања парцеле 17
8. НАЧИН ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА НА НАСЕЉСКУ КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ 17
8.1. Водоводна мрежа 17
8.2. Канализациона мрежа 20
8.3. Одвођење атмосферских вода 22
8.4. Електроенергетска мрежа 23
8.5. Телекомуникациона мрежа 24
8.6. Гасоводна мрежа 26
9. НАЧИН ЕВАКУИСАЊА ОТПАДА 27
10. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ 28
11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ 28
12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА 30
13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА 31

14. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА 34
15. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ 35
16. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ 36
17. ТЕХНИЧКИ ОПИС 36
18. СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА 41
19. САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА 41

## ГРАФИЧКИ ДЕО

0.1 Приказ шире локације и извод из Просторног плана подручја посебне намене Националног парка „Копаоник“
0.2 Граница Урбанистичког пројекта са приказом постојећег стања Р 1:500
0.3 Регулационо нивелационо решење Р 1:500
0.4. Саобраћајно решење Р 1:500
0.5 Приказ комуналне инфраструктуре и озелењавања Р 1:500

1.0 Идејно решење објеката Р 1:100

## ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

| |
|---|
| Катастарско-топографски план, израђен од геодетског бироа „SURVEY“, Тршановци, децембар 2024. године |
| Копија катастарског плана водова, РГЗ - Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Краљево, број 956-306-801/2025 од 20.01.2025. године |
| Информација о локацији, Агенција за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, број 000316042 2023 14810 006 000 001 од 28.02.2024. године |
| Извод из базе података катастра непокретности за к.п. бр. 1337/36 КО Крива Река, РГЗ - Геодетско-катастарски информациони систем |
| Подаци и услови за израду Урбанистичког пројекта, ЈКП „Расина“ Брус, број 765/2025 од 27.02.2025. године |
| Технички услови за пројектовање инсталација водовода, издати у поступку издавања Локацијских услова и Грађевинске дозволе (ROP-MGSI-12897-LOCH-2-HPAP-7/2020), ЈКП „Расина“ Брус, број 0020/20 од 21.07.2020. године |
| Услови за пројектовање, издати у поступку издавања Локацијских услова и Грађевинске дозволе (ROP-MGSI-12897-LOCH-2-HPAP-17/2020), ЈКП „Расина“ Брус, број 21/20 од 24.07.2020. године |
| Услови за израду Урбанистичког пројекта, Електродистрибуција Србије - Огранак Електродистрибуција Крушевац, број 2561200127310/1-2 од 31.03.2025. године |
| Технички услови за израду Урбанистичког пројекта, Телеком Србија, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, број 12554/3-2025 од 24.01.2025. године |
| Записник о извршеним радовима на измештању оптичког кабла у власништву „Телеком Србија“ а.д., на кат. парцели бр. 3447/36 КО Крива Река, на територији општине Брус, од 16.01.2023. године |

| |
|---|
| Услови за израду урбанистичко-техничке документације у циљу израде Урбанистичког пројекта, ЈП Србијагас - Сектор за развој, број 06-07-11/96/1 од 05.02.2025 године |
| Одгвовор на захтев, ЈП „Национални парк Копаоник“, број 584/25 од 04.04.2025. године |
| Одговор на захтев, ЈП „СКИЈАЛИШТА СРБИЈЕ“, 07 број 57 од 20.01.2025. године |
| Решење о условима заштите природе, Министарство заштите животне средине, број 000144782 2025 14850 004 001 501 100 од 26.02.2025. године |
| Услови и мере заштите за потребе израде Урбанистичког пројекта, Завод за заштиту спомениика културе Краљево, број 43/2 од 28.01.2025. године |
| Обавештење, МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу, 07.17.1 број 217-110/25 од 27.2.2025. године |
| Мишљење о испуњености издатих услова, Министарство заштите животне средине, број 003480442 2025 14850 004 000 011 004 од 29.08.2025. године |

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

5000229087887

# ИЗВОД О РЕГИСТРОВАНИМ ПОДАЦИМА ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

## ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

| | |
|---|---|
| Регистарски/Матични број: | 67200551 |

## СТАТУСИ

| | |
|---|---|
| Статус предузетника: | Активан |
| Са статусом социјалног предузетништва: | Не |

## ЛИЧНИ ПОДАЦИ ПРЕДУЗЕТНИКА:

Пол: Мушки

| | |
|---|---|
| Име и презиме | Саид Талић |
| ЈМБГ | 0808966762028 |

## ПОДАЦИ О ПОСЛОВНОМ ИМЕНУ

| | |
|---|---|
| Пословно име: | Саид Талић пр Архитектонски атеље ТАЛИЋ Београд |

## ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

| | |
|---|---|
| **Адреса седишта** | |
| Општина: | ЗВЕЗДАРА |
| Место: | БЕОГРАД (ЗВЕЗДАРА), ЗВЕЗДАРА |
| Број и назив поште: | 11000 БЕОГРАД |
| Улица, број и слово, спрат, број стана и слово: | МИРКА САНДИЋА 3, спрат IV, стан 41 |
| **Адреса за пријем електронске поште** | |
| Е-пошта: | ateljetalic@gmail.com |

## ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

| | |
|---|---|
| **Подаци оснивања** | |
| Почетак обављања делатности: | 19.09.2023 |
| **Време трајања** | |
| Предузетник је регистрован на: | неодређено време |
| **Претежна делатност** | |
| 7111 | Архитектонска делатност |
| **Остали идентификациони подаци** | |
| Регистарски/Матични број: | 67200551 |
| ПИБ: | 113939577 |

| | |
|---|---|
| **Подаци од значаја за правни промет** | |
| Бројеви рачуна у банкама: | 170-0050043400000-51, 170-0050043400001-48 и 170-0050043400002-45 |
| **Контакт подаци** | |
| Телефон 1: | +381659977744 |
| Телефон 2: | +381116309847 |

Регистратор: Миладин Маглов

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.

Дана 10.09.2024. године у 10:51:26 часова

Ст

Дигитално потписано
Miladin Maglov
издавалац сертификата
Posta CA 1
10.09.2024. 10:52:20

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

## ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Саид М. Талић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0808966762028

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 0747 04

У Београду,
15. јула 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Милош Лазовић
Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2024-29829
Београд, 22.11.2024. године

На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе, Инжењерска комора Србије издаје

# ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Саид М. Талић, дипл. инж. арх.
лиценца број

**200 0747 04**

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 04.12.2025. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

**И З Ј А В А  О Д Г О В О Р Н О Г  У Р Б А Н И С Т Е**

У складу са чланом 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019 и 47/2025), дајем:

И З Ј А В У

Да је **Урбанистички пројекат за изградњу хотелског комплекса „LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA” Копаоник на к.п. бр. 3447/36 КО Крива Река, општина Брус** израђен у складу са:

- Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010- одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023),
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019 и 47/2025),
- Просторним планом подручја посебне намене Националног парка „Копаоник“ („Службени гласник РС“, број 89/2016 и 81/2023).

Београд, септембар 2025. године

Одговорни урбаниста:

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Саид М. Талић
дипл. инж. арх.
200 0747 04
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

**Саид Талић**, дипл.инж.арх.

Лиценца број: 200 0747 04

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

# У Р Б А Н И С Т И Ч К И  П Р О Ј Е К А Т
# ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛСКОГ КОМПЛЕКСА „LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA” КОПАОНИК НА К.П. БР. 3447/36 КО КРИВА РЕКА, ОПШТИНА БРУС

## 1. УВОД

Изради Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског комплекса „LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA” Копаоник на к.п. бр. 3447/36 КО Крива Река, општина Брус приступа се на основу иницијативе инвеститора „SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA KOPAONIK DOO BEOGRAD”, Булевар Зорана Ђинђића 82, 11070 Нови Београд, који је носилац права својине на предметној парцели и инвеститор израде Урбанистичког пројекта.

На к.п. бр. 3447/36 КО Крива Река, која се према подацима из јавне евиденције о непокретностима налази у обухвату градског грађевинског земљишта, у атару насеља Крива Река у општини Брус, нема изграђених објеката, а предмет Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације за потребе изградње хотелског комплекса у функцији туризма, кога чине три објекта хотелско-апартманског типа.

Урбанистички пројекат израђује се на основу захтева и исказаних потреба инвеститора, карактеристика локације, захтева за инфраструктурним опремањем и расположивих капацитета инфраструктуре у окружењу, услова надлежних предузећа и институција прибављених у поступку израде Урбанистичког пројекта, а све у складу са важећим планским документом.

Локација која је предмет Урбанистичког пројекта, односно к.п. бр. 3447/36 КО Крива Река, налази се у граници Националног парка Копаоник, на подручју са режимом заштите III степена и обухваћена је Просторним планом подручја посебне намене Националног парка „Копаоник“ („Службени гласник РС“ број 89/2016 и 81/2023). У складу са одредбама овог Плана, тај План представља плански основ за за даљу разраду и спровођење на подручју Националног парка.

За предметну локацију прибављена је Информација о локацији број 000316042 2023 14810 006 000 001, издта 28.02.2024. године од стране Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије.

## 2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског комплекса „LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA” Копаоник на к.п. бр. 3447/36 КО Крива Река, општина Брус је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019 и 47/2025),
- Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 105/2020).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је Просторни план подручја посебне намене Националног парка „Копаоник“ („Службени гласник РС“ број 89/2016 и 81/2023) (у даљем тексту: ПППН НП Копаоник).

### 2.1. Приказ из Просторног плана подручја посебне намене Националног парка „Копаоник“ од значаја за израду Урбанистичког пројекта

К.п. бр. 3447/36 КО Крива Река налази се у атару насеља Крива Река, у крајњем југозападном делу ове катастарсек општине и у крајњем западном делу територије општине Брус.

Парцела се налази унутар границе Националног парка Копаоник, на подручју са режимом заштите III степена. На подручју са овим режимом у ПППН НП Копаоник успоставља се 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, геоллошку и предеону разноврсност на подручју Националног парка. У овом режиму омогућава се развој агроеколошке пољопривреде, заштита и унапређење шума, санитарни лов и рекреативни риболов уз еколошки одговорно и одрживо управљање популацијама дивљачи и аутохтоног рибљег фонда, планско уређење и комунално опремање туристичког центра и алпског скијалишта, планска изградња објеката туристичког смештаја (у складу са правилима утврђеним Планом), техничке инфраструктуре, ловачких, шумарских и хидро-техничких објеката, електроенергетске, саобраћајне, водопривредне и телекомуникационе инфраструктуре.

На подручју са режимом заштите III степена у граници Националног парка прописују се следеће мере заштите:

- забрањује се:

- изградња индустријских и рударских објеката, асфалтних база, ветрогенератора, електрана на чврста, течна и гасовита горива и комерцијалних соларних електрана, услужних складишта, магацина, хладњача и викенд објеката;
- експлоатација минералних сировина, тресета и материјала речних корита;
- преоравање природних травњака, уношење инвазивних алохтоних врста;
- образовање депонија и других објеката за управљање отпадом.

- ограничавају се други радови и активности, осим следећих:
  - Изградња објеката туристичког смештаја, угоститељства и пратећих услуга и функција туристичког центра, изградња инфраструктуре, уређење и одржавање стаза алпског скијалишта, изградња друге туристичке односно рекреативне, саобраћајне, електроенергетске и комуналне инфраструктуре, објеката за потребе управљања Националним парком и заштите и презентације природних и културних вредности, у складу са циљевима заштите и одрживог коришћења природних вредности, заштите животне средине и носећим капацитетом простора, а према просторном и урбанистичком плану и другој законом прописаној документацији и уз кључни принцип очувања и што мањег оштећивања и сече шуме при планирању, детаљном пројектовању и изградњи објеката и уређењу простора;
  - Делатности шумарства, ловства и заштите и одрживог коришћења рибљег фонда на редовном газдовању шумама и шумским земљиштем, контролисано сакупљање и коришћење осталих шумских производа и дивљих врста гљива, биљака и животиња, заштиту и унапређење популација дивљачи и станишта и заштиту и унапређење популација аутохтоних врста риба уз активности рекреативног риболова, на стручно и научно верификован начин, према документима прописаним меродавним законима;
  - Делатности пољопривреде, првенствено традиционално сточарство са пашарењем и кошењем природних и вештачких ливада, мање на воћарство и ратарство, уз препоруку минималне употребе вештачких ђубрива, као и избегавање или минималну употребу хемијских средстава за заштиту биља за чије је коиршћење неопходна сагласност министарства надлежног за послове заштите животне средине.

На подручјима са режимом заштите III степена за све објекте који на било који начин могу да угрозе изаданске и површинске воде мора се обезбедити санитарно безбедно прикупљање и пречишћавање или одвођење отпадних вода, што условљава реализацију канализационих система и одговарајућих постројења за пречишћавање отпадних вода, односно, тамо где то није рационално ни изводљиво, изградњу и уређење непропусних септичких јама уз организовање службе која ће се старати о њиховом пражњењу.

Чврсти отпад пореклом са подручја Националног парка одвози се и депонује ван тог подручја.

Садржаји туризма, рекреације и спорта у оквиру Националног парка и примарног туристичког центра „Копаоник“ намењени су посетиоцима Националног парка и осталим туристима и засновани на целогодишњој понуди планинског спортско-рекреативног туризма, еколошког и других видова културолошког туризма у оквиру понуде туристичких комплекса/подцентара и туристичке понуде у простору. Туристички комплекси/подцентри обухватају: туристички смештај, спортско-рекреативне објекте и објекте јавних сервиса и служби (у функцији туризма, у заједничкој функцији туризма и Националног парка или у функцији Националног парка). Према диференцијацији садржаја туристичких комплекса и туристичке инфраструктуре у границама Националног парка, локација обухваћена Урбанистичким пројектом, односно к.п. бр. 3447/36 КО Крива Река, налази се у обухвату започетог туристичког подцентра „Сребрнац“. Туристички комплекс „Сребрнац“ предвиђен је као поливалентна подцелина ТЦ „Копаоник“, са јавним садржајима међу којима посебан значај имају спортско-рекреативни садржаји (алпско скијалиште са планираном кабинском жичаром Брзеће-Брегови-Сребрнац, нордијске ски стазе са полазиштем/терминалом, ледена хала и отворено клизалиште и др.), садржаји јавних служби и техничких сервиса (садржаји саобраћаја - аутобуска станица, rent a car, јавни паркинзи и гараже; скијашка и путна техничка база и др., администрације - пошта, банка, путничко-туристичка агенција, пункт полиције и др.), инфраструктура (водовод, канализација са уређајима за пречишћавање отпадних вода, електроенергетска мрежа и објекти, оптички кабл итд.). У обухвату Урбанистичког пројекта, односно на предметној к.п. бр. 3447/36 није предвиђено ништа од наведених садржаја за јавне намене и општу употребу.

Према ПППН НП Копаоник за туристички комплекс „Сребрнац“ утврђени су следећи капацитети и садржаји:

- туристичких лежаја укупно 3.500, од чега 2.450 за скијаше (70%) и 1.050 за нескијаше и нордијске скијаше (30%); препоручени су следећи садржаји смештаја: доградња постојећег хотела „Сребрнац“, конгресно-хотелски комплекс, хотелско-апартмански комплекс, пансиони уз скијалиште (у функцији FIS полигона) и одмаралиште путне базе;
- дневних излетника на простору који гравитира комплексу 1.325, од чега 930 скијаша (70%) и 395 нескијаша и нордијских скијаша (30%);
- запослених 700 (20% од броја туристичких лежаја, укључујући запослене у другим сервисима);
- службених лежаја 70 (10% од броја запослених).

Овако приказани капацитети представљају увећање које је утврђено Изменама и допунама ПППН из 2023. године („Службени гласник РС“, број 81/2023) у односу на претходно донети План („Службени гласник РС“, број 89/2016) којим су капацитети туристичких лежаја за туристички комплекс „Сребрнац“ износили укупно 3.000, од чега 2.100 за скијаше и 900 за нескијаше и нордијске скијаше.

Правилима уређења и смерницама за правила грађења за туристичке комплексе у обухвату примарног ТЦ „Копаоник“ у зони са режимом заштите III степена Националног парка дефинисано је, између осталог, следеће:

- утврђивање обавезе детаљног испитивања микро-природних услова (инжењерско-геолошких, морфометријских, климатских и других), као и еколошке прихватљивости и социо-економске оправданости пре изградње објеката супраструктуре и инфраструктуре туристичких комплекса;
- хотели, туристички апартмани, пансиони и куће за одмор градиће се и реконструисати доминантно за потребе смештаја највиших категорија, на парцелама различите површине, са максималним индексом заузетости од 30%;
- стандард свих смештајних јединица одређује се са минимално три звездице према Правилнику о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Службени гласник РС“, број 83/2016) са одговарајућим прилозима Правилника;
- спратност објеката туристичког смештаја лимитира се на П+2+3Пк (приземље + 2 спрата + 3 поткровља), са могућим подрумом или сутереном до 1/2 габарита објекта, у случају изградње на јаче нагнутом терену;
- архитектонски облици свих објеката у комплексима Туристичког центра треба да сачувају препознатљив „копаонички“ израз, са енергетски рационалним просторима, заштићеним од негативних екстрема високопланинске климе и оптимално отворени према микроамбијентима природног предела, са доминантном употребом изворних материјала овог поднебља (дрво и камен);
- паркирање путничких возила и аутобуса треба обезбедити са најмање 50% у гаражама (затвореним и полуотвореним, по правилу укопаним и полуукопаним) и са 50% на отвореним паркинзима.

За простор туристичког комплекса / подцентра „Сребрнац“ донет је План детаљне регулације туристичког комплекса „Сребрнац“ на Копаонику („Службени лист општине Брус“, број 6/2018 и 2/2023), којим је обухваћена и локација овог Урбанистичког пројекта, односно к.п. бр. 3447/36 КО Крива Река (у обухвату површина за остале намене, зоне III - туристички смештај типа 2). Наведени План је као плански основ имао ПППН НП Копаоник из 2016. године („Службени гласник РС“, број 89/2016). Смерницама за спровођење и разраду ПППН НП Копаоник у планским документима (у Изменама и допунама ПППН из 2023. године) Просторни план представља плански основ за за даљу разраду и спровођење на подручју Националног парка, а даља разрада радиће се одговарајућим документом просторног и урбанистичког планирања, у складу са законом. За туристички комплекс „Сребрнац“ овим смерницама прописана је даља разрада израдом и доношењем елемената регулационе разраде у склопу измена и допуна, односно израде новог просторног плана или израде нових планова детаљне регулације, уместо донетог Плана детаљне регулације туристичког комплекса „Сребрнац“. Према рефералној карти 3 - Спровођење Просторног плана, наведени План детаљне регулације туристичког комплекса „Сребрнац“ сврстан је у категорију планова детаљне регулације које треба ускладити са ПППН НП Копаоник (односно Изменама и допунама ПППН из 2023. године), пре свега у погледу капацитета туристичких лежаја. Према смерницама за спровођење ПППН НП Копаоник, донети урбанистички планови који нису у потпуности усклађени са Просторним планом и за које је утврђен рок за усклађивање, примењиваће се у деловима у којима нису у супротности са ПППН НП Копаоник (односно Изменама и допунама ПППН из 2023. године), до њиховог потпуног усклађивања. Изменама и допунама Закона о планирању и

изградњи („Службени гласник РС“, број 62/2023), у члану 35. Закона додат је став 9. који гласи: „У границама заштићеног подручја у смислу одредби закона којим се уређује заштита природе, као и у границама заштићених непокретних куктурних добара од изузетног значаја и културних добара уписаних у листу Светске културне и природне баштине, просторни план подручја посебне намене са елементима детаљне регулације доноси Влада.“. На основу овога, измене и допуне донетог Плана детаљне регулације туристичког комплекса „Сребрнац“, у циљу усклађивања са ППППН НП Копаоник, нису могуће, већ се разрада и спровођење ППППН за предметну локацију (к.п. бр. 3447/36) у граници Националног парка спроводи одговарајућим документом просторног и урбанистичког планирања, односно овим Урбанистичким пројектом. Истовремено, према смерницама за спровођење из ППППН, План детаљне регулације туристичког комплекса „Сребрнац“ може се примењивати у деловима у којима није у супротности са ППППН и за које у ППППН не постоје елементи за спровођење.

## 3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обухват предметног Урбанистичког пројекта представља к.п. бр. 3447/36 КО Крива Река. Површина парцеле, односно површина обухваћена Урбанистичким пројектом износи 1,15 ha (11.499 m²).

Парцела се са свих страна граничи са парцелама у јавној својини Општине Брус - на северној страни са к.п. бр. 3447/51, на северозападној страни са к.п. бр. 3447/50, на источној и јужној страни са к.п. бр. 3447/48, а на западној страни са к.п. бр. 3817/1 - некатегорисани пут.

## 4. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

### 4.1. Карактеристике локације и окружења

Локација Урбанистичког пројекта на к.п. бр. 3447/36 КО Крива Река налази се у крајњем западном делу општине Брус и крајњем југозападном делу атара насеља Крива Река, готово на граници са КО Брзеће, западно од правца државног пута II А реда број 211 (Стопања-Витково-Брус-Брзеће-Копаоник), на око 20,0m удаљености од овог пута.

Према подацима катастра непокретности из геодетско-катастарског информационог система РГЗ, предметна парцела је према врсти градско грађевинско земљиште, са културом - пашњак 5. класе. Парцела је неизграђена и инфраструктурно неопремљена, али са трасама изграђене насељске инфраструктуре која није у функцији саме парцеле.

У непосредном окружењу, са западне стране, предметна парцела се граничи са парцелом некатегорисаног пута у јавној својини Општине (к.п. бр. 3817/1). Са северне и североисточне стране налазе се парцеле такође у јавној својини Општине (к.п. бр. 3447/50 и 3447/51), које су формиране као јавни приступни путеви у складу са планском документацијом (ПДР туристичког локалитета „Сребрнац“), али нису катастарски

спроведене са овом наменом, већ се воде као градско грађевинско земљиште - култура: пашњак 5. класе. Са источне и јужне стране предметна парцела се граничи са к.п. бр. 3447/48, која такође представља јавну својину Општине Брус и непосредно се на својој источној и јужној страни граничи са КО Брзеће. Преко дела ове парцеле простире се и траса државног пута II А реда број 211, за који није формирана посебна катастарска парцела.

К.п. бр. 3447/36 је релативно правилног правоугаоног облика, орјентације север/ североисток - југ/југозапад, и својом дужом источном страном се пружа паралелно државном путу II А реда број 211. Орјентациона просечна дужина парцеле је око 175 m (око 167-184 m), а просечна ширина (дубина) око 65 m (око 54-70 m).

Терен на парцели је у нагибу, са падом од запада према истоку, односно према државном путу, са просечним падом од око 22-31%. Највиша апсолутна кота је у крајњем југозападном делу (1.819,75 мнв), а најнижа у крајњем североисточном делу (1.792,25 мнв).

## 4.2. Карактеристике саобраћаја

Локација Урбанистичког пројекта, тј. к.п. бр. 3447/36 КО Крива Река функционално се ослања на правац државног пута II А реда број 211 (Стопања-Витково-Брус-Брзеће-Копаоник), који се простире са источне стране предметне локације, делом преко к.п. бр. 3447/48 са којом се локација непосредно граничи. К.п. бр. 3447/36 удаљена је од државног пута око 20,0 m. За потребе приступа државном путу предметне и суседних парцела, у складу са планском документацијом (ПДР туристичког комплекса „Сребрнац“) формирана је парцела приступног пута - к.п. бр. 3447/50 (према решењу из ПДР саобраћајница С4). Са ове парцеле предметна к.п. бр. 3447/36 има могућност приступа државном путу.

К.п. бр. 3447/36 се и са западне и северне стране граничи са парцелама формираним као некатегорисани/приступни путеви (к.п. бр. 3817/1 на западној страни и к.п. бр. 3447/51 на северној страни), али се са њих не остварује приступ парцели.

## 4.3. Карактеристике инфраструктурних система

К.п. бр. 3447/36 је инфраструктурно неопремљена, односно нема изведене прикључке на насељску мрежу комуналне инфраструктуре.

Према подацима из Копије катастарског плана водова, број 956-306-801/2025 од 20.01.2025. године, кроз предметну парцелу у правцу југозапад-североисток пролази ТК инфраструктура, и то један подземни ТК кабл (кроз средишњи део парцеле) и један оптички кабл (у западном делу парцеле). Међутим, ови каблови су на основу споразума са управљачем мреже „Телеком Србија“ а.д., број 176/2021 од 29.10.2021. године, измештени у заједнички канал који се пружа непосредно уз саму западну границу предметне к.п. бр. 3447/36, о чему постоји Записник о извршеним радовима на измештању, од 16.01.2023. године, који је саставни део документације Урбанистичког пројекта.

Кроз предметну к.п. бр. 3447/36 пролази и траса изведеног цевовода пијаће воде, која према подацима надлежног управљача ЈКП „Расина“ Брус није у надлежности овог предузећа и није уцртана ни у Копији катастарског плана водова. Траса овог цевовода пружа се у близини раније трасе подземног ТК вода, кроз средишњи део парцеле, у правцу југозапад-североисток. На самој парцели не постоји изведен прикључак на овај цевовод. У склопу водоводног система туристичког комплекса „Сребрнац“ на к.п. бр. 3447/33, северно од предметне локације, изграђено је постројење за прераду воде (ППВ) и резервоар воде са припадајућом трафостаницом, као део планираног система водоснабдевања, у складу са планском документацијом (ПДР туристичког комплекса „Сребрнац“). Наведени систем није предат на управљање надлежном локалном управљачу водоводне инфраструктуре.

Западно од предметне к.п. бр. 3447/36, на к.п. бр. 3442/7 изграђен је транспортни гасовод од челичних цеви РГ09-04/2 Александровац-Копаоник-Нови Пазар-Тутин, чија се траса простире правцем југозапад-североисток на удаљености око 45-150 m од обухвата Урбанистичког пројекта.

## 5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

### 5.1. Намена

На к.п. бр. 3447/36 КО Крива Река, површине 11.499 m² (1,15 ha), предвиђена је изградња хотелског комплекса „LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA” Копаоник, који је према намени хотелско-апартманског типа и састоји се од 3 засебна објекта: хотел (означено као објекат А у графичким прилозима), апартмани 1 (означено као објекат Б у графичким прилозима) и апартмани 2 (означено као објекат В у графичким прилозима).

Објекат А - хотел је планиран као угоститељски објекат за смештај, укупних спољних димензија према идејном решењу 83,82x23,78 m, бруто површине у основи 1.359,45 m² и спратности По+Су2+Су1+П+2+3Пк. Објекат у свом саставу има затворену гаражу и економске просторије у подрумском делу, ресторан са кухињом, конференцијску салу, техничке просторије базена у доњем сутеренском нивоу, базен и СПА са пратећим просторима у горњем сутеренском нивоу (базенски део је смештен у једноетажном анексу објекта, димензија 19,0x12,18 m), главни улаз са рецепцијом, канцеларијски блок, скијашницу са просторм за одржавање и издавање ски опреме, продајни простор, као и део апартманских јединица у приземљу, а на спратним и поткровним етажама смештајне јединице - апартмане. У објекту је планирана укупно 81 апартманска јединица. Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“, број 22/2015), објекат А - хотел је категорије В, доминантно класификационог броја 121112 (хотели и др., површине преко 400 m²) са процентуалним учешћем 81,49%, док остали део чине гаража - класификациони број 124210 (16,22%) и продајни простор - класификациони број 123001 (2,29%).

Објекат Б - апартмани 1 је планиран као угоститељски објекат за смештај, укупних спољних димензија према идејном решењу 53,20x17,19 m, бруто површине у основи 764,03

m² и спратности По+Су2+Су1+П+2+3Пк. Објекат у свом саставу има затворену гаражу у подрумском делу, СПА центар са пратећим садржајима, скијашницу са просторм за одржавање и издавање ски опреме, горњу паркинг платформу гараже, као и део апартманских јединица у доњем сутеренском нивоу, апартмане и техничке и службене просторије у горњем сутеренском нивоу, главни улаз са рецепцијом и канцеларијским простором и апартманске јединице у приземљу, а на спратним и поткровним етажама смештајне јединице - апартмане. У објекту је планирано укупно 75 апартманских јединица. Према Правилнику о класификацији објеката, објекат Б - апартмани 1 је категорије В, доминантно класификационог броја 121112 са процентуалним учешћем 85,35%, док остали део чини гаража - класификациони број 124210 са процентуалним учешћем 14,65%.

Објекат В - апартмани 2 је планиран као као угоститељски објекат за смештај, укупних спољних димензија према идејном решењу 37,60x17,17 m, бруто површине у основи 552,34 m² и спратности По+Су2+Су1+П+2+3Пк. Објекат у свом саставу има затворену гаражу у подрумском делу, паркинг платформе гараже и апартманске јединице у доњем сутеренском нивоу, СПА центар са пратећим садржајима, скијашницу са просторм за одржавање и издавање ски опреме, апартманске јединице и службене просторије у горњем сутеренском нивоу, главни улаз са рецепцијом и оставом и апартманске јединице у приземљу, а на спратним и поткровним етажама смештајне јединице - апартмане. У објекту је планирана укупно 51 апартманска јединица. Према Правилнику о класификацији објеката, објекат В - апартмани 2 је категорије В, доминантно класификационог броја 121112, са процентуалним учешћем 89,41%, док остали део чини гаража - класификациони број 124210 са процентуалним учешћем 10,59%.

У организационом смислу хотелски комплекс „LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" Копаоник прилагођен је конфигурацијским карактеристикама парцеле и непосредног окружења и орјентисан према главном саобраћајном правцу - државном путу II А реда број 211 на источној страни. Комплекс је замишљен у форми отвореног блока са унутрашњим платоима, доњим и горњим, који се формирају у складу са морфологијом терена. Објекти су предвиђени као слободностојећи и постављени подужно на парцели у правцу југ/југозапад - север/североисток у оквиру наведених платоа. Објекат А - хотел планиран је у јужном делу парцеле, између два поменута платоа, док су апартмански објекти Б и В планирани у северном делу, постављени на горњем, односно доњем платоу. У функционалном смислу планирани објекти представљају независне грађевинске и функционалне целине, са садржајима унутар сваког од њих, који омогућавају самостално функционисање, при чему објекат А - хотел има садржаје које остала два објекта апартманског типа немају (ресторан, базен, конференцијску салу), чиме чини да комплекс свој пун функционални капацитет и комфор добија изградњом сва три објекта.

Објекти су међусобно повезани интерним пешачко-колским комуникацијама преко којих се од улаза у комплекс на североисточној страни приступа свим објектима и паркинг површинама на отвореном. Изван саобраћајних површина планиране су слободне зелене површине, организоване у складу са функционалним захтевима и расположивим

простором. На парцели је предвиђена и изградња комплетне комуналне инфраструктуре, потребне за несметано функционисање садржаја.

С обзиром да су планирани објекти на предметној локацији намењени за туризам, за исте је могуће након изградње, а на захтев власника изграђеног објекта, извршити разврставање и категоризацију у складу са Правилником о условима и начину обављања угоститељске делатности, начину пружања угоститељских услуга, разврставању угоститељских објеката и минимално техничким условима за уређење и опремање угоститељских објеката („Службени гласник РС“, број 48/2012 и 58/2016) и Правилником о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Службени гласник РС“, број 83/2016 и 30/2017). Према Правилнику о условима и начину обављања угоститељске делатности, начину пружања угоститељских услуга, разврставању угоститељских објеката и минимално техничким условима за уређење и опремање угоститељских објеката, планирани објекти на предметној парцели се могу разврстати као угоститељски објекти за смештај (врсте хотел, са могућим подврстама - апарт хотел, гарни хотел). У складу са наведеним Правилником, минимални технички стандард за уређење и опремање угоститељских објеката свих врста јесте обавезно снабдевање текућом хигијенски исправном водом за пиће (јавни водовод, локални водни објекти, сопствени бунар), стално снабдевање електричном енергијом (јавна електроенергетска мрежа, сопствени бешумни енергетски извор), одлагање чврстог комуналног отпада (контејнери или канте са поклопцима, смештени на посебно одређеном простору), као и одвођење отпадних вода (јавна канализациона мрежа, сопствена канализација, септичке јаме). Према Правилнику о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај, објекти врсте хотел разврставају се у пет могућих категорија (једна, две, три, четири, пет звездица), у зависности од садржаја, опремљености просторија у објекту, квалитета уређења и опреме, спољашњег изгледа објекта, начина паркирања возила гостију, опремљености парцеле / окружења, додатне опреме, садржаја, услуга и погодности у објекту итд. Категоризација се врши на основу захтева за разврставање који власник, односно угоститељ изграђеног објекта за смештај подноси министарству надлежном за послове туризма. Према условима из ПППН НП Копаоник, као стандард свих смештајних капацитета на подручју Националног парка са режимом заштите III степена одређена је категорија од минимално три звездице, према горе наведеном Правилнику.

## 5.2. Регулационо решење

Предметна к.п. бр. 3447/36 се на западној страни граничи са парцелом некатегорисаног пута на к.п. бр. 3817/1, а на северној и североисточној страни са парцелама формираним за јавне приступне путеве - к.п. бр. 3447/51 и 3447/50. На источној страни парцела се граничи са к.п. бр. 3447/48 која је у јавној својини Општине Брус и чији је део целом дужином фронта предметне к.п. бр. 3447/36 планским документом (ПДР туристичког комплекса „Сребрнац“) предвиђен за формирање парцеле државног пута II А реда број 211.

У складу са наведеним, западна, северна, североисточна и источна граница к.п. бр. 3447/36 представљају регулационе линије ове парцеле према површинама јавне намене. Овим Урбанистичким пројектом положај наведених регулационих линија се не мења.

Како важећим планским документом који представља плански основ за израду Урбанистичког пројекта (ПППН НП Копаоник) нису дефинисани услови регулације за појединачне парцеле за остале намене, као референтна минимална удаљења на предметној локацији усвојена су решења из Плана детаљне регулације туристичког комплекса „Сребрнац“, који у овом делу није у супротности са важећим планским основом (ПППН НП Копаоник). Према овом Плану, положај грађевинске линије на предметној к.п. бр. 3447/36 дефинисан је на 5,0 m удаљености од свих граница парцеле. Овим удаљењем испоштован је општи услов заштите локалне јавне путне мреже (општински и некатегорисани путеви), каквима се могу сматрати некатегорисани пут на к.п. бр. 3817/1 и површине на к.п. бр. 3447/50 и 3447/51 - на 5,0 m удаљености од путног земљишта, као и заштитни појас и појас контролисане градње државног пута, у складу са Законом о путевима („Службени гласник РС“, број 41/2018, 95/2018 - др. закон и 92/2023 - др. закон) - заштитни појас од 10,0 m мерено од границе путног земљишта и појас контолисане градње од 10,0 m мерено од границе заштитног појаса.

Регулационим решењем у Урбанистичком пројекту положај грађевинске линије на источној и североисточној страни, према државном путу и планираном приступном путу на к.п. бр. 3447/50, одређен је позицијом објекта В - апартмани 2, на 16,80 m удаљености од регулације парцеле према државном путу, односно 17,50 m удаљености од регулације према к.п. бр. 3447/50. На северној и западној страни положај грађевинске линије одређен је позицијом објекта Б - апартмани 1, на 5,30 m удаљености од регулационе линије према к.п. бр. 3447/51 на северној страни и некатегорисаног пута на к.п. бр. 3817/1 на западној страни. На јужној страни удаљеност најистуренијег дела објекта А - хотела од јужне границе парцеле према к.п. бр. 3447/48 износи 8,90 m.

Сви остали елементи објеката А, Б и В налазе се унутар горе приказаних грађевинских линија и удаљења од граница к.п. бр. 3447/36. На приказани начин испоштовано је плански дефинисано миниимално удаљење 5,0 m од свих граница парцеле према суседним парцелама.

Међусобна удаљеност објеката Б и В - апартмана 1 и 2 - на најближем делу износи 8,65 m, а на најудаљенијем делу 11,30 m. Удаљеност објекта А - хотела (приземног анекса базена) од објекта Б - апартмана 1 износи 11,20 m, а од објекта В - апартмана 29,40 m.

## 5.3. Нивелационо решење

Нивелационо решење предметног хотелског комплекса условљено је затеченом конфигурацијом терена на к.п. бр. 3447/36, који је у израженом паду од запада према истоку, односно према државном путу, са просечним падом око 22-31%. Највиша апсолутна

кота је у крајњем југозападном делу (1.819,75 мнв), а најнижа у крајњем североисточном делу парцеле (1.792,25 мнв).

У складу са овим на парцели је предвиђено генерално уређење терена формирањем денивелисаних платоа који се каскадно спуштају према државном путу. Платое у суштини дефинишу планиране саобраћајне / приступне површине са којих се остварује прилаз свим објектима. Доњи плато образују комуникационе површине и платои од пешачко-колског улаза у парцелу на североисточној страни до платоа испред објекта А - хотела на југо-источној страни. Нивелација доњег платоа креће се од 1.972,50 мнв у североисточном делу до 1.802,50 у југоисточном делу, испред хотела. Горњи плато формирају површине и платои са којих се приступа најнижим етажама објекта Б - апартмана 1 на северној страни, до платоа испред главног улаза у објекат А - хотела на југозападној страни. Нивелација овог платоа креће се од 1.800,00 мнв на северној страни, до 1.816,00 мнв на југозападној страни. Доњи и горњи плато су међусобно повезани интерном колско-пешачком комуникацијом између објекта А - хотела и објекта В - апартмана 2.

Приступи објектима А, Б и В остврују се са фоермираних денивелисаних платоа. Улаз у подземну гаражу објекта В - апартмана 2 према идејном решењу је предвиђен са доњег платоа, на средини источне фасаде објекта, на коти 1.798,00 мнв. Главни улаз у објекат, на нивоу приземља, предвиђен је на југозападном делу објекта, са горњег платоа, на коти 1.807,85 мнв. Нулта кота (кота проземља објекта) постављена је на 1.808,00 мнв. Код објекта А - хотела улаз у подземну гаражу је према идејном решењу предвиђен са доњег платоа, на североисточном делу објекта, на коти 1.805,00 мнв. Главни улаз у хотел, на нивоу приземља, предвиђен је са горњег платоа, на западној страни објекта, на коти 1.816,00 мнв. Нулта кота (кота проземља објекта) постављена је на 1.816,00 мнв. Улаз у подземну гаражу објекта Б - апартмана 1 према идејном решењу је предвиђен са горњег платоа, на крајњем североисточном делу објекта, на коти 1.800,00 мнв. Главни улаз, на нивоу приземља, предвиђен је на југозападном делу објекта, на коти 1.809,85 мнв. Нулта кота (кота проземља објекта) постављена је на 1.810,00 мнв.

Интерне пешачко-колске комуникације у комплексу простиру се од улаза у парцелу на крајњој североисточној страни, у оквиру доњег и горњег платоа, пратећи постојећу конфигурацију терена и омогућавају приступ свим објектима са горње и доње стране. У све објекте се са доње комуникације приступа подрумској етажи са гаражом, а са горње комуникације главном улазу у приземном делу. Ближе решење нивелације саобраћајних површина приказано је у одељку 5.4. - Саобраћајно решење и начин паркирања возила.

## 5.4. Саобраћајно решење и начин паркирања возила

Колски приступ парцели хотелског комплекса предвиђен је са формиране парцеле приступног пута (к.п. бр. 3447/50) на којој је планирана саобраћајница С4 (према саобраћајном решењу ПДР туристичког компелкса „Сребрнац“). Саобраћајница С4 Планом је предвиђена као двосмерна, ширине колвоза 6,0 m, и за њу је у Плану предвиђено директно прикључење на државни пут II А реда број 211 (Стопања-Витково-Брус-Брзеће-

Копаоник). Саобраћајни прикључак к.п. бр. 3447/36 на саобраћајницу С4 налази се на око 53,0 m удаљености од прикључка ове саобраћајнице на државни пут.

Издатим условима надлежног ЈКП „Расина“ Брус (број 765/2025 од 27.02.2025. године), које је управљач општинских и некатегорисаних путева на територији општине, са аспекта путне инфраструктуре упућује се на примену решења из ПДР туристичког локалитета „Сребрнац“. У складу са наведеним, у Урбанистичком пројекту је коришћено саобраћајно решење из овог Плана, које није у супротности са одредбама ПППН НП Копаоник.

Колски улаз у парцелу хотелског комплекса (к.п. бр. 3447/36), односно саобраћајни прикључак на саобраћајницу С4, предвиђен је у крајњем североисточном делу парцеле, на око 9,0 m удаљености од северне регулације парцеле, према к.п. бр. 3447/51. Саобраћајни прикључак је планиран као двосмерни, по принципу улаз-излаз, ширине коловоза 6,0 m.

Од саобраћајног прикључка предвиђене су интерне пешачко-колске комуникације / саобраћајнице на парцели, трасиране у оквиру формираних денивелисаних платоа. Све саобраћајнице су предвиђене као двосмерне са ширином коловоза 6,0 m и обостраним банкинама ширине минимално 0,50 m. На најнижем платоу формира се саобраћајница од улаза у парцелу, паралелно са њеном источном границом, до крајње јужне стране, испред објекта А - хотела. Са ове саобраћајнице обезбеђен је директан колски приступ подземним гаражама у објекту А - хотел и објекту В - апартмани 2, као и паркинг површини на отвореном са доње (источне) стране хотела. Испред колског приступа гаражи хотела, са ове интерне саобраћајнице се одваја крак који између хотела и апартмана 2 води на северну страну, до горњег платоа и колског улаза у подземну гаражу објекта Б - апартмана 1. Између објекта хотела и апартмана 1, на западној страни, одваја се још један крак интерне саобраћајнице који обилази објекат хотела и са његове горње западне стране, уз крајњу западну границу парцеле, води до главног улаза у објекат. Испред улаза саобраћајница се завршава једносмерном окретницом ширине коловоза 4,0 m. На свим скретањима праваца интерних саобраћајница предвиђени су унутрашњи радијуси кривина не мањи од 7,0 m. На месту окретнице испред улаза у хотел унутрашњи радијус износи 6,0 m, али захваљујући ширини коловоза од 4,0 m обезбеђен је несметан пролаз за противпожарна возила, односно радијус кривине 7,0 m. Нивелационо решење саобраћајница прати нивелацију формираних платоа око објеката и приказано је на графичком прилогу број 0.5 - Саобраћајно решење.

Пешачка кретања у комплексу одвијају се у оквиру јединствених колско-пешачких површина / саобраћајница, уз одговарајућу хорисзонталну и вертилану сигнализацију о ограничењима брзина кретања возила.

Са аспекта конструкције и материјализације, интерне саобраћајнице, као и паркинг површине на отвореном предвиђене су за тешко саобраћајно оптерећење (за могућност приступа противпожарним, интервентним и лаким доставним возилима) и са асфалтним застором. Разграничење између саобраћајница и околних зелених површина предвиђено

је од бетонских или гранитних ивичњака, а на местима потпорних зидова - подзида предвиђено је постављање ниске дрвене ограде на бетонском подзиду.

Паркирање возила у комплексу решено је у оквиру подземних гаража у објектима и мањим делом на уређеним паркинг површинама на отвореном на парцели. За одређивање потребног броја паркинг места коришћени су критеријуми за паркирање прописани у ПДР туристичког локалитета „Сребрнац“:

- хотели и апарт-хотели - 1ПМ / 2-10 кревета (у зависности од категорије)
- апартмански објекти и комплекси - 1 ПМ / 1 апартман
- виле и апартмани - 1 ПМ / 1 вила-апартман
- пансиони - 1 ПМ / 1 апартман; 8 столица угоститељског објекта
- централни садржаји, услужне делатности (пословање, трговина, угоститељство) - 1 ПМ / 50 m² нето површине продајног простора трговинских садржаја; 50 m² нето површине административног или пословног простора; 8 столица угоститељског објекта.

Према наведеним критеријумима утврђен је потребан капацитет паркинг места за планирани хотелски комплекс на предметној парцели, на следећи начин:

- апартмански садржаји (укупно 207 апартманских јединица) - 104 ПМ
- угоститељство (698,0/20,0 m²) - 35 ПМ
- пословање (239/50,0 m²) - 5 ПМ
- конгресна сала (333,31/30,0 m²) - 12 ПМ

  У складу са наведеним у комплексу је дефинисан минимално потребан број од 156 ПМ.

  На основу овога у комплексу су остварени следећи капацитети паркирања:

- објекат А - хотел: 53 ПМ у подземној гаражи и 38 ПМ на отвореном паркингу испод терасе хотела;
- објекат Б - апартмани 1: 46 ПМ у подземној гаражи;
- објекат В - апартмани 2: 22 ПМ у подземној гаражи.

Укупно остварени број паркинг места је 159, што је за 3 ПМ више од процењеног потребног минимума.

## 6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

### 6.1. Биланс остварених површина

Површина к.п. бр. 3447/36, обухваћена Урбанистичким пројектом, износи 11.499 m² (1,15 ha).

Бруто површина у основи планираног објекта А - хотела (у контакту са тлом) према идејном решењу износи 1.359,45 m². Укупна бруто површина објекта износи 10.424,56 m², од чега бруто надземно 5.621,07 m². Укупна нето површина је 8.705,91 m².

Бруто површина у основи планираног објекта Б - апартмани 1 према идејном решењу износи 764,03 m². Укупна бруто површина објекта износи 6.506,58 m², од чега бруто надземно 4.024,95 m². Укупна нето површина је 5.399,96 m².

Бруто површина у основи планираног објекта В - апартмани 2 према идејном решењу износи 552,34 m². Укупна бруто површина објекта износи 4.502,53 m², од чега бруто надземно 2.921,11 m². Укупна нето површина је 3.687,28 m².

Укупна бруто развијена грађевинска површина сва три планирана објекта износи 21.433,31 m², од чега је укупна надземна бруто површина 12.568,29 m², а подземна 8.806,02 m². Укупна бруто површина сва три објекта у основи (у контакту са тлом) износи 3.441,17 m². Укупна остварена нето површина свих објеката износи 18.014,60 m².

Површина интерних пешачко-колских комуникација, укључујући и паркинг површину на отвореном, износи укупно 2.603,45 m², односно 17,96% укупне површине парцеле.

Слободне зелене површине на парцели заузимају 5.467,75 m², што представља 47,55% укупне површине парцеле.

## 6.2. Урбанистички показатељи

На основу планираних површина свих предвиђених садржаја на парцели, остварени урбанистички показатељи су следећи:

- индекс заузетости парцеле: С= 29,93% (3.441,17/11.499 m²), што је у граници максимално прописане заузетости у смерницама за правила грађења у ПППН НП Копаоник (30%);
- заступљеност зелених површина: 47,55% (смерницама за правила грађења у ПППН НП Копаоник није прописана минимална заступљеност зелених површина на парцели, док је у ПДР туристичког комплекса „Сребрнац“ за предметну локацију прописан минимални проценат зелених површина, који износи 40%).

## 6.3. Спратност и висине објеката

Остварена спратност планираних објеката А - хотела, Б - апартмана 1 и В - апартмана 2 је По+Су2+Су1+П+2+3Пк, што је у складу са правилима уређења и смерницама за правила грађења за туристичке комплексе у обухвату примарног ТЦ „Копаоник“ у зони са режимом заштите III степена, којима је спратност објеката дефинисана на П+2+3Пк, са могућим подрумским и сутеренским етажама на нагнутом терену.

Остварене висине објеката према идејном решењу су следеће:

- објекат А - хотел:
    - кота пода приземља (0.00): 1.816,00 мнв
    - висина кровног венца (ниво поткровља 1): +10,50 m (1.826,50 мнв)
    - висина слемена: +27,63 m (1.843,63 мнв)

- објекат Б - апартмани 1:
    - кота пода приземља (0.00): 1.810,00 мнв
    - висина кровног венца (ниво поткровља 1): +10,50 m (1.820,50 мнв)
    - висина слемена: +26,35 m (1.836,35 мнв)

- објекат В - апартмани 2:
    - кота пода приземља (0.00): 1.808,00 мнв
    - висина кровног венца (ниво поткровља 1): +10,50 m (1.818,50 мнв)
    - висина слемена: +24,45 m (1.832,45 мнв)

## 7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Планиране неизграђене и незастрте површине на парцели заузимају 47,55% њене укупне површине (5.467,75 m²). У постојећем стању терен на парцели, који је доминантно експониран према истоку, није обрастао високом вегетацијом, већ природном ниском вегетацијом ливадског типа са местимичним појединачним стаблима високог растиња четинарских врста. Овакве одлике карактеришу и непосредно и шире окружење предметне локације.

Планирано уређење слободних површина на предметној парцели условљено је, поред природних одлика окружења и конфигурацијом терена, која условљава - како нивелацијско постављање објеката, тако и нивелацију пешачко-колских површина и платоа. Релативно стрми терен и опредељено формирање денивелисаних платоа захтева местимично формирање потпорних зидова / подзида уз интерне комуникације, али и око платоа уз објекте. Ови зидови предвиђени су од природних материјала - дрвених талпи и камена - како би се максимално уколпили у природни амбијент подручја. У случају потребе да се из конструктивних разлога формирају бетонски потпорни зидови / подзиди, исти ће бити обложени природним материјалима - дрветом и каменом.

Зелене површине на парцели у контакту са тлом формирају се на слободним површинама између објеката и пешачко-колских комуникација и платоа. Ове површине у максималној мери задржавају постојећу конфигурацију, а њихово озелењавање је предвиђено у слободној форми, са травнатом и жбунастом вегетацијом, уз максимално поштовање карактеристика окружења. Где год је то могуће, предвиђено је задржавање затечене високе вегетације, као и садња нових стабала. При позиционирању новог високог растиња, које може бити у слободним групацијама или појединачно, треба водити рачуна о очувању визура из објеката, али и планираном положају подземних инсталација на парцели. Код избора врста високих садница акценат се ставља на аутохтоне листопадне и четинарске врсте са предметног поднебља. Забрањене су врсте које су детерминисане као

инвазивне (агресивне, алохтоне) или алергене, као што су: јасенолисни јавор или негундовац (Acer negundo), багремац (Amorpha fruticose), багрем (Robinia pseudoacacia), амерички јасен (Fraxinus americana), амерички копривић (Celtis occidentalis), пенсилвански јасен (Fraxinus pennsylvanica), ситнолисни или сибирски брест (Ulmus pumila), топола и др.

Ближи елементи хортикултурног и партерног уређења слободних и зелених површина дефинисаће се посебним пројектом у фази израде техничке документације.

### 7.1. Начин ограђивања парцеле

Урбанистичким пројектом није предвиђено ограђиње предметног туристичког комплекса. Могуће је постављање унутрашњих функционалних ограда унутар парцеле, и то ниских ограда уз рубове платоа и интерних пешачко-колских комуникација, на местима денивелација (потпорних зидова / подзида). Ове ограде би се изводиле од дрвета, обликоване у духу архитектонског израза објеката.

## 8. НАЧИН ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА НА НАСЕЉСКУ КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

### 8.1. Водоводна мрежа

Према обавештењу надлежног предузећа ЈКП „Расина“ Брус, број 765/2025 од 27.02.2025. године, на подручју саме к.п. бр. 3447/36 КО Крива Река и њеног окружења ово предузеће не поседује и не газдује објектима водоводне инфраструктуре. Међутим, кроз предметну к.п. бр. 3447/36 је положена траса цевовода пијаће воде, која није предата на управљање ЈКП „Расина“ Брус и није унета у катастарски план водова. Траса овог цевовода пружа се у близини раније трасе подземног ТК вода, кроз средишњи део парцеле, у правцу југозапад-североисток. На самој парцели не постоји изведен прикључак на овај цевовод.

У склопу водоводног система туристичког комплекса „Сребрнац“, који је планиран и делимично реализован у складу са ПДР туристичког комплекса „Сребрнац“, на к.п. бр. 3447/33, северно од локације Урбанистичког пројекта, изграђено је постројења за прераду воде (ППВ) и резервоар пијаће воде, као и тафостаница у функцији ових објеката. Наведени цевовод на к.п. бр. 3447/36 повезан је на овај резервоар и са њега се снабдева водом.

Имајући у виду да се траса изведеног цевовода налази на деловима предметне к.п. бр. 3447/36 на којима је предвиђена изградња објеката хотелског комплекса, Урбанистичким пројектом се предвиђа њено измештање ван граница парцеле. Траса за измештање цевовода предвиђа се у појасу постојећег некатегорисаног пута у јавној својини Општине Брус, на к.п. бр. 3817/1, западно од парцеле хотелског комплекса. С обзиром да се предложеним решењем постојећи цевовод у потпуности укида на к.п. бр. 3447/36, траса измештене линије цевовода ће имати облик ћириличног слова „п“ и простираће се, поред к.п. бр. 3817/1, и парцелама које су такође у јавној својини Општине - к.п бр. 3447/51 на северној и к.п. бр. 3447/48 на јужној страни. На наведени начин обезбеђује се да се

цевовод, који ће бити преузет у својину, односно управљање Општине Брус, тј. ЈКП „Расина“, након измештања налази у потпуности на земљишту у јавној својини Општине. Измештање цевовода потребно је реализовати пре изградње објеката на предметној к.п. бр. 3447/36. Измештање цевовода, односно изградња измештене деонице на парцелама ван к.п. бр. 3447/36, реализоваће се на основу одредби важеће планске документације за предметно подручје.

За предметну к.п. бр. 3447/36 током 2020. године издати су локацијски услови и грађевинска дозвола (ROP-MGSI-12897-LOCH-2-HPAP-7/2020) за тада планирану изградњу туристичког комплекса хотелско-апартманског типа са пет објеката, која у међувремену није реализована. У поступку издавања наведених локацијских услова прибављени су услови надлежног ЈКП „Расина“ Брус (број 0020/20 од 21.07.2020. године), којима је наведено да то предузеће не управља инфраструктурним објектима на предметном подручју, али да постоје сазнања да су у току радови на изградњи водоводних и канализационих цевовода у близини предметне парцеле. Издатим условима ЈКП „Расина“ Брус, као јавно предузеће које је основала Општина Брус и коме припадају или ће му припасти сви објекти водоводне и канализационе мреже на територији општине, утврдило је опште (базичне) услове за изградњу водоводне и канализационе мреже, а који се примењују на територији општине Брус. Саставни део наведених услова овог предузећа је и уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре, односно водоводне и канализационе инфраструктуре неопходне за прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу, који закључују ово предузеће и инвеститор градње. Поред ових услова у погледу изградње недостајуће инфраструктуре, у склопу издатих локацијских услова и грађевинске дозволе за предметну к.п. бр. 3447/36 (ROP-MGSI-12897-LOCH-2-HPAP-7/2020), ЈКП „Расина“ Брус је утврдило и услове број 21/20 од 24.07.2020. године, који се односе на начин изградње недостајуће инфраструтктуре на површинама јавних саобраћајница у надлежности Општине, тј. на к.п. бр. 3817/1. На основу ових издатих услова може се констатовати да је надлежно ЈКП „Расина“ имало у виду да ће се изградња недостајуће инфраструктуре за к.п. бр. 3447/36 градити на површини суседне парцеле некатегорисаног пута - к.п. бр. 3817/1.

Снабдевање водом за објекте планираног хотелског комплекса на предметној к.п. бр. 3447/36 предвиђено је са горе поменутог цевовода, након измештања дела његове трасе ван ове парцеле и преузимања мреже и објеката за водоснабдевање од стране Општине, тј. надлежног предузећа. Снабдевање са ове мреже предвиђено је водом за пиће и санитарне потребе, док ће се вода за хидрантску мрежу обезбеђивати из унутрашњег базена који ће служити као резервоар за воду. Потребе за пијаћом/санитарном водом објеката у комплексу у идејном решењу су процењене на:

- објекат А - хотел: Qv = 5,50 l/s
- објекат Б - апартмани 1: Qv = 4,0 l/s
- објекат В - апартмани 2: Qv = 3,50 l/s

Прикључење комплекса на изграђени јавни цевовод (након његовог преузимања од стране Општине, односно надлежног ЈКП) извршиће се на основу услова које ће надлежни управљач дефинисати након преузимања система. У начелу, Урбанистичким пројектом се

прикључење предвиђа на измештени део трасе цевовода (на к.п. бр. 3817/1), западно од предметне парцеле, и то преко прикључне водоводне цеви чији ће се пречник утврдити у фази дефинисања услова за прикључење и израде техничке документације водоводне мреже комплекса. У складу са општим условима за прикључење на водоводну мрежу, на предметној к.п. бр. 3447/36 се у циљу прикључења предвиђа изградња водомерног окна у које се смешта мерач протока - водомер за мерење утрошка воде. Водомерно окно је, у складу са општим правилима, предвиђено на удаљењу до 2,0 m од регулационе линије к.п. бр. 3447/36 према парцели некатегорисаног пута. Према организацији планираних објеката у предметном хотелском комплексу, позиција водомерног окна дата је у западном делу парцеле, у зони уз објекат Б - апартмани 1, одакле је најкраће вођење интерне водоводне мреже до свих објеката. Током детаљне техничке разраде може се дефинисати и другачија, рационалнија позиција водомерног окна, уз услов поштовања општег правила удаљења од регулационе линије.

Од водомерног окна планирана је изградња интерне водоводне мреже до свих планираних објеката. Урбанистичким пројектом су предвиђене засебне водоводне линије за сваки објекат, а њихови капацитети, односно пречници цеви утврдиће се у даљој техничкој разради, на основу прорачуна стварно потребних количина воде. У случају да се предвиђа засебно мерење потрошње воде за сваки објекат, у водомерном окну ће бити уграђени и водомери за одвојено мерење потрошње.

Код дефинисања положаја водоводних линија на парцели, али и код изградње недостајуће инфраструктуре, односно прикључка на јавну водоводну мрежу, према раније издатим условима ЈКП „Расина“ Брус за предметну локацију, потребно је применити опште услове за изградњу мреже и усаглашавање са мрежама остале инфраструктуре:

- дубина укопавања цеви не може бити мања од 0,80 m
- удаљење водоводних цеви од темеља објеката не може бити мање од 1,50 m
- удаљење од канализационих цеви је моинимално 0,40 m
- удаљење од ТК, електро-, дистрибутивне гасоводне мреже је минимално 0,50 m
- у случају међусобног укрштања водовод се поставља изнад канализационих цеви, а испод инсталација ТК, електро-, дистрибутивне гасоводне мреже.

Као прелазно решење - у случају да се изградња планираног хотелског комплекса на к.п. бр. 3447/36 реализује пре преузимања изграђеног и измештеног цевовода пијаће воде од стране Општине Брус, тј. надлежног ЈКП „Расина“, када је могуће издавање услова за прикључење на јавни водоводни систем - за снабдевање објеката у комплексу водом предвиђа се могућност изградње сопственог система снабдевања, који подразумева изградњу подземног(их) резервоара / цистерни одговарајућег капацитета за планиране садржаје. Позицију резервоара треба одредити у складу са организацијом планираних садржаја на парцели и конфигурацијским карактеристикама терена, у склопу слободних неизграђених површина на парцели у близини објеката. Снабдевање водом са оваквог сопственог система одвијаће се до преузимања изграђене водоводне мреже у надлежност Општине, односно надлежног предузећа и изградње водоводног прикључка хотелског комплекса на исту.

Положај елемената интерне водоводне инфраструктуре на парцели и прикључка на јавну водоводну мрежу приказан је на графичком прилогу број 0.5 - Приказ комуналне инфраструктуре и озелењавања. Предвиђени елементи и трасе могу да буду измењени током даље техничке разраде, у зависности од опређеног коначног техничког решења и услова надлежног управљача јавне водоводне инфраструктуре, при чему је потребно поштовати општа, горе описана правила за изградњу мреже и објеката.

## 8.2. Канализациона мрежа

Према раниије поменутом обавештењу надлежног предузећа ЈКП „Расина“ Брус, број 765/2025 од 27.2.2025. године, на предметној к.п. бр. 3447/36 и њеном окружењу не постоји ни канализациона мрежа у надлежности овог предузећа.

За туристички комплекс „Сребрнац“ делимично је реализован систем каналисања отпадних вода, који је предвиђен у две фазе и усмерен на постојеће, односно планирано постројење за пречишћавање отпадних вода у Циганској реци (ван граница НП „Копаоник“). У склопу овог система изведен је део мреже (део главног колектора и колектора L2) пречника ø250 од хотела „Сребнац“ ка ППОВ. Деоница колектора L2 положена је у појасу регулације државног пута, до приступног пута ка хотелу „Сребрнац“, на удаљености око 600 m североисточно од к.п. бр. 3447/36. Ови изведени делови канализационог система још увек нису преузети у надлежност Општине Брус, тј. ЈКП „Расина“ Брус. Према ПДР туристичког комплекса „Сребрнац“ предвиђен је наставак линије колектора L2 даље према југозападу, у појасу регулације државног пута, до планиране приступне саобраћајнице С4 на к.п. бр. 3447/50 и даље овом саобраћајницом поред локације предметног Урбанистичког пројекта, тј. к.п. бр. 3447/36 и локације ППВ на к.п. бр. 3447/33. Изградња наведене недостајуће канализационе инфраструктуре реализоваће се на основу важеће планске документације за предметно подручје.

За евакуисање отпадних вода из планираног хотелског комплекса на к.п. 3447/36 предвиђено је прикључење на предметни систем, односно планирани фекални колектор L2, након изградње његове недостајуће деонице до ове парцеле и након преузимања изграђеног система у надлежност Општине Брус, односно ЈКП „Расина“ Брус. Прикључење на колектор L2 предвиђено је на планирану деоницу колектора у појасу регулације приступне саобраћајнице С4 на к.п. бр. 3447/50.

Начин прикључења планираног хотелског комплекса на к.п. бр. 3447/36 на јавну мрежу канализације дефинисан је у складу са општим правилима која су наведена и у раније поменутим условима ЈКП „Расина“ Брус, број 0020/20 од 21.07.2020. године, издатим у поступку издавња локацијских услова и грађевинске дозволе за изградњу на к.п. бр. 3447/36 (ROP-MGSI-12897-LOCH-2-HPAP-7/2020). За потребе прикључка предвиђена је изградња прикључног колектора од главног ревизионог окна на парцели до уличног колектора, односно уличног канализационог шахта. Ревизионо окно је планирано у крајњем североисточном делу парцеле, у близини колског улаза, на удаљењу до 1,50 m од

регулације парцеле према приступној саобраћајници С4 (на к.п. бр. 3447/50). Тачна позиција ревизионог окна ће се коначно утврдити на основу издатих услова за прикључење на јавну канализациону мрежу од стране надлежног управљача, ЈКП „Расина“ Брус.

Према раније дефинисаним општим условима овог предузећа, пречник прикључног колектора не може бити мањи од ø160 (ø200), а ближе ће се утврдити у фази техничке разраде канализационе инфраструктуре на парцели, на основу прорачуна стварне количине отпадних вода из комплекса. У идејном решењу, као орјентација за димензионисање, извршена је процена појединачних количина отпадних вода из објеката на следећи начин:

- објекат А - хотел: Qk = 14,80 l/s
- објекат Б - апартмани 1: Qk = 14,70 l/s
- објекат В - апартмани 2: Qk = 12,50 l/s

До главног ревизионог окна на парцели предвиђено је довођење интерних колектора из свих планираних објеката. Према дефинисаним општим условома, пречници ових колектора не могу бити мањи од ø160, а тачно ће се утврдити у фази техничке разраде на основу прорачуна стварне количине отпадних вода. Трасе колектора дефинисане су тако да се на најрационалнији могући начин воде до главног ревизионог окна, а да истовремено буде обезбеђен услов гравитационог отицања воде до уличног колектора јавне канализације. Дубина укопавања цеви условљена је конфигурацијом терена и саме мреже, али не може бити мања од 0,80 m. Пад канализације према главном колектору и уличној мрежи мора износити за цеви пречника ø160 у распону 0,8-15% (оптимално 1,0%), а за цеви пречника ø200 у распону 0,6-15% (оптимално 0,8%). У случају велике висинске разлике интерне и уличне канализационе мреже изводи се каскадирање у контролном окну. На местима повезивања и скретања праваца интерних колектора потребно је изградити ревизиона окна. Код усаглашавања траса канализационе мреже са мрежама остале инфраструктуре ан парцели потребно је обезбедити прописана одстојања за сваку инфраструктуру, а канализациона мрежа се у начелу полаже испод водовода, ТК, електро- и других инсталација.

Планирани положај елемената интерне фекалне канализације на парцели приказан је на графичком прилогу број 0.5 - Приказ комуналне инфраструктуре и озелењавања. Предложени елементи могу да буду измењени током даље техничке разраде, у зависности од опређеног коначног техничког решења и издатих услова надлежног управљача јавне канализационе инфраструктуре, при чему је потребно поштовати општа, горе описана правила за полагање мреже и објеката.

Као и у случају водоснабдевања, и код каналисања отпадних вода са парцеле, а у складу са одредбама ПППН НП Копаоник, предвиђа се могућност прелазног решења, односно изградње сопственог система фекалне канализације на предметној к.п. бр. 3447/36, до изградње уличног фекалног колектора и стицања услова за прикључење на исти. Сопствени систем подразумева изградњу одговарајућег(их) реципијента за фекалне отпадне воде на парцели, а као еколошки високо ефикасан и за одржавање рационалан

начин предлаже се уградња мини уређаја за пречишћавање (на бази самопречишћавања), одговарајућег капацитета, тј. еквивалент јединица према планираним капацитетима корисника у објектима. Позиције реципијен(а)та треба ускладити са позицијама објеката, односно канализационих одвода из њих, са положајем осталих инсталација на парцели, али и треба обезбедити њихову доступност за одржавање, што подразумева положај што ближи интерним колским комуникацијама. Након изградње недостајућих делова јавне канализационе мреже и њеног преузимања од стране управљача, потребно је предвидети могућност прикључења интерне канализационе мреже комплекса на исту.

### 8.3. Одвођење атмосферских вода

Сакупљање и одвођење атмосферских вода са кровних и застртих партерних површина на предметној к.п. бр. 3447/36 предвиђено је интерно, с обзиром да у окружењу није изграђена јавна мрежа атмосферске канализације.

За одвођење површинских вода са изграђених површина, платоа, паркинга, као и са саобраћајница, планском документацијом (ПППН НП Копаоник) није предвиђена изградња јавног система атмосферске канализације. Одредбама ПППН дефинсано је да наведене атмосферске воде треба „скупити путем отворених канала и ригола или зацевљеном атмосферском канализацијом и одвести до најближег локалног водотока или на најпогоднијем месту испустити 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 масти и уља.“ У ПДР туристичког комплекса „Сребрнац“ такође није предвиђен атмосферски колектор у зони око предметне к.п. бр. 3447/36, већ северо-источно, у појасу регулације државног пута, северно од постојећег хотела „Сребрнац“.

У складу са наведеним, интерни систем евакуације површинских вода на локацији планираног хотелског комплекса на к.п. бр. 3447/36 предвиђен је посебно за кишне воде са крововних површина објеката, а посебно за условно запрљане површинске воде са саобраћајних површина и платоа. За воде са кровова, као условно чисте, предвиђа се упуштање преко олучних вертикала и слободним падом са тротоара око објеката директно у оклоне зелене површине. Уколико постоји могућност и потреба, могуће је предвидети и систем сакупљања ових вода и њиховог евентуалног коришења за техничке потребе.

Одводњавање интерних пешачко-колских комуникација, паркинга на отвореном и осталих застртих површина на парцели предвиђено је изградњом сливних решетки и формирањем попречних падова и вођењем површинских вода уз ивичњаке. На најнижим деловима ових површина предвиђена је изградња потребног броја сливника који ће прихватити ове воде и упустити их у интерни реципијент. Као реципијент ће се користити постојећи упојни јарак/канал који је изведен дуж већег дела источне и мањим делом јужне границе к.п. бр. 3447/36, према суседној к.п. бр. 3447/48 на чијем делу се налази и траса државног пута. Канал је укупне дужине око 145 m и просечне ширине корита око 2,20-4,0

m и ширине дна јарка од 0,50-1,50 m и у најближем делу удаљен од трупа државног пута око 15,0 m. Пре упуштања атмосферских вода из сливника на парцели у канал, предвиђа се њихово прешишћавање уградњом песколова и сепаратора масти и уља на свим местима испуста у канал. Сепаратори треба да имају сопствена ревизиона окна за узимање узорака и контролу квалитета прешићених вода.

Предложено решење одвођења атмосферских вода са парцеле, са положајем сливника, песколова и сепаратора орјентационо је приказано на графичком прилогу број 0.5 - Приказ комуналне инфраструктуре и озелењавања, а ближа техничка решења ће се дефинисати приликом детаљне техничке разраде овог система.

## 8.4. Електроенергетска мрежа

За потребе електроснабдевања планираних садржаја у склопу хотелског комплекса на к.п. бр. 3447/36 у идејном решењу је дефинисан укупан потребан капацитет електричне енергије од 1.449 kW, од чега за објекат А - хотел 860 kW, за објекат Б - апартмани 1 - 327 kW, а за објекат В - апартмани 2 - 262 kW. Поред наведеног, утврђен је и потребан капацитет електричне енергије за термомашинске инсталације у објектима, који износи укупно 770 kW, од чега 320 kW за објекат хотела, 240 kW за објекат апартмана 1 и 210 kW за објекат апартмана 2.

Према подацима и условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије (ДСЕЕ), Електродистрибуција Србије - Огранак ЕД Крушевац (број 2561200127310/1-2 од 31.03.2025. године), на предметној локацији не постоје електро-енергетски објекти који су у власништву овог оператора, а у плану је изградња нове ТС 35/10 kV „Јарам“ на к.п. бр. 3447/47, непосредно североисточно од локације ППВ (на око 80,0 m североисточно од обухвата Урбанистичког пројекта). Изградња ове трафостанице је у току. Према условима оператора ДСЕЕ, снабдевање електричном енергијом планираног хотелског комплекса на к.п. бр. 3447/36 биће обезбеђено из ове трафостанице.

За потребе прикључења комплекса на ДСЕЕ, према условима надлежног оператора, потребно је обезбедити коридор и простор за изградњу средњенапонског прикључног вода 10 kV од ТС 35/10 kV „Јарам“ на к.п. бр. 3447/47 до локације хотелског комплекса на к.п. бр. 3447/36, као и изградњу ТС 10/0,4 kV на парцели комплекса, која ће служити за напајање планираних објеката. ТС 10/0,4 kV може бити монтажна МБТС, зидана ТС, ТС постављена у згради или сличног типа. Ближе услове за пројектовање и прикључење објеката, као и подлоге за израду пројекта за грађевинску дозволу надлежни оператор ће прописати у редовном поступку обједињене процедуре.

На основу горе наведених издатих услова оператора, Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња ТС 10/0,4 kV на к.п. бр. 3447/36 у склопу објекта (предложено у најнижим етажама у објекту Б или објекту В). У случају изградње ТС као зидане или МБТС, њена прецизна локација ће се ближе утврдити условима за пројектовање надлежног оператора ДСЕЕ, а према предвиђеном правцу напајања се може планирати у крајњем

североисточном делу парцеле, у близини регулације према саобраћајници С4 на к.п. бр. 3447/50.

За напајање планиране ТС хотелског комплекса из ТС 35/10 kV „Јарам“ на к.п. бр. 3447/47 предвиђена је изградња подземног прикључног 10 kV вода у коридору, односно у парцели саобраћајнкице С4 (к.п. бр. 3447/50), која непосредно пролази поред обе парцеле - парцеле хотелског комплекса (к.п. бр. 3447/36) и парцеле ТС 35/10 kV „Јарам“ (к.п. бр. 3447/47). Удаљеност локације ТС 35/10 kV „Јарам“ од локације хотелског комплекса износи око 80,0 m. За полагање подземног прикључног 10 kV вода кроз к.п. бр. 3447/50 надлежни оператор ДСЕЕ ће дефинисати посебне услове у редовном поступку обједињене процедуре, а Урбанистичким пројектом се дефинише основни принцип полагања уз руб парцеле пута, а заштитни појас вода, према члану 218. Закона о енергетици („Службени гласник РС“, број 145/2014, 95-2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023 и 94/2024) за напонски ниво 10 kV износи 1,0 m обострано. Улазак прикључног 10 kV вода на парцелу хотелског комплекса (к.п. бр. 3447/36) Урбанистичким пројектом је предвиђен са парцеле пута (к.п. бр. 3447/50) поред колско-пешачког улаза у парцелу, до локације ТС у склопу објекта. И у случају изградње ТС као самосталне зидане или МБТС може се задржати приближно исто место уласка прикључног кабла, које ће се ближе дефинисати у фази техничке разраде, на основу услова надлежног оператора ДСЕЕ.

Од сопствене ТС у склопу хотелског комплекса предвиђено је подземно полагање нисконапонских каблова (1 / 0,4 kV) до свих планираних објеката, односно до разводних / мерно-разводних уређаја у објектима. Из сопствене ТС комплекса предвиђено је и напајање подземне нисконапонске мреже спољног осветљења на парцели. Трасе каблова, као и њихов тип и пресек, ближе ће се дефинисати у фази израде техничке документације и на основу услова оператора ДСЕЕ у редовном поступку обједињене процедуре, а Урбанистичким пројектом су дате прелимиарно, поштујући основне принципе што рационалнијег вођења и уз усаглашавање са осталим мрежама интерне инфраструктуре на парцели.

### 8.5. Телекомуникациона мрежа

На к.п. бр. 3447/36, на којој се планира изградња хотелског комплекса, на основу споразума са оператером ТК система „Телеком Србија“ а.д., број 176/2021 од 29.10.2021. године извршено је измештање претходно постојеће ТК инфраструктуре која је евидентирана у Копији катастарског плана водова (један подземни ТК кабл и један оптички кабл), о чему постоји Записник о измештању од 16.01.2023. године, који је саставни део документације Урбанистичког пројекта. Наведени измештени каблови том приликом су положени у заједнички ров непосредно уз јужну, западну и северну границу парцеле (према достављеном снимку изведеног стања, на удаљењу око 0,50 m од граница парцеле).

Наведену ТК инфраструктуру евидентирао је и надлежни оператер - власник предметне инфраструктуре („Телеком Србија“ а.д.) у издатим условима број 12554/3-2025 од 24.01.2025. године, и то:

- у ров орјентационе дубине 0,60-1,0 m положен је оптички кабл Крива Река - Јарам
- у исти ров положена је резервна ПЕ цев ø40 mm
- у близини су положени и бакарни каблови на дубини 0,60-0,80 m.
  На прелазима преко путева и саобраћајница постављене су заштитне ПВЦ цеви.

Издатим условима надлежни оператер ТК система прописао је услове заштите наведене постојеће инфраструктуре, који подразумевају следеће:

- планираним радовима на предметној парцели не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката мреже електронских комуникација, нити до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја;
- мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;
- пре почетка извођења радова на изградњи објеката потребно је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова, како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;
- пројектант, односно извођач радова, у обавези је да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираних објеката од постојећих објеката електронских комуникација; унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ЕК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација;
- заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би на било који начин дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности постојећих ТК објеката и каблова;
- грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.).

На основу услова оператера ТК система, прикључење планираног хотелског комплекса на к.п. бр. 3447/36 на ТК мрежу предвиђено је подземно. Условима није дефинисано место прикључења, а Урбанистичким пројектом је предвиђено прикључење на измештену трасу оптичког кабла уз западну границу предметне парцеле.

Према условима оператера, за прикључење планираног комплекса потребно је у објекту (Урбанистичким пројектом је прелиминарно предвиђено у објекту А - хотел), у приземљу на улазу, у одговарајућој техничкој просторији или на неком другом приступачном месту поставити РЕК орман за прикључење на телефонску мрежу и за широкопојасне услуге. Од ормана, односно од објекта до ивице парцеле потребно је положити две ПЕ цеви ø40 у ров минималне дубине 0,80 m. Кроз ове цеви ће се, након стицања услова за

прикључење, провући потребни приводни ТК каблови. На пролазима цеви испод комуникација потребно је поставити заштитне ПВЦ цеви ø110. Код полагања наведених ПЕ цеви за ТК инфраструктуру потребно је њихову трасу усагласити са осталом инфраструктуром на парцели и обезбедити минимална потребна удаљења при паралелном вођењу или приближавању и укрштању, која је прописао оператер, и то:

- удаљење од енергетског кабла до 10 kV - 0,50 m
- удаљење од канализационе цеви - 0,50 m
- удаљење од водоводне цеви - 0,60 m код паралелног вођења и 0,50 m код укрштања
- удаљење од цевовода централног грејања - 0,50 m код паралелног вођења и 0,80 m код укрштања
- удаљење од блокова ТТ канализације - 0,50 m код паралелног вођења и 0,20 m код укрштања.

Условима оператера дефинисани су и услови за реализацију ТК инсталација у објекту, које је потребно применити приликом пројектовања и извођења инсталације. С обзиром да се у предметном комплексу очекује потреба за комплексним широкопојасним услугама (ефикасно управљање, надзор интерних система различитих намена и сл.), према захтеву инвеститора могуће је предметни објекат повезати на ТК мрежу FTTH решењем, што подразумева полагање до објекта оптичког приводног кабла и инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта. С тим у вези потребно је у објекту обезбедити простор, у близини концентрације ТК инсталације, за смештај телекомуникационе опреме оператера.

## 8.6. Гасоводна мрежа

Према подацима надлежног управљача гасоводном инфраструктром, ЈП „Србијагас“ западно од предметне к.п. бр. 3447/36, на к.п. бр. 3442/7 изграђен је транспортни гасовод од челичних цеви РГ09-04/2 Александровац - Копаоник - Нови Пазар - Тутин, максималног радног притиска (МОР) 50 bar, чија се траса простире правцем југозапад-североисток. Према прописаним условима заштите, на растојањима мањим од 30,0 m од овог гасовода забрањена је градња објеката намењених за становање или боравак људи, а имајући у виду да се његова траса налази на удаљености око 45-150 m од границе Урбанистичког пројекта, планирана изградња на предметној локацији није од утицаја на овај гасовод.

У планираним објектима у склопу хотелског комплекса на к.п. бр. 3447/36 предвиђено је коришћење природног гаса за грејање, у комбинацији за ваздушним грејањем. Према процењеној потрошњи природног гаса за планиране садржаје, датој у идејном решењу, укупно процењени потребан капацитет гаса износи 210 $m^3/h$, и то:

- за објекат А - хотел: 100 $m^3/h$
- за објекат Б - апартмани 1: 60 $m^3/h$
- за објекат В - апартмани 2: 50 $m^3/h$

Грејање апартмана и пословних простора према идејном решењу је планирано на гасне котлове капацитета мањег од 49 kW. Грејање хотела, конференцијексе сале, спа

центра предвиђено је у комбинацији гасног грејања преко радијатора за ваздушним грејањем. За припрему топле воде планирани су гасни генератори који би се монтирали са спољне стране на фасади објеката.

На основу исказаних потреба за снабдевањем природним гасом и прикључењем на дистрибутивну гасоводну мрежу, према инструкцијама управљача, инвеститор ће се обратити посебним захтевом предузећу које врши дистрибуцију гаса на максималном радном притиску (МОР) 4 bar на предметном подручју. У складу са наведеним, у Урбанистичком пројекту нису приказани елементи интерне дистрибутивне гасоводне мреже на парцели, већ ће се она дефинисати у фази израде техничке документције, усаглашено са трасама остале инфрастуктуре, а према условима које је прописао надлежни управљач гасовода.

## 9. НАЧИН ЕВАКУИСАЊА ОТПАДА

Одредбама ПППН НП Копаоник прописано је да ће решења за евакуацију комуналног отпада бити примерена конфигурацијским и климатским условима, потребама и режимима заштите Националног парка и подручја Просторног плана, односно уређења туристичких комплекса и насеља. Прописано је да се чврсти отпад пореклом са подручја Националног парка одвози и депонује ван његових граница.

За сакупљање комуналног отпада из планираних објеката туристичког комплекса на к.п. бр. 3447/36 предвиђено је постављање типских посуда - контејнера запремине 900/1.100 l. С обзиром да су у ПППН НП Копаоник прописани општи услови за управљање комуналним отпадом, за одређивање потребног броја посуда у предметном комплексу коришћен је критеријум прописан у ПДР туристичког комплекса „Сребрнац“ - 1 посуда / 1.000 m² бруто површине за становање и туристички смештај, односно 1 посуда / 750 m² бруто површине за остале намене. Према овом критеријуму за садржаје на предметној парцели потребно је обезбедити укупно 20 посуда (на основу укупно 18.074 m² бруто површине у функцији туристичког смештаја и 239 m² бруто површине пословања).

Површина предвиђена за постављање посуда за чврст комунални отпад одређена је у североисточном делу парцеле, у близини улаза, на бетонираном платоу уз интерну колско-пешачку комуникацију. Димензије платоа су 3,0x24,0 m, а површина 72,0 m². Плато се нивелише са падом према интерној комуникацији, у циљу лаког прања и одржавања. У случају потребе, на платоу је могуће формирати монтажно-демонтажну структуру ради заштите посуда од временских услова.

Одвожење отпада из посуда ће се одвијати организовано од стране надлежног општинског комуналног предузећа, што ће инвеститор комплекса уредити на посебан начин са предузећем. У случају успостављања система примарне селекције отпада на нивоу надлежне локалне самоуправе, на локацији одређеној за одлагање на предметној парцели могуће је постављање посебних посуда за разврставање отпада. Такође, уколико се стекну услови на нивоу ЈЛС за постављање подземних контејнера (специјализована возила за

пражњење и сл.), на предметној локацији на парцели могуће је уградити и подземне контејнере.

## 10. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

На основу података из планског документа за предметно подручје, у оквиру кога су истраживане геоморфолошке, хидролошке, хидрогеолошке, инжењерскогеолошке карактеристике ширег подручја (ПДР туристичког комплекса „Сребрнац“) читав локалитет „Сребрнац“ карактерише терен са великим нгибом терена, изграђен углавном од силификованих мермера који чине матичну стену, са извесним присуством дробине и дробине слабо заглињене. Цео локалитет је издигнут и под нагибом, тако да не постоје услови формирање изданских вода, иако дробине и испуцале партије мермера имају добре водоспроводне карактеристике. Са инжењерскогеолошког аспекта, према GN 200 класификацији и категоризацији стена, дробина слабо заглињена и дробина припадају III и IV категорији тла, док испуцали силификовани мермери припадају VI категорији. Ископ је могуће машински радити са релативно добрим учинком. Општи геотехнички услови и геомеханички показатељи својства темљног тла у планском документу оцењени су повољно за темељење планираних објеката.

На локацији у обухвату Урбанистичког пројекта и у његовом непосредном окружењу нису уочене појаве савремених геодинамичких процеса, а приликом реализације садржаја на парцели посебно ће се сагледати локалне инжењерскогеолошке и геомеханичке карактеристике терена, на основу којих ће се ближе дефинисати и начин изградње и фундирања планираних објеката.

## 11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Објекти који су планирани у обухвату Урбанистичког пројекта (хотелски комплекс) не представљају садржаје који према својој намени имају негативне утицаје на животну средину и за које се може захтевати процена утицаја у складу са законом. Извесни утицај се огледа у самој чињеници да се планира изградња на неизграђеном земљишту које је према катастарској врсти, али и планској намени грађевинско, међутим, планирани обим изградње и начин коришћења простора, релативно мала изграђеност парцеле (30%) и приоритет максималног очувања затечене конфигурације терена и у што већој мери природне вегетације, са садњом новог високог растиња аутохтоних врста, чине да се овај антропогени утицај сведе на што мању меру.

Решењима у Урбанистичком пројекту испоштоване су опште урбанистичке мере у погледу заштите животне средине, које се огледају у следећем:

- намена објеката и садржаја и начин коришћења земљишта усклађени су са одредбама ППППН НП Копаоник, који представља непосредан плански основ, као и са ПДР туристичког комплекса „Сребрнац“ који је детаљно сагледо предметно подручје;

- у Урбанистичком пројекту испоштовани су урбанистички параметри и правила градње утврђена планским документом,
- предвиђеним положајем објеката на парцели испоштовани су општи урбанистички услови регулације, прописани Планом,
- имплементирани су услови надлежних ималаца јавних овлашћења, прибављени у поступку израде Урбанистичког пројекта,
- предвиђено је комплетно инфраструктурно опремање локације и повезивање на јавну мрежу комуналне инфраструктуре која је изграђена у окружењу, док су за осталу инфраструктуру предвиђени сопствени системи високих еколошких карактеристика,
- дефинисан је безбедан начин евакуисања атмосферских вода на парцели, којим се спречава неконтролисано сливање воде, појава локалних ерозионих процеса и испуштање уља и масти из превозних средстава у тло и потенцијално загађење земљишта, подземних и површинских вода,
- дефинисани су услови за контролисано одлагање и евакуацију чврстог комуналног отпада,
- предвиђено је уређење саобраћајних површина, којим се обезбеђује контролисано кретање свих врста возила на парцели,
- организацијом и капацитетом интерних саобраћајних површина обезбеђени су услови за ефикасно реаговање у случају акцидената - кретање противпожарних возила, евакуација људи и технике и сл.,
- предвиђено је уређење свих расположивих зелених површина, са максималним увођењем високог растиња којим се додатно умањује негативан утицај на животну средину, посебно на квалитет ваздуха од интерног саобраћаја на парцели, али и спољних утицаја изван локације,
- код изградње објеката предвиђено је коришћење материјала који обезбеђују повећање енергетске ефикасности и уштеду енергије,
- и друга решења примењена у Урбанистичком пројекту.

Поред наведеног, у погледу заштите животне средине од значаја су и мере које је потребно примењивати током изградње планираних садржаја, а које се посебно односе на правилно одлагање грађевинског материјала и депоновање грађевинског и другог отпада током градње, спречавање изливања моторних уља или других акцидената код употребе грађевинске механизације, контролисано емитовање буке и др. Према Закону о управљању отпадом („Службени гласник РС“, број 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 - др. закон и 35/2023) отпад од грађења и рушења се разврстава на неопасни и опасни и прописује се обавеза његовог раздвајања на месту настанка, како би се припремио за третман, односно поновно искоришћење. У складу са Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС“, број 93/2023 и 94/2023 - испр.), за извођење радова на објектима категорије Б, В и Г према Правилнику о класификацији објеката (у које спадају и планирани објекти хотелског комплекса) постоји обавеза сачињавања плана управљања отпадом од грађења и рушења, на који се прибавља сагласност надлежног органа за послове грађевинарства.

Уколико у току извођења радова дође до акцидентног загађивања земљишта, неопходно је обуставити радове и обавестити надлежне институције и предузећа овлашћена за санирање.

## 12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Према подацима надлежног Завода за заштиту споменика културе Краљево, на предметној локацији нема евидентираних добара ни утврђених културних добара нити покретног археолошког материјала. Међутим, како су археолошки локалитети специфични са становишта заштите јер се налазе испод земље, због чега се рекогносцирањем не може увек утврдити њихово постојање, надлежни Завод је на основу Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“, број 129/2021), а у вези са чланом 107. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон, 35/2021 - др. закон, 129/2021 - др. закон и 76/2023 - др. закон) утврдио услове и мере заштите (број 43/2 од 28.1.2025. године), које је неопходно поштовати приликом изградње планираних садржаја:

- Ако се у току извођења земљаних радова приликом изградње хотелског комплекса на предметној парцели наиђе на нови археолошки локалитет или случајни археолошки налаз (добра која уживају претходну заштиту на основу Закона о кулутрном наслеђу), извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе.
- Инвеститор / извођач радова је у обавези да предузме мере заштите да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.
- Ако се на основу Закона утврди да је односна непокретност или ствар културно добро, даље извођење грађевинских радова и промене облика терена могу се дозволити само након претходно обезбеђених археолошких истраживања, уз адекватну презентацију налаза и услове и сагласност службе заштите.
- Надлежни Завод за заштиту споменика културе има право да у току радова, а уколико се за тим укаже потреба, пропише археолошки надзор, заштитна археолошка истраживања и додатне мере заштите, зависно од значаја конкретног налаза.
- Уколико се приликом извођења радова при изградњи хотелског комплекса на предметној локацији наиђе на грађевинске остатке и друге непокретне археолошке структуре од интереса за Републику Србију, надлежни Завод ће у договору са Републичким заводом и надлежним Министарством културе РС израдити мере техничке заштите откривених остатака.
- Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за надзор, истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра које ужива претходну заштиту, које се открије приликом изградње инвестиционог објекта - до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.
- Уколико дође до измене обухвата Урбанистичког пројекта или промене локације, неопходно је писмено обавестити надлежни Завод, у циљу прибављања допуне услова.

## 13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У поступку израде Урбанистичког прокјекта прибављено је Решење о условима заштите природе Министарства животне средине (број 000144782 2025 14850 004 001 501 100 од 26.2.2025. године), који су дефинисани на основу Стручне основе 03 број 020-257/2 од 24.2.2025. године, а у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС“, број 36/2009, 88/2010, 91/2010 - исправка, 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021), Законом о националним парковима („Службени гласник РС“, број 84/2015-15 и 95/2018-267 - др. закон), Уредбом о режимима заштите („Службени гласник РС“, број 31/2012), Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/2010) и у складу са ПППН НП Копаоник и Планом управљања Националним парком „Копаоник“ за период 2020. - 2029. године („Службени гласник РС“, број 120/2021).

Наведеним Решењем констатовано је да се обухват предметног Урбанистичког пројекта налази у границама заштићеног подручја I категорије - Национални парк „Копаоник“ са прописаним режимом заштите III степена, у оквиру граница еколошки значајног подручја „Копаоник“ еколошке мреже Републике Србије у складу са Уредбом о еколошкој мрежи, са међународно значајним подручјем за биљке (ИПА) „Копаоник“, међународно и национално значајним подручјем за птице (ИБА) „Копаоник“, значајним подручјем за осолике муве (ПХА) „Копаоник“ и Емералд подручјем „Копаоник“.

Предметна локација се налази у оквиру предложеног подручја од значаја за Заједницу (proposed Site of Community Importance, pSCI) „Копаоник - Национални парк“ и предложеног подручја посебне заштите (proposed Special Protection Area, pSPA) „Копаоник“ еколошке мреже Натура 2000 у складу са прописима ЕУ - Директива о очувању природних станишта и дивљих биљних и животињских врста (Council Directive 92/43/ECC on the conservation of natural habitus and of wild fauna and flora) и Директива о очувању дивљих птица (Directive 2009/147/EC of the European Parliament and of the Council on the conservation of wild birds). Ова подручја су идентификована у складу са обавезама Републике Србије у процесу приступања ЕУ и она значајно доприносе одржавању или обнављању у повољном статусу заштите природних станишта типова и врста и доприносе кохерентности европске еколошке мреже Натура 2000.

Изградња објеката туристичког смештаја у режиму заштите III степена заштићених подручја ограничена је чланом 35. став 9. тачка 2) Закона о заштити природе, као и чланом 5. став 2. тачка 5) Уредбе о режимима заштите на изградњу објеката туристичког смештаја у складу са одрживим коришћењем природних вредности и капацитетом простора.

Према члану 55. став 1. Закона о заштити природе, организација, коришћење, уређење простора и изградња објеката на заштићеном подручју врши се на основу просторног плана подручја посебне намене. Према члану 10. Закона о националним парковима, на подручју националног парка забране и ограничења радова и активности у оквиру режима заштите I, II и III степена утврђене су Планом управљања и прописима којима се уређује заштита природе. Према Плану управљања Националним парком

„Копаоник“ за период 2020. - 2029. године, у режиму заштите III степена ограничавају се „радови и активности који могу имати значајан неповољан утицај на природне и друге вредности заштићеног подручја „ и изградња „објеката туристичког смештаја“. Изградња објеката на подручју Националног парка регулисана је просторним планом подручја посебне намене и не сме бити у супротности са тим планом. У ПППН НП Копаоник, поред пропозиција и правила описаних у приказу из овог планског документа, *Правилима уређења туристичких комплекса, пунктова, насеља и супраструктуре*, у зони са режимом заштите III степена Националног парка туристички комплекси и пунктови се, по правилу, граде и уређују на површинама пашњака, уз што мање угрожавање шумског фонда и компензационо пошумљавање за посечену шуму.

Заштита еколошке мреже, на основу члана 6. Уредбе о еколошкој мрежи, обезбеђује се спровођењем прописаних мера заштите ради очувања биолошке и предеоне разноврсности, одрживог коришћења и обнављања природних ресурса и добара и унапређења заштићених подручја, типова станишта и станишта дивљих врста у складу са законом којим се уређује заштита природе и другим прописима, као и актима о проглашењу заштићених подручја и међународним уговорима.

На основу свега наведеног, као и утврђених природних карактеристика подручја и увида у достављену документацију, процењено је да се израда Урбанистичког пројекта на предметној локацији може реализовати са становишта циљева заштите природе, донетих прописа и докумената, уз примену следећих мера и ограничења, од којих су оне које се тичу урбанистичке разраде интегрисана у решења Урбанистичког пројекта:

- Пре почетка радова инвеститор је дужан да обавести управљача заштићеног подручја - ЈП „Национални парк Копаоник“ и омогући неопходне услове овлашћеном лицу за несметано вршење обавеза у домену стручног надзора.
- Предвидети инфраструктурно опремање по високим еколошким стандардима, а изградњу комуналне инфраструктуре урадити на основу услова надлежних комуналних органиазција.
- Градилиште организовати на минималној површини потребној за његово функционисање, а манипулативне површине просторно ограничити.
- Максимални искористити постојећу саобраћајну инфраструктуру за прилаз локацији.
- У подземним гаражама предвидети:
    - контролисано прикупљање запрљаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, као и редовно пражњење и одржавање сепаратора; пражњење таложника сепаратора организовати искључиво преко надлежних предузећа;
    - вентилацију гараже која треба да буде урађена у складу са европским стандардима, тако да нема директан негативан утицај на људе и животну средину уопште;
    - хидрантску мрежу, систем за откривање присуства гаса CO, као и инсталацију сигурносног осветљења.
- Приликом изградње објеката користити природне материјале (камен и дрво).

- У циљу постизања енергетске ефикасности објеката предвидети прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, број 61/2011).
- За потребе осветљења предвидети примену ЛЕД технологија и да сноп светла буде уперен ка тлу.
- Предузети све мере како би се постојеће зеленило (посебно одрасли примерци дендрофлоре) сачувало и заштитило од могућег оштећења у току извођења радова, као што су оштећења кореновог система, ломљење грана, скидање коре са стабла и сл.
- Максимално очувати и заштитити високо зеленило, а уколико то није у потпуности могуће, сечу стабала свести на најмању могућу меру, уз претходно прибављену сагласност и дознаку стручне службе ЈП „Национални парк Копаоник“.
- Озелењавање на предметној парцели извести аутохтоним врстма, најбоље прилагођеним датим климатским и педолошким условима.
- Све површине које су на било који начин деградиране грађевинским и другим радовима морају се санирати након завршетка радова.
- Предвидети све мере заштите у акцидентним ситуацијама уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби и установа.
- Обезбедити одговарајући систем противпожарне заштите у складу са Законо о заштити од пожара („Службени гласник РС“, број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др. закони).
- Предвидети све мере како би се обезбедио највиши ниво комуналне хигијене, сав отпад уклонити са локације под условима надлежне комуналне службе и у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС“, број 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 - др. закон и 35/2023).
- 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, извођач радова је дужан да о томе обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења или крађе до доласка овлашћеног лица.

Приликом извођења наведених активносто *забрањено је*:

- уношење врста које су детерминисане као инвазивне (агресивне, алохтоне), као што су: јасенолисни јавор или негундовац (Acer negundo), багремац (Amorpha fruticose), багрем (Robinia pseudoacacia), амерички јасен (Fraxinus americana), амерички копривић (Celtis occidentalis), пенсилвански јасен (Fraxinus pennsylvanica), ситнолисни или сибирски брест (Ulmus pumila) и др., као и алергене врсте (топола);
- да радови на изградњи објеката проузрокују промене инжењерскогеолошких својстава околног терена, односно изазивање нестабилности тла, одроњавање и било који други облик ерозије;
- да ниво буке прелази прописане граничне вредности.

## 14. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Заштита од пожара и изградња објекта на предметној локацији са аспекта заштите од пожара регулисани су Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др. закони) и прописима донетим на основу Закона, пре свега у области класификације објеката према угрожености од пожара.

У складу са Уредбом о разврставању објекта, делатности и земљишта у категорије угрожености од пожара („Службени гласник РС“, број 76/2010) планирани објекти на к.п. бр. 3447/36/3 могу се појединачно класификовати у категорију III - објекти са извесним ризиком од избијања пожара, тачка 6 - јавни и пословни објекти у којима се окупља до 200 лица. У складу са чланом 27а и 28. Закона о заштити од пожара, објекти сврстани у I, II и III категорију угрожености од пожара морају имати донета Правила заштите од пожара, чији је саставни део План евакуације и упутства за поступање у случају пожара, истакнути на видљивом месту.

Чланом 11. Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/2018) успостављена је категоризација технолошког процеса према угрожености од пожара - на категорије К1 до К5 и К1Е, на основу које се за поједине категорије дефинише обавеза изградње унутрашње и/или спољашње хидрантске мреже. Према овој категоризацији планирани објекти за туристички смештај на к.п. бр. 3447/36 појединачно се могу сврстати у категорију К4, као објекти у којима борави 100-200 лица. У складу са чланом 3. и 4. Правилника, објекти категорије К1 до К5 и К1Е подлежу обавези изградње унутрашње и спољашње хидрантске мреже.

На основу овога, у предметном хотелском комплексу и појединачним објектима предвиђена је изградња унутрашње и спољашње хидрантске мреже и спринклер инсталације, за које је према идејном решењу процењена укупна потребна количина воде од 22,50 l/s. У складу са прописима и потребом за минимално 2 сата гашења пожара, идејним решењем је предвиђен унутрашњи базен, смештен у сутерену објекта А - хотела, као резервоар воде капацитета 229,60 m³. Са резервоаром ће бити повезане инсталације унутрашње хидрантске мреже у свим објектима, као и спољашња хидрантска мрежа.

Унутрашња хидрантска мрежа ће се градити унутар објеката на основу посебног пројекта који ће се радити у фази израде техничке документације и на основу посебних услова које ће прописати надлежно Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу, а у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара и другим прописима у овој области.

Спољашња хидрантска мрежа комплекса предвиђена је као прстенаста око објеката, односно по ободу парцеле, од ПВЦ цеви пречника не мањег од ø100. Урбанистичким пројектом је траса спољашње хидрантске мреже дефинисана орјентационо, према општим правилима минималног удаљења од објеката 2,0 m, док ће се ближе дефинисати у фази израде техничке документације, приликом прецизног усаглашавања са трасама остале

инфраструктуре на парцели. У оквиру спољашње хидрантске мреже предвиђена је уградња потребног броја спољашњих надземних или подземних хидраната (зависно од позиције у комплексу), а њихов распоред дефинисан је на основу општег критеријума равномерног позиционирања око објеката и услова прописане максималне међусобне удаљености од 80,0 m и минималне удаљености од објеката 5,0 m. Тачан број, распоред и врста хидраната такође ће се дефинисати у фази израде техничке документације.

Према Правилнику о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Службени гласник РС“, број 61/2015), одредбе које се тичу урбанистичких мера заштите садржане су у члану 19. који се односи на приступ ватрогасних возила и којим је прописано да сваком угоститељском објекту мора да се обезбеди приступни пут изграђен у складу са прописима којима је уређен приступ ватрогасних возила објектима. Приступни пут мора бити увек слободан и на њему није дозвољено паркирање и заустављање других возила, нити постављање било којих других препрека супротно наведеним прописима.

Према члану 4. Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95), минимална ширина коловоза за приступни пут за ватрогасна возила износи 3,50 m за једносмерно, односно 6,0 m за двосмерно кретање, а минималан унутрашњи радијус кривине износи 7,0 m. Подужни успон (рампа) приступног пута не може бити већи од 12% ако се пут не леди, односно 6% ако се пут леди.

Саобраћајним решењем у Урбанистичком пројекту испоштовани су горе прописани услови, са интерним комуникацијама чија ширина на деоницама са двосмерним режимом кретања није мања од 6,0 m, а на деоницама са једносмерним режим од 3,50 m. Сви остварени радијуси кривина износе минимално 7,0 m. За све спољашње успоне (рампе) чији нагиби прелазе 12% предвиђено је да буду грејане у зимским условима. Саобраћајнице су организоване тако да се сваком објекту директно може приступити најмање са две стране.

У фази издавања локацијских услова, а према обавештењу надлежног Одељења за ванредне ситуације у Крушевцу (07.17.1 број 217-110/25 од 27.2.2025. године), ово Одељење ће утврдити посебне услове заштите од пожара и експлозија у поступку обједињене процедуре.

## 15. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Приликом пројектовања и изградње планираног објекта обавезно је придржавати се одредби Закона о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије („Службени гласник РС“, број 40/2021) и прописима донетим на основу Закона.

Планирани објекти су према идејном решењу пројектован као високо енергетски ефикасни, са примењеним материјалима који топлотне губитке своде на минимум и високо енергетски ефикасним фасадним отворима. Термоизолација фасадних зидова предвиђена

је од камене вуне топлотне проводљивости λД = 0,034 W/Mk, дебљине 10 cm. Спољашња столарија предвиђена је од алуминијумских профила са термопрекидом и трослојним термоизолационим стаклом типа 4+16+4+16+4, Ug = 0,6W/m²K и са засторима и брисолејима који додатно смањују топлотне губитке. Такође, снабдевање топлотном енергијом за грејање и припрему топле воде у објектима предвиђено је еколошки прихатљивим енергентима - природним гасом и ваздушним пумпама.

У складу са Законом о планирању и изградњи, за објекте ће се у фази изградње и прибављања употребне дозволе издавати сертификат о енергетским својствима.

## 16. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

С обзиром да су објекти хотелског комплекса на к.п. бр. 3447/36 планирани као слободностојећи и да у функционалном смислу представљају независне грађевинске и функционалне целине, са садржајима унутар сваког од њих, који омогућавају самостално функционисање, предвиђена је могућност њихове изградње по фазама, и то:

- фаза 1: објекат А - хотел
- фаза 2: објекат Б - апартмани 1
- фаза 3: објекат В - апармани 2

Наведени редослед фаза није обавезујући, тј. током изградње може доћи до измене редоследа фаза. Такође, могуће је више фаза или све фазе спојити у једну.

У случају фазне изградње потребно је у првој фази обезбедити планирани колски приступ комплексу, а за сваку од фаза предвидети изградњу планираних приступних саобраћајница до објекта и припадајуће инфраструктуре потребне за његово несметано функционисање.

## 17. ТЕХНИЧКИ ОПИС

*Концепција, унутрашња организација и капацитети*

*Објекат А - хотел*

Објекат хотела конципиран је као компактна структура у форми тракта подужно постављеног на парцели у правцу север/североисток-југ/југозапад, у њеном јужном делу. Спратност објекта је По+Су2+Су1+П+2+3Пк. Саставни део објекта је и анекс са северне стране спратности По+Су2+Су1+П у коме се налази базен. Објекат има колски приступ у гаражу у подрумском делу на западној страни, са нижег платоа на коти 1.805, 00 мнв, а главни улаз у објекат је на западној страни, у нивоу приземља, на коти 1.816,00 мнв.

Са аспекта организације, у подрумском делу (на коти 1.805,00 мнв) предвиђена је затворена гаража са укупно 49 паркинг места за путничка возила, као и 4 места којима се

приступа директно са спољног платоа, гардероба са тоалетима за запослене, као и простор за доставу хране. Гаража је степеништем и лифтовима повезана са етажама изнад.

У сутерену 2 (на коти 1.808,00 мнв) предвиђен је ресторан са терасом, тоалети за посетиоце ресторана, кухиња ресторана, а у другом делу простор конференцијске сала са лобијем и припадајућим тоалетима, који је такође повезан са кухињом ресторана. У крајњем северном, функционално одвојеном делу, предвиђен је простор за шкољку базена и базенску технику.

На нивоу сутерена 1 (на коти 1.812,00 мнв) предвиђена је спа зона са сопственом рецепцијом, свлачионицама и тоалетима за кориснике, теретана, јога сала, као и зона базена са свлачионицама и тоалетима за кориснике. На овом нивоу, у издвојеном делу планиране су и техничке просторије хотела и складишни простор.

У приземљу (на коти 1.816,00 мнв) предвиђен је главни улаз у објекат са холом и рецепцијом, канцеларијски блок за менаџмент туристичког комплекса, службени део са пртљажником, сервер собом, просторијом за обезбеђење хотела, као и скијашница са сервисом за поправку, одржавање и издавање ски опреме. У крајњем северном, функционално одвојеном делу, предвиђено је 5 апартмана за издавање. Из приземља је предвиђен главни излаз ка ски лифтовима и ски пасарели.

На првом и другом спрату и поткровљу 1 и 2 предвиђени су апартмани за издавање различите површине, и то на 1. спрату 19 апартмана, на 2. спрату 21 апартман, у поткровљу 1 - 21 апартман, а у поткровљу 2 и 3 - 15 апартмана од којих су 3 организована као дуплекси а приступ имају са нивоа поткровља 2. На свим спратним етажама је предвиђено укупно 76 апартмана. Поред апартмана, на свакој етажи (изузев поткровља 3) предвиђене су собе за собарице, односно service room.

Укупан предвиђени број апартманских јединица у објекту је 81.

*Објекат Б - апартмани 1*

Објекат апартмана 1 конципиран је такође као компактна структура у форми подужног тракта, постављеног на парцели у правцу североисток-југозапад, паралелно са северозападном границом парцеле, у њеном крајњем северозападном делу. Спратност објекта је По+Су2+Су1+П+2+3Пк. Објекат има колски приступ у гаражу у подрумском делу на североисточној страни, са платоа на коти 1.800, 00 мнв, а главни улаз у објекат је на југозападној страни, у нивоу приземља, на коти 1.809,85 мнв.

Са аспекта организације, у подрумском делу (на коти 1.800,00 мнв) предвиђена је затворена гаража са 36 паркинг места за путничка возила, од чега је 26 стандардних паркинг места, а 10 места је предвиђено са преклопним платформама за укупно 20 возила. Укупно планирани број паркинг места у објекту је 46. Гаража је степенишном вертикалом и лифтом повезана са горњим етажама.

У сутерену 2 (на коти 1.803,00 мнв) предвиђена је горња паркинг платформа за 10 путничких возила, која се користи са доњег подрумског нивоа и физички је потпуно одвојена од осталих садржаја на етажи. Поред овога, на предметној етажи је планиран и спа центар са пратећим садржајима и скијашница са сервисом за поправку, издавање и одржавање ски опрме. Скијашница има и директан приступ споља, са платоа испред објекта. На овој етажи предвиђено је и 5 апартмана различите површине.

На нивоу сутерена 1 (на коти 1.806,50 мнв) предвиђено је 12 апартмана различите структуре, као и техничка просторија.

У приземљу (на коти 1.810,00 мнв) предвиђен је главни улаз у објекат са рецепцијом, лобијем и тоалетима за посетиоце, канцеларијски простор са оставом и простор за собарице. Из лобија се улази у издвојен простор са апартманима - укупно 11 јединица.

На првом и другом спрату и поткровљу 1, 2 и 3 предвиђени су апартмани за продају различите структуре, и то на 1., 2. спрату и поткровљу 1 по 13 апартмана, а у поткровљу 2 и 3 - 8 апартмана организованих као дуплекси са приступом са нивоа поткровља 2. На нивоу поткровља 2 предвиђена је соба за собарице.

Укупан предвиђени број апартмана у објекту је 75.

*Објекат В - апартмани 2*

Објекат апартмана 2 конципиран је као компактна структура у форми подужног тракта, постављеног на парцели у правцу североисток-југозапад, у њеном североисточном делу. Спратност објекта је По+Су2+Су1+П+2+3Пк. Објекат има колски приступ у гаражу у подрумском делу на источној страни, са доњег платоа на коти 1.798, 00 мнв, а главни улаз у објекат је на југозападној страни, у нивоу приземља, на коти 1.807,85 мнв.

Са аспекта организације, у подрумском делу (на коти 1.798,00 мнв) предвиђена је затворена гаража са 12 паркинг места за путничка возила, од чега су 2 стандардна паркинг места, а 10 места је предвиђено са преклопним платформама за укупно 20 возила. Укупно планирани број паркинг места у објекту је 22. Гаража је степенишном вертикалом и лифтом повезана са горњим етажама.

У сутерену 2 (на коти 1.801,00 мнв) предвиђена је горња паркинг платформа за 10 путничких возила, која се користи са доњег подрумског нивоа и физички је потпуно одвојена од осталих садржаја на етажи. Поред овога, на предметној етажи је планирано и и 6 апартмана различите структуре.

На нивоу сутерена 1 (на коти 1.80450 мнв) предвиђен је спа центар са пратећим садржајима, техничка просторија и простор за собарице, као и скијашница са сервисом за

поправку, одржавање и издавање ски опреме. На овој етажи предвиђено је и 6 апартмана за продају, различите структуре.

У приземљу (на коти 1.808,00 мнв) предвиђен је главни улаз у објекат са рецепцијом, лобијем и тоалетима за посетиоце, остава и простор за собарице. Из лобија се улази у издвојен простор са апартманима - укупно 8 јединица различите структуре.

На првом и другом спрату и поткровљу 1, 2 и 3 предвиђени су апартмани за продају различите структуре, и то на 1., 2 спрату и поткровљу 1 по 9 апартмана, а у поткровљу 2 и 3 - 4 апартмана организована као дуплекси са приступом са нивоа поткровља 2. На нивоу поткровља 2 предвиђена је соба за собарице.

Укупан предвиђени број апартмана у објекту је 51.

*Конструкција и материјализација*

Основни конструктивни систем објеката је армирано-бетонски скелетни, са носећим стубовима и гредама. Спољни зидови подрума су предвиђени од армираног бетона дебљине 25 cm, а зидови у деловима сутерена и преземља, који се налазе у делу насипа око објеката од бетонских блокова дебљине 25 cm. Спољни зидови на осталим надземним деловима објеката су од гитер блока дебљине 20 cm. Унутрашњи преградни зидови предвиђени су од шупљег преградног блока дебљине 12 cm, са хоризонталним серклажима у висини надвратне греде. Темељење објеката предвиђено је комбиновано, темељном контраплочом и темељима самцима повезаним темељним гредама. Кровна конструкција је дрвена, вишеводна, са нагибима кровова $15^o$ и $60^o$, постављена преко косих кровних АБ плоча.

Фасаде објеката предвиђене су са завршном обрадом каменим плочицама, дрвеним талпама и декоративним фасадним малтером, преко слоја термоизолације од камене вуне дебљине 10 cm. Камене плочице се на висинама до 3,0 m лепе одговарајућим лепком, а преко те висине је потребно предвидети додатно причвршћивање камена за подлогу. Дрвена облога је предвиђена од од профилисаних дрвених талпи, хоризонтално постављених на дрвену подконструкцију. Талпе су одвојене од термичког омотача око 2 cm, како би се омогућило константно проветравање фасаде и сушење дрвета, и заштићене лаком отпорним на UV зрачење.

Спољна столарија на објектима предвиђена је од алуминијумских профила са термопрекидом и трослојним нискоемисионим стаклом типа 4+16+4+16+4, са коморама испуњеним аргоном. Спољна столарија на пословним деливима, улазима и ветробранима је од алуминијумских профила са термопрекидом и двослојним нискоемисионим стаклом типа 4+16+4, са коморама испуњеним аргоном. На делу главног улазног хола и ресторана у објекту хотела спољна столарија је предвиђена као комплетан фасадни систем са алуминијумским вертикалама и хоризонталама, ојачана челичним профилима, са термоизолационим стаклом типа 6+12+6. Фасада има могућност постављања специјалних

носача за брисолеје. Унутар фасадног растера предвиђена је монтажа прозора или врата од компатибилних алуминијумских профила са термопрекидом.

Код унутрашње обраде, подови у подрумским просторима су од бетона, а у заједничким просторијама од гранитне кеарамике. У апартманским јединицама, у просторима за боравак предвиђен је под од природног храстовог паркета, а у купатилима и кухињама од гранитне керамике. Обрада зидова и плафона дефинисана је у складу са наменом простора. Тако су у апартманима зидови и плафони предвиђени за глетовање и бојење, изузев у кухињама и купатилима где је предвиђена облога зидова керамичким плочицама. У хотелу, у заједничким и пословним просторима предвиђени су плафони од гипс картонских плоча и од спуштених растер плоча од природног гипса, димензија 60x60 cm, на металној подконструкцији. Плафони и зидови у конгресном центру и базенском делу хотела и спа зонама у објектима, са специфичним захтевима у обради, посебно ће се разради техничком документацијом.

Унутрашња врата у апартманским јединицама су дрвена, а улазна врата су предвиђена као сигурносна противпровална. Део унутрашњих врата и преграда у заједничким просторима је од алуминијумских профила, према типу профила спољне столарије. У објектима је предвиђен одређени број противпожарних врата и завеса, чија ће се ватроотпорност и диспозиција ближе одредити на основу захтева из Елабората и Главног пројекта заштите од пожара.

*Архитектонско обликовање*

Објекти хотелског комплекса су у обликовном смислу пројектовани тако да се уклопе у природни амбијент окружења. Архитектонски израз је савремен, са елементима планинске архитектуре локалног поднебља, са карактеристичним стрмим крововима са баџама, који динамизују корпусе објеката релативно сведене форме. Додатна динамика постигнута је рашлањивањем фасадних платна плитким ризалитима и различитом обрадом фасадних површина са правилним ритмом отвора. Кореспондирање са локалним поднебљем постигнуто је и применом природних локалних материјала у обради фасада - камен и дрво. Камене облоге сутеренских и приземних делова фасада наглашавају „базисе“ објеката, док на горњим етажама облога у комбинацији дрвета и бојеног малтера чини да структура буде „лакша“. Примењени начин спољног обликовања објеката усаглашен је и са карактеристикама терена и третманом застртих и слободних површина на парцели. Изразито нагнути терен рашчлањен је по хоризонтали формираним платоима које дефинишу интерне колско-пешачке комуникације, а постављање објеката на различите платое, у складу са конфигурацијом терена, у природном амбијенту интензивне високе вегетације, опонаша слободну органску форму грађених структура, у традицији локалног поднебља.

## 18. СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат за изградњу хотелског комплекса „LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" Копаоник на к.п. бр. 3447/36 КО Крива Река, општина Брус представља основ за издавање одговарајућих аката за изградњу објеката и садржаја планираних на парцели.

Урбанистички пројекат представљаће и основ за измештање постојеће изграђене инфраструктуре на парцели - цевовода пијаће воде, који ће се изместити ван граница предментне парцеле, на површину некатегорисаног пута на к.п. бр. 3817/1 у јавној својини Општине Брус, као и површине у јавној својини Општине - к.п. бр. 3447/51 и 3447/48.

У складу са решењима Урбанистичког пројекта, на предметној к.п. бр. 3447/36 могућа је реализација објеката по фазама, груписање фаза или једновремена изградња, како је дато у Урбанистичком пројекту.

Након потврђивања Урбанистичког пројекта и издавања локацијских услова, у току израде пројекта за грађевинску дозволу дозвољена су мања одступања у односу на потврђени Урбанистички пројекат и приложено идејно решење, у складу са чланом 118а Закона о планирању и изградњи и чланом 15. и 17. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Службени гласник РС", број 96/2023).

## 19. САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Поред текстуалног дела, саставни део Урбанистичког пројекта је графички део, кога чине следећи прилози:

0.1 Приказ локације у ширем окружењу и извод из Просторног плана подручја посебне намене Националног парка „Копаоник"
0.2 Граница Урбанистичког пројекта са приказом постојећег стања
0.3 Регулационо нивелационо решење
0.4 Саобраћајно решење
0.5 Приказ комуналне инфраструктуре и озелењавања

Поред наведеног, саставни део Урбанистичког пројекта је и Идејно решење које је израдио „Оморика и партнери" доо, Љубице Луковић 5, 11000 Београд, одговорни пројектант Иван Гостиљац, дипл.инж.арх., лиценца број 321 А180 22.

Саставни део Урбанистичког пројекта је и општа документација и документација прибављена за потребе израде Урбанистичког пројекта.

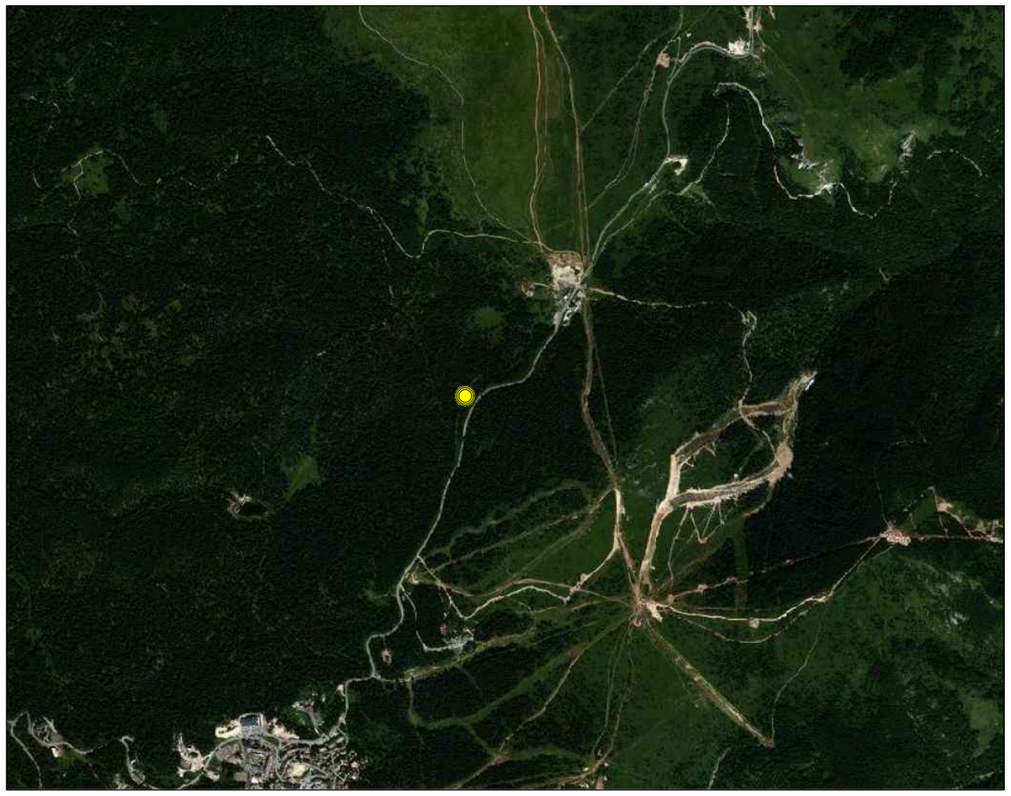
ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Саид М. Талић
дипл. инж. арх.
200 0747 04
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

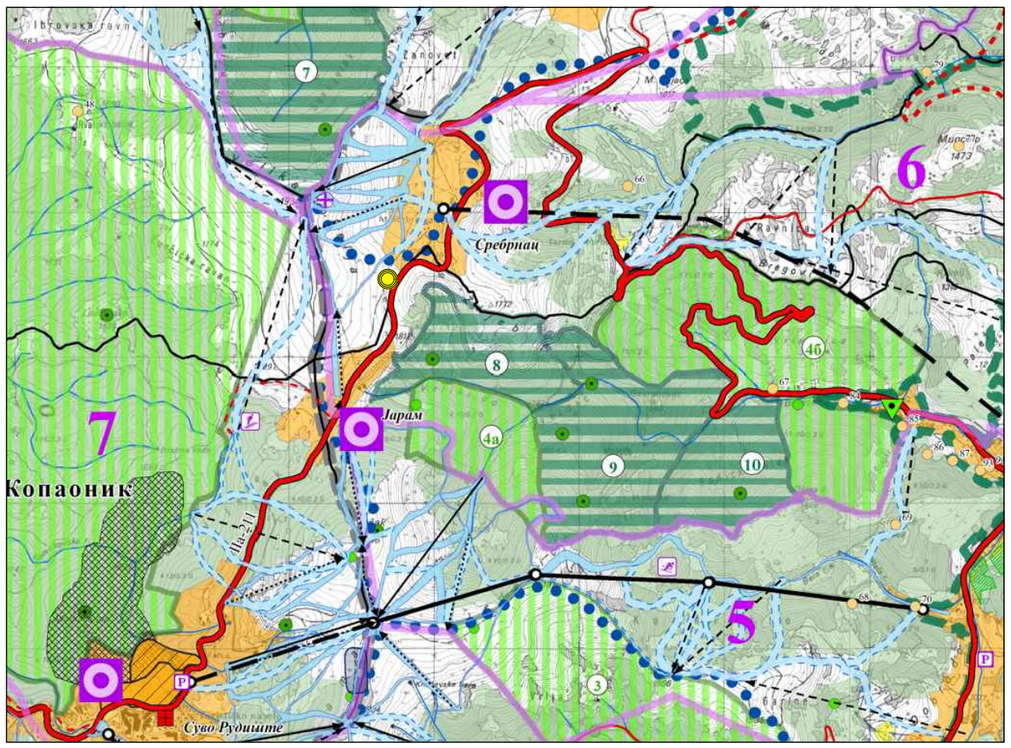
Саид Талић, дипл.инж.арх., лиценца бр. 200 0747 04

ГРАФИЧКИ ДЕО

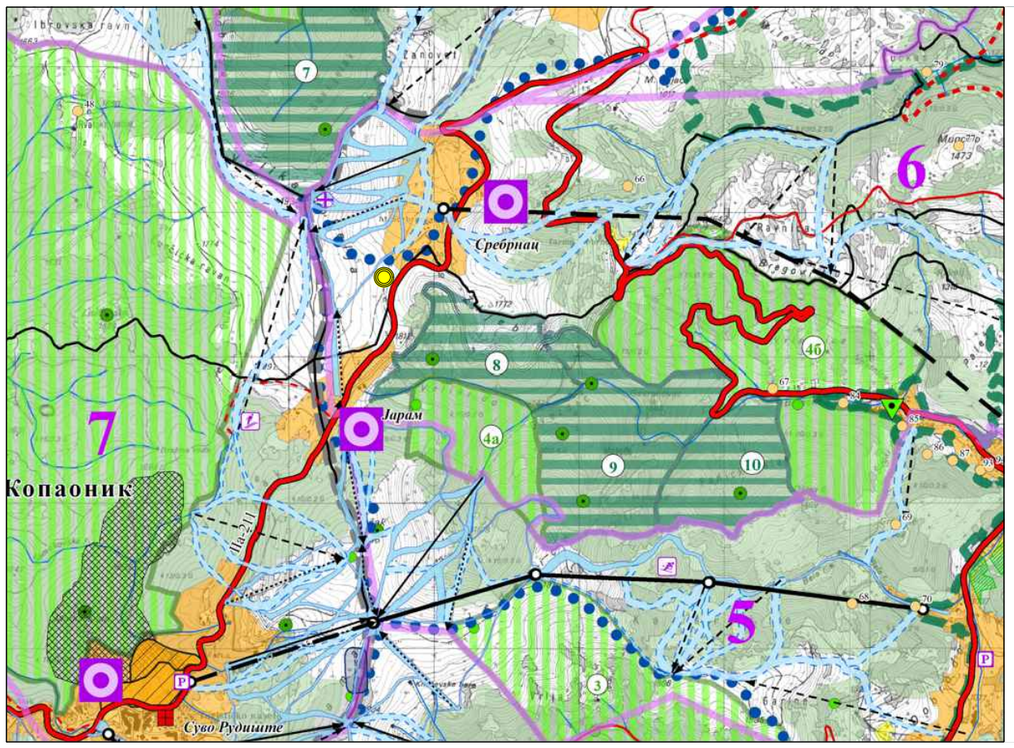
# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
## ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛСКОГ КОМПЛЕКСА "LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" КОПАОНИК НА К.П. БР. 3447/36 КО КРИВА РЕКА, ОПШТИНА БРУС



ЛОКАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА У ШИРЕМ ОКРУЖЕЊУ




РЕФЕРАЛНА КАРТА 1 - НАМЕНА ПРОСТОРА




РЕФЕРАЛНА КАРТА 2 - МРЕЖА НАСЕЉА, ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ

**ЛЕГЕНДА**

- Граница Просторног плана
- Граница јединица локалне самоуправе
- Граница катастарских општина
- Граница Националног парка "Копаоник"
- Границе сливова акумулација "Ђелије" и "Селова"
- Оријентационе грађевинске површине села
- Оријентационе грађевинске површине постојећих и планираних туристичких комплекса и насеља
- Шуме и шумско земљиште
- Пољопривредно земљиште
- Реке

**Саобраћајна инфраструктура**

- Постојећи државни пут IIа реда
- Постојећи државни пут IIб реда
- Постојећи општински - локални пут
- Деонице планираног кружног пута
- Планирани пут
- Постојећа пруга
- Улазна станица у НП

**ЗОНЕ И ЛОКАЦИЈЕ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ**

Зоне и локације у функцији туризма

- Комплекси примарног туристичког центра Копаоник
- Секундарни туристички центри
- Села у функцији туризма
- Сектори скијалишта (1-10)
- Паркинг простор
- ФИС полигон
- Скакаоница
- Меморијални комплекс "Стефан Немања"

Зоне и локације у функцији скијалишта

Ски стазе и жичаре

- Постојећа кабинска жичара
- Планирана кабинска жичара
- Постојећа жичара
- Планирана жичара
- Постојећи ски-лифт

**Водопривредна и канализациона инфраструктура**

- Постојећи водовод
- Планирани водовод
- Постојећа / планирана акумулација
- Постојећа / планирана фабрика воде (ППС В)
- Постојећи / планирани резервоар
- Изворишта и водозахвати
- Постојећа канализација
- Планирана канализација
- Постојећи / планирани колектор
- Постојеће / планирано постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ)

**Електроенергетска инфраструктура**

- Постојећи ДВ 110 kV
- Планирани ДВ 110 kV (шематски приказ)
- Постојећи ДВ 35 kV
- Планирани ДВ 35 kV (шематски приказ)
- Постојећи ДВ 10 kV
- Планирани ДВ 10 kV
- Планирани гасовод
- Планирана главна мерно-регулациона станица
- Планирано главно разводно чвориште
- Постојећа ТС 110 kV
- Планирана ТС 110 kV
- Постојећа ТС 35 kV
- Планирана ТС 35 kV
- Постојећа ТС 10 kV
- Планирана ТС 10 kV
- Малехидроелектране

**Заштита природних вредности**

- Споменик природе - дендролошки
- Резерват природе - строги "Равница"

**Режими заштите природе**

Режим I степена заштите

1. Барска река, 2. Козје стене, 3. Јанкове баре, 4. Самоковска река, 5. Вучак, 6. Мркоње, 7. Гобеља, 8. Бела стена, 9. Метоље, 10. Јелак, 11. Дубока, 12. Јеловарник, 13. Суво Рудиште.

Режим II степена заштите

1а, 1б, 1в - Предеона целина сливова Барске и Самоковске реке, Речице и Гобељске реке; 2 - Локалитет на Панчићевом врху; 3 - Локалитет Дубока; 4а и 4б - Локалитет Јарам - Брзећка река; 5 - Локалитет Панчићев врх.

- Геонаслеђе - споменици природе
- Биодиверзитет - станишта и хранилишта
- Режим III степена заштите

**Заштитне шуме**

- Заштита вода (водоснабдевања)
- Заштита земљишта од ерозије

**Заштита непокретних културних добара (НКД)**

- Заштићена НКД
- Евидентирана НКД
- Идентификована НКД

Бројеви од 1 до 104, на карти одговарају бројевима из Табеле III-15 у тексту Просторног плана

ЛЕГЕНДА:

- ЛОКАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Саид М. Талић
дипл. инж. арх.
200 0747 04
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

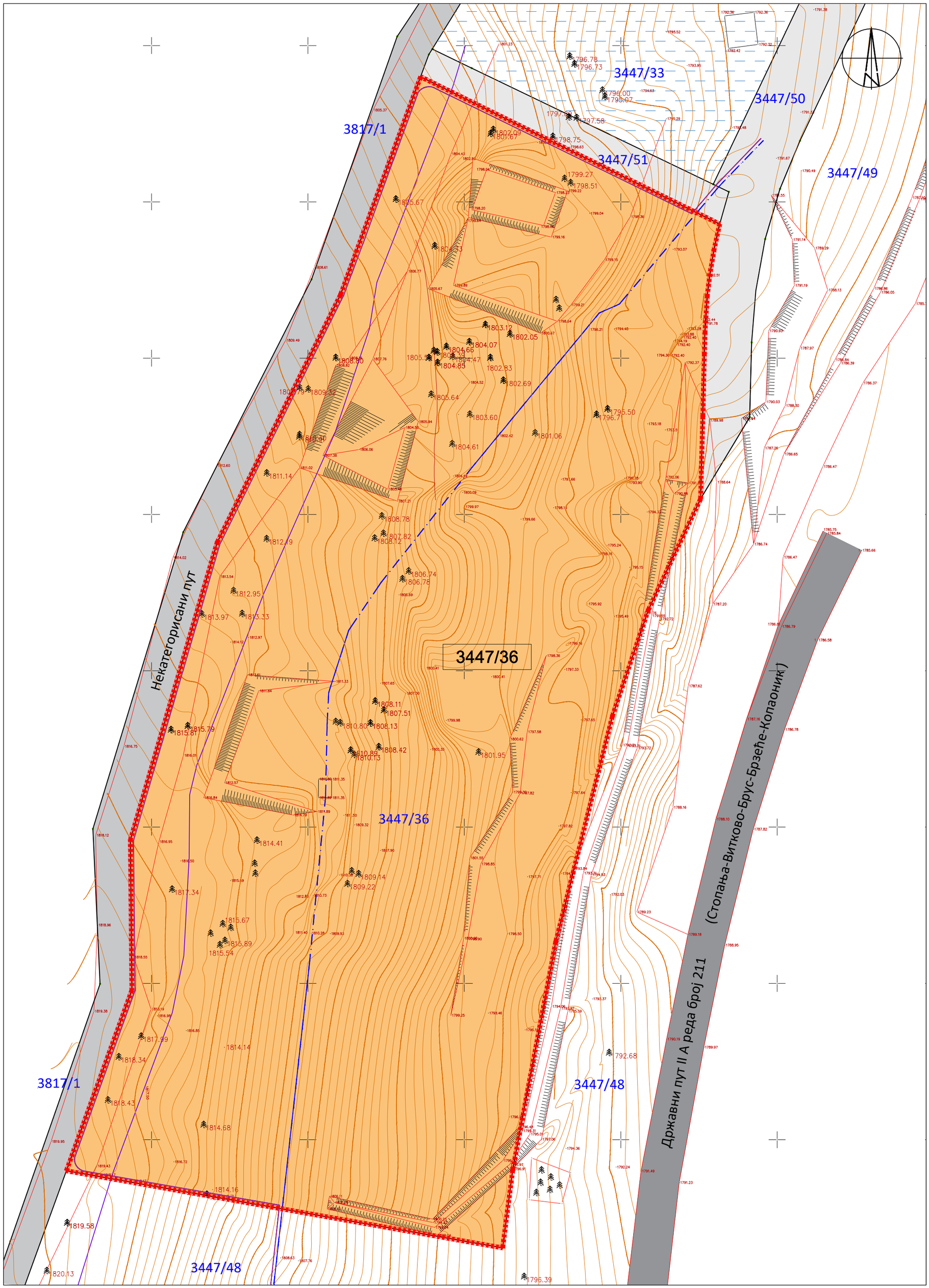
АРХИТЕКТОНСКИ АТЕЉЕ "ТАЛИЋ"
МИРКА САНДИЋА 3/41, БЕОГРАД

0.1

| | | | |
|---|---|---|---|
| БРОЈ ПРОЈЕКТА | УП-07/2025 | ДАТУМ ИЗРАДЕ | СЕПТЕМБАР 2025. |
| НАЗИВ ПРОЈЕКТА | УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу хотелског комплекса "LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" Копаоник на к.п. бр. 3447/36 КО Крива Река, општина Брус | | |
| ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА | Саид Талић, дипл. инж. арх., број лиценце 200 0747 04 | | |
| ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ | ОМОРИКА И ПАРТНЕРИ доо Ул. Љубице Луковић 5, Београд - Звездара | | |
| НАЗИВ ПРИЛОГА | ПРИКАЗ ЛОКАЦИЈЕ У ШИРЕМ ОКРУЖЕЊУ И ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ НП "КОПАОНИК" | | |
| БРОЈ ЦРТЕЖА | 0.1 | РАЗМЕРА | |

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

## ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛСКОГ КОМПЛЕКСА "LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" КОПАОНИК НА К.П. БР. 3447/36 КО КРИВА РЕКА, ОПШТИНА БРУС




ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 3447/36 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЛОКАЦИЈЕ УП
- 1796.00 — ПОСТОЈЕЋЕ КОТЕ ТЕРЕНА
- К.П. БР. 3447/36 - ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ (према подацима ГКИС РГЗ)
- ПОСТОЈЕЋА ТРАСА ДРЖАВНОГ ПУТА II А РЕДА БР. 211 (Стопања-Витково-Брус-Брзеће-Копаоник)
- ПАРЦЕЛА НЕКАТЕГОРИСАНОГ ПУТА
- ФОРМИРАНЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ПРИСТУПНЕ ПУТЕВЕ (у складу са планским документом)
- ПАРЦЕЛА ИЗГРАЂЕНОГ ППВ СА РЕЗЕРВОАРОМ ВОДЕ
- ТРАСА ПОСТОЈЕЋЕГ ЦЕВОВОДА ВОДЕ
- ТРАСА ИЗМЕШТЕНОГ ОПТИЧКОГ КАБЛА

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Саид М. Талић
дипл. инж. арх.
200 0747 04
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

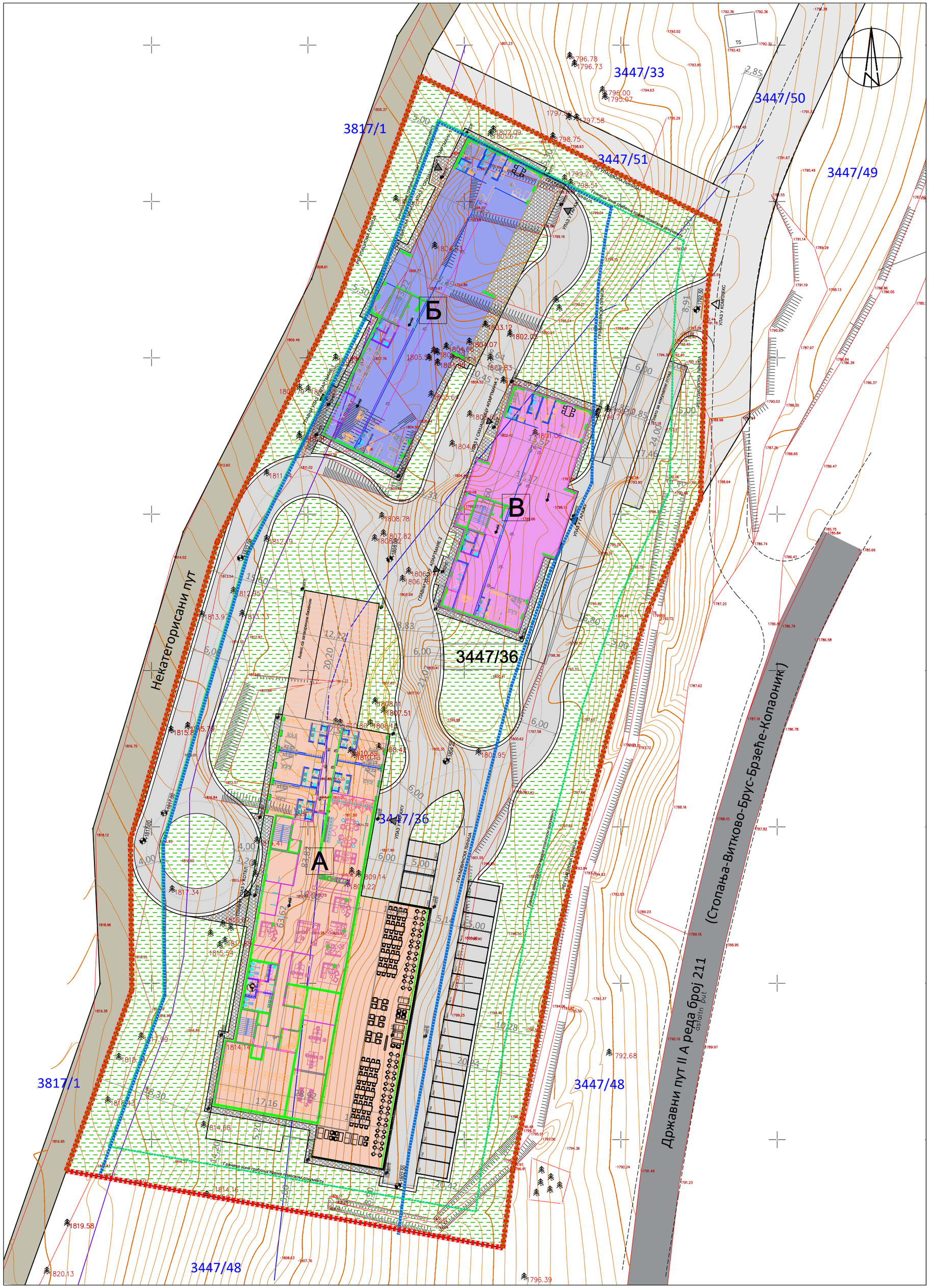
АРХИТЕКТОНСКИ АТЕЉЕ "ТАЛИЋ"
МИРКА САНДИЋА 3/41, БЕОГРАД

0.2

| | | | |
|---|---|---|---|
| БРОЈ ПРОЈЕКТА | УП-07/2025 | ДАТУМ ИЗРАДЕ | СЕПТЕМБАР 2025. |
| НАЗИВ ПРОЈЕКТА | УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу хотелског комплекса "LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" Копаоник на к.п. бр. 3447/36 КО Крива Река, општина Брус | | |
| ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА | Саид Талић, дипл. инж. арх., број лиценце 200 0747 04 | | |
| ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ | ОМОРИКА И ПАРТНЕРИ доо Ул. Љубице Луковић 5, Београд - Звездара | | |
| НАЗИВ ПРИЛОГА | ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ПРИКАЗОМ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА | | |
| БРОЈ ЦРТЕЖА | 0.2 | РАЗМЕРА | 1:500 |

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛСКОГ КОМПЛЕКСА "LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" КОПАОНИК НА К.П. БР. 3447/36 КО КРИВА РЕКА, ОПШТИНА БРУС**




ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 3447/36 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 1796.00 — ПОСТОЈЕЋЕ КОТЕ ТЕРЕНА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ЗОНЕ ГРАЂЕЊА ПРЕМА ПЛАНСОКМ ДОКУМЕНТУ
- А — ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ А - ХОТЕЛ
- Б — ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ Б - АПАРТМАНИ 1
- В — ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ В - АПАРТМАНИ 2
- ИНТЕРНЕ ПЕШАЧКО-КОЛСКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ И ПЛАТОИ
- ПЛАТОИ И ТРОТОАРИ ОКО ОБЈЕКАТА
- СЛОБОДНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ПЛАНИРАНИ КОЛСКО-ПЕШАЧКИ УЛАЗ У КОМПЛЕКС
- УЛАЗИ У ОБЈЕКТЕ
- +1800.00 — ПЛАНИРАНЕ КОТЕ ТЕРЕНА
- ПОСТОЈЕЋА ТРАСА ДРЖАВНОГ ПУТА II А РЕДА БР. 211 (Стопања-Витково-Брус-Брзеће-Копаоник)
- ПАРЦЕЛА НЕКАТЕГОРИСАНОГ ПУТА
- ФОРМИРАНЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ПРИСТУПНЕ ПУТЕВЕ (у складу са планским документом)
- ТРАСА ЦЕВОВОДА ВОДЕ ПРЕДВИЂЕНА ЗА ИЗМЕШТАЊЕ

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Саид М. Талић
дипл. инж. арх.
200 0747 04
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

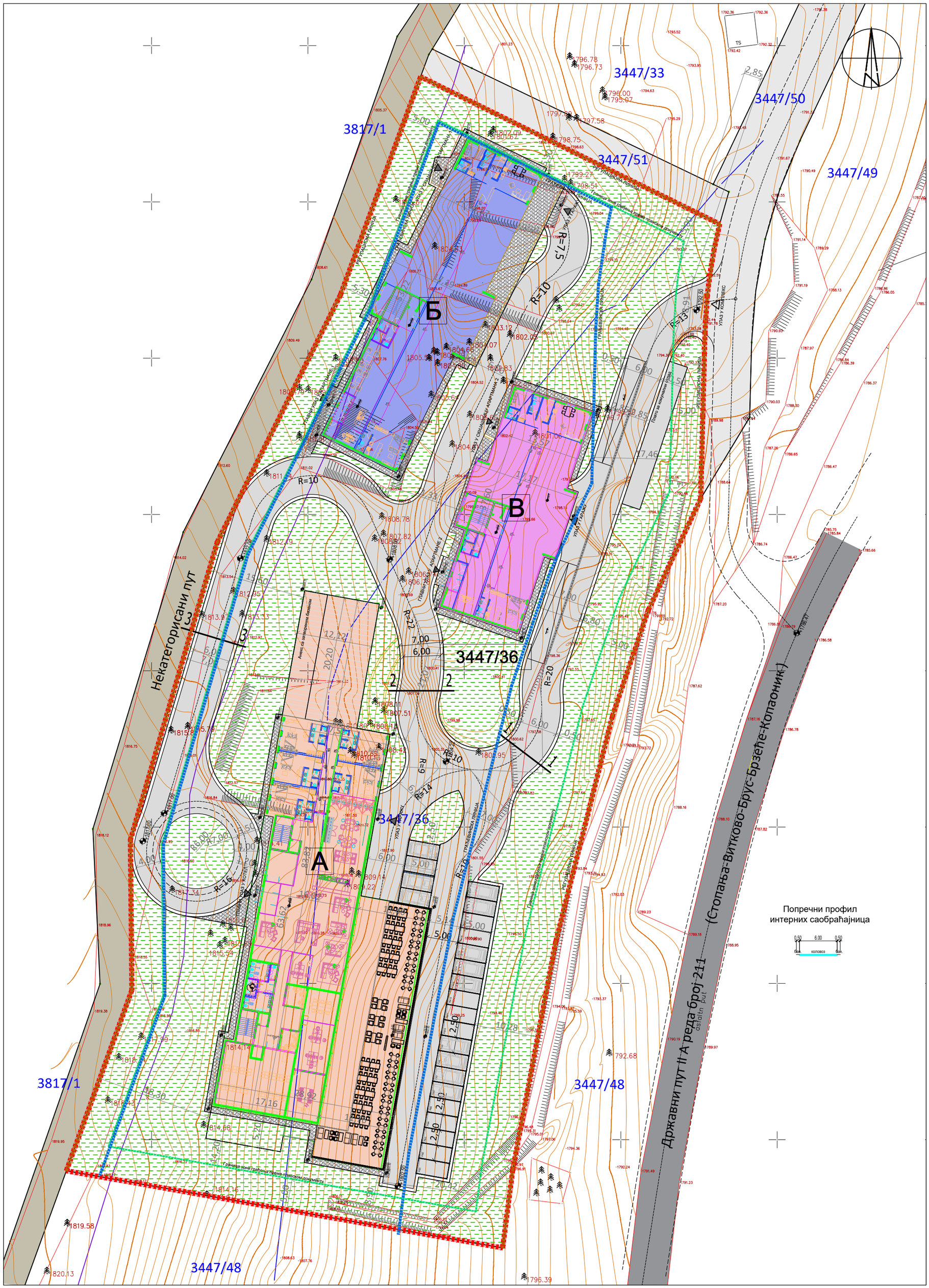
АРХИТЕКТОНСКИ АТЕЉЕ "ТАЛИЋ"
МИРКА САНДИЋА 3/41, БЕОГРАД

0.3

| | | | |
|---|---|---|---|
| БРОЈ ПРОЈЕКТА | УП-07/2025 | ДАТУМ ИЗРАДЕ | СЕПТЕМБАР 2025. |
| НАЗИВ ПРОЈЕКТА | УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу хотелског комплекса "LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" Копаоник на к.п. бр. 3447/36 КО Крива Река, општина Брус | | |
| ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА | Саид Талић, дипл. инж. арх., број лиценце 200 0747 04 | | |
| ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ | ОМОРИКА И ПАРТНЕРИ доо Ул. Љубице Луковић 5, Београд - Звездара | | |
| НАЗИВ ПРИЛОГА | РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ | | |
| БРОЈ ЦРТЕЖА | 0.3 | РАЗМЕРА | 1:500 |

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛСКОГ КОМПЛЕКСА "LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" КОПАОНИК НА К.П. БР. 3447/36 КО КРИВА РЕКА, ОПШТИНА БРУС**




ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 3447/36 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 1796.00 — ПОСТОЈЕЋЕ КОТЕ ТЕРЕНА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ЗОНЕ ГРАЂЕЊА ПРЕМА ПЛАНСОКМ ДОКУМЕНТУ
- А — ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ А - ХОТЕЛ
- Б — ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ Б - АПАРТМАНИ 1
- В — ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ В - АПАРТМАНИ 2
- ПЛАТОИ И ТРОТОАРИ ОКО ОБЈЕКАТА
- СЛОБОДНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ТРАСА ЦЕВОВОДА ВОДЕ ПРЕДВИЂЕНА ЗА ИЗМЕШТАЊЕ
- ПЛАНИРАНИ КОЛСКО-ПЕШАЧКИ УЛАЗ У КОМПЛЕКС
- УЛАЗИ У ОБЈЕКТЕ
- +1800.00 — ПЛАНИРАНЕ КОТЕ ТЕРЕНА
- ПОСТОЈЕЋА ТРАСА ДРЖАВНОГ ПУТА II А РЕДА БР. 211 (Стопања-Витково-Брус-Брзеће-Копаоник)
- ТРАСА ДРЖАВНОГ ПУТА ПРЕМА ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ (ПДР туристичког комплекса "Сребрнац")
- ПАРЦЕЛА НЕКАТЕГОРИСАНОГ ПУТА (к.п. бр. 3817/1)
- ПЛАНИРАНА ТРАСА ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ С4 (ПДР туристичког комплекса "Сребрнац") к.п. бр. 3447/50
- ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ НА ПАРЦЕЛИ

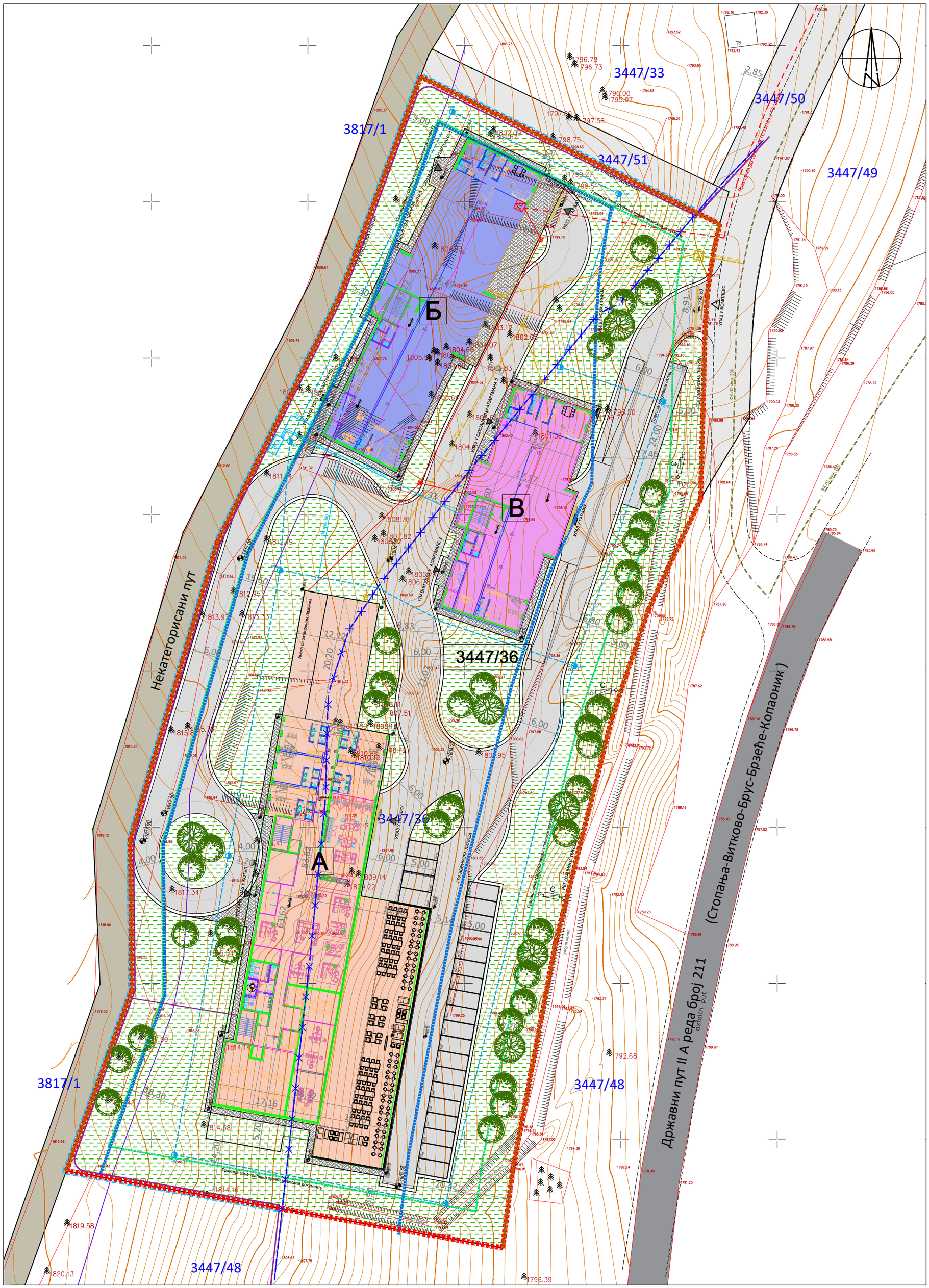
ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Саид М. Талић
дипл. инж. арх.
200 0747 04
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

АРХИТЕКТОНСКИ АТЕЉЕ "ТАЛИЋ"
МИРКА САНДИЋА 3/41, БЕОГРАД

0.4

| | | | |
|---|---|---|---|
| БРОЈ ПРОЈЕКТА | УП-07/2025 | ДАТУМ ИЗРАДЕ | СЕПТЕМБАР 2025. |
| НАЗИВ ПРОЈЕКТА | УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу хотелског комплекса "LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" Копаоник на к.п. бр. 3447/36 КО Крива Река, општина Брус | | |
| ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА | Саид Талић, дипл. инж. арх., број лиценце 200 0747 04 | | |
| ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ | ОМОРИКА И ПАРТНЕРИ доо Ул. Љубице Луковић 5, Београд - Звездара | | |
| НАЗИВ ПРИЛОГА | САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ | | |
| БРОЈ ЦРТЕЖА | 0.4 | РАЗМЕРА | 1:500 |

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
## ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛСКОГ КОМПЛЕКСА "LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" КОПАОНИК НА К.П. БР. 3447/36 КО КРИВА РЕКА, ОПШТИНА БРУС




ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 3447/36 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 1796.00 — ПОСТОЈЕЋЕ КОТЕ ТЕРЕНА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ЗОНЕ ГРАЂЕЊА ПРЕМА ПЛАНСОКМ ДОКУМЕНТУ
- А — ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ А - ХОТЕЛ
- Б — ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ Б - АПАРТМАНИ 1
- В — ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ В - АПАРТМАНИ 2
- ИНТЕРНЕ ПЕШАЧКО-КОЛСКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ И ПЛАТОИ
- ПЛАТОИ И ТРОТОАРИ ОКО ОБЈЕКАТА
- ПЛАНИРАНИ КОЛСКО-ПЕШАЧКИ УЛАЗ У КОМПЛЕКС
- УЛАЗИ У ОБЈЕКТЕ
- +1800.00 — ПЛАНИРАНЕ КОТЕ ТЕРЕНА
- ПОСТОЈЕЋА ТРАСА ДРЖАВНОГ ПУТА II А РЕДА БР. 211 (Стопања-Витково-Брус-Брзеће-Копаоник)
- ПАРЦЕЛА НЕКАТЕГОРИСАНОГ ПУТА
- ФОРМИРАНЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ПРИСТУПНЕ ПУТЕВЕ (у складу са планским документом)
- ТРАСА ЦЕВОВОДА ВОДЕ КОЈА СЕ УКИДА (на к.п. бр. 3447/36)
- ПЛАНИРАНА ТРАСА ИЗМЕШТАЊА ЦЕВОВОДА ВОДЕ
- ДЕО ТРАСЕ ЦЕВОВОДА ВОДЕ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА
- ВО — ПЛАНИРАНО ВОДОМЕРНО ОКНО НА ПАРЦЕЛИ
- ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ ИНТЕРНЕ ВОДОВОДНЕ МРЕЖЕ
- СПОЉНА ХИДРАНТСКА МРЕЖА
- ПРОТИВПОЖАРНИ ХИДРАНТИ
- сфк / спк — ПЛАНИРАНИ ФЕКАЛНИ КОЛЕКТОР ЈАВНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ (Л2)
- ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧНИ КОЛЕКТОР СА ПАРЦЕЛЕ
- ГРО — ПЛАНИРАНО ГЛАВНО РЕВИЗИОНО ОКНО
- ИНТЕРНИ РАЗВОД ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ
- РО — РЕВИЗИОНО ОКНО
- С — СЕПАРАТОР МАСТИ И УЉА
- СЛИВНИК
- СЛИВНА РЕШЕТКА
- ТРАСА ПРИКЉУЧНОГ ДВ 10 kV (ТС 35/10 kV"Јарам" - ТС 10/0,4 kV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA)
- ПЛАНИРАНА ТС 10/ 0.4 kV (у склопу хотелског комплекса)
- ИНТЕРНИ РАЗВОД НН МРЕЖЕ НА ПАРЦЕЛИ
- ЕЛЕТРОЕНЕРГЕТСКИ ШАХТ
- ТРАСА ИЗМЕШТЕНОГ ОПТИЧКОГ ТК КАБЛА
- ПРЕДЛОЖЕНА ТРАСА ПРИВОДНЕ ТК КАНАЛИЗАЦИЈЕ
- ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ
- ЧЕТИНАРСКО И ЛИСТОПАДНО ДРВЕЋЕ

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Саид М. Талић
дипл. инж. арх.
200 0747 04
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

АРХИТЕКТОНСКИ АТЕЉЕ "ТАЛИЋ"

0.5

| | | | |
|---|---|---|---|
| БРОЈ ПРОЈЕКТА | УП-07/2025 | ДАТУМ ИЗРАДЕ | СЕПТЕМБАР 2025. |
| НАЗИВ ПРОЈЕКТА | УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу хотелског комплекса "LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" Копаоник на к.п. бр. 3447/36 КО Крива Река, општина Брус | | |
| ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА | Саид Талић, дипл. инж. арх., број лиценце 200 0747 04 | | |
| ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ | ОМОРИКА И ПАРТНЕРИ доо Ул. Љубице Луковић 5, Београд - Звездара | | |
| НАЗИВ ПРИЛОГА | ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ОЗЕЛЕЊАВАЊА | | |
| БРОЈ ЦРТЕЖА | 0.5 | РАЗМЕРА | 1:500 |

ДОКУМЕНТАЦИЈА

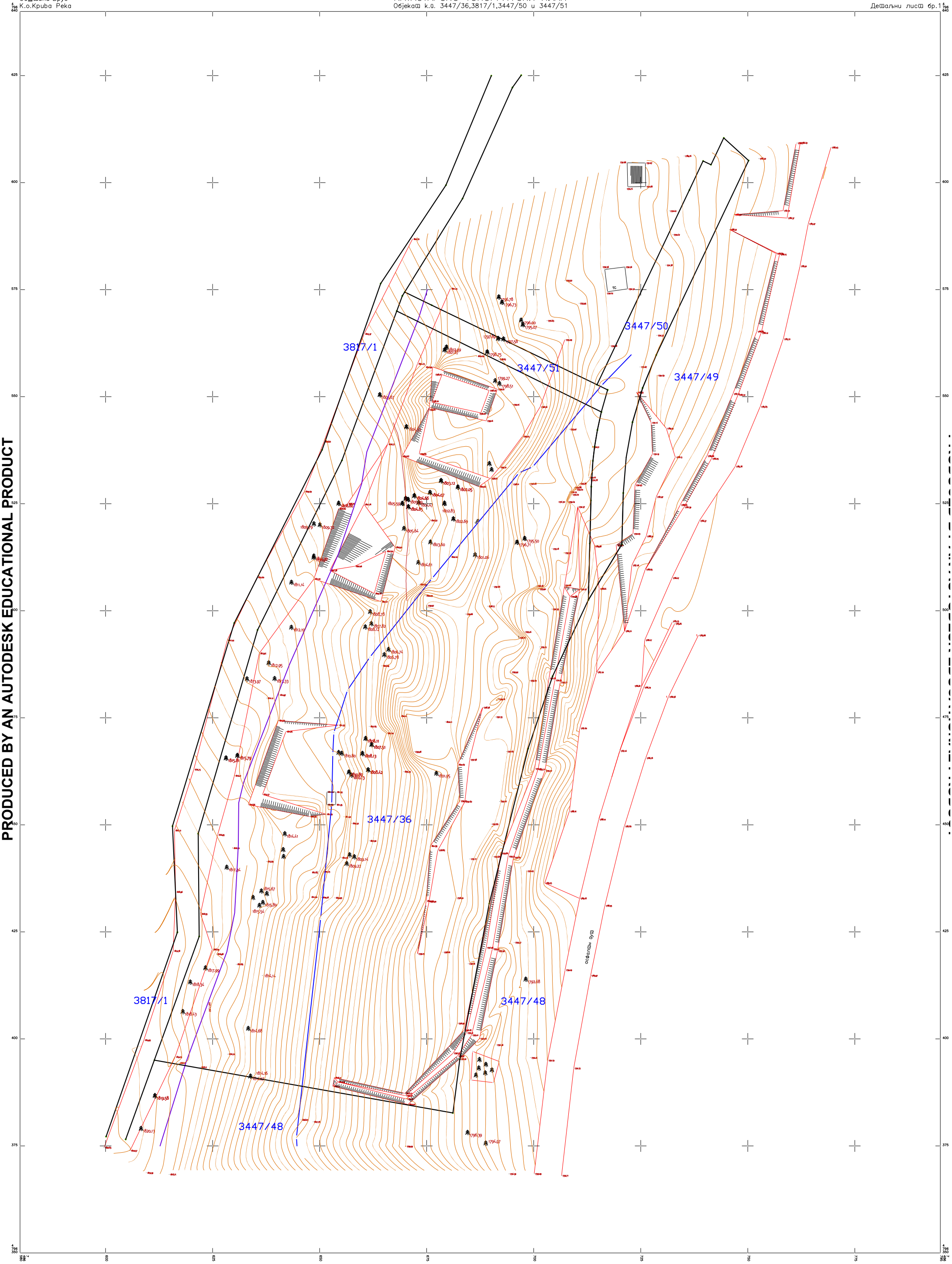
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

Република Србија
Општина Брус
К.о.Крива Река

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
Објекат к.п. 3447/36,3817/1,3447/50 и 3447/51

Детаљни лист бр.1




PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

Брус 24.12.2024

Размера 1:250
e=0,5m

Израдио:
Геодетски биро Survey
З. Кнежевић

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**
**РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД**
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Краљево
Број: 956-306-801/2025

# КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БРУС

Размера: 1:1000

Копија плана водова је верна оригиналу.
Краљево
20.01.2025.године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

**Република Србија**
**АГЕНЦИЈА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ**
**И УРБАНИЗАМ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ**
Број: 000316042 2023 14810 006 000 001
Датум: 28.2.2024.год
Краља Милутина 10а, Београд

Агенција за просторно планирање и урбанизам, поступајући по захтеву „Оморика и партнери“ доо, ул. Љубице Луковић бр. 5, 11000 Београд/Звездара, на основу члана 7. Закона о министарствима („Службени гласник РС”, број 128/20, 116/22, 93/23), члана 53, а у вези са чланом 133. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12 – одлука УС, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон и 9/20, 52/21, 62/23) и Правилником о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС”, број 3/10), у складу са Просторним планом подручја посебне намене Националног Парка „Копаоник“, („Службени гласник РС“, бр. 89/16, 81/23), Службени гласник РС“, бр. 89/16, 81/23); (у даљем тексту „ППППН НП Копаоник“), издаје:

**ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ**
**За предметну катастарску парцелу број 3447/36 све КО Крива Река, општина Брус**

**ПРЕДМЕТНИ ЗАХТЕВ: Захтев за издавање информације о локацији за потребе дефинисања могућности и ограничења изградње на предметној катастарској парцели.**

**ПЛАНИРАНА НАМЕНА:** Предметна катастарска парцела је обухваћена:

- Просторним планом подручја посебне намене Националног Парка „Копаоник“, („Службени гласник РС“, бр. 89/16, 81/23); (у даљем тексту „ППППН НП Копаоник“)
  - у **режиму заштите III степена** Националног парка Копаоник.

Предметна катастарска парцела припада режиму **III степена** заштите природе Националног парка, у примарним туристичким пунктовима. На подручју предметног захтева, у Реферaлним картама ППППН-а нису евидентиране постојеће или планиране трасе скијашких стаза.

**Режим заштите III степена Националног парка Копаоник**

Могућност за задржавање и озакоњење постојећих викенд кућа утврђује се урбанистичким планом за туристички комплекс и део туристичког насеља на подручју Просторног плана у границама Националног парка из дела V. 2.1. овог Просторног плана, односно детаљном разрадом у склопу наредних измена и допуна или израде новог Просторног плана.

Услов за утврђивање могућности за задржавање и озакоњење викенд кућа је њихова пренамена у објекте за туристички смештај.

Катастарске парцеле су обухваћене **зоном са режимом трећег степена заштите**, На подручју Националног парка са режимом заштите III степена успоставља се 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.

У овом режиму омогућава се развој агроеколошке пољопривреде, заштита и унапређење шума, санитарни лов и рекреативни риболов уз еколошки одговорно и одрживо управљање популацијама дивљачи и аутохтоног рибљег фонда, планско уређење и комунално опремање туристичког центра и алпског скијалишта, планска изградња објеката туристичког смештаја (у складу са правилима утврђеним Просторним планом), техничке инфраструктуре, ловачких, шумарских и хидро-техничких објеката, електроенергетске, саобраћајне, водопривредне и телекомуникационе инфраструктуре.

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, што условљава реализацију канализационих система и одговарајућих постројења за пречишћавање отпадних вода, односно, тамо где то није рационално ни изводљиво, изградњу и уређење непропусних септичких јама уз организовање службе која ће се старати о њиховом пражњењу.

**ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:**

За туристичке комплексе примарног ТЦ Копаоник у зони са режимом заштите III степена Националног парка:

- утврђивање обавезе детаљног испитивања микро-природних услова (инжењерско-геолошких, морфометријских, климатских и других), као и еколошке прихватљивости и социо-економске оправданости пре изградње објеката супраструктуре и инфраструктуре туристичких комплекса;
- хотели, туристички апартмани, пансиони и куће за одмор градиће се и реконструисати доминантно за потребе смештаја највиших категорија, на парцелама различите површине, са максималним индексом заузетости од 30%;
- стандард свих смештајних објеката утврђује се са минимално три звездице на основу Правилника о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Службени Гласник РС", број 83/16) са одговарајућим прилозима Правилника;
- спратност објеката туристичког смештаја лимитира се на П+2+3Пк (приземље + 2 спрата + 3 поткровља), са могућим подрумом или сутереном до 1/2 габарита објеката у случају изградње на јаче нагнутом терену;
- објекти у функцији Националног парка (управни, истраживачки и културни са службеним смештајем за истраживаче и запослене) изградиће се на Сувом рудишту и пункту Запланина у објектима са спратношћу до П+1, у етно стилу;
- службени лежаји за 5% запослених у туризму предвидеће се у оквиру туристичког смештаја, а могу да се предвиде и у самосталним објектима;
- објекти јавних служби и сервиса предвидеће се са спратношћу до П+1, са јавним и службеним приступима;
- затворени спортско-рекреативни објекти предвидеће се, по правилу, са спратношћу П+0 (изузетно до П+1) са прописним мерама обезбеђења масовних посета, а мањи пратећи објекти отворених спортско-рекреативних терена биће приземни;
- архитектонски облици свих објеката у комплексима Туристичког центра сачуваће препознатљиви „копаонички" израз, са енергетски рационалним просторима, заштићеним од негативних екстрема високопланинске климе и оптимално отвореним према микро-амбијентима природног предела, са доминантном употребом изворних материјала овог поднебља (дрво и камен);
- паркирање путничких возила и аутобуса обезбедиће се са најмање 50% у гаражама (затвореним и полуотвореним, по правилу укопаним и полуукопаним) и са 50% на отвореним паркинзима.

**СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ:**

Просторни план је плански основ за даљу разраду и спровођење на подручју Националног парка „Копаоник". Просторни планови јединица локалне самоуправе нису плански основ за даљу разраду и спровођење на подручју Националног парка „Копаоник". Даља разрада Просторног плана **радиће се одговарајућим документом просторног и урбанистичког планирања, у складу са законом.**

Просторни План подручја посебне намене Националног парка Копаоник („Службени гласник Републике Србије“, број 89/16, 81/23) представља основ за издавање информације о локацији, локацијске услове, распис јавног конкурса, као и за израду урбанистичких пројеката и основ за формирање грађевинских парцела јавне Намене, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 – др. закон и 9/20, 52/21, 62/23) и Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

**Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.**

ПРИВРЕМЕНИ ДИРЕКТОР

РЕПУБЛИКА СРБИЈА Агенција за просторно планирање и урбанизам Републике Србије БЕОГРАД

мр Ђорђе Милић

Доставити:

- „Оморика и партнери“ доо, ул. Љубице Луковић бр. 5, 11000 Београд/Звездара
- архиви.

**Република Србија**
**Републички геодетски завод**
**Геодетско-катастарски информациони систем**

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 5.6.2025. 9:57:16

# ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| **Подаци о непокретности** | **9ccf9b71-05a4-44dc-8b9a-af9f6a3ca050** |
|---|---|
| **Матични број општине:** | 70343 |
| **Општина:** | БРУС |
| **Матични број катастарске општине:** | 706337 |
| **Катастарска општина:** | КРИВА РЕКА |
| **Датум ажурности:** | 04.06.2025. 14:16 |
| **Служба:** | БРУС |

## 1. Подаци о парцели - А лист

| | |
|---|---|
| **Потес / Улица:** | ЗАВОЈ |
| **Број парцеле:** | 3447/36 |
| **Површина m²:** | 11499 |
| **Број извода (*):** | 883 |

## Подаци о делу парцеле

| | |
|---|---|
| **Број дела:** | 1 |
| **Врста земљишта:** | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| **Култура:** | ПАШЊАК 5. КЛАСЕ |
| **Површина m²:** | 11499 |

## Имаоци права на парцели - Б лист

| | |
|---|---|
| **Назив:** | SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA KOPAONIKDOO БЕОГРАД |
| **Лице уписано са матичним бројем:** | **ДА** |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | 1/1 |

## Терети на парцели - Г лист

| | |
|---|---|
| **Врста терета:** | ЗЕМЉИШТЕ У ЗОНИ НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА |
| **Датум уписа:** | 29.8.2007. |
| **Трајање терета:** | |
| **Опис терета:** | * |
| **Врста терета:** | ХИПОТЕКА |
| **Датум уписа:** | 25.12.2024. |
| **Трајање терета:** | |
| **Опис терета:** | * |

## Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Ранији број листа непокретности.

Јавно комунално предузеће
РАСИНА
Краља Петра Првог 8а, 37220 Брус

ПИБ: 101139329
МБ: 07262957
Текући рачун: 205-12787-42
Телефон: 037/3825-486
Мејл: jkp.rasina@gmail.com
Сајт: www.jkprasina.co.rs

**ТЕСЕРАКТ улица Цвијићева 60/8**

**11000**
**Београд**
**За инвеститора**
**ОМОРИКА И ПАРТНЕРИ д.о.о. Београд**
**Улица Љубице Луковић бр.5 Београд**

**Број:**

**Датум:**

Јавно комунално предузеће
»РАСИНА« са п.о.
Број 765/2025
Датум 27.02. 2025 год.
БРУС

**ПРЕДМЕТ: Достављање података и услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског комплекса ,,LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA,, Копаоник на кат.парц. бр.3447/36 КО Крива Река, општина Брус**

ЈКП Расина у поступку давања података из надлежности о постојећем стању инфраструктуре за израду УП хотелског комплекса ,,LUXURI SKI COMPLEX OMORIKA,, Копаоник на кат. парц. број 3447/36 КО Крива Река, општина Бруса у складу са (Просторним планом подручја посебне намене Националног парка Копаоник ,,Сл.гласник РС,, број 89/2016 и 81/2023) може се изјаснити :

1. ЈКП ,,Расина,, Брус на предметном подручју не поседује и не газдује објектима водовода и канализације. Из тог разлога не можемо Вас условљавати везано за било какво укрштање са нашим инсталацијам. Као ограничења могу бити само важећа планска документа за то подручје . Ово изјашњење не значи да нису изграђене водоводне и канализационе мреже. Напротив има их али нису под управом ЈКП ,,Расина,, Брус.
2. Са аспекта путне инфраструктуре (ЈКП ,,Расина,, је управљач општинских и некатегорисаних путева на територији Општине), на том подручју постоје некатегорисани путеви , за које важе сва општа правила побројана у ПДР туристичког комплекса ,, Сребрнац,,. Битно је узети у обзир и прописе Националног парка који регулишу начине кретања као и градњу инфраструктурних објеката дуж некатегорисаних путева.

Документ припремио:

Јелена Лапчевић

**ДОСТАВИТИ :**

НАСЛОВУ
АРХИВИ ЈКП

**ЈКП „РАСИНА“ БРУС**

Директор
Јелена Радуловић дипл.правник

М.Р.

# Tehnički uslovi

21.07.2020. Naš broj: 0020/20

## Investitor:

OMORIKA KOP, D.O.O., Ribari bb, Brus

## Objekat:

I faza Luxury Ski Complex Omorika, 6 objekata spratnosti Su+P+1+Pk, Po+P+1, Po+Su+Pr+Pk i Pr

## Katastarske parcele:

Kat parcele 3447/36 KO Kriva Reka, Opština Brus,

**Contact Us**

JKP „RASINA" Brus, ul. Kralja Petra I bb

PAK 663005

jkp.rasina@gmail.com

Tel +38137825486

Fax +38137825862

List: 1

Listova: 5

## Za projektovanje instalacija vodovoda

Za predmetne KP ne postoje neki posebni uslovi za projektovanje jer JKP «Rasina» Brus ne gazduje infrastrukturnim objektima na ovom području. Ipak kao javno preduzeće koje je osnovala opština Brus pripadaju nam ili pripasti će nam svi objekti vodovodne i kanalizacione mreže na teritoriji opštine, pa zbog toga dostavljamo bazične uslove koji se primenjuju na našoj teritoriji. Pored njih potrebno je da se projektanti upoznaju sa uslovima iz planskih dokumenata koji regulišu izgradnju na Kopaoniku. Nama je poznato da su u toku radovi na izgradnji vodovodnih i kanalizacionih cevovoda u blizini predmetne parcele ali tačne karakteristike bitne za primenu u ovom objektu nisu nam poznate te prilažemo ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture.

Vodovod se mora trasirati tako:

Da ne ugrožavaju postojeće i planirane objekte, kao i planirane namene korišćenja zemljišta.

Da se poštuju propisi koji se odnose na druge infrastrukturne sisteme i objekte.

Minimalna dubina ukopavanja cevi vodovoda je 0,8m od vrha cevi do kote terena, odnosno tako da cev bude zaštićena od dejstva mraza i saobraćajnog opterećenja.

Minimalni prečnik vodovodne cevi treba da bude Ø100mm (zbog protivpožarne zaštite objekta). Vodovodnu mrežu graditi u prstenastom sistemu, gde je to moguće zbog povoljnijeg hidrauličnog rada sistema.

Po potrebi predvideti postavljanje protivpožarnih hidranata na propisanom rastojanju u svemu prema važećem pravilniku o protiv požarnoj zaštiti. Hidranti treba da budu nadzemni, vidno obeleženi i postavljeni tako da uvek budu pristupačni. Pritisak u mreži ne bi smeo da pređe 7bara zbog mogućih kvarova a ako negde i bude veći predvideti ugradnju regulatora pritiska.

Minimalno rastojanje bliže ivici cevi od temelje objekta je 1,50m. Minimalno dozvoljeno rastojanje pri paralelnom vođenju sa drugim instalacijama iznosi. Međusobno vodovod i kanalizacija 0,40m. Do električnih i telefonskih kablova 0,50m. Tražiti da vodovodne cevi budu iznad kanalizacionih, a ispod električnih kablova pri ukrštanju.

Izbor materijala za izgradnju vodovoda kao i oprema koja se ugrađuje vrši se uz uslove i saglasnost nadležnog Javnog komunalnog preduzeća, i moraju da zadovoljavaju sve propisane standarde i poseduje ateste sertifikacionih kuća koje kontrolišu kvalitet istih.

Pojas zaštete oko glavnih cevovoda iznosi najmanje po 2,5m od spoljne ivice cevi. U pojasu žaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, ni vršenja radnji koje mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cevovoda. Zabranjena je izgradnja objekata i sađenje zasada nad razvodnom mrežom vodovoda. Vlasnik nepokretnosti koja se nalazi ispod, iznad ili pored komunalnih objekata vodovoda ne može obavljati radove koji bi ometali pružanje komunalnih usluga.

Priključenje na javni vodovod vrši se isključivo prema uslovima koje odredi nadležno komunalno preduzeće.

Merač protoka mora biti smešten u posebno izgrađeni šaht ili unutar suvog dela rezervoara i ispunjavati propisane standarde, tehničke normative i norme kvaliteta, a postavlja se na max 2,0m od regulacione linije.

Prilikom gradnje cevovoda i objekata vodovoda strogo se pridržavati propisa o bezbednosti i zdravlju na radu.

# Za projektovanje instalacija kanalizacije

**Površina parcele**

11.499,00 m²

**Bruto površina objekata:**

3788,49m²

**Klasa I namena:**

"V"

121112 – hoteli, moteli, gostionice sa sobama, pansioni ili slične zgrade za noćenje gostiju, s restoranom ili bez njega

127420 - Ostale zgrade, drugde ne klasifikovane

Na ovom području JKP «Rasina» nema objekata kanalizacije koje su u našoj nadležnosti ali Vam u nastavku dostavljamo izvesne smernice kojih se treba pridržavati kao principa izgradnje ovih infrastrukturnih objekata.

Nama je poznato da su u toku radovi na izgradnji vodovodnih i kanalizacionih cevovoda u blizini predmetne parcele ali tačne karakteristike bitne za primenu u ovim objektima nisu nam poznate te prilažemo ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture.

Na priloženoj slici vidi se dokle dosežu trase vodovoda i kanalizacije koji se po izgradnji mogu koristiti sa neophodnom dogradnjom.

**KANALIZACIJA**

Razmatrajući preliminarne urbanističke celine kao parametre koji utiču na planiranje kanalizacione mreže, stručna služba JKP «Rasina» je zaključila da je za optimalno funkcionisanje kanalizacije potrebno usvojiti separacioni sistem i na taj način odvojiti kišni kolektor od kanalisanja sanitarnih otpadnih voda.

Parametri koji su podrazumevani su: veličina naselja koje se kanališe, mogući razvoj naselja, tip kanalizacije koji se ugrađuje, blizina recipijenta, već izgrađena određena infrastruktura, trase planirane kanalizacije i važeći zakon o planiranju i izgradnji.

U ovom području je neophodno primeniti šemu obuhvatne kanalizacije (ili u krajnjem slučaju šemu zonirane kanalizacije) kao najpodesniju za prikupljanje otpadnih voda

Pod šemom kanalizacije podrazumeva se oblik kanalizacione mreže i kanalizacionih objekata unutar urbanog područja za koje se rešava problematika odvodnjavanja. Šema kanalizacije zavisi od reljefa terena, postojećoj i planiranoj urbanoj izgradnji, rešenju saobraćajnica, kao i položaju recipijenta u odnosu na područje koje se analizira, pa je uzimajući sve to u obzir uslovljeno šemom obuhvatne kanalizacije.

Pri projektovanju kanalizacije voditi računa o postojećem kraku i da novoizgrađena kanalizaciona mreža mora da zadovolji potrebne planirane kapacitete do kraja projektnog perioda bez rekonstrukcije mreže. Najmanji prečnici koji trebaju biti korišćeni su DN=160mm za objekte a za ulićnu mrežu DN=250mm.

Minimalna dubina ukopa 80cm, maksimalna brzina proticanja 4m/s proračunat i dobijen na osnovu nagiba cevi a razmak između šahtova nesme biti veći od 30m

Sobzirom na poziciju i reljef grada režim slivanja mora biti u celosti gravitacioni.

Potencijalne opasnosti koje se javljaju pri izgradnji i eksploataciji kanalizacije na koje projektant mora obratiti pažnju su:

1. da je mreža manje propusne moći nego što je potrebno (prevelika ispunjenost cevi bez mogućeg strujanja vazduha, može da dovede do neprijatnih i štetnih mirisa, ali i do mogućeg izlivanja otpadnih voda na teren, što je potencijalni izvor raznih zaraza)
2. da je mreža predimenzionisana (u momentima malih protoka može da dođe do istaložavanja sadržaja u cevima i vremenom do smanjenja propusne moći cevovoda ili njegovog začepljena)
3. da pri izgradnji dođe do oštećenja već postojeće infrastrukture (elektro vodovi, vodovod itd.), najčešće zbog loših informacija o toj infrastrukturi
4. da se priključenjem određenog dela naselja na primarnu kanalizacionu mrežu ne ispunjavaju uslovi za njeno normalno funkcionisanje (trebalo je u matematičkom modelu proveriti rad celog kanalizacionog sistema i mogućnosti za njegovo uklapanje)

Projektom obezbediti nemogućnost prodora atmosferskih voda u kolektor fekalnih voda

Posebnim poglavljem definisati kvalitet industrijskih voda koje mogu biti prihvaćene u fekalnom kolektoru

Treba dobro analizirati varijante rešenja jer je projektovanje deo u kome može da dođe do najveće uštede pri realizaciji kanalizacionog sistema, a dobrim planiranjem pre izgradnje mogu da se otklone mogući problemi u funkcionisanju kanalizacione mreže.

(1) Horizontalna kanalizaciona mreža i kanalizacija izvan objekta sakuplja i odvodi sanitarne otpadne vode, koje dotiču kanalizacijom iz objekata, te ih odvodi do priključka u šahtu javne kanalizacije.

(2) Horizontalna kanalizaciona mreža i kanalizacija izvan objekta (u daljnjem tekstu: sabirna kanalizacija) treba biti tako duboko položena da se može ceo objekat i pripadajuća parcela gravitacijski odvoditi u javnu kanalizaciju, te da se spriječi povrat otpadnih voda iz javne kanalske mreže. Najniža izlivna mesta moraju biti izvedena najmanje 25cm iznad predviđene kote usporene vode.

(3) Sabirna kanalizacija mora biti predviđena i izvedena ispod granice smrzavanja tla i to izvan građevine, (teme kanala mora biti položeno najmanje 80cm u tlu, a u podrumu 20cm). Plićе položene odvodne cevi, izložene opasnosti od smrzavanja treba toplotno izolovati. Ako se predviđa teže opterećenje terena gde je položena kanalizacija, potrebno ju je pravilno zaštititi od mogućih oštećenja. Sabirnu kanalizaciju potrebno je udaljiti od spoljašnjeg zida građevine najmanje 100cm, a prolaz kroz temelje i zidove mora biti vertikalan, te cevi pri prodoru kroz zid nesmeju biti uzidane, već odgovarajuće zaštićene. Maksimalna dubina ukopavanja kolektora kanalizacione mreže je 6m (izuzetno 7m). Minimalna dubina treba da bude takva da cevovod, pored već navedenog bude bezbedan u odnosu na temena opterećenja.

(4) Sabirna kanalizacija mora se po pravilu polagati dublje od vodovodnih instalacija, a ukoliko iz tehnički opravdanih razloga to nije moguće izvesti potrebno je predvidjeti adekvatne mjere zaštite vodovodnih i kanalizacijskih instalacija.

(5) Profil glavnog kanala sabirne kanalizacije ne može biti manji od 160mm. Dimenzionisanje sabirne kanalizacije za preseke ≥ od ∅ 200 mm., treba provesti nanačin da se postigne što veća ispunjenost kanala do 1,0 D, a priključka do 0,8 D, uz upotrebu koeficijenta hrapavosti $k_b$= 1,5, izuzetno za kanale vrlo glatkog zida (cievi od plastičnih masa), vođene u dugim pravcima s manje od dva bočna priključka spoja cevi.

(6) Spajanje kanala manjeg poprečnog preseka u kanale većeg poprečnog preseka treba predvideti i izvesti redukcijskim fazonskim komadima ili kontrolnim šahtom.

(7) Promena smera kanalizacije mora se izvesti kolenom ili kontrolnim šahtom. Spajanje sporednih kanala na sabirnu kanalizaciju izvodi se ograncima s uglom 45º - 60º u smeru odvoda ili u kontrolnim oknima. Promena smera iznad 60º treba se izvesti samo kontrolnim šahtom.

(8) Kontrolni šaht se predviđa i izvodi na pristupačnim mestima, gde postoji opasnost od začepljenja, kao na većoj promeni smera kanala, na mestu priključka sporednih kanala, kod kanalskih stepenica (kaskada), kao i kod dužih ravnih kanala i to u građevini na svakih 15m, a izvan građevine na udaljenosti od najviše 30m.

Kontrolni šaht se mora postavljati i na :

- mestima spoja dva kolektora
- ako se menja pravac kolektora koji sprovodi fekalnu otpadnu vodu na pravcima na rastojanju najviše 160 D(mm)
- pri promeni prečnika kolektora.

U pravcu toka ne sme se ni kod jedne vrste korektora sa prikupljanje i odvođenje otpadnih voda vršiti prelaz sa većeg na manji prečnik kolektora.

Granično reviziono okno izvesti 1,5m unutar regulacione linije i u istom izvršiti kaskadiranje. Priključke iz revizionog okna do kanalizacione mreže izvesti sa padom od 2 – 6 % upravno na ulični kanal isključivo u pravoj liniji bez horizontalnih i vertikalnih lomova. Glavne odvodnike iz objekta gde god je to moguće, po pravoj liniji odvesti iz objekta ka uličnoj kanalizaciji.

Veličina svetlog otvora kontrolnog okna zavisi od dubine polaganja kanalizacione cevi, te kod dubine manje od 80cm iznosi najmanje 50/50cm, a kod dubine 80-120cm iznosi 60/60cm ili ∅ 60cm. Kod većih dubina svijetli dio otvora kontrolnog okna može biti 60/60cm, a u donjem dijelu u visini od najmanje 120cm treba ga proširiti na 60/100cm ili ∅ 80cm, te je potrebno ugraditi penjalice u razmaku od 30cm u svrhu omogućavanja silaska u kontrolno okno. Penjalice se ugrađuju na zid, bočno od glavnog toka vode pomogućnosti na zid gde nema priključenja kanala.

(9) Kontrolna okna se predviđaju i izvode od betona, te ih je potrebno na unutaršnjoj strain zagladiti sa cementnim malterom razmere 1:2, a na dnu predviđene i izvedene kinete u smjeru odvoda ili za to predviđenim fazonskim komadom. Okno mora biti dobro zatvoreno poklopcem od livenog gvožđa najmanje 50/50cm, predviđene čvrstoće koja zavisi od namene površine na kojoj je smješteno. Ako je kontrolno okno smešteno unutar prostora koja služi za boravak ljudi ili za skladištenje namirnica i slično, te ukoliko navedeni prostor nema prirodnu ventilaciju, ono mora imati za to predviđen I poklopac koji onemogućava prodor plinova iz kanalizacije. Pri projektovanju i izvođenju i interne kanalizacije primjenjuju se i montažna (betonska) kontrolna okna, kao i kontrolna okna iz PVC i PE-HD materijala. Navedena kontrolna okna, njihove karakteristike i veličina zavise od predviđenih uslova prema pre navedenim dubinama polaganja interne kanalizacije, te o nameni površine na kojoj se ugrađuju. Primjena i ugradnja takvih okana mora biti određena uslovima i tehničkim uslovima pojedinog njegovog proizvođača, kao i pre navedenih propisa i uslova vodonepropusnosti i čvrstoće.

(10) Pri projektovanju i izvođenju sabirne kanalizacije mora se voditi računa o dopuštenim padovima polaganja. Potrebno je predvideti i izvoditi za pojedine poprečne preseke interne kanalizacije niže navedene normalne padove zbog njezinog samoispiranja, te izbegavanja oštećenja interne kanalizacije kod većih padova. Minimalni pad sme se primeniti samo u slučaju kad za to postoji tehnički stručno opravdana obrazloženja. Padovi za profile veće od 315mm određeni su prema uputstvima za projektovanje i izvođenje javne kanalizacije.

***Pad kanalizacije mora iznositi:***

| PREČNIK CEVI ∅ (mm) | NORMALNI PAD | MINIMALNI PAD | MAKSIMALNI PAD |
|---|---|---|---|
| 50 | 3,5% | 2,5% | 15,0% |
| 75 | 2,5% | 1,5% | 15,0% |
| 110 | 2,0% | 1,2% | 15,0% |
| 125 | 1,5% | 1,0% | 15,0% |
| 160 | 1,0% | 0,8% | 15,0% |
| 200 | 0,8% | 0,6% | 15,0% |

(11) Kada je visinska razlika između kote interne kanalizacije i kote javne kanalizacije tako velika da se ne može svladati dopuštenim maksimalnim padom, potrebno je izvesti kanalsku stepenicu. Ona se predviđa i izvodi u kontrolnom oknu slobodnim padom, ili cijevima koje imaju kontrolne otvore u gornjem kolenu i u donjem ravnom komadu. U prvom slučaju kontrolno okno ima na dnu kinetu, a u drugom slučaju kontrolno okno treba radi mogućnosti nadzora i silaska u njega povećati za debljinu cijevi. U kontrolnom oknu stepenica izvedena slobodnim padom ne sme biti veća od 1,0m.

(12) Voda iz dvorišta, kao i voda s krovova ili iz potpornih zidova neposredno uz pločnik ne sme se uvoditi u kanalizaciju. Kod odvođenja atmosferskih voda s puta i građevina, gde postoji opasnost od naplavljivanja taloga u kanalizaciju, potrebno je ugraditi na udaljenosti 15-30m peskolov sa metalnom rešetkom kao i taložnik za prikupljanje mulja i taloga.

(13) Odvodnja otpadne vode u internu kanalizaciju iz prostorija, u kojima se radi s naftom i njenim derivatima ili drugim lako zapaljivim tečnostima dozvoljeno je samo separatorima navedenih tečnosti koji su projektovani za svaki slučaj posebno, tj. U zavisnosti od derivata o kojem se radi i njegovoj količini. Odvodi iz klanica, mesara, kuhinja restorana moraju imati ugrađene što bliže izlivu separatore masti i krvi, te rešetke za prihvaćanje dlaka i drugih čvrstih otpadaka.

(14) Odvođenje svih zagađenih ili moguće zagađenih otpadnih voda iz objekta, treba provesti preko adekvatnog uređaja za pred tretman otpadnih voda pre priključka na javnu kanalizaciju. Odvođenje voda pravnih lica koje sadrže i tehnološke otpadne vode mora biti izvedena preko kontrolnog i mernog šahta.

(15) Trasa cevovoda treba biti takva da ne ugrožava postojeće i planirane objekte, kao i planirane namene koršćenja zemljišta te da se poštuju propisi koji se odnose na druge infrastrukturne sisteme i objekte. Kolektore za sakupljanje i odvođenje fekalnih otpadnih voda trasirati duž osnovnih saobraćajnica, a vodovod na suprotnoj strani u odnosu na kolektore atmosferskih voda.

(16) Kvalitet otpadnih voda koje se ispuštaju u kanalizacioni sistem mora da odgovara Pravilniku o tehničkim i sanitarnim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u gradsku kanalizaciju.

Kvalitet vode koji se ispušta u recipient mora da odgovara Pravilniku i ne sme da bude kvaliteta nižeg nego u recipientu.

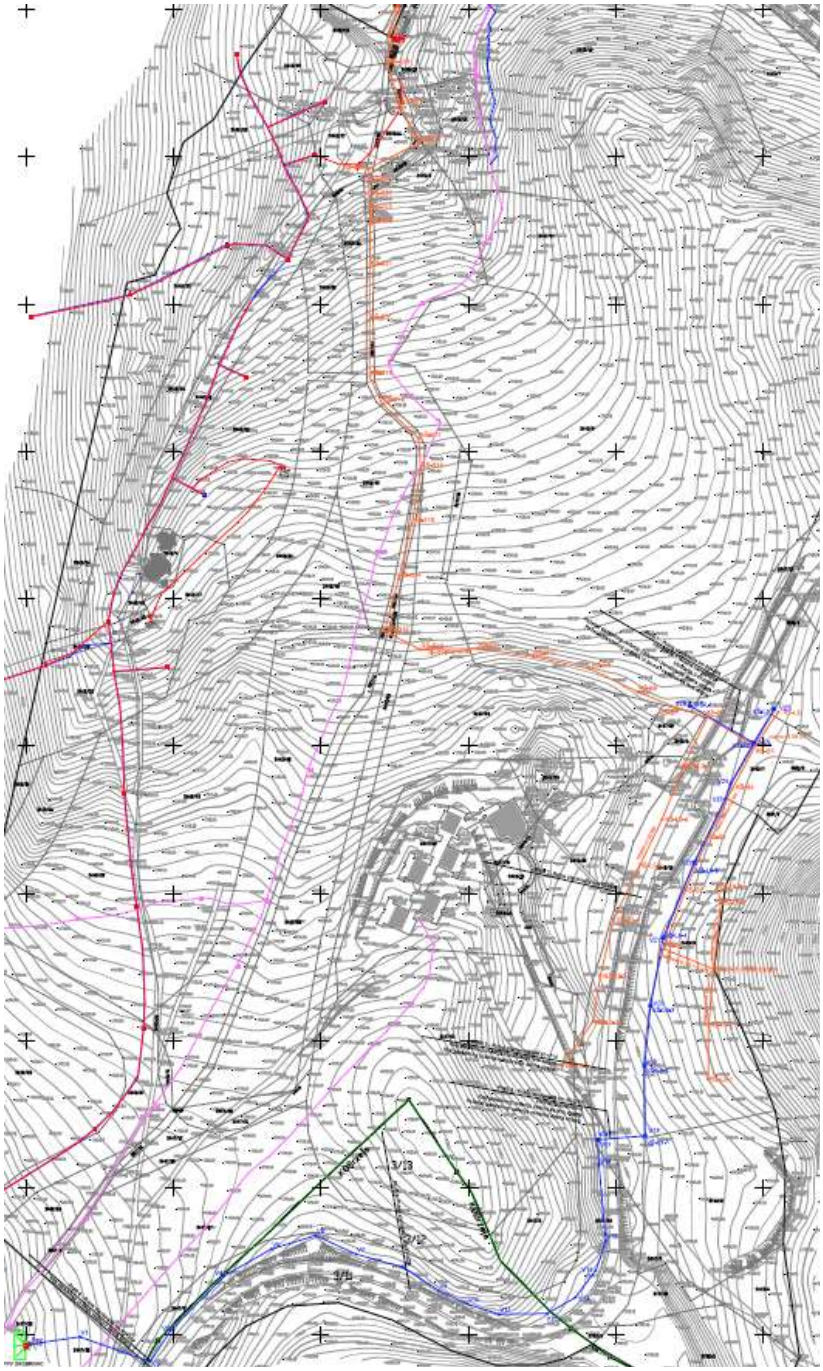
Pri upuštanju industrijskih otpadnih voda u sistem gradske kanalizacije, u koliko je potrebno, pred tretmanom dovesti kvalitet industrijskih otpadnih voda na nivo kvaliteta otpadnih voda iz domaćinstva.

Priključenje garaža, servisa motornih vozila i drugih objekata koji produkuju otpadnu vodu sa sadržajem ulja, masti, naftnih derivata vršiti preko taložnika i separatora ulja i masti.

# Napomena:

- Prilikom izrade projekta za izgradnju navedenog objekta na neophodno je strogo se pridržavati navedenih uslova. Potrebno je da projekat sadrži adekvatne grafičke detalje i opise u vezi svega navedenog.
- Tehnički uslovi se izdaju radi pribavljanja AKT-a o lokacijskim uslovima od nadležnih organa i radi izrade tehničke dokumentacije za izgradu navedenog objekta.
- Protiv ovog rešenja može se uložiti žalba Nadzornom odboru JKP „Rasina" u roku 15 od dana prijema istog.
- Rok važnosti izdatog rešenja je jedna godina.

# Situacija:



Situacija po idejnom rešenju VODOVODNE I KANALIZACIONE MREŽE TURISTIČKOG KOMPLEKSA SREBRNAC NA KOPAONIKU NA VIŠE KP U KO BRZEĆE I KO KRIVA REKA na osnovu kojih je pokrenuta procedura za građevinsku dozvolu; Investitor: Opština Brus, Kralja Petra I 10, 37220 Brus, Projektant: GECO inženjering, Vardarska 14, 11000 Beograd

Plavo: vodovod, Narandžasto: Kanalizacija

JKP "RASINA" BRUS

# УГОВОР

О изградњи водоводне и канализационе инфраструктуре неопходне за прикључење на водоводну и канализациону мрежу објекта _____, у димензија _____Х_____м, спратности _____, на К.П. _____ КО _____.

Закључен дана _____.године између уговарача:

**1. Јавно комунално предузеће „Расина“ Брус, Краља Петра I бб, МБ 07262957, ПИБ 101139329, кога заступа директор Иван Јеличић, дипл. аецц (у даљем тексту: ималац јавних овлашћења) и**
**2. _____ (у даљем тексту: инвеститор)**

Члан 1.

Уговорне стране сагласно истичу да је инвеститор, пред надлежним органом Општинске Управе Општине Брус, покренуо поступак за добијање грађевинске дозволе за изградњу објекта _____ на кат. парцели _____ КО Брус, Општина Брус, те да водоводна и канализациона инфраструктура на коју објекат треба прикључити није изведена.

Члан 2.

Овим уговором, у смислу члана 135 став 10 Закона о планирању и изградњи, уговорне стране желе да регулишу изградњу водоводног и канализационог система неопходног за прикључење наведеног објекта.

Члан 3.

Инвеститор се обавезује:

- Да финансира и изгради прикључни водоводни и канализациони вод.
- Да обезбеди пројектну документацију и пратеће дозволе из претходна два члана.

Члан 4.

ЈКП „Расина“ Брус се обавезује:

- Да објекат, након што се створе технички услови за прикључење и инвеститор, у одговарајућем поступку прибави Решење о одобрењу за прикључење и испуни остале прописане услове, прикључи на водоводну и канализациону мрежу.
- Да о трошку инвеститора обезбеди надзор и изведе све потребне радове са употребом механизације.

Члан 5.

У случају спора надлежан је суд у Брусу.

Члан 6.

Уговор је сачињен у четири примерка од којих по два за сваку уговорну страну.

УГОВАРАЧИ:

За имаоца јавних овлашћења
Иван Јеличић, дипл. аецц

_____

За инвеститора

_____

# Uslovi za projektovanje

JULY 24, 2020 | **VAŠ BROJ:** ROP-MSGI-12897-LOCH-2-HPAP-17/2020, | **NAŠ BROJ: 21/20**

***Инвеститор:***

*ОМОРИКА КОП Д.О.О. РИБАРИ бб БРУС*

***Објекат:***

*I фаза Luxury Ski Complex Omorika, 6 објеката spratnosti Su+P+1+Pk, Po+P+1, Po+Su+Pr+Pk i Pr*

***Катастарске парцеле:***

*3447/36 КО Крива река,*

***Бруто површина:***

*3788,49m²*

***Klasa I namena:***

*B, (ћирилица)*

***Contact Us***

*JKP „RASINA" Brus, ul. Kralja Petra I bb*

*PAK 663005*

*jkp.rasina@gmail.com*

*Tel +38137825486*

*Fax +38137825862*

JKP "RASINA", као ималац јавних овлашћења у Спровођењу обједињене процедуре електронским путем, у поступку по захтеву Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, под бројем ROP-MSGI-12897-LOCH-2-HPAP-17/2020 од 23.07.2020. године, издаје:

**УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ**

1. *Подносиоцу захтева, Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, у име инвеститора ОМОРИКА КОП доо Рибари, ЈКП „РАСИНА", Брус, издаје услове за пројектовање објеката I фаза Luxury Ski Complex Omorika, 6 објеката spratnosti Su+P+1+Pk, Po+P+1, Po+Su+Pr+Pk i Pr, на парцели: 3447/36 КО Крива река који се налазе уз некатегорисани јавни пут на парцели 3817/1 КО Крива река а све према Одлуци о општинским и некатегорисаним путевима на територији општине Брус (Сл. Лист општине Брус број 6 од 13.10.2017. и плана детаљне регулације туристичког комплекса Сребрнац на Копаонику ИНСТИТУТА ЗА АРХИТЕКТУРУИ УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ из новембра 2018. године*

**I. Ови услови могу се користити само за**

- Потребе издавања Локацијских услова предмета градње
- Потребе израде техничке документације за поменуте објекте

**Предметне инсталације могу се планирати и пројектовати поред и испод предметног пута уз испуњење следећих услова:**

**1. Општи услови за постављање предметних инсталација поред и испод (у трупу) предметног пута:**

☐ усагласити трасу предметне инсталације са планираном ширином коловоза са ивичним тракама у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. гласник бр.50/2011) и другим техничким прописима или са планском документацијом;

☐ траса предметне инсталације мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама постављеним поред и испод предметног пута, а на основу извода из катастра подземних инсталација, тј. Прибавити положаје инсталација од комуналних предузећа и надлежних организација за управљање тим инсталацијама и планираних инсталација;

**2. Услови за паралелно вођење предметних инсталација поред општинског пута:**

☐ предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута (изузетно од ивицере конструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза) предметног пута другог реда или у складу са планском документацијом;

☐ на местима где није могуће задовољити услове из претходних ставова, инсталације планирати максимално удаљене од спољне ивице коловоза предметног пута уз саму ивицу катастарске парцеле која припада предметном путу и испројектовати адекватну заштиту трупа предметног пута и тиме не ремети режим одводњавања коловоза;

☐ у зони у којој су објекти изграђени у непосредној близини регулационе линије неопходно је планирати адекватну заштиту темеља предметних објеката;

☐ постављање инсталација по путним објектима планирати качењем носача о конзолу пешачке стазе, који мора бити удаљен од главног носача објекта и конзоле мин. 10 cm ради одводњавања и проветравања, са заштитним поцинкованим лимом радизаштите од падавина;

☐ није дозвољено постављање инсталација анкерисањем на главни носач моста – преднапрегнути носач;

☐ у случајевима да објекат нема конзолу инсталацију планирати бочним качењем за носач

конструкције који мора бити удаљен од главног носача објекта мин. 10 cm ради одводњавања и проветравања, са заштитним поцинкованим лимом радизаштите од падавина;

☐ постављањем инсталација испод моста, несме се угрозити статичка сигурностистог и онемогућити одржавање истог,

**3. Услови за укрштање предметних инсталација са предметним путем:**

☐ предметна инсталација мора бити пројектована испод предметне деонице некатегорисаног пута, у заштитној цеви, дужине најмање (труп пута + земљишни појас са обе стране пута). Неопходно је да се предвиди двострано проширење предметног пута на прописану ширину коловоза са ивичним тракама (Правилник о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавно гпута (Сл. Гласник бр.50/2011), као и други технички прописи или важећи плански документ). Укрштање инсталација са путем пројектовати под углом од 90º уколико техничке могућности дозвољавају. Заштитну цев поставити искључиво механичким подбушивањем трупа пута и земљишног појаса (није дозвољено раскопавање државног пута). Темељне јаме за бушење морају бити удаљене најмање наивицу земљишног појаса, односно минимално 3 м од крајње тачке попречног профила. Пројектована дубина заштитне цеви мора бити минимално 1,50 м од коте коловозне конструкције односно минимално 1,2 м испод дна јарка;

☐ Укрштај предметне инсталације мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама постављеним поред и испод предметног пута, а на основу извода из катастра подземнихи нсталација, тј. Прибавити положаје инсталација од комуналних предузећа и надлежних организација за управљање тим инсталацијама;

☐ У колико се начини штета на наведеним објектима приликом полагања предметне инсталације, инвеститор је дужан да надокнади причињену штету, власницима тих објека такао и овом ЈКП "Расина" као носиоцу права на објекту и управљачу предметног некатегорисаног пута.

☐ Мерни орман за постројења предметне инсталације забрањено је постављати у зони регулационе линије, они могу да се поставе само у заштитном појасу пута.

Техничка документација мора бити пројектована тако да предметна инсталација не угрожава стабилност општинског пута и обезбеђује услове за несметано одвијање саобраћаја на општинском путу, као и да не омета одржавање предметне деонице пута.

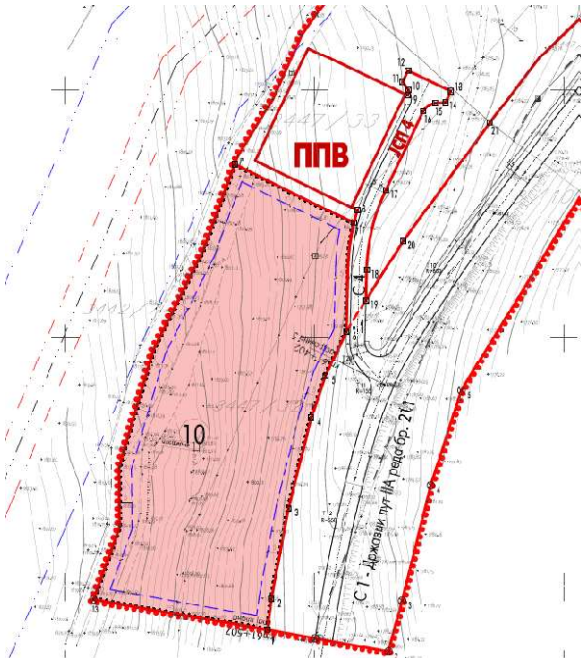
**Техничка документација за изградњу предметних инсталација треба да садржи:**

1. Технички опис којим се дефинише траса инсталације испод предметног општинског пута, са свим својим елементима као и опис технологије извођења радова,
2. Табеларни преглед постављања предметних инсталација испод (у трупу) предметног пута, који мора бити сачињен у складу са подацима наведеним у пројекту и оверен печатом и потписом одговорног пројектанта.
3. Ови услови не производе правно дејство за део локације предметне инсталације, који су у складу са предлогом техничке документације пројектовани на к.п. чији су власници - корисници, друга, физичка и правна лица. Инвеститор се обавезује да реши имовинско правне односе на к.п. са корисницима – власницима за ангажовање дела њиховог земљишта у складу са техничком и осталом документацијом.
4. Техничка документација за изградњу предметних инсталација, мора бити сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС", број 23/15, 77/15 и 96/16).
5. За постављање предметних инсталација, посебним уговором биће регулисано плаћање накнаде за коришћење-закуп дела земљишног појаса предметног пута, у складу са Одлуком о висини накнада за употребу општинског пута
6. Такође је потребно прибавити сагласност за радове од управљача општинским и некатегорисаним путевима

**Напомена:**

**Ови услови имају важност годину дана или до истека важења Локацијских услова / Грађевинске дозволе и могу се користити искључиво у сврху израде техничке документације за изградњу предметних инсталација на катастарским парцелама наведеним у захтеву.**

**Како је поред постојећег некатегорисаног пута, планом детаљне регулације предвиђена изградња јавног пута (који званично није још у нашој надлежности) допуну услова у вези са тим слепим путом црпити из већ поменутог Плана детаљне регулације.**



JKP "RASINA" BRUS

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

Огранак Електродистрибуција Крушевац
Косанчићева 32, 37000 Крушевац
Тел. 037 413 000
Факс. 037 442 195

AAAE6067323343898

а/а
подкласа 21
трајно

ПР-ЕНГ-01.18/02

**Наш број:** 2561200127310/1-2

**Ваш број:**

**Крушевац , 31.03.2025.год.**

**„SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA KOPAONIK DOO BEOGRAD„**
**ул. Булевар Зорана Ђинђића бр. 82**

**11000 Београд**

**ПРЕДМЕТ:** **Услови за израду урбанистичког пројекта за изградњу хотелског комплекса „ LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA. „ Копаоник , на к.п. : 3447/36 КО Крива Река , општина Брус инвеститор „ SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA KOPAONIK DOO BEOGRAD „ , ул. Булевар Зорана Ђинђића бр. 82 , 11000 Београд .**

Поводом Вашег захтева број **2561200-Д0911-127310/1 од 26.03.2025.год .** у којем тражите услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу хотелског комплекса „ LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA. „ Копаоник , на к.п. : 3447/36 КО Крива Река , општина Брус инвеститор „ SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA KOPAONIK DOO BEOGRAD „ , ул. Булевар Зорана Ђинђића бр. 82 , 11000 Београд :

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове :

На датој локацији где се планира ИЗГРАДЊА објекта , хотелског комплекса „ LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA. „ Копаоник , на к.п. : 3447/36 КО Крива Река , општина Брус инвеститор „ SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA KOPAONIK DOO BEOGRAD „ , ул. Булевар Зорана Ђинђића бр. 82 , 11000 Београд , НЕ ПОСТОЈЕ електроенергетски објекти који су власништво „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о.Београд, Огранак ЕД Крушевац али у близини локације где се планира ИЗГРАДЊА пословног објекта хотелског комплекса „ LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA. „ Копаоник , на к.п. : 3447/36 КО Крива Река , општина Брус инвеститор „ SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA KOPAONIK DOO BEOGRAD „ , ул. Булевар Зорана Ђинђића бр. 82 , 11000 Београд , биће изграђена будућа ТС 35/10 kV на парцели 3447/47 КО Крива Река и то :

- ТС 35/10 kV „ Јарам “

За потребе прикључења предметног ОБЈЕКАТА пословног објекта хотелског комплекса „ LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA. „ Копаоник , на к.п. : 3447/36 КО Крива Река , општина Брус инвеститор „ SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA KOPAONIK DOO BEOGRAD „ , ул. Булевар Зорана Ђинђића бр. 82 , 11000 Београд , на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је предвидети и обезбедити коридор и простор ( што подразумева и решавање имовинско правних односа ) за изградњу висконапонског вода 10 kV од будуће ТС 35/10 kV „ Јарам “ , до будућих ТС 10/0,4 kV и изградњу нових ТС 10/0,4 kV , које ће служити за напајање предметног ОБЈЕКАТА пословног објекта хотелског комплекса „ LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA. „ Копаоник , на к.п. : 3447/36 КО Крива Река , општина Брус инвеститор „ SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA KOPAONIK DOO BEOGRAD „ , ул. Булевар Зорана Ђинђића бр. 82 , 11000 Београд , ( што подразумева и решавање имовинско правних односа и добијање свих потребних сагласности за пројектовање и извођење радова ) и обезбедити простор за постављање будуће ТС 10/0,4 kV ( која може бити тима МБТС , зидана ТС , ТС постављена у згради или сличног типа ) и решити имовинско правне односе коридора за изградњу висконапонског вода 10 kV и простора за постављање будуће ТС 10/0,4 kV .



Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

**Ближе услове за пројектовање и прикључење објеката, као и подлоге за израду пројекта за грађевинску дозволу Огранак Електродистрибуција Крушевац ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури**

С поштовањем.

М.П.

Директор огранка

Саша Ћирић дипл. ек.

Доставити :
1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Служби за припрему и надзор инвестиције
4. Архиви



Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12
ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

**Београд, Таковска 2**

**ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 12554 /3 -2025 ДБ**
**ДАТУМ:** 24.01.2025.
**ИНТЕРНИ БРОЈ:**
**БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71**
**ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ**
**Сектор за мрежне операције**
**Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац**
**Краља Петра I 28, Крагујевац**

**LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA**

**Љубице Луковић бр. 5**

**Београд**

**ПРЕДМЕТ:** Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског комплекса Luxury ski complex Omorika Копаоник на КП бр. 3447/36 КО Крива река општина Брус

На захтев Luxury ski complex Omorika из Београда, заведеног у „Телеком Србија“ А.Д. под бројем 12554/1-2025 од 13.01.2025. године, а сходно одредбама Закона о телекомуникацијама ( Сл. гл. РС бр. 44/2010 ), Закона о планирању и изградњи објеката (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - исправка 64/10, одлука УС 24/11, 121/12, 42/13, одлука УС 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14 члан 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем „Сл гласник РС“ бр 113/15 ) дајемо

## ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

### 1. ЗАШТИТА ПОСТОЈЕЋИХ ТК ИНСТАЛАЦИЈА

**У зони извођења грађевинских радова на изградњи објекта на кат. парцели бр. 3447/36 КО Крива река, општина Брус, као и непосредној близини „Телеком Србија“ има изграђену подземну ТК инсталацију.**

1.1 У ров оријентационе дубине 0,6-1,0 м положен је ОК Крива река Јарам

1.2 У исти ров положена је и резервна ПЕ цев ФИ 40 мм.

1.3 У близини положени су и бакарни каблови на дубини 0,6-0,8м

1.4 На прелазима преко путева и саобраћајница постављене су заштитне ПВЦ цеви.

1.5 Сва наведена постојећа ТК инсталација, је геодетски снимљена, те се налази у катастру подземних инсталација у геодетској Управи у Брусу.

1.6 Траса постојеће подземне ТК инсталације у власништву „Телекома Србија оријентационо је дата у графичком прилогу.

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

1.8 Пре почетка извођења радова на изградњи објекта, потребно је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ ( Служба за мрежне операције Краљево – одељење за кабловску приступну мрежу у Рашки - ул. Саватија Милошевића бр 2, Марковић Саша контакт тел. 064 6531755 и одељење за уређаје у транспортној мрежи и оптичку инфраструктуру Краљево, Трг Јована Сарића бр. 8, Ненад Тришовић контакт тел. 0646121788 ), извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова ( помоћу инструмената трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од трасе дефинисаних издатим условима.

1.9 Пројектант односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката ( инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ЕК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација.

1.10 **Заштиту и обезбеђење постојећих** ТК **објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова** и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих ТК објеката и каблова.

1.11 Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити **искључиво ручним путем** без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл).

## 2. ИЗМЕШТАЊЕ ПОСТОЈЕЋИХ ТК ОБЈЕКАТА/КАБЛОВА

2.1 Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих објеката „Телекома Србије", неопходно је да инвеститор објекта за чију се изградњу издају услови, у име Телекома Србија покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи. Телеком Србија ће у својству инвеститора измештања/изградње инфраструктуре електронских комуникација овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун Телекома Србија, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће се регулисати Уговором.

2.2 Извод из Пројекта који садржи свеску са техничким решењем измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србије", предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србије", треба доставити обрађивачу услова ради верификације.

2.3 Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих објеката „Телекома Србије", изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима и претходно издатим условима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту

радова прописана обавеза регулисања имовинскоправних односа, исте и регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србије" пре почетка изградње.

2.4 Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.

2.5 Приликом избора извођача радова на измештању постојећих каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телекома Србија" а.д.

2.6 0бавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих каблова угрожених изградњом, које је „Телеком Србија" а.д. верификовао. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.

2.7 Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих објеката „Телекома Србија", у писаној форми обрати „Телекому Србија" а.д, Служби за планирање и изградњу мреже Крагујевац, одељење за планирање и изградњу мреже Краљево, Трг Јована Сарића бр. 8 ради вршења стручног надзора, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).

2.8 „Телеком Србија" ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу својих објеката. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д.

2.9 По завршетку радова инвеститор/извођач је у обавези да у писаној форми обавести надлежну Службу за планирање и изградњу мреже ( одељење за планирање и изградњу мреже Краљево, Трг Јована Сарића бр. 8 Краљево) да су радови, за које су услови тражени, завршени.

2.10 По завршетку радова на измештању објеката потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног стања објекта и геодетски снимак, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.

2.11 Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење реализације Уговора доставе надлежној Служби за планирање и изградњу мреже потписан Записник

## 3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ПРИСТУПНА МРЕЖА

Ради подземног прикључења наведеног објекта на јавну ТК мрежу „Телекома Србија“, инвеститор је дужан да изврши радове на изградњи ТК инфраструктуре.

3.1. У објекту који тек треба да се гради потребно је у приземљу на улазу или некој другој просторији која је намењена да буде техничка или на неком другом приступачном месту поставити један РЕК орман.

3.2. Од ормана у наведеном објекту до ивице ваше кат. парцеле у ров минималне дубине 0,8м поставити две ПЕ цеви Ø40 како би се када се стекну услови објекат прикључио на ТК мрежу Телекома и избегла оштећења услед накнадног раскопавања.

3.3. На прелазима поставити заштитне ПВЦ цеви Ø110

3.4. При приближавању и паралелном вођењу или укрштању трасе кабла и ПЕ и ПВЦ цеви са подземним објектима придржавати се минималних растојања датих у табели:

| Врста подземног објекта | Паралелно вођење или приближавање ( м ) | Укрштање ( м ) |
|---|---|---|
| Енергетски кабал до 10 KV | 0,5 | 0,5 |
| Енергетски кабал преко 10 KV | 1,0 | 0,5 |
| Цевовод одводне канализације | 0,5 | 0,5 |
| Водоводне цеви | 0,6 | 0,5 |
| Цевоводи централног грејања | 0,5 | 0,8 |
| Од блокова ТТ канализације | 0,5 | 0,2 |

Растојања наведена у овој табели служе као минимална растојања каблова од других објеката и не смеју бити прекорачена.

Уколико не могу да се одрже ова растојања предузимају се посебне мере за допунску механичку и термичку заштиту.

Забрањено је полагање у земљу телекомуникационог и електроенергетских каблова у поретку један поред другог. Ако се удаљеност дата у предходној табели не може одржати на тим местима електроенергетске каблове треба поставити у гвоздене цеви, а ТК каблове у бетонске блокове, ПВЦ или ПЕ цеви.

Ако се телекомуникациони и електроенергетски каблови укрштају , угао по правилу треба да буде 90°, али несме бити мањи од 45°. Вертикална удаљеност на месту укрштања између најближег ТК и електроенергетског кабла мора да износи 30 цм за електроенергетске каблове до 250В према земљи, а 50 цм за ЕЕ каблове напона преко 250В. Ако се вертикална удаљеност не може одржати каблове на месту укрштања треба поставити у заштитне цеви дужине 2-3м. И у овом случају вертикална удаљеност несме бити мања од 30 цм.

## 4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ У ОБЈЕКТУ

**- Инсталација у објекту реализована ДСЛ кабловима-**

4.1 Поставити 1 (један) рек орман за прикључење на телефонску мрежу и за широкопојасне услуге. Орман поставити у приземљу на улазу и на приступачном месту.

4.2 Каблове за инсталацију полагати у инсталационе цеви у зиду пречника 29мм или техничке каналице уколико су пројектом предвиђене.

4.3 Наша препорука је класично структурно каблирање објекта, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова не пређе 90m (не рачунајући печ каблове) У складу са тим, у објектима планирати просторе за реализацију помоћних концентрација, а у сваком од њих обезбедити завршавање свих припадајућих унутрашњих инсталација. Такође, у сваком од ових простора обезбедити адекватно непрекидно напајање, уземљење и вентилацију, у складу са захтевима наведеним за простор главне концентрације. Омогућити пролаз каблова од ових помоћних простора до главног простора за смештај опреме у објекту, техничким каналима или кроз цеви у зиду. Уколико се за повезивање главне и помоћних концентрација предвиђа коришћење оптичких каблова, планирати полагање оптичких каблова са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D или G.657.A стандарду. Каблови морају бити предвиђени за полагање у затвореном простору, са омотачем од LSHF материјала *(Low Smoke Halogen Free).* Приликом полагања каблова водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерве кабла (У броју слободних влакана и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама. Предвидети резерве каблова и у главној просторији.

4.4 Паралелно са телеф. инсталацијом урадити инсталацију *празним* успонским цевима пречника 29 мм или 32 мм и хоризонталним цевима пречника 16мм

4.5 Ормане треба *уземљити* применом посебног уземљивача максималног отпора

уземљења <30Ω у односу на громобранско и ЕЕ уземљење.

**- Инсталација у објекту реализована оптичким кабловима--**

4.6 Као последица захтева које стамбено-пословни објекти постављају у погледу ефикасности, управљивости и надзора интерних система различитих намена, као и захтева у погледу комплексних широкопојасних услуга, стратешко опредељење предузећа „Телеком Србија" а.д. (у даљем тексту „Телеком") је да се предметни објекат, по договору са инвеститором, повеже на тк мрежу Телекома FTTH решењем.

4.7 У овом случају подразумева се полагање оптичког приводног кабла до објекта и инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта. С тим у вези потребно је обезбедити простор за смештај телекомуникационе опреме предузећа „Телеком Србија" а.д. у близини концентрације тк инсталације, по могућству у техничкој просторији, у приземљу/сутерену објекта, на сувом и приступачном месту. Уколико је непходно, просторију опремити засебним напајањем са ЕД преко ГРО, као и уземљењем и вентилацијом. По обезбеђивању простора, инвеститор је у обавези да исто писмено потврди и достави позицију простора у објекту.

4.8 За реализацију GPON технологије у топологији FTTH (Fiber To The Home) потребно је положити приводни оптички кабл и изградити оптичку инсталацију до сваког стана (стамбено/пословне јединице) и локала.

4.9 Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

4.10 Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објеката планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објеката предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваког стана, локала или пословног простора.

4.11 Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T 0.657.A стандарду, са омотачем од LSZH/LSHF материјала (Low Smoke Zero Halogen/Low Smoke Halogen Free). Овај кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику (ODF) или ОДО орману. За потребе Телекома до сваке стамбено-пословне јединице потребно је обезбедити једно оптичко влакно. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и обавезно предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи као и на месту увода.

4.12 С обзиром да у овом тренутку нису познате детаљне потребе за сервисима у предметном објекту, овим условима су дате смернице за реализацију унутрашње ТК инфраструктуре која решава перспективне потребе будућих корисника.

4.13 Потребно је предвидети успонску цев капацитета Ø4Omm или Ø5Omm од условљене просторије до подрума (заједничке етаже) објекта.

4.14 Наведени радови су обавеза инвеститора уколико се уговором између заинтресованих страна не утврди другачије. Обавеза Телекома је да изврши прикључење предметног објекта на ЕКМ (Електронску Комуникациону Мрежу).

4.15 Изградња унутрашњих инсталација ЕКМ је обавеза инвеститора, осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома.

4.16 Унутар станова/локала планирати F/UTP каблове категорије минимум 5е. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника

до ММЦ (мултимедијални центар) не пређе 90m. ММЦ у стану представља тачку где ће бити позиционирана пасивна (модули за завршавање UTP каблова) и активна опрема (модем, рутер, ONT) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове унутар станова/локала, односно деградације WiFi функционалности, позиција ММЦ-а буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ONT) и уређаја корисника (мобилни телефон, лап топ, таблет,...). У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V.

4.17 За потребе полагања приводног оптичког тк кабла, потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем приводне тк канализације. Од постојећег тк окна положити тк канализацију минималног капацитета 1xØ50mm до подрума објекта. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø50mm полупречник кривине треба да износи P>5m ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана.

4.18 Изградња приводног оптичког кабла обавеза је Предузећа „Телеком Србија" а.д. Повезивање приводног тк кабла са постојећом ЕКМ врши искључиво Предузеће „Телеком Србија" а.д.

## 5. ОПШТИ УСЛОВИ

5.1 **Приликом извођења радова на изградњи предметног објекта, условљене приводне тк канализације и објеката комуналне инфраструктуре за предметни објекат, с посебном пажњом водити рачуна да не дође до оштећења постојећих тк капацитета. Уколико до оштећења ипак дође, инвеститор - извођач је у обавези да квар отклони и сноси трошкове по свим основама. Такође, грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање тк саобраћаја, као и приступ тк објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција**.

5.2 Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упуствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија" а.д. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Предузећа „Телеком Србија" а.д

5.3 Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних тк објеката. У складу са важећим правилником, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске тк канализације, осим на местима укрштања.

5.4 Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта и приводне тк канализације, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

5.5 Важност обновљених услова је годину дана од дана издавања обновљених локацијских услова. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих.

5.6 Пре почетка радова на изградњи ТК канализације у обавези сте да писмено

известите Службу за планирање и изградњу мреже у чијој надлежности се налази зона планиране изградње ради вршења стручног надзора.

5.7 Приликом избора извођача, ангажовати лиценциране извођаче који су регистровани за обављање делатности из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.

5.8 По завршетку радова на изградњи ТК канализације потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова.

5.9 Инвеститор може да изврши пренос приводне ТК канализације у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија" а.д., при чему би преузели обавезу одржавања исте и гарантовали непрекидност сервиса.

5.10 У том случају инвеститор уз захтев за формирање комисије за квалитетни и технички пријем треба да достави: копију важећих услова, грађевинску дозволу, документацију изведеног стања у складу са упутством Предузећа „Телеком Србија" а.д. за пријем документације изведеног стања и елаборат о геодетском снимању (1 примерак на папиру и електронском облику на CD-у у софтверском алату TeleCAD-GIS или као цртеж у .dwg формату), као и потврду РГЗ-а да је елаборат прихваћен, обрачун укупних издатака на изградњи ТК канализације (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа „Телеком Србија" а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа „Телеком Србија" а.д. Рад комисије се не наплаћује.

5.11 Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно члану 160 Закона о планирању и изградњи (објављеног у Службеном гласнику РС бр. 72/2009,81/2009-исправљен, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС, 50/2013 одлука УС, 98/2013 одлука УС, 132/2014 И 145/2014).

5.12 Дати услови и сагласност се односе само на израду тк инсталације, тк концентрације и приводне тк канализације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Предузећа „Телеком Србија" а.д., потребно је да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на тк мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

Важност ових услова је **две (2) године** од дана издавања.

С поштовањем,

**ШЕФ СЛУЖБЕ**

А. Сенић

**Александар Сенић, дипл.инж.**

**Прилог:** Ситуациони цртеж са оријентационо уцртаном постојећом подземном ТК инсталацијом „Телекома Србије“ и предлогом трасе за новопројектовану ТК инсталацију

copyright © РГЗ_геоСрбија

ПОСЛОВНА ТАЈНА/*Интерно*

# ЗАПИСНИК О ИЗВРШЕНИМ РАДОВИМА

**Предмет записника:** Измештање оптичког кабла који је у власништву „Телеком Србија" а.д., на катастарској парцели бр. 3447/36 КО Крива Река, на територији општине Брус

Сходно издатим техничким условима од стране „Телеком Србија" а.д. број 213908/3-2020 од 11.08.2020. године, споразуму о пословној сарадњи при измештању телекомуникационе инфраструктуре због изградње туристичког комплекса бр.176/2021 од 29.10.2021. године као и решењу о грађевинској дозволи Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре бр. ROPMSGI-10867-CPI-5/2022; 351-02-03040/2022-07 и ROP-MSGI-10867-CPI-4/2022; 351-02-03039/2022-07 од 24.10.2022. године

**КОНСТАТУЈЕ СЕ** да су радови на измештању оптичког кабла из предмета записника извршени у складу са Законом и горе наведеном документацијом, од стране лиценциране фирме за извођење предметних радова „Телекомуникација" д.о.о. Краља Петра I Блаце.

ПРИМОПРЕДАЈУ РАДОВА ИЗВРШИЛИ:

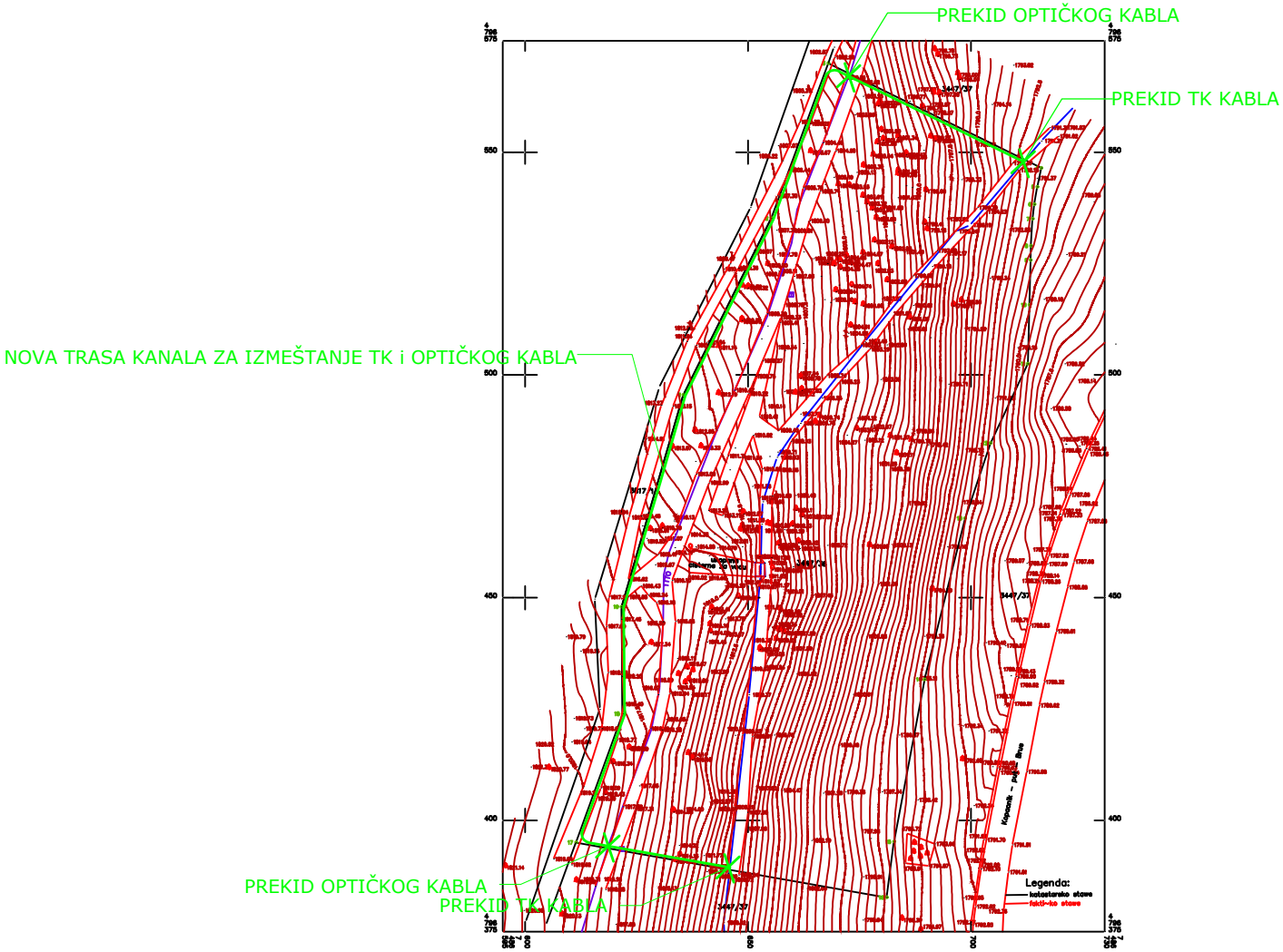
Извођач радова

„Телекомуникација" д.о.о.

Власник оптичког кабла

„Телеком Србија" а.д.

Датум: 16.01.2023. године


PREKID OPTIČKOG KABLA
PREKID TK KABLA
NOVA TRASA KANALA ZA IZMEŠTANJE TK i OPTIČKOG KABLA
PREKID OPTIČKOG KABLA
PREKID TK KABLA
Legenda:
katastarsko stawe
fakti-ko stawe

СРБИЈАГАС

**Сектор за развој**

**„ОМОРИКА И ПАРТНЕРИ“ ДОО Београд**
**Студио ТЕСЕРАКТ**
**Ул. Цвијићева бр. 60/8**
**11120 Београд 35**
**ПАК136106**

Ваш број:
Наш број: 06-07-11/96/1
Датум: -5. 02. 2025

**РН 66/25**

**Предмет: Услови за израду урбанистичко-техничке документације и одобрење са условима за извођење радова у заштитном појасу гасовода, у циљу израде Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског комплекса „LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA“ Копаоник, на к.п. бр. 3447/36 КО Крива Река, општина Брус**

Поштовани,

Поводом захтева бр. 06-07-11/96 од 14.01.2025.год., за издавање услова за израду урбанистичко-техничке документације и одобрења са условима за извођење радова у заштитном појасу гасовода, у циљу израде Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског комплекса „LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA“ Копаоник, на к.п. бр. 3447/36 КО Крива Река, општина Брус, обавештавамо Вас да је на предметном простору изграђен:

- транспортни гасовод од челичних цеви РГ09-04/2 Александровац – Копаоник – Нови Пазар – Тутин, максималног радног притиска (МОР) 50 bar – преко к.п. бр. 3442/7 КО Крива Река,

што је приказано на ситуацији приложеној уз овај допис.

Траса гасовода дата у прилогу је информативног карактера, за израду документације и извођење радова користити званичне и ажурне податке о висинском и ситуационом положају изведених инсталација ЈП "Србијагас" из надлежног катастра подземних водова. Због могућег одступања података из катастра подземних водова од стања на терену, при извођењу радова неопходно је извршити пробне ископе ("шлицовања") ради утврђивања тачног положаја гасовода.

При изради пројектно – техничке документације и изградњи објеката који су предмет ових услова потребно је поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација у складу са:

- Правилником о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar (Сл. Гласник РС, бр. 37/2013, мај 2013.год.),
- Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar ("Сл. гласник РС", бр. 086/2015)
- и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката (датим у наставку текста).

11070 Нови Београд , Аутопут бр.11, Тел. 011/2672 033 Факс. 011/712 9250

**Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:**

**1. Транспортни гасоводи од челичних цеви МОР 50 bar**

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

Ширина експлоатационог појаса гасовода за пречник 150 < DN ≤ 500 mm износи 12 m (6 m са обе стране осе гасовода) и у овом појасу је забрањено градити све објекте који нису у функцији гасовода. У овом појасу је забрањено изводити радове и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштења силиране хране и тешко-транспортујућих материјала, као и постављање ограде са темељом и сл.) изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 метара без писменог одобрења оператора транспортног система. У експлоатационом појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

Забрањено је градити објекте намењене за становање или боравак људи, на растојањима мањим од 30 m.

Минимално потребно растојање при укрштању подземних линијских инфраструктурних објеката са гасоводом је 0,5 m.

Минимална растојања од путева, железничких колосека, подземних линијских инфраструктурних објеката и регулисаних водотокова или канала је предвидети у складу са чланом 19. Правилника о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar:

| | ПРИТИСАК 16 ДО 55 bar (m) | | | | ПРИТИСАК ВЕЋИ ОД 55 bar (m) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | DN ≤150 | 150 < DN ≤ 500 | 500 < DN ≤1000 | DN > 1000 | DN ≤150 | 150 < DN ≤ 500 | 500 < DN ≤1000 | DN > 1000 |
| Некатегорисани путеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса) | 1 | 2 | 3 | 5 | 1 | 3 | 3 | 5 |
| Општински путеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса) | 5 | 5 | 5 | 5 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| Државни путеви II реда (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса) | 5 | 5 | 7 | 10 | 5 | 10 | 10 | 15 |
| Државни путеви I реда, осим аутопутева (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса) | 10 | 10 | 15 | 15 | 10 | 15 | 25 | 50 |
| Државни путеви I реда - аутопутеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса) | 20 | 20 | 25 | 25 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Железнички колосеци (рачунајући од спољне ивице пружног појаса) | 15 | 15 | 15 | 15 | 50 | 50 | 50 | 50 |

11070 Нови Београд , Аутопут бр.11, Тел. 011/2672 033 Факс. 011/712 9250

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Подземни линијски инфраструктурни објекти (рачунајући од спољне ивице објекта) | 0,5 | 1 | 3 | 5 | 3 | 5 | 10 | 15 |
| Регулисан водоток или канал (рачунајући од брањене ножице насипа) | 10 | 10 | 10 | 10 | 25 | 25 | 25 | 25 |

Минимална растојања надземне електро мреже и стубова далековода од подземних гасовода су:

| | паралелно вођење (m) | при укрштању (m) |
|---|---|---|
| ≤ 20 kV | 10 | 5 |
| 20 kV < U ≤ 35 kV | 15 | 5 |
| 35 kV < U ≤ 110 kV | 20 | 10 |
| 110 kV < U ≤ 220 kV | 25 | 10 |
| 220 kV < U ≤ 440 kV | 30 | 15 |

Минимално растојање из става 1. овог члана се рачуна од темеља стуба далековода и уземљивача.

Стубови далековода не могу се постављати у експлоатационом појасу гасовода.

На укрштању гасовода са путевима угао осе гасовода према путу мора износити између 60° и 90°.

Минимална дубина укопавања гасовода, мерена од горње ивице цеви, је 0,8 m за класу локације I, 1,0 m за класу локације II, III i IV, а код укрштања са путевима је 1,35 m до горње коте коловозне конструкције пута.

**2. Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:**

1. У појасу ширине по 5 m са сваке стране, рачунајући од осе транспортног гасовода максималног радног притиска 50 bar, на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. Уколико се Пројектант одлучи за други начин ископа на овим локацијама, потребно је предвидети посебне мере заштите које се морају образложити како би се доказало да њихова примена обезебеђује исти ниво безбедности за лица која обављају радова, као и за гасовод, као ручни ископ.
2. У појасу ширине по 3 m са сваке стране, рачунајући од осе дистрибутивног гасовода максималног радног притиска 16 bar и 4 bar, на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "Србијагас" на терену.
3. Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви, оштећена изолациона трака се мора заменити новом. Замену обавезно изводе радници ЈП "Србијагас" о трошку инвеститора, а по достављању благовременог обавештења.

11070 Нови Београд , Аутопут бр.11, Тел. 011/2672 033 Факс. 011/712 9250

4. Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "Србијагас" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
5. У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
6. Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
7. Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
8. У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвовољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
9. Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне самозапаљењу.
10. Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијагас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.

Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.

**Технички услови за прикључење на дистрибутивни систем ЈП "Србијагас"-а:**

Инвеститор се изјаснио у захтеву, да је заинтересован за прикључење планираног објекта на дистрибутивни гасовод.

Предлажемо да се за додатне податке и услове везане за гасне инсталације, обратите и Компанији „BOSS Construction“, Стари Трстеник – 37240 Трстеник, која врши дистрибуцију гаса на максималном радном притиску (МОР) 4 bar, на предметном подручју.

Рок важности овог документа је две године од дана издавања.

С поштовањем,

**Прилог:** као у тексту

**СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ**
**ДИРЕКТОР**

---
Владимир Ликић, дипл.инж.маш.

**Копије:**
- Сектору за Развој
- Архиви

11070 Нови Београд , Аутопут бр.11, Тел. 011/2672 033 Факс. 011/712 9250

СРБИЈАГАС
НОВИ САД

JAVNO PREDUZEĆE SRBIJAGAS
ORGANIZACIONI DEO BEOGRAD
SEKTOR ZA RAZVOJ
SLUŽBA ZA STRATEŠKI RAZVOJ

***LEGENDA:***

*Transportni gasovod od celicnih cevi MOP 50bar*

***OBRADA: Nikola Cukanovic struk.inz.geodez.***

***DATUM:*** *24.01.2025. g.*

*RAZMERA: 1:2500*

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
# "НАЦИОНАЛНИ ПАРК КОПАОНИК"

36354 Копаоник
ТЕЛ : 036 5471-011, 5471-229; 036 737-703
ФАКС : 036 5471-098; 036 737-703
E.Mail : nacparkkop@mts.rs
Шифра делатности: 9104 МБ: 07359721 ПИБ: 101274525
Рачун: 205-14187-13, 160-104936-33

Број 584/25
На Копаонику дана 04. 04. 2025. год.

СТУДИО ТЕСАРАКТ

Цвијићева 60/8
11000 Београд -Палилула

**Предмет:Одговор на захтев број 25/25 од 13.01.2025. год**

Јавно предузеће „Национални парк Копаоник" са потпуном одговорношћу, Копаоник Вам на основу Захтева бр.05/25 од 13.01.2025. године и достављене текстуалне и графичке документације а у вези услова израде Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског комплекса „LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA " на кат.парцели број 3447/36 у КО Крива река Вам доставља следећи одговор и информације:

- Осим услова и захтева који су дефинисани Прасторним планом подручја посебне намене Националног парка Копаоник као и повезане легислатите из области заштите природе односно Закона о заштити природе и Закона о Националним парковима ово Јавно предузеће нема посебних услова за израду горе наведеног Урбанистичког пројекта;

- Обухват за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса апарт хотела на кат.парцели број 3447/36 у КО Крива река се налази у трећем степену режима заштите овог заштићеног подручја.

**Директор**
**Миловановић др Бојан**

СКИЈАЛИШТА СРБИЈЕ
SKI RESORTS OF SERBIA

ЈП Скијалишта Србије
Милутина Миланковића 9
11070 Нови Београд, ПФ 29

тел.: +381 11 311 79 01
тел.: +381 11 311 79 02
факс: +381 11 311 90 30

**ОМОРИКА И ПАРТНЕРИ д.о.о. Београд**

**Студио ТЕСЕРАКТ**
Улица Цвијићева 60/8,
11000 Београд

Јавно предузеће „СКИЈАЛИШТА СРБИЈЕ"
07 Бр. 57
20-01-2025 200 год.
БЕОГРАД, ул. Милутина Миланковића 9

**Предмет**: Одговор на захтев за издавање Услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског комплекса „LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" Копаоник, на катастарској парцели 3447/36 КО Крива река, на територији општине Брус

Поштовани,

ЈП „Скијалишта Србије" је добило захтев за издавање услова, број 19/25 од 13.01.2025. године, који се односи на издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског комплекса „LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" Копаоник, на катастарској парцели 3447/36 КО Крива река, на територији општине Брус. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је Просторни план подручја посебне намене Националног парка Копаоник.

На основу достављене документације може се констатовати да је предметна катастарска парцела у непосредној близини постојећег јавног скијалишта, тј. у широј зони скијалишта, али на довољној удаљености да планирана изградња не ремети функционисање скијалишта.

У складу са овлашћењима, обавештавамо вас да у погледу основне делатности имаоца јавних овлашћења, која се односи на уређење, опремање, коришћење и управљање јавним скијалиштем и утврђивање простора погодних за уређење скијалишта као делатности од општег интереса, ЈП „Скијалишта Србије" нема посебне услове по предметном захтеву.

Контакт особа, испред ЈП „Скијалишта Србије", је Ана Антонијевић, број телефона 060/6310817, мејл адреса ana.antonijevic@skijalistasrbije.rs.

С поштовањем,

ЈП СКИЈАЛИШТА СРБИЈЕ

**Дејан Ђика**
директор

Доставити:
- наслову
- Сектору за техничке послове

**Република Србија**
**МИНИСТАРСТВО**
**ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**
Број: 000144782 2025 14850 004 001 501 100
Датум: 26.2.2025. године
Немањина 22-26
Београд

На основу члана 9. став 8. Закона о заштити природе („Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10, 91/10 - исправка, 14/16, 95/18-др. закон и 71/21), Закона о националним парковима („Службени гланик РС" 84/15-15, 95/18-267 – др. закон), члана 23. став 2. и члана 24. Закона о државној управи („Службени гласник РС", бр. 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 30/18-др. закон и 47/18), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС", бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење и 2/23-УС), Уредбе о режимима заштите („Службени гласник РС", број 31/12) и Уредбе о еколошкој мрежи („Службени гласник РС", број 102/10), а решавајући на основу подносиоца захтева Студио ТЕСЕРАКТ, за издавање решења о условима заштите природе Министарство заштите животне средине, државни секретар Сара Павков по Решењу о овлашћењу број 001737340 2024 14850 008 005 000 001 од 23.5.2024. године, доноси

**Р Е Ш Е Њ Е**
**о условима заштите природе**

На основу Стручне основе 03 број 020-257/2 од 24.2.2025. године, а у складу са Законом о заштити природе, Законом о националним парковима, Уредбом о режимима заштите, Уредбом о еколошкој мрежи, Уредбом о утврђивању Просторног плана подручја посебне намене Националног парка „Копаоник" („Службени гласник РС" број 89/16-4, 81/23-7), Планом управљања Националним парком „Копаоник" за период 2020. – 2029. године („Службени гласник РС", бр. 120/21) израда Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског комплекса „LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" на кат. парц. број 3447/36, КО Крива Река, општина Брус **може се извести под следећим условима:**

1) Планирани радови на изградњи хотелског комплекса „LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" на кат. парц. бр. 3447/36, КО Крива Река, општина Брус, према достављеном ситуационом приказу;

2) Пре почетка радова инвеститор је дужан да обавести ЈП „Национални парк Копаоник" - управљача заштићеног подручја и омогући неопходне услове овлашћеном лицу за несметано вршење обавеза у домену стручног надзора;

3) Предвидети инфраструктурно опремање по високим еколошким стандардима. Изградњу комуналне инфраструктуре урадити на основу услова надлежних комуналних организација;

4) Градилиште организовати на минималној површини потребној за његово функционисање, а манипулативне површине просторно ограничити;

5) Максимално искористити постојећу саобраћајну инфраструктуру за прилаз локацији;

6) У подземним гаражама предвидети:

– контролисано прикупљање запрљаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, као и редовно пражњење и одржавање сепаратаора. Пражњење таложника сепаратора организовати искључиво преко надлежних предузећа;

– вентилацију гараже која треба да буде урађена у складу са европским стандардима тако да нема директан негативан утицај на људе и животну средину уопште;

– хидрантску мрежу, систем за откривање присуства гаса СО, као и инсталацију сигурносног осветљења;

7) Приликом изградње објеката користити природне материјале (камен и дрво);

8) У циљу постизања енергетске ефикасности објеката, предвидети прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС", бр. 61/11);

9) За потребе осветљавања предвидети примену ЛЕД технологија и да сноп светлости буде уперен ка тлу;

10) Предузети све мере како би се постојеће зеленило (посебно одрасли примерци дендрофлоре) сачувало и заштитило од могућег оштећења у току извођења радова, као што су оштећења кореновог система, ломљење грана и скидање коре са стабала и сл.;

11) Максимално сачувати и заштити високо зеленило. Уколико то није у потпуности могуће, сечу стабала свести на најмању могућу меру, уз предходно прибављену сагласност и дознаку стручне службе ЈП „Национални парк Копаоник";

12) Озелењавање на предметној парцели извести аутохтоним врстама, најбоље прилагођеним датим климатским и педолошким условима;

13) Све површине, које су на било који начин деградиране грађевинским и другим радовима, морају се санирати након завршетка радова;

14) Предвидети све мере заштите у акцидентним ситуацијама уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби и установа;

15) Обезбедити одговарајући систем противпожарне заштите у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС", 111/09, 20/15 и 87/18 – др. закон);

16) Предвидети све мере како би се обезбедио највиши ниво комуналне хигијене, сав отпад уклонити са локације под условима надлежне комуналне службе и у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18-др.закон и 35/23);

17) Пројектом дефинисати да уколико се у току извођења радова наиђе на геолошко – палеонтолошка документа или минералошко – петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сагласно члану 99. Закон о заштити природе, извођач радова је дужан да о томе обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица;

18) Ови услови не ослобађају подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.

Приликом извођења предметних активности, **забрањено је:**

1) Уношење врсти које су детерминисане као инвазивне (агресивне, алохтоне) као што су: јасенолисни јавор или негундовац - Acer negundo, багремац - Amorpha fruticosa, багрем - Robinia pseudoacacia, амерички јасен - Fraxinus americana, амерички копривић - Celtis occidentalis, пенсилвански јасен - Fraxinus pennsylvanica, ситнолисни или сибирски брест - Ulmus pumila и др., као и алергене врсте (топола);

2) Да радови на изградњи објеката проузрокују промене инжењерско - геолошких својстава околног терена, односно изазивање нестабилности тла, одроњавање и било који други облик ерозије;

3) Да ниво буке прелази прописане граничне вредности.

*Образложење*

Студио Тесеракт, упутио је Министарству заштите животне средине захтев за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског комплекса „LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" на кат. парц. бр. 447/36, КО Крива Река, општина Брус.

Уз Захтев је достављен приказ локације у ширем окружењу и ситуациони приказ планиране градње на парцели, број дела пројекта: 90/24-1 из октобра 2024. године. Одговорни пројектант: Иван Гостиља, дипл. инж. арх.

Утврђено је да инвеститор „ОМОРИКА И ПАРТНЕРИ" д.о.о. Београд, ул. Љубице Луковић бр. 5, Звездара, 11000 Београд, планира израду Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског комплекса „LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" на кат. парц. бр. 3447/36, КО Крива Река, општина Брус, кога чине три објекта угоститељке намене: хотел, апартмански објекат 1 и апартмански објекат 2. Сва три објекта су планирана као слободностојећи, спратности По+2Су+П+2+3Пк. Слободне површине на парцели, поред простора за паркирање, предвиђене су за изградњу интерних колских и пешачких комуникација, као и уређење озелењавањем. За планиране садржаје у комплексу предвиђено је комплетно инфраструктурно опремање.

На основу члана 9. став 5. Закона о заштити природе, по захтеву Министарства заштите животне средине, Завод за заштиту природе Србије издао је Стручну основу 03 број 020-257/2 од 24.2.2025. године по предметном захтеву.

Констатовано је да се простор за који се израђује Урбанистички пројекат налази у границама заштићеног подручја I категорије - Национални парк „Копаоник" са прописаним режимом заштите III степена, у оквиру граница еколошки значајног подручја „Копаоник" еколошке мреже Републике Србије у складу са Уредбом о еколошкој мрежи, са међународно значајним подручјем за биљке (ИПА) „Копаоник", међународно и национално значајним подручјем за птице (ИБА) „Копаоник", значајним подручјем за осолике муве (ПХА) „Копаоник" и Емералд подручје „Копаоник".

Предметна локација налази се у оквиру предложеног подручја од значаја за Заједницу (proposed Site of Community Importance, pSCI) „Копаоник – Национални Парк" и предложеног подручја посебне заштите (proposed Special Protection Area, pSPA) „Копаоник" еколошке мреже Натура 2000 у складу са прописима Европске уније – Директива о очувању природних станишта и дивљих биљних и животињских врста (Council Directive 92/43/EEC on the conservation of natural habitats and of wild fauna and flora) и Директива о очувању дивљих птица (Directive 2009/147/EC of the European Parliament and of the Council on the conservation of wild birds). Ова подручја су идентификована у складу са обавезама Републике Србије у процесу приступања Европској унији и она значајно доприносе одржавању или обнављању у повољном статусу заштите природних станишних типова и врста и доприносе кохерентности европске еколошке мреже Натура 2000.

Изградња објеката туристичког смештаја у режиму заштите III степена заштићених подручја ограничена је чланом 35. став 9. тачка 2) Закона о заштити природе природе, као и чланом 5. став 2. тачка 5) Уредбе о режимима заштите на изградњу објеката туристичког смештаја у складу са одрживим коришћењем природних вредности и капацитетом простора.

Према члану 55. став 1. Закона о заштити природе организација, коришћење, уређење простора и изградња објеката на заштићеном подручју врши се на основу Просторног плана подручја посебне намене.

Према члану 10. Закона о националним парковима, на подручју Националног парка забране и ограничења радова и активности у оквиру режима заштите I, II и III степена су утврђене Планом управљања и прописима којима се уређује заштита природе. Према Плану управљања Националног парка „Копаоник" за период 2020-2029. године, у режиму заштите III степена ограничавају се „радови и активности који могу имати значајан неповољан утицај на природне и друге вредности заштићеног подручја" и изградња „објеката туристичког смештаја". На подручју Националног парка изградња објеката је регулисана Просторним планом подручја посебне намене и не сме бити у супротности са тим Планом.

Према Просторном плану подручја посебне намене Националног парка „Копаоник", локација која је предмет Урбанистичког пројекта се налази на пољопривредном земљишту у оквиру примарног туристичког центра „Копаоник". Према поглављу *III. ПЛАНСКА РЕШЕЊА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ, 1. Заштита природних и предеоних вредности, 1.3. Режими заштите природних вредности*, у просторним јединицама са режимом заштите III степена ограничава се изградња објеката туристичког смештаја, угоститељства и пратећих услуга и функција туристичког центра, у складу са циљевима заштите и одрживог коришћења природних вредности, заштите животне средине и носећим капацитетом простора, а према просторном и урбанистичком плану и другој законом прописаној документацији. У поглављу *IV. ПРАВИЛА УПОТРЕБЕ ЗЕМЉИШТА, УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА, 4. Правила уређења за објекте осталих намена, 4.1. Правила уређења за објекте туристичке намене, 4.1.1 Правила уређења туристичких комплекса, пунктова, насеља и супраструктуре,* у зони са режимом заштите III степена Националног парка, туристички комплекси и пунктови се, по правилу, граде и уређују на површинама пашњака, уз што мање угрожавање шумског фонда и компензационо пошумљавање за посечену шуму.

Према изводу из катастра непокретности од 11.02.2025. године, кат. парц. бр. 3447/36, у КО Крива Река, општина Брус се налази на врсти земљишта дефинисаној као градско грађевинско подручје – пашњак 5. класе.

Заштита еколошке мреже, на основу члана 6. Уредбе о еколошкој мрежи обезбеђује се спровођењем прописаних мера заштите ради очувања биолошке и предеоне разноврсности, одрживог коришћења и обнављања природних ресурса и добара и унапређења заштићених подручја, типова станишта и станишта дивљих врста у складу са законом којим се уређује заштита природе, и другим прописима, као и актима о проглашењу заштићених подручја и међународним уговорима.

На основу утврђених природних карактеристика подручја и увида у достављену документацију, процењује се да се израда Урбанистичког пројекта може реализовати са становишта циљева заштите природе, донетих прописа и докумената, уз примену наведених мера и ограничења.

У складу са горе наведеним издаје се Решења о условима заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског комплекса „LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" на кат. парц. бр. 3447/36, КО Крива Река, општина Брус.

За све друге радове/активности на предметном подручју, или промене планске/пројектне документације, потребно је поднети нови захтев.

Подносилац захтева је платио Републичке административне таксе за подношење захтева за издавање услова заштите природе, у износу од 990,00 динара, као и таксу за издавање стручне основе за израду Решења о условима заштите природе, у износу од 82.200,00 динара, по тарифном броју 186а Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС", бр. 43/03, 51/03 - испр., 61/05, 101/05 - др. закон, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11 - усклађени дин. изн., 55/12 - усклађени дин. изн., 93/12, 47/13 -

усклађени дин. изн., 65/13 - др. закон, 57/14 - усклађени дин. изн., 45/15 - усклађени дин. изн., 83/15, 112/15, 50/16 - усклађени дин. изн., 61/17 - усклађени дин. изн., 113/17, 3/18 - испр., 50/18 - усклађени дин. изн., 95/18, 38/19 - усклађени дин. изн., 86/19, 90/19 - испр., 98/20 - усклађени дин. изн., 144/20, 62/21 - усклађени дин. изн. и 138/22 и 54/23 - усклађени дин. изн. и 92/23, 9/24 - усклађени дин. износ и 63/24 – измена и допуна усклађених дин. изн.).

**Поука о правном средству:**

Против овог решења може се изјавити жалба Влади Републике Србије у року од 15 дана од дана његовог пријема. Жалба се предаје непосредно Министарству заштите животне средине у Београду, Немањина 22-26, 11000 Београд или путем поште са доказом о уплати републичке административне таксе у износу од 590 динара, по тарифном броју 6 Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС", бр. 43/03, 51/03 - испр, 61/05, 101/05 - др. закон, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11 - усклађени дин. изн, 55/12 - усклађени дин. изн, 93/12, 47/13 - усклађени дин. изн, 65/13 - др. закон, 57/14 - усклађени дин. изн, 45/15 - усклађени дин. изн, 83/15, 112/15, 50/16 - усклађени дин. изн, 61/17 - усклађени дин. изн, 113/17, 3/18 - испр. и 50/18 - усклађени дин. изн, 95/18, 38/19 - усклађени дин. изн, 86/19, 90/19 - испр. 98/20 - усклађени дин. изн, 144/20 и 62/21- усклађени дин. изн. и 92/23, 59/24 - усклађени дин. износ и 63/24 – измена и допуна усклађених дин. изн.).

**ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР**

Сара Павков

Достављено:
-„Студио Тесеракт"
Цвијићева 60/8, 11000 Ниш
- ЈП НП „Копаоник", 36354 Копаоник
-Завод за заштиту природе Србије;
Јапанска 35, Нови Београд
-Инспекција за заштиту животне средине;
-Архива.

**Република Србија**
**МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА**
**Сектор за ванредне ситуације**
**Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу**
07.17.1 број 217-110/25
Дана 27.02.2025. године
К Р У Ш Е В А Ц
/А.Ђ./

**Стефан Хаџи Арсеновић ПР – „СТУДИО ТЕСЕРАКТ“ Лозница**
Београд – Палилула, ул. Цвијићева бр.60/8

**ПРЕДМЕТ:** Обавештење

**ВЕЗА:** Ваш захтев за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског комплекса **„LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA” Копаоник**, на кп. бр. 3447/36 КО Крива Река – општина Брус.

У вези са списима предмета достављеним као прилог Вашем захтеву бб од 10.01.2025. године, у име инвеститора „Оморика и партнери“ доо Београд, ул. Љубице Луковић бр.5, а којим се захтева издавање услова за израду изградњу хотелског комплекса „LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA” Копаоник, на кп. бр. 3447/36 КО Крива Река – општина Брус, обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу, сходно чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде урбанистичких пројеката.

Обавештавамо Вас и то да је у случају да плански документ и урбанистички пројекат представљају основ за издавање локацијских услова, исти не садрже могућности, ограничења и услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија, па је потребно, да у поступку издавања локацијских услова, прибавите посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чл. 54.Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-испр., 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-др. закон, 9/20, 52/2021 и 62/2023) и чл. 20. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/23).

Такса у износу од **400,00** динара наплаћена је сходно тарифном броју 1 Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС",бр. 43/03, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011- усклађени дин. изн., 55/2012-усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015- усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017- усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 -усклађени дин. изн., 50/2018 -усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019- усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019 –испр.и 98/20-усклађени дин. износ,144/20, 62/21,138/22, 54/23, 92/23, 59/24, 63/24, 94/24).

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**
**пуковник полиције**
**Александар Лазаревић**

**Завод за заштиту споменика културе Краљево**
36000 Краљево, Цара Лазара 24, ПИБ 100239951, матични број 07101104
тел. 036 331 866, e-mail: zzzskv@gmail.com
жиро рачун: 840-69664-74, 840-69668-62

*јм*

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број 43/2
28.01. 2025 год.
КРАЉЕВО-II

ОМОРИКА И ПАРТНЕРИ д.о.о. Београд

Студио „ТЕСЕРАКТ“
Ул. Цвијићева 60/8
11000 Београд - Палилула

**ПРЕДМЕТ**: Услови и мере заштите за потребе израде *Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског комплекса „LUKSURY SKI COMPLEX OMORIKA“ Копаоник, на к.п. 3447/36 КО Крива Река, општина Брус*

Поступајући по Захтеву Студија „ТЕСЕРАКТ“ из Београда, у име наручиоца „ОМОРИКА И ПАРТНЕРИ“ д.о.о. из Београда, заведеном у овом Заводу под бројем 43/1 од 13.01.2025, на основу чл. 137. Закона о културном наслеђу (*Сл. гласник РС*, бр. 129/2021-120), а у вези са чл. 107. Закона о културним добрима (*Сл. гласник РС*, бр. 71/94, 52/11 - др. закони, 99/11 - др. закон, 6/2020 - др. закон, 35/202 - др. закон, 129/2021 - др. закон и 76/2023 – др. закон) и у вези са чл. 47б Закона о планирању и изградњи (*Сл. гласник РС*, бр. 72/2009, 81/2009 - испр, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Завод за заштиту споменика културе Краљево издаје следеће услове за израду Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског комплекса „LUKSURY SKI COMPLEX OMORIKA“ Копаоник, на к.п. 3447/36 КО Крива Река, општина Брус

1. Ради заштите културног наслеђа неопходно је спровести следеће мере техничке заштите приликом извођења грађевинских радова:

- Ако се у току извођења земљаних радова приликом изградње хотелског комплекса на к.п. бр. 3447/36 КО Крива Река, општина Брус, наиђе на нови археолошки локалитет или случајни археолошки налаз (добра која уживају претходну заштиту на основу Закона о културном наслеђу), Извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе.
- Инвеститор/Извођач је у обавези да предузме мере заштите како налаз не би био уништен и оштећен и да се сачува на месту и положају у коме је откривен.
- Ако се на основу закона утврди да је односна непокретност или ствар културно добро, даље извођење грађевинских радова и промене облика терена могу се дозволити само након претходно обезбеђених археолошких истраживања, уз адекватну презентацију налаза и услове и сагласност службе заштите.
- Надлежни Завод за заштиту споменика културе има право да у току радова, а уколико се за тим укаже потреба, пропише археолошки надзор, заштитна

археолошка истраживања и додатне мере заштите зависно од значаја конкретног налаза.

- Уколико се приликом извођења земљаних радова, при изградњи хотелског комплекса на к.п. 3447/36 КО Крива Река, општина Брус, наиђе на грађевинске остатке и друге непокретне археолошке структуре од интереса за Републику Србију, надлежни Завод ће у договору са Републичким заводом и надлежним Министарством културе РС израдити мере техничке заштите откривених остатака.
- Инвеститор објеката дужан је да обезбеди средства за надзор, истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије приликом изградње инвестиционог објекта – до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.
- Уколико дође до измене обухвата Урбанистичког пројекта или промене локације, неопходно је писмено обавестити овај Завод у циљу прибављања допуне услова.

Површинском проспекцијом терена од стране стручног сарадника – археолога, као и увидом у постојећу документацију овог Завода, установљено је да на 3447/36 КО Крива Река, општина Брус, нема евидентираних добара ни утврђених културних добара, као ни покретног археолошког материјала. Археолошки локалитети су специфични са становишта заштите јер се налазе испод земље, због чега се рекогносцирањем не може увек утврдити њихово постојање. Ако се током извођења радова на катастарској парцели у обухвату предметног Урбанистичког пројекта, открију појединачни археолошки предмети или археолошко налазиште, Инвеститор/Извођач радова је дужан да поступи у складу са прописаним условима за предузимање мера техничке заштите.

С поштовањем,

директор Завода
мр Катарина Грујовић Брковић

Достављено:
- подносиоцу захтева
- архиви

**Република Србија**
**МИНИСТАРСТВО**
**ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**
Број: 003480442 2025 14850 004 000 011 004
Датум: 29.8.2025. године
Немањина 22-26
Београд

На основу члана 9. став 18. Закона о заштити природе („Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10, 91/10 - исправка, 14/16, 95/18-др. закон и 71/21), Закона о државној управи („Службени гласник РС", бр. 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 30/18-др. закон и 47/18), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС", бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење и 2/23-УС), решавајући по захтеву ОМОРИКА И ПАРТНЕРИ ДОО из Београда, за издавање мишљења о испуњености услова заштите природе издатих Решењем Министарства заштите животне средине број: 000144782 2025 14850 004 001 501 100 од 26.2.2025. године, за израду Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског комплекса „LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" на кат. парц. бр. 3447/36, К.О. Крива Река, општина Брус, Министарство заштите животне средине, државни секретар Драгана Остојић, по Решењу о овлашћењу број: 002679142 2025 14850 009 005 020 092 од 16.6.2025. године, доноси

**М И Ш Љ Е Њ Е**

ОМОРИКА И ПАРТНЕРИ ДОО из Београда упутило је захтев Министарству заштите животне средине за издавање мишљења о испуњености услова заштите природе издатих Решењем о условима заштите природе Министарства заштите животне средине број: 000144782 2025 14850 004 001 501 100 од 26.2.2025. године, за израду Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског комплекса „LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" на кат. парц. бр. 3447/36, КО Крива Река, општина Брус.

Уз захтев је достављен Урбанистички пројекат за изградњу хотелског комплекса „LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" на кат. парц. бр. 3447/36 КО Крива Река, општина Брус, израђен од стране архитектонског атељеа „Талић", ул. Мирка Сандића бр. 3/41, Београд. Одговорни урбаниста: Саид Талић, дипл. инж. арх., број лиценце: 200 0747 04.

Увидом у Урбанистички пројекат утврђено је да су издати услови заштите природе уважени и инкорпорирани у исти, те с тим у вези, Министарство заштите животне средине, у складу са чланом 9. став 18. Закона о заштити природе („Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10, 91/10 - исправка, 14/16, 95/18-др. закон и 71/21) и Обавештењем Завода за заштиту природе Србије 03 Бр. 020-3270/2 од 26.8.2025. године, издаје позитивно мишљење о испуњености услова заштите природе из Решења број: 000144782 2025 14850 004 001 501 100 од 26.2.2025. године.

ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР
Драгана Остојић

Достављено:
- ОМОРИКА И ПАРТНЕРИ ДОО, Светозара Радојчића 80А, 11000 Београд,
- Архиви (х2).

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

**0 – ГЛАВНА СВЕСКА**

**Инвеститор:** SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA KOPAONIK DOO BEOGRAD

**Објекат:** ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС – "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" Копаоник, спратности (за сва три објекта) **По+2Су+П+2+3Пк,** КП 3447/36 КО Крива Река, Општина Брус, Национални парк Копаоник

**Врста техничке документације:** ИДР - Идејно решење

**За грађење / извођење радова:** Нова градња

**Пројектант:** Оморика и партнери доо, ул. Љубице Луковића број 5, 11000 Београд / Звездара

**Одговорно лице пројектанта:** Јелена Пејић

**Потпис:**

**Главни пројектант (ИДР):** Иван Гостиљац, дипломирани инжењер архитектуре

**Број лиценце:** 321А18022

Потпис:

**Број техничке документације:** 90/24-0-ИДР

**Место и датум:** Београд, децембар 2024

## 0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ


| | | |
|---|---|---|
| 0.1. | Насловна страна главне свеске | (попуњен образац 0.1. из Прилога бр.1) |
| 0.2. | Садржај главне свеске | (попуњен овај образац 0.2. из Прилога бр.1) |
| 0.3. | Одлука о именовању главног пројектанта | |
| 0.4. | Изјава главног пројектанта | |
| 0.5. | Садржај техничке документације | (попуњен образац 0.3. из Прилога бр.1) |
| 0.6. | Подаци о пројектантима | (попуњен образац 0.4. из Прилога бр.1) |
| 0.7. | Општи подаци о објекту и локацији | (попуњен образац 0.5. из Прилога бр.1) |
| 0.8. | Графички прилози:<br>• Ситуациони план – партерно решење<br>• Ситуациони план – кровне равни | <br>Р=1:200<br>Р=1:200 |

## 0.3. ОДЛУКА О ИМЕНОВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката, као:

**Г Л А В Н И  П Р О Ј Е К Т А Н Т**

За израду (ИДР) Идејног решења пројекта архитектуре за изградњу хотелског комплекса, Хотел спратности По+2Су+П+2+3Пк, Апартмани 1 спратности По+2Су+П+2+3Пк и Апартмани 2 спратности По+2Су+П+2+3Пк са уређењем терена на катастарској парцели КП 3447/36 КО Крива Река, Општина Брус, Национални парк Копаоник, одређује се:

Иван Гостиљац, дипл. инж. арх.,
број лиценце 321А18022

**Инвеститор:** SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA KOPAONIK DOO BEOGRAD

**Одговорно лице пројектанта:** Јелена Пејић

**Потпис:**

**Број техничке документације:** 90/24-0-ИДР

**Место и датум:** Београд, децембар 2024

## 0.4. ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Главни пројектант идејног решења за изградњу хотелског комплекса, Хотел спратности По+2Су+П+2+3Пк, Апартмани 1 спратности По+2Су+П+2+3Пк и Апартмани 2 спратности По+2Су+П+2+3Пк са уређењем терена на катастарској парцели КП 3447/36 КО Крива Река, Општина Брус, Национални парк Копаоник:

Иван Гостиљац, дипл. инж. арх.

**И З Ј А В Љ У Ј Е М**

да су делови идејног решења међусобно усаглашени и да подаци у главној свесци одговарају садржини пројекта:

| | | |
|---|---|---|
| 0. | ГЛАВНА СВЕСКА | бр. 9024-0 |
| 1. | ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ | бр. 90/24-1 |
| 2. | / | |
| Елаборат | / | |

**Главни пројектант (ИДР):** Иван Гостиљац, дипломирани инжењер архитектуре

**Број лиценце:** 321А18022

Потпис:

**Број техничке документације:** 90/24-0-ИДР

**Место и датум:** Београд, децембар 2024

## 0.5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

| Бр. | НАЗИВ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ | Број документације: |
|---|---|---|
| 0 | ГЛАВНА СВЕСКА | бр: 90/24-0-ИДР |
| 1 | ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ | бр: 90/24-1-ИДР |

## 0.6. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

### 0. ГЛАВНА СВЕСКА:

**Пројектант:** Оморика и партнери доо, ул. Љубице Луковића број 5, 11000 Београд / Звездара

**Главни пројектант (ИДР):** Иван Гостиљац, дипл. инж. архитектуре

**Број лиценце:** 321А180

Потпис:

### 1. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ:

**Пројектант:** Оморика и партнери доо, ул. Љубице Луковића број 5, 11000 Београд / Звездара

**Одговорни пројектант (ИДР):** Иван Гостиљац, дипл. инж. архитектуре

**Број лиценце:** 321А18022

Потпис:

## 0.7. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

| ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ | |
|---|---|
| **Тип објекта:** | **ХОТЕЛ** – слободно стојећи објекат<br>**Апартмани 1** – слободно стојећи објекат<br>**Апартмани 2** – слободно стојећи објекат |
| **Врста радова :** | нова градња |
| **Категорија објекта:** | **Хотел** - категорија V<br>**Апартмани 1** - категорија V<br>**Апартмани 2** - категорија V |
| **Класификација појединих делова објекта:** | **Хотел:**<br>ХОТЕЛ класификационог броја 121112; 81,49%<br>ГАРАЖА класификационог броја 124210; 16,22%<br>Зграда за трговину на велико и мало, класификационог броја 123001; 2,29%<br>**Апартмани 1**<br>ХОТЕЛ класификационог броја 121112; 85,35%<br>ГАРАЖА класификационог броја 124210; 14,65%<br>**Апартмани 2**<br>ХОТЕЛ класификационог броја 121112; 89,41%<br>ГАРАЖА класификационог броја 124210; 10,59% |
| **Назив урбанистичког плана:** | Просторни план подручја посебне намене Националног парка ″Копаоник‟, (‟Службени гласник РС″, бр. 89/16, 81/23); (у даљем тексту ″ППППН НП Копаоник‟; |
| **Место:** | Крива Река, општина Брус |
| **Број катастарске парцеле и катастарска општина:** | КП. БР. 3447/36 КО Крива Река |
| **Број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру:** | Просторним планом подручја посебне намене Националног парка ″Копаоник‟ на Копаонику (‟Службени гласник РС″, бр. 89/16, 81/23); (у даљем тексту ″ППППН НП Копаоник‟;<br>**За водовод, фекалну и атмосферску канализацију:**<br>*За планско подручје обавезна израда генералног пројекта водовода и канализације* (део II.3.5.1 и II.3.5.2) док се у одељку II.3.5.6 (Смештај водова у профилу јавних саобраћајница) предвиђа смештање инфраструктурне мреже у профилу јавних приступних саобраћајница. С тога је планирано прикључење на водоводну и канализациону мрежу са приступне саобраћајнице (која се налази на парцели **К.П. 3447/50 К.О. Крива Река**) са које се приступа предметној парцели.<br>У складу са планом предвиђено је одводњавање интерне саобраћајнице, паркинга и осталих слободних површина. Одвођење воде предвиђено је решеткама и вођењем уз ивичњак, сакупљање у песколовима и сепараторима масти и уља и испуштање пречишћених атмосферских вода у зелене површине на самој парцели. *Просторним планом подручја посебне намене Националног парка "Копаоник‟, (‟Службени гласник РС", бр. 89/16, 81/23); (у даљем тексту "ППППН НП Копаоник‟,*<br>*Атмосферске воде дуж осталих саобраћајница и са паркинга, платоа, изграђених површина, скупити путем отворених канала и ригола или зацевљеном атмосферском канализацијом и одвести до најближег локалног водотока или на најпогоднијем месту испустити 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 масти и уља.*<br>**За електроенергетску мрежу** у плану назначено је: *Услове и место прикључења, за повезивање планираних објеката на електроенергетску мрежу дефинисаће дистрибутер електричне енергије на захтев Инвеститора.* |

| | |
|---|---|
| | **За телекомуникациону мрежу** *Просторни план подручја посебне намене Националног парка "Копаоник", ("Службени гласник РС", бр. 89/16, 81/23); (у даљем тексту "ППППН НП Копаоник"* |

| | |
|---|---|
| **ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:** | |
| **ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ДИСТРИБУТИВНА МРЕЖА** | |
| **Укупан капацитет:** | Предвиђен укупни капацитет електричне енергије:<br>Процењена потреба вршне снаге за напајање електричном енергијом предметних објеката на основу идејног решења била би:<br><br>Хотел: 860 kW<br>Апартмани 1: 327 kW<br>Апартмани 2: 262 kW<br>**Укупно: 1449 kW** |
| **Врста прикључка:** | Трајни<br>У свему према условима ЕПС Дистрибуција. |
| | Постојећи прикључак на парцели: На парцели не постоји прикључак. |
| **Врста мерног уређаја:** | Трофазна двотарифна директна бројила, групе за полуиндиректно мерење. |
| **Начин грејања:** | Грејање апартмана и пословних простора је челичним панелним радијаторима Извор топле воде је гасни котао капацитета мањег од 49KW, предвиђен за сваку јединицу посебно. Планирани су гасни апарати врсте Ц3.1 који имају ложишта са вентилатором која узимају ваздух за сагоревање и одводе продукте сагоревања преко комбинованог димњака за довод ваздуха и одвод продуката сагоревања, а могу се поставити само на димњак или што ближе димњаку.<br>Грејање хотелског ресторана, конференцијске сале, спа центра просторије базена и мокрих чворова (тоалети) у апартманима је у комбинацији радијаторског грејања са ваздушним грејањем. За припрему топле воде планирани су гасни генератори који би се монтирали споља на фасади објекта. |
| | Потрошња природног гаса:<br>Хотел: 100 м³/х<br>Апартмани 1: 60 м³/х<br>Апартмани 2: 50 м³/х<br>**Укупно: 210 м³/х**<br>Потрошња електричне енергије за термотехничке инсталације укупно 350 kW |
| **ДРУГА ИНФРАСТРУКТУРА** | |
| **Прикључак на водоводну мрежу:** | Предвиђен прикључак на водоводну мрежу:<br>**Хотел: 5.50 л/с (прикључак DN75mm)**<br>**Апартмани 1: 4.00 л/с (пррикључак DN65mm)**<br>**Апартмани 2: 3.5 л/с (прикључак DN65mm)**<br>***Потребан прикључак DN110mm за објекте** |
| **Прикључак на фекалну канализациону мрежу:** | Предвиђен прикључак на фекалну канализациону мрежу:<br>**Хотел: 14.80 л/с (прикључак DN250mm)**<br>**Апартмани 1: 14.70 л/с (прикључак DN250mm)**<br>**Апартмани 2: 12.50 л/с (прикључак DN200mm)**<br>***Потребан прикључак ДН 250mm за објекте** |

| | |
|---|---|
| **Прикључак на хидрантску мрежу:** | Према Правилнику за хидрантску мрежу потребно је 22,5 л/с спољашња и унутрашња хидрантска мрежа.<br>У складу са прописима и потребом за минимално 2 сата гашења пожара, предвиђен је унутрашњи базен као резервоар за воду од 229,6м3 воде, непходан за нормално функционисање спољашње и унутрашње хидрантске мреже смештен у сутерну хотела. |
| | Постојећи прикључци на парцели: Нема постојећих прикључака. |
| | У свему према условима надлежног комуналног предузећа. |
| **Прикључак за кишну канализациону мрежу:** | **У складу са планом предвиђено је одводњавање интерне саобраћајнице, паркинга и осталих слободних површина. Одвођење воде предвиђено је решеткама и вођењем уз ивичњак, сакупљање у песколовима и сепараторима масти и уља и испуштање пречишћених атмосферских вода у зелене површине на самој парцели.** *Просторним планом подручја посебне намене Националног парка "Копаоник", ("Службени гласник РС", бр. 89/16, 81/23); (у даљем тексту "ПППП НП Копаоник" Канализациона мрежа, део Атмосферске воде пасус два: Атмосферске воде дуж осталих саобраћајница и са паркинга, платоа, изграђених површина, скупити путем отворених канала и ригола или зацевљеном атмосферском канализацијом и одвести до најближег локалног водотока или на најпогоднијем месту испустити 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 масти и уља.* |
| **Комунални отпад:** | За сакупљање комуналног отпада користе се посуде за сакупљање отпада.<br>Простори за смештај контејнера су са бетонском подлогом и приступа се са јавне саобраћајнице и Инвеститор је дужан да обезбеди селективни **начин прикупљања отпада у складу са Законом о управљању отпадом (Сл.гласникРС бр.36/09 88/10 14/16 и 95/18) члан 43 - односно у складу са локалним планом јединице локалне самоуправе.**<br>**Ближе техничке услове за сакупљање комуналног отпада прописаће надлежно комунално предузеће у складу са Правилником.** |

| | Хотел | Апартмани 1 | Апартмани 2 |
|---|---|---|---|
| Број стамбених јединица | 81 | 75 | 51 |
| **БРОЈ КОНТЕЈНЕРА од 1100 л за потребе стамбеног простора** | 9 (18 м²) | 8 (16 м²) | 6 (12 м²) |
| **Број пословних јединица мањих од 1000 м²** | 6 (12 м²) | 2 (4 м²) | 2 (4 м²) |
| **Број пословних јединица већих од 1000 м²** | | | |
| **БРОЈ КОНТЕЈНЕРА од 1100 л за потребе пословног простора** | 1 (2 м²) | 1 (2 м²) | 1 (2 м²) |
| **Прикључак на телекомуникационе инсталације** | Предвиђени објекти за градњу:<br>**Хотел:** допуна пројекта у наредној фази пројектовања.<br>**Апартмани 1:** допуна пројекта у наредној фази пројектовања.<br>**Апартмани 2:** допуна пројекта у наредној фази пројектовања. | | |
| **број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу:** | **Прступна саобраћајница**<br>(формира се од парцеле **К.П. 3447/50 К.О. Крива Река**) | | |

| ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ | | |
|---|---|---|
| **Димензије објекта:** | укупна површина парцеле/парцела (3447/36): | **11.499,00 м²** |
| | укупно **БРГП** надземна: | Хотел: 5.622,23 м²<br>Апартмани 1: 4.204,95 м²<br>Апартмани 2: 2.921,11 м²<br>**Укупно: 12.568,29 м²** |
| | укупна **БРГП** површина (подземно и надземно): | Хотел: 10.425,72 м²<br>Апартмани 1: 6.506,16 м²<br>Апартмани 2: 4.502,43 м²<br>**Укупно: 21.434,31 м²** |
| | укупна **НЕТО** површина (подземно и надземно): | Хотел: 8.927,36 м²<br>Апартмани 1: 5.399,96 м²<br>Апартмани 2: 3..687,28 м²<br>**Укупно: 18.014,60 м²** |
| | укупна **БРУТО** површина приземља: | Хотел: 1.060,35 м²<br>Апартмани 1: 764,03 м²<br>Апартмани 2: 552,34 м²<br>**Укупно: 2.376,72 м²** |
| | **Спратност:** | Хотел: **По+2Су+П+2+3Пк**<br>Апартмани 1: **По+2Су+П+2+3Пк**<br>Апартмани 2: **По+2Су+П+2+3Пк** |
| | **Висина објекта:**<br>(висина слемена) | Хотел: **+27,63 м**<br>Апартмани 1: **+26,35 м**<br>Апартмани 2: **+24,45 м** |
| | **Апсолутна висина:** (макс. висина слемена крова, мнв) | Хотел: **+1.843,63м**<br>Апартмани 1: **+1.836,35м**<br>Апартмани 2: **+1.834,34м** |
| | **Спратна висина:**<br>(под-под, под-кров) | Висина гараже: **3,00м**<br>Висина подрума -2: **4,00м**<br>Висина подрума -1: **4,00м**<br>Висина приземља: **3,50м**<br>Висина спрата: **3,50м**<br>Висина поткровља: **2,80м-3,50м** |
| | **Број функционалних јединица:** | Хотел: **81 апартман**<br>Апартмани 1: **75 апартман**<br>Апартмани 2: **51 апартман**<br>**Укупно: 207 апартмана** |
| | **Број паркинг места:** | Спољних (отворен паркинг): **35 п.м.**<br>Хотел - гаража: **49 п.м.**<br>Апартмани 1 гаража: **46 п.м.**<br>Апартмани 2 гаража: **22 п.м.**<br>**Укупно: 152 п.м.** |
| **Материјализација објекта:** | материјализација фасаде: | Дрво и камен |
| | оријентација слемена: | Вишеводни кровови |
| | нагиб крова: | 15º и 60º |
| | материјализација крова: | Личка шиндра |

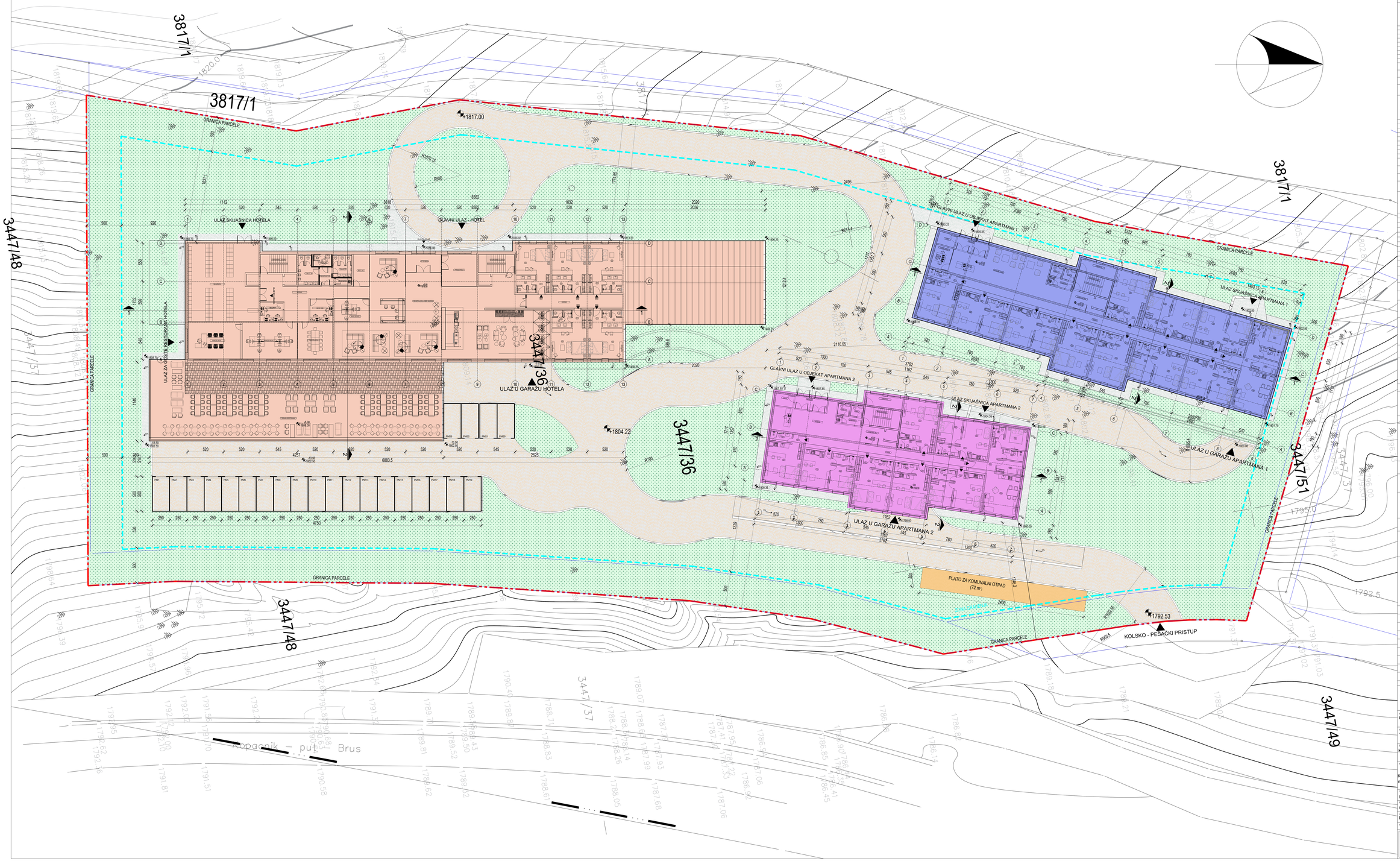
| УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ | | |
|---|---|---|
| **Проценат зелених површина:** | **Мин. 40%**<br><br>4599.60 м² | (остварено) **46,92%**<br><br>5395.75 м² |
| **Индекс заузетости:** | **Макс. 30%**<br><br>3449.70 м² | (остварено) **30%**<br><br>3441.17 м² |
| **Друге карактеристике објекта:** | Објекти представљају прву фазу пројекта. Укупно има три објеката. Од којих је хотел са 81 смештајном јединицом, док су друга два објекта апартмани са 75 и 51 смештајном јединицом. | |
| **Предрачунска вредност објекта:** | Хотел:<br>Апартмани 1:<br>Апартмани 2:<br>Саобраћајница са партерним уређењем<br>**Укупно:** | 1,845,147,120,00 рсд<br>1,151,664,660,00 рсд<br>796,947,810,00 рсд<br>205,505,070,00 рсд<br>**3,988,264,660,00 рсд** |

Главни пројектант,

Иван Гостиљац, дипл.инж.арх.

## 0.8. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

# SITUACIJA - PARTER




## APARTMANI 1

| broj | NAMENA PROSTORIJA | BRUTO GRAĐEVINE | bruto bez garaže | bruto nadzemno | NETO | NETO ZA PRODAJU | NETO ZA IZNAJMLJIVANJE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) |
| 1 | POTKROVLJE 3 | 398.82 | 398.82 | 398.82 | | | |
| 2 | POTKROVLJE 2 | 580.01 | 580.01 | 580.01 | 736.84 | 598.23 | |
| 3 | POTKROVLJE 1 | 764.03 | 764.03 | 764.03 | 626.31 | 533.33 | |
| 4 | DRUGI SPRAT | 764.03 | 764.03 | 764.03 | 626.31 | 533.33 | |
| 5 | PRVI SPRAT | 764.03 | 764.03 | 764.03 | 626.31 | 533.33 | |
| 6 | PRIZEMLJE | 764.03 | 764.03 | 764.03 | 626.30 | 429.47 | |
| 7 | SUTEREN -1 | 764.03 | 764.03 | | 631.29 | 468.05 | |
| 8 | SUTEREN -2 | 764.50 | 764.50 | | 649.96 | 209.17 | |
| 9 | GARAŽA | 953.10 | | | 875.54 | | |
| | UKUPNO | 6306.58 | 5653.48 | 4024.95 | 5399.96 | 3302.91 | |
| | broj apartmana | 75.00 | | | | | |
| | broj parking mesta | 46.00 | | | | | |

## APARTMANI 2

| broj | NAMENA PROSTORIJA | BRUTO GRAĐEVINE | bruto bez garaže | bruto nadzemno | NETO | NETO ZA PRODAJU | NETO ZA IZNAJMLJIVANJE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) |
| 1 | POTKROVLJE 3 | 297.80 | 297.80 | 297.80 | | | |
| | POTKROVLJE 2 | 423.95 | 423.95 | 423.95 | 548.12 | 432.81 | |
| | POTKROVLJE 1 | 552.34 | 552.34 | 552.34 | 450.71 | 382.69 | |
| 2 | DRUGI SPRAT | 552.34 | 552.34 | 552.34 | 450.71 | 382.69 | |
| | PRVI SPRAT | 552.34 | 552.34 | 552.34 | 450.71 | 382.69 | |
| 3 | PRIZEMLJE | 552.34 | 552.34 | 552.34 | 452.21 | 315.49 | |
| 4 | SUTEREN -1 | 552.34 | 552.34 | | 455.91 | 243.18 | |
| 5 | SUTEREN -2 | 552.34 | 552.34 | | 460.51 | 243.18 | |
| 6 | GARAŽA | 476.74 | | | 418.40 | | |
| | UKUPNO | 4932.03 | 4225.79 | 2921.11 | 3697.28 | 2383.73 | |
| | broj apartmana | 51.00 | | | | | |
| | broj parking mesta | 22.00 | | | | | |

## HOTEL

| broj | NAMENA PROSTORIJA | BRUTO GRAĐEVINE | bruto bez garaže | bruto nadzemno | NETO OBJEKTA |
|---|---|---|---|---|---|
| | | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) |
| | HOTEL | | 361.15 | 361.15 | 361.15 |
| 1 | PK 3 | | 853.07 | 853.07 | 853.07 | 944.89 |
| 2 | PK 2 | | 1115.50 | 1115.50 | 1115.50 | 915.91 |
| 1 | PK 1 | | 1115.50 | 1115.50 | 1115.50 | 915.91 |
| 2 | DRUGI SPRAT | | 1115.50 | 1115.50 | 1115.50 | 849.61 |
| 2 | PRVI SPRAT | | 1115.50 | 1115.50 | 1115.50 | 849.61 |
| 3 | PRIZEMLJE | | 1060.35 | 1060.35 | 1060.35 | 825.87 |
| 4 | SUTEREN -1 | | 1359.45 | 1359.45 | | 1321.81 |
| 5 | SUTEREN -2 | | 1753.02 | 1753.02 | | 1599.20 |
| 6 | GARAŽA | | 1691.02 | | | 1554.26 |
| | UKUPNO | | 10424.56 | 8733.54 | 5621.07 | 8705.91 |
| | BROJ SMEŠTAJNIH JEDINICA | | 81.00 | | | |
| | BROJ PARKING MESTA | | 49.00 | | | |
| | BROJ PARKING MESTA OTVOREN PARKING | | 35.00 | | | |

## URBANISTIČKI PRAMERTI

| broj | | izvođenje | ostvareno |
|---|---|---|---|
| 1 | POVRŠINA PARCELE | 11499 | 11499 |
| | ZAUZETOST PARCELE (horizontalna projekcija objekta) | 30% (3449.7) | 30% (3441.17) |
| 2 | IZGRAĐENOST | | 1,86 |
| 3 | SPRATNOST | P+2+3Pk | Po+2Su+P+2+3Pk |
| 4 | VISINA OBJEKATA | / | / |
| 5 | PARKING MESTA | / | 35 spoljnih, 49 u hotelu, 46 u apartmanima 1, 22 u apartmanima 2 **SVEGA=152** |
| 6 | BROJ SMEŠTAJNIH JEDINICA | / | 207 |
| 7 | POVRŠINE POD SAOBRAĆAJNICOM | / | 20.18% (2320.73) |
| | POVRŠINE POD OTVORENIM PARKINGOM | / | 2.6% (298.00) |
| 8 | NEZASTRTE ZELENE POVRŠINE | / | 46.92% (5395.75) |
| 9 | ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM | / | 45.60 % (5243.22) |

## LEGENDA:

- ZONA GRAĐENJA
- GRANICA GRAĐEVINSKE PARCELE
- SAOBRAĆAJNICA
- TROTOAR
- PLATO ZA KOMUNALNI OTPAD
- ZELENA POVRŠINA
- OBJEKAT - HOTEL
- OBJEKAT - APARTMANI 1
- OBJEKAT - APARTMANI 2


**OMORIKA I PARTNERI**
Ljubice Ljalović 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh.**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:

Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
0 - GLAVNA SVESKA

za građenje i izvođenje:
**NOVA GRADNJA**

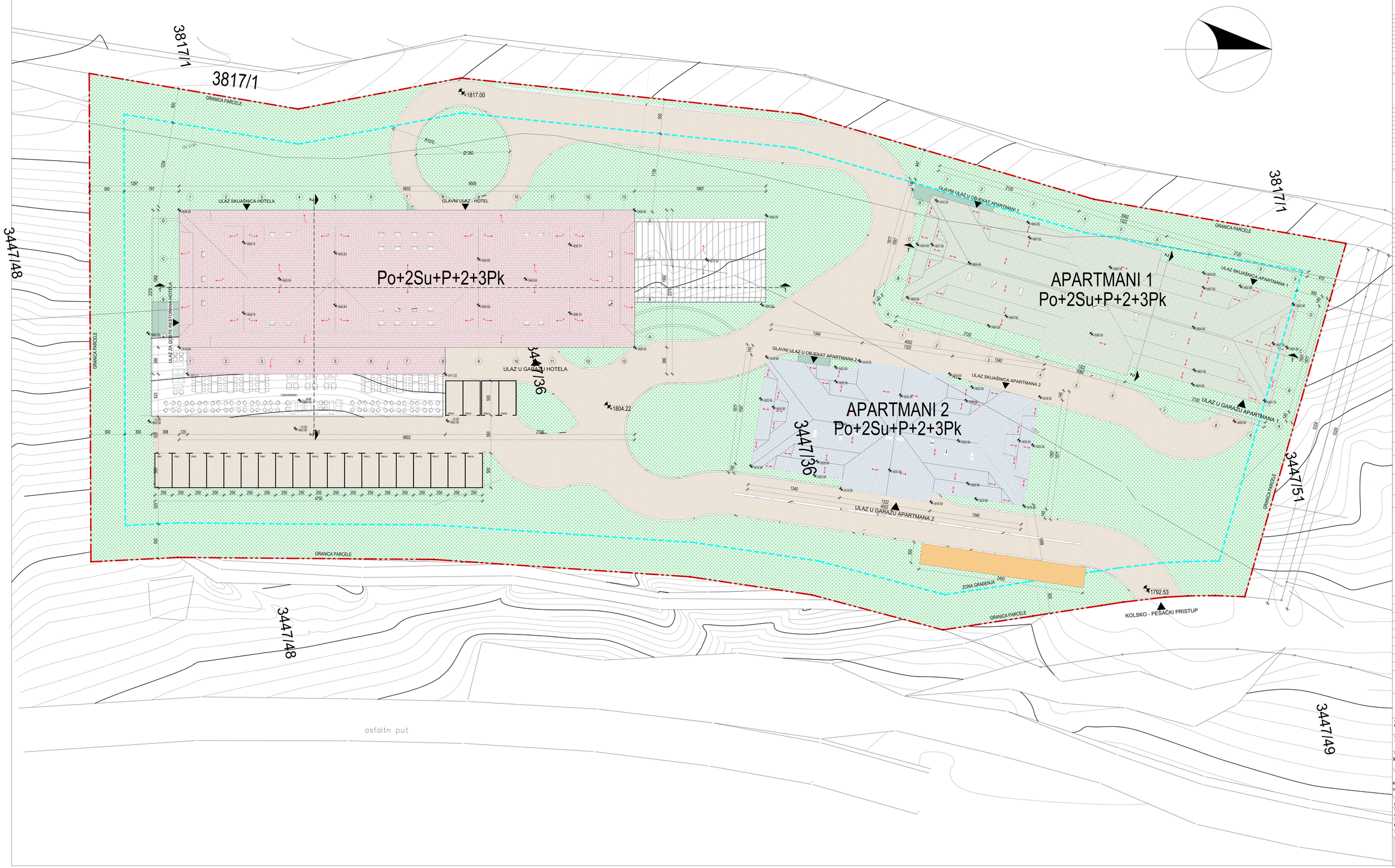
datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-0

naziv crteža:
**SITUACIONO REŠENJE - OSNOVA PRIZEMLJA**

razmera: **1:200**

br. lista: **01**

SITUACIJA SA KROVNIM RAVNIMA




## APARTMANI 1

| broj | NAMENA PROSTORIJA | BRUTO IZ GLAVNOG PROJEKTA | bruto bez gasta | bruto sadašnno | NETTO | NETO ZA PRODAJU | NETO ZA IZNAJMLJIVANJE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) |
| 1 | POTKROVLJE 3 | 388.82 | 388.82 | 388.82 | | | |
| 2 | POTKROVLJE 2 | 580.01 | 580.01 | 580.01 | 736.84 | 598.23 | |
| 3 | POTKROVLJE 1 | 764.03 | 764.03 | 764.03 | 626.31 | 533.33 | |
| 4 | DRUGI SPRAT | 764.03 | 764.03 | 764.03 | 626.31 | 533.33 | |
| 5 | PRVI SPRAT | 764.03 | 764.03 | 764.03 | 626.31 | 533.33 | |
| 6 | PRIZEMLJE | 764.03 | 764.03 | 764.03 | 626.30 | 429.47 | |
| 7 | SUTEREN -1 | 764.03 | 764.03 | | 631.29 | 466.08 | |
| 8 | SUTEREN -2 | 764.50 | 764.50 | | 646.96 | 209.17 | |
| 9 | GARAŽA | 953.10 | | | 875.54 | | |
| | UKUPNO | 6936.58 | 5553.48 | 4024.95 | 5399.96 | 3302.91 | |
| | broj apartmana | 75.00 | | | | | |
| | broj parking mesta | 46.00 | | | | | |

## APARTMANI 2

| broj | NAMENA PROSTORIJA | BRUTO IZ GLAVNOG PROJEKTA | bruto bez gasta | bruto sadašnno | NETTO | NETO ZA PRODAJU | NETO ZA IZNAJMLJIVANJE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) |
| 1 | POTKROVLJE 3 | 287.80 | 287.80 | 287.80 | | | |
| | POTKROVLJE 2 | 423.95 | 423.95 | 423.95 | 548.12 | 432.81 | |
| | POTKROVLJE 1 | 552.34 | 552.34 | 552.34 | 450.71 | 382.69 | |
| 2 | DRUGI SPRAT | 552.34 | 552.34 | 552.34 | 450.71 | 382.69 | |
| | PRVI SPRAT | 552.34 | 552.34 | 552.34 | 450.71 | 382.69 | |
| 3 | PRIZEMLJE | 552.34 | 552.34 | 552.34 | 452.21 | 316.49 | |
| 4 | SUTEREN -1 | 552.34 | 552.34 | | 455.91 | 243.18 | |
| 5 | SUTEREN -2 | 552.34 | 552.34 | | 460.51 | 243.18 | |
| 6 | GARAŽA | 478.74 | | | 418.40 | | |
| | UKUPNO | 4502.53 | 4225.79 | 2921.11 | 3697.28 | 2383.73 | |
| | broj apartmana | 51.00 | | | | | |
| | broj parking mesta | 22.00 | | | | | |

## HOTEL

| broj | NAMENA PROSTORIJA | BRUTO IZ GLAVNOG PROJEKTA | bruto bez gasta | bruto sadašnno | NETTO OBJEKTA |
|---|---|---|---|---|---|
| | | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) |
| | HOTEL | | | | |
| 1 | PK 3 | 361.15 | 361.15 | 361.15 | |
| 2 | PK 2 | 853.07 | 853.07 | 853.07 | 944.89 |
| 2 | PK 1 | 1115.50 | 1115.50 | 1115.50 | 915.91 |
| 2 | DRUGI SPRAT | 1115.50 | 1115.50 | 1115.50 | 915.91 |
| 2 | PRVI SPRAT | 1115.50 | 1115.50 | 1115.50 | 849.51 |
| 3 | PRIZEMLJE | 1060.35 | 1060.35 | 1060.35 | 925.87 |
| 4 | SUTEREN -1 | 1359.45 | 1359.45 | | 1221.81 |
| 5 | SUTEREN -2 | 1753.02 | 1753.02 | | 1599.22 |
| 6 | GARAŽA | 1691.02 | | | 1554.26 |
| | UKUPNO | 10424.56 | 8733.54 | 5621.07 | 8705.91 |
| | BROJ SMEŠTAJNIH JEDINICA | 81.00 | | | |
| | BROJ PARKING MESTA | 53.00 | | | |

## URBANISTIČKI PRAMERTI

| broj | | dozvoljeno | ostvareno |
|---|---|---|---|
| | POVRŠINA PARCELE | 11499 | |
| 1 | ZAUZETOST | 30%(3449.7) | 30%(3441.17) |
| 2 | IZGRAĐENOST | | |
| 3 | SPRATNOST | P+2+3Pk | Po+2Su+P+2+3Pk |
| 4 | VISINA OBJEKATA | | |
| 5 | PARKING MESTA | | 38 spoljnih, 53 u hotelu, 46 u apartmanima 1, 22 u apartmanima 2 =159 |
| 6 | BROJ SMEŠTAJNIH JEDINICA | | 207 |
| 7 | POVRŠINE POD SAOBRAĆAJNICOM | | 2499.26 |
| | POVRŠINE POD PARKINGOM (NEPOKRIVENI) | | 299.05 |
| 8 | NEZASTRTE ZELENE POVRŠINE | | 5467.75 |
| 9 | ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM | | 5315.22 |

## LEGENDA:

- ZONA GRADENJA
- GRANICA GRAĐEVINSKE PARCELE
- SAOBRAĆAJNICA
- TROTOAR
- PLATO ZA KOMUNALNI OTPAD
- ZELENA POVRŠINA
- OBJEKAT - HOTEL
- OBJEKAT - APARTMANI 1
- OBJEKAT - APARTMANI 2


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartner@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh.**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
0 - GLAVNA SVESKA

za građevinu i instalacije:
**NOVA GRADNJA**

datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24 -0

naziv crteža:
**SITUACIONO REŠENJE - OSNOVA KROVNIH RAVNI**

razmera: **1:200**

br. lista: **02**

# 1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

**Инвеститор:** SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA KOPAONIK DOO BEOGRAD

**Објекат:** ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС – "LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" Копаоник, спратности (за сва три објекта) **По+2Су+П+2+3Пк,** КП 3447/36 КО Крива Река, Општина Брус, Национални парк Копаоник

**Врста техничке документације:** ИДР - Идејно решење

**За грађење / извођење радова:** Нова градња

**Пројектант:** Оморика и партнери доо, ул. Љубице Луковића број 5, 11000 Београд / Звездара

**Одговорно лице пројектанта:** Јелена Пејић

**Потпис:**

**Главни пројектант (ИДР):** Иван Гостиљац, дипломирани инжењер архитектуре

**Број лиценце:** 321А18022

Потпис:

**Број техничке документације:** 90/24-1-ИДР

**Место и датум:** Београд, децембар 2024

## 1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ


| | |
|---|---|
| 0.1. | Насловна страна пројекта архитектуре |
| 1.2. | Садржај пројекта архитектуре |
| 1.3. | Решење о одређивању одговорног пројектанта |
| 1.4. | Изјава одговорног пројектанта |
| 1.5. | Текстуална документација |
| 1.6. | Нумеричка документација |
| 1.7. | Графичка документација |

## 1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката, као:

**О Д Г О В О Р Н И  П Р О Ј Е К Т А Н Т**

За израду (ИДР) Идејног решења пројекта архитектуре за изградњу ХОТЕЛСКОГ КОМПЛЕКСА – "LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA″, **Хотел** спратности **По+2Су+П+2+3Пк**, **Апартмани 1** спратности **По+2Су+П+2+3Пк** и **Апартмани 2** спратности **По+2Су+П+2+3Пк** са уређењем терена на катастарској парцели КП 3447/36 КО Крива Река, Општина Брус, Национални парк Копаоник, одређује се:

Иван Гостиљац, дипл. инж. арх.,
број лиценце 321А18022

**Одговорно лице пројектанта:** Јелена Пејић

**Потпис:**

**Број техничке документације:** 90/24-1-ИДР

**Место и датум:** Београд, децембар 2024

## 1.4. ИЗЈАВА ОГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Одговорни пројектант пројекта АРХИТЕКТУРЕ као дела (ИДР) Идејног решења за изградњу ХОТЕЛСКОГ КОМПЛЕКСА – "LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA", **хотел** спратности **По+2Су+П+2+3Пк**, **апартмани 1** спратности **По+2Су+П+2+3Пк** и **апартмани 2** спратности **По+2Су+П+2+3Пк** са уређењем терена на катастарској парцели КП 3447/36 КО Крива Река, Општина Брус, Национални парк Копаоник.

Иван Гостиљац, дипл. инж. арх.,

**И З Ј А В Љ У Ј Е М :**

1. да је пројекат у свему у складу са ИНФОРМАЦИЈОМ О ЛОКАЦИЈИ издатом од: **"АГЕНЦИЈА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И УРБАНИЗАМ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ"**,
   - број предмета: 000316042 2023 14810 006 000 001 од 28.02.2024. год;
     адреса: Краља Милутина 10а, Београд.
2. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
3. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.
4. да објекат испуњава услове стабилности у складу са прописима и основним захтевима као и стандардима, нормативима и правилима струке.

**Одговорни пројектант (ИДР):** Иван Гостиљац, дипл. инж. арх.

**Број лиценце:** број лиценце 321А18022

**Потпис:**

**Број техничке документације:** 90/24-1-ИДР

**Место и датум:** Београд, децембар 2024

## 1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

# САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

| | |
|---|---|
| **Објекат:** | ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС – "LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA″ Копаоник, спратности (сва три објекта) **По+2Су+П+2+3Пк,** |
| **Локација:** | КП 3447/36 КО Крива Река, Општина Брус, Национални парк Копаоник |
| **Инвеститор**: | SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA KOPAONIK DOO |
| **Врста пројекта:** | ИДР - Идејно решење |

## ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

У складу са пројектним задатком, усвојеним од стране Инвеститора и ППППН Копаоник, на Копаонику приступило се изради Идејног решења (ИДР) у склопу процедуре за израду Урбанистичког пројекта:

- Просторни план подручја посебне намене Националног парка ″Копаоник", ("Службени гласник РС″, бр. 89/16, 81/23); (у даљем тексту ″ППППН НП Копаоник";

## 1. ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ОБЈЕКАТА

ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС – "LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA″ налази се на катастарској парцели 3447/36 КО Крива Река. *Предметна парцела обрађена је у Плану детаљне регулације туристичког комплекса Копаоник*. Предметна парцела планом је формирана од катастарске парцеле 3447/50 КО Крива Река, од које се формира и приступни пут парцели - саобраћајница која се одваја са магистраног пута Копаоник-Брус.

У односу на изграђену структуру комплекс се налази на бруској страни, између локалитета Јарам и хотела Сребрнац.

## 2. ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ НА ПРЕДМЕТНОЈ ПАРЦЕЛИ

На предметној парцели не постоје изграђени објекти.

## 3. <u>УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ</u>

### ПРИСТУП ТУРИСТИЧКОМ КОМПЛЕКСУ

Колски и пешачки приступ предметној парцели обезбеђен је директно са предметне парцеле која је планом формирана од катастарске парцеле 3447/50 КО Крива Река, од које се формира и приступни пут парцели - која се одваја са магистраног пута Копаоник-Брус.
Нивелација и регулација:

- Приступна саобраћајница у зони предметне парцеле се налази на апсолутној висинској коти од око 1792.53 метара.
- У зони пројектованих објеката доминатна апсолутна кота улице која износи око 1804.22 метара. Пројектом је предвиђен један колски приступ у зони улаза за подземне гараже и приступ за ватрогасна возила.

## 4. ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ НА ПАРЦЕЛИ И МОГУЋНОСТ ФАЗНЕ ГРАДЊЕ

ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ:

- **ХОТЕЛ**/угоститељски објекат спратности **По+2Су+П+2+3Пк**
- **АПАРТМАНИ 1**/угоститељски објекат спратности **По+2Су+П+2+3Пк**
- **АПАРТМАНИ 2**/угоститељски објекат спратности **По+2Су+П+2+3Пк**

ПЛАНИРАНЕ ФАЗЕ:

- **ФАЗА 1** / ХОТЕЛ са спољним паркинзима и приступом,
- **ФАЗА 2** / АПАРТМАНИ 1 са подземном гаражом,
- **ФАЗА 3** / АПАРТМАНИ 2 са подземном гаражом.

<u>Више фаза је могуће спојити у једну.</u>

Туристички комплекс је обликован у форми отвореног блока са два унутрашња платоа, доњим и горњим, чије је формирање условљено постојећом морфологијом терена. Хотел припада горњем и доњем платоу.
Сваки објекат комплекса представља и целину коју је могуће градити као и посебну фазу те је могуће комплекс градити у три фаза. Максимални капацитет комплекса и комфор за кориснике комплекса достиже се тек након изградње сва три објеката.

СПОЉНО УРЕЂЕЊЕ
Приликом пројектовања објеката максимално се водило рачуна о уклапању у постојећи терен и природни амбијент. Из тог разлога доминирају камен и дрво као материјали финалне обраде.
Што се тиче уређења терена већина потпорних зидова која је била неопходна због великог нагиба терена на парцели формирана је од дрвених талпи дебљине 20цм пободених у земљу. За зидове који прелазе висину коју је могуће решити дрвеним талпама предвиђено је да се изради бетонски зид који се облаже дрвеним талпама и тако се ствара утисак да су и они израђени од дрвета. Неки бетонски зидови се облажу каменом због визуелног усклађивања.
Дрво је посебно третирано како би могло да издржи климатске услове јаких зима и благих лета.
Ограде око коловоза су од дрвета.

Зеленоло које се буде садило је аутохтоно и користиће се врсте које су примерене локацији. Детаљан опис постојећег и планираног зеленила биће предмет посебног пројекта.
Планирана је дискретна спољна расвета-светиљке на сваком другом стубу ограде, пободене у стубове.

**АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКАТА**:

Објекти су пројектовани тако да се уклопе у природни амбијент са висинама венаца мањим од дозвољене висине.
Силуета крова са бацама опонаша карактер зимзеленог дрвеће у непосредном окружењу.

Архитектура објекта је савременог израза са елементима планинске ахитектуре који су изражени у косим крововима и доминатно природним материјалима у традиционалном односу.
Материјализација објекта је планирана у складу са ППППН Копаоник.
Завршна спољна обрада фасадних зидова је од материјала у текстури дрвета и камена са акцентима од других материјала.
Фасада је ветреног типа са облогом. Фасадна „столарија“ је пројектована од профила дрво / алуминијум и застакљена трослојним термоизолационим стакло-пакетом са испуном племенитим гасом (аргон).
Кров је ветреног типа у систему дрвених контра летава и летава са дрвеном оплатом која лежи на дрвеним талпама ослоњеним преко косе АБ кровне плоче. Завршна материјализација кровног покривача је лим.
Детаљна материјализација свих грађевинских склопова објеката је предмет даље разраде у наредним фазама пројектовања, а у свему у складу са важећим законима, подзаконским актима, стандардима и правилима струке.

**<u>Хотел</u>**
У подруму хотела на коти +1805,00м (-11.00м) смештена је затворена гаража површине 1375,66 м² којој се приступа из хотела и са доњег платоа, простор за издавање униформи за запослене хотела површине 53,75 м² као и простор за доставу хране површине 55,50 м².
Светла висина гараже је 270цм.

У сутерену хотела на коти +1808.00м (-8.00м) су смештени ресторан површине 395,31 м², тераса ресторана површине 303,12 м², кухиња површине 340,61 м², конференцијска сала површине 202,05 м², лоби конференцијске сале површине 131,26 м², два степенишна језгра са по 13,55 м², топла веза која води у ресторан, мокри чворови са предпросторима и трокадеро, ходник површине 35,21 м², складиште конференца површине 47,04 м², базенска техника површине 8,40 м².
Светла висина сутерена је 370цм.

На коти +1812,00м (-4,00м) су смештени два степенишна језгра површине са по 13,55 м², ходник испред теретане површине 43,99 м², мушка и женска свлачионица са по 7,24 м², тоалет површине 2,91 м², теретана површине 114,19 м², јога сала површине 36,40 м², техничке просторије хотела и складишта површине 201,79 м², рецепција СПА површине 39,14 м², мушка свлачионица површине 21,93 м², женска свлачионица површине 14,77 м², предпростор тоалета површине 1,83 м², мушки тоалет површине 8,63 м², женски тоалет површине 6,68 м², трокадеро површине 1,73 м², ходник површине 17,07 м², зона базена површине 513,12 м², СПА зона површине 156,07 м².
Светла висина сутерена је 370цм.

У приземљу хотела на коти +1816,00м (±0,00м) су смештен је главни улаз са холом и рецепцијом, канцеларијски блок за менажмент туристичког комплекса, продавница сувенира, пртљажник, предпростор тоалета површине 4,79 м², мушки тоалет површине 10,51 м², женски тоалет површине 8,38 м², тоалет површине 4,22 м², трокадеро површине 2,30 м², ходник површине 46,02 м², сервер соба површине 10,51 м², просторија за обезбеђење хотела површине 8,87 м², скијашнице (укупно 82 ски оставе) и сревис за поправку, издавање и одржавање ски опреме, два степенишна језгра са по 13,55 м², ходник испред соба површине 26,96 м². Пет апартмана за издавање гостима површине са по 33,20 м². Из приземља је предвиђен главни излаз ка ски лифтовима и ски пасарели. Вертикалне комуникације у објекту су решене са два лифта за госте носивости по 630кг или 8 особа, једним техничким лифтом и са три степенишна језгра ширине језгра по 260цм.
Светла висина приземља је 320цм.

На првом, другом спрату као и на поткровљу 1и 2 предвиђене су апартмани за издавање. У оквиру хотела пројектовано је укупно 81 апартман. Ови апартмани су са по једним лежајем, површине од 33,20м² до 143,34м². У оквиру сваког апартмана пројектован је мокри чвор, кухиња и спаваћа соба док у појединим луксузнијим апартманима има и пратећих садржаја као што су радна соба, гардеробер и сл. Апартмани немају терасе због климатских услова карактеристичних за локацију на којој се граде. Светла висина спрата је 320цм. Светла висина поткровља је од 280цм до 350цм.

ПАРКИРАЊЕ
На нивоу хотела планиран је отворен паркинг и подземна гаража.
Паркирање на парцели омогућено је на паркингу у јужном делу парцеле до хотела са укупно 35 паркинг места за путничке аутомобиле. Подземна гаража функционише као засебна целина и налазе се на коти од +1805,00м (-11,00м), спратне висине гараже су (3,00 м) са 49 паркинг места. Ширина интерне саобраћајнице у гаражи је 630цм. Ширина улазних врата је 520цм. У гаражи је предвиђен потрбан број излаза за пешаке и то 3 излаза за зграду хотела, излаза ка улазима у објекат хотела и 1 излаз директно на плато. Излази су обезбеђени потребним просторијама за надпритисак. Степеништа која воде ка хотелу имају и лифтове носивости 630 кг тј. 8 особа. Приступне рампе су двосмерне са нагибом коловоза од максимално 12%.

**<u>Апартмани 1</u>**
У подруму објекта на коти +1800,00м (-10.00м) смештена је затворена гаража бруто површине 953,10 м².
Светла висина гараже је 270цм.

У сутерену објекта на коти +1803.00м (-7.00м) су смештени спа центар са пратећим садржајима површине 136,00 м², горња паркинг платформа за аутомобиле која се користи са доње етаже, скијашнице (укупно 87 ски оставе) и сревис за поправку, издавање и одржавање ски опреме као и 5 апартмана површине од 35,65м² до 62,55м² У сутерену, приземљу, првом и другом спрату као и у поткровљу објекта пројектовано је укупно 75 апартмана за продају.
Ови апартмани су са по једним лежајем, површине од 35,65м² до 128,05м². У оквиру сваког апартмана пројектован је мокри чвор, кухиња и спаваћа соба док у појединим луксузнијим апартманима има и пратећих садржаја као што су радна соба, гардеробер и сл. Апартмани немају терасе због климатских услова карактеристичних за локацију на којој се граде.
Светла висина сутерена, приземља и спратова је 320цм.
У сутерену објекта на коти +1806.50м (-3.50м) су смештени 12 апартмана површине од 34,01м² до 62,55м². Ови апартмани су са по једним лежајем, површине од 35,65м² до 128,05м². У оквиру сваког апартмана пројектован је мокри чвор, кухиња и спаваћа соба док у појединим луксузнијим

апартманима има и пратећих садржаја као што су радна соба, гардеробер и сл. Апартмани немају терасе због климатских услова карактеристичних за локацију на којој се граде.
Техничка просторија површине 67,41 м² као и просторија за собарицу површине 8,40 м².
Светла висина сутерена је 320цм.

У приземљу објекта на коти +1810,00м (±0,00м) смештен је главни улаз са холом и рецепцијом, канцеларијски блок, рецепција и лоби, степенишно језгро са 13,55 м², мокри чворови, топла веза испред апартмана.
11 апартмана површине од 34,01 м² до 62,55 м².
Вертикалне комуникације у објекту су решене са једним лифтом за госте носивости по 630кг или 8 особа, једним степенишним језгром ширине језгра по 260цм.
Светла висина приземља је 320цм.

На првом, другом спрату као и на поткровљу 1и 2 предвиђени су апартмани. Ови апартмани су са по једним лежајем, површине од 33,20м² до 143,34м². У оквиру сваког апартмана пројектован је мокри чвор, кухиња и спаваћа соба док у појединим луксузнијим апартманима има и пратећих садржаја као што су радна соба, гардеробер и сл. Апартмани немају терасе због климатских услова карактеристичних за локацију на којој се граде.
Светла висина спрата је 320цм.
Светла висина поткровља је од 280цм до 350цм.

ПАРКИРАЊЕ
На нивоу објекта планирана је подземна гаража са 46 паркинг места.
Подземна гаража функционише као засебна целина и налазе се на коти од +1800,00м (-10,00м), спратне висине гараже су (3,00 м). Ширина интерне саобраћајнице у гаражи је 660цм. Ширина улазних врата је 520цм. У гаражи је предвиђен је један излаза за објекат, 1 излаз директно ван објекта. Излаз је обезбеђен потребном просторијом за надпритисак. Степеништа која воде ка објекту има и лифт носивости 630кг тј. 8 особа. Приступна рампа је двосмерна са нагибом коловоза од максимално 12%.

**<u>Апартмани 2</u>**
У подруму објекта на коти +1798,00м (-10.00м) смештена је затворена гаража бруто површине 476,74 м².
Светла висина гараже је 270цм.

У сутерену објекта на коти +1801.00м (-7.00м) су смештене су паркинг платформе за аутомобиле која се користи са доње етаже као и 6 апартмана површине од 35,65м² до 62,55м² У сутерену, приземљу, првом и другом спрату као и у поткровљу објекта пројектовано је укупно 51 апартман за продају. Ови апартмани су са по једним лежајем, површине од 35,65м² до 128,05м². У оквиру сваког апартмана пројектован је мокри чвор, кухиња и спаваћа соба док у појединим луксузнијим апартманима има и пратећих садржаја као што су радна соба, гардеробер и сл. Апартмани немају терасе због климатских услова карактеристичних за локацију на којој се граде.
Светла висина сутерена 320цм.

У сутерену објекта на коти +1804.50м (-3.50м) су смештени спа центар са пратећим садржајима, скијашнице (укупно 36 ски оставе) и сревис за поправку, издавање и одржавање ски опреме као и 6 апартмана површине 35,65 м² до 62,55 м², просторија за собарицу.
Светла висина сутерена је 320цм.

У приземљу објекта на коти +1808,00м (±0,00м) смештен је главни улаз са холом и рецепцијом, оставом, степенишно језгро са 13,55 м², мокри чворови, топла веза испред апартмана. 8 апартмана површине од 34,01 м² до 62,55 м². Вертикалне комуникације у објекту су решене са једним лифтом за госте носивости по 630кг или 8 особа, једним степенишним језгром ширине језгра по 260цм.
Светла висина приземља је 320цм.

На првом, другом спрату као и на поткровљу 1и 2 предвиђени су апартмани. Ови апартмани су са по једним лежајем, површине од 33,20м² до 143,34м². У оквиру сваког апартмана пројектован је мокри чвор, кухиња и спаваћа соба док у појединим луксузнијим апартманима има и пратећих садржаја као што су радна соба, гардеробер и сл. Апартмани немају терасе због климатских услова карактеристичних за локацију на којој се граде.
Светла висина спрата је 320цм. Светла висина поткровља је од 280цм до 350цм.

ПАРКИРАЊЕ
На нивоу објекта планирана је подземна гаража.
Подземна гаража функционише као засебна целина и налазе се на коти од +1798,00м (-10,00м), спратне висине гараже су (3,00 м) са 22 паркинг места. Ширина интерне саобраћајнице у гаражи је 660цм. Ширина улазних врата је 520цм. У гаражи је предвиђен је један излаза за објекат, 1 излаз директно ван објекта. Излаз је обезбеђен потребном просторијом за надпритисак. Степеништа која воде ка објекту има и лифт носивости 630кг тј. 8 особа. Приступна рампа је двосмерна са нагибом коловоза од максимално 12%.

Анализа минимално потребног броја паркинг места према табели:
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

| *САДРЖАЈ* | *ЈЕДИНИЦА МЕРЕ* |
|---|---|
| *Администрација*<br>*(административни објекти управе, ...)* | *1 ПМ на 2,5 запослена* |
| *Пословање*<br>*(пословни објекти канцеларијског типа и пословно финансијски објекти шалтерског топа, ...)* | *1 ПМ на 80м² БРГП* |
| *Трговина*<br>*(тржни центри, самопослуге, пијаце, мегамаркети, гарден центри, непрехрамбене продавнице, прехрамбене продавнице, цвећаре,...)* | *1 ПМ на 66 м² БГРП* |
| *Услуге*<br>*(фризерски салони, занатске услуге, туристичке агенције, апотеке,...)* | *1 ПМ на 11 м² БГРП* |
| *Угоститељство*<br>*(ресторани, кафићи, ноћни клубови, посластичарнице, фаст фуд,...)* | *1 ПМ на 6 м² површине намењене посетиоцима* |
| *Хотели, апартмани* | *1 ПМ на 4 собе* |
| *Здравствене установе*<br>*(спа и велнес центи, приватне ординације, поликлинике, клинике и ветеринарске ординације, ...)* | *1 ПМ на 4 запослена* |
| *Спортски комплекси*<br>*(Угоститељство*<br>*(спортске хале, спортски центри, терени, отворени базени, тениски терени, балони за фудбал ...)* | *1 ПМ на 50 м² БГРП* |

1. Хотели,апартмани и сл. 207апартмана / 2 = 104ПМ
2. Угоститељство 698м² /20 м² = 35 ПМ
3. Пословање 23,12м² /50 м² = 1ПМ
4. Конгресна сала 333,31/ 30 м² =12ПМ

**Минимални потребан број паркихг места је 152ПМ**

## ПЛАНСКИ ПАРАМЕТРИ

Просторним планом подручја посебне намене Националног парка "Копаоник", ("Службени гласник РС", бр. 89/16, 81/23); (у даљем тексту "ППППН НП Копаоник" су на предметној локацији предвиђени следећи урбанистички параметри:

**Врста и намена објеката за туристички смештај**:
Пројектовани капацитети и урбанистички параметри
Стандард за обрачун површина СРПС У.Ц2. 100 2002
Површина грађевинске парцеле (Кп.бр. 3447/36 КО Крива река) је **11.499,00 м²**

**Бруто** површина туристичког комплекса хотела: **21.434,31 м²**
**Нето** површина туристичког комплекса хотела: **18.014,60 м²**
**БРГП** Бруто површина надземних етажа туристичког комплекса хотела: **12.568,29**м²
**Укупна бруто површина приземља** туристичког комплекса хоела: **2.376,72м²**
**Укупна бруто површина парцеле заузета објектима: 3,441.17м²**
*(Укупна бруто површина парцеле заузета објектима срачуната је на основу заузетости доњег и горњег нивоа парцеле објектима и деловима објеката узимајући у обзир Планом дату могућност дефинисања две коте приземља тј. приземља доњег и приземља горњег нивоа као и узимајући у обзир делове објеката /објекат 3/ који својим волуменом испливавају у односу на карактеристичне тачке прелома косине која спаја доњи и горњи ниво парцеле. Анализа је дата у посебном прилогу графичке документације).

**Индекс заузетости:** 30%
Проценат уређених зелених површина на парцели је 47,55% тј. 5.467,75м² (мин дозвољено 30%)

**Нагиб крова 15º и 60º** (дозвољено од 20º до 60º)
Пројектована спратност објекта на нивоу комплекса је По+2Су+П+2+3Пк

Табела: Анализа процента комерцијалних садржаја

| објекат | Нето површина м² | |
|---|---|---|
| | СТАМБЕНО | ПОСЛОВНО |
| **ХОТЕЛ** | 2.982,52 | 2.938,92 |
| **АПАРТМАНИ 1** | 3.302,91 | 380,43 |
| **АПАРТМАНИ 2** | 2.383,73 | 225,63 |
| УКУПНО: | 8.669,16 | 3,544.98 |
| % | 70.9764256836748 | 29.0235743163251 |

**Конструкција**

Основни конструктивни систем објеката је скелетни армирано-бетонски систем са носећим стубовима и гредама. Темељење објекта је предвиђено на више кота, и то темељном контра плочом дебљине и темељи самци повезани темељним гредама.
Међуспратна конструкција је армирано бетонска дебљине 20цм. Спољни зидови подрума су од армираног бетона дебљине 25цм, како би се неутралисали спољни притисци подземне воде. Спољни зидови делова сутерена и приземља који се налазе у делу насипа око објекта зидају се бетонским блоком дебљине 25цм. Преградни зидови унутар објеакта су од шупљег преградног блока дебљине 12цм са изведеним хоризонталним срклажима у висини надвратне греде. Фасаднии зидови су зидани гитер блоком дебљине 20цм. Кровна конструкција је од дрвета, вишеводна, нагиба 15º и 60º.
Кровни покривач је типа "Личка шиндра" или слично дезена тамно браон боје или по одлуци пројектанта.. Диспозиција и димензије конструктивних елемената биће предмет посебног пројекта конструкције.

**Материјализација**

Фасада објекта је завршно обрађена каменим плочицама, дрвеним талпама и декоративним фасадним малтером заглађене структуре. Приликом облагања делова фасаде природним каменим плочицама обавезно је поштовати техничке услове за облагање каменом - SRPS U.F7.010 Природни камен. На висинама до 3,00м камен се лепи одговарајућим лепком, а на већим висинама потребно је обезбедити додатно причвршћивање камена за подлогу. Дрвена облога се састоји од профилисаних дрвених талпи димензија датих у графичким прилозима, хоризонтално постављених на дрвену подконструкцију. Дистанциране од термике око 2цм како би се омогућило константно проветравање ових делова фасаде и сушење дрвета, испуна између дрвене подконструкције је камена вуна каширана ка спољној страни. Талпе су заштићене лаком на воденој бази за екстеријер са пигментима отпорним на деградирајуће дејство УВ зрачења.

Спољна столарија је од алуминијумских профила са термопрекидом у боји РАЛ боји по избору инвеститора. Алумил серије S60-11600 и ролетни серије M13800. Гума у црној боји. Оков је Рото НТ. Ролетне су скривене у термици фасаде. Ролетне су алуминијумске у боји прозорских профила. Балконска врата имају термо праг од Alu профила за издизање врата до нивоа готовог пода. Стакло је трослојно термоизолационо стакла, типа 4+16+4+16+4, Ug=0,6W/m2K, Клима Гард, нискоемисионо, са коморама пуњеним аргоном. Спољна столарија на пословним деловима, улазу и у ветробрану је од алуминијумских профила са термопрекидом у антрацит боји РАЛ по избору инвеститора, типа Алумил серије S60-11600. Профили су обликовани са равним странама. Гума у црној боји. Оков је Рото NT. Стакло је двослојно термоизолационо стакло, типа 4+16+4, нискоемисионо, са коморама пуњеним аргоном. Рукохвати на свим улазним вратима су од inoxa у високом сјају. Праг на вратима је алуминијумски max висине 2цм. Сав пратећи оков је укључен.

Спољна столарија у делу главног улазног хола и ресторана хотела је типа континуалне фасаде у антрацит боји РАЛ по избору инвеститора, типа Алумил серије SMARTIA M50 комплетан фасадни систем са алуминијумским вертикалама ојачана челичним профилима. Видљива ширина вертикала и хоризонтала 50mm. Топлотна изолација до Уф=1,0 W/m2K. Фасада има могућност инсталације специјалних носача за кацење брисолеја. Заптивање са ЕПДМ гумама црне боје. Стакло је 6mm+12mm+6mm. Испоручиоц је у обавези да прорачуном докаже потребну дубину вертикале и хоризонтале, дебљину стакла и потребна ојачања унутар профила. Унутар фасадног растера предвиђена је монтажа прозора или врата у складу са графичком шемом, од компатабилних

алуминијумских профила са термопрекидом исте или бољих термичких карактеристика као и исте боје.

Планирана су два типа ограда степеништа. Тип 1 од браварских профила, 10x40, 20x40 и 40x40 са металним рукохватом. Сви метални делови се штите антикорозивним премазом, темељницом и завршно боје бојом за метал црне боје. Висина ограде је 110цм од готовог пода. Тип 2 Алумил SMARTIA M8200 ограда од стакла, са доњим носецим профилом монтираним на подлогу, стакло је ламелирано дебљине 10+10mm. Доњи носач се испоручује са декоративном капом-облогом од пластифицираног лима у тону спољне столарије. Рукохват је типа мини квадратна лајсна у ширини стакла. Укупна висина ограде мерено од завршно обрађеног пода обе ограде је 110цм.

Подови у заједничким просторијама, у кухињама и купатилима су од гранитних плочица дебљине 0.90цм, противклизне. Гранитне плочице се полажу на слоју одговарајућег лепка типа ЦМ16 или сл. у слогу по избору пројектанта са фугнама ширине 2mm заливеним фуг масом у тону плочица. У стамбеним просторијама (собе и дневни боравци) предвиђени су подови од природног храстовог паркета дебљине 22mm. Под у подрума је бетонски.

Плафони и зидови се глетују и боје у бело осим у кухињама и купатилима где се зидови облажу гранитним плочицама. Гранитне плочице се полажу на слоју одговарајућег лепка у слогу по избору пројектанта са фугнама ширине 2mm заливеним фуг масом у тону плочица. Плафони у купатилима апартмана се спуштени испод развода водовода и канализације и израђени су од влагоотпорних гипс-картон плоча на металној подконструкцији. У хотелу и пословним просторима предвиђени су плафони од гипс картонских плоча типа Кнауф или слично, на потребној металној подконструкцији и у од спуштених растер плоча од природног гипса, димензија 60x60 цм и металне потконструкције од главних Т профила и ободних L профила. Плафони и зидови конгресног центра и спа центра биће дефинисани посебним елаборатима.

Унутрашња врата у апартманима са вратним крилом дебљине 40mm од дрвеног рама са испуном од картоског сећа и облогом од фурнираног медијапана. Штокови су од дрвета, первајзи су штелујући од фурнираног медијапана ширине 7цм и дебљине 18mm. Фурнир и дрво је храст. Сва врата су опремљена штелујућим шаркама, бравом и са три кључа, осим врата на мокрим чворовима станова која имају браву са цилиндром за брзо закључавање без кључева. Улазна врата апартмана су сигурносна противпровална. Део унутрашњих врата и преграда је од алумињумских профила као профили спољне столарије.

У објектима је предвиђен одређен број противпожарних врата и завеса чији ће ватроотпорност и диспозиција бити одређени захтевима из Елабората и Главног пројекта заштите од пожара. Врата отпорна на дејство пожара. У свему у складу са захтевом из пројекта заштите од пожара. Метални видљиви делови су у боји РАЛ 7016. Крило завршно декоративно обложено фурниираним медијапаном. Фурнир и дрво је храст. Врата дебљине 60mm. Шток врата је од челичних профила са анкерима за фиксирање у зид. Крило је од галванизованог челичног лима са испуном од ватроотпорне термоизолације.Врата су опремљена повратним механизмом. Оков је са цилиндром и уметком са кључем и две шарке по крилу . Ручица је црна сигурносна са челичним језгром. Стандардна обрада површине epox-poliester прахом, површина са заштитом од гребања, наранџина кора .Део ових врата се у складу са посебним захтевима уређења ентеријера додатно облаже декоративним фурниром. Противпожарна завеса која се у тренутку дојаве пожара спушта и штитила продоре од дејства пожара.Текстилна флексибилна противпожарна завеса од материјала тканог стакленим филаментима и ојачаног са жичаним нитима од нерђајућег челика. У отвореном стању осовина се налази у кућишту од поцинкованог

челичног лима, на горњој страни отвора који је потребно затворити. Осовина се налази у отвореној позицији путем спојног магнета. Уз помоћ крајње шине затвара се систем преко своје сопствене тежине по принципу „Gravity Fail Caffe“. Микропроцесорно управљачко управљање мотором. На захтев Инвеститора могуће је фарбање металних делова по РАЛ-у.
Кровна конструкција је од дрвета, вишеводна, нагиба 15º і 60º. Кровни покривач предвиђен за сва три објекта је "Личка шиндра" тамније боје (у тону по избору пројектанта). Олучне хоризонтале и вертикале као и окапнице прозора су од челичног поцинкованог и пластифицираног лима у тону фасаде и спољне столарије у зависности од места уградње.

Термоизолација фасадних зидова је од фасадних изолационих плоча од камене вуне топлотне проводљивости λД = 0,034 W/Mk отпорности на пожар А1, дебљине 10цм типа URSA FDP 3 или сл. Истих карактеристика. Остали делови објекта су термички изоловани у складу са захтевима из Елабората енергетске ефикасности.

Хоризонтална и вертикална хидроизолација темељне контра плоче, подрумских АБ. зидова и зидова у насипу је од Sikaplan хидроизолационе хомогене мембране на бази поливинилхлорида (ПВЦ-П) са сигналним слојем дебљине 0,6 mm, слободно положена и механички причвршћена. Површине очистити од металних и других оштрих предмета, ивице и углове заоблити. Сви преклопи мембране морају бити заварени, тј. помоћу пиштоља за заваривање и притисних ваљака или машина за аутоматско заваривање помоћу топлоте са посебно подесивим температурама за заваривање и електронским подешавањем. Параметри заваривања, као што су брзина и температура, морају бити утврђени испитивањима на градилишту пре извођења заваривачких радова. Посебну пажњу посветити споју подрумског зида и зидова и подова приступне рампе.Зидове и подове рампе такође изоловати од најниже коте до коте -2.00м.
Хоризонтална и вертикална хидроизолација зидова и подова у купатилима и мокрим чворовима извести високо еластичним цементним хидроизолационим премазом Aquamat 2K ISOMAT. Наносити четком са 2-3 премаза у слојевима дебљине 1mm, сваки наредни слој наносити тек када се предходни осуши. Радити према пројекту и детаљима из пројекта. Површине очистити од металних и других оштрих предмета, ивице и углове заоблити.

Одговорни пројектант,

_____

Иван Гостиљац, дипл.инж.арх.

## 1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

## 1.6.1 БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА

Табела: Број јединица посебних делова објеката

| објекат | ПОСЛОВНИ ПРОСТОР | АПАРТМАНИ | БРОЈ ЛЕЖАЈЕВА | ПАРКИНГ МЕСТА У ГАРАЖИ | ПАРКИНГ МЕСТА НА ПАРЦЕЛИ | СКИ ОСТАВЕ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **ХОТЕЛ** | 12 | 81 | 100 | 53 | 38 | 82 |
| **АПАРТМАНИ 1** | 2 | 75 | 97 | 46 | / | 87 |
| **АПАРТМАНИ 2** | 2 | 51 | 73 | 22 | / | 36 |
| **УКУПНО КОМПЛЕКС** | **16** | **207** | **270** | **121** | **38** | **205** |

По правилнику о класификацији објеката посебни делови објеката туристичког комплекса су:

- Хотел
  ХОТЕЛ класификационог броја 121112; 81,49%
  ГАРАЖА класификационог броја 124210; 16,22%
  Зграда за трговину на велико и мало, класификационог броја 123001; 2,29%

- Апартмани 1
  ХОТЕЛ класификационог броја 121112; 85,35%
  ГАРАЖА класификационог броја 124210; 14,65%
- Апартмани 2
-
  ХОТЕЛ класификационог броја 121112; 89,41%
  ГАРАЖА класификационог броја 124210; 10,59%

## 1.6.2. КОМУНАЛНИ КАПАЦИТЕТИ

ТЕРМОМАШИНСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

| | ХОТЕЛ | АПАРТМАНИ 1 | АПАРТМАНИ 2 | УКУПНО |
|---|---|---|---|---|
| **Потрошња природног гаса** | 100 $м^3/х$ | 60 $м^3/х$ | 50 $м^3/х$ | 210 $м^3/х$ |
| **Потрошња електричне енергије за термомашинске инсталације** | 320 kW | 240 kW | 210 kW | 770 kW |

**Грејање апартмана и пословних простора** је челичним панелним радијаторима. Извор топле воде је гасни котао капацитета мањег од 49KW, предвиђен за сваку јединицу посебно. Планирани су гасни апарати врсте Ц3.1 који имају ложишта са вентилатором која узимају ваздух за сагоревање и одводе продукте сагоревања преко комбинованог димњака за довод ваздуха и одвод продуката сагоревања, а могу се поставити само на димњак или што ближе димњаку.

**Грејање хотела, конференцијске сале, спа центра** је у комбинацији радијаторског грејања са ваздушним грејањем. За припрему топле воде планирани су гасни генератори који би се монтирали споља на фасади објекта.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

| | ХОТЕЛ | АПАРТМАНИ 1 | АПАРТМАНИ 2 | УКУПНО |
|---|---|---|---|---|
| **Једновремена вршна снага** | 860 kW | 327 kW | 262 KW | 1449 kW |

Потрошња електричне енергије за **проветравање и одимљавање подземне гараже** (јединствена гаража) је око 190kW.

## ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Прикључак на водоводну и канализациону мрежу се изводи према потребним капацитетима за 207 апартмана, 16 пословни простор (од којих 10 хотел, 1 спа центар са затвореним базеном) , унутрашњу и спољну хидрантску мрежу као и спринклер инсталацију у подземној гаражи туристичког комплекса.

| | **ХОТЕЛ** | **АПАРТМАНИ 1** | **АПАРТМАНИ 2** |
|---|---|---|---|
| **Једновремена вршна снага** | Qv=5,50 л/с | Qv=4,00 л/с | Qv=3,50 л/с |
| **Фекална канализација** | Qк= 14,80 л/с | Qк=14,70 л/с | Qк=12,50 л/с |
| **Хидрантска мрежа** | Према Правилнику за хидрантску мрежу потребно је 22,5 л/с спољашња и унутрашња хидрантска мрежа.<br>У складу са прописима и потребом за минимално 2 сата гашења пожара, предвиђен је унутрашњи базен као резервоар за воду од 229,6м3 воде, непходан за нормално функционисање спољашње и унутрашње хидрантске мреже смештен у сутерну хотела. | | |

## КОМУНАЛНИ ОТПАД

За сакупљање комуналног отпада користе се посуде за сакупљање отпада. Подлога за постављање посуда мора бити тврда и глатка у мивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или са рампом до нагиба од 15%.
Посуде постављати у зони између регулационе и грађевинске линије. За сваку посуду запремине 1100Л потребно је обезбедити 2м2 на отвореном или 3.5м2 у затвореном простору.
Потребно је на сваких 10 стамбених јединица обезбедити по један контејнер.
За кориснике услуга који користе пословни простор површине до 1000 м2 број посуда и
врста одређују се у зависности од предвиђене количине генерисаног отпада који настаје за седам дана.
За кориснике услуга који користе пословни простор површине веће од 1000 м2 за сваких 1000 м2 пословног простора треба поставити једну типизирану посуду од 900 л или 1.100 л за сакупљање и чување чврстог комуналног отпада
Простори за смештај контејнера су са бетонском подлогом и приступа се са јавне саобраћајнице и Инвеститор је дужан да обезбеди селективни начин прикупљања отпада у складу са локалним планом јединице локалне самоуправе.

| | **ХОТЕЛ** | **АПАРТМАНИ 1** | **АПАРТМАНИ 2** |
|---|---|---|---|
| **Број стамбених јединица** | 81 | 75 | 51 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **БРОЈ КОНТЕЈНЕРА од 1100 л за потребе стамбеног простора** | 9 (18 м²) | 8 (16 м²) | 6 (12 м²) |
| **Број пословних јединица мањих од 1000 м²** | 6 ( 12 м²) | 2 (4 м²) | 2 (4 м²) |
| **Број пословних јединица већих од 1000 м²** | | | |
| **БРОЈ КОНТЕЈНЕРА од 1100 л за потребе пословног простора** | 1 (2 м²) | 1 (2 м²) | 1 (2 м²) |

## УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ОСТАЛИ ОСТВАРЕНИ КАПАЦИТЕТИ

| | **ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПДР „СРЕБРЕНАЦ“** | **ОСТВАРЕНО ПРОЈЕКТОМ (ИДР)** |
|---|---|---|
| **Површина парцеле (m²)**<br>(према пројекту парцелације) | **11.499,00 м²** | **11.499.00 м²** |
| **Заузетост парцеле (%)**<br>(хоризонтална пројекција објеката) | **30 %** | **30 %**<br>(3.441,17 м²) |
| **Део парцеле у директном контакту са тлом (%)** | **40 %**<br>(4.599,60 м²) | **46,92%**<br>(5.395,75 м²) |
| **Површина максималног габарита/заузећа подземних етажа у односу на површину парцеле** | ***/*** | **77.10 %**<br>(8.806,02 м²) |
| **Орјентациона спратност** | **По+Пр+2+3Пк** | **По+2Су+Пр+2+3Пк** |
| **Висина олбјекта**<br>рачунато од коте на пресеку приступног платоа и фасаде објекта на месту главног улаза у објекат до венца | ***/*** | **10.50 м** |
| - најистуренијег дела | | **10.50 м** |
| - повученог дела | | ***/*** |
| **Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП)**<br>*(према закону о планирању и изградњи СРПС У.Ц2.100:2002)* | ***/*** | **21.434,31 м²** |

| | | |
|---|---|---|
| **БРУТО ИЗГРАЂЕНА ПОВРШИНА:**<br>**(подземно + надземно)**<br>*(према стандарди СРПС У.Ц2.100:2002)* | / | Укупно **БРУТО**<br>**21.434,31м²**<br>Надземно:<br>**12.568,29 м²**<br>Подземно:<br>**8.806,02 м²** |
| **НЕТО изграђена површина:**<br>**(подземно + надземно)**<br>*(према стандарду СРПС У.Ц2.100:2002)* | / | Укупно **НЕТО:**<br>**18.024,27 м²**<br>Надземно:<br>**10.148,60** м²<br>Подземно:<br>**7.865,98 м²** |
| **Површина приземља:**<br>*(према стандарду СРПС У.Ц2.100:2002)* | / | **БРУТО: 2.376,72 m²**<br>**НЕТО: 2.006,38 m²** |

| **ПАРКИРАЊЕ** | | **Ukupno 152 ПМ** |
|---|---|---|
| Туристички смештај<br>*207 смештајних јединица = 104 ПМ* | **1 ПМ / 2 смештајне јединица** | **104 ПМ** |
| Угоститељство<br>*нето 698,43 м² / 20м² = 34,92 ПМ* | **1 ПМ / 20 м²**<br>(нето површина) | **35 ПМ** |
| Трговина/пословање<br>*нето* 23,10*м² / 50м² = 0,46 ПМ* | **1 ПМ / 50 м²**<br>(нето површина) | **1 ПМ** |
| Пословање/конгресна сала<br>*нето 333,31м² / 30 =11,11 ПМ* | **1 ПМ / 30 м²** | **12 ПМ** |

| **ПРОЈЕКТОМ ОСТВАРЕНЕ ФУНКЦИОНАЛНЕ ЈЕДИНИЦЕ** | |
|---|---|
| Смештајни простор - АПАРТМАНСКОГ ТИПА | **207** |
| Угоститељско-услужне јединице - РЕСТОРАН | **1** |
| Пословни простор | **10** |

**А)** РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПРОЈЕКТОВАНИХ УКУПНИХ **БРУТО ПОВРШИНА**

(према Закону ппланирању и изградњи и стандарду СРПС У.Ц2.100:2002)

| **УКУПНА БРУТО ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА** *(надземна и подземна)* | |
|---|---|
| **ЕТАЖА** | **БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА** |
| ПОДРУМ 03 | 3.120,86 м² |
| СУТЕРЕН 02 | 3.069,34 м² |
| СУТЕРЕН 01 | 2.675,82 м² |
| ПРИЗЕМЉЕ | 2.376,72 м² |
| 1 СПРАТ | 2.432,43 м² |
| 2 СПРАТ | 2.432,58 м² |
| ПОТКРОВЉЕ 01 | 2.432,58 м² |
| ПОТКРОВЉЕ 02 | 1875,03 м² |
| ПОТКРОВЉЕ 03 | 1.036,95 м² |
| **УКУПНА БРУТО** ГРЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА | **21.433,31 м²** |

**В)** РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПРОЈЕКТОВАНИХ УКУПНИХ **НЕТО ПОВРШИНА**

(према Закону ппланирању и изградњи и стандарду СРПС У.Ц2.100:2002)

| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА ПО ЕТАЖАМА** *(надземна и подземна)* | |
|---|---|
| **ЕТАЖА** | **ПОВРШИНА** |
| ПОДРУМ 03 | 2.848,20 м² |
| СУТЕРЕН 02 | 2.708,77 м² |
| СУТЕРЕН 01 | 2.309,01 м² |
| ПРИЗЕМЉЕ | 2.006,38 м² |
| 1 СПРАТ | 1.926,53 м² |
| 2 СПРАТ | 1.992,93 м² |
| ПОТКРОВЉЕ 01 | 1.992,93 м² |
| ПОТКРОВЉЕ 02 | 2.229,85м² |
| **УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА** | **18.014,60 м²** |

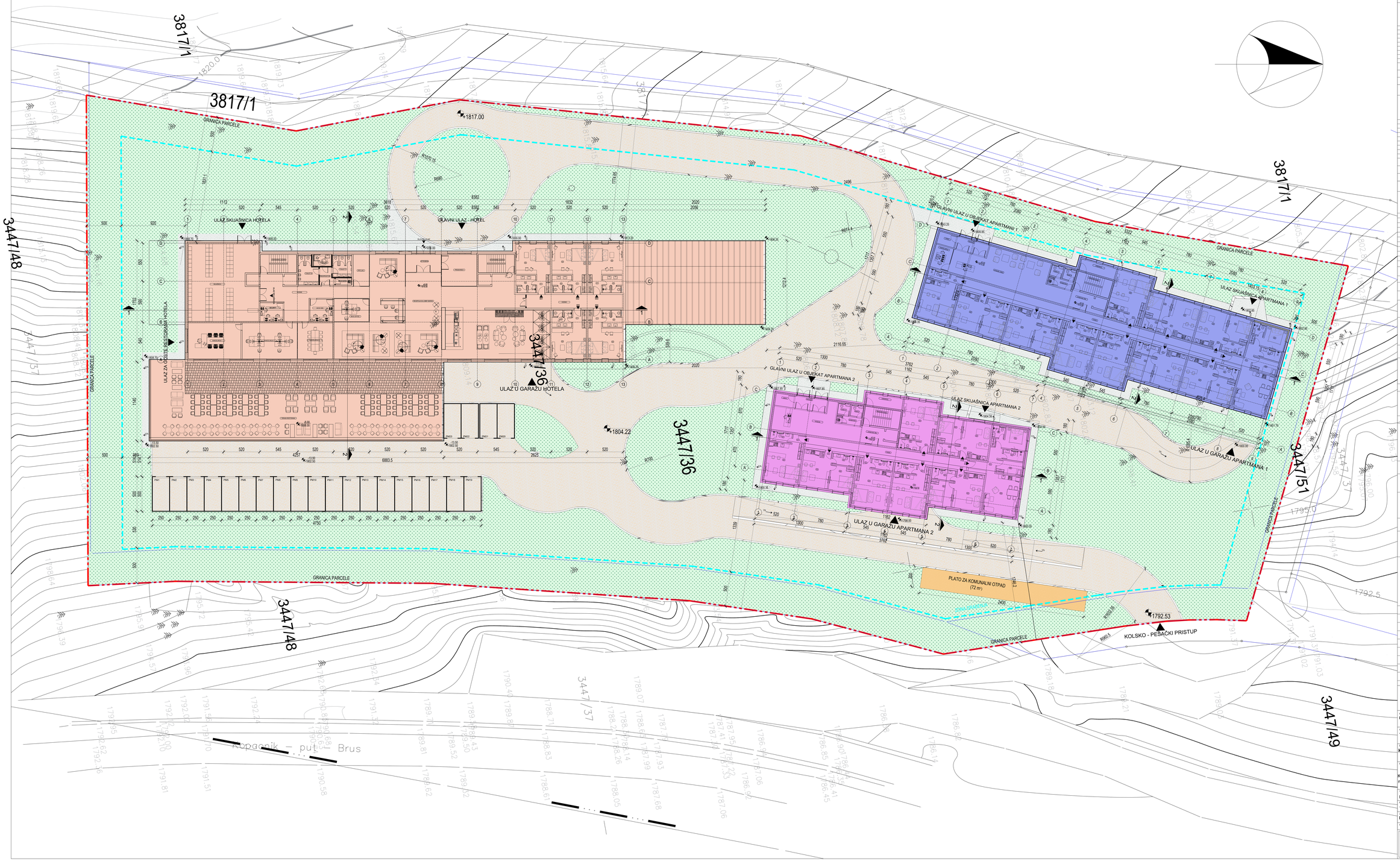
| УКУПНА БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА *(надземна)* | |
|---|---|
| **ЕТАЖА** | **БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА** |
| ПРИЗЕМЉЕ | 2.376,72 м² |
| 1 СПРАТ | 2.432,43 м² |
| 2 СПРАТ | 2.432,58 м² |
| ПОТКРОВЉЕ ПК 01 | 2.432,58 м² |
| ПОТКРОВЉЕ ПК 02 | 1875,03 м² |
| ПОТКРОВЉЕ ПК 03 | 1.036,95 м² |
| **УКУПНА БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА** | 12.568,29 м² |

Одговорни пројектант,

Иван Гостиљац, дипл.инж.арх.

## 1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

# SITUACIJA - PARTER




## APARTMANI 1

| broj | NAMENA PROSTORIJA | BRUTO GRAĐEVINE | bruto bez garaže | bruto nadzemno | NETO | NETO ZA PRODAJU | NETO ZA IZNAJMLJIVANJE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) |
| 1 | POTKROVLJE 3 | 398.82 | 398.82 | 398.82 | | | |
| 2 | POTKROVLJE 2 | 580.01 | 580.01 | 580.01 | 736.84 | 598.23 | |
| 3 | POTKROVLJE 1 | 764.03 | 764.03 | 764.03 | 626.31 | 533.33 | |
| 4 | DRUGI SPRAT | 764.03 | 764.03 | 764.03 | 626.31 | 533.33 | |
| 5 | PRVI SPRAT | 764.03 | 764.03 | 764.03 | 626.31 | 533.33 | |
| 6 | PRIZEMLJE | 764.03 | 764.03 | 764.03 | 626.30 | 429.47 | |
| 7 | SUTEREN -1 | 764.03 | 764.03 | | 631.29 | 466.05 | |
| 8 | SUTEREN -2 | 764.50 | 764.50 | | 649.96 | 209.17 | |
| 9 | GARAŽA | 953.10 | | | 875.54 | | |
| | UKUPNO | 6306.58 | 5653.48 | 4024.95 | 5399.96 | 3302.91 | |
| | broj apartmana | 75.00 | | | | | |
| | broj parking mesta | 46.00 | | | | | |

## APARTMANI 2

| broj | NAMENA PROSTORIJA | BRUTO GRAĐEVINE | bruto bez garaže | bruto nadzemno | NETO | NETO ZA PRODAJU | NETO ZA IZNAJMLJIVANJE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) |
| 1 | POTKROVLJE 3 | 297.80 | 297.80 | 297.80 | | | |
| | POTKROVLJE 2 | 423.95 | 423.95 | 423.95 | 548.12 | 432.81 | |
| | POTKROVLJE 1 | 552.34 | 552.34 | 552.34 | 450.71 | 382.69 | |
| 2 | DRUGI SPRAT | 552.34 | 552.34 | 552.34 | 450.71 | 382.69 | |
| | PRVI SPRAT | 552.34 | 552.34 | 552.34 | 450.71 | 382.69 | |
| 3 | PRIZEMLJE | 552.34 | 552.34 | 552.34 | 452.21 | 316.49 | |
| 4 | SUTEREN -1 | 552.34 | 552.34 | | 455.91 | 243.18 | |
| 5 | SUTEREN -2 | 552.34 | 552.34 | | 460.51 | 243.18 | |
| 6 | GARAŽA | 476.74 | | | 418.40 | | |
| | UKUPNO | 4932.53 | 4225.79 | 2921.11 | 3697.28 | 2383.73 | |
| | broj apartmana | 51.00 | | | | | |
| | broj parking mesta | 22.00 | | | | | |

## HOTEL

| broj | NAMENA PROSTORIJA | BRUTO GRAĐEVINE | bruto bez garaže | bruto nadzemno | NETO OBJEKTA |
|---|---|---|---|---|---|
| | | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) |
| | HOTEL | | 361.15 | 361.15 | 361.15 |
| 1 | PK 3 | | 853.07 | 853.07 | 853.07 | 944.89 |
| 2 | PK 2 | | 1115.50 | 1115.50 | 1115.50 | 915.91 |
| 1 | PK 1 | | 1115.50 | 1115.50 | 1115.50 | 915.91 |
| 2 | DRUGI SPRAT | | 1115.50 | 1115.50 | 1115.50 | 849.61 |
| 2 | PRVI SPRAT | | 1115.50 | 1115.50 | 1115.50 | 849.61 |
| 3 | PRIZEMLJE | | 1060.35 | 1060.35 | 1060.35 | 825.87 |
| 4 | SUTEREN -1 | | 1359.45 | 1359.45 | | 1321.81 |
| 5 | SUTEREN -2 | | 1753.02 | 1753.02 | | 1599.20 |
| 6 | GARAŽA | | 1691.02 | | | 1554.26 |
| | UKUPNO | | 10424.56 | 8733.54 | 5621.07 | 8705.91 |
| | BROJ SMEŠTAJNIH JEDINICA | | 81.00 | | | |
| | BROJ PARKING MESTA | | 49.00 | | | |
| | BROJ PARKING MESTA OTVOREN PARKING | | 35.00 | | | |

## URBANISTIČKI PRAMERTI

| broj | | izvođenjem | ostvarenno |
|---|---|---|---|
| | POVRŠINA PARCELE | 11499 | 11499 |
| 1 | ZAUZETOST PARCELE (horizontalna projekcija objekta) | 30% (3449.7) | 30% (3441.17) |
| 2 | IZGRAĐENOST | | 1,86 |
| 3 | SPRATNOST | P+2+3Pk | Po+2Su+P+2+3Pk |
| 4 | VISINA OBJEKATA | / | / |
| 5 | PARKING MESTA | / | 35 spoljnih, 49 u hotelu, 46 u apartmanima 1, 22 u apartmanima 2 **SVEGA=152** |
| 6 | BROJ SMEŠTAJNIH JEDINICA | / | 207 |
| 7 | POVRŠINE POD SAOBRAĆAJNICOM | / | 20.18% (2320.73) |
| | POVRŠINE POD OTVORENIM PARKINGOM | / | 2.6% (298.00) |
| 8 | NEZASTRTE ZELENE POVRŠINE | / | 46.92% (5395.75) |
| 9 | ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM | / | 45.60 % (5243.22) |

## LEGENDA:

- ZONA GRAĐENJA
- GRANICA GRAĐEVINSKE PARCELE
- SAOBRAĆAJNICA
- TROTOAR
- PLATO ZA KOMUNALNI OTPAD
- ZELENA POVRŠINA
- OBJEKAT - HOTEL
- OBJEKAT - APARTMANI 1
- OBJEKAT - APARTMANI 2


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Ljalović 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh.**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:

Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
**1 - ARHITEKTURA**

za građenje i izvođenje:
**NOVA GRADNJA**

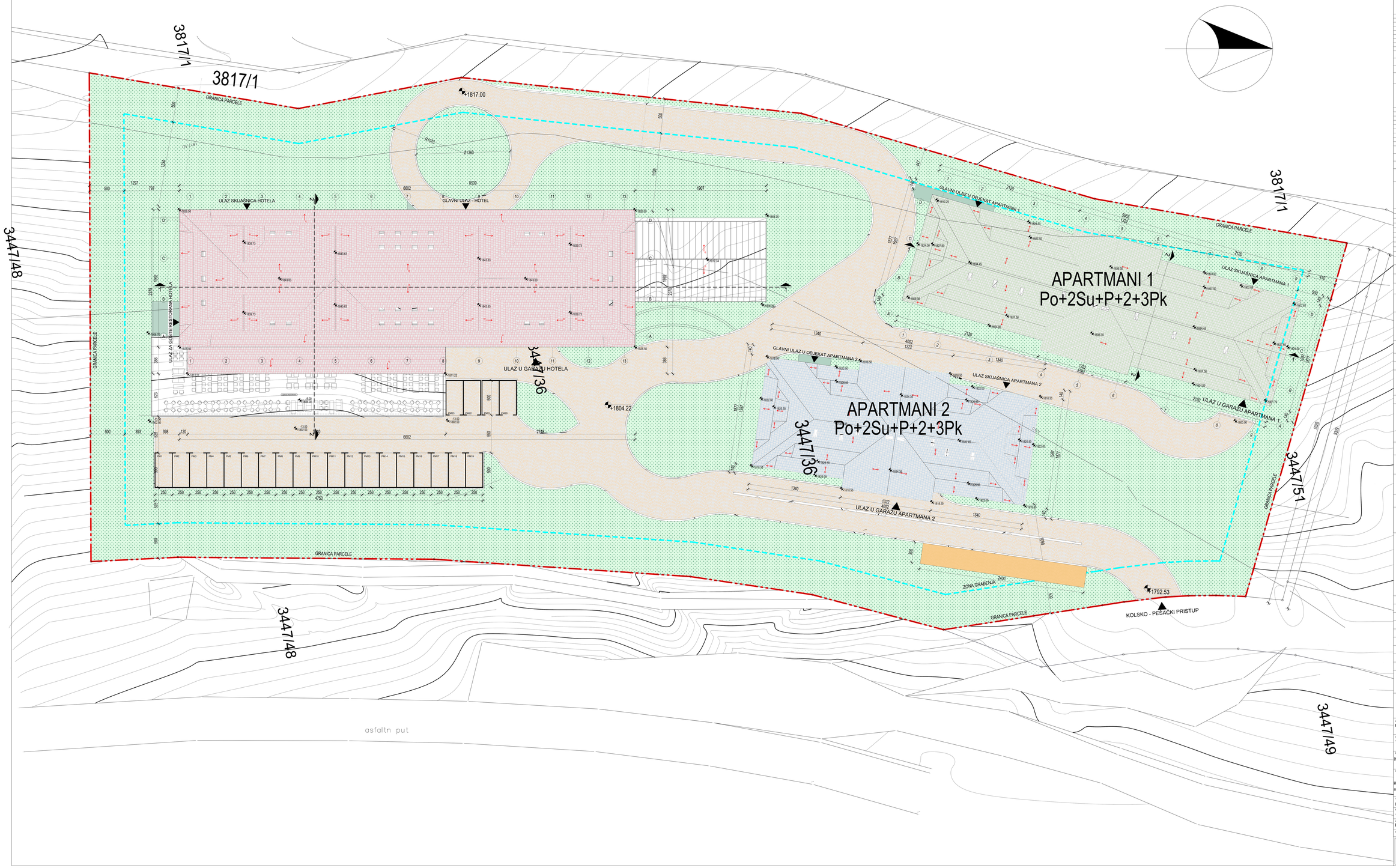
datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-1

naziv crteža:
**SITUACIONO REŠENJE - OSNOVA PRIZEMLJA**

razmera: **1:200**

br. lista: **01**

SITUACIJA SA KROVNIM RAVNIMA




## APARTMANI 1

| broj | NAMENA PROSTORIJA | BRUTO IZ GLAVNOG PROJEKTA | bruto bez garaže | bruto nadzemno | NETTO | NETTO ZA PRODAJU | NETTO ZA IZNAJMLJIVANJE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) |
| 1 | POTKROVLJE 3 | 388.82 | 388.82 | 388.82 | | | |
| 2 | POTKROVLJE 2 | 580.01 | 580.01 | 580.01 | 736.84 | 598.23 | |
| 3 | POTKROVLJE 1 | 764.03 | 764.03 | 764.03 | 626.31 | 533.33 | |
| 4 | DRUGI SPRAT | 764.03 | 764.03 | 764.03 | 626.31 | 533.33 | |
| 5 | PRVI SPRAT | 764.03 | 764.03 | 764.03 | 626.31 | 533.33 | |
| 6 | PRIZEMLJE | 764.03 | 764.03 | 764.03 | 626.30 | 429.47 | |
| 7 | SUTEREN -1 | 764.03 | 764.03 | | 631.29 | 466.08 | |
| 8 | SUTEREN -2 | 764.50 | 764.50 | | 649.96 | 209.17 | |
| 9 | GARAŽA | 953.10 | | | 875.54 | | |
| | UKUPNO | 6936.58 | 5553.48 | 4024.95 | 5399.96 | 3302.91 | |
| | broj apartmana | 75.00 | | | | | |
| | broj parking mesta | 46.00 | | | | | |

## APARTMANI 2

| broj | NAMENA PROSTORIJA | BRUTO IZ GLAVNOG PROJEKTA | bruto bez garaže | bruto nadzemno | NETTO | NETTO ZA PRODAJU | NETTO ZA IZNAJMLJIVANJE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) |
| 1 | POTKROVLJE 3 | 287.80 | 287.80 | 287.80 | | | |
| | POTKROVLJE 2 | 423.95 | 423.95 | 423.95 | 548.12 | 432.81 | |
| | POTKROVLJE 1 | 552.34 | 552.34 | 552.34 | 450.71 | 382.69 | |
| 2 | DRUGI SPRAT | 552.34 | 552.34 | 552.34 | 450.71 | 382.69 | |
| | PRVI SPRAT | 552.34 | 552.34 | 552.34 | 450.71 | 382.69 | |
| 3 | PRIZEMLJE | 552.34 | 552.34 | 552.34 | 452.21 | 316.49 | |
| 4 | SUTEREN -1 | 552.34 | 552.34 | | 455.91 | 243.18 | |
| 5 | SUTEREN -2 | 552.34 | 552.34 | | 460.51 | 243.18 | |
| 6 | GARAŽA | 478.74 | | | 418.40 | | |
| | UKUPNO | 4502.53 | 4225.79 | 2921.11 | 3697.28 | 2383.73 | |
| | broj apartmana | 51.00 | | | | | |
| | broj parking mesta | 22.00 | | | | | |

## HOTEL

| broj | NAMENA PROSTORIJA | BRUTO IZ GLAVNOG PROJEKTA | bruto bez garaže | bruto nadzemno | NETTO OBJEKTA |
|---|---|---|---|---|---|
| | | (m²) | (m²) | (m²) | (m²) |
| | HOTEL | | | | |
| 1 | PK 3 | 361.15 | 361.15 | 361.15 | |
| 2 | PK 2 | 853.07 | 853.07 | 853.07 | 944.89 |
| 2 | PK 1 | 1115.50 | 1115.50 | 1115.50 | 915.91 |
| 2 | DRUGI SPRAT | 1115.50 | 1115.50 | 1115.50 | 915.91 |
| 2 | PRVI SPRAT | 1115.50 | 1115.50 | 1115.50 | 849.51 |
| 3 | PRIZEMLJE | 1060.35 | 1060.35 | 1060.35 | 925.87 |
| 4 | SUTEREN -1 | 1359.45 | 1359.45 | | 1221.81 |
| 5 | SUTEREN -2 | 1753.02 | 1753.02 | | 1599.22 |
| 6 | GARAŽA | 1691.02 | | | 1554.35 |
| | UKUPNO | 10424.56 | 8733.54 | 5621.07 | 8705.91 |
| | BROJ SMEŠTAJNIH JEDINICA | 81.00 | | | |
| | BROJ PARKING MESTA | 53.00 | | | |

## URBANISTIČKI PRAMERTI

| broj | | dozvoljeno | ostvareno |
|---|---|---|---|
| | POVRŠINA PARCELE | 11499 | |
| 1 | ZAUZETOST | 30%(3449.7) | 30%(3441.17) |
| 2 | IZGRAĐENOST | | |
| 3 | SPRATNOST | P+2+3Pk | Po+2Su+P+2+3Pk |
| 4 | VISINA OBJEKATA | | |
| 5 | PARKING MESTA | | 38 spoljnih, 53 u hotelu, 46 u apartmanima 1, 22 u apartmanima 2 =159 |
| 6 | BROJ SMEŠTAJNIH JEDINICA | | 207 |
| 7 | POVRŠINE POD SAOBRAĆAJNICOM | | 2499.26 |
| | POVRŠINE POD PARKINGOM (NEPOKRIVENI) | | 299.05 |
| 8 | NEZASTRTE ZELENE POVRŠINE | | 5467.75 |
| 9 | ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM | | 5315.22 |

## LEGENDA:

- ZONA GRADENJA
- GRANICA GRAĐEVINSKE PARCELE
- SAOBRAĆAJNICA
- TROTOAR
- PLATO ZA KOMUNALNI OTPAD
- ZELENA POVRŠINA
- OBJEKAT - HOTEL
- OBJEKAT - APARTMANI 1
- OBJEKAT - APARTMANI 2


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartner@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh.**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

ime projekta i novelacija:
**NOVA GRADNJA**

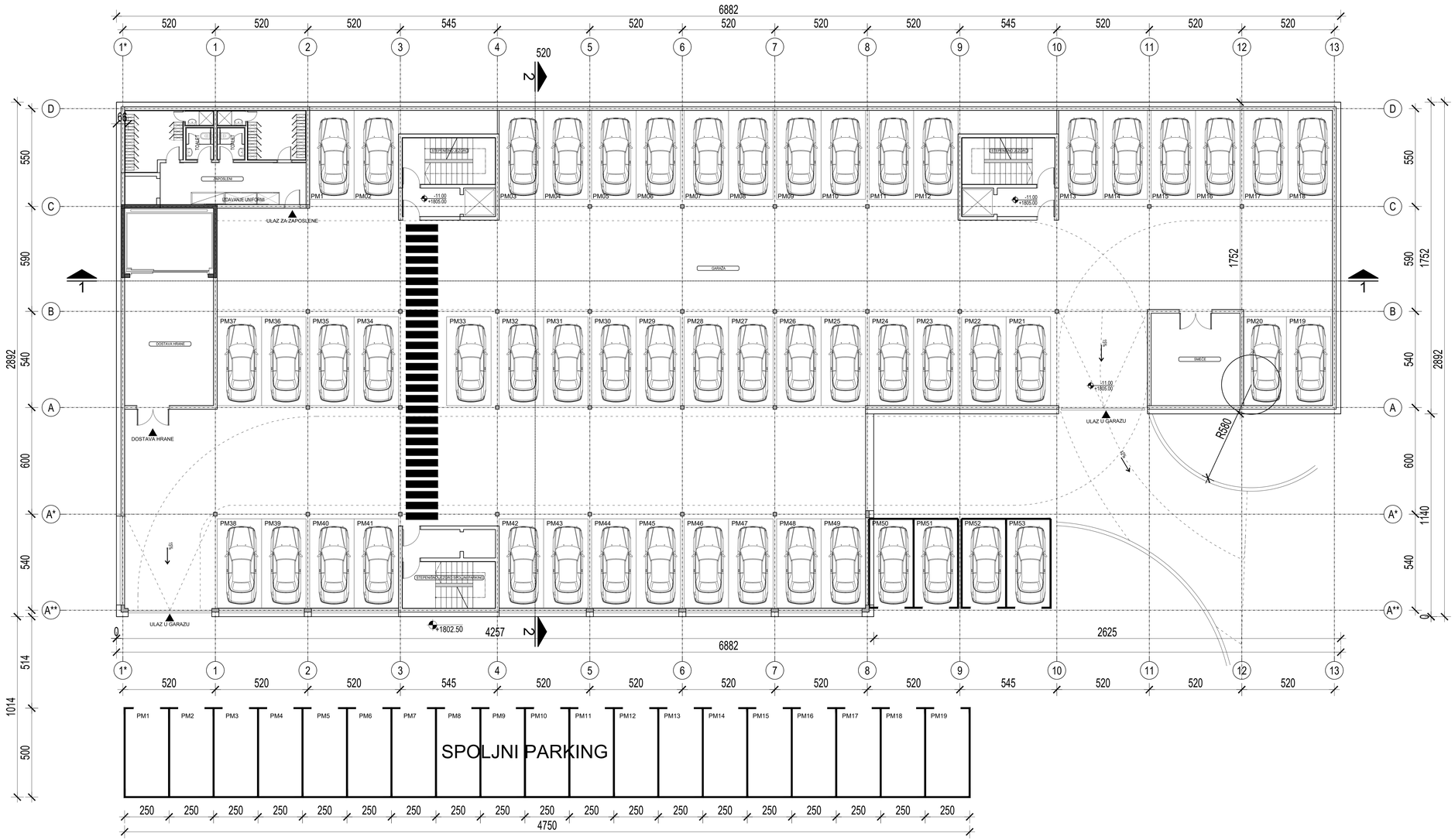
datum: oktobar, 2024. | broj dela projekta: 90/24 -1

naziv crteža:
**SITUACIONO REŠENJE - OSNOVA KROVNIH RAVNI**

razmera: **1:200**

br. lista: **02**

# HOTEL - OSNOVA GARAŽE




## HOTEL-GARAŽA

| broj | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
|---|---|---|
| | GARAŽA | 1375.66 |
| | STEPENIŠNO JEZGRO | 23.12 |
| | SEPENIŠNO JEZGRO | 23.12 |
| | SEPENIŠNO JEZGRO | 23.12 |
| | ZAPOSLENI | 53.75 |
| | DOSTAVA HRANE | 55.50 |
| | UKUPNO NETO ETAŽE | 1554.26 |
| | UKUPNO BRUTO ETAŽE | 1691.02 |


OMORIKA | PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

fazni i tehnički deo projekta:
1 - ARHITEKTURA

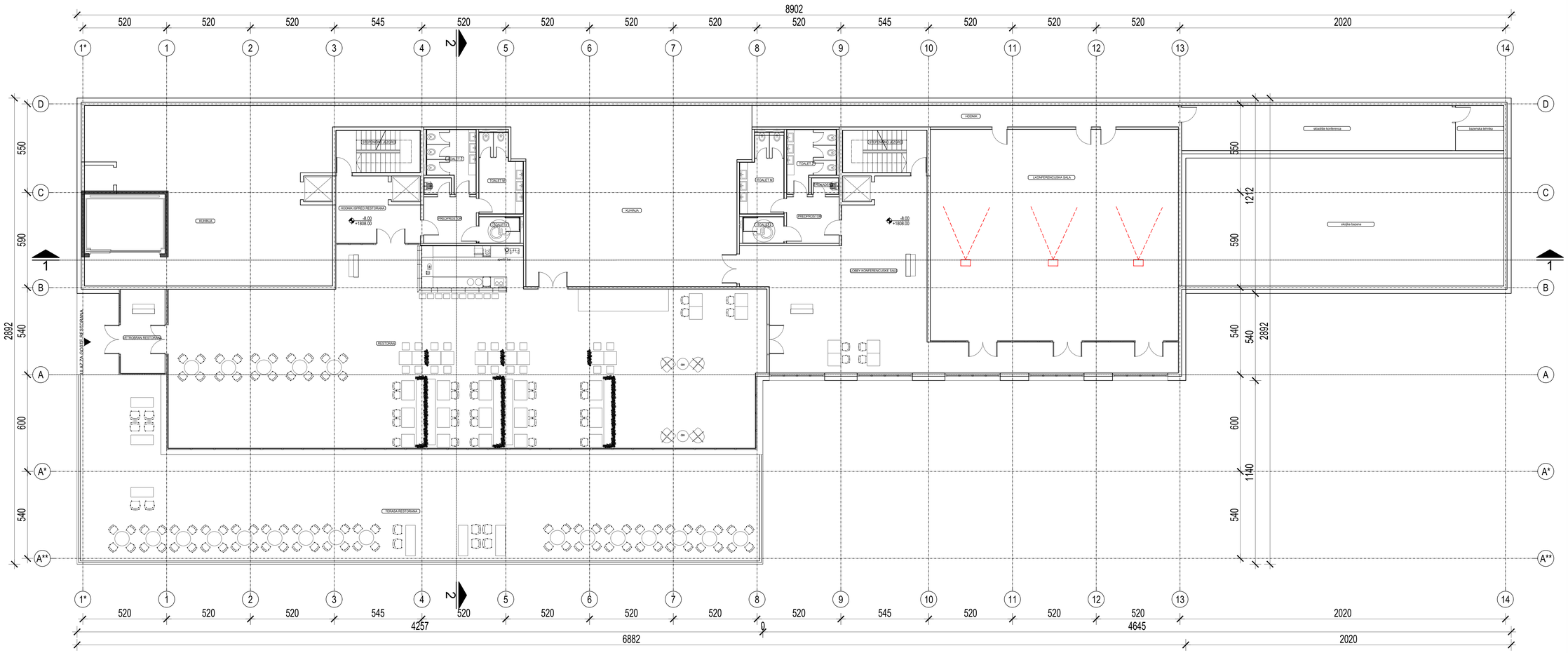
za građenje i rušenje:
**NOVA GRADNJA**

datum: decembar, 2024. broj dela projekta: 90/24-03

naziv crteža:
**HOTEL - OSNOVA GARAŽE**

razmera: **1:100**
br. lista: **03**

# HOTEL - OSNOVA SUTERENA -2




## HOTEL-SUTEREN -2

| broj | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
|---|---|---|
| | VETROBRAN RESTORANA | 14.46 |
| | RESTORAN | 395.31 |
| | TERASA RESTORANA | 303.12 |
| | KUHINJA | 340.61 |
| | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | HODNIK ISPRED RESTORANA | 21.95 |
| | PREDPROSTOR TOALETA | 9.42 |
| | TOALET Ž | 10.17 |
| | TOALET M | 11.77 |
| | TOALET I | 4.15 |
| | LOBBY KONFERENCIJSKE SALE | 131.26 |
| | SEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | PREDPROSTOR TOALETA | 9.42 |
| | TOALET Ž | 10.17 |
| | TOALET M | 11.77 |
| | TOALET I | 4.14 |
| | TROKADERO | 1.69 |
| | HODNIK | 35.21 |
| | KONFERENCIJSKA SALA | 202.05 |
| | SKLADIŠTE KONFERENCA | 47.04 |
| | BZENSKA TEHNIKA | 8.40 |
| | UKUPNO NETO ETAŽE | 1599.20 |
| | UKUPNO BRUTO ETAŽE | 1753.02 |


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

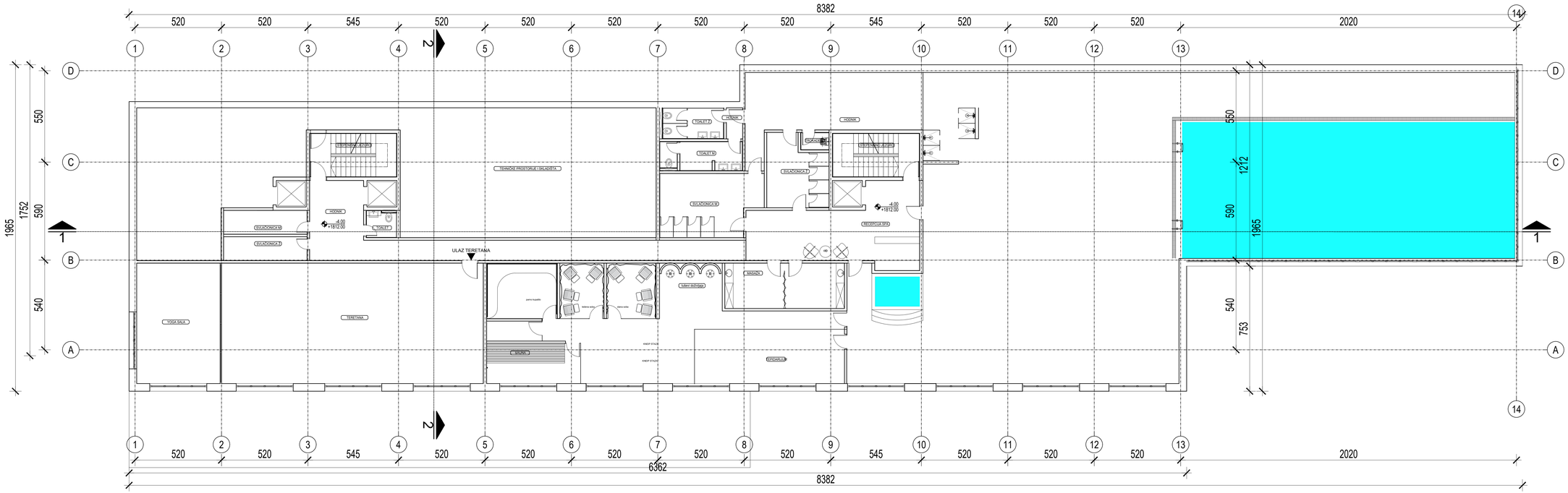
ime glavnog izvođača:
**NOVA GRADNJA**

datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-04

naziv crteža:
**HOTEL - OSNOVA SUTERENA -2**

razmera: **1:100**
br. lista: **04**

# HOTEL - OSNOVA SUTERENA -1




## HOTEL-SUTEREN -1

| broj | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
|---|---|---|
| | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | HODNIK ISPRED TERETANE | 43.99 |
| | SVLAČIONICA M | 7.24 |
| | SVLAČIONICA Ž | 7.24 |
| | TOALET M | 2.91 |
| | TRETANA | 114.19 |
| | YOGA SALA | 36.40 |
| | TEHNIČKE PROSTORIJE I SKLADIŠTA | 201.79 |
| | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | RECEPCIJA SPA | 39.14 |
| | SVLAČIONICA M | 21.93 |
| | SVLAČIONICA Ž | 14.77 |
| | PREDPROSTOR TOALETA | 1.83 |
| | TOALET M | 8.63 |
| | TOALET Ž | 6.68 |
| | TROKADERO | 1.73 |
| | HODNIK | 17.07 |
| | ZONA BAZENA | 513.12 |
| | SPA ZONA | 156.07 |
| | UKUPNO NETO ETAŽE | 1221.81 |
| | UKUPNO BRUTO ETAŽE | 1359.45 |


OMORIKA | PARTNERI
Ljubice Lukić 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus ha Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

za građenje / rekonstrukciju:
**NOVA GRADNJA**

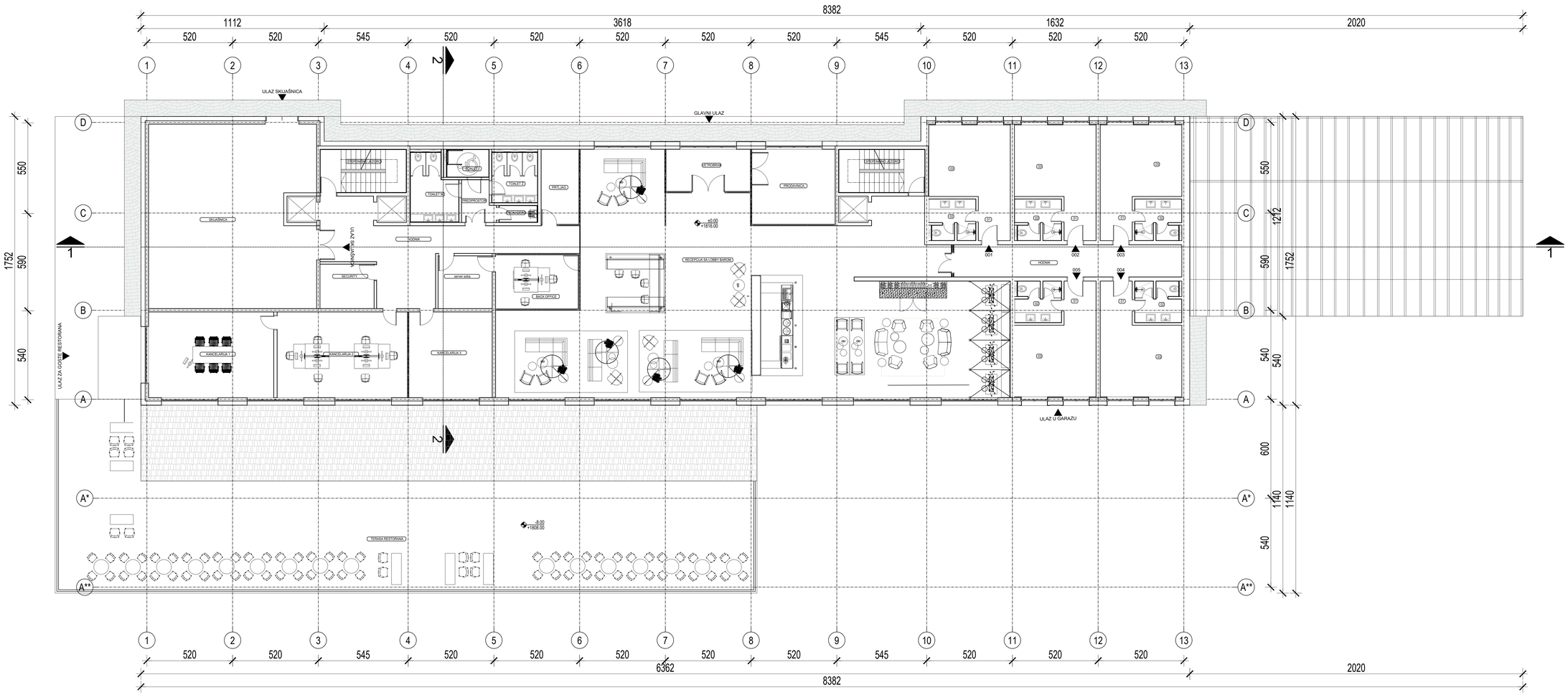
datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-05

naziv crteža: **HOTEL - OSNOVA SUTERENA -1**

razmera: **1:100**

br. lista: **05**

# HOTEL - OSNOVA PRIZEMLJA




## HOTEL-PRIZEMLJE

| broj | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
|---|---|---|
| | VEROBRAN | 13.11 |
| | PRODAVNICA | 23.10 |
| | RECEPCIJA SA LOBBY BAROM | 323.92 |
| | BACK OFFICE | 16.52 |
| | PRTLJAG | 10.48 |
| | PREDPROSTOR TOALETA | 4.79 |
| | TOALET M | 10.51 |
| | TOALET Ž | 8.38 |
| | TOALET I | 4.22 |
| | TOKADERO | 2.30 |
| | HODNIK | 46.02 |
| | SERVER SOBA | 10.51 |
| | SECURITY | 8.87 |
| | KANCELARIJA 1 | 39.52 |
| | KANCELARIJA 2 | 41.13 |
| | KANCELARIJA 3 | 26.31 |
| | SKIJAŠNICA | 114.24 |
| | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | HODNIK ISPRED SOBA | 26.96 |
| | UKUPNO | 757.96 |
| 001 | | |
| 01 | HODNIK | 5.20 |
| 02 | KUPATILO | 6.49 |
| 03 | SOBA | 21.51 |
| | UKUPNO 001 | 33.20 |
| 002 | | |
| 01 | HODNIK | 5.20 |
| 02 | KUPATILO | 6.49 |
| 03 | SOBA | 21.51 |
| | UKUPNO 002 | 33.20 |
| 003 | | |
| 01 | HODNIK | 5.20 |
| 02 | KUPATILO | 6.49 |
| 03 | SOBA | 21.51 |
| | UKUPNO 003 | 33.20 |
| 004 | | |
| 01 | HODNIK | 5.20 |
| 02 | KUPATILO | 6.49 |
| 03 | SOBA | 21.51 |
| | UKUPNO 004 | 33.20 |
| 005 | | |
| 01 | HODNIK | 5.20 |
| 02 | KUPATILO | 6.49 |
| 03 | SOBA | 21.51 |
| | UKUPNO 005 | 33.20 |
| | UKUPNO NETO ETAŽE | 925.87 |
| | UKUPNO BRUTO ETAŽE | 1060.35 |


**OMORIKA I PARTNERI**
Ljubice Luković 3, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Deurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

za građenje i rekonstrukciju:
**NOVA GRADNJA**

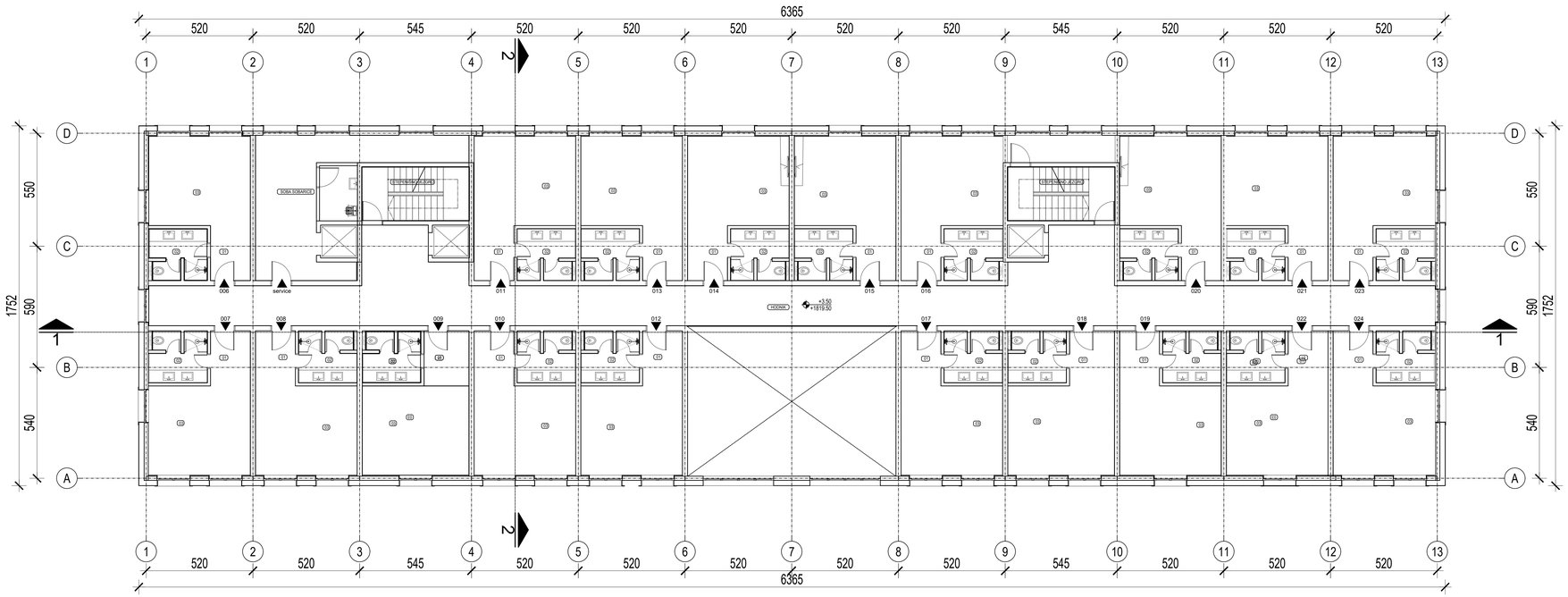
datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-06

naziv crteža: **HOTEL - OSNOVA PRIZEMLJA**

razmera: **1:100**

br. lista: **06**

# HOTEL - OSNOVA PRVOG SPRATA




| HOTEL-PRVI SPRAT | | | |
|---|---|---|---|
| broj | | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
| 006 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 006 | 33.20 |
| 007 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 007 | 33.20 |
| 008 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 008 | 33.20 |
| 009 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.87 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 22.59 |
| | | UKUPNO 009 | 34.96 |
| 010 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 010 | 33.20 |
| 011 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 011 | 33.20 |
| 012 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 012 | 33.20 |
| 013 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 013 | 33.20 |
| 014 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 014 | 33.20 |
| 015 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 015 | 33.20 |
| 016 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 016 | 33.20 |
| 017 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 017 | 33.20 |
| 018 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.87 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 22.59 |
| | | UKUPNO 018 | 34.96 |
| 019 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 019 | 33.20 |
| 020 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 020 | 33.20 |
| 021 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 021 | 33.20 |
| 022 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 022 | 33.20 |
| 023 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 023 | 33.20 |
| 024 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 024 | 33.20 |
| | | UKUPNO SOBE | 634.32 |
| | | SOBA SOBARICE | 42.13 |
| | | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | | HODNIK | 145.85 |
| | | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | | UKUPNO NETO ETAŽE | 849.51 |
| | | UKUPNO BRUTO ETAŽE | 1115.06 |


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

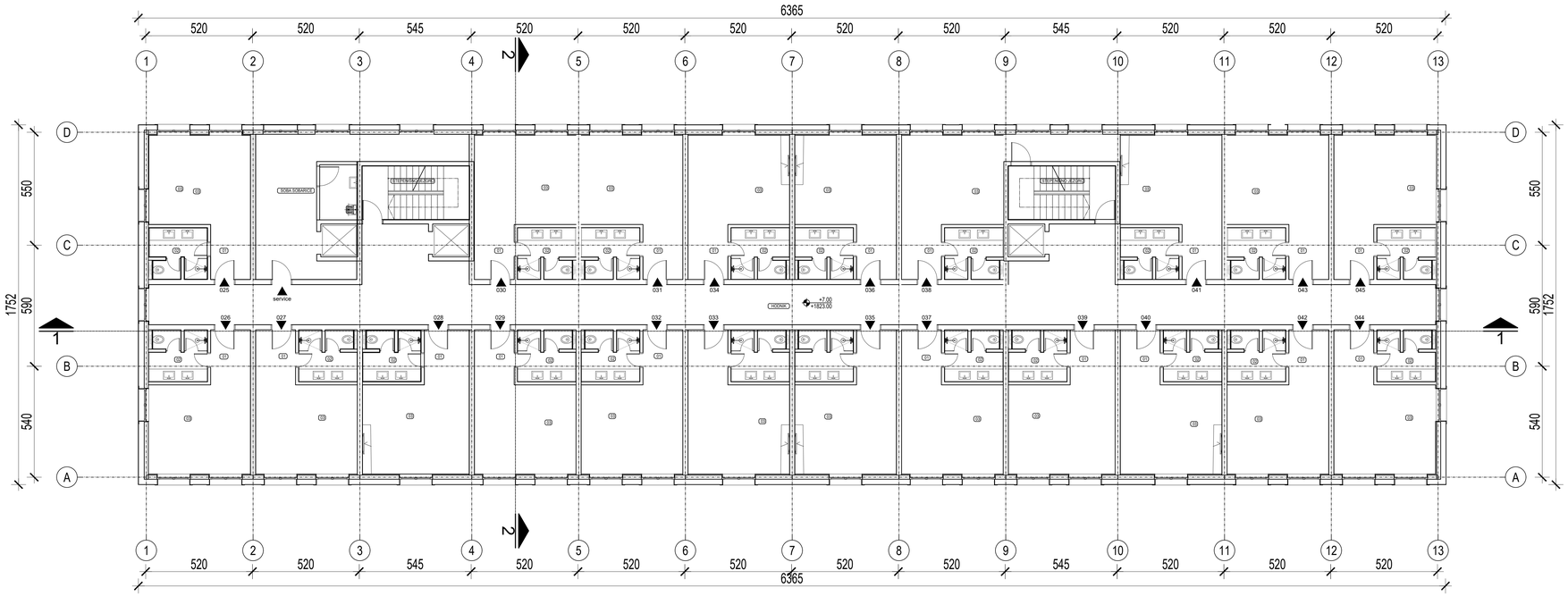
br.projekta / oznaka:
**NOVA GRADNJA**

datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-07

naziv crteža:
**HOTEL - OSNOVA PRVOG SPRATA**

razmera: **1:100**
br. lista: **07**

# HOTEL - OSNOVA DRUGOG SPRATA




## HOTEL-DRUGI SPRAT

| broj | | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
|---|---|---|---|
| 025 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 025 | 33.20 |
| 026 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 026 | 33.20 |
| 027 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 027 | 33.20 |
| 028 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.87 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 22.59 |
| | | UKUPNO 028 | 34.96 |
| 029 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 029 | 33.20 |
| 030 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 030 | 33.20 |
| 031 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 031 | 33.20 |
| 032 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 032 | 33.20 |
| 033 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 033 | 33.20 |
| 034 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 034 | 33.20 |
| 035 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 035 | 33.20 |
| 036 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 036 | 33.20 |
| 037 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 037 | 33.20 |
| 038 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 038 | 33.20 |
| 039 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.87 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 22.59 |
| | | UKUPNO 039 | 34.96 |
| 040 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 040 | 33.20 |
| 041 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 041 | 33.20 |
| 042 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 042 | 33.20 |
| 043 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 043 | 33.20 |
| 044 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 044 | 33.20 |
| 045 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 045 | 33.20 |
| | | UKUPNO SOBE | 700.72 |
| | | SOBA SOBARICE | 42.13 |
| | | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | | HODNIK | 145.85 |
| | | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | | UKUPNO NETO ETAŽE | 915.91 |
| | | UKUPNO BRUTO ETAŽE | 1116.21 |


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Lazović 3, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

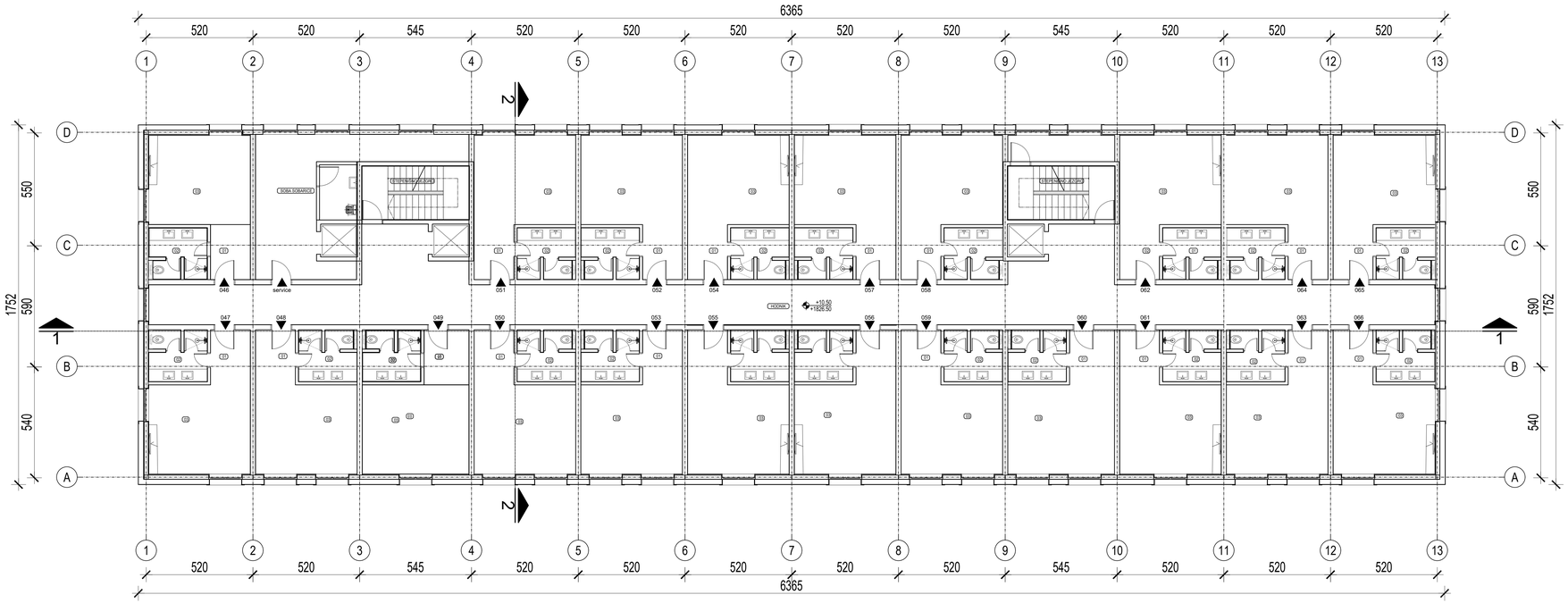
za građenje i rekonstrukciju:
**NOVA GRADNJA**

datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-08

naziv crteža:
**HOTEL - OSNOVA DRUGOG SPRATA**

razmera: **1:100**
br. lista: **08**

# HOTEL - OSNOVA POTKROVLJA 1




| HOTEL-POTKROVLJA 1 | | | |
|---|---|---|---|
| broj | | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
| 046 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 046 | 33.20 |
| 047 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 047 | 33.20 |
| 048 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 048 | 33.20 |
| 049 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.87 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 22.59 |
| | | UKUPNO 049 | 34.96 |
| 050 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 050 | 33.20 |
| 051 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 051 | 33.20 |
| 052 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 051 | 33.20 |
| 053 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 053 | 33.20 |
| 054 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 054 | 33.20 |
| 055 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 055 | 33.20 |
| 056 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 056 | 33.20 |
| 057 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 057 | 33.20 |
| 058 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 058 | 33.20 |
| 059 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 059 | 33.20 |
| 060 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.87 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 22.59 |
| | | UKUPNO 060 | 34.96 |
| 061 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 061 | 33.20 |
| 062 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 062 | 33.20 |
| 063 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 063 | 33.20 |
| 064 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 064 | 33.20 |
| 065 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 065 | 33.20 |
| 066 | | | |
| | 01 | HODNIK | 5.20 |
| | 02 | KUPATILO | 6.49 |
| | 03 | SOBA | 21.51 |
| | | UKUPNO 066 | 33.20 |
| | | UKUPNO SOBE | 700.72 |
| | | SOBA SOBARICE | 42.13 |
| | | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | | HODNIK | 145.85 |
| | | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | | UKUPNO NETO ETAŽE | 915.91 |
| | | UKUPNO BRUTO ETAŽE | 1116.21 |


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

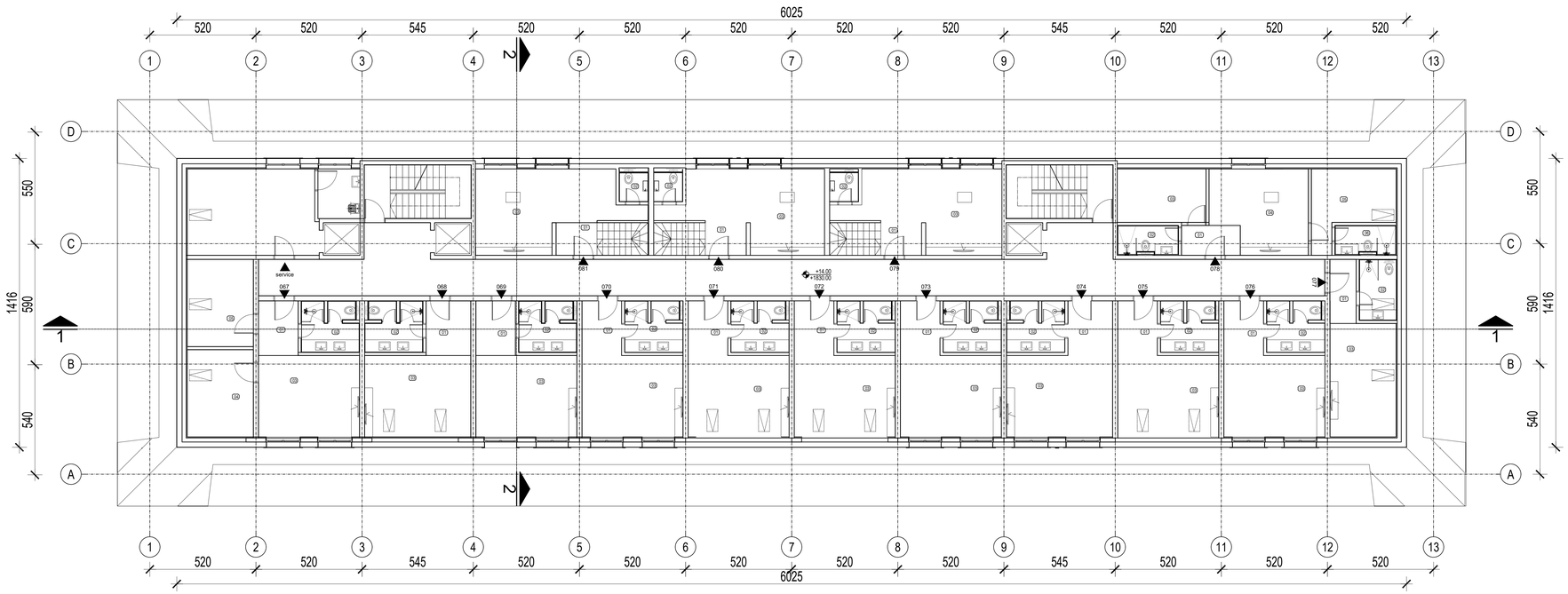
ili građevinske i tehnološke:
**NOVA GRADNJA**

datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-09

naziv crteža:
**HOTEL - OSNOVA POTKROVLJA 1**

razmera: **1:100**
br. lista: **09**

# HOTEL - OSNOVA POTKROVLJA 2




| HOTEL-POTKROVLJA 2 | | |
|---|---|---|
| broj | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
| 067 | | |
| 01 | HODNIK | 5.20 |
| 02 | KUPATILO | 6.49 |
| 03 | DNEVNA SOBA | 19.75 |
| 04 | SPAVAĆA SOBA | 13.87 |
| 05 | SPAVAĆA SOBA | 13.87 |
| | UKUPNO 067 | 59.17 |
| 068 | | |
| 01 | HODNIK | 5.87 |
| 02 | KUPATILO | 6.49 |
| 03 | SOBA | 20.74 |
| | UKUPNO 068 | 33.11 |
| 069 | | |
| 01 | HODNIK | 5.20 |
| 02 | KUPATILO | 6.49 |
| 03 | SOBA | 19.75 |
| | UKUPNO 069 | 31.44 |
| 070 | | |
| 01 | HODNIK | 5.20 |
| 02 | KUPATILO | 6.49 |
| 03 | SOBA | 19.75 |
| | UKUPNO 070 | 31.44 |
| 071 | | |
| 01 | HODNIK | 5.20 |
| 02 | KUPATILO | 6.49 |
| 03 | SOBA | 19.75 |
| | UKUPNO 071 | 31.44 |
| 072 | | |
| 01 | HODNIK | 5.20 |
| 02 | KUPATILO | 6.49 |
| 03 | SOBA | 19.75 |
| | UKUPNO 072 | 31.44 |
| 073 | | |
| 01 | HODNIK | 5.20 |
| 02 | KUPATILO | 6.49 |
| 03 | SOBA | 19.75 |
| | UKUPNO 074 | 31.44 |
| 074 | | |
| 01 | HODNIK | 5.87 |
| 02 | KUPATILO | 6.49 |
| 03 | SOBA | 20.74 |
| | UKUPNO 074 | 33.11 |
| 075 | | |
| 01 | HODNIK | 5.87 |
| 02 | KUPATILO | 6.49 |
| 03 | SOBA | 20.74 |
| | UKUPNO 075 | 33.11 |
| 076 | | |
| 01 | HODNIK | 5.20 |
| 02 | KUPATILO | 6.49 |
| 03 | SOBA | 19.75 |
| | UKUPNO 076 | 31.44 |
| 077 | | |
| 01 | HODNIK | 4.03 |
| 02 | KUPATILO | 5.31 |
| 03 | SOBA | 18.01 |
| | UKUPNO 077 | 27.35 |
| 078 | | |
| 01 | HODNIK | 4.22 |
| 02 | KUPATILO | 4.14 |
| 03 | SPAVAĆA SOBA | 11.41 |
| 04 | DNEVNA SOBA | 18.38 |
| 05 | SPAVAĆA SOBA | 12.50 |
| 06 | KUPATILO | 4.14 |
| | UKUPNO 078 | 54.80 |
| 079 | | |
| 01 | HODNIK | 7.21 |
| 02 | TOALET | 1.97 |
| 03 | DNEVNA SOBA | 25.30 |
| 04 | HODNIK | 11.70 |
| 05 | KUPATILO | 4.47 |
| 06 | SPAVAĆA SOBA | 37.86 |
| 07 | KUPATILO | 4.00 |
| 08 | SPAVAĆA SOBA | 13.06 |
| 09 | KUPATILO | 31.12 |
| 10 | SPAVAĆA SOBA | 4.00 |
| | UKUPNO 079 | 140.70 |
| 080 | | |
| 01 | HODNIK | 7.21 |
| 02 | TOALET | 1.97 |
| 03 | DNEVNA SOBA | 25.30 |
| 04 | HODNIK | 11.70 |
| 05 | KUPATILO | 4.47 |
| 06 | SPAVAĆA SOBA | 14.10 |
| 07 | KUPATILO | 4.00 |
| 08 | SPAVAĆA SOBA | 13.06 |
| 09 | KUPATILO | 13.06 |
| 10 | SPAVAĆA SOBA | 4.00 |
| | UKUPNO 080 | 98.87 |
| 081 | | |
| 01 | HODNIK | 7.21 |
| 02 | TOALET | 1.97 |
| 03 | DNEVNA SOBA | 25.30 |
| 04 | HODNIK | 24.81 |
| 05 | KUPATILO | 4.47 |
| 06 | SPAVAĆA SOBA | 26.84 |
| 07 | KUPATILO | 4.00 |
| 08 | SPAVAĆA SOBA | 24.21 |
| 09 | SPAVAĆA SOBA | 20.53 |
| 10 | KUPATILO | 4.00 |
| | UKUPNO 081 | 143.34 |
| | UKUPNO SOBE | 780.76 |
| | SOBA SOBARICE | 32.33 |
| | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | HODNIK | 104.70 |
| | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| UKUPNO NETO ETAŽE | | 944.89 |
| UKUPNO BRUTO ETAŽE | | 853.07 |


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

namena i oznaka:
**NOVA GRADNJA**

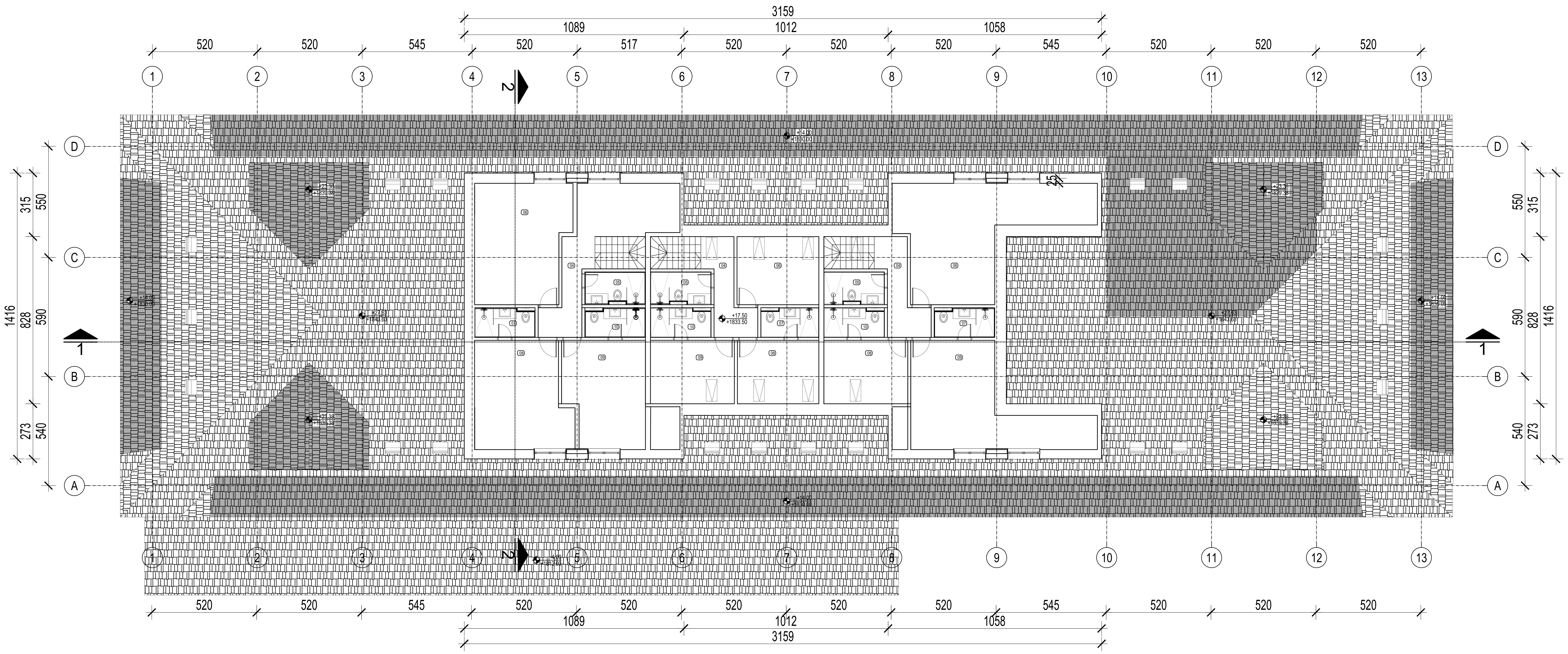
datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-10

naziv crteža: **HOTEL - OSNOVA POTKROVLJA 2**

razmera: **1:100**

br. lista: **10**

# HOTEL - OSNOVA POTKROVLJA 3




| UKUPNO BRUTO ETAŽE | 360.33 |
|---|---|


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikaipartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Deurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

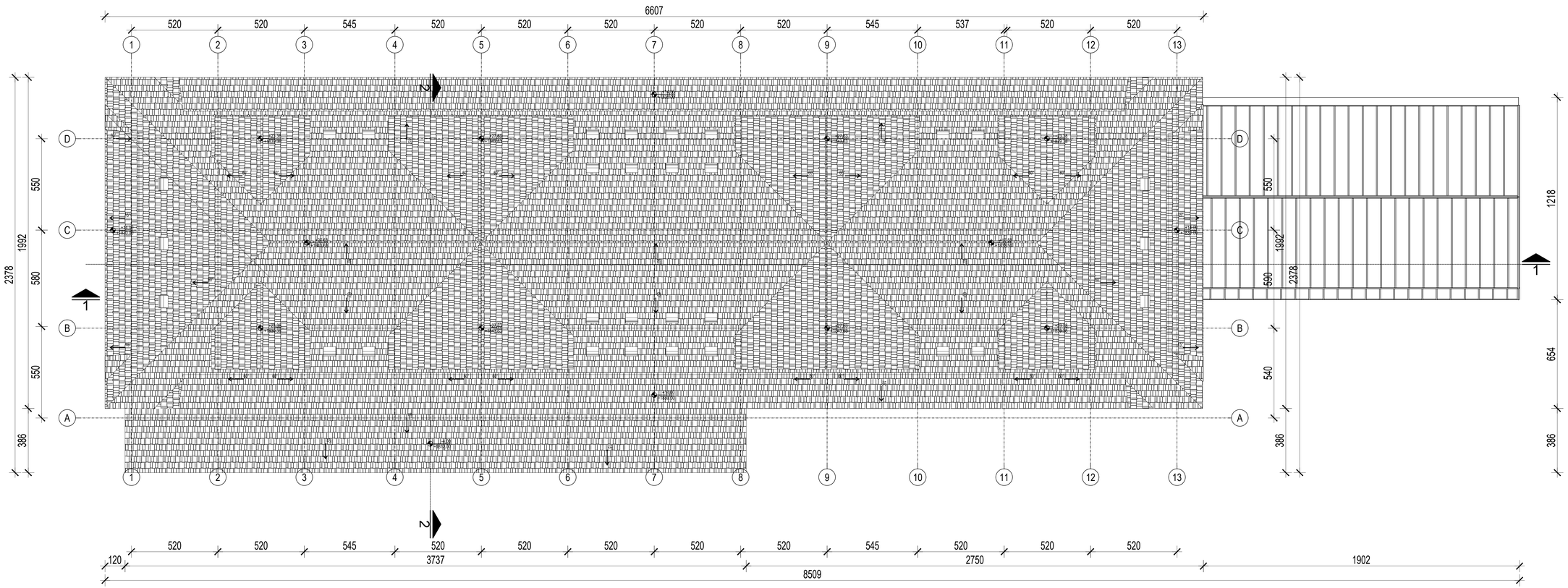
za građenje / izvođenje:
**NOVA GRADNJA**

datum: decembar, 2024.
broj dela projekta: 90/24-11

naziv crteža:
**HOTEL - OSNOVA POTKROVLJA 3**

razmera: **1:100**
br. lista: **11**

# HOTEL - OSNOVA KROVNIH RAVNI




**OMORIKA I PARTNERI**
Ljubice Lukić 3, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikaupartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**

investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

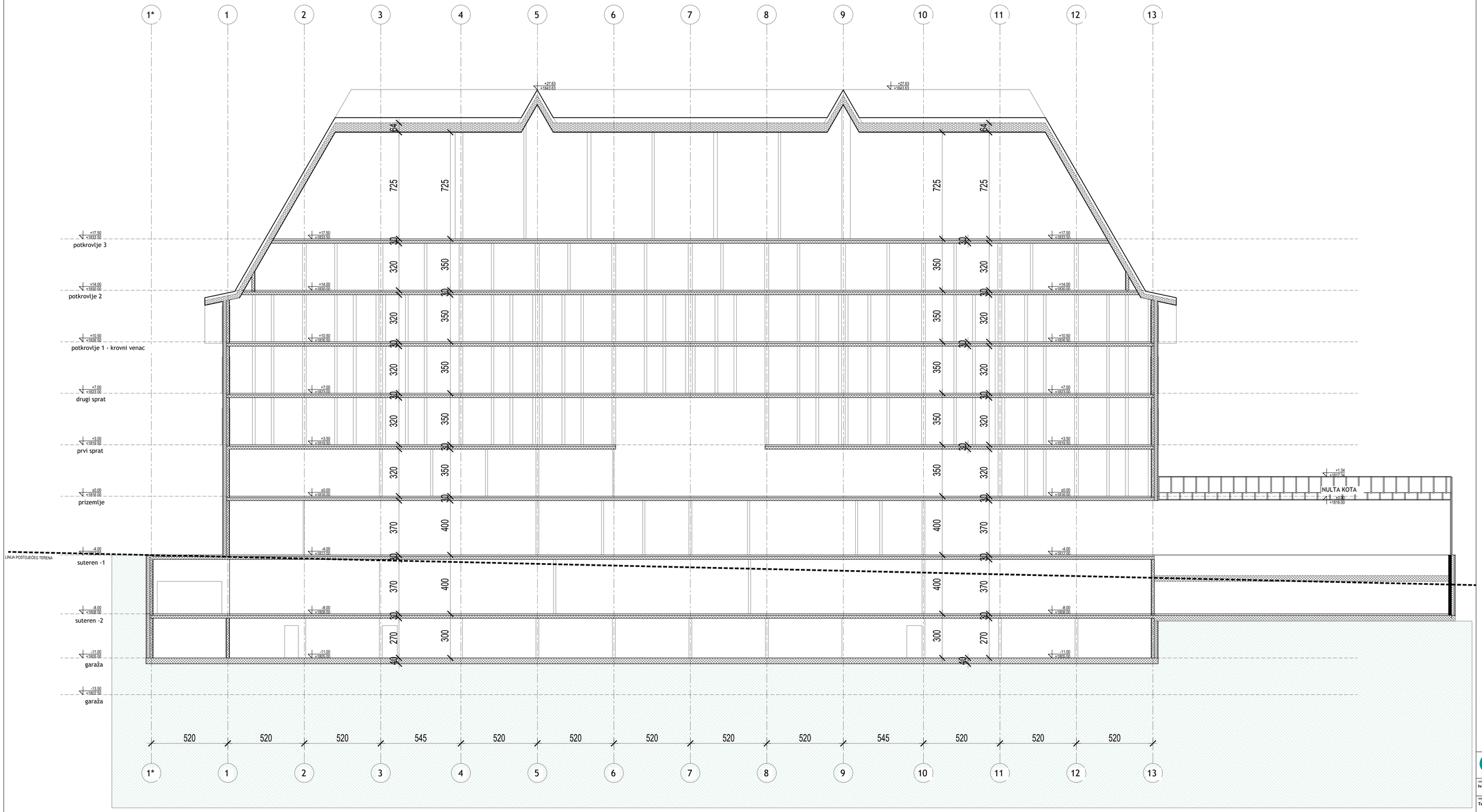
naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

za građenje / izvođenje:
**NOVA GRADNJA**

datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-12

naziv crteža:
**HOTEL - OSNOVA KROVNIH RAVNI**

razmera: **1:100**
br. lista: **12**





OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikaipartneri@gmail.rs


odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Deurić, mast.ing.arh.**

investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

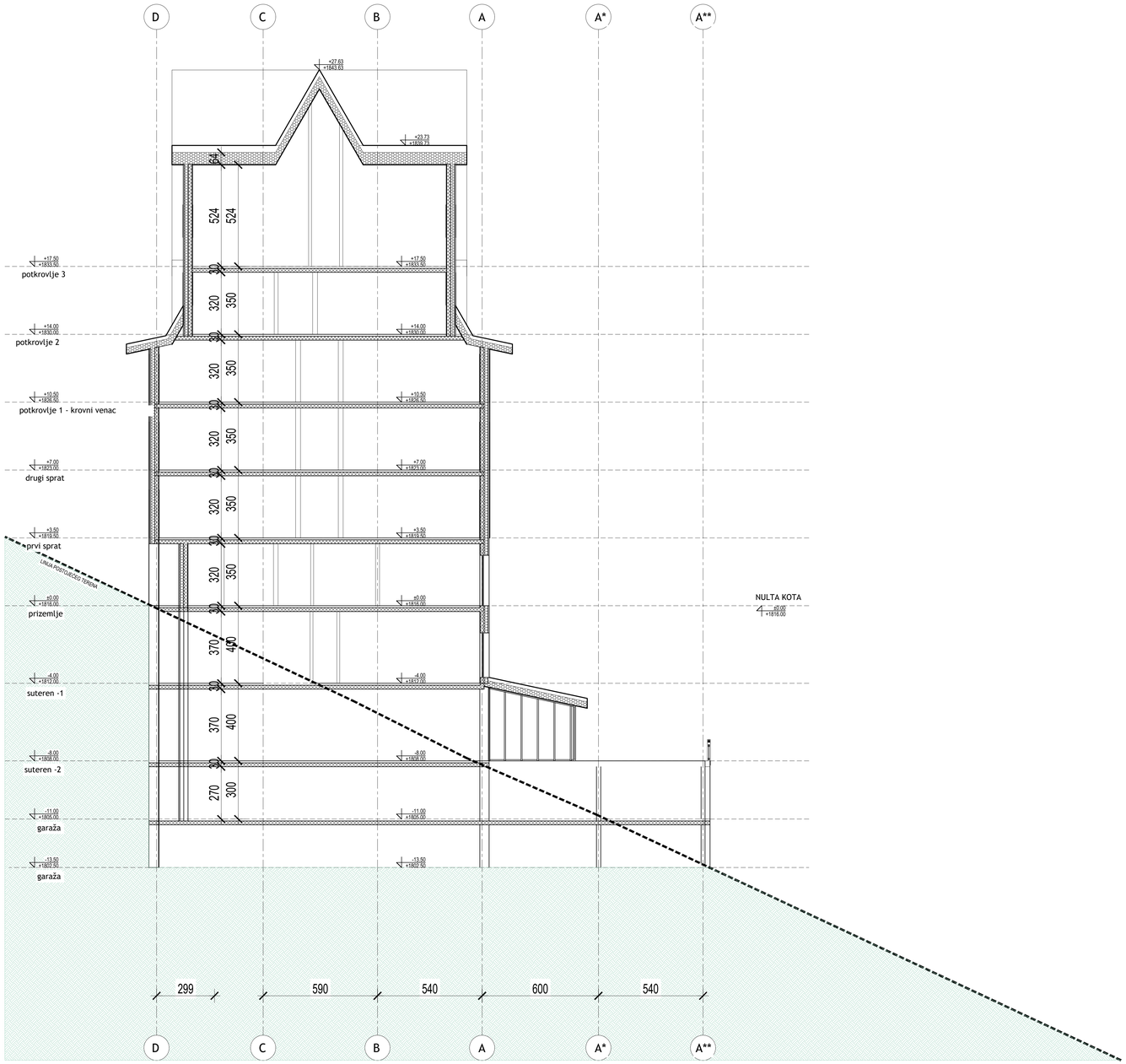
vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

za građenje i uvođenje:
**NOVA GRADNJA**

datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-13

| naziv crteža: | razmera: |
|---|---|
| **HOTEL - PODUIŽNI PRESEK** | **1:100** |
| | br. lista: **13** |





**OMORIKA I PARTNERI**
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs


odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**

investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus ha Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

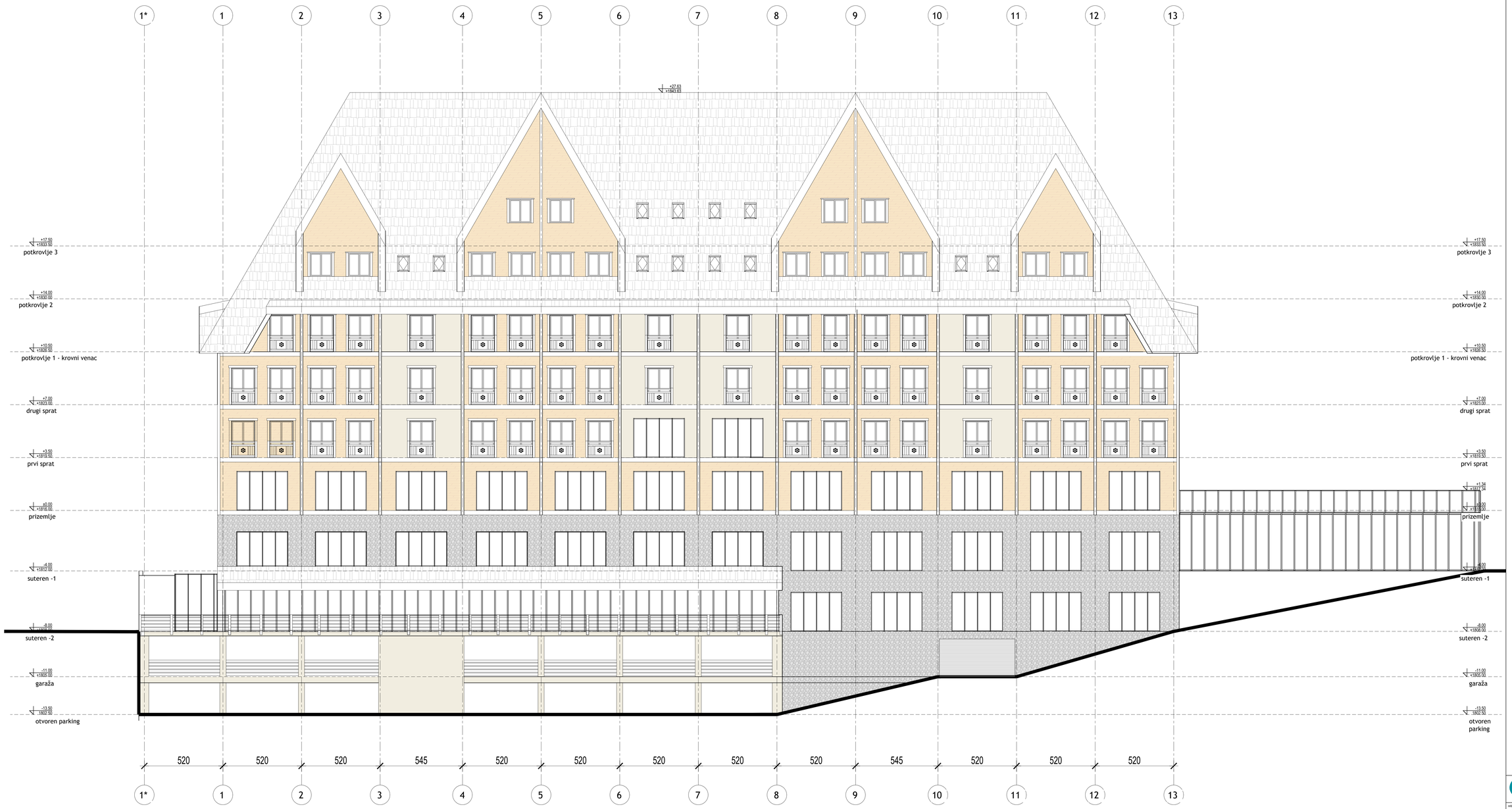
naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

za gradnju i rekonstrukciju:
**NOVA GRADNJA**

datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-14

naziv crteža:
**HOTEL - POPREČNI PRESEK**

razmera: **1:100**
br. lista: **14**





OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikaupartneri@gmail.rs


odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**

investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat / vrsta gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

za građenje / uređenje:
**NOVA GRADNJA**

datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-15

naziv crteža:
**HOTEL - PODUŽNA FASADA**

razmera: **1:100**

br. lista: **15**

**OMORIKA I PARTNERI**
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**

investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

na građenje i rekonstrukciju:
**NOVA GRADNJA**

datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-16

naziv crteža:
**HOTEL - PODUŽNA GLAVNA FASADA**

razmera: **1:100**

br. lista: **16**

OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat / vrsta građe:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

za građenje / uređenje:
**NOVA GRADNJA**

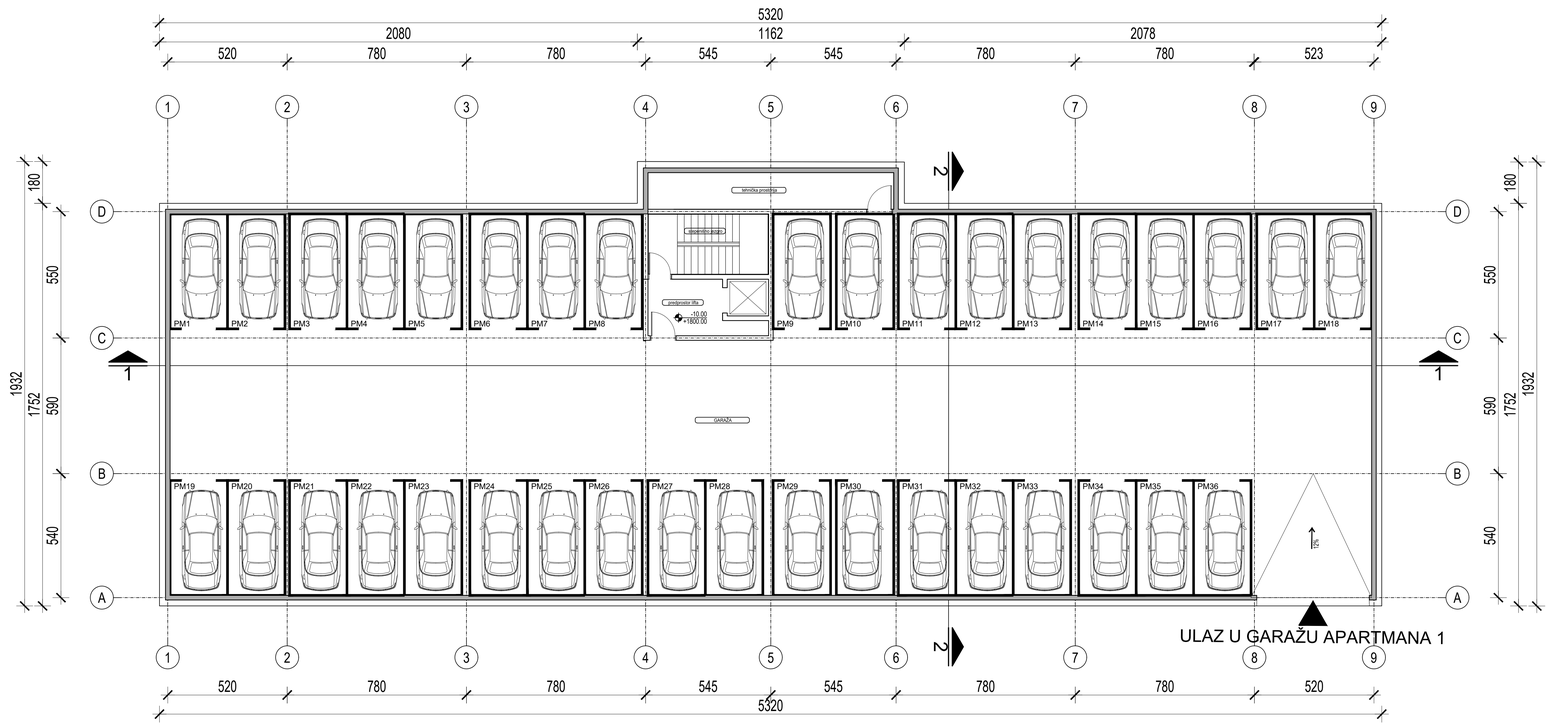
datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-17

naziv crteža:
**HOTEL - POPRECNE FASADE**

razmera: **1:100**

br. lista: **17**

# APARTMANI 1-OSNOVA GARAŽE




## APARTMANI 1-GARAŽA

| broj | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
|---|---|---|
| | | |
| | garaža | 836.96 |
| | predprostor lifta | 7.91 |
| | stepenišno jezgro | 13.55 |
| | tehnička prostorija | 17.12 |
| | UKUPNO NETO ETAŽE | 875.54 |
| | UKUPNO BRUTO ETAŽE | 953.10 |


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus ha Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

za građenje i rekonstrukciju:
**NOVA GRADNJA**

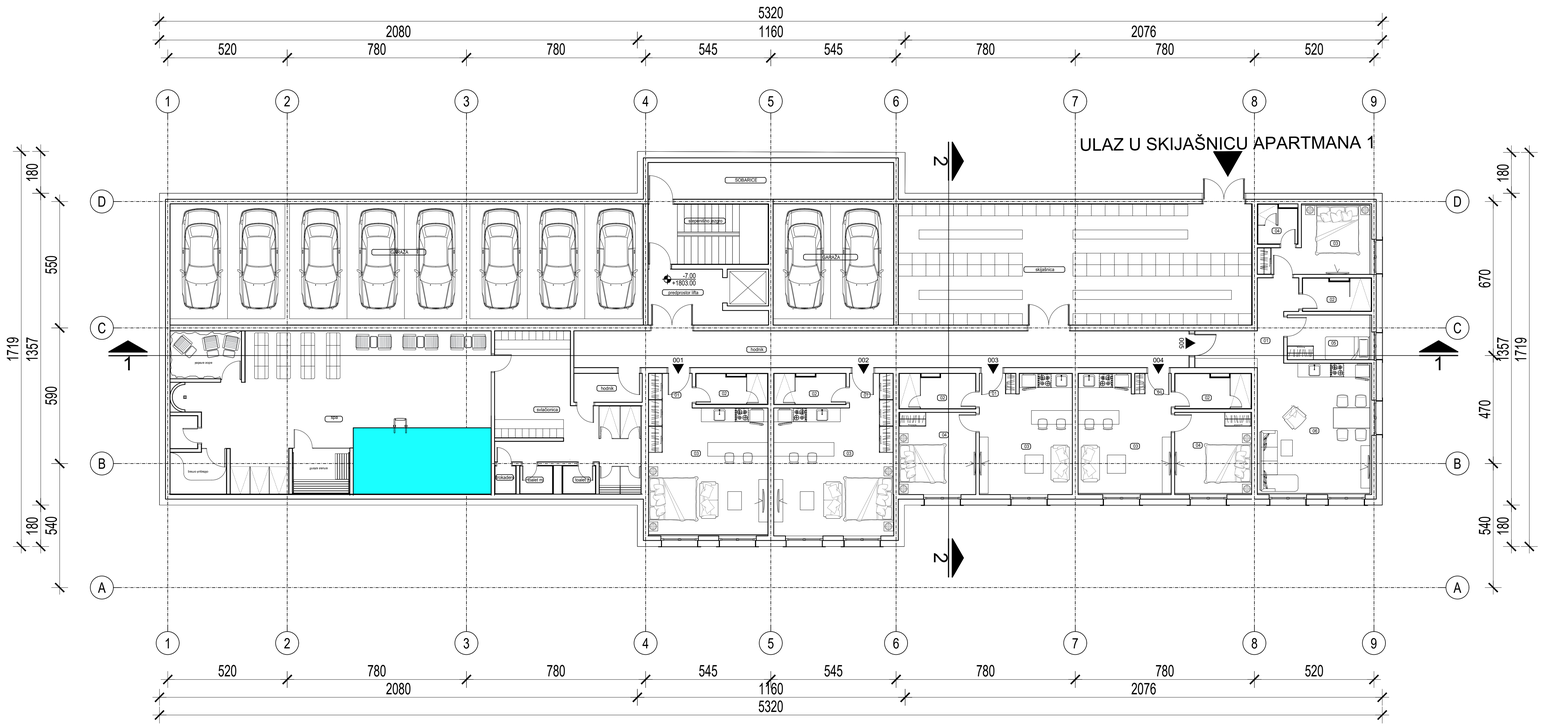
datum: novembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-18

naziv crteža: **APARTMANI 1 - OSNOVA GARAŽE**

razmera: **1:100**

br. lista: **18**

# APARTMANI 1-OSNOVA SUTERENA -2




## TIPOVI APARTMANA

| broj | NAMENA PROSTORIJA | POTKROVLJE 2 i 3 | POTKROVLJE 1 | DRUGI SPRAT | PRVI SPRAT | PRIZEMLJE | STEREN -1 | STEREN -2 | UKUPNO | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | APARTMANI 1 | | | | | | | | | |
| 1 | STUDIO | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 4.00 | 2.00 | 19.00 | 25.67 |
| 2 | JEDNOSOBNI | | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 6.00 | 7.00 | 2.00 | 38.00 | 51.30 |
| 3 | DVOSOBNI | 1.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 10.00 | 13.51 |
| 4 | DUPLEX JEDNOSOBNI | 3.00 | | | | | | | 3.00 | 4.00 |
| 5 | DUPLEX DVOSOBNI | 4.00 | | | | | | | 4.00 | 5.40 |
| | UKUPNO | 8.00 | 13.00 | 13.00 | 13.00 | 11.00 | 12.00 | 5.00 | 75.00 | 99.88 |

## APARTMANI 1-SUTEREN -2

| broj | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
|---|---|---|
| 001 | | |
| 01 | HODNIK | 2.87 |
| 02 | KUPATILO | 4.11 |
| 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | UKUPNO 001 | 35.65 |
| 002 | | |
| 01 | HODNIK | 2.87 |
| 02 | KUPATILO | 4.11 |
| 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | UKUPNO 002 | 35.65 |
| 003 | | |
| 01 | HODNIK | 2.58 |
| 02 | KUPATILO | 4.83 |
| 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | UKUPNO 003 | 37.66 |
| 004 | | |
| 01 | HODNIK | 2.58 |
| 02 | KUPATILO | 4.83 |
| 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | UKUPNO 004 | 37.66 |
| 005 | | |
| 01 | HODNIK | 9.81 |
| 02 | KUPATILO | 4.10 |
| 03 | SPAVAĆA SOBA | 11.24 |
| 04 | KUPATILO | 2.80 |
| 05 | SPAVAĆA SOBA | 7.03 |
| 06 | DNEVNA SOBA SA KUH. I TRPEZARIJOM | 27.57 |
| | UKUPNO 005 | 62.55 |
| | UKUPNO APARTMANI | 209.17 |
| | SOBA SOBARICE | 17.12 |
| | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | PREDROSTOR LIFTA | 12.78 |
| | HODNIK | 42.84 |
| | GARAŽA | 108.67 |
| | GARAŽA | 27.69 |
| | SKIJAŠNICA | 81.24 |
| | HODNIK SPA | 3.75 |
| | SVLAČIONICA | 28.47 |
| | TOALET M | 1.70 |
| | TOALET Ž | 1.70 |
| | TROKADERO | 1.09 |
| | SPA | 99.29 |
| | UKUPNO NETO ETAŽE | 649.06 |
| | UKUPNO BRUTO ETAŽE | 764.08 |


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

fazi i i cehnički deo projekta:
**1 - ARHITEKTURA**

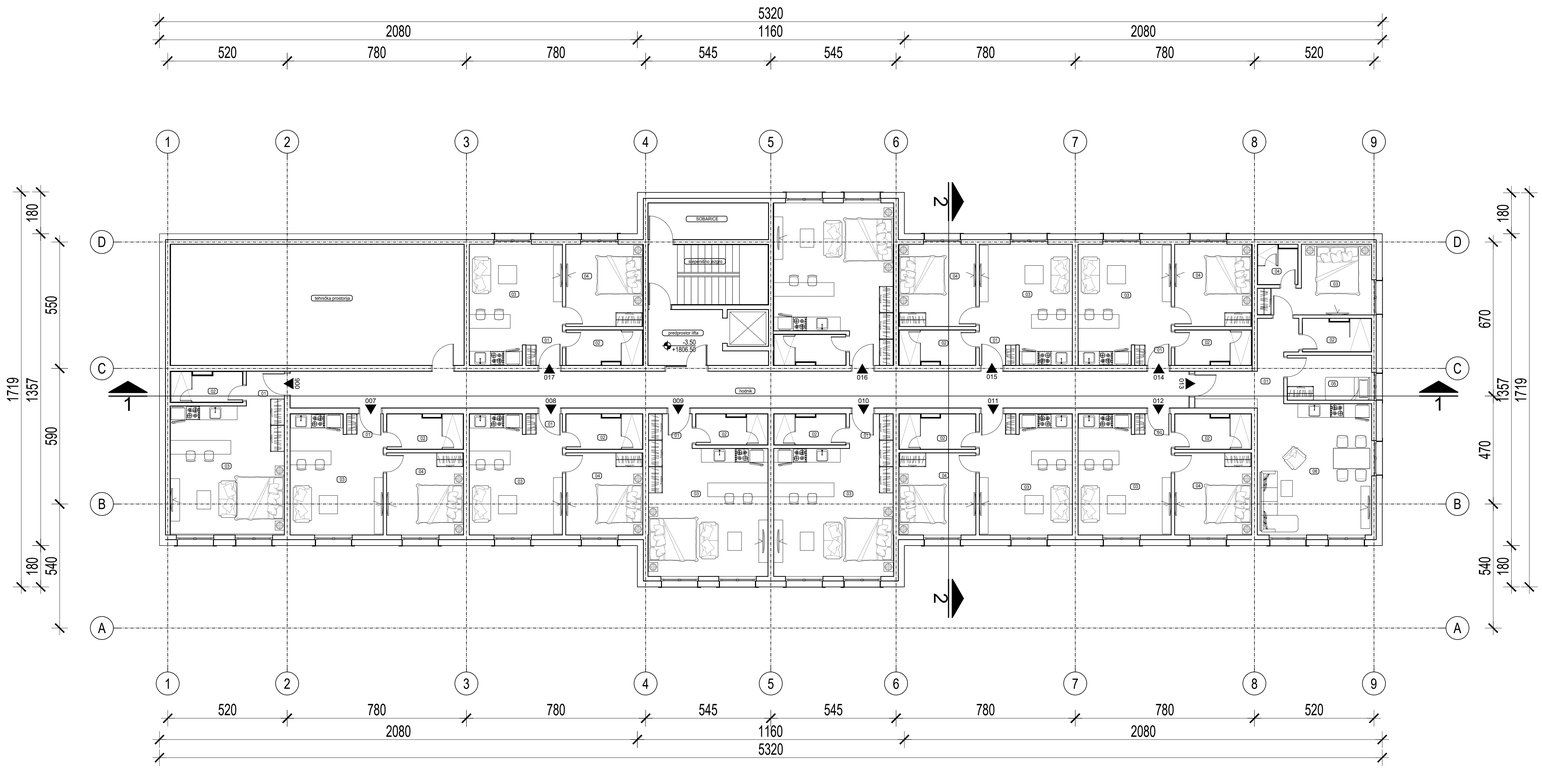
za gradnju i rekonstrukciju:
**NOVA GRADNJA**

datum: novembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-19

naziv crteža:
**APARTMANI 1 - OSNOVA SUTERENA "-2"**

razmera: **1:100**
br. lista: **19**

# APARTMANI 1-OSNOVA SUTERENA -1




## APARTMANI 1-SUTEREN -1

| broj | | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
|---|---|---|---|
| 006 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.50 |
| | 02 | KUPATILO | 3.94 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 27.57 |
| | | UKUPNO 006 | 34.01 |
| 007 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 007 | 37.66 |
| 008 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 008 | 37.66 |
| 009 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 009 | 35.65 |
| 010 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 010 | 35.65 |
| 011 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 011 | 37.66 |
| 012 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 012 | 37.66 |
| 013 | | | |
| | 01 | HODNIK | 9.81 |
| | 02 | KUPATILO | 4.10 |
| | 03 | SPAVAĆA SOBA | 11.24 |
| | 04 | KUPATILO | 2.80 |
| | 05 | SPAVAĆA SOBA | 7.03 |
| | 06 | DNEVNA SOBA SA KUH. I TRPEZARIJOM | 27.57 |
| | | UKUPNO 013 | 62.55 |
| 014 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 014 | 37.66 |
| 015 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 015 | 37.66 |
| 016 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 016 | 35.65 |
| 017 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 017 | 37.66 |
| | | UKUPNO APARTMANI | 466.05 |
| | | SOBA SOBARICE | 8.40 |
| | | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | | PREDROSTOR LIFTA | 12.78 |
| | | HODNIK | 62.60 |
| | | TEHNIČKA PROSTORIJA | 67.41 |
| | | UKUPNO NETO ETAŽE | 631.29 |
| | | UKUPNO BRUTO ETAŽE | 764.03 |

## TIPOVI APARTMANA

| broj | NAMENA PROSTORIJA | POTKROVLJE 2 i 3 | POTKROVLJE 1 | DRUGI SPRAT | PRVI SPRAT | PRIZEMLJE | STEREN -1 | STEREN -2 | UKUPNO | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | APARTMANI 1 | | | | | | | | | |
| 1 | STUDIO | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 4.00 | 2.00 | 19.00 | 25.67 |
| 2 | JEDNOSOBNI | | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 6.00 | 7.00 | 2.00 | 38.00 | 51.30 |
| 3 | DVOSOBNI | 1.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 10.00 | 13.51 |
| 4 | DUPLEX JEDNOSOBNI | 3.00 | | | | | | | 3.00 | 4.00 |
| 5 | DUPLEX DVOSOBNI | 4.00 | | | | | | | 4.00 | 5.40 |
| | UKUPNO | 8.00 | 13.00 | 13.00 | 13.00 | 11.00 | 12.00 | 5.00 | 75.00 | 99.88 |


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Deurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

fazni i izvedbeni deo projekta:
**1 - ARHITEKTURA**

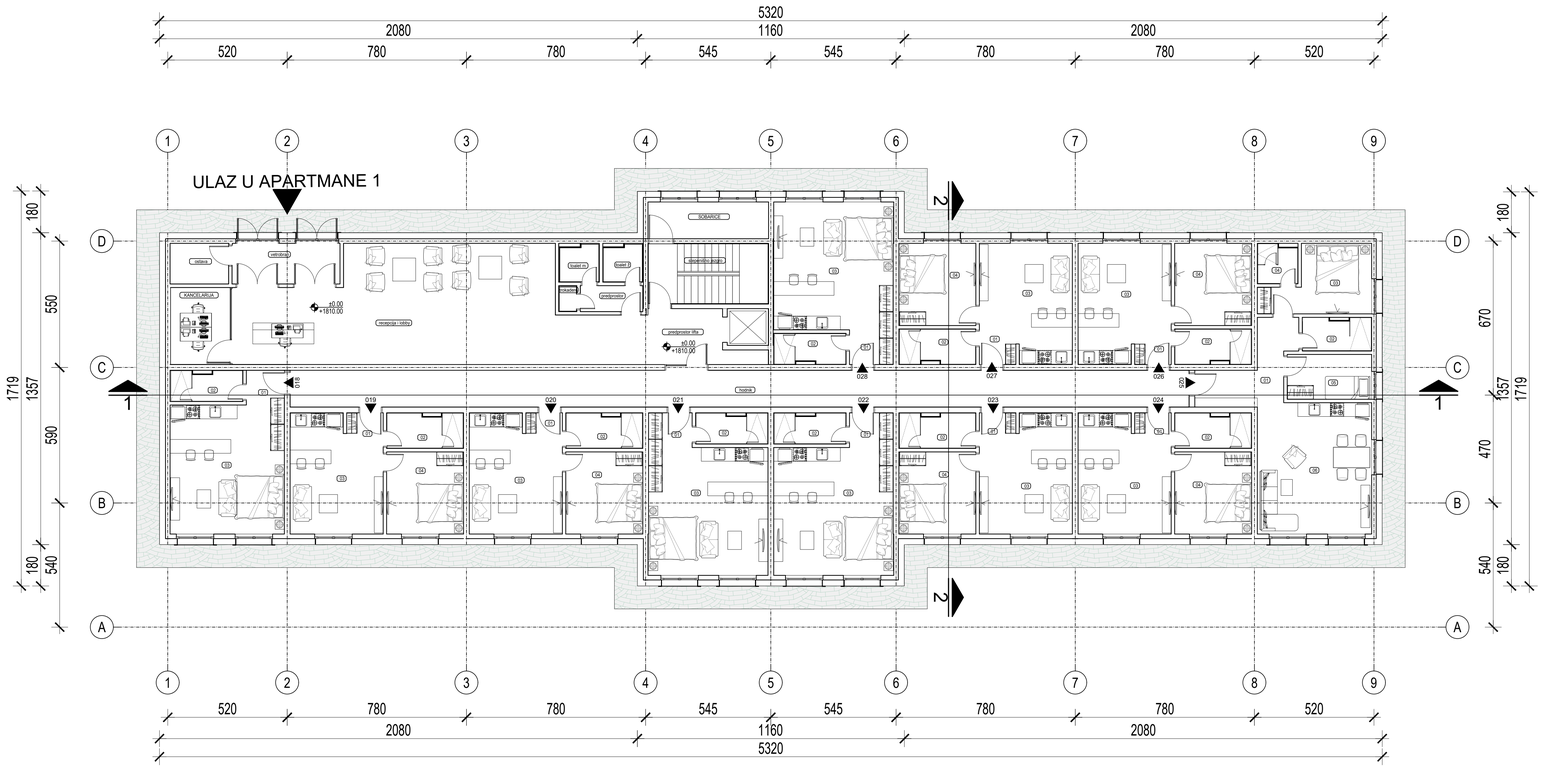
vrsta gradnje i izvođenje:
**NOVA GRADNJA**

datum: novembar, 2024.
broj dela projekta: 90/24-20

naziv crteža:
**APARTMANI 1 - OSNOVA SUTERENA "-1"**

razmera: **1:100**
br. lista: **20**

# APARTMANI 1-OSNOVA PRIZEMLJA




## APARTMANI 1-PRIZEMLJE

| broj | | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
|---|---|---|---|
| 018 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.50 |
| | 02 | KUPATILO | 3.94 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 27.57 |
| | | UKUPNO 018 | 34.01 |
| 019 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 019 | 37.66 |
| 020 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 020 | 37.66 |
| 021 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 021 | 35.65 |
| 022 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 022 | 35.65 |
| 023 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 023 | 37.66 |
| 024 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 024 | 37.66 |
| 025 | | | |
| | 01 | HODNIK | 9.81 |
| | 02 | KUPATILO | 4.10 |
| | 03 | SPAVAĆA SOBA | 11.24 |
| | 04 | KUPATILO | 2.80 |
| | 05 | SPAVAĆA SOBA | 7.03 |
| | 06 | DNEVNA SOBA SA KUH. I TRPEZARIJOM | 27.57 |
| | | UKUPNO 025 | 62.55 |
| 026 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 026 | 37.66 |
| 027 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 027 | 37.66 |
| 028 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 028 | 35.65 |
| | | UKUPNO APARTMANI | 429.47 |
| | | SOBA SOBARICE | 8.40 |
| | | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | | PREDROSTOR LIFTA | 12.78 |
| | | HODNIK | 62.60 |
| | | VETROBRAN | 8.23 |
| | | OSTAVA | 4.68 |
| | | KANCELARIJA | 9.02 |
| | | RECEPCIJA I LOBBY | 73.06 |
| | | TOALET M | 2.63 |
| | | TOALET Ž | 2.63 |
| | | TROKADERO | 0.81 |
| | | PREDPROSTOR TOALETA | 3.07 |
| | UKUPNO NETO ETAŽE | | 628.30 |
| | UKUPNO BRUTO ETAŽE | | 764.03 |

## TIPOVI APARTMANA

| broj | NAMENA PROSTORIJA | POTKROVLJE 2 i 3 | POTKROVLJE 1 | DRUGI SPRAT | PRVI SPRAT | PRIZEMLJE | STEREN -1 | STEREN -2 | UKUPNO | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | APARTMANI 1 | | | | | | | | | |
| 1 | STUDIO | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 4.00 | 2.00 | 19.00 | 25.67 |
| 2 | JEDNOSOBNI | | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 6.00 | 7.00 | 2.00 | 38.00 | 51.30 |
| 3 | DVOSOBNI | 1.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 10.00 | 13.51 |
| 4 | DUPLEX JEDNOSOBNI | 3.00 | | | | | | | 3.00 | 4.00 |
| 5 | DUPLEX DVOSOBNI | 4.00 | | | | | | | 4.00 | 5.40 |
| | UKUPNO | 8.00 | 13.00 | 13.00 | 13.00 | 11.00 | 12.00 | 5.00 | 75.00 | 99.88 |


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Lukić 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Deurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

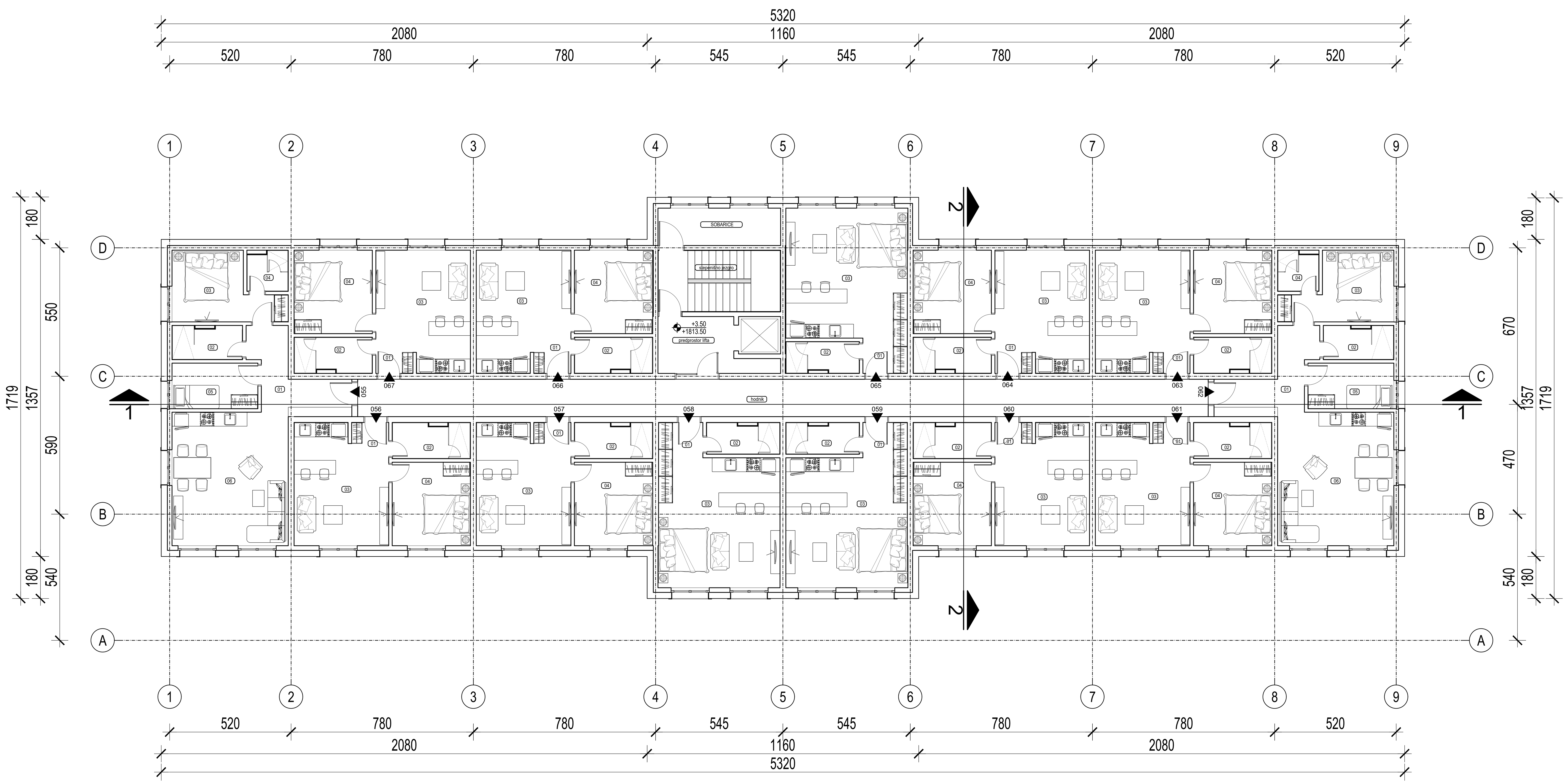
ime projekta i investitora:
**NOVA GRADNJA**

datum: novembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-21

naziv crteža:
**APARTMANI 1 - OSNOVA PRIZEMLJA**

razmera: **1:100**
br. lista: **21**

# APARTMANI 1-OSNOVA PRVOG SPRATA




## APARTMAN 1-PRVI SPRAT

| broj | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
|---|---|---|
| 029 | | |
| 01 | HODNIK | 9.81 |
| 02 | KUPATILO | 4.10 |
| 03 | SPAVAĆA SOBA | 11.24 |
| 04 | KUPATILO | 2.80 |
| 05 | SPAVAĆA SOBA | 7.03 |
| 06 | DNEVNA SOBA SA KUH. I TRPEZARIJOM | 27.57 |
| | UKUPNO 029 | 62.55 |
| 030 | | |
| 01 | HODNIK | 2.58 |
| 02 | KUPATILO | 4.83 |
| 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | UKUPNO 030 | 37.66 |
| 031 | | |
| 01 | HODNIK | 2.58 |
| 02 | KUPATILO | 4.83 |
| 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | UKUPNO 031 | 37.66 |
| 032 | | |
| 01 | HODNIK | 2.87 |
| 02 | KUPATILO | 4.11 |
| 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | UKUPNO 032 | 35.65 |
| 033 | | |
| 01 | HODNIK | 2.87 |
| 02 | KUPATILO | 4.11 |
| 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | UKUPNO 033 | 35.65 |
| 034 | | |
| 01 | HODNIK | 2.58 |
| 02 | KUPATILO | 4.83 |
| 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | UKUPNO 034 | 37.66 |
| 035 | | |
| 01 | HODNIK | 2.58 |
| 02 | KUPATILO | 4.83 |
| 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | UKUPNO 035 | 37.66 |
| 036 | | |
| 01 | HODNIK | 9.81 |
| 02 | KUPATILO | 4.10 |
| 03 | SPAVAĆA SOBA | 11.24 |
| 04 | KUPATILO | 2.80 |
| 05 | SPAVAĆA SOBA | 7.03 |
| 06 | DNEVNA SOBA SA KUH. I TRPEZARIJOM | 27.57 |
| | UKUPNO 036 | 62.55 |
| 037 | | |
| 01 | HODNIK | 2.58 |
| 02 | KUPATILO | 4.83 |
| 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | UKUPNO 037 | 37.66 |
| 038 | | |
| 01 | HODNIK | 2.58 |
| 02 | KUPATILO | 4.83 |
| 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | UKUPNO 038 | 37.66 |
| 039 | | |
| 01 | HODNIK | 2.87 |
| 02 | KUPATILO | 4.11 |
| 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | UKUPNO 039 | 35.65 |
| 040 | | |
| 01 | HODNIK | 2.58 |
| 02 | KUPATILO | 4.83 |
| 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | UKUPNO 040 | 37.66 |
| 041 | | |
| 01 | HODNIK | 2.58 |
| 02 | KUPATILO | 4.83 |
| 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | UKUPNO 041 | 37.66 |
| | UKUPNO APARTMANI | 533.33 |
| | SOBA SOBARICE | 8.40 |
| | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | PREDROSTOR LIFTA | 12.78 |
| | HODNIK | 58.25 |
| | UKUPNO NETO ETAŽE | 626.31 |
| | UKUPNO BRUTO ETAŽE | 764.03 |

## TIPOVI APARTMANA

| broj | NAMENA PROSTORIJA | POTKROVLJE 2 I 3 | POTKROVLJE 1 | DRUGI SPRAT | PRVI SPRAT | PRIZEMLJE | STEREN -1 | STEREN -2 | UKUPNO | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | APARTMANI 1 | | | | | | | | | |
| 1 | STUDIO | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 4.00 | 2.00 | 19.00 | 25.67 |
| 2 | JEDNOSOBNI | | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 6.00 | 7.00 | 2.00 | 38.00 | 51.30 |
| 3 | DVOSOBNI | 1.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 10.00 | 13.51 |
| 4 | DUPLEX JEDNOSOBNI | 3.00 | | | | | | | 3.00 | 4.00 |
| 5 | DUPLEX DVOSOBNI | 4.00 | | | | | | | 4.00 | 5.40 |
| | UKUPNO | 8.00 | 13.00 | 13.00 | 13.00 | 11.00 | 12.00 | 5.00 | 75.00 | 99.88 |

OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikaipartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Deurić, mast.ing.arh.**

investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

za građenje / izvođenje:
**NOVA GRADNJA**

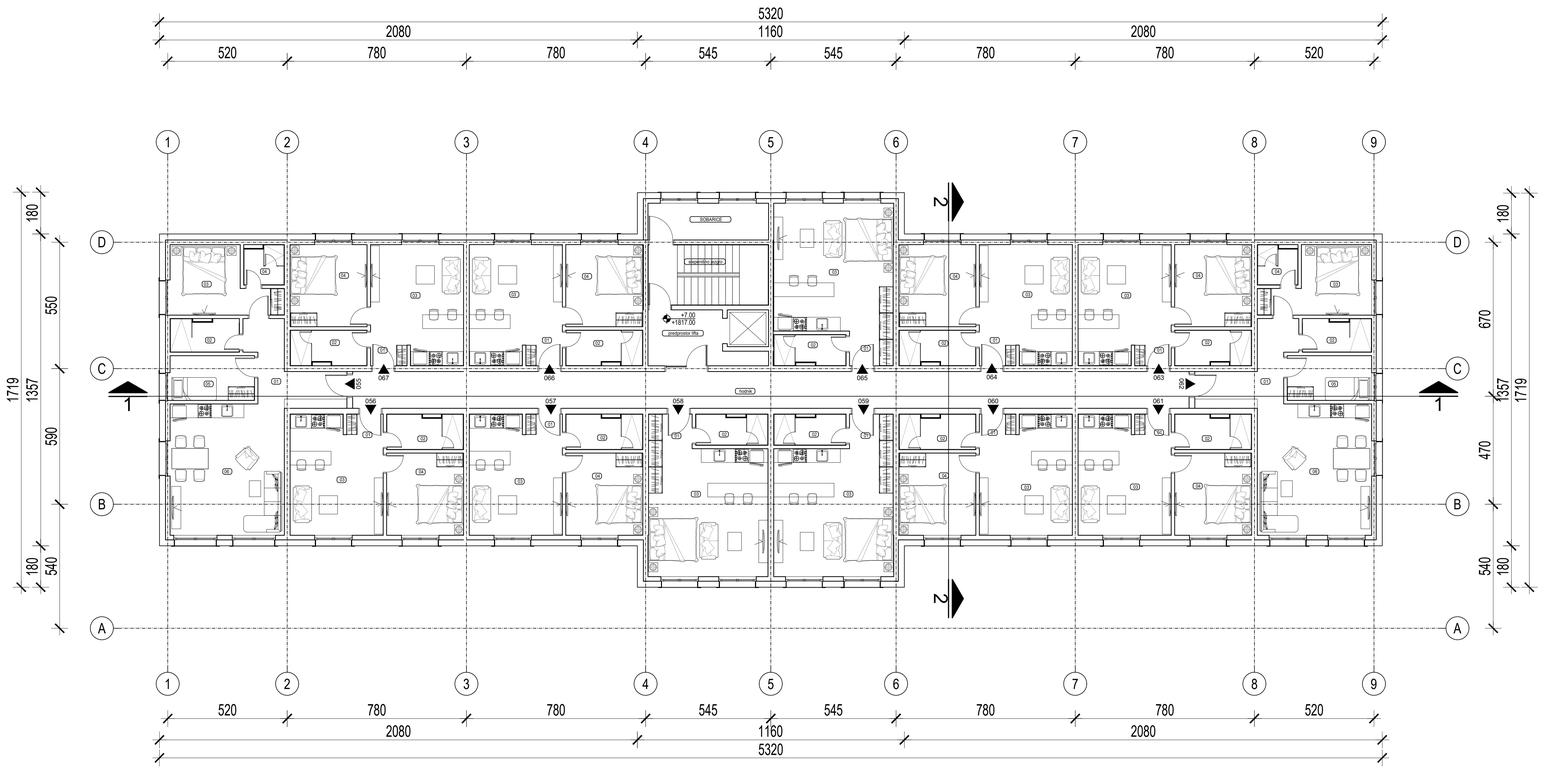
datum: novembar, 2024.
broj dela projekta: 90/24-22

naziv crteža:
**APARTMANI 1 - OSNOVA PRVOG SPRATA**

razmera:
**1:100**

br. lista:
**22**

# APARTMANI 1-OSNOVA DRUGOG SPRATA




## APARTMANI 1-DRUGI SPRAT

| broj | | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
|---|---|---|---|
| 042 | | | |
| | 01 | HODNIK | 9.81 |
| | 02 | KUPATILO | 4.10 |
| | 03 | SPAVAĆA SOBA | 11.24 |
| | 04 | KUPATILO | 2.80 |
| | 05 | SPAVAĆA SOBA | 7.03 |
| | 06 | DNEVNA SOBA SA KUH. I TRPEZARIJOM | 27.57 |
| | | UKUPNO 042 | 62.55 |
| 043 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 043 | 37.66 |
| 044 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 044 | 37.66 |
| 045 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 045 | 35.65 |
| 046 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 046 | 35.65 |
| 047 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 047 | 37.66 |
| 048 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 048 | 37.66 |
| 049 | | | |
| | 01 | HODNIK | 9.81 |
| | 02 | KUPATILO | 4.10 |
| | 03 | SPAVAĆA SOBA | 11.24 |
| | 04 | KUPATILO | 2.80 |
| | 05 | SPAVAĆA SOBA | 7.03 |
| | 06 | DNEVNA SOBA SA KUH. I TRPEZARIJOM | 27.57 |
| | | UKUPNO 049 | 62.55 |
| 050 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 050 | 37.66 |
| 051 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 051 | 37.66 |
| 052 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 052 | 35.65 |
| 053 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 053 | 37.66 |
| 054 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 054 | 37.66 |
| | | UKUPNO APARTMANI | 533.33 |
| | | SOBA SOBARICE | 8.40 |
| | | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | | PREDROSTOR LIFTA | 12.78 |
| | | HODNIK | 58.25 |
| | | UKUPNO NETO ETAŽE | 626.31 |
| | | UKUPNO BRUTO ETAŽE | 764.03 |

## TIPOVI APARTMANA

| broj | NAMENA PROSTORIJA | POTKROVLJE 2 i 3 | POTKROVLJE 1 | DRUGI SPRAT | PRVI SPRAT | PRIZEMLJE | STEREN -1 | STEREN -2 | UKUPNO | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | APARTMANI 1 | | | | | | | | | |
| 1 | STUDIO | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 4.00 | 2.00 | 19.00 | 25.67 |
| 2 | JEDNOSOBNI | | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 6.00 | 7.00 | 2.00 | 38.00 | 51.30 |
| 3 | DVOSOBNI | 1.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 10.00 | 13.51 |
| 4 | DUPLEX JEDNOSOBNI | 3.00 | | | | | | | 3.00 | 4.00 |
| 5 | DUPLEX DVOSOBNI | 4.00 | | | | | | | 4.00 | 5.40 |
| | UKUPNO | 8.00 | 13.00 | 13.00 | 13.00 | 11.00 | 12.00 | 5.00 | 75.00 | 99.88 |


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Deurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

ime projektanta i rukovodioca:
**NOVA GRADNJA**

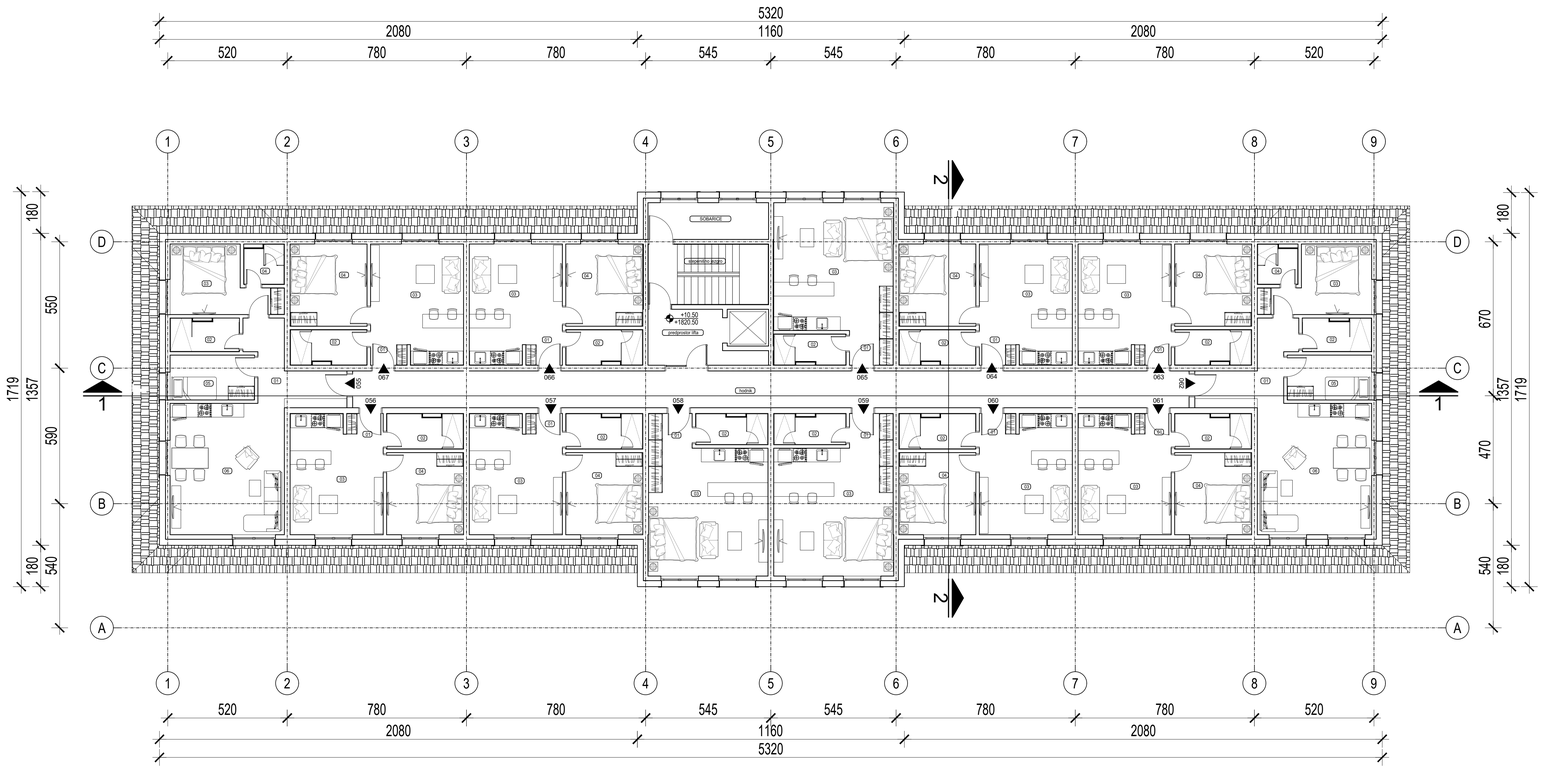
datum: novembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-23

naziv crteža:
**APARTMANI 1-OSNOVA DRUGOG SPRATA**

razmera: **1:100**

br. lista: **23**

# APARTMANI 1-OSNOVA POTKROVLJA 1




## TIPOVI APARTMANA

| broj | NAMENA PROSTORIJA | POTKROVLJE 2 i 3 | POTKROVLJE 1 | DRUGI SPRAT | PRVI SPRAT | PRIZEMLJE | STEREN -1 | STEREN -2 | UKUPNO | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | APARTMANI 1 | | | | | | | | | |
| 1 | STUDIO | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 4.00 | 2.00 | 19.00 | 25.67 |
| 2 | JEDNOSOBNI | | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 6.00 | 7.00 | 2.00 | 38.00 | 51.30 |
| 3 | DVOSOBNI | 1.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 10.00 | 13.51 |
| 4 | DUPLEX JEDNOSOBNI | 3.00 | | | | | | | 3.00 | 4.00 |
| 5 | DUPLEX DVOSOBNI | 4.00 | | | | | | | 4.00 | 5.40 |
| | UKUPNO | 8.00 | 13.00 | 13.00 | 13.00 | 11.00 | 12.00 | 5.00 | 75.00 | 99.88 |

## APARTMANI 1-POTKROVLJE 1

| broj | | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
|---|---|---|---|
| 055 | | | |
| | 01 | HODNIK | 9.81 |
| | 02 | KUPATILO | 4.10 |
| | 03 | SPAVAĆA SOBA | 11.24 |
| | 04 | KUPATILO | 2.80 |
| | 05 | SPAVAĆA SOBA | 7.03 |
| | 06 | DNEVNA SOBA SA KUH. I TRPEZARIJOM | 27.57 |
| | | UKUPNO 055 | 62.55 |
| 056 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 056 | 37.66 |
| 057 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 057 | 37.66 |
| 058 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 058 | 35.65 |
| 059 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 059 | 35.65 |
| 060 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 060 | 37.66 |
| 061 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 061 | 37.66 |
| 062 | | | |
| | 01 | HODNIK | 9.81 |
| | 02 | KUPATILO | 4.10 |
| | 03 | SPAVAĆA SOBA | 11.24 |
| | 04 | KUPATILO | 2.80 |
| | 05 | SPAVAĆA SOBA | 7.03 |
| | 06 | DNEVNA SOBA SA KUH. I TRPEZARIJOM | 27.57 |
| | | UKUPNO 062 | 62.55 |
| 063 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 063 | 37.66 |
| 064 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 064 | 37.66 |
| 065 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 065 | 35.65 |
| 066 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 066 | 37.66 |
| 067 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 067 | 37.66 |
| | | UKUPNO APARTMANI | 533.33 |
| | | SOBA SOBARICE | 8.40 |
| | | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | | PREDROSTOR LIFTA | 12.78 |
| | | HODNIK | 58.25 |
| | | UKUPNO NETO ETAŽE | 626.31 |
| | | UKUPNO BRUTO ETAŽE | 764.03 |


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

lokacija i vrsta gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

za izgradnju i rekonstrukciju:
**NOVA GRADNJA**

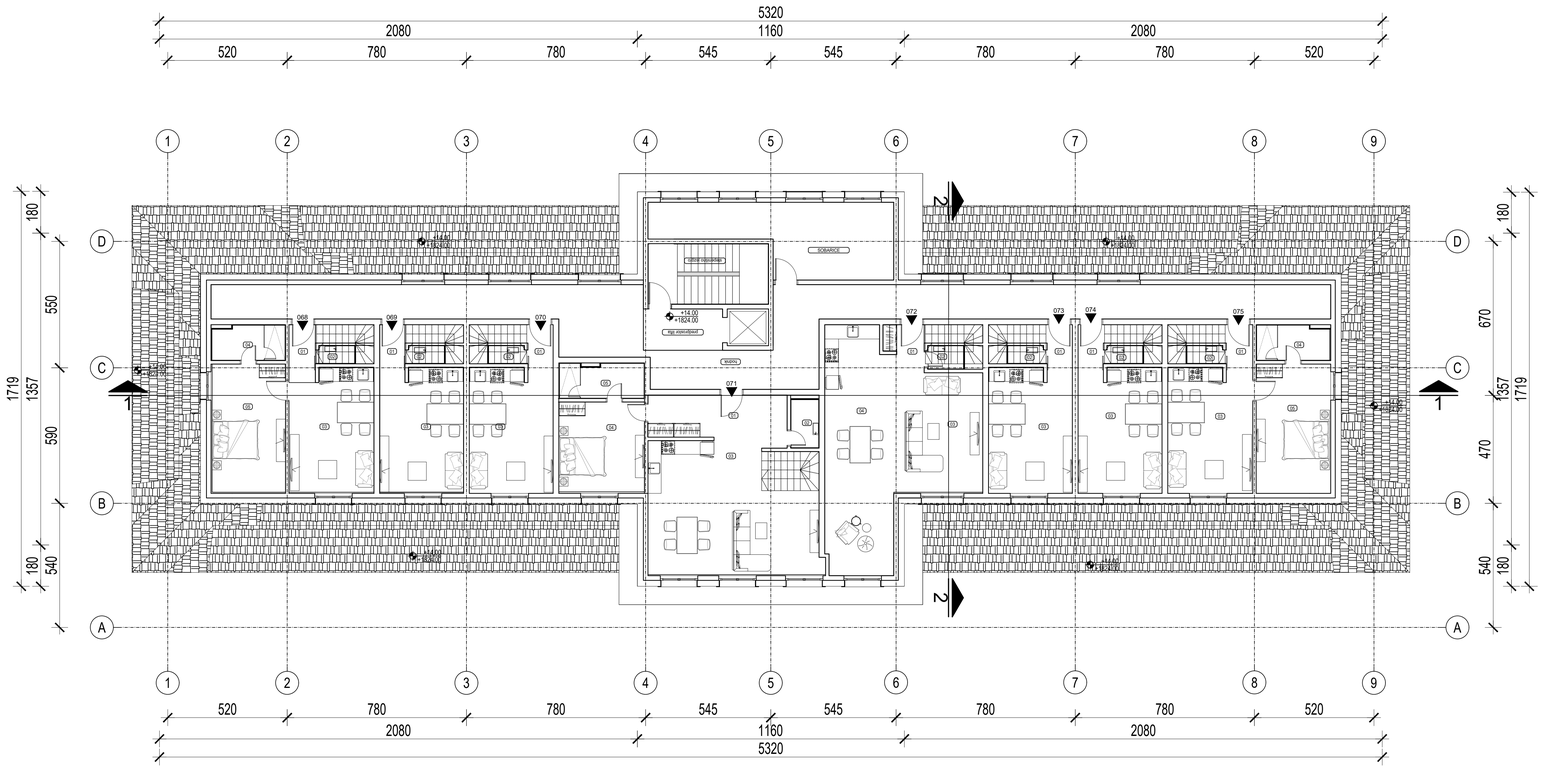
datum: novembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-24

naziv crteža:
**APARTMANI 1-OSNOVA POTKROVLJA "1"**

razmera: **1:100**

br. lista: **24**

# APARTMANI 1-OSNOVA POTKROVLJA 2




## APARTMANI 1-POTKROVLJE 2 I 3

| broj | | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
|---|---|---|---|
| 068 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.90 |
| | 02 | TOALET | 1.25 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 19.26 |
| | 04 | KUPATILO | 4.68 |
| | 05 | SPAVAĆA SOBA | 17.81 |
| | 06 | SPAVAĆA SOBA | 20.74 |
| | 07 | KUPATILO | 5.10 |
| | | UKUPNO 068 | 71.74 |
| 069 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.77 |
| | 02 | TOALET | 1.25 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 19.02 |
| | 04 | KUPATILO | 3.25 |
| | 05 | SPAVAĆA SOBA | 14.82 |
| | | UKUPNO 069 | 41.12 |
| 070 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.90 |
| | 02 | TOALET | 1.25 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 19.26 |
| | 04 | KUPATILO | 6.44 |
| | 05 | SPAVAĆA SOBA | 19.59 |
| | 06 | SPAVAĆA SOBA | 13.91 |
| | 07 | HODNIK | 13.18 |
| | | UKUPNO 070 | 76.53 |
| 071 | | | |
| | 01 | HODNIK | 8.09 |
| | 02 | TOALET | 2.50 |
| | 03 | DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM | 44.24 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 14.56 |
| | 05 | KUPATILO | 5.39 |
| | 06 | HODNIK | 6.49 |
| | 07 | KUPATILO | 4.27 |
| | 08 | SPAVAĆA SOBA | 26.29 |
| | 09 | SPAVAĆA SOBA | 16.19 |
| | | UKUPNO 071 | 128.05 |
| 072 | | | |
| | 01 | HODNIK | #### |
| | 02 | TOALET | #### |
| | 03 | DNEVNA SOBA | ##### |
| | 04 | KUHINJA SA TRPEZARIJOM | ##### |
| | 05 | KUPATILO | 5.15 |
| | 06 | SPAVAĆA SOBA | 15.95 |
| | 07 | SPAVAĆA SOBA | 29.14 |
| | 08 | KUPATILO | 4.27 |
| | 09 | HODNIK | 15.51 |
| | | UKUPNO 072 | 70.03 |
| 073 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.77 |
| | 02 | TOALET | 1.25 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 19.02 |
| | 04 | KUPATILO | 3.25 |
| | 05 | SPAVAĆA SOBA | 14.82 |
| | | UKUPNO 073 | 41.12 |
| 074 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.77 |
| | 02 | TOALET | 1.25 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 19.02 |
| | 04 | KUPATILO | 3.25 |
| | 05 | SPAVAĆA SOBA | 14.82 |
| | | UKUPNO 074 | 41.12 |
| 075 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.90 |
| | 02 | TOALET | 1.25 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 19.26 |
| | 04 | KUPATILO | 4.68 |
| | 05 | SPAVAĆA SOBA | 17.81 |
| | 06 | SPAVAĆA SOBA | 20.74 |
| | 07 | KUPATILO | 5.10 |
| | | UKUPNO 075 | 71.74 |
| | | UKUPNO APARTMANI | 598.23 |
| | | SOBA SOBARICE | 26.48 |
| | | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | | PREDPROSTOR LIFTA | 12.78 |
| | | HODNIK | 85.80 |
| | | UKUPNO NETO ETAŽE | 736.84 |
| | | UKUPNO BRUTO ETAŽE | 580.01 |
| | | BRUTO POTKROVLJA 3 | 388.82 |

## TIPOVI APARTMANA

| broj | NAMENA PROSTORIJA | POTKROVLJE 2 i 3 | POTKROVLJE 1 | DRUGI SPRAT | PRVI SPRAT | PRIZEMLJE | STEREN -1 | STEREN -2 | UKUPNO | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | APARTMANI 1 | | | | | | | | | |
| 1 | STUDIO | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 4.00 | 2.00 | 19.00 | 25.67 |
| 2 | JEDNOSOBNI | | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 6.00 | 7.00 | 2.00 | 38.00 | 51.30 |
| 3 | DVOSOBNI | 1.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 10.00 | 13.51 |
| 4 | DUPLEX JEDNOSOBNI | 3.00 | | | | | | | 3.00 | 4.00 |
| 5 | DUPLEX DVOSOBNI | 4.00 | | | | | | | 4.00 | 5.40 |
| | UKUPNO | 8.00 | 13.00 | 13.00 | 13.00 | 11.00 | 12.00 | 5.00 | 75.00 | 99.88 |


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Lukić 3, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i vrsta gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus ka Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

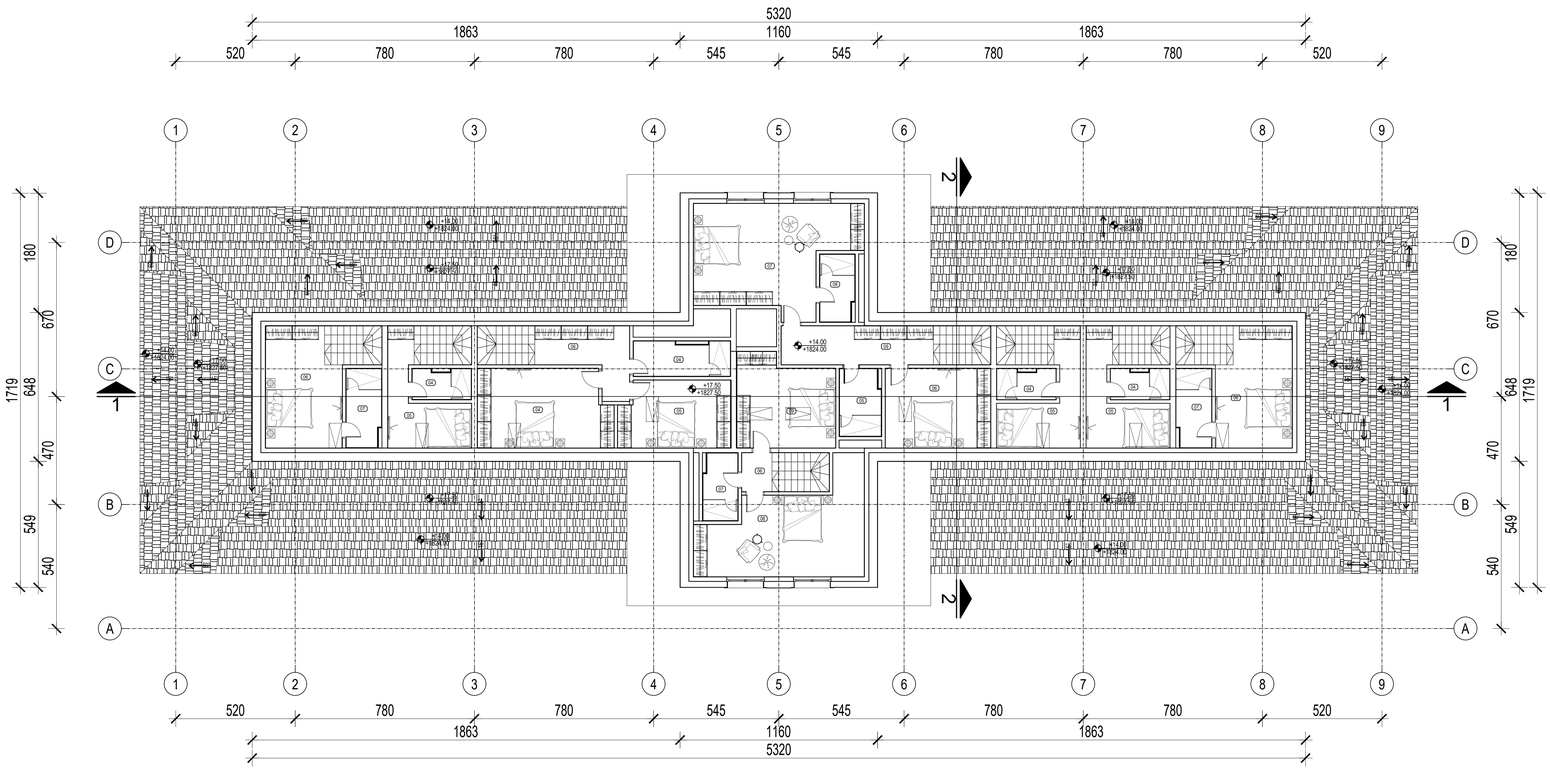
za građenje i uređenje:
**NOVA GRADNJA**

datum: novembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-25

naziv crteža:
**APARTMANI 1-OSNOVA POTKROVLJA "2"**

razmera: **1:100**
br. lista: **25**

# APARTMANI 1-OSNOVA POTKROVLJA 3




## TIPOVI APARTMANA

| broj | NAMENA PROSTORIJA | POTKROVLJE 2 I 3 | POTKROVLJE 1 | DRUGI SPRAT | PRVI SPRAT | PRIZEMLJE | STEREN -1 | STEREN -2 | UKUPNO | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | APARTMANI 1 | | | | | | | | | |
| 1 | STUDIO | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 4.00 | 2.00 | 19.00 | 25.67 |
| 2 | JEDNOSOBNI | | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 6.00 | 7.00 | 2.00 | 38.00 | 51.30 |
| 3 | DVOSOBNI | 1.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 10.00 | 13.51 |
| 4 | DUPLEX JEDNOSOBNI | 3.00 | | | | | | | 3.00 | 4.00 |
| 5 | DUPLEX DVOSOBNI | 4.00 | | | | | | | 4.00 | 5.40 |
| | UKUPNO | 8.00 | 13.00 | 13.00 | 13.00 | 11.00 | 12.00 | 5.00 | 75.00 | 99.88 |


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh

saradnik:
Tamara Đeurić, mast.ing.arh.


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

ime projekta investitora:
**NOVA GRADNJA**

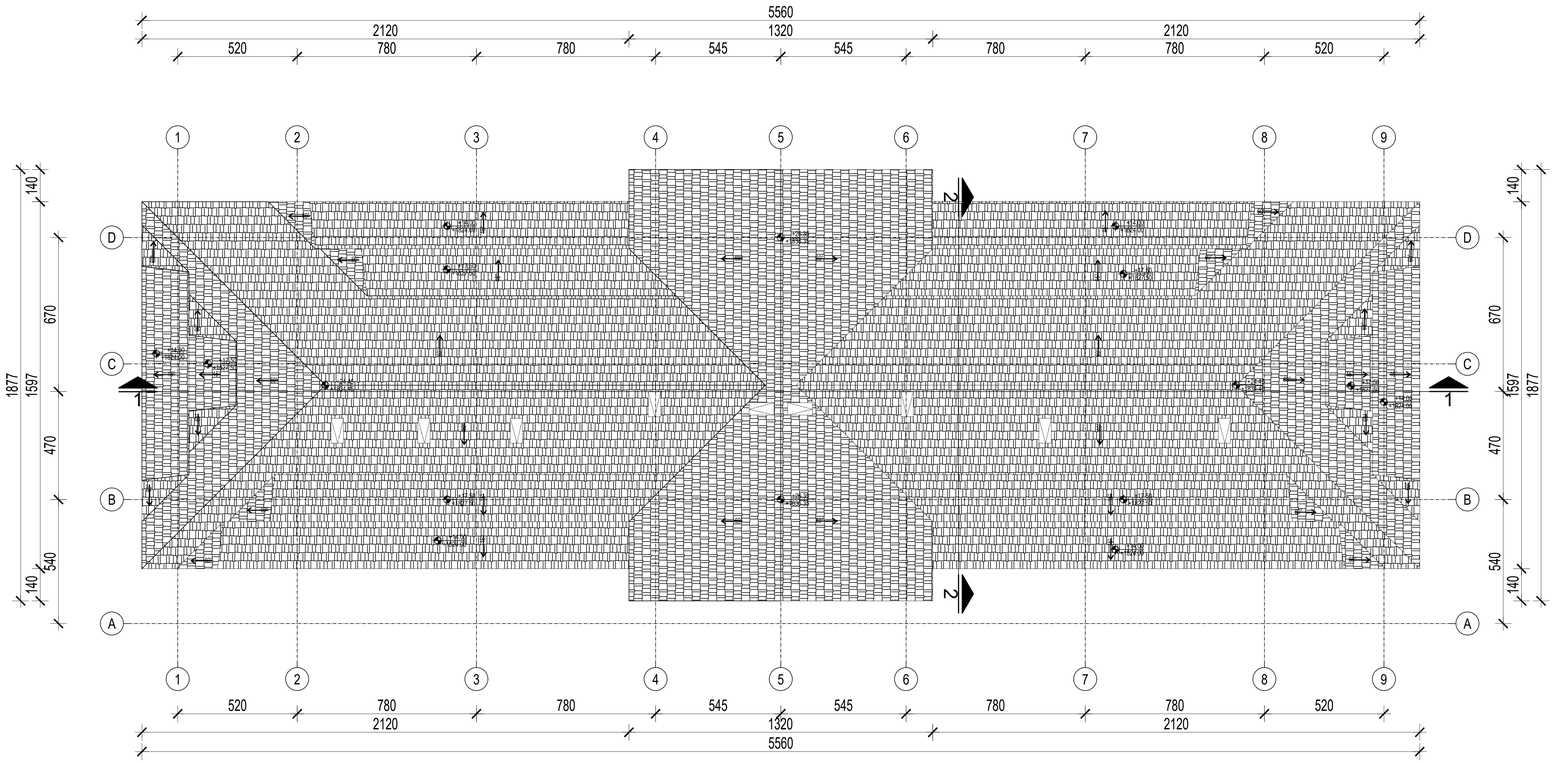
datum: novembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-26

naziv crteža:
**APARTMANI 1-OSNOVA POTKROVLJA "3"**

razmera: **1:100**

br. lista: **26**

# APARTMANI 1-OSNOVAKROVNIH RAVNI





OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs


odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**

investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

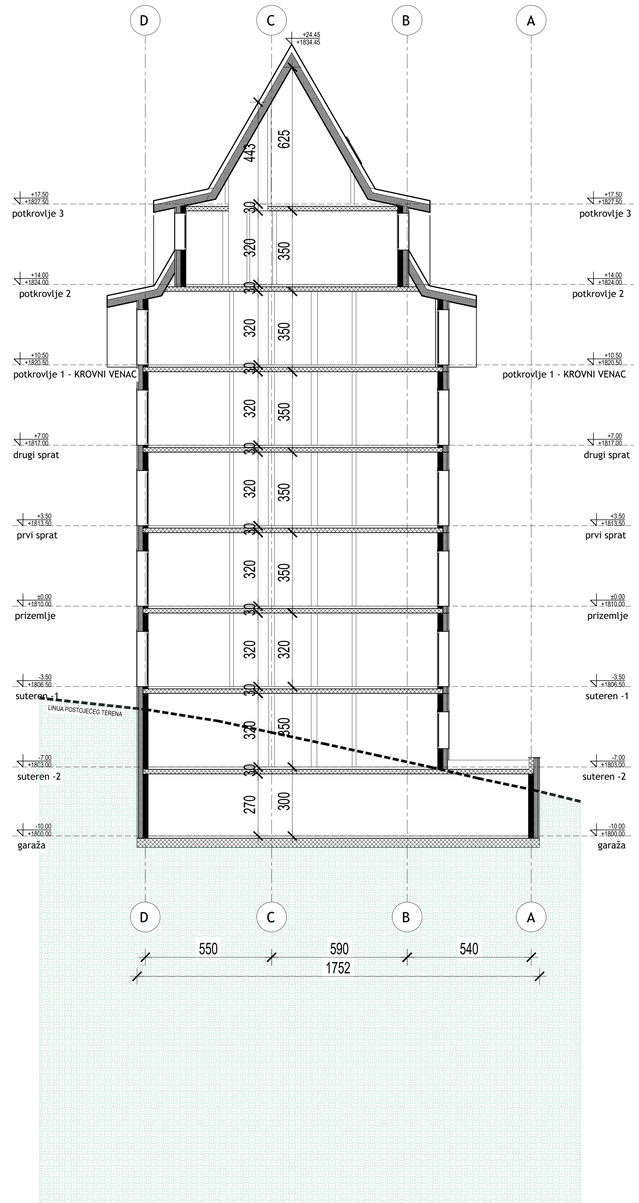
kategorija i klasifikacija:
**NOVA GRADNJA**

datum: novembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-27

naziv crteža: **APARTMANI 1 - OSNOVA KROVNIH RAVNI**

razmera: **1:100**

br. lista: **27**





OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs


odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**

investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

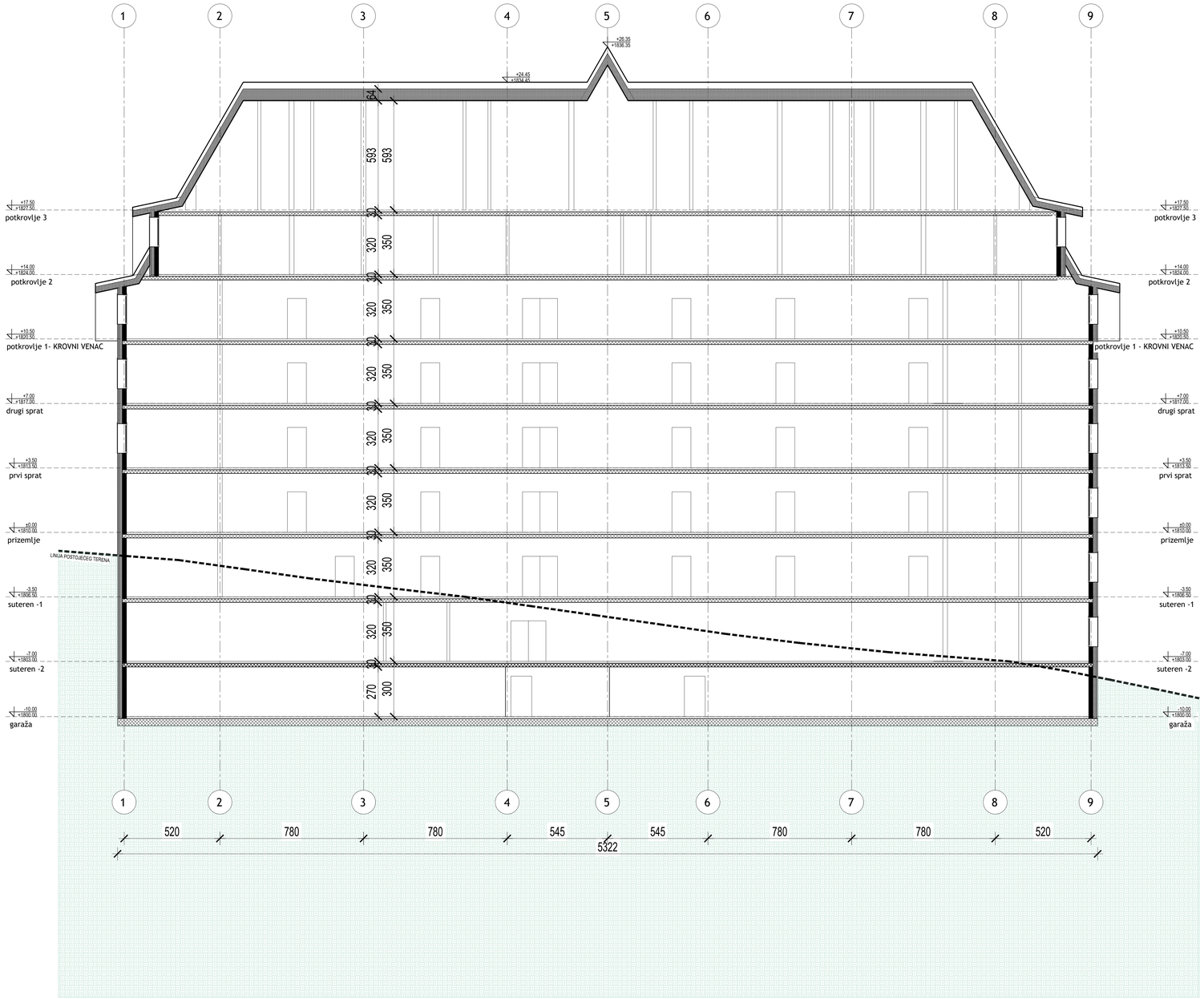
broj projekta i oznaka zgrade:
**NOVA GRADNJA**

datum: novembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-28

naziv crteža:
**APARTMANI 1 - POPREČNI PRESEK**

razmera: **1:100**

br. lista: **28**




**OMORIKA I PARTNERI**
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikaipartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Deurić, mast.ing.arh.**

investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

za gradenje i ovoćenje:
**NOVA GRADNJA**

datum: novembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-29

naziv crteža: **APARTMANI 1 - PODUŽNI PRESEK**

razmera: **1:100**

br. lista: **29**

**OMORIKA I PARTNERI**
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Deurić, mast.ing.arh.**

investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus ha Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
**1 - ARHITEKTURA**

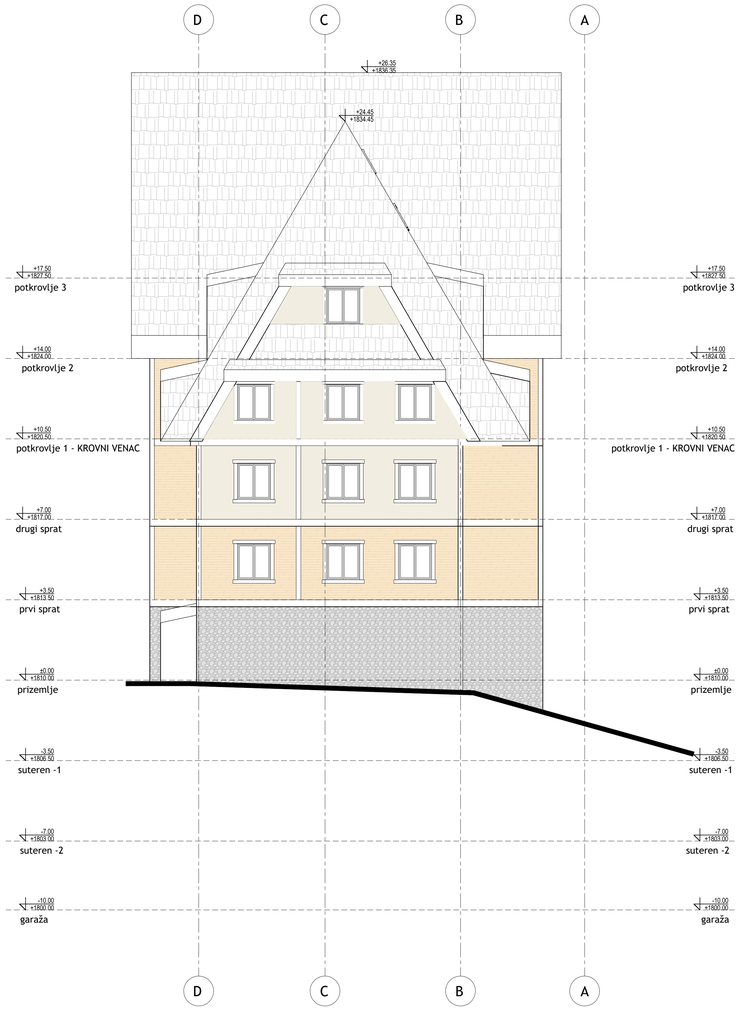
za građenje i izvođenje:
**NOVA GRADNJA**

datum: novembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-30

naziv crteža:
**APARTMANI 1 - PODUZNA FASADA**

razmera: **1:100**

br. lista: **30**



**OMORIKA I PARTNERI**
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Deurić, mast.ing.arh.**

investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

za gradenje i uvođenje:
**NOVA GRADNJA**

datum: novembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-31

naziv crteža:
**APARTMANI 1 - POPRECNE FASADE**

razmera: **1:100**

br. lista: **31**

OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Lukić 3, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikaupartneri@gmail.rs


odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**

investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus ha Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

za građenje / uređenje:
**NOVA GRADNJA**

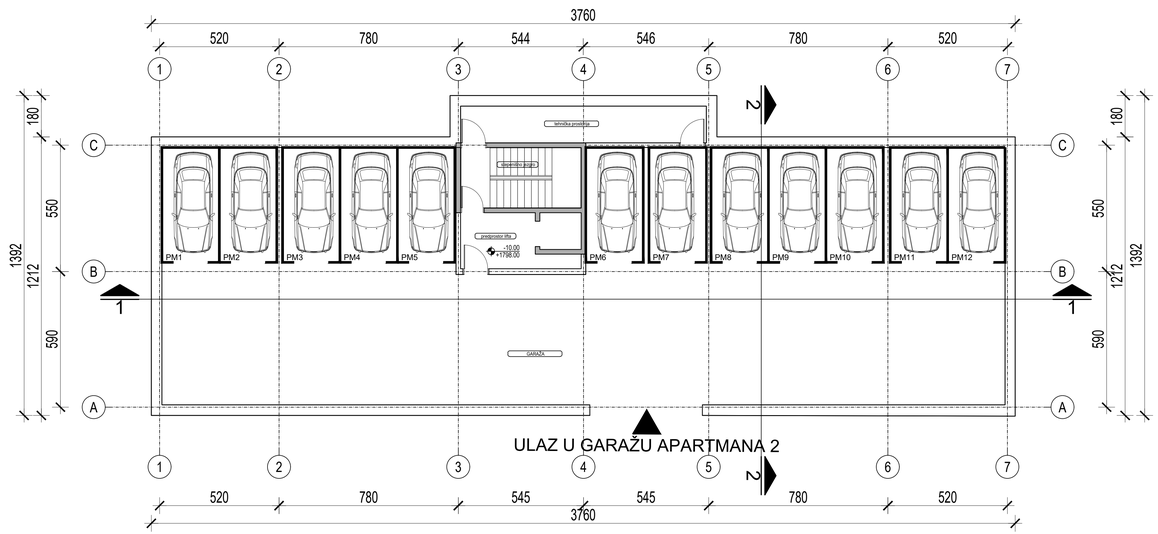
datum: novembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-32

naziv crteža:
**APARTMANI 1 - PODUŽNA FASADA GLAVNA**

razmera: **1:100**

br. lista: **32**

# APARTMANI 2 - OSNOVA GARAŽE




## APARTMANI 2-GARAŽA

| broj | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
|---|---|---|
| | | |
| | garaža | 379.82 |
| | predprostor lifta | 7.91 |
| | stepenišno jezgro | 13.55 |
| | tehnička prostorija | 17.12 |
| | UKUPNO NETO ETAŽE | 418.40 |
| | UKUPNO BRUTO ETAŽE | 476.74 |


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Deurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus ha Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

za građenje i uređenje:
**NOVA GRADNJA**

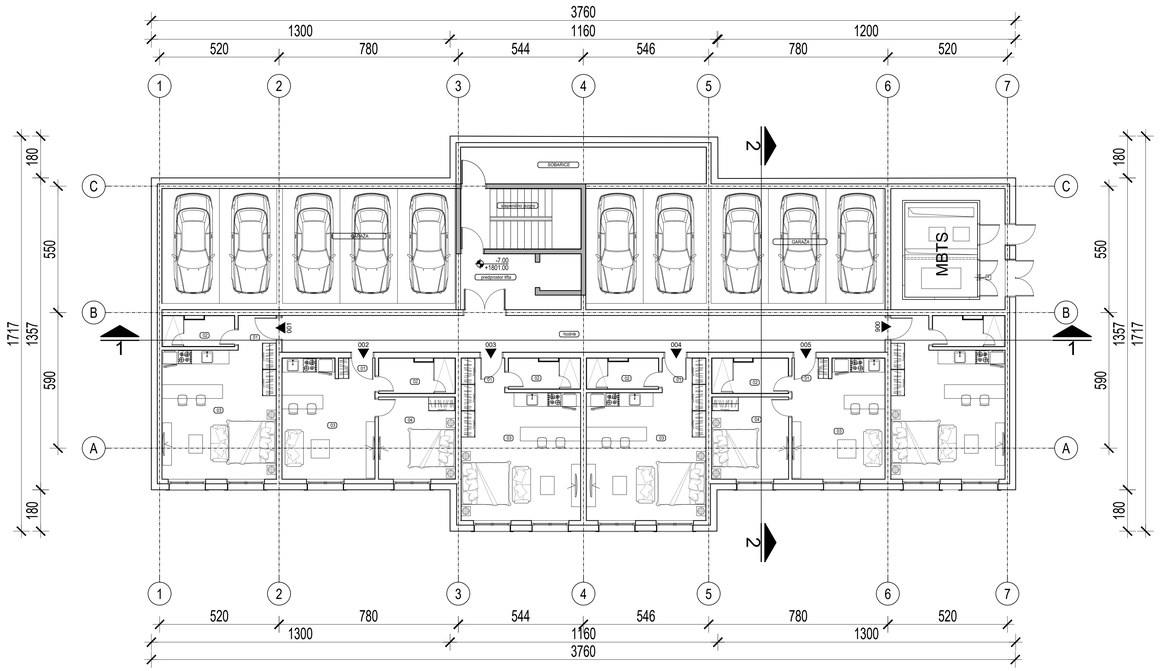
datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-33

naziv crteža: **APARTMANI 2 - GARAŽA**

razmera: **1:100**

br. lista: **33**

# APARTMANI 2 - OSNOVA SUTERENA -2




## TIPOVI APARTMANA

| broj | NAMENA PROSTORIJA | POTKROVLJE 2 i 3 | POTKROVLJE 1 | DRUGI SPRAT | PRVI SPRAT | PRIZEMLJE | STEREN -1 | STEREN -2 | UKUPNO | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | APARTMANI 1 | | | | | | | | | |
| 1 | STUDIO | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 3.00 | 3.00 | 19.00 | 37.00 |
| 2 | JEDNOSOBNI | | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 3.00 | 2.00 | 2.00 | 19.00 | 37.00 |
| 3 | DVOSOBNI | 1.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 10.00 | 19.00 |
| 4 | DUPLEX DVOSOBNI | 2.00 | | | | | | | 2.00 | 3.00 |
| 5 | DUPLEX ČETVOROSO. | 1.00 | | | | | | | 1.00 | 1.90 |
| | UKUPNO | 4.00 | 9.00 | 9.00 | 9.00 | 8.00 | 6.00 | 6.00 | 51.00 | 97.90 |

## APARTMANI 2-SUTEREN -2

| broj | | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
|---|---|---|---|
| 001 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.50 |
| | 02 | KUPATILO | 3.94 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 27.57 |
| | | UKUPNO 001 | 34.01 |
| 002 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 002 | 37.66 |
| 003 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 003 | 35.65 |
| 004 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 004 | 35.65 |
| 005 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 005 | 37.66 |
| 006 | | | |
| | 01 | HODNIK | 9.81 |
| | 02 | KUPATILO | 4.10 |
| | 03 | SPAVAĆA SOBA | 11.24 |
| | 04 | KUPATILO | 2.80 |
| | 05 | SPAVAĆA SOBA | 7.03 |
| | 06 | DNEVNA SOBA SA KUH. I TRPEZARIJOM | 27.57 |
| | | UKUPNO 006 | 62.55 |
| | | UKUPNO APARTMANI | 243.18 |
| | | SOBA SOBARICE | 17.12 |
| | | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | | PREDROSTOR LIFTA | 12.78 |
| | | HODNIK | 37.64 |
| | | GARAŽA | 67.52 |
| | | GARAŽA | 68.71 |
| | | UKUPNO NETO ETAŽE | 460.51 |
| | | UKUPNO BRUTO ETAŽE | 552.24 |


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Deurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
**1 - ARHITEKTURA**

faza gradnje i izvođenje:
**NOVA GRADNJA**

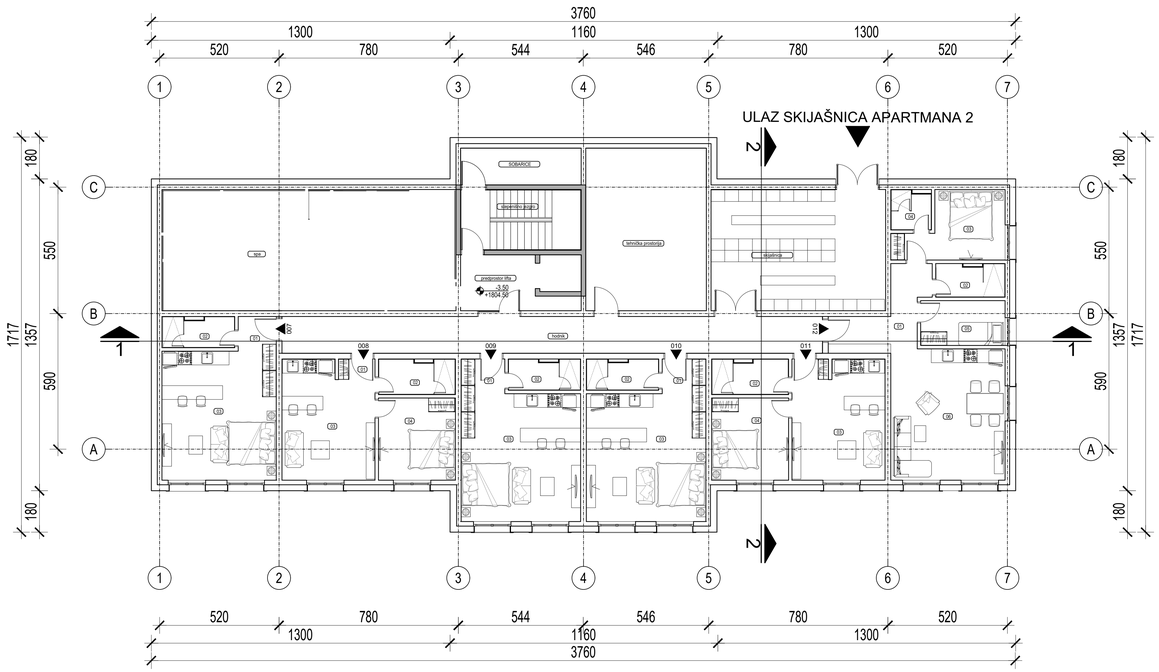
datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-34

naziv crteža: **APARTMANI 2 - OSNOVA SUTERENA "-2"**

razmera: **1:100**

br. lista: **34**

# APARTMANI 2 - OSNOVA SUTERENA -1




## APARTMANI 2-SUTEREN -1

| broj | | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
|---|---|---|---|
| 007 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.50 |
| | 02 | KUPATILO | 3.94 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 27.57 |
| | | UKUPNO 007 | 34.01 |
| 008 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 008 | 37.66 |
| 009 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 009 | 35.65 |
| 010 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 010 | 35.65 |
| 011 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 011 | 37.66 |
| 012 | | | |
| | 01 | HODNIK | 9.81 |
| | 02 | KUPATILO | 4.10 |
| | 03 | SPAVAĆA SOBA | 11.24 |
| | 04 | KUPATILO | 2.80 |
| | 05 | SPAVAĆA SOBA | 7.03 |
| | 06 | DNEVNA SOBA SA KUH. I TRPEZARIJOM | 27.57 |
| | | UKUPNO 012 | 62.55 |
| | | UKUPNO APARTMANI | 243.18 |
| | | SOBA SOBARICE | 8.40 |
| | | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | | PREDROSTOR LIFTA | 12.78 |
| | | HODNIK | 37.64 |
| | | TEHNIČKA PROSTORIJA | 37.14 |
| | | SKIJAŠNICA | 40.09 |
| | | HODNIK SPA | 3.68 |
| | | SVLAČIONICA | 22.72 |
| | | TOALET M | 1.70 |
| | | TOALET Ž | 1.70 |
| | | TROKADERO | 1.09 |
| | | SPA | 32.26 |
| | UKUPNO NETO ETAŽE | | 455.91 |
| | UKUPNO BRUTO ETAŽE | | 552.34 |

## TIPOVI APARTMANA

| broj | NAMENA PROSTORIJA | POTKROVLJE 2 i 3 | POTKROVLJE 1 | DRUGI SPRAT | PRVI SPRAT | PRIZEMLJE | STEREN -1 | STEREN -2 | UKUPNO | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | APARTMANI 1 | | | | | | | | | |
| 1 | STUDIO | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 3.00 | 3.00 | 19.00 | 37.00 |
| 2 | JEDNOSOBNI | | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 3.00 | 2.00 | 2.00 | 19.00 | 37.00 |
| 3 | DVOSOBNI | 1.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 10.00 | 19.00 |
| 4 | DUPLEX DVOSOBNI | 2.00 | | | | | | | 2.00 | 3.00 |
| 5 | DUPLEX ČETVOROSO. | 1.00 | | | | | | | 1.00 | 1.90 |
| | UKUPNO | 4.00 | 9.00 | 9.00 | 9.00 | 8.00 | 6.00 | 6.00 | 51.00 | 97.90 |


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 3, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

faza gradnje i izvođenje:
**NOVA GRADNJA**

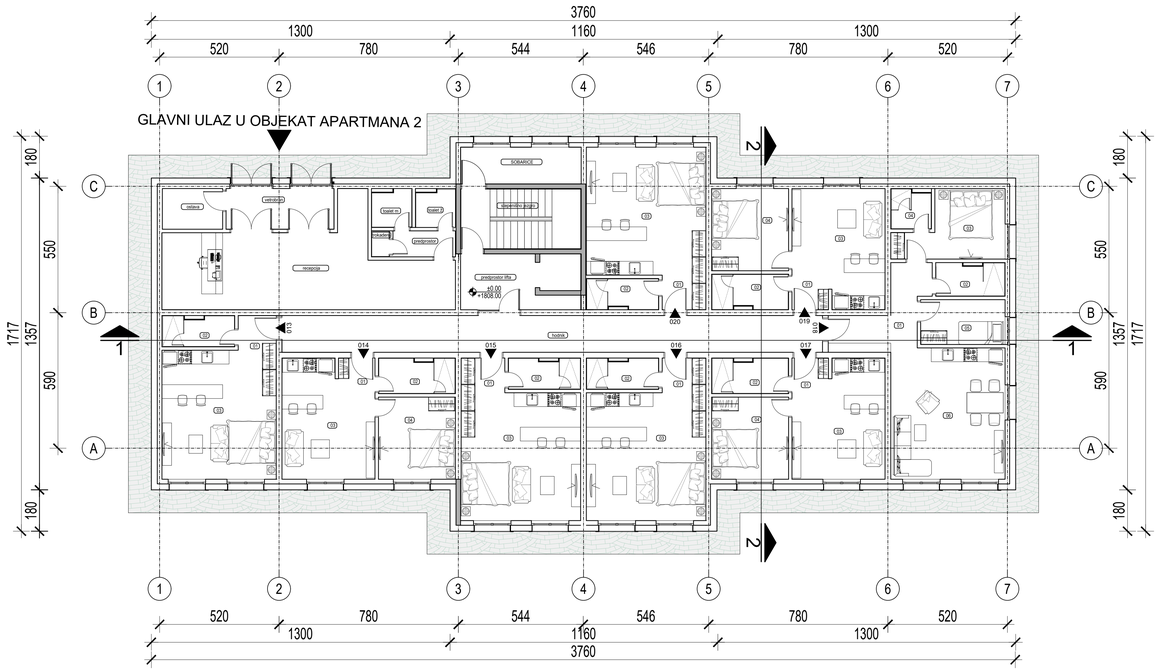
datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-35

naziv crteža: **APARTMANI 2 - OSNOVA SUTERENA "-1"**

razmera: **1:100**

br. lista: **35**

# APARTMANI 2 - OSNOVA PRIZEMLJA




## APARTMANI 2-PRIZEMLJE

| broj | | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
|---|---|---|---|
| 013 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 3.94 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 27.57 |
| | | UKUPNO 013 | 34.01 |
| 014 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 014 | 37.66 |
| 015 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 015 | 35.65 |
| 016 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 016 | 35.65 |
| 017 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 017 | 37.66 |
| 018 | | | |
| | 01 | HODNIK | 9.81 |
| | 02 | KUPATILO | 4.10 |
| | 03 | SPAVAĆA SOBA | 11.24 |
| | 04 | KUPATILO | 2.80 |
| | 05 | SPAVAĆA SOBA | 7.03 |
| | 06 | DNEVNA SOBA SA KUH. I TRPEZARIJOM | 27.57 |
| | | UKUPNO 018 | 62.55 |
| 019 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 019 | 37.66 |
| 020 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 020 | 35.65 |
| | | UKUPNO APARTMANI | 316.49 |
| | | SOBA SOBARICE | 8.40 |
| | | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | | PREDROSTOR LIFTA | 12.78 |
| | | HODNIK | 37.64 |
| | | VETROBRAN | 8.23 |
| | | OSTAVA | 4.68 |
| | | RECEPCIJA I LOBBY | 41.30 |
| | | TOALET M | 2.63 |
| | | TOALET Ž | 2.63 |
| | | TROKADERO | 0.81 |
| | | PREDPROSTOR TOALETA | 3.07 |
| | | UKUPNO NETO ETAŽE | 452.21 |
| | | UKUPNO BRUTO ETAŽE | 552.34 |

## TIPOVI APARTMANA

| broj | NAMENA PROSTORIJA | POTKROVLJE 2 i 3 | POTKROVLJE 1 | DRUGI SPRAT | PRVI SPRAT | PRIZEMLJE | STEREN -1 | STEREN -2 | UKUPNO | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | APARTMANI 1 | | | | | | | | | |
| 1 | STUDIO | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 3.00 | 3.00 | 19.00 | 37.00 |
| 2 | JEDNOSOBNI | | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 3.00 | 2.00 | 2.00 | 19.00 | 37.00 |
| 3 | DVOSOBNI | 1.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 10.00 | 19.00 |
| 4 | DUPLEX DVOSOBNI | 2.00 | | | | | | | 2.00 | 3.00 |
| 5 | DUPLEX ČETVOROSO. | 1.00 | | | | | | | 1.00 | 1.90 |
| | UKUPNO | 4.00 | 9.00 | 9.00 | 9.00 | 8.00 | 6.00 | 6.00 | 51.00 | 97.90 |


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Lukić 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

faza i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

na građevini / rizvodnji:
**NOVA GRADNJA**

datum: decembar, 2024.

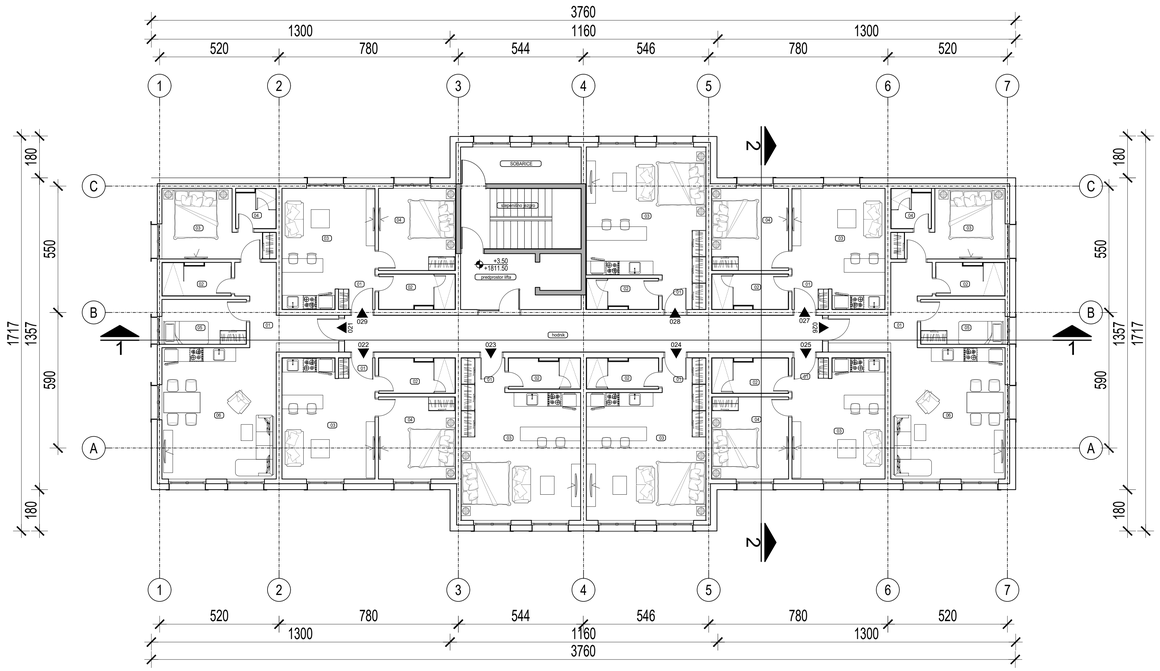
broj dela projekta: 90/24-36

naziv crteža:
**APARTMANI 2 - OSNOVA PRIZEMLJA**

razmera: **1:100**

br. lista: **36**

# APARTMANI 2 - OSNOVA PRVOG SPRATA




## APARTMANI 2-PRVI SPRAT

| broj | | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
|---|---|---|---|
| 021 | | | |
| | 01 | HODNIK | 9.81 |
| | 02 | KUPATILO | 4.10 |
| | 03 | SPAVAĆA SOBA | 11.24 |
| | 04 | KUPATILO | 2.80 |
| | 05 | SPAVAĆA SOBA | 7.03 |
| | 06 | DNEVNA SOBA SA KUH. I TRPEZARIJOM | 27.57 |
| | | UKUPNO 021 | 62.55 |
| 022 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 022 | 37.66 |
| 023 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 023 | 35.65 |
| 024 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 024 | 35.65 |
| 025 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 025 | 37.66 |
| 026 | | | |
| | 01 | HODNIK | 9.81 |
| | 02 | KUPATILO | 4.10 |
| | 03 | SPAVAĆA SOBA | 11.24 |
| | 04 | KUPATILO | 2.80 |
| | 05 | SPAVAĆA SOBA | 7.03 |
| | 06 | DNEVNA SOBA SA KUH. I TRPEZARIJOM | 27.57 |
| | | UKUPNO 026 | 62.55 |
| 027 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 027 | 37.66 |
| 028 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 028 | 35.65 |
| 029 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 029 | 37.66 |
| | | UKUPNO APARTMANI | 382.69 |
| | | SOBA SOBARICE | 8.40 |
| | | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | | PREDROSTOR LIFTA | 12.78 |
| | | HODNIK | 33.29 |
| | | UKUPNO NETO ETAŽE | 450.71 |
| | | UKUPNO BRUTO ETAŽE | 552.34 |

## TIPOVI APARTMANA

| broj | NAMENA PROSTORIJA | POTKROVLJE 2 i 3 | POTKROVLJE 1 | DRUGI SPRAT | PRVI SPRAT | PRIZEMLJE | STEREN -1 | STEREN -2 | UKUPNO | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | APARTMANI 1 | | | | | | | | | |
| 1 | STUDIO | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 3.00 | 3.00 | 19.00 | 37.00 |
| 2 | JEDNOSOBNI | | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 3.00 | 2.00 | 2.00 | 19.00 | 37.00 |
| 3 | DVOSOBNI | 1.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 10.00 | 19.00 |
| 4 | DUPLEX DVOSOBNI | 2.00 | | | | | | | 2.00 | 3.00 |
| 5 | DUPLEX ČETVOROSO. | 1.00 | | | | | | | 1.00 | 1.90 |
| | UKUPNO | 4.00 | 9.00 | 9.00 | 9.00 | 8.00 | 6.00 | 6.00 | 51.00 | 97.90 |


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Lukić 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Deurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
**1 - ARHITEKTURA**

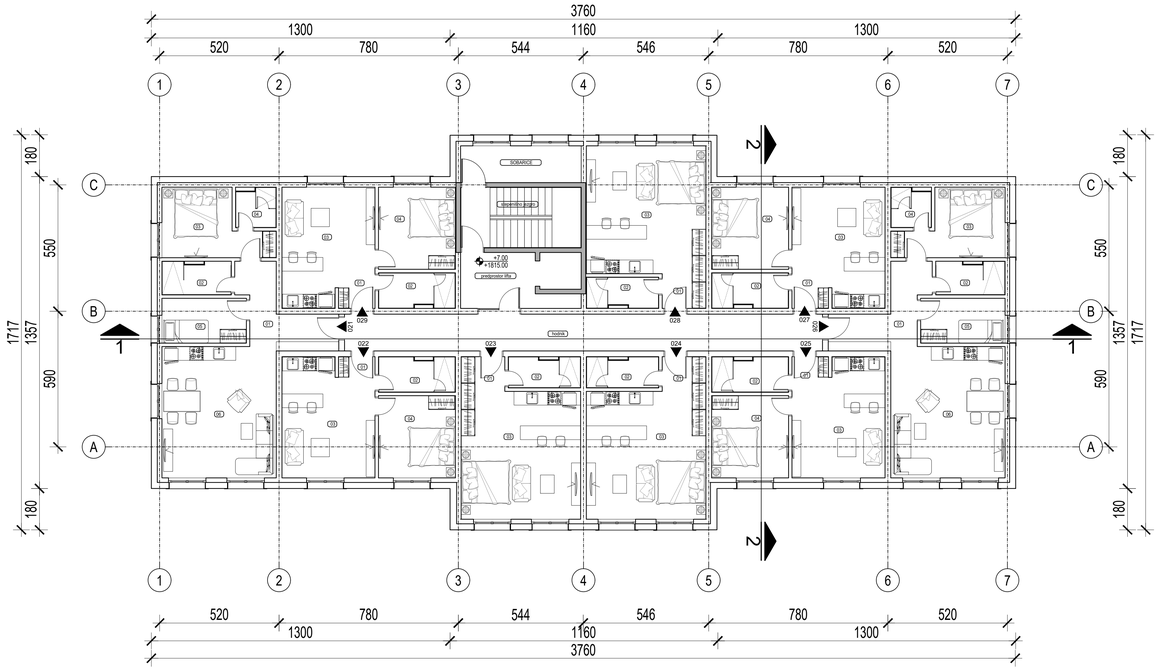
faza gradnje i oznaka:
**NOVA GRADNJA**

datum: decembar, 2024.
broj dela projekta: 90/24-37

naziv crteža:
**APARTMANI 2 - OSNOVA PRVOG SPRATA**

razmera: **1:100**
br. lista: **37**

# APARTMANI 2 - OSNOVA DRUGOG SPRATA




## APARTMANI 2-DRUGI SPRAT

| broj | | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
|---|---|---|---|
| 030 | | | |
| | 01 | HODNIK | 9.81 |
| | 02 | KUPATILO | 4.10 |
| | 03 | SPAVAĆA SOBA | 11.24 |
| | 04 | KUPATILO | 2.80 |
| | 05 | SPAVAĆA SOBA | 7.03 |
| | 06 | DNEVNA SOBA SA KUH. I TRPEZARIJOM | 27.57 |
| | | UKUPNO 030 | 62.55 |
| 031 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 031 | 37.66 |
| 032 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 032 | 35.65 |
| 033 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 033 | 35.65 |
| 034 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 034 | 37.66 |
| 035 | | | |
| | 01 | HODNIK | 9.81 |
| | 02 | KUPATILO | 4.10 |
| | 03 | SPAVAĆA SOBA | 11.24 |
| | 04 | KUPATILO | 2.80 |
| | 05 | SPAVAĆA SOBA | 7.03 |
| | 06 | DNEVNA SOBA SA KUH. I TRPEZARIJOM | 27.57 |
| | | UKUPNO 035 | 62.55 |
| 036 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 036 | 37.66 |
| 037 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 037 | 35.65 |
| 038 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 038 | 37.66 |
| | | UKUPNO APARTMANI | 382.69 |
| | | SOBA SOBARICE | 8.40 |
| | | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | | PREDROSTOR LIFTA | 12.78 |
| | | HODNIK | 33.29 |
| | | UKUPNO NETO ETAŽE | 450.71 |
| | | UKUPNO BRUTO ETAŽE | 552.34 |

## TIPOVI APARTMANA

| broj | NAMENA PROSTORIJA | POTKROVLJE 2 i 3 | POTKROVLJE 1 | DRUGI SPRAT | PRVI SPRAT | PRIZEMLJE | STEREN -1 | STEREN -2 | UKUPNO | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | APARTMANI 1 | | | | | | | | | |
| 1 | STUDIO | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 3.00 | 3.00 | 19.00 | 37.00 |
| 2 | JEDNOSOBNI | | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 3.00 | 2.00 | 2.00 | 19.00 | 37.00 |
| 3 | DVOSOBNI | 1.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 10.00 | 19.00 |
| 4 | DUPLEX DVOSOBNI | 2.00 | | | | | | | 2.00 | 3.00 |
| 5 | DUPLEX ČETVOROSO. | 1.00 | | | | | | | 1.00 | 1.90 |
| | UKUPNO | 4.00 | 9.00 | 9.00 | 9.00 | 8.00 | 6.00 | 6.00 | 51.00 | 97.90 |


OMORIKA I PARTNERI
Ljubisa Lukovic 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Deurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

za građenje i izvođenje:
**NOVA GRADNJA**

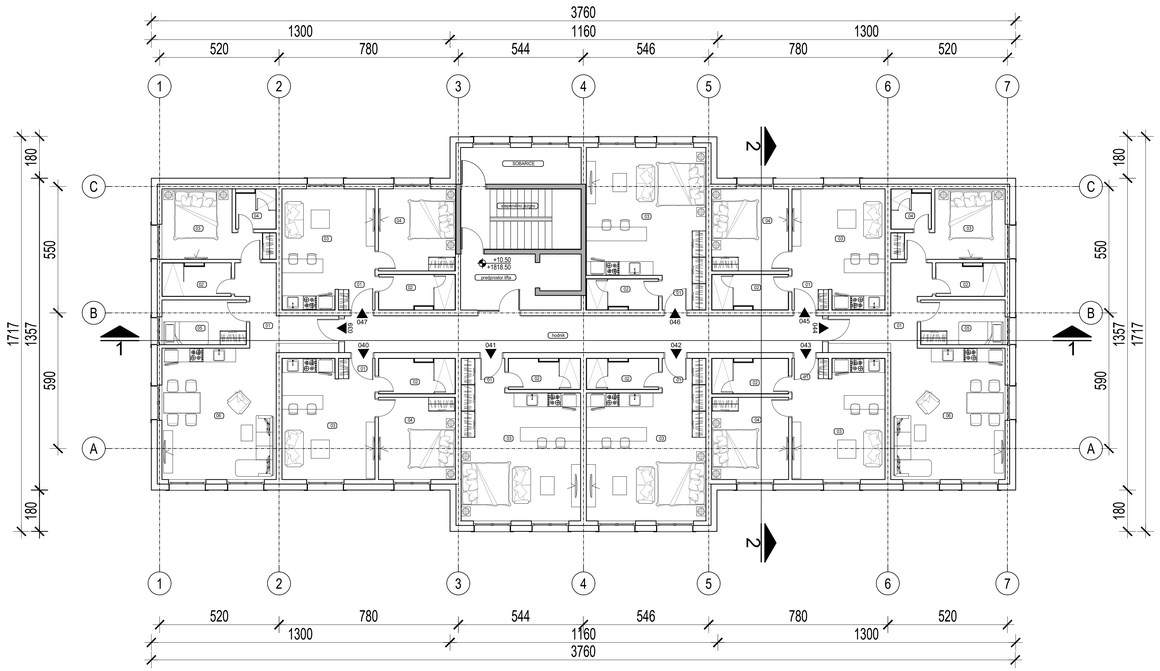
datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-38

naziv crteža:
**APARTMANI 2 - OSNOVA DRUGOG SPRATA**

razmera: **1:100**

br. lista: **38**

# APARTMANI 2 - OSNOVA POTKROVLJA 1




## APARTMANI 2-POTKROVLJE 1

| broj | | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
|---|---|---|---|
| 039 | | | |
| | 01 | HODNIK | 9.81 |
| | 02 | KUPATILO | 4.10 |
| | 03 | SPAVAĆA SOBA | 11.24 |
| | 04 | KUPATILO | 2.80 |
| | 05 | SPAVAĆA SOBA | 7.03 |
| | 06 | DNEVNA SOBA SA KUH. I TRPEZARIJOM | 27.57 |
| | | UKUPNO 039 | 62.55 |
| 040 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 040 | 37.66 |
| 041 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 041 | 35.65 |
| 042 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 042 | 35.65 |
| 043 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 043 | 37.66 |
| 044 | | | |
| | 01 | HODNIK | 9.81 |
| | 02 | KUPATILO | 4.10 |
| | 03 | SPAVAĆA SOBA | 11.24 |
| | 04 | KUPATILO | 2.80 |
| | 05 | SPAVAĆA SOBA | 7.03 |
| | 06 | DNEVNA SOBA SA KUH. I TRPEZARIJOM | 27.57 |
| | | UKUPNO 044 | 62.55 |
| 045 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 045 | 37.66 |
| 046 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.87 |
| | 02 | KUPATILO | 4.11 |
| | 03 | STUDIO APARTMAN | 28.68 |
| | | UKUPNO 046 | 35.65 |
| 047 | | | |
| | 01 | HODNIK | 2.58 |
| | 02 | KUPATILO | 4.83 |
| | 03 | DNEVNA SOBA | 18.45 |
| | 04 | SPAVAĆA SOBA | 11.81 |
| | | UKUPNO 047 | 37.66 |
| | | UKUPNO APARTMANI | 382.69 |
| | | SOBA SOBARICE | 8.40 |
| | | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | | PREDROSTOR LIFTA | 12.78 |
| | | HODNIK | 33.29 |
| | | UKUPNO NETO ETAŽE | 450.71 |
| | | UKUPNO BRUTO ETAŽE | 552.34 |

## TIPOVI APARTMANA

| broj | NAMENA PROSTORIJA | POTKROVLJE 2 i 3 | POTKROVLJE 1 | DRUGI SPRAT | PRVI SPRAT | PRIZEMLJE | STEREN -1 | STEREN -2 | UKUPNO | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | APARTMANI 1 | | | | | | | | | |
| 1 | STUDIO | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 3.00 | 3.00 | 19.00 | 37.00 |
| 2 | JEDNOSOBNI | | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 3.00 | 2.00 | 2.00 | 19.00 | 37.00 |
| 3 | DVOSOBNI | 1.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 10.00 | 19.00 |
| 4 | DUPLEX DVOSOBNI | 2.00 | | | | | | | 2.00 | 3.00 |
| 5 | DUPLEX ČETVOROSO. | 1.00 | | | | | | | 1.00 | 1.90 |
| | UKUPNO | 4.00 | 9.00 | 9.00 | 9.00 | 8.00 | 6.00 | 6.00 | 51.00 | 97.90 |


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 2, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Deurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i vrsta gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

za gradnju i uređenje:
**NOVA GRADNJA**

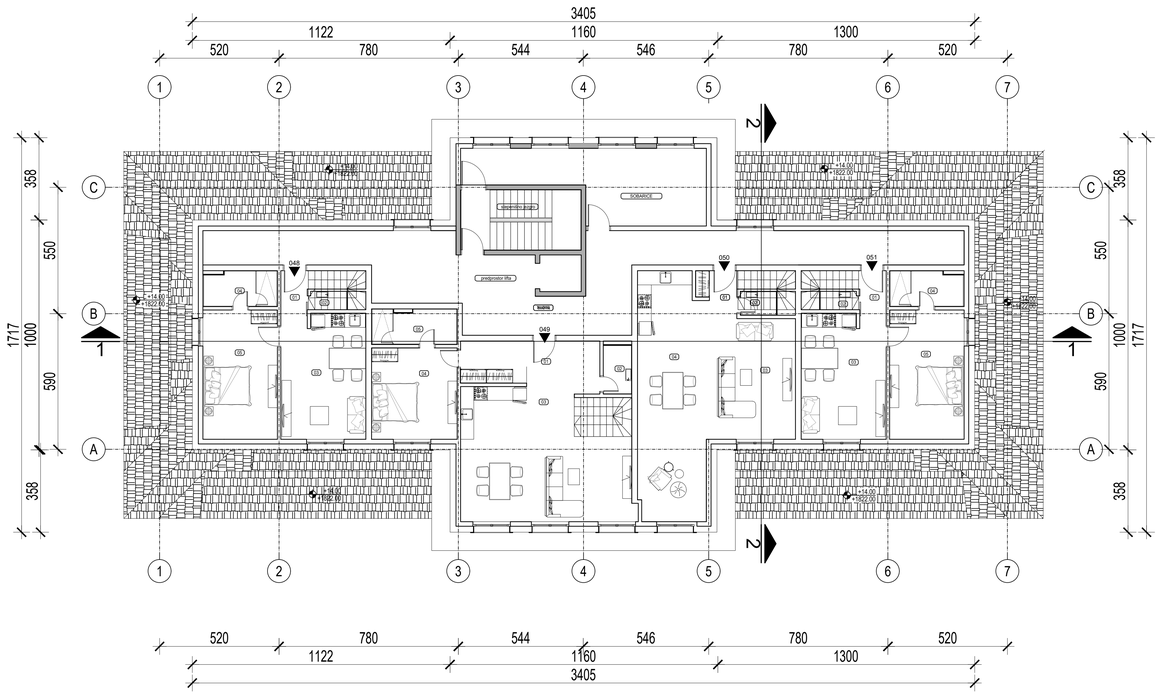
datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-39

naziv crteža:
**APARTMANI 2 - OSNOVA POTKROVLJA "1"**

razmera: **1:100**

br. lista: **39**

# APARTMANI 2 - OSNOVA POTKROVLJA 2




## APARTMANI 2-POTKROVLJE 2 I 3

| broj | NAMENA PROSTORIJA | površina (m²) |
|---|---|---|
| 048 | | |
| 01 | HODNIK | 2.90 |
| 02 | TOALET | 1.25 |
| 03 | DNEVNA SOBA | 19.26 |
| 04 | KUPATILO | 4.68 |
| 05 | SPAVAĆA SOBA | 17.81 |
| 06 | SPAVAĆA SOBA | 12.91 |
| 07 | SPAVAĆA SOBA | 10.14 |
| 08 | SPAVAĆA SOBA | 12.72 |
| 09 | KUPATILO | 5.83 |
| 10 | HODNIK | 18.72 |
| | UKUPNO 048 | 106.21 |
| 049 | | |
| 01 | HODNIK | 8.09 |
| 02 | TOALET | 2.50 |
| 03 | DNEVNA SOBA SA TREPAZERIJOM I KUHINJOM | 44.24 |
| 04 | SPAVAĆA SOBA | 14.56 |
| 05 | KUPATILO | 5.39 |
| 06 | HODNIK | 6.49 |
| 07 | KUPATILO | 4.27 |
| 08 | SPAVAĆA SOBA | 26.29 |
| 09 | SPAVAĆA SOBA | 16.19 |
| | UKUPNO 049 | 128.05 |
| 050 | | |
| 01 | HODNIK | 3.19 |
| 02 | TOALET | 1.54 |
| 03 | DNEVNA SOBA | 19.48 |
| 04 | KUHINJA SA TRPEZARIJOM | 32.58 |
| 05 | KUPATILO | 5.15 |
| 06 | SPAVAĆA SOBA | 15.95 |
| 07 | SPAVAĆA SOBA | 29.14 |
| 08 | KUPATILO | 4.27 |
| 09 | HODNIK | 15.51 |
| | UKUPNO 050 | 126.81 |
| 051 | | |
| 01 | HODNIK | 2.90 |
| 02 | TOALET | 1.25 |
| 03 | DNEVNA SOBA | 19.26 |
| 04 | KUPATILO | 4.68 |
| 05 | SPAVAĆA SOBA | 17.81 |
| 06 | SPAVAĆA SOBA | 20.74 |
| 07 | KUPATILO | 5.10 |
| | UKUPNO 051 | 71.74 |
| | UKUPNO APARTMANI | 432.81 |
| | SOBA SOBARICE | 26.48 |
| | STEPENIŠNO JEZGRO | 13.55 |
| | PREDROSTOR LIFTA | 12.78 |
| | HODNIK | 62.50 |
| | UKUPNO NETO ETAŽE | 548.12 |
| | UKUPNO BRUTO ETAŽE | 423.95 |
| | BRUTO POTKROVLJA 3 | 287.80 |

## TIPOVI APARTMANA

| broj | NAMENA PROSTORIJA | POTKROVLJE 2 I 3 | POTKROVLJE 1 | DRUGI SPRAT | PRVI SPRAT | PRIZEMLJE | STEREN -1 | STEREN -2 | UKUPNO | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | APARTMANI 1 | | | | | | | | | |
| 1 | STUDIO | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 3.00 | 3.00 | 19.00 | 37.00 |
| 2 | JEDNOSOBNI | | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 3.00 | 2.00 | 2.00 | 19.00 | 37.00 |
| 3 | DVOSOBNI | 1.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 10.00 | 19.00 |
| 4 | DUPLEX DVOSOBNI | 2.00 | | | | | | | 2.00 | 3.00 |
| 5 | DUPLEX ČETVOROSO. | 1.00 | | | | | | | 1.00 | 1.90 |
| | UKUPNO | 4.00 | 9.00 | 9.00 | 9.00 | 8.00 | 6.00 | 6.00 | 51.00 | 97.90 |


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Ljubović 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh

saradnik:
Tamara Đeurić, mast.ing.arh.


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

za gradenje i izvođenje:
**NOVA GRADNJA**

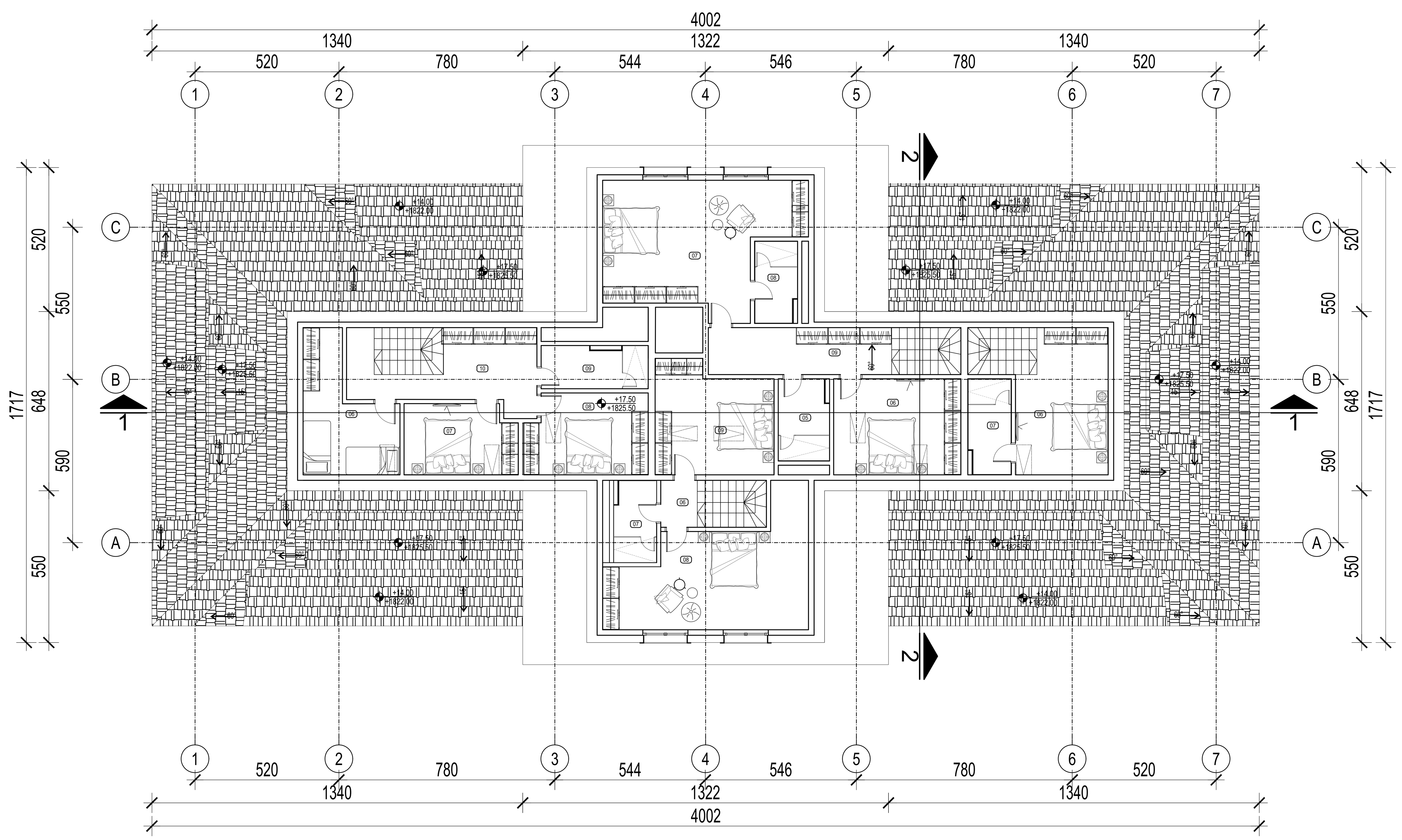
datum: decembar, 2024. broj dela projekta: 90/24-40

naziv crteže: **APARTMANI 2 - OSNOVA POTKROVLJA "2"**

razmera: **1:100**

br. lista: **40**

# APARTMANI 2 - OSNOVA POTKROVLJA 3




## TIPOVI APARTMANA

| broj | NAMENA PROSTORIJA | POTKROVLJE 2 I 3 | POTKROVLJE 1 | DRUGI SPRAT | PRVI SPRAT | PRIZEMLJE | STEREN -1 | STEREN -2 | UKUPNO | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | APARTMANI 1 | | | | | | | | | |
| 1 | STUDIO | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 3.00 | 3.00 | 19.00 | 37.00 |
| 2 | JEDNOSOBNI | | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 3.00 | 2.00 | 2.00 | 19.00 | 37.00 |
| 3 | DVOSOBNI | 1.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 10.00 | 19.00 |
| 4 | DUPLEX DVOSOBNI | 2.00 | | | | | | | 2.00 | 3.00 |
| 5 | DUPLEX ČETVOROSO. | 1.00 | | | | | | | 1.00 | 1.90 |
| | UKUPNO | 4.00 | 9.00 | 9.00 | 9.00 | 8.00 | 6.00 | 6.00 | 51.00 | 97.90 |


OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikaipartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Deurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

za građenje / izvođenje:
**NOVA GRADNJA**

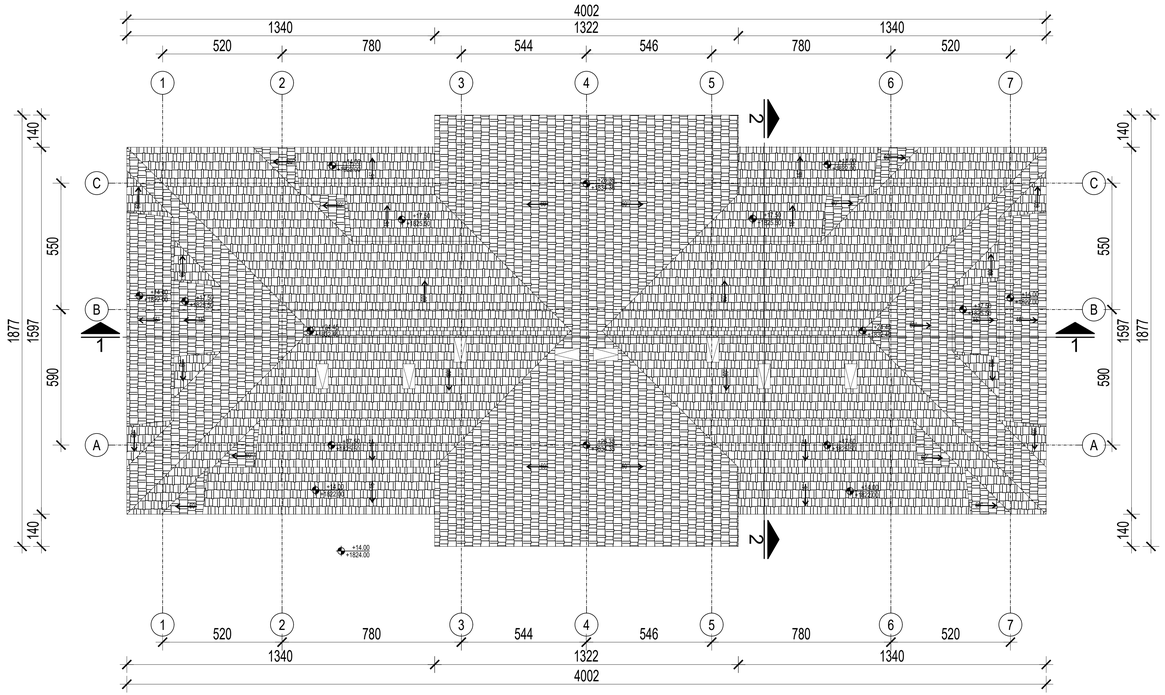
datum: decembar, 2024.
broj dela projekta: 90/24-41

naziv crteža:
**APARTMANI 2 - OSNOVA POTKROVLJA "3"**

razmera: **1:100**

br. lista: **41**

# APARTMANI 2 - OSNOVA KROVNIH RAVNI





OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs


odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Deurić, mast.ing.arh.**

investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

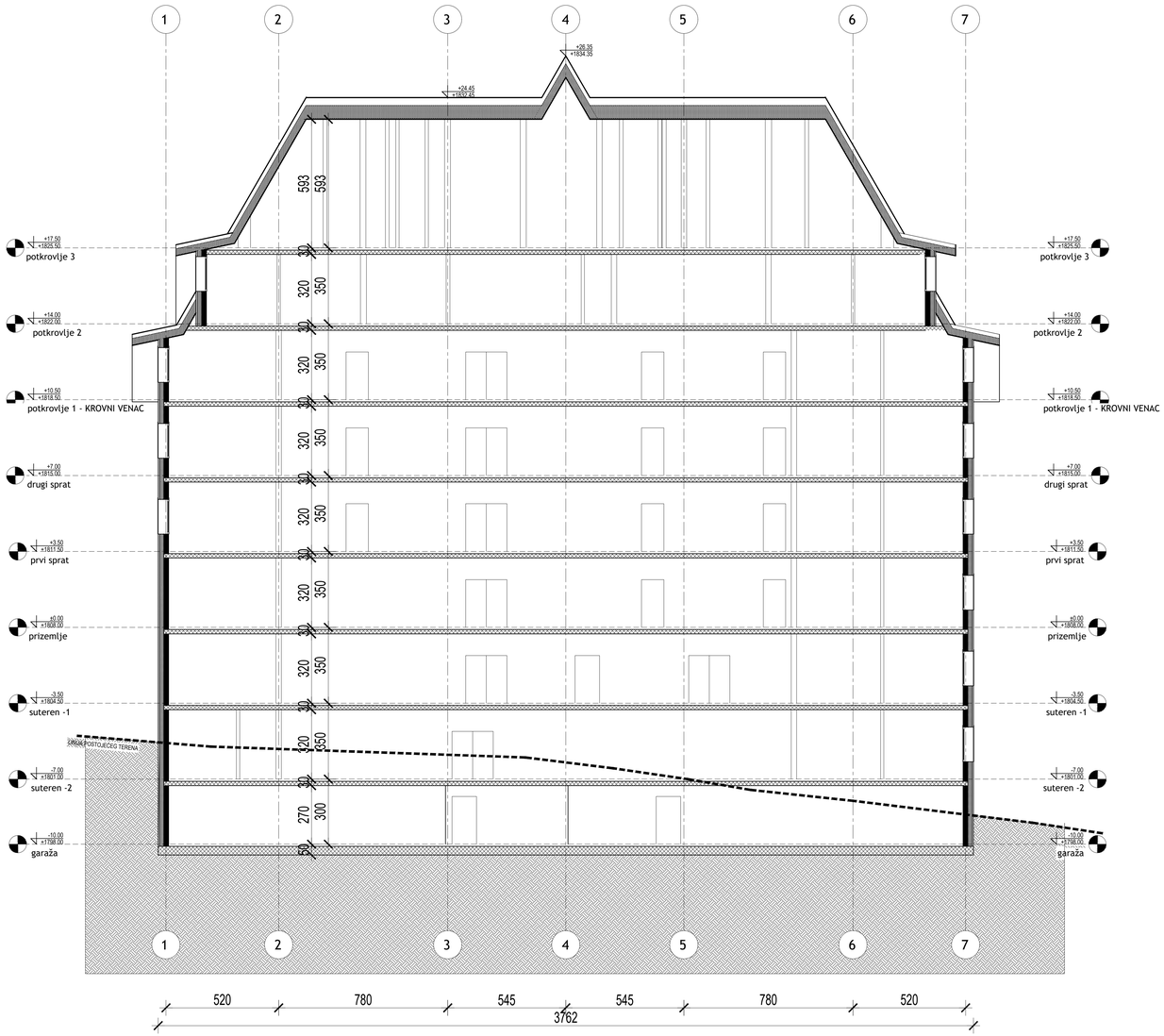
za gradenje i uvodenje:
**NOVA GRADNJA**

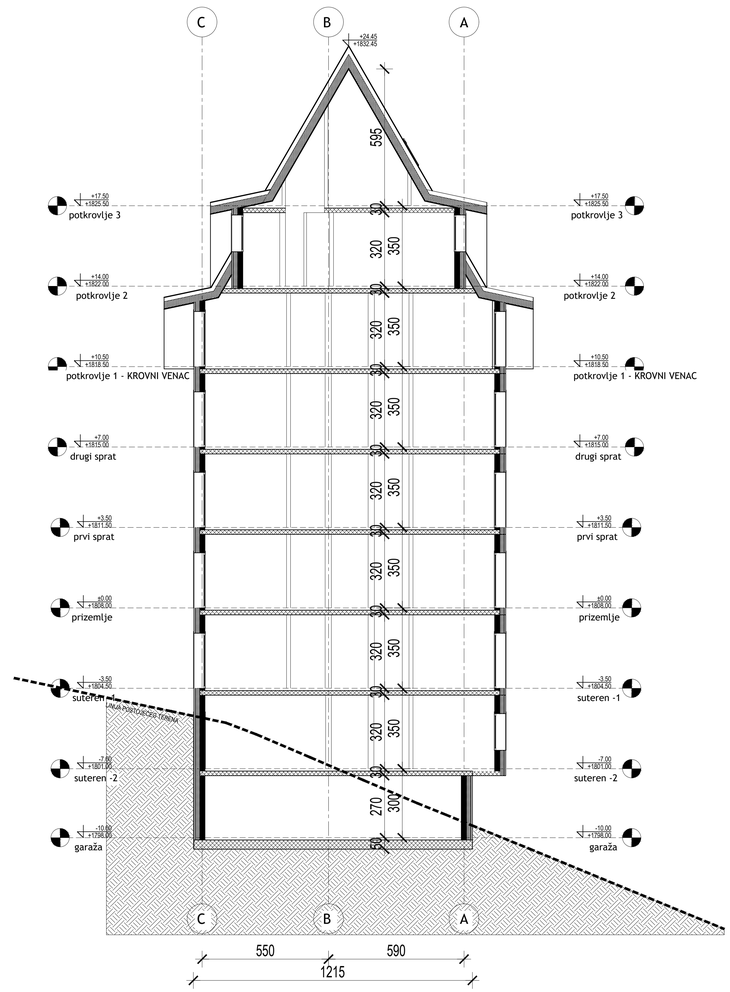
datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-42

naziv crteža:
**APARTMANI 2 - OSNOVA KROVNIH RAVNI**

razmera: **1:100**

br. lista: **42**




**OMORIKA I PARTNERI**
Ljubice Ružić 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**

investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus ha Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

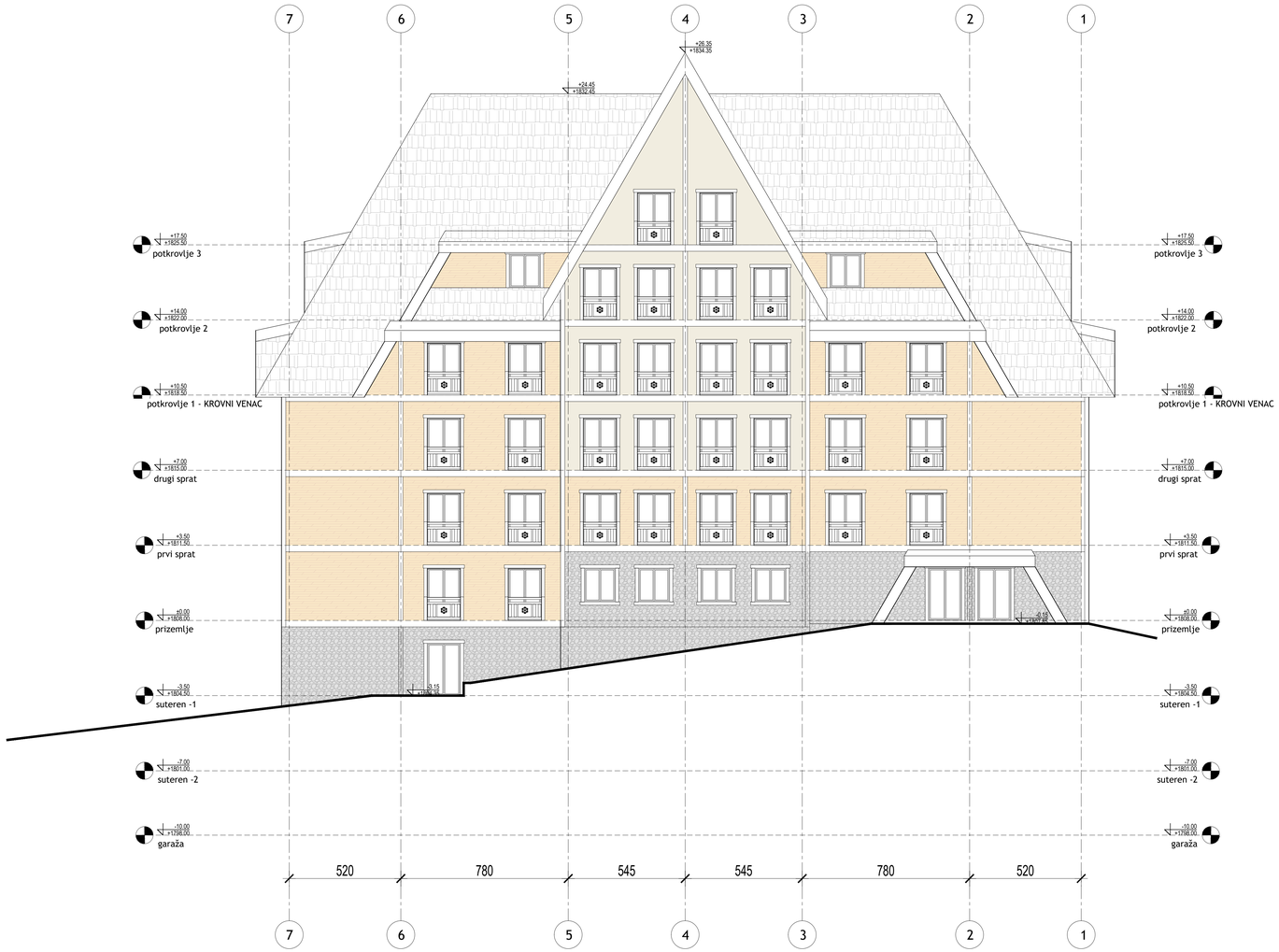
naziv i oznaka dela projekta:
**1 - ARHITEKTURA**

za gradnju i izvođenje:
**NOVA GRADNJA**

datum: decembar, 2024.
broj dela projekta: 90/24-43

naziv crteža:
**APARTMANI 2 - PODUŽNI I POPREČNI PRESEK**

razmera: **1:100**
br. lista: **43**





OMORIKA I PARTNERI
Ljubise Luković 3, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs


odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Deurić, mast.ing.arh.**

investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus ha Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

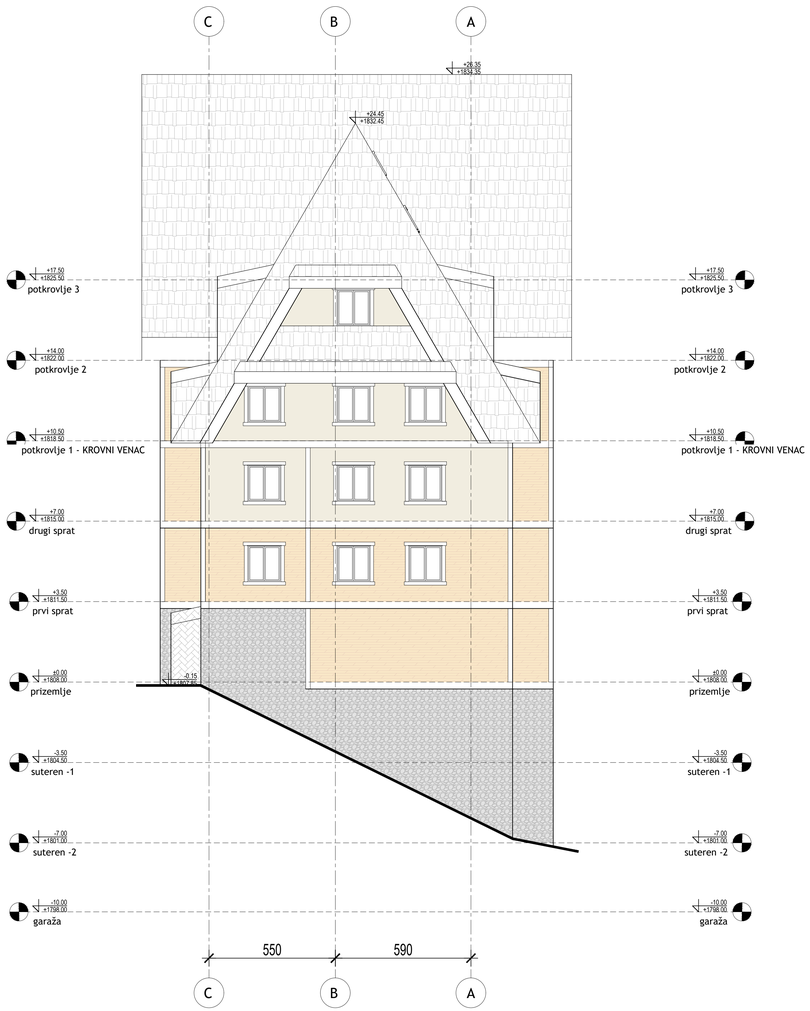
za građenje i uređenje:
**NOVA GRADNJA**

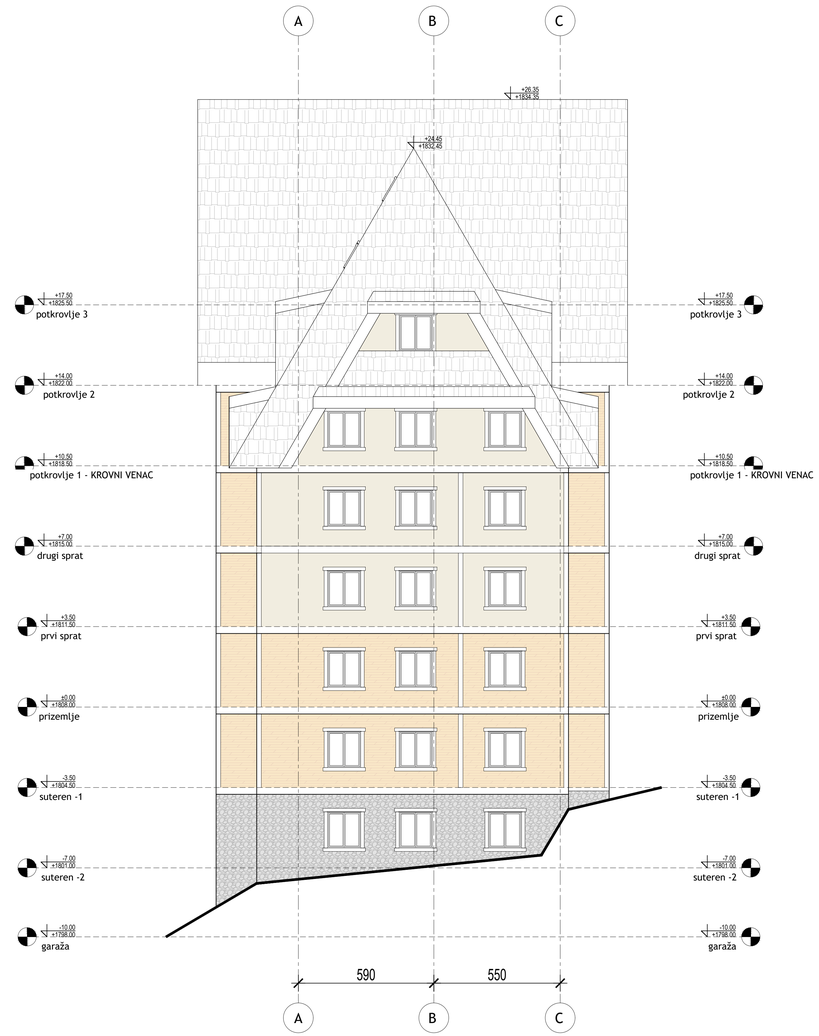
datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-44

naziv crteža:
**APARTMANI 2 - PODUŽNA GLAVNA FASADA**

razmera: **1:100**

br. lista: **44**





OMORIKA I PARTNERI
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs

odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Deurić, mast.ing.arh.**


investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i vrsta gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

za građenje i uređenje:
**NOVA GRADNJA**

datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-45

naziv crteža:
**APARTMANI 2 - POPRECNE FASADE**

razmera: **1:100**

br. lista: **45**

**OMORIKA I PARTNERI**
Ljubice Luković 5, Zvezdara, 11000 Beograd
www.omorika.rs
omorikapartneri@gmail.rs


odgovorni projektant:
**Ivan Gostiljac, dipl.inž.arh**

saradnik:
**Tamara Đeurić, mast.ing.arh.**

investitor:
**HOTELSKI KOMPLEKS "SPV LUXURY SKI COMPLEX OMORIKA" KOPAONIK DOO BEOGRAD**

objekat i mesto gradnje:
**UREĐENJE TERENA**
Kat. parcela br. 3447/36, KO Kriva Reka,Kopaonik, Opština Brus na Kopaoniku

vrsta tehničke dokumentacije:
**IDR - IDEJNO REŠENJE**

naziv i oznaka dela projekta:
1 - ARHITEKTURA

na građenju primeniti:
**NOVA GRADNJA**

datum: decembar, 2024. | broj dela projekta: 90/24-46

naziv crteža:
**APARTMANI 2 - PODUŽNA FASADA**

razmera: **1:100**

br. lista: **46**

# ПЕРСПЕКТИВНИ ПРИКАЗ ОБЈЕКТА