У Р Б А Н И С Т И Ч К И П Р О Ј Е К А Т
за изградњу апарт-хотела
на к.п. бр. 3530/3 КО Крива Река, општина Брус

1. УВОД

Изради Урбанистичког пројекта за изградњу апарт-хотела на к.п. бр. 3530/3 КО Крива Река, општина Брус приступа се на основу иницијативе инвеститора РКОП д.о.о., Ђорђа Станојевића 12, 11070 Нови Београд, који је носилац права својине на предметној парцели и инвеститор израде Урбанистичког пројекта.

На к.п. бр. 3530/3 КО Крива Река, која се према подацима Геодетско-катастарског информационог система налази у обухвату осталог 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 објекта у функцији туризма, типа апарт-хотела.

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 ималаца јавних овлашћења, прибављених у поступку израде Урбанистичког пројекта, а све у складу са важећим планским документом.

Локација која је предмет Урбанистичког пројекта, односно к.п. бр. 3530/3 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 даљу разраду и спровођење на подручју Националног парка.

За предметну локацију прибављена је Информација о локацији број 7/2024-05 од 15.04.2024. године, коју је издала Агенција за просторно планирање и урбанизам Републике Србије.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта за изградњу апарт-хотела на к.п. бр. 3530/3 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, 62/2023, 91/2025 и 80/2026),

- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019, 47/2025 і 40/2026).

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: ППППН НП Копаоник).

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

К.п. бр. 3530/3 КО Крива Река налази се у атару насеља Крива Река, у јужном делу ове катастарске општине, у обухвату локалитета Сребрнац на Копаонику.

Парцела се налази унутар границе Националног парка Копаоник, на подручју са режимом заштите III степена. На подручју са овим режимом у ППППН 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.

Према намени простора у ППППН НП Копаоник, предметна локација се налази унутар грађевинских површина постојећих и планираних туристичких комплекса и насеља, а са аспекта туризма у обухвату примарног туристичког центра „Копаоник“, у туристичком комплексу/подцентру „Сребрнац“.

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). 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 предметног Урбанистичког пројекта, односно на предметној к.п. бр. 3530/3 нису предвиђени горе наведени садржаји из спектра јавних садржаја или објеката за 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 ППППН 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 и 30/2017);
- 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. 3530/3 КО Крива Река (у обухвату површина за остале намене, зоне III - туристички смештај типа 2). Наведени План је као плански основ имао ППППН НП Копаоник из 2016. године („Службени гласник РС“, број 89/2016). Смерницама за спровођење и разраду ППППН НП Копаоник у планским документима (у Изменама и допунама ППППН 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 референталној карти 3 - Спровођење Просторног плана, наведени План детаљне регулације туристичког комплекса „Сребрнац“ сврстан је у категорију планова детаљне регулације које треба ускладити са ППППН НП Копаоник (односно Изменама и допунама ППППН из 2023. године), пре свега у погледу капацитета туристичких лежаја. Према смерницама за спровођење ППППН 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 ППППН НП Копаоник (односно Изменама и допунама ППППН 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. 3530/3) у граници Националног парка спроводи одговарајућим документом просторног и урбанистичког планирања, односно овим Урбанистичким пројектом. Истовремено, према смерницама за спровођење из ППППН НП Копаоник, План детаљне регулације туристичког комплекса „Сребрнац“ може се примењивати у деловима у којима није у супротности са овим 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. 3530/3 КО Крива Река. Површина парцеле, односно површина обухваћена Урбанистичким пројектом износи 1,02 ha (10.215 m²).

Парцела се са северне стране граничи са к.п. бр. 3450/2, са источне стране са к.п. бр. 3524, са јужне стране са к.п. бр. 3521, 3522, 3530/1 и 3531/3, док се за западне, односно северозападне стране граничи са к.п. бр. 3530/4, на којој се налази траса државног пута ДП IIA реда број 211 (Стопања-Витково-Брус-Брзеће-Копаоник).

4. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

4.1. Карактеристике локације и окружења

Локација Урбанистичког пројекта на к.п. бр. 3530/3 КО Крива Река налази се у крајњем западном делу општине Брус и крајњем јужном делу атара насеља Крива Река, непосредно уз правац државног пута IIA реда број 211 (Стопања-Витково-Брус-Брзеће-Копаоник), са источне стране овог пута.

Према подацима катастра непокретности из геодетско-катастарског информационог система РГЗ, предметна парцела је према врсти остало грађевинско земљиште у својини, са културом - остало вештачки створено неплодно земљиште. Парцела је неизграђена и инфраструктурно неопремљена.

У непосредном окружењу, са северозападне стране, предметна парцела се целом дужином граничи са парцелом у јавној својини Општине Брус (к.п. бр. 3530/4), којом се пружа и траса државног пута IIA реда број 211. На северној страни к.п. бр. 3450/2 представља парцелу осталог грађевинског земљишта у јавној својини Општине Брус. На источној страни к.п. бр. 3524 представља градско грађевинско земљиште у државној својини (корисник ЗЗ Копаоничанка). На јужној страни к.п. бр. 3521 је пољопривредно земљиште у државној својини (корисник Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде), к.п. бр. 3522 остало грађевинско земљиште у државној својини (корисник ЗЗ Копаоничанка), к.п. бр. 3530/1 градско грађевинско земљиште у јавној својини Општине Брус, а к.п. бр. 3531/3 остало грађевинско земљиште у приватној својини правног лица. Све парцеле у окружењу су неизграђене и инфраструктурно неопремљене и - са изузетком к.п. бр. 3531/3 и парцеле којом се простире траса државног пута (к.п. бр. 3530/4) - налазе се изван грађевинског подручја планираног туристичког комплекса „Сребрнац“.

К.п. бр. 3530/3, која је предмет Урбанистичког пројекта, релативно је неправилног издуженог троугаоног облика, са најдужом северозападном страном која се целом дужином од око 215,0m граничи са парцелом на којој се налази траса државног пута.

Највећу ширину / дубину парцела има у свом јужном делу (око 107,0m), док је најужа у крајњем северном делу (свега око 15,0m).

У смислу конфигурације терена парцела има изразити пад од крајње југозападне стране (са највишом апсолутном котом око 1759,0мнв) према истоку и североистоку (најнижа кота на источној страни износи око 1734,0мнв, а на крајњој северној страни око 1719,0мнв). У југозападном, највишем делу, налази се релативно заравњени плато са котама од максималних око 1759,0мнв до око око 1750,0мнв, који је погодан за изградњу. Од овог платоа терен се стрмо спушта ка североистоку.

4.2. Карактеристике саобраћаја

Локација Урбанистичког пројекта, тј. к.п. бр. 3530/3 КО Крива Река функционално се ослања на правац државног пута II А реда број 211 (Стопања-Витково-Брус-Брзеће-Копаоник), који се простире са северозападне стране предметне локације, преко к.п. бр. 3530/4 у јавној својини Општине Брус. Парцела је од државног пута удаљена око 17,5-20,0m и тренутно нема изграђен ни непосредан ни посредан приступ са овог пута.

4.3. Карактеристике инфраструктурних система

К.п. бр. 3530/3 КО Крива Река је инфраструктурно неопремљена. На основу Уверења РГЗ, Сектора за катастар непокретнопсти, Одељења за катастар инфраструктуре Краљево, број 956-306-25888/2026 од 03.09.2026. године, у бази података катастарских водова нема уписаних водова у обухвату предметне парцеле.

Према подацима надлежног управљача водовода и канализације на територји општине Брус, ЈКП „Расина“ Брус, на предметној локацији и у непосредном окружењу не постоји изграђена инфраструктура која је у надлежности и у својини овог предузећа.

Према подацима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије, Електродистрибуција Србије д.о.о., Огранак ЕД Крушевац, у близини предметне локације (поред к.п. бр. 3531/1 КО Крива Река) постоје електроенергетски објекти у надлежности оператора, и то: подземни кабловски вод 10kV - ТС 35/10kV „Брзеће“-ТС 10/0,4kV „Сребрнац 5“ и подземни кабловски вод 10kV - ТС 10/0,4kV „Сребрнац 5“-ТС 10/0,4kV „Хотел Сребрнац“.

Предузеће „Телеком Србија“ а.д. није доставило податке о изграђеној ТК мрежи у окружењу предметне парцеле, али се изјаснило да на предметној локацији, односно к.п. бр. 3530/3 не постоји изграђена мрежа и објекти из надлежности овог предузећа.

Према подацима ЈП „Србијагас“, на предметној локацији нема изграђених и у експлоатацији гасовода и гасоводних објеката.

Са аспекта скијалишне инфраструктуре, надлежно предузеће „Скијалишта Србије“ д.о.о. доставило је податке да на предметној локацији нема постојеће, нити планиране инфраструктуре скијалишта, као и да се обухваћена к.п. бр. 3530/3 налази у широј зони скијалишта Гобеља, али на довољној удаљености, тако да планирана градња не угрожава функционисање скијалишта.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

5.1. Намена

На к.п. бр. 3530/3 КО Крива Река, површине 1,02 ha (10.215m²), предвиђена је изградња објекта у функцији туризма, односно угоститељског објекта за смештај, типа апарт хотела.

Објекат је планиран као слободностојећи, позициониран у крајњем југозападном, највишем делу парцеле, на релативно заравњеном платоу од кога се терен стрмо спушта ка североистоку. Објекат је развијене основе, приближно у форми латиничног слова „V“ или грчког слова „ламбда“, са трактовима који се пружају према државном путу, правцем оријентационо исток-запад (западни тракт) и југоисток-северозапад (северни тракт). Оријентационе максималне димензије објекта су: укупна дужина западног тракта - око 75,75m, укупна дужина северног тракта - око 71,10m, а укупна ширина фронта објекта према државном путу око 79,90m. У складу са конфигурацијом терена спратност објекта је 2По+Су+НПр+ВПр+2+3Пк, са укупном планираном бруто површином у основи (у контакту са тлом) 2.383,30m² и планираном бруто развијеном грађевинском површином укупно 23.752,60m² (од чега бруто надземно износи 16.600,90m², а бруто подземно 7.151,70m²). У објекту су планирани сви садржаји потребни за хотел ове врсте и високе категорије.

Две подрумске етаже предвиђене су за смештај путничких возила корисника, као и за економске, техничке и друге пратеће садржаје. У подруму на нивоу -2 планиран је простор за паркирање 63 путничка возила корисника / посетилаца и два паркинг места за доставна возила, простор за пријем робе за кухињу, магацин пића, техничке просторије и хигијенско-санитарне просторије (простор за контејнере за смеће, просторија за чишћење итд.), као и вертикалне комуникације које пролазе кроз цео објекат (лифтови за особље и за доставу / чисто-прљаво и две комуникационе вертикале са лифтовима и степеништима за посетиоце). Овом нивоу се приступа са интерне колске комуникације на парцели, на најнижем делу платоа, на источној страни (у оквиру северног тракта). У подруму на нивоу -1 предвиђен је простор за паркирање 58 путничких возила корисника / посетилаца, гардеробе за запослене, компензациони базен и техничка просторија за унутрашњи базен, хигијенско-санитарне просторије, као и вертикалне комуникације. Подруму на нивоу -1 се приступа са интерне колске комуникације на парцели, на северној, чеоној страни северног тракта. На сутеренској етажи предвиђена је зона базена (унутрашњи базен са спољним делом који излази ван објекта, дечији базен, ђакузи, свлачионице), wellness&spa зона, теретана, магацински простор кухиње са припремом хране за кухињу. Ниво сутерена има приступ споља за кориснике / посетиоце, и то са дворишне стране, у оквиру базенске зоне

(веза са уређеним површинама око отворенг базена). На ниском приземљу предвиђен је улаз у објекат за посетиоце (са нижег нивоа) - на северозападној страни објекта, на месту спајања два тракта. На овом нивоу планирани су садржаји намењени постиоцима - лоби, ресторан са терасама и главном кухињом, као и кафе-бар са делом заједничких садржаја за одмор и разоноду (куглана, билијар сала, играоница за децу). Високо приземље је етажа са главним пријемним делом за посетиоце - рецепцијом и лобијем, као и комерцијалним садржајима попут сувенирнице, ski shopa и сл. На овом нивоу предвиђена је и скијашница са засебним, директним улазом споља, као и комбинована конференцијска / банкет сала, са фоајеом, кафе баром и сопственом банкет кухињом. На спратним етажама (први и други спрат и поткровље 1, 2 и 3) предвиђене су смештајне јединице - апартмани различите површине и структуре, као и претеће просторије - room-service, санитарно-хигијенске просторије, просторије за особље и др. Укупан планирани број апартманских јединица је 100, од чега је 17 дуплекс апартмана (на два нивоа) и то на нивоу поткровља 2 и 3. Од укупног броја смештајних јединица на првом спрату се планира 22 апартмана различите структуре (једнособни, двособни, VIP), на другом спрату 25 (једнособни, двособни, VIP), на покровљу 1 - 25 (једнособни, двособни, VIP), поткровљу 2 - 24, од чега 17 представља доњи ниво дуплекс јединица и на поткровљу 3 - 21 апартман од чега 17 представља горњи ниво дуплекс јединица.

На парцели, око објекта, са његове фронталне северозападне стране, као и делом са југозападне и источне стране, предвиђен је систем интерних колских комуникација којима се приступа различитим функционалним деловима хотела, са два кружна окретишта преко којих се приступа главним улазима за посетиоце - у ниском и високом приземљу. У крајњем југоисточном делу парцеле, на падини источно од објекта, предвиђен је отворени базен, максималних спољних димензија (у најширем делу) 8,0x29,0m.

Остали део парцеле, с обзиром на изразито велику денивелацију, није предвиђен за изградњу и уређење и на њему се задржава затечена висока вегетација.

С обзиром да је планирани објекат намењен за туристички смештај, за исти 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 објекат на предметној парцели се може разврстати као угоститељски објекат за смештај (врсте хотел, са подврстом - апарт 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 ППППН 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. 3530/3 се на северозападној страни целом дужином граничи са к.п. бр. 3530/4 у јавној својини Општине Брус, на којој се налази траса државног пута II А реда број 211. Ова граница представља регулациону линију предметне парцеле према површини јавне намене и иста се Урбанистичким пројектом задржава.

Како важећим планским документом који представља плански основ за израду овог Урбанистичког пројекта (ППППН 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 (ППППН НП Копаоник). Према овом Плану, положај грађевинске линије на предметној к.п. бр. 3530/3 дефинисан је на 5,0m удаљености од регулационе линије парцеле, а толико износе и минимална удаљења од свих осталих граница парцеле. Оваквим положајем грађевинске линије испоштован је општи услов заштите локалне путне мреже чијим делом се може сматрати сервисна саобраћајница планирана уз државни пут (на 5,0m 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 10,0m мерено од границе путног земљишта и појас контолисане градње 10,0m мерено од границе заштитног појаса.

Регулационим решењем у Урбанистичком пројекту грађевинска линија објекта постављена је на 6,70m удаљености од регулације према државном путу, што је веће од Планом прописаног минимума од 5,0m. Удаљеност наистуренијег дела објекта од југо-западне границе парцеле према к.п. бр. 3531/3 износи 8,60m, на јужној страни према к.п. бр. 3522 је 6,0m, а на источној страни према к.п. бр. 3524 је 25,30m. Удаљења објекта од граница парцеле на североисточној и северној страни нису референтна, јер далеко премашују минимуме прописане планским документом.

Спољни део затвореног базена лоциран је непосредно уз објекат, са његове источне стране, док је отворени базен удаљен од источне границе парцеле око 12,20m, а његово хоризонтално растојање од објекта хотела износи 6,30m, односно у најближем делу 4,30m, са висинском денивелацијом од око 3,0m.

5.3. Нивелационо решење

Нивелационо решење планираног објекта условљено је затеченом конфигурацијом терена на к.п. бр. 3530/3, који је у израженом паду од од крајње југозападне стране (са највишом апсолутном котом око 1759,0мнв) према истоку и североистоку (најнижа кота на источној страни износи око 1734,0мнв, а на крајњој северној страни око 1719,0мнв). У југозападном, највишем делу налази се релативно заравњени плато, са котама од максималних око 1759,0мнв до око око 1750,0мнв. Од овог платоа терен се стрмо спушта ка североистоку.

У складу са наведеним карактеристикама терена, изградња објекта апарт-хотела и спољних садржаја на парцели планирана је на највишем југозападном платоу.

Према идејном решењу које је саставни део Урбанистичког пројекта, кота пода високог приземља, на коме се налази главни приступ за кориснике у објекат, предвиђена је на апсолутној коти 1759,0мнв, а кота платоа испред улаза на овај ниво је 1758,40мнв. Кота пода ниског приземља постављена је на 1755,00мнв, а кота платоа на месту приступа овом ниву је на 1754,00мнв. Кота пода сутеренске етаже је на 1751,00мнв, а овом нивоу се приступа преко платоа испред зоне унутрашњег базена, са дворишне стране објекта. Кота пода подрумског нивоа -1 је предвиђена на 1748,00мнв, а подрумског нивоа -2 на 1745,00мнв. Код надземних етажа изнад приземља, кота пода првог спрата је предвиђена на коти 1763,00мнв, кота пода другог спрата на 1766,60мнв, поткровља 1 на 1770,20мнв, поткровља 2 на 1773,80мнв, а поткровља 3 на 1777,40мнв.

Кота кровног венца објекта предвиђена је на апсолутној коти 1772,80мнв, што је 13,80m у односу на коту тротоара испред објекта на месту главног улаза у објекат (на нивоу високог приземља). Кота слемена крова предвиђена је на апсолутној коти 1790,60мнв, односно на 31,60m у односу на коту тротоара испред објекта на месту главног улаза у објекат.

Кота спољног дела унутрашњег базена, који се налази на етажи сутерена, предвиђена је, као и кота пода сутеренске етаже, на коти 1751,00мнв (рачунајући горњу раван, односно водено огледало). Кота самосталног спољног базена, захваљујући природној денивелацији терена, предвиђена на 1747,40мнв.

Интерне колске и пешачке комуникације, концентрисане око објекта, као и остали садржаји на парцели, у нивелационом смислу такође прате постојећу конфигурацију терена прилагођавајући се, како колском приступу парцели са државног пута, односно планиране

сервисне саобраћајнице, тако и улазима на различите етаже објекта. Нивелационо решење саобраћајних површина ближе је описано у одељку 5.4. - Саобраћајно решење и начин паркирања возила.

5.4. Саобраћајно решење и начин паркирања возила

Са аспекта повезивања предметне к.п. бр. 3530/3 са државним путем надлежни управљач општинских путева (ЈКП „Расина“ Брус) издатим условима бр. 4131/2026 од 26.08.2026. године упутио је на примеу важећих планских докумената који регулишу изградњу на Копаонику, а у конкретном случају то је, поред ПППНН НП Копаоник који не разматра питања секундарне путне мреже, и ПДР туристичког комплекса „Сребрнац“ који је ближе дефинисао саобраћајну мрежу целог овог туристичког комплекса и који у овом делу није у супротности са ПППНН.

У складу са ПДР туристичког комплекса „Сребрнац“, за потребе колског приступа са државног пута на предметну и суседне парцеле на југозападној страни, које се простиру уз државни пут, предвиђена је изградња сервисне саобраћајнице Ss-2 у оквиру јединствене парцеле којом се простире и сам државни пут (ЈСП-1 - којој припада и к.п. бр. 3530/4). Саобраћајни прикључак планиране сервисне саобраћајнице (означене као САО 2 у графичком прилогу Урбанистичког пројекта бр. 3 - Саобраћајно решење) на државни пут плански је предвиђен у фронту предметне к.п. бр. 3530/3, у њеном крајњем југозападном делу, на стационажи државног пута km 60+406. Приступни пут (означен као САО 1 у графичком прилогу бр. 3 - Саобраћајно решење) са сервисне саобраћајнице на државни пут планиран је као двосмерни, са ширином коловоза 9,0m и радијусом кривине 6,20m на јужној и 6,50m на северној страни. Сервисна саобраћајница Ss-2 (САО 2) планирана је паралелно са државним путем, на удаљености 9,60-13,60m од њега, такође као двосмерна, ширине коловоза 6,0m. Североисточни крак ове саобраћајнице, који се комплетно простире у фронту предметне к.п. бр. 3530/3, планиран је са слепим завршетком. Укупна дужина планиране саобраћајнице Ss-2 у фронту предметне парцеле, до слепог завршетка, износи 60,0m.

Саобраћајни прикључак к.п. бр. 3530/3 на планирану саобраћајницу Ss-2 (САО 2) предвиђен је североисточно од прикључка на државни пут, на око 37,50m од приступног пута (САО 1). Приступ за к.п. бр. 3530/3 (означен као САО 3 у графичком прилогу бр. 3) предвиђен је као двосмерни, по принципу улаз-излаз, ширине коловоза 7,0m. Са овог приступа долази се до два главна улаза у објекат за посетиоце (ниско и високо приземље), и то преко кружне окретнице која се налази одмах иза прикључног пута са парцеле. Са ове окретнице, ширине коловоза 5,0m и унутрашњег пречника 9,0m, а спољашњег 19,0m, приступа се директно до улаза за посетиоце у ниво ниског приземља а такође се одваја и интерна колска комуникација (означена као САО 4 у графичком прилогу бр. 3), уз северозападну и југозападну границу парцеле, до друге кружне окретнице, на јужној страни, са које је омогућен приступ до главног улаза у хотел, односно улаза у ниво високог приземља. Окретница испред улаза у високо приземље има идентичне карактиристике - ширину коловоза 5,0m и унутрашњи пречник 9,0m, а спољашњи 19,0m. Интерна колска

комуникација САО 4 која повезује две кружне окретнице је предвиђена као двосмерна, укупне дужине око 65,0m, са ширином коловоза 5,0m и унутрашњим радијусом на месту скретања правца такође 5,0m са локалном ширином коловоза од 8,0m.

Како је предметна к.п. бр. 3530/3, према ПДР туристичког комплекса „Сребрнац“, једина парцела за коју је предвиђен прикључак на североисточни слепи крак сервисне саобраћајнице Ss-2, за парцелу су - поред планираног горе описаног главног корисничког приступа САО 3 - предвиђени и одвојени директни колски приступи до подземних гаража у нивоу подрума -1 и подрума -2. Приступ до нивоа подрума -1 (означен као САО 5 у графичком прилогу бр. 3) предвиђен је на око 26,0m североисточно од главног колског улаза у парцелу (САО 3), и то као двосмерни улаз-излаз ширине 6,0m са обостраним радијусима кривине 5,0m. За приступ до нивоа подрума -2, који истовремено представља и економски улаз за објекат, предвиђен је посебан прикључак са саобраћајнице Ss-2 (САО 2), на око 18,60m од САО 5. Са овог прикључка наставља се интерна колска комуникација (означена као САО 6 у графичком прилогу бр. 3) до улаза у ниво подрума -2. Дужина ове комуникације износи око 25,50m и она је предвиђена као двосмерна, ширине коловоза 5,50m.

Са аспекта нивелационог решења интерног саобраћаја, сви планирани елементи интерне саобраћајне мреже прилагођени су постојећој конфигурацији терена, планираној нивелацији сервисне саобраћајнице Ss-2 (САО 2), као и планираним котама приступа у поједине функционалне целине објекта. Према ПДР туристичког комплекса „Сребрнац“ задата кота нивелете државног пута на месту прикључка сервисне саобраћајнице Ss-2 на државни пут дефинисана је на 1748,09мнв. У складу са овим, а имајући у виду да је постојећи терен на јужном платоу предметне к.п. бр. 3530/3 виши од нивелације државног пута, приступни пут сервисне саобраћајнице до државног пута (САО 1) предвиђен је са падом према државном путу, односно постојећем путном јарку уз државни пут, а нивелета сервисне саобраћајнице на месту прикључка усвојена је на коти око 1750,40мнв. На месту главног колског прикључка к.п. бр. 3530/3 на сервисну саобраћајницу (САО 3) усвојена је кота нивелете око 1752,40мнв, према затеченој конфигурацији терена. Одавде се приступни пут до парцеле (САО 3) благо пење до планиране кружне раскрснице испред улаза у ниво ниског приземља, која је предвиђена на коти 1753,00мнв. Нивелета кружне окретнице на јужној страни, на месту улаза у ниво високог приземља, с обзиром да се налази на највишем делу парцеле, предвиђена је оквирно на коти 1758,20мнв, што подразумева да интрна колска комуникација САО 4, између две кружне окретнице, има нагиб од око 7,7% према јужној окретници. На месту планираног приступа са сервисне саобраћајнице на ниво подрума -1 (САО 5), кота нивелете сервисне саобраћајнице предвиђена је оквирно на 1749,20мнв, а кота на месту улаза у гаражу на 1748,0мнв. У циљу савладавања ове висинске разлике, приступ (САО 5) је предвиђен у виду колске рампе нагиба 10%. На месту планираног приступа са сервисне саобраћајнице на ниво подрума -2 (САО 6), кота нивелете сервисне саобраћајнице предвиђена је оквирно на 1747,00мнв, а кота на месту улаза у ниво гараже на 1745,00мнв, тако да интерна колска комуникација САО 6 има пад око 5% према улазу у ниво гараже -2.

Паркирање возила

Стационарни саобраћај за потребе планираног апарт-хотела на предметној парцели предвиђен је највећим делом у објекту, у нивоу подрума -1 и подрума -2, и мањим делом на отвореним површинама на парцели.

За одређивање потребног броја паркинг места коришћени су критеријуми за паркирање прописани у ПДР туристичког комплекса „Сребрнац“, с обзиром да је у ППППН НП Копаоник прописан само основни услов да минимално половина од потребног броја паркинг места буде обезбеђена унутар објекта. Критеријуми за паркирање прописани у ПДР су следећи:

- 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 / 50m² нето површине продајног простора трговинских садржаја; 50m² нето површине административног или пословног простора; 8 столица угоститељског објекта.

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

- апартмански садржаји: (укупно 100 апартманских јединица) - 100 ПМ
- угоститељство / ресторан: (797,95/50,0m²) - 16 ПМ
- конгресна сала: (327,84/50,0m²) - 7 ПМ
- трговина: (47,85/50,0m²) - 1 ПМ
- базен и wellness&spa (771,45m²+192,81m²): (964,26/50,0m²) - 20 ПМ

У складу са наведеним у комплексу је дефинисан минимално потребан укупан број од 144 ПМ.

На основу овога у комплексу су остварени следећи капацитети паркирања:

- подрум -2: 63 ПМ за путничка возила посетилаца (као и 2 ПМ за доставна возила)
- подрум -1: 58 ПМ за путничка возила посетилаца
- отворене површине на парцели: 26 ПМ
- УКУПНО: 149 ПМ, од чега 147 ПМ за возила посетилаца и 2 ПМ за доставна возила (121 + 2 ПМ у подрумским етажама, што износи 82,55% укупног капацитета паркирања на парцели и 26 ПМ на отвореном, што износи 17,45%).

Од укупног броја паркинг места за посетиоце (152 ПМ), 8 ПМ (односно 4 удвојена ПМ) предвиђено је за паркирање возила лица са инвалидитетом, што износи 5,26% и задовољава услов од минимално 5%, прописан Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и

приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/2015 и 10/2026).

Димензије паркинг места за путничка возила су 2,50x5,0m за управно паркирање и 2,30x5,50m за подужно паркирање, за доставна возила 2,50x6,0m, а удвојена места за возила лица са инвалидитетом 5,90x5,0m.

Са аспекта конструкције и материјализације, интерне саобраћајнице предвиђене су за тешко саобраћајно оптерећење (за могућност приступа противпожарним, интервентним и лаким доставним возилима) и са асфалтним застором. Паркинг површине на отвореном се димензионишу за лако оптерећење, са завршним слојем од асфалт-бетона, вибро-пресованих бетонских плоча или растер елемената са травом, што се дефинише пројектом спољног уређења. Разграничење између саобраћајних и околних зелених површина предвиђено је од бетонских или гранитних ивичњака.

6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

6.1. Биланс остварених површина

Површина к.п. бр. 3530/3, обухваћена Урбанистичким пројектом, износи 10.215 m² (1,02 ha).

Бруто површина у основи планираног објекта (у контакту са тлом) према идејном решењу износи 2.288,40m². Укупна бруто површина свих етажа износи 23.752,60m², од чега бруто надземно 16.600,90m², а бруто подземно 7.151,70m². Укупна нето површина објекта према идејном решењу износи 20.419,34m².

Бруто површина отвореног базена на парцели износи 210,65m², а спољног дела унутрашњег базена 130,0m².

Површина интерних колских комуникација, укључујући и паркинг површине на отвореном, износи укупно 2.397,90m², односно 23,47% укупне површине парцеле.

Слободне зелене површине на парцели заузимају 4.790,0m², што представља 46,89% укупне површине парцеле.

6.2. Урбанистички показатељи

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

- индекс заузетости парцеле: C= 25,74% (објекат + отворени базен + спољни део затвореног базена - 2.629,10/10.215m²), што је у граници максимално прописане заузетости у смерницама за правила грађења у ППППН НП Копаоник (30%);

- заступљеност зелених површина: 46,89% (смерницама за правила грађења у ППППН 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 објекта

У складу са чланом 60. став 6. Закона, према коме се урбанистичким пројектом, у случају усклађивања са важећим планским документом предметног подручја, може користити или највећа дозвољена висина или највећа дозвољена спратност објекта, а имајући у виду да је планским основом (ППППН НП Копаоник) прописана максимална спратност објеката, у конкретном случају је за дефинисање висинског габарита објекта примењена његова спратност. На основу тога, планирана спратност објекта апарт-хотела на предметној к.п. бр. 3530/3 је 2По+Су+НПр+ВПр+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 лимитирана на П+2+3Пк, са могућим подрумским и сутеренским етажама на нагнутом терену.

Остварена висина објекта, која у овом случају представља секундарни - контролни параметар и условљена је ширином трактова објекта и нагибима кровних равни, је следећа:

- кота пода високог приземља (0.00): 1759,00мнв
- висина кровног венца: +13,80m (1772,80мнв)
- висина слемена: +31,60m (1790,60мнв)

7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Планиране неизграђене и незастрте површине на парцели заузимају 4.300,0m², што представља 42,1% њене укупне површине. Њихово уређење условљено је планираном позицијом објекта и осталих садржаја који су у његовој функцији и затеченом конфигурацијом терена, али и природним одликама саме парцеле као дела Националног парка.

С обзиром да је већи, североисточни део парцеле изразито стрм, у њему није предвиђена ни изградња садржаја ни интервенције на уређењу партерних површина, већ се задржава постојећа природна вегетација. Уређење терена предвиђено је у југозападном делу, на највишем платоу, у коме је предвиђена изградња свих садржаја и који у постојећем стању није обрастао високом вегетацијом. У оквиру овог платоа позиција неизграђених површина, предвиђених за уређење лимитирана је позицијом објекта и осталих садржаја на парцели и распоредом колских комуникација и паркинг површина на отвореном.

У функционалном смислу уређење слободних и зелених површина различито је третирано у фронталном делу испред објекта, орјентисано према сервисној саобраћајници и државном путу и на источној страни, иза објекта, где је орјентисан унутрашњи базен са

спољним делом и где се налази отворени базен. У предњем делу, који условно представља „јавни“ простор испред објекта, сагледив са пута и при доласку посетилаца, организација слободних површина своди се на траке или мање компактне површине између објекта и колских и пешачких комуникација и паркинга. Ове површине предвиђене су за репрезентативније хортикултурно уређење (посебно у зонама главних улаза за посетиоце), са травом и композицијама партерне вегетације жбуња и шибља. У складу са просторним и функционалним могућностима, могућа је и садња појединачних садница високог растиња, уколико се не ометају услови прегледности колског кретања кроз парцелу. Задњи део, источно од објекта, представља условно „интимнији“ простор, који користе само посетиоци објекта за разоноду и рекреацију (отворени базен) и ка коме је експонирана зона затвореног базена и ресторан са пространом терасом (на нивоу ниског приземља). Истовремено, ово је простор од кога терен на парцели почиње стрмо да се спушта ка североистоку и са кога се пружају изванредне визуре према ширем подручју планине. С обзиром да се на овом делу већ јавља умерена природна денивелација терена ка истоку и североистоку (нпр. висинска разлика између спољног дела затвореног базена и отвореног базена износи око 3,50m), цео овај простор је замишљен као низ каскадираних платоа међусобно раздвојених подзидима/потпорним зидовима, који се терасасто спуштају ка природним стрминама парцеле. У складу са својом функцијом, с обзиром да се у сезони могу користити и као сунчалиште око отвореног базена, ови терасасти платои су предвиђени као поплочани, са могућим појединачним мањим површинама уређеног зеленила. Овакав концепт уређења са каскадираним платоима, поред тога што заокружује својеврсну „окућницу“ око објекта, тј. јасно раздваја функционални део парцеле од њених североисточних природних падина, истовремено подражава и природне одсеке стрмих терена, присутне на бројним падинама у ближем и ширем окружењу.

Приликом планирања нове партерне, а посебно високе вегетације, треба водити рачуна о избору дендроматеријала. 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), кисело дрво (Ailanthus altissima), јапански дуд (Broussonetia papyrifera), пенсилвански јасен (Fraxinus pennsylvanica), амерички јасен (Fraxinus americana), касна сремза (Prunus serotina), амерички копривић (Celtis occidentalis), сибирски брест (Ulmus pumila), врсте рода рејнутрија (Reynoutria), винобојка (Phytolacca americana), вучац (Lycium barbarum), петолисни бршљен (Parthenocissus quinquefolia), америчка лоза (Vitis riparia), циганско перје (Asclepias syriaca), kozji rogovi (Биденс фрондоса), красолика (Erigeron annuus), врсте рода звездице (Simphyotrichum), жута камилица (Matricaria discoidea), густоцветна златица (Solidago canadensis), голма златица (Solidago gigantea), пегава млечика (Euphorbia maculata), обична коница (Galinsoga parviflora), дељенолисна рудбекија (Rudbeckia laciniata), чичока (Helianthus tuberosus), дивља балзамина (Impatiens glandulifera), ситноцветна балзамина (Impatiens parviflora), ноћурак (Oenothera biennis).

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 предметне парцеле.

8. НАЧИН ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА НА ЈАВНУ КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Начин инфраструктурног опремања предметне к.п. бр. 3530/3 и планираног објекта апарт-хотела на њој условљен је степеном изграђености јавне инфраструктуре у окружењу и њеним расположивим капацитетима. С обзиром да је шире подручје туристичког комплекса „Сребрнац“ само делимично опремљено јавном инфраструктуром, за све потребе за инфраструктром на предметној парцели, за које тренутно не постоје услови за прикључење на јавну насељску мрежу, предвиђено је обезбеђење интерних система, као прелазно решење до изградње јавне мреже.

За изградњу прикључака на постојеће системе јавне инфраструктре, као и будуће прикључење на планирану јавну инфраструктуру, предузеће ЈКП „Расина“ Брус, као управљач општинске путне мреже, прописало је издатим актом бр. 4131/2026 од 26.08.2026. године опште услове за постављање инсталација поред и испод пута, који се морају поштовати приликом пројектовања инфраструктурних прикључака, а нарочито:

- потребно је усагласити трасу инсталација са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/2011), као и са другим техничким прописима и са планском документацијом;
- траса инсталација мора се усагласити са постојећим инсталацијама постављеним поред и/или испод пута; положај постојећих инсталација утврђује се на основу података из катастра подземних инсталација или података надлежних ималаца јавних овлашћења који управљају инсталацијама;
- код паралелног вођења инсталација поред општинског пута инсталације морају бити постављене на минимално 3,0m удаљености од крајње тачке попречног профила пута (изузетно од ивице конструисаног коловоза, уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза), код општинског пута II реда или у складу са планским документом;
- на местима где није могуће задовољити претходни услов, инсталације планирати максимално удаљене од спољне ивице коловоза, односно уз ивицу катастарске парцеле пута, уз пројектовање адекватне заштите трупа пута којом се неће реметити режим одводњавања пута;
- уколико се објекти граде у непосредној близини регулационе линије јавног пута, неопходно је планирати адекватну заштиту темеља планираних објеката;
- код укрштања инсталација са путем, инсталација мора бити пројектована испод деонице пута у заштитној цеви дужине минимално ширина трупа пута + земљишни појас са обе стране пута; неопходно је да се предвиди двострано проширење пута на прописану ширину коловоза са ивичним тракама;

- код укрштања инсталација са државним путем, заштитну цев поставити искључиво механичким подбушивањем трупа пута и земљишног појаса (није дозвољено раскопавање државног пута); темељне јаме за бушење морају бити удаљене најмање на ивицу земљишног појаса, односно минимално 3,0m од крајње тачке попречног профила пута; пројектована дубина заштитне цеви мора бити минимално 1,50m од коте коловозне конструкције, односно минимално 1,20m испод дна јарка;
- укрштање инсталација са путем пројектовати под углом од 90^{o}, уколико техничке могућности дозвољавају;
- објекте/опрему за мерење у склопу појединих инсталација забрањено је постављати у зони регулационе линије, већ могу да се поставе само у заштитном појасу пута.

8.1. Водоводна мрежа

Према подацима надлежног управљача водоводне инфраструктуре на територији општине, ЈКП „Расина“ Брус, на предметној локацији и у непосредном окружењу не постоји изграђена инфраструктура која је у надлежности и у својини овог предузећа. Планским решењима ПДР туристичког комплекса „Сребрнац“ предвиђена је изградња водоводног система овог туристичког комплекса, чији су поједини елементи изграђени али систем није комплетиран и није предат на управљање надлежном предузећу. Према планском решењу, за снабдевање водом садржаја са источне, односно југоисточне стране државног пута, у појасу регулације планиране сервисне саобраћајнице Ss-2 предвиђена је изградња дистрибутивног водовода минималног пречника 150mm, који треба да буде прикључен на планирани главни водовод зоне Сребрнац, минималног пречника 200mm.

На основу овога, снабдевање планираног објекта апарт-хотела на к.п. бр. 3530/3 санитартом водом предвиђено је перспективно са планираног водоводног система туристичког комплекса „Сребрнац“, након његовог комплетирања и предаје на управљање надлежном предузећу - управљачу система, и затим на основу услова за прикључење тог управљача. Као прелазно решење до изградње јавног водоводног система предвиђено је снабдевање водом из сопственог интерног система на парцели, и то изградњом бунара потребног капацитета или подземних резервоара одговарајућег капацитета за планиране садржаје.

Према прелиминарном прорачуну потребних количина воде, а на основу приложеног Идејног решења, процењене су следеће оквирне укупне потребе воде за објекат и остале садржаје на парцели: за санитарну водоводну мрежу - 7,0 l/s, за спољашњу и унутрашњу противпожарну водоводну мрежу - 30,0 l/s и за спринклер систем - 25,0 l/s. Прикључење објекта на будућу јавну водоводну мрежу (у регулацији сервисне саобраћајнице) према Идејном решењу је предвиђено преко прикључног вода од ПЕ цеви процењеног профила NP 225mm и водомерног окна на парцели, са одвојеним водомерима за мерење потрошње противпожарне воде и спринклер система, санитарне воде за апартмане, рецепцију, хигијенско-санитарне просторије, санитарне воде за ресторан са кухињом, санитарне воде за базен и wellness са хигијенско-санитарним просторијама итд. У складу са општим правилима, као и са планираном трасом јавне водоводне мреже у ПДР,

позиција водомерног окна је орјентационо предвиђена уз регулацију парцеле према сервисној саобраћајници (на удаљењу мањем од 2,0m од регулационе линије).

Од водомерног окна планирана је изградња интерне водоводне мреже, и то одвојених линија за санитарну воду - до објекта и за противпожарну воду - спољашњу и унутрашњу хидрантску мрежу. Код дефинисања положаја водоводних линија на парцели потребно је применити опште услове за изградњу мреже и усаглашавање са мрежама остале инфраструктуре.

Предложени положај елемената интерне водоводне инфраструктуре на парцели и прикључка на јавну водоводну мрежу приказан је на графичком прилогу број 0.4 - Приказ комуналне инфраструктуре и озелењавања. Предвиђени елементи и трасе могу да буду измењени током даље техничке разраде, у зависности од опредељеног коначног техничког решења и услова надлежног управљача јавне водоводне инфраструктуре.

8.2. Канализациона мрежа

Према подацима надлежног предузећа ЈКП „Расина“ Брус, на предметној к.п. бр. 3530/3 и њеном окружењу не постоји изграђена канализациона мрежа у надлежности и у својини овог предузећа.

За туристички комплекс „Сребрнац“ планиран је и делимично реализован систем каналисања фекалних 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“). Изведени делови канализационог система још увек нису преузети у надлежност ЈКП „Расина“ Брус. У склопу планираног система, за евакуацију фекалних отпадних вода из садржаја са обе стране државног пута плански је предвиђено полагање фекалних колектора у оквиру регулације планиране парцеле јавне саобраћајне површине ЈСП-1 (постојећа к.п. бр. 3530/4), која обухвата постојећу трасу државног пута и планирану сервисну саобраћајницу Ss-2. Према орјентационог позицији колектора датој у ПДР, јужни, односно југоисточни колектор, коме гравитира предметна к.п. бр. 3530/3, предвиђен је у оквиру регулације сервисне саобраћајнице Ss-2. Пречник планираног колектора плански је дефинисан на минимално ø250.

За евакуисање отпадних вода из предметног објекта апарт-хотела на к.п. 3530/3 предвиђено је прикључење на предметни систем, односно планирани фекални колектор у сервисној саобраћајници, након његове изградње и преузимања у надлежност ЈКП „Расина“ Брус.

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 фронталном делу парцеле, уз регулациону линију према сервисној саобраћајници у зеленој површини, на удаљењу до 1,50m од регулације.

Тачна позиција ревизионог окна ће се утврдити на основу издатих услова за прикључење на јавну канализациону мрежу од стране надлежног управљача, ЈКП „Расина“ Брус.

Према прелиминарној процени количине отпадних вода из објекта од 12,0 l/s (на основу Идејног решења), пречник прикључног колектора је процењен на минимално ø200, а ближе ће се утврдити у фази техничке разраде канализационе инфраструктуре, на основу прорачуна стварне количине отпадних вода.

До главног ревизионог окна на парцели предвиђено је довођење интерних колектора из планираног објекта. Према општим условима, 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 начин воде до главног ревизионог окна, а да истовремено буде обезбеђен услов гравитационог отицања воде до уличног колектора јавне канализације. На местима повезивања и скретања праваца интерних колектора потребно је изградити ревизиона окна. Код усаглашавања траса канализационе мреже са мрежама остале инфраструктуре на парцели потребно је обезбедити прописана међусобна одстојања.

Предложенни положај елемената интерне фекалне канализације на парцели приказан је на графичком прилогу бр. 0.4 - 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 треба поштовати општа правила за полагање мреже и објеката.

Као и у случају водоснабдевања, и код каналисања отпадних вода са парцеле, а у складу са одредбама ППППН НП Копаоник, предвиђа се могућност прелазног решења, односно изградње сопственог система фекалне канализације на предметној к.п. бр. 3530/3, до изградње уличног фекалног колектора и стицања услова за прикључење на исти. Сопствени систем подразумева изградњу одговарајућег(их) реципијен(а)та 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 објекту. Позицију реципијен(а)та треба ускладити са позицијом објекта, односно канализационих одвода из њега, са положајем осталих инсталација на парцели, али и треба обезбедити његову доступност за одржавање, што подразумева положај што ближи регулацији парцеле или интерним колским комуникацијама. Након изградње недостајућих делова јавне канализационе мреже и њеног преузимања од стране управљача, потребно је предвидети могућност прикључења интерне канализационе мреже предметне парцеле на исту.

8.3. Одвођење атмосферских вода

Према подацима надлежног предузећа ЈКП „Расина“ Брус, на предметној к.п. бр. 3530/3 и њеном окружењу не постоји изграђена јавна мрежа атмосферске канализације у надлежности и у својини овог предузећа.

Одредбама ППППН НП Копаоник дефинсано је да 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.“

ПДР туристичког комплекса „Сребрнац“ предвидео је изградњу јавне мреже атмосферске каналаизације за цео овај туристички подцентар. У зони у окружењу предметне к.п. бр. 3530/3 атмосферска канализација је планирана обострано у оквиру регулације парцеле јавне саобраћајнице ЈСП-1 (постојећа к.п. бр. 3530/4), на којој се налази и постојећа траса државног пута и планирана сервисна саобраћајница Ss-2. Према орјентационог позицији колектора датој у ПДР, јужни, односно југоисточни колектор, коме гравитира предметна парцела, предвиђен је у оквиру регулације сервисне саобраћајнице Ss-2 и има минимални пречник ø250.

Сакупљање и одвођење површинских вода са кровних и застртих партерних површина на предметној к.п. бр. 3530/3 предвиђено је перспективно прикључењем на планирани систем атмосферске канализације туристичког комплекса „Сребрнац“, односно на планирани атмосферски колектор у оквиру регулације сервисне саобраћајнице. Као прелазно решење до изградње јавне атмосферске мреже, на к.п. бр. 3530/3 је планирана изградња интерног реципијента/реципијената површинских вода у виду упојних бунара.

Према Идејном решењу објекта апарт-хотела, прелиминарно процењена укупна количина површинских вода на парцели износи Q= 120,0 l/s, а њихово одвођење је предвиђено јединственим атмосферским прикључним колектором минималног пречника ø300, преко главног атмосферског ревизионог окна на парцели, до јавне мреже планиране у сервисној саобраћајници.

До реализације овог решења на парцели је предвиђено одвојено евакуисање условно чистих површинских вода са кровова и платоа око објекта и условно запрљаних вода са саобраћајних површина. За условно чисте воде са кровова објекта најрационалнији је начин сакупљања из олучних вертикала у риголе или сливне решетке и сакупљање у упојном бунару лоцираном у зеленој површини у близини објекта, на што нижој коти. Површинске воде са уређених платоа око отвореног базена могу се упуштати слободним падом у околне зелене површине.

Асфалтиране површине интерних колских комуникација и отворених паркинга на парцели сконцентрисане су са северозападне и делом југозападне и источне стране објекта а њихова нивелација орјентисана је у складу са постојећом конфигурацијом терена од југа (највиша тачка на јужној окретници испред главног улаза у ниво високог приземља) до истока (улаз у ниво подрума -2). У складу са овим дефинисано је и одводњавање предметних површина, и то формирањем подужних и попречних падова саобраћајница и слободним сливањем површинских вода до најниже дела, у зони улаза у подрумски ниво -2. Овде се атмосферске воде прихватају у сливну решетку и од ње се затвореним системом одводе до сепаратора масти и уља, одакле се након пречишћавања уводе у упојни бунар, лоциран у зеленој површини у близини саобраћајнице. Након изградње јавне атмосферске канализације у планираној сервисној саобраћајници Ss-2, потребно је интерни систем одвођења условно запрљаних површинских вода са парцеле прилагодити условима сакупљања и упуштања у јавну мрежу.

Предложено решење одвођења атмосферских вода, са привременим интерним реципијентима, као и са будућим повезивањем на јавну мрежу орјентационо је приказано на графичком прилогу број 0.4 - 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 планираног објекта апарт-хотела на к.п. бр. 3530/3 прибављени су услови надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије (ДСЕЕ), Електродистрибуција Србије - Огранак ЕД Крушевац (број 2581200.Д.09.11-379088/1 од 21.09.2026. године). Овим условима је на основу исказаних потреба за једновременом снагом одобрен прикључак снаге 3,76MW.

Према условима оператора ДСЕЕ, снабдевање електричном енергијом планираног објекта на к.п. бр. 3530/3 предвиђено је из будуће ТС 35/10kV „Јарам“ чија је изградња планирана на к.п. бр. 3447/47 КО Крива Река. За потребе прикључења планираног објекта, потребно је у оквиру предметне к.п. бр. 3530/3 предвидети изградњу одговарајућег броја трафостаница ТС 10/0,4kV, типа МБТС или сличног, капацитета 1x1000kVA (најмање 4 ТС) или 2x1000kVA (најмање 2 ТС). За ТС капацитета 1x1000kVA, МБТС или сличног, потребно је обезбедити појединачни простор минималних димензија 4,50x5,50m, а за ТС капацитета 2x1000kVA појединачни простор минималних димензија 7,50x6,50m. Поред наведеног, потребно је обезбедити и коридор за потребе изградње нових 10kV напојних водова од будуће ТС 35/10kV „Јарам“ до планираних ТС у оквиру к.п. бр. 3530/3, као и 10kV водова између трафостаница на парцели и 1kV водова из којих ће се напајати планирани објекат. Код лоцирања нових ТС на парцели мора се водити рачуна да им буде обезбеђен прилаз теретним возилима са хидрауличном дизалицом, ради могућности интервенције на трансформаторима. Прилаз треба да буде минималне ширине 2,80m и уколико се формира кроз објекат, минималне висине 4,0m. Трасе подземних кабловских 10kV и 1kV водова треба предвидети искључиво у траси саобраћајнице или другом регулисаном простору -

генерално се условљава да се за полагање подземних ЕЕ водова предвиди једнострани тротоар уз коловоз саобраћајница.

У складу са наведеним условима, идејним решењем је прелиминарно предложена јединствена позиција за трафостаницу на предметној к.п. бр. 3530/3, са 4 трансформатора појединачне снаге 1000kVA. Позиција трафостанице је прелиминарно предвиђена у зони уз источну интерну саобраћајницу (САО 6), на месту непосредно уз улаз у подрумски ниво -2. На овај начин испоштован је услов оператора ДСЕЕ о обезбеђивању директоног приступа локацији ТС, ради омогућавања интервенције на трансформаторима. Коридор за подземни 10kV напојни вод од планиране ТС на парцели до будуће ТС 35/10kV „Јарам“ предложен је најкраћим путем, од позиције нове ТС уз улаз у подрумски ниво -2, непосредно уз интерну колску комуникацију САО 6, до изласка из парцеле на регулацији према сервисној саобраћајници Ss-2, чиме је такође испоштован услов оператора ДСЕЕ о трасама напојних каблова. Од регулационе линије би се предвидела траса напојног вода кроз планирану парцелу јавне намене ЈСП-1, на којој се налази државни пут, ка будућој ТС 35/10kV „Јарам“, за коју је формирана парцела у складу са ПДР туристичког комплекса „Сребрнац“ (к.п. бр. 3447/47). Локација за ТС 35/10kV „Јарам“ налази на око 1km југозападно од предметне к.п. бр. 3530/3, са супротне стране државног пута и прецизна траса полагања напојног 10kV вода од ТС 35/10kV „Јарам“ до трафостанице апарт-хотела на к.п. бр. 3530/3 ће се ближе дефинисати техничком разрадом и на основу посебних услова оператора система и управљача пута.

Постављање напојних 1kV водова од сопствене ТС на парцели до објекта овим Урбанистичким пројектом није посебно разматрано, јер се предложена позиција ТС налази непосредно уз објекат и начин вођења водова ће се дефинисати даљом техничком разрадом.

Предложена позиција нове ТС за потребе објекта на парцели, као и напојних водова за прикључење на ДСЕЕ орјентационо су приказани на графичком прилогу број 0.4 - Приказ комуналне инфраструктуре и озелењавања, а током даље разраде техничке документације за ЕЕ инсталације може доћи до другачијих рационалнијих техничких решења, при чему се морају испоштовати општи услови које је прописао надлежни оператор ДСЕЕ.

8.5. Телекомуникациона мрежа

Према условима надлежног оператера ТК система, „Телеком Србија“ АД, број 309002/2-2026, од 23.7.2026. године, за планирани објекат апарт-хотела на к.п. бр. 3530/3 је могуће извршити подземно прикључење на ТК мрежу у надлежности овог оператера, и то преко постојећег ТК окна чија позиција условима није прецизно дефинисана. Полагање приводног општичког кабла од места прикључења до објекта обавеза је оператера.

За полагање приводног оптичког кабла, на основу услова оператера, потребно је поставити приводну ТК канализацију минималног капацитета 1xø100mm од ТК окна до подрумског дела објекта. Цев ТК канализације треба полагати кроз словбодне површине,

водећи рачуна о прописном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања цеви треба водити рачуна и о углу савијања, ради несметаног провлачења кабла кроз цев, при чему полупречник кривине за цев пречника ø100mm треба да износи више од 5,0m. Од места увода цеви у објекат, потребно је обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у коме је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација кућних инсталација, односно до оптичких разделника / дистрибутивних ормана.

На основу наведених услова оператера, прелиминарним идејним решењем ТК инсталације у планираном објекту и на парцели дефинисано је могуће место постављања шахта за прикључење оптичких каблова на инсталацију, и то у зони планираног приступног пута од сервисне саобраћајнице Ss-2 до државног пута (означен као САО-1 у саобраћајном решењу Урбанистичког пројекта). Од овог шахта предложена је траса полагања приводне ТК канализације управно до предметне к.п. бр. 3530/3, испод планиране трасе сервисне саобраћајнице, а након уласка у парцелу, по њеном југозападном и јужном рубу, у слободној површини уз интерну колску комуникацију САО-4, до уласка у објекат на јужној страни, у нивоу подрума -1, у зони техничке просторије где је предвиђена концентрација кућне ТК инсталације.

Предложено решење прикључења објекта на ТК мрежу орјентационо је приказано на графичком прилогу број 5 - Приказ комуналне инфраструктуре и озелењавања, а може бити и измењено током даље техничке разраде пројекта ТК инсталација, уз обавезно поштовање општих услова изградње, прописаних од стране надлежног оператера система.

8.6. Гасоводна мрежа

Према подацима надлежног управљача гасоводне инфраструктуре, ЈП „Србијагас“, ово предузеће на предметној локацији нема изграђену и у експлоатацији гасоводну инфраструктуру. За евентуално снабдевање природним гасом планираног објекта на предметној локацији, управљач гасоводне инфраструктуре је упутио на привредни субјекат који врши дистрибуцију гаса на максималном радном притиску (МОР) 4 bar на предметном подручју.

Како за планирану градњу на предметној парцели у овом тренутку није исказана потреба за коришћењем природног гаса, у Урбанистичком пројекту нису разматрани елементи интерне гасоводне мреже на парцели и прикључење на јавну дистрибутивну мрежу. У случају исказаних потреба за природним гасом у даљој фази реализације, потребни елементи гасоводне инфраструктуре на парцели и прикључење на јавну мрежу дефинисаће се техничком документацијом, на основу посебних услова субјекта који врши дистрибуцију гаса и усаглашено са трасама остале инфрастуктуре.

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 планираног објекта апарт-хотела на к.п. бр. 3530/3 предвиђена је у самом објекту, на нивоу подрума -2, посебна просторија за контејнере за смеће, смештена непосредно уз колски улаз у овај ниво, као и површина на парцели, уз регулациону линију према државном путу, између два колска приступа подземним гаражама (САО 5 и САО 6). С обзиром да су у ППППН НП Копаоник прописани општи услови за управљање комуналним отпадом, за одређивање потребног броја посуда за предметни објекат коришћен је критеријум прописан у ПДР туристичког комплекса „Сребрнац“ - 1 посуда / 1.000m² бруто површине за становање и туристички смештај, односно 1 посуда / 750m² бруто површине за остале намене. Према овом критеријуму за предметни објекат (бруто површине са наменом туристичког смештаја 11.831,0m² и бруто површине за остале намене, не рачунајући подземене гараже, 7.153,20m²) потребно је обезбедити укупно 22 типске посуде (запремине 1.100l), или одговарајући број већих посуда (типа 5.000l или сл.).

Одвожење отпада из посуда ће се одвијати организовано од стране надлежног општинског комуналног предузећа, што ће инвеститор објекта уредити на посебан начин са предузећем. Предвиђене локације за посуде за комунални отпад (унутар објекта и на парцели) позициониране су тако да им је обезбеђен лак приступ возилу за пражњење. У случају успостављања система примарне селекције отпада на нивоу надлежне локалне самоуправе, на локацијама одређеним за посуде за смеће у објекту и на парцели могуће је постављање посебних посуда за разврставање - одвојено сакупљање отпада. Такође, уколико се стекну услови на нивоу ЈЛС за постављање подземних контејнера (специјализована возила за пражњење и сл.), на одговарајућој 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 планираног објекта.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Планирани садржај у обухвату Урбанистичког пројекта (објекат апарт-хотела) не представља садржај који према својој намени има негативне утицаје на животну средину. Одређени 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 (испод 30%) и значајна површина (преко 1/3) на којој се у потпуности задржавају затечене природне одлике, 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 објекта 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, а као прелазно решење до комплетирања јавне инфраструктурне мреже, на парцели су 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, усаглашено са планским документом,
- 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 површина око објекта, које су у његовој директној функцији, док се остале површине (више од 1/3 укупне површине парцеле) задржавају у аутентичном природном стању, чиме се додатно умањује потенцијално негативан утицај на животну средину,
- код изградње објекта 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 109/2025) 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 спада и планирани објекат апарт-хотела) 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 је археолошко наслеђе специфично са становишта заштите јер често није видљиво на површини терена, већ се установљава тек током скидања површинских слојева земље, надлежни Завод је на основу члана 30. и 31. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“, број 129/2021), а у вези са чланом 109. и 110. 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 заштите (број 943/2 од 03.08.2026. године), које је неопходно поштовати приликом изградње планираних садржаја:

- Ако се у току извођења земљаних радова приликом изградње објекта на предметној парцели наиђе на археолошки локалитет или предмете, извођач радова је дужан да без одлагања обустави радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе Краљево и предузме мере да се налаз не уништи и да се сачува на месту и положају у коме је откривен (Завод се обавештава писаним путем у току истог дана на доступне мејлове).

- Уколико постоји опасност оштећења налаза, Завод може привремено обуставити радове док се на основу закона не утврди да ли откривена непокретност има својства културног добра. На основу ситуације, Завод може прописати додатне мере заштите налазишта и налаза.
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за надзор, праћење, истраживање, чување, публиковање и излагање добра које ужива претходну заштиту, које се открије приликом извођења земљаних радова, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.
- Уколико се приликом археолошких истраживања наиђе на грађевинске остатке од интереса за Републику Србију, надлежни Завод ће у договору са Републичким заводом и надлежним Министарством културе утврдити мере техничке заштите откривених остатака.
- Надзор над прописаним мерама заштите врши Завод у Краљеву као територијално надлежна служба заштите. Завод може обуставити радове уколико се утврди да се не изводе у складу са издатим условима.

13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У поступку израде Урбанистичког пројекта прибављено је Решење о условима заштите природе Министарства заштите животне средине (број 003327174 2026 14850 004 005 501 100 од 03.09.2026. године), који су дефинисани на основу Стручне основе 03 број 020-2808/2 од 12.08.2026. 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 и 95/2018 - др. закон), Уредбом о режимима заштите („Службени гласник РС“, број 31/2012), Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/2010), Планом управљања Националним парком „Копаоник“ за период 2020-2029. године („Службени гласник РС“, број 120/2021) и у складу са ППППН НП Копаоник.

Наведеним Решењем констатовано је да се обухват предметног Урбанистичког пројекта налази у границама Националног парка „Копаоник“ са прописаним режимом заштите III степена, у оквиру граница еколошки значајног подручја „Копаоник“ еколошке мреже Републике Србије, утврђених у складу са Уредбом о еколошкој мрежи, у оквиру којег је међународно и национално значајно подручје за птице „Копаоник“ (ИБА), значајно подручје за осолике муве „Копаоник“ (ПХА), међународно значајно подручје за биљке „Копаоник“ (ИПА) и Емералд подручје „Копаоник“.

Предметна локација се налази у оквиру потенцијалног Подручја од значаја за Заједницу (proposed Site of Community Importance, pSCI) „Копаоник - Национални парк“ и потенцијалног 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/или врста и доприносе кохерентности европске еколошке мреже Натура 2000.

На основу члан 35. став 9. тачка 2) Закона о заштити природе, изградња објеката у режиму заштите III степена заштићених подручја могућа је уколико не утиче негативно на природне вредности заштићеног подручја.

Према члану 5. став 2. тачка 5) Уредбе о режимима заштите, на површинама са утврђеним режимом заштите III степена ограничава се изградња објеката у складу са одрживим коришћењем природних вредности и капацитетом простора.

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 изградња објеката је ограничена на радове и активности који неће имати значајан неповољан утицај на природне и друге вредности заштићеног подручја. План управљањаи просторни план подручја посебне намене не смеју бити у супротности.

На основу члана 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 ППППН НП Копаоник, који представља плански основ за заштиту, уређење и одрживи просторни развој подручја Националног парка, предметна локација се налази у границама грађевинског подручја постојећих и планираних туристичких комплекса и насеља. Према ПДР туристичког комплекса „Сребрнац“ локација се налази у оквиру зоне III - туристички смештај типа 2, који подразумева објекте за смештај, уз могућност додатних пратећих услуга (хране, пића и сл.) – пансиони, апартмански комплекси, апартмани, виле.

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 услова, од којих су они који се тичу урбанистичке разраде интегрисани 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 максимално очување и заштиту околног земљишта, високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре, кроз:
    - валоризовање постојећих зелених површина, шума, група стабала и појединачних стабала, како би се сва вредна очувала и просторно и функционално уклопила у планирану концепцију система зеленила;
    - дефинисање „зелених коридора“ и повезивање постојећег са планираним зеленилом у еколошку мрежу, ради очувања и повећања биодиверзитета и површина под зеленилом;
    - прибављање сагласности ЈП „Национални парк Копаоник“ за извођење радова који изискују сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, како би се уклањање вегетације свело на најмању меру;
    - коришћење аутохтоних врста, најбоље прилагођених датим климатским и педолошким условима, приликом озелењавања предметне локације. Потребно је обезбедити спровођење принципа повезаности и непрекидности зеленила у оквиру предметног подручја са зеленилом ширег просторног обухвата.
- 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.
- Применити сва основна правила изградње, дефинисана у ППППН НП Копаоник и ПДР туристичког комплекса „Сребрнац“ на Копаонику.
- Предвидети инфраструктурно опремање у складу са планираним грађевинским капацитетом.
- Предвидети могућност коришћења еколошки прихватљивог грађевинског материјала који утиче на побољшање укупног квалитета живота и животне средине, као и могућност коришћења техника и система који су енергетски ефикасни.
- У циљу постизања енергетске ефикасности објекта, предвидети прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, број 61/2011).
- Предвидети обавезу обустављања радова, комплетну санацију локације и евакуацију загађеног земљишта, уколико током извођења радова дође до хаваријског изливања горива, уља и других штетних материја.
- Све површине које су на било који начин деградиране грађевинским и другим радовима морају се санирати након завршетка радова.
- Уз сагласност надлежне комуналне службе, предвидети локације на којима ће се трајно депоновати неискоришћен геолошки, грађевински и други материјал, настао приликом извођења радова, у складу са Законом о управљању отпадом.

Приликом извођења активности на изградњи планираних садржаја *забрањено је*:

- обављање радова и активности који могу проузроковати нестабилност и ерозију терена;
- испуштање и одлагање загађујућих, штетних и опасних материја, као и отпадних вода на површину земљишта и у земљиште;
- формирање позајмишта и експлоатација материјала са околног подручја, ради обезбеђивања материјала (камен, песак, шљунак итд.) за изградњу објекта;
- уништавање и нарушавање станишта, као и уништавање и узнемиравање дивљих врста;
- одлагање било каквог отпада на простору Националног парка „Копаоник“;
- коришћење инванзивних биљних врста за потребе озелењавања и партерног уређења, као што су: јасенолисни јавор или негундовац (Acer negundo), багремац (Amorpha fruticose), багрем (Robinia pseudoacacia), кисело дрво (Ailanthus altissima), јапански дуд (Broussonetia papyrifera), пенсилвански јасен (Fraxinus pennsylvanica), амерички јасен (Fraxinus americana), касна сремза (Prunus serotina), амерички копривић (Celtis occidentalis), сибирски брест (Ulmus pumila), врсте рода рејнутрија (Reynoutria), винобојка (Phytolacca americana), вучац (Lycium barbarum), петолисни бршљен (Parthenocissus quinquefolia), америчка лоза (Vitis riparia), циганско перје (Asclepias syriaca), kozji rogovi (Биденс фрондоса), красолика (Erigeron annuus), врсте рода звездице (Simphyotrichum), жута камилица (Matricaria discoidea), густоцветна златица (Solidago canadensis), голма златица (Solidago gigantea), пегава млечика (Euphorbia maculata), обична коница (Galinsoga parviflora), дељенолисна рудбекија (Rudbeckia laciniata), чичока (Helianthus tuberosus), дивља балзамина (Impatiens glandulifera), ситноцветна балзамина (Impatiens parviflora), ноћурак (Oenothera biennis);
- 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 к.п. бр. 3530/3 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 објекат на к.п. бр. 3530/3 може се класификовати у категорију II.3 - III, као објекти са повећаним, односно са извесним ризиком од избијања пожара - јавни и пословни објекти у којима се окупља до 200 лица, односно од 200 до 500 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 објекат апарт-хотела на к.п. бр. 3530/3 може се сврстати у категорију К3, као објекти у којима борави 200-500 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 објекту и на парцели предвиђена је изградња унутрашње и спољашње хидрантске мреже и спринклер инсталације, за које је према идејном решењу процењена укупна потребна количина воде од 20,00l/s. За снабдевање потребним количинама за противпожарну воду перспективно се предвиђа прикључење на јавну водоводну мрежу, након њене изградње и предаје на управљање надлежном ЈКП „Расина“ Брус. Као прелазно решење до изградње јавне водоводне мреже, за снабдевање противпожарном водом предвиђа се изградња засебног бунара или подземног резервоара на парцели, потребног капацитета према стварно прорачунатој потребној количини воде. За потребе обезбеђења захтеваног притиска воде у противпожарној мрежи, уз резервоар / бунар ће се према потреби предвидети и уградња опреме за повећање притиска. Са резервоаром ће бити повезане инсталације унутрашње хидрантске мреже у објекту, као и спољашња хидрантска мрежа.

Унутрашња хидрантска мрежа ће се градити унутар објекта 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 предвиђена је као прстенаста око објекта, од ПВЦ цеви пречника не мањег од ø100. Урбанистичким пројектом је траса спољашње хидрантске мреже дефинисана орјентационо, према општим правилима минималног удаљења од објекта 2,0m, 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 на парцели), а њихов распоред дефинисан је на основу општег критеријума равномерног позиционирања око објекта и услова прописане максималне међусобне удаљености од 80,0m и минималне удаљености од објеката 5,0m. 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 3,50m за једносмерно, односно 6,0m за двосмерно кретање, а минималан унутрашњи радијус кривине износи 7,0m. 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 6,0m, а на деоницама са једносмерним режим од 3,50m. За кретање противпожарних возила обезбеђени су радијуси кривина од 7,0m. Према предложеном саобраћајном решењу интерне саобраћајнице на парцели имају подужне нагибе од 5% до максималних 7,7% на појединим деоницама, који омогућавају кретање возила за гашење пожара, у складу са прописима. Саобраћајнице су организоване тако да се објекту директно може приступити са три стране - у комплетном фронту са северозападне стране и делом са јужне и североисточне стране.

У фази издавања локацијских услова, а према обавештењу Одељења за ванредне ситуације у Крушевцу (07.18.1 број 217-396/26 од 13.7.2026. 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 објекат је 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, Законом о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије и Правилником о енергетској ефикасности зграда, за објекат ће се у фази изградње и прибављања употребне дозволе издавати сертификат о енергетским својствима.

16. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Реализација планираних садржаја на предметној к.п. бр. 3530/3 предвиђена је у две фазе, и то:

- фаза 1: објекат апарт-хотела са спољним уређењем испред објекта - приступним и интерним колским комуникацијама и паркинг површинама на отвореном,
- фаза 2: отворени базен и каскадно уређење око базена, на источној страни парцеле.

Могућа је такође и једновремена градња, односно обједињавање наведених фаза у једну јединствену фазу, у складу са могућностима и опредељењем инвеститора.

17. ТЕХНИЧКИ ОПИС

Објекат апарт-хотела на к.п. бр. 3530/3 пројектован је као слободностојећи, спратности 2По+Су+НПр+ВПр+2+3Пк, позициониран према затеченој конфигурацији терена на релативно заравњеном платоу (са најмањом денивелацијом терена) у југозападном делу парцеле. Објекат је обликован у форми латиничног слова „V“ или грчког слова „ламбда“, са трактовима који се пружају према државном путу, правцем орјентационо исток-запад (западни тракт) и југоисток-северозапад (северни тракт). Орјентационе максималне димензије објекта су: укупна дужина западног тракта - око 75,75m, укупна дужина северног тракта - око 71,10m, а укупна ширина фронта објекта према државном путу око 79,90m. Бруто површина објекта у основи износи 2.383,30m², а планирана бруто развијена грађевинска површина укупно 23.752,60m² (од чега бруто надземно износи 16.600,90m², а бруто подземно 7.151,70m²). Објекат има одвојене приступе различитим функционалним целинама, и то два засебна колска улаза у два нивоа подземних гаража (ниво подрума -2 и -1), као и два улаза за посетиоце - улаз на ниво ниског приземља, који се налази на споју два тракта и орјентисан је према улици, тј. државном путу и улаз на ниво високог приземља, који представља и главни улаз у објекат, а налази се на јужној страни, на средини западног тракта. Улазима за посетиоце се приступа са засебних платоа испред објекта, формираних уз кружне окретнице којима је омогућен и директан колски прилаз до оба улаза за посетиоце.

Са аспекта обликовања, објекат апарт-хотела је моделован и материјализован тако да се уклопи у амбијентално окружење, а истовремено пројектом максимално искористи спратност дефинисана вежећим планским документом. Дефинисан облик крова са баџама се у потпуности уклапа у силуете природне вегетације - зимзеленог дрвећа у непосредном окружењу. Архитектура објекта представља савремени израз примене природних материјала (дрво, камен) са елементима планинске ахитектуре, који су изражени у косим крововима и доминатним стакленим површинама које рефлектују окружење.

У смислу материјализације, завршна спољна обрада фасадних зидова предвиђена је од дрвета и камена. Фасада је ветреног типа са финално дрвеном или каменом облогом. Све ограде на платоима, терасама и лођама су потпуно транспарентне и оне су израђене од сигурносног пампликс стакла. Фасадна столарија је пројектована као алуминијум - дрво и застакљена трослојним термоизолационим стакло пакетом са испуном од аргона. Кровни склоп је ветреног типа у систему дрвених талпи и летви. Основни носач крова је АБ коса кровна плоча преко које леже дрвене талпе између којих је постављена термоизолација од камене вуне. Преко су изведени следећи слојеви: ваздушни слој у зони летви које се постављају преко талпи, слој осб табли, хидроизолациони слој и завршни слој. Испод слоја термоизолације се поставља слој парне бране а преко слоја термоизолације слој паропропуне водонепропусне фолије. 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.

Функционална организација

Објекат апарт-хотела је у оквиру планиране спратности 2По+Су+НПр+ВПр+2+3Пк диференциран на различите функционалне целине, где се генерално по вертикали издвајају: отворени део објекта - целина намењена за заједничке/јавне садржаје (високо приземље, ниско приземље, делом сутерен), сервисни део (подрумски ниво -1 и -2 и делом сутерен) и смештајни део објекта (спратне и поткровне етаже). У наставку је приказан ближи садржај појединих етажа и функционалних целина објекта:

Подрум -2 – пројектован је као гаража Г2 и техничка етажа на апсолутној коти +1745,00мнв (-14,0m). Етажа је делимично укопана и просторије које су планиране поред колективне гаража су: сервисне просторије (достава робе, магацини, пријем доставног возила), хигијенско-санитарне просторије (простор за контејнере, просторија за чишћење) и техничке просторије. У оквиру ове етаже налазе се 63 гаражна места за кориснике услуга апарт-хотела и 2 паркинг места за доставна возила.

Подрум -1 – пројектован је као гаража Г1 и техничка етажа на апсолутној коти +1748,00мнв (-11,00m). Етажа је делимично укопана и просторије које су планиране поред колективне гаража су: сервисне просторије (мушке и женске гардетобе за запослене, са тушем), хигијенско-санитарне просторије (машина за чишћење и остале санитарне просторије), техничке просторије (компензациони базен, просторија за базенску технику). У оквиру ове етаже налази се 58 гаражних места за кориснике услуга апарт-хотела.

Сутерен – пројектован је као полуукопана етажа на апсолутној коти +1751,00мнв (-8,00m), на којој се налазе сервисне просторије (кухиња припрема, магацин кухиње, бар),

услужни део (пријем, масажа, теретана, свлачионице, базен, wellness&spa) и хигијенско-санитарне просторије (тоалети, просторије за чишћење и оставе за пешкире и чаршаве).

Ниско приземље – пројектовано је као етажа на апсолутној коти +1755,00мнв (-4,00m) са сервисним просторијама (главна кухиња, кафе-бар), услужним просторијама (ресторан, куглана, билијар, играоница) и хигијенско-санитарним просторијама.
-

Високо приземље – пројектовано је на апсолутној коти +1759,00мнв (0,00m) у функцији комерцијално-конгресних садржаја. На етажи се налазе: сервисне просторије (банкет кухиња, рецепција, просторије за пртљаг), услужни део (кафе-бар, конгресна сала, скијашница, ski shop, сувенирница) и хигијенско-санитарне просторије.

Први спрат (на апсолутној коти +1763,00мнв), *други спрат* (на апсолутној коти +1766,60мнв)*, поткровље 1* (на апсолутној коти +1770,20мнв)*, поткровље 2* (на апсолутној коти +1773,80мнв) *и поткровље 3* (на апсолутној коти +1777,40мнв) – пројектовани су као етаже за смештајне капацитете апартманског типа. Укупан број апартмана на овим етажама, а самим тим и у целокупном објекту, износи 100, од чега је 17 дуплекс апартмана (на два нивоа), и то на нивоу поткровља 2 и 3. Од укупног броја апартмана, на првом спрату се планира 22 апартмана различите структуре (једнособни, двособни, VIP), на другом спрату 25 (једнособни, двособни, VIP), на покровљу 1 - 25 (једнособни, двособни, VIP), поткровљу 2 – 24 апартмана, од чега 17 представља доњи ниво дуплекс јединица и на поткровљу 3 - 21 апартман од чега 17 представља горњи ниво дуплекс јединица.

Спратне висине етажа са смештајним јединицама износе 360cm. У оквиру апартмана налази се мокри чвор, кухиња, дневна зона, спаваћа соба и углавном лођа. Сваки апартман је пројектован са по једним лежајем у оквиру спаваће собе. Луксузнији (VIP) апартмани имају и садржаје као што су радна соба, гардеробер, сауна и сл.

Конструкција

Основни конструктивни систем објекта представља скелетни армирано-бетонски систем са носећим стубовима, гредама и међуспратним таваницама. Објекат носе армирано-бетонски стубови, греде, зидови као и армирано-бетонска језгра у којима су смештене вертикалне комуникације (степениште и лифтови). Међуспратна конструкција је пуна, армирано-бетонска, дебљине 20-22cm. Спољни зидови подрумских етажа и сутерена су од армираног водонепропусног бетона дебљине 25cm и они прихватају бочне притиске тла и воде у својим укопаним деловима.

Фасадни зидови изнад нивоа тла су предвиђени као зидани гитер блоком дебљине 20cm, а у неким деловима објекта термо блоком дебљине 25cm. Преградни зидови унутар објекта предвиђени су од шупљег преградног блока дебљине 12cm, са изведеним хоризонталним серклажима. Серклажи се постављају у висини надвратне греде дуж преградних зидова.

Кровна конструкција је на више вода, предвиђена од дрвених талпи које се постављају преко пуне армирано-бетонске косе плоче изведене преко поткровља. Нагиб кровних равни је 45º и 60º. Кровни покривач је пластифицирани алуминијумски лим у антрацит или црној боји.

Детаљна диспозиција и димензионисање конструктивних елемената биће предмет посебног пројекта конструкције у оквиру пројекта за грађевинску дозволу, као и пројекта за извођење.

Завршна обрада

Завршна обрада фасадних зидова полуукопаних етажа и потпорних зидова предвиђена је облагањем природним тесаним каменом, неправилног облика и различитих димензија, у складу са архитектонским решењем објекта. Камена облога поставља се преко претходно изведеног термоизолационог слоја од минералне камене вуне и армираног цементно-полимерног малтера.

Завршна обрада фасадних зидова изнад приземља предвиђена је од дрвених талпи у боји паљеног храста, према архитектонском решењу објекта. Фасадна облога изводи се као вентилисана фасада са вертикалном дрвеном подконструкцијом и континуалним вентилационим ваздушним слојем дебљине 4cm**,** између завршне дрвене облоге и термоизолационог слоја. Преко термоизолације од минералне камене вуне поставља се паропропусна, водонепропусна фасадна мембрана, намењена примени у вентилисаним фасадним системима. Сви дрвени елементи фасадне облоге и потконструкције морају бити одговарајуће заштићени од влаге, атмосферских утицаја, биолошких штеточина и пропадања. Завршна обрада дрвених талпи предвиђена је у тамној нијанси паљеног храста, применом одговарајућих заштитно-декоративних премаза за спољашњу употребу. Термоизолација спољашњих фасадних зидова предвиђена је од плоча камене минералне вуне мин. дебљине 12cm**,** топлотне проводљивости λD = 0,034 W/(m·K) и класе реакције на пожар A1 - негорив материјал.

Спољна столарија на објекту предвиђена је од висококвалитетних алуминијумских профила са термичким прекидом, типа ALUMIL SMARTIA S61 или одговарајућег система еквивалентних или бољих техничких карактеристика. Алуминијумски профили су савременог, праволинијског дизајна, са равним видљивим површинама, у завршној обради пластификацијом према изабраној RAL нијанси. Систем профила мора обезбедити одговарајућу топлотну и звучну изолацију, ваздушну непропусност, водонепропусност и отпорност на дејство ветра, у складу са важећим техничким прописима и захтевима пројекта. Застакљивање прозора и балконских врата предвиђено је трослојним термоизолационим стаклом 4+16+4+16+4mm, типа *ClimaGuard* или еквивалентног производа, са нискоемисионим премазима и међупросторима испуњеним аргоном. Пројектована вредност коефицијента пролаза топлоте кроз стаклопакет износи Ug = 0,6 W/m²K. У деловима сутерена и ниског и високог приземља предвиђена је континуална алуминијумско-стаклена фасада, типа ALUMIL SMARTIA M50, или одговарајућег фасадног

система еквивалентних или бољих техничких карактеристика. Фасада је предвиђена као систем алуминијумских вертикалних и хоризонталних носећих профила, са термичким прекидом, у који се уграђују термоизолациони стаклопакети. Алуминијумски профили су у антрацит боји према RAL тон-карти. Завршна обрада профила изводи се поступком пластификације, са одговарајућом отпорношћу на атмосферске утицаје и УВ зрачење и одговарајућим термоизолационим карактеристикама, са пројектованом вредношћу коефицијента пролаза топлоте кроз профиле до Uf = 1,0 W/m²K.

Завршна обрада подова у објекту предвиђена је у зависности од намене просторија, применом гранитне керамике, микроцемента, природног храстовог паркета и бетонских подова, у складу са архитектонским решењем. Подови од гранитне керамике предвиђени су у заједничким комуникацијама, улазним холовима, кухињама, купатилима и др. Подови од микроцемента предвиђени су у појединим заједничким, комуникационим и другим просторијама. Подови од природног храстовог паркета предвиђени су у смештајним јединицама, односно спаваћим собама и дневним боравцима апартмана. Подови у подрумским и техничким просторијама предвиђени су као бетонски подови - феробетон, са завршно обрађеном и заглађеном површином, одговарајуће механичке отпорности и отпорности на хабање, у складу са наменом просторија.

Унутрашњи зидови у смештајним јединицама, комуникацијама и осталим просторијама предвиђени су са завршном обрадом глетовањем и бојењем дисперзивним бојама, у белој боји или другој нијанси према избору пројектанта. У кухињама, купатилима и санитарним просторијама предвиђено је облагање зидова гранитном керамиком. У појединим просторијама могућа је и декоративна обрада зидова микроцементом, са одговарајућом припремом подлоге и завршном заштитом од влаге и механичких оштећења. Плафони у смештајним јединицама и осталим просторијама где није предвиђено спуштање, завршно се обрађују глетовањем и бојењем дисперзивним бојама у белој боји, односно према избору пројектанта. У купатилима апартмана предвиђени су спуштени плафони од влагоотпорних гипс-картонских плоча, постављених на одговарајућу металну потконструкцију, испод развода водоводних и канализационих инсталација. У хотелским и пословним просторима предвиђени су спуштени плафони од гипс-картонских плоча, као и модуларни растер плафони од плоча на бази природног гипса, на металној подконструкцији.

Завршна обрада подова, зидова и плафона конгресног центра и базенске и wellness &spa зоне биће детаљно дефинисана посебним пројектима и елаборатима, у складу са функционалним, акустичким, хигијенским, противпожарним и другим специфичним захтевима ових простора. Коначан избор материјала, формата, боја, текстура и начина уградње врши се према пројекту ентеријера и уз сагласност пројектанта.

Кровни покривач предвиђен је од пластифицираног алуминијумског лима дебљине 0,7 mm, у антрацит или црној боји према RAL тон-карти. Хидроизолациона заштита крова предвиђена је применом висококвалитетне водонепропусне, паропропусне кровне мембране, постављене преко одговарајуће континуалне подлоге кровне конструкције.

Детаљнији технички опис објекта садржан је прилозима Идејног решења које је саставни део овог Урбанистичког пројекта.

18. СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат за изградњу апарт-хотела на к.п. бр. 3530/3 КО Крива Река, општина Брус представља основ за издавање одговарајућих аката за изградњу објекта и садржаја планираних на парцели.

У складу са Урбанистичким пројектом реализација планираних садржаја на к.п. 3530/3 КО Крива Река може да се спроводи у две фазе, како је наведено у поглављу 16. - Фазност изградње, а могућа је и једновремена реализација обе фазе, односно свих планираних садржаја.

Након потврђивања Урбанистичког пројекта и издавања локацијских услова, у току израде пројекта за грађевинску дозволу дозвољена су извесна 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 начина коришћења површина
0.3 Регулационо нивелационо и саобраћајно решење
0.4 Приказ комуналне инфраструктуре и озелењавања

Поред наведеног, саставни део Урбанистичког пројекта је и Идејно решење које је израдио LOGA doo Beograd, Предузеће за пројектовање, инжењеринг и услуге, Прве пруге 3, Земун, одговорни пројектант Бојан Бечановић, дипл.инж.арх., лиценца број 300 Д780 06.

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

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Бојан Бечановић, дипл.инж.арх., лиценца 221 А072 22