

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ У ИЗГРАДЊУ ТУРИСТИЧКОГ
КОМПЛЕКСА на локацији „ЈАРАМ” на Копанику
(катастарске парцеле бр. 6/5, 6/6 и 6/7 К.О. Брзеће)





Центар за планирање урбаног развоја, ЦЕП

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

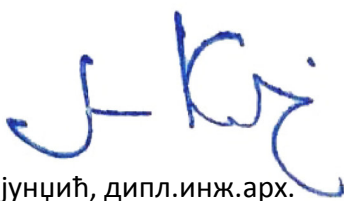
за ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ИЗГРАДЊУ ТУРИСТИЧКОГ
КОМПЛЕКСА на локацији „ЈАРАМ” на Копаонику
(катастарске парцеле бр. 6/5, 6/6 и 6/7 К.О. Брзеће)

НАРУЧИЛАЦ: „ВТК REAL ESTATE DEVELOPMENT” д.о.о.
Космајски пут 1, Параћин

ОБРАЂИВАЧ:  „Центар за планирање урбаног развоја - ЦЕП” д.о.о.
Захумска бр. 34, Београд, тел: 2413-122

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА: 
Вук Ђуровић, дипл.инж.арх.

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ: „LKV CENTAR” д.о.о., Београд

ОДГОВОРНИ
ПРОЈЕКТАНТ: 
Јован В. Кујунџић, дипл.инж.арх.



ДИРЕКТОР ЦЕП-а: 
Љубина Стефановић-Тасић, дипл.инж.арх.



САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта	1
2. Правни и плански основ	1
3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта	2
4. Подаци о локацији - постојеће стање	3
4.1. Комунална мрежа - постојеће стање	3
5. Стечене урбанистичке обавезе - извод из Измене Плана детаљне регулације локалитета „Јарам” на Копаонику у општини Брус	4
6. Концепција уређења простора и намена објекта	7
7. Регулација и нивелација	9
8. Препарцелација	12
9. Технички опис објекта	12
10. Саобраћајно решење	22
11. Урбанистички показатељи за целину „ЕН” (по фазама) и упоредни приказ параметара на нивоу целог комплекса	27
12. Технички опис прикључења на комуналну мрежу	31
12.1. Водоводна мрежа	31
12.2. Канализациона мрежа	32
12.3. Електроенергетска мрежа	33
12.4. ТК мрежа	33
12.5. Гасоводна мрежа	34
13. Уређење парцеле и озелењавање	34
14. Заштита непокретних културних добара	35
15. Заштита животне средине	36
16. Поступање у случају појаве неочекиваних негативних утицаја	39
17. Евакуација отпада	40
18. Приступачност простора	41
19. Инжењерско-геолошке карактеристике терена	41
20. Правила за заштиту од елементарних непогода и противпожарна заштита	43
21. Мере енергетске ефикасности изградње	45
22. Смернице за спровођење	46

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

01 Катастарско - топографски план са границом Урбанистичког пројекта	1:500
02 Партер - ситуација	1:500
03 Регулационо - нивелационо решење	1:500
04 Синхрон план инсталација	1:500
05 Предлог препарцелације	1:1000
06 План препарцелације	1:500

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Извод из Измена Плана детаљне регулације локалитета „Јарам” на Копаонику у општини Брус („Службени лист општине Брус”, бр. 04/18);

- Планирана намена површина 1:1000
- План регулације и нивелације 1:1000

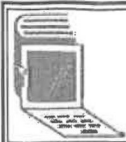
Извод из Просторног плана подручја посебне намене разводног гасовода РГ 09-04/2 Александровац - Копаоник - Нови Пазар - Тутин са елементима детаљне регулације („Службени гласник РС”, бр. 71/18),

- Извод из Листа бр. 3 „Карта детаљне регулације објеката гасовода” (ГМРС+БС+МРС „Копаоник”)

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Катастарско-топографски план
- Копија плана парцела
- Копија плана водова
- Потврда о инфраструктурном опремању локације (Општина Брус, бр. 352 - 100/2018 - II од 19.12.2018. год.)
- Услови и сагласности

ПРОЈЕКАТ ГЕОДЕТСКОГ ОБЕЛЕЖАВАЊА ЗА ПОТРЕБЕ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА бр. 6/5, 6/6 и 6/7 КО Брзеће



8000066229928

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 07092172

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

CENTAR ZA PLANIRANJE URBANOG RAZVOJA CEP DOO
BEOGRAD (ZVEZDARA)

Скраћено пословно име

CEP DOO BEOGRAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина

Београд-Звездара

Место

Београд-Звездара

Улица

Захумска

Број и слово

34

Спрат, број стана и слово

/ /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта

cep@cep.rs

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања

24. јануар 2002

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)	100024067		
Подаци од значаја за правни промет Текући рачуни			
	145-0000000028217-05 325-9500700079831-98 325-9500600003155-91 325-9601600000496-94 160-0000000215604-60 325-9500600003154-94 325-9602600000095-31 145-0070100036493-95		
Контакт подаци			
Телефон 1	011/2413-122		
Телефон 2	011/2403-143		
Факс	011/2422562		
Интернет адреса	www.cer.rs		
Подаци о статусу / оснивачком акту			
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута		
	Датум важећег оснивачког акта	22. септембар 2020	

Законски (статутарни) заступници			
Физичка лица			
1.	Име	Љубина	Презиме Стефановић-Тасић
	ЈМБГ	2604957715052	
	Функција	Директор	
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом	

Чланови / Сувласници			
Подаци о члану			
	Име и презиме	Огњен Ђуровић	
	ЈМБГ	2901962710306	
Подаци о капиталу			
Новчани			
	износ	датум	

Уписан: 4.843.763,30 RSD		
износ	Уплаћен: 4.843.763,30 RSD	датум 25. фебруар 2008
Неновчани		
вредност	датум	опис
Уписан: 155.699,98 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 155.699,98 RSD	6. јун 2006	
износ(%)		
Удео	24,000000000000	
Подаци о члану		
Име и презиме	Зоран Рубињони	
ЈМБГ	1602950710369	
Подаци о капиталу		
Новчани		
износ	датум	
Уписан: 4.843.763,30 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 4.843.763,30 RSD	25. фебруар 2008	
Неновчани		
вредност	датум	опис
Уписан: 155.699,98 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 155.699,98 RSD	6. јун 2006	
износ(%)		
Удео	24,000000000000	
Подаци о члану		
Име и презиме	Љубина Стефановић-Тасић	
ЈМБГ	2604957715052	
Подаци о капиталу		

Новчани

износ

датум

Уписан: 4.843.763,30 RSD

износ

датум

Уплаћен: 4.843.763,30 RSD

25. фебруар
2008**Неновчани**

вредност

датум

опис

Уписан: 155.699,98 RSD

вредност

датум

опис

Унет: 155.699,98 RSD

6. јун 2006

износ(%)

Удео

24,000000000000

Подаци о члану

Име и презиме

Вук Ђуровић

ЈМБГ

2108960710188

Подаци о капиталу**Новчани**

износ

датум

Уписан: 4.843.763,30 RSD

износ

датум

Уплаћен: 4.843.763,30 RSD

25. фебруар
2008**Неновчани**

вредност

датум

опис

Уписан: 155.699,98 RSD

вредност

датум

опис

Унет: 155.699,98 RSD

6. јун 2006

износ(%)

Удео

24,000000000000

Подаци о члану

Име и презиме

Младен Маловић

ЈМБГ	2412979173400		
Подаци о капиталу			
Новчани			
износ	датум		
Уписан: 807.293,87 RSD			
износ	датум		
Уплаћен: 807.293,87 RSD	25. фебруар 2008		
Неновчани			
вредност	датум	опис	
Уписан: 25.950,00 RSD			
вредност	датум	опис	
Унет: 25.950,00 RSD	6. јун 2006		
<div> <div>износ(%)</div> <div>Удео</div> <div>4,000000000000</div> </div>			

Основни капитал друштва			
Новчани			
износ	датум		
Уписан: 20.182.347,07 RSD			
износ	датум		
Уплаћен: 20.182.347,07 RSD	25. фебруар 2008		
Неновчани			
вредност	датум	опис	
Уписан: 648.749,92 RSD			
вредност	датум	опис	
Унет: 648.749,92 RSD	6. јун 2006		

Забележбе		
1	Тип	
	Датум	22. септембар 2005
	Текст	Подаци о огранцима привредног субјекта: Назив: АКЦИОНАРСКО DRUŠTVO CENTAR ZA PLANIRANJE URBANOG RAZVOJA CEP BEOGRAD, ZAHUMSKA 34-POSLOVNA JEDINICA MONTCEP KOTOR, ŠKALJARI BB Претежна делатност: 74204 - ОСТ. АРХИТЕКТОНСКИ И ИНЖЕЊЕРСКИ ПОСЛОВИ Обим овлашћења:

	<p>Пословна јединица нема својство правног лица и иступа у правном промету под фирмом предузећа и својим називом, и има право да у правном промету закључује уговоре и предузима друге правне послове и правне радње у оквиру свог предмета пословања. Адреса: Шкаљари бб, Котор, Државна заједница Србије и Црне Горе Заступници огранка: ЈМБГ: 2604957715052 Име и презиме: Љубина Стефановић Тасић Адреса: Милешевска 28, Београд (град), Србија и Црна Гора Овлашћења у промету Овлашћења у унутрашњем промету неограничена Овлашћења у спољнотрговинском промету неограничена</p>
2 Тип	
Датум	6. јул 2006
Текст	<p>Уписује се у Регистар привредних субјеката Одлука о повећању основног капитала за износ од 1.868.000,00 динара од 05.06.2006.године.</p>



Регистратор, Миладин Маглов

На основу члана 62. став 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и члана 85. став 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/2019), донето је

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте на изради урбанистичко-техничких докумената - Урбанистичког пројекта

За одговорног урбанисту на изради Урбанистичког пројекта за препарцелацију и изградњу туристичког комплекса на локацији „JAPAM” на Копаонику (кат. парцеле бр. 6/5, 6/6 и 6/7 К.О. Брзеће), одређује се:

Вук Ђуровић, дипл. инж. архитектуре лиценца бр. 200 0312 03

Именовани је одговоран за израду урбанистичко-техничких докумената у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021).

Наведено стручно лице поседује лиценцу одговорног урбанисте и испуњава услове у складу са чланом 38. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021).

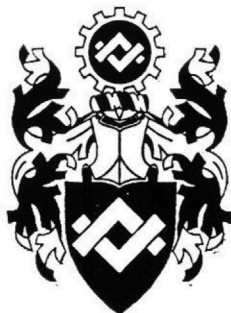
Београд, јануар 2022. год.

Директор ЦЕП-а:



ЦЕНТАР ЗА ПЛАНИРАЊЕ УРБАНОГ РАЗВОЈА
ЦЕП

Љубина Стефановић-Тасић, дипл.инж.арх.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Вук В. Ђуровић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2108960710188

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 03 12 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/427283
Београд, 04.11.2021. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Вук В. Ђуровић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0312 03

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 30.10.2022.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

Поштујући одредбе Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредбе Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/2019), даје се следеће:

ИЗЈАВА

одговорног урбанисте о поштовању прописа

Овим изјављујем да сам се при изради:

Урбанистичког пројекта за препарцелацију и изградњу туристичког комплекса на локацији „ЈАРАМ” на Копаонику (кат. парцеле бр. 6/5, 6/6 и 6/7 К.О. Брзеће)

придржавао важећих прописа, стандарда, урбанистичких и техничких норматива, сходно одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/2019).

Одговорни урбаниста:



Вук Буровић, дипл.инж.арх.



BTK REAL ESTATE DEVELOPMENT DOO

Kosmajski put 1, 35250 Paraćin

Telefon: +381(0)35 569 103

Matični broj: 20496789

PIB: 105955584

Tekući račun: 160-322849-74 (Banca Intesa)

ОВЛАШЋЕЊЕ

Овлашћује се „Центар за планирање урбаног развоја - ЦЕП” д.о.о., Захумска 34, Београд, да у име „BTK REAL ESTATE DEVELOPMENT” д.о.о. Космајски пут 1, Параћин, води комплетну процедуру пред државним органима и органима локалне управе, а везано за израду и усвајање Урбанистичког пројекта за изградњу туристичког комплекса на локацији „Јарам” на Копаонику (кат. парцеле бр. 6/5, 6/6 и 6/7 К.О. Брзеће).

BTK REAL ESTATE DEVELOPMENT D.O.O. Paraćin

Direktor: Vojkan Jovanović



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Према чл. 60 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), „Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.”

Повод за приступање изради предметног Урбанистичког пројекта је иницијатива инвеститора („BTK REAL ESTATE DEVELOPMENT” д.о.о., Космајски пут 1, Параћин) за спровођење фазне реализације пројекта туристичког комплекса на локацији „Јарам” на Копаонику (кат. парцеле бр. 6/5, 6/6 и 6/7 К.О. Брзеће), усклађивање са Просторним планом подручја посебне намене разводног гасовода РГ 09-04/2 Александровац-Копаоник-Нови Пазар-Тутин са елементима детаљне регулације („Службени гласник РС”, бр. 71/18) и обезбеђивање службености пролаза на делу комплекса за потребе приступа гасној МРС.

Предметна локација плански је дефинисана **Изменама Плана детаљне регулације локалитета „Јарам” на Копаонику у општини Брус** („Службени лист општине Брус”, бр. 04/18) и налази се у **Целини „ЕН” (комплекс „Етно Насеље”)**, у површинама које су планиране за **туризам (смештајни капацитети)**.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/19);

Плански основ:

- Измене Плана детаљне регулације локалитета „Јарам” на Копаонику у општини Брус („Службени лист општине Брус”, бр. 04/18);
- Просторни план подручја посебне намене разводног гасовода РГ 09-04/2 Александровац-Копаоник-Нови Пазар-Тутин са елементима детаљне регулације („Службени гласник РС”, бр. 71/18);

3. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћене су целе катастарске парцеле бр. 6/5, 6/6 и 6/7 К.О. Брзеће, на локалитету „Јарам” на Копаонику, у општини Брус.

Према подацима из катастра, укупна површина у оквиру границе Урбанистичког пројекта износи 19982 m². Граница Урбанистичког пројекта приказана је на свим графичким прилозима.

Према Изменама Плана детаљне регулације локалитета „Јарам” на Копаонику у општини Брус („Службени лист општине Брус”, бр. 04/18), део катастарске парцеле бр. 6/5 К.О. Брзеће у површини од око 11 m² изузима се ради ширења регулације општинског пута „С1”.

Према Плану, укупна површина комплекса „Етно насеље” (целина „ЕН”) износи 19971 m². Формирање грађевинске парцеле туристичког комплекса биће предмет Пројекта препарцелације катастарских парцела бр. 6/5, 6/6 и 6/7 К.О. Брзеће.



обухват Урбанистичког пројекта - ортофото (извор: „ГЕОСРБИЈА”)

4. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Локалитет „Јарам” налази се у општини Брус, на траси државног пута 2А реда бр. 211, на самој граници са општином Рашка и у склопу је Националног парка „Копаоник”, у оквиру 3. степена заштите. Катастарске парцеле које су обухваћене овом урбанистичко-архитектонском разрадом су к.п. бр. 6/5, 6/6 и 6/7 К.О. Брзеће.

Приступ предметној локацији могућ је са јужне стране, са државног пута 2А реда бр. 211 (пут Копаоник-Брзеће). Са северне стране локацију тангира земљани пут који води ка локалитету Лисичја стена.

Терен локалитета „Јарам” у паду је од севера ка југу и истоку. На локацији која је обухваћена овим Урбанистичким пројектом карактеристична су два платоа са међусобном висинском разликом од око 7,5 m. Коте природног терена су од 1787,30 до 1789,70 m_{пв} (доњи плато) и од 1797,20 до 1801,09 (горњи плато).

На простору у границама Урбанистичког пројекта нема заштићених природних добара, као ни непокретних културних добара.

На предметној локацији нема изграђених објеката, а од постојећих садржаја у непосредној близини налазе се:

- смештајни туристички капацитети, апартманског типа - „Пансиони етно насеља” (кога сачињавају 4 виле: „Анастасија”, „Јелена”, „Симонида” и „Теодора”) и „Национална кућа Брус”;
- полазне деонице ски-лифтова „Караман” (према гребену Караман) и „Јарам” (према гребену Гобеље).

4.1. Комунална мрежа - постојеће стање

За потребе планираног туристичког комплекса, Инвеститор је изградио потребну инфраструктуру, тако да је предметна локација потпуно инфраструктурно опремљена (потврда о инфраструктурном опремању локације коју је издала Општина Брус, бр. 352-100/2018-II од 19.12.2018. год. приложена је у Документацији).

5. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Извод из Измена Плана детаљне регулације локалитета „Јарам” на Копаонику у општини Брус („Службени лист општине Брус”, бр. 04/18)

Предметна локација која је обухваћена овим Урбанистичким пројектом налази се у **Целини „ЕН” (комплекс „Етно Насеље”)**, у површинама које су планиране за **туризам (смештајни капацитети)**.

„Етно насеље” планирано је као највећи смештајни туристички комплекс у границама Плана детаљне регулације, са укупним капацитетом од **247 лежајева** од чега је **235** намењено смештају туриста, а **12** службеним лежајевима.

Смештајни капацитети могу бити апартманског типа, или комбинација хотелског и апартманског типа смештаја. Стандард свих смештајних објеката је минимално три звездице у складу са Правилником о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Сл. гласник РС”, бр. 83/16 и 30/17).

У оквиру комплекса потребно је предвидети разноврсне пратеће садржаје (комерцијалне делатности) - угоститељске објекте, трговине, сервисе, услужне и занатске делатности, забавно-рекреативне садржаје, инфо центар, и сл. Учешће комерцијалних делатности у планираним садржајима јесте **мин. 10% до макс. 30%** на нивоу целине.

Минимална површина грађевинске парцеле = 2000 m²

Минимална ширина фронта парцеле = 20 m

Планирани урбанистички параметри:

целина	намена	макс. спратност	„Из”	% делатности	планирани број лежајева (туристи + запослени)	мин. % озелењених* површина на парцели
„ЕН”	туризам - смештајни капацитети	П+2+3Пк	30%	мин. 10% - макс. 30%	247 (235+12)	30%

* У мин. % озелењених површина на парцели урачунавају се незастрте зелене површине (у директном контакту са тлом) као и озелењени кровови подземних етажа.

Напомена: Планом дефинисани урбанистички параметри - индекс заузетости, спратност објеката, планирани број лежајева, претстављају максималне параметре. Планирана изградња може бити мања или се може реализовати фазно до планом одређеног максимума. При реализацији планиране изградње није дозвољено прекорачење ниједног од планом дефинисаних параметара.

Правила грађења објеката:

- Дозвољена је изградња једног или више објеката на парцели који формирају јединствени урбанистички комплекс.
- Будуће објекте реализовати у оквиру дефинисаних грађевинских линија.

- Испади на објектима у виду еркера, балкона или надстрешница могу се планирати на објектима али искључиво у оквирима дефинисане зоне грађења и то на мин. висини од 4 m изнад терена.
- Спратност објекта је одређена бројем надземних етажа (П+н) и представља максималну висину до које се може градити нови објекат.
- У оквиру приземне и кровног простора завршне етаже дозвољено је формирање галерије, али не као независне етаже већ на начин да чини јединствен простор са етажом испод.
- Обзиром на изразиту денивелацију терена, у северном и јужном делу комплекса, потребно је одредити две коте приземља од којих се утврђује планирана спратност. Дозвољено је увећање спратности за највише једну етажу, тј. формирање ниског приземља и високог приземља са галеријом - Нп+Вп+Гал. Усклађивање висине објекта решавати каскадирањем волумена и денивелацијом унутар објекта.
- Кота приземља новопланираних објеката може бити највише 1,6 m изнад коте приступа, било да се у приземљу налазе смештајни туристички капацитети или комерцијални садржаји.
- Објекти могу имати сутерен и подрум. Сутеренска етажа може се предвидети испод $\frac{1}{2}$ габарита објекта тј. на 15% површине парцеле. Подрум (потпуно укопана етажа) може заузимати максимално 80% површине парцеле. Подрумске етаже могу се градити и изван дефинисане грађевинске линије.
- Смештајне јединице, апартмани/собе, не могу се градити у сутеренском или подрумском простору.
- Међусобно растојање објеката или делова објеката на истој или суседним парцелама је једнако висини вишег објекта, у односу на фасаду са стамбеним или пословним просторијама, односно $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, у односу на фасаду са помоћним просторијама (парапета 1.6 m).
- Степениште за приступ објекту се поставља у оквиру грађевинске линије.
- Приземне етаже објеката треба претежно наменити комерцијалним садржајима, али се у појединим зонама могу планирати и смештајни капацитети.
- Улазе у планиране садржаје у приземљу решити на правцима главних пешачких токова и то тако да буду у што ближе контакту са пешаком.

Обликовање и архитектура објеката:

- Планирани објекти треба да имају препознатљив „копаонички израз”. Карактер изградње и уређења комплекса треба да прати локалну традицију у смислу форме и организације објеката, употребе локалних материјала и техника.
- Објекте пројектовати као енергетски ефикасне, рационалне и прилагођене високопланинској клими.

- Спољна обрада фасада треба да буде од природних материјала: дрво, камен, стакло или малтерисана. Камен треба да буде сивих тонова или у случају малтерисања као боје употребити белу и светлије пастелне тонове. Видни делови темељних и сутеренских зидова и сокле треба да буду обложени каменом.
- Кровови објеката треба да буду коси са нагибом 20-60°. Кровови су по правилу четвороводни али могу бити и сложене форме.
- Максимална висина кровног надзитета је 1.6 m.
- На крововима се могу предвидети кровне баце - „копаоничког” трапезастог типа или „алпске” троугаоне баце.
- Као кровни материјал употребљавати дрвену или битуменизирану шиндру или цреп у сивим тоновима.

Ограђивање:

- Није дозвољено ограђивање целине „Етно насеље”.

Партерно уређење и зеленило:

- Посебну пажњу треба обратити на уређење слободних површина парцеле/дворишта - пешачки токови и платои за окупљање, каскадирање, озелењавање терена..., а на начин да се уклопи у постојећу изражену денivelацију терена.
- У поплицању и избору мобилијара користити традиционалне-природне материјале, камен, дрво и калдрму, у сивкастим тоновима, уз минимално учешће металних и бетонских елемената.
- У озелењавању простора користити аутохтоне принципе што подразумева избор локалних, аутохтоних врста стабала и ниског зеленила и њихово пејзажно планирање на начин да се уклопе у затечено природно окружење.
- Обавезно озеленети површинске паркинге и просторе изнад подземних гаража.
- Минималан % озелењених површина на парцели у оквиру ове целине је 30%, а у које се урачунавају незастрте зелене површине (у директном контакту са тлом) као и озелењени кровови подземних етажа.

Приступ и паркирање:

- Колски приступ овој зони дозвољен је са свих планираних ободних саобраћајница.
- Паркирање за све планиране садржаје обезбедити у оквиру парцеле и то минимум 50% у подземним гаражама и максимално 50% на парцели.
- Подземне етаже - подрум могу се простирати изван дефинисаних грађевинских линија. Подземне етаже могу заузети највише до 80% површине парцеле.

Спровођење: Дозвољена је фазна реализација комплекса. Свака фаза мора представљати јединствену функципналну целину.

6. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

На локацији која је обухваћена овим Урбанистичким пројектом (к.п. бр. 6/5, 6/6 и 6/7 К.О. Брзеће), планирана је изградња туристичког комплекса.

Према Изменама Плана детаљне регулације локалитета „Јарам” на Копаонику у општини Брус („Службени лист општине Брус”, бр. 04/18), целина „Етно насеље” планирана је као највећи смештајни туристички комплекс у границама Плана, са укупним капацитетом од **247 лежајева** од чега је **235** намењено смештају туриста, а **12** службеним лежајевима, а у складу са Правилником о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Сл. гласник РС”, бр. 83/16 и 30/17), што је и учињено ИДР-ом који је у прилогу овог Урбанистичког пројекта.

Туристички комплекс је обликован у форми затвореног блока са два унутрашња платоа, доњим и горњим, чије је формирање условљено постојећом морфологијом терена.

Комплекс се састоји од **5 објеката**:

- **Објекат бр. 1** - стамбено-пословни објекат, спратности По+Су+П+2+Пк;
- **Објекат бр. 2** - стамбено-пословни објекат, спратности Су+П+2+Пк;
- **Објекат бр. 3** - стамбено-пословни објекат са подземном гаражом и спацицентром, спратности По+П+Гал+2+2Пк;
- **Објекат бр. 4** - стамбено-пословни објекат са подземном гаражом, спратности По+П+Гал+2+2Пк;
- **Објекат бр. 5** - апартмански хотел са подземном гаражом, спратности По+П+Гал+2+2Пк;

Објекти 1 и 2 припадају горњем платоу, док објекти 3, 4 и 5 припадају доњем платоу. Сваки објекат комплекса представља и целину коју је могуће градити као посебну фазу, те је могуће комплекс градити у **пет фаза**.

У оквиру комплекса, на месту где се данас налази крст Св. Симеона, предвиђено је да се по условима и благослову Српске православне цркве изгради одговарајуће верско обележје.

Колски приступ планираном туристичком комплексу остварује се:

- са јужне стране
Са државног пута 2А реда бр. 211, преко Планом предвиђеног прикључка, приступа се главном улазу на доњи плато туристичког комплекса. Преко прилазног пута „С3” приступа се паркинзима у јужном делу комплекса, интерној саобраћајници и првом улазу у подземну гаражу;
- са источне стране: са општинског пута „С1” колски приступ води ка другом улазу у подземну гаражу комплекса;
- са северне стране: са општинског пута „С1” приступа се главном улазу на горњи плато туристичког комплекса и интерној саобраћајници, која је планирана дуж западне стране комплекса;

Планирани су следећи **пешачки приступи** туристичком комплексу:

- са јужне стране планиран је главни приступ унутрашњем дворишту доњег платоа;
- са југоисточне стране планиран је главни улаз у апартмански хотел;
- са источне стране планиран је главни излаз, тј. улаз за скијаше оријентисан ка ски лифту у ски пасарели;
- са северне стране планиран је главни приступ унутрашњем дворишту горњег платоа;
- из унутрашњег дворишта у објекте комплекса;
- са доњег платоа омогућен је директан приступ подземној гаражи, остали приступи су планирани из објеката;
- унутар комплекса планирана су два отворена степеништа, два затворена и два лифта носивости за по 8 особа која служе свим корисницима и посетиоцима комплекса да несметано и комфортно у току целе године пешачком комуникацијом повежу доњи и горњи плато;

Обезбеђивање потребног броја паркинг места решено је у подземној гаражи, као и надземно, у оквиру уређеног партера као отворена паркинг места.

Паркирање је омогућено на паркингу у јужном делу комплекса, паркингу дуж интерне саобраћајнице, као и на паркингу дуж општинског пута „С1” у североисточном делу комплекса.

Укупно је остварено **244 паркинг места**, од тога 94 пм надземно (93 пм за путничке аутомобиле и 1 пм за аутобус), док је у подземној гаражи остварено 150 пм.

ПЛАНИРАНЕ ФАЗЕ:

Свака фаза представља функционалну целину у смислу задовољавања потреба за паркирањем и инфраструктуром.

▪ ФАЗА I:	- Објекат бр. 1 са спољним паркинзима (паркинг места на отвореном уз општински пут „С1” у североисточном делу комплекса) и приступом
▪ ФАЗА II:	- Објекат бр. 2 - Интерна саобраћајница унутар комплекса која је уједно и у функцији противпожарног пута - Паркинг места на отвореном дуж интерне саобраћајнице - Партерно уређење горњег платоа - Паркинг места на отвореном у јужном делу комплекса (доњи плато)
▪ ФАЗА III:	- Објекат бр. 3 са подземном гаражом - Улаз у гаражу у јужном делу комплекса; улаз у гаражу са источне стране комплекса, са општинског пута „С1” - Евакуациони излази
▪ ФАЗА IV:	- Објекат бр. 4 са припадајућом подземном гаражом - Партерно уређење доњег платоа
▪ ФАЗА V:	- Објекат бр. 5 са припадајућом подземном гаражом

7. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Хоризонтална регулација дефинисана је:

- регулационим линијама - планираном регулацијом општинског пута (саобраћајница „С1”) и планираном регулацијом државног пута 2А реда бр. 211
 - грађевинским линијама
- које су приказане на графичком прилогу бр. 03 „Регулационо-нивелационо решење”.

Регулациона линија

Регулациона линија је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина планираних за друге јавне и остале намене.

Регулационе линије дефинисане су Изменама Плана детаљне регулације локалитета „Јарам” на Копанику у општини Брус („Службени лист општине Брус”, бр. 04/18).

Грађевинске линије

Грађевинска линија - представља надземну грађевинску линију до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Грађевинска линија приземља - представља линију до које је дозвољено грађење габарита приземне етаже.

Планом детаљне регулације дата су следећа правила грађења за Целину „ЕН” (комплекс „Етно Насеље”):

„Дозвољена је изградња једног или више објеката на парцели који формирају јединствени урбанистички комплекс.”

„Будуће објекте реализовати у оквиру дефинисаних грађевинских линија.”

„Међусобно растојање објеката или делова објеката на истој или суседним парцелама је једнако висини вишег објекта, у односу на фасаду са стамбеним или пословним просторијама, односно 1/2 висине вишег објекта, у односу на фасаду са помоћним просторијама (парапета 1,6 m).”

„Објекти могу имати сутерен и подрум. Сутеренска етажа може се предвидети испод 1/2 габарита објекта тј. на 15% површине парцеле. Подрум (потпуно укопана етажа) може заузимати максимално 80% површине парцеле. Подрумске етаже могу се градити и изван дефинисане грађевинске линије.”

Грађевинска линија (ГЛ) предметног комплекса „Етно Насеље” повучена је за 10 m у односу на регулацију општинског пута (саобраћајница „С1”). У делу комплекса према државном путу 2А реда бр. 211 дефисана је **грађевинска линија приземља (ГЛП)** која је повучена од регулације за 2 m, док се грађевинска линија основног габарита објекта поклапа са регулационом линијом.

Грађевинске линије су у Плану детаљне регулације дате аналитички. Положај грађевинских линија за комплекс „Етно насеље” и координате тачака грађевинских линија дате су на графичком прилогу бр. 03 „Регулационо-нивелационо решење”.

Планирани туристички комплекс састоји се од **5 објеката** и обликован је у форми затвореног блока са **два унутрашња платоа**, доњим и горњим, чије је формирање условљено постојећом морфологијом терена.

Објекти су постављени у оквиру Планом дефинисаних грађевинских линија. Објекти 1 и 2 припадају горњем платоу, док објекти 3, 4 и 5 припадају доњем платоу.

Међусобна удаљења објеката унутар туристичког комплекса, као и растојања према постојећим објектима на суседним парцелама задовољавају правило о прописаним минималним растојањима која су дата Планом детаљне регулације.

На графичком прилогу бр. 03 „Регулационо-нивелационо решење” приказана је позиција подземне етаже, која заузима **39,59%** површине предметног комплекса.

Формирање грађевинске парцеле туристичког комплекса

Планирано је да се кроз израду Пројекта препарцелације (спајањем кат. парцела бр. 6/5, 6/6 и 6/7 К.О. Брзеће) **формира једна грађевинска парцела** туристичког комплекса, површине 19971 m², а што је у складу са Планом детаљне регулације и планираном површином целине „Етно Насеље”.

Предлог препарцелације приказан је на графичком прилогу бр. 05.

По формирању грађевинске парцеле, **изградња туристичког комплекса реализоваће се фазно**, према фазама дефинисаним у поглављу 22. „Смернице за спровођење”.

ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА

Према Изменама Плана детаљне регулације локалитета „Јарам” на Копаонику у општини Брус („Службени лист општине Брус”, бр. 04/18), висинска регулација дефинисана је планираном спратношћу објекта.

Спратност објекта

Спратност објекта је одређена бројем надземних етажа (П+n) и представља максималну висину до које се може градити нови објекат.

Планирана спратност за Целину „ЕН” (комплекс „Етно Насеље”) је **П+2+3Пк**.

Према идејном решењу, планирана спратност нове изградње је:

Објект	Спратност
Објект бр. 1	По+Су+П+2+Пк
Објект бр. 2	Су+П+2+Пк
Објект бр. 3	По+П+Гал+2+Пк
Објект бр. 4	По+П+Гал+2+2Пк
Објект бр. 5	По+П+Гал+2+2Пк

Пројектована спратност у складу је са дозвољеном спратношћу која је дата Планом детаљне регулације.

НИВЕЛАЦИЈА

Нивелационо решење је условљено нивелетама општинског пута (саобраћајнице „С1”), нивелетама државног пута 2А реда бр. 211, котама терена и архитектонским концептом.

Постојећи терен локалитета „Јарам” у паду је од севера ка југу и истоку. На предметној локацији карактеристична су два платоа са међусобном висинском разликом од око 7,5 m. Коте природног терена су од 1787,30 до 1789,70 mпv (доњи плато) и од 1797,20 до 1801,09 (горњи плато).

Сам концепт туристичког комплекса који је обликован у форми затвореног блока са два унутрашња платоа, доњим и горњим, условљен је постојећом морфологијом терена.

Обзиром на изразиту денивелацију терена, а у складу са правилима грађења за целину „ЕН” која су дата Планом детаљне регулације, идејним решењем утврђене су **две коте приземља**:

- за објекте 1 и 2, којима се приступа са горњег платоа: **+1799,20**;
- за објекте 3, 4 и 5, којима се приступа са доњег платоа: **+1790.80**.

Нивелационе коте дате су на графичком прилогу бр. 03 „Регулационо-нивелационо решење”:

- приступ доњем платоу са државног пута 2А реда бр. 211 дефинисан је Планом детаљне регулације: **+1790,00**;
- приступ горњем платоу са општинског пута „С1”: **+1800,20**;
- доњи плато: **+1790,20** и **+1790,80**;
- горњи плато: **+1797,40**, **+1799,00** и **+1799,20**;

8. ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА

Овим Урбанистичким пројектом за препарцелацију и изградњу туристичког комплекса обухваћене су целе катастарске парцеле бр. 6/5, 6/6 и 6/7 К.О. Брзеће.

Према **Изменама Плана детаљне регулације локалитета „Јарам” на Копаонику у општини Брус** („Службени лист општине Брус”, бр. 04/18), кат. парцеле бр. 6/6, 6/7 и већи део к.п. бр. 6/5 К.О. Брзеће налазе се у **Целини „ЕН” (комплекс „Етно Насеље”)**, у површинама које су планиране за **туризам (смештајни капацитети)**. Део к.п. бр. 6/5 К.О. Брзеће, површине око 11 m², изузима се за саобраћајне површине (део парцеле јавне намене ГП 04).

За потребе изградње предметног туристичког комплекса, биће извршена препарцелација катастарских парцела бр. 6/5, 6/6 и 6/7 К.О. Брзеће и формирана једна (1) грађевинска парцела. Новоформирана грађевинска парцела радно је названа **„ГП 1”**.

Површина новоформиране „ГП 1” износи 19971 m² (1.99.71 ha).

Новоформирана грађевинска парцела „ГП 1”, са свим потребним аналитичким елементима, приказана је на графичком прилогу бр. 6 „План препарцелације”, као и у „Пројекту геодетског обележавања за потребе препарцелације катастарских парцела бр. 6/5, 6/6 и 6/7 КО Брзеће”, који је приложен у Документацији.

9. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Туристички комплекс је обликован у форми затвореног блока са два унутрашња платоа, доњим и горњим, чије је формирање условљено постојећом морфологијом терена. Комплекс се састоји од 5 објеката. Објекти 1 и 2 припадају горњем платоу, док објекти 3, 4 и 5 припадају доњем платоу.

Објекат бр. 1

У подруму објекта на коти +1790,80 m (0.00 m) смештена је КОНГРЕСНА САЛА површине 532,66 m² којој се приступа из приземља хотела, и са трга доњег платоа; испред конгресне сале планиран је хол са аперитив баром. Светла висина конгресне сале је од 460 cm до 600 cm. Конгресна сала такође има евакуациони излаз са степеништем и лифтом улаза „В” објекта бр. 1.

У сутерену на коти +1795.60 m (+4.80 m) су смештене скијашнице (укупно 92 ски оставе), сервис за поправку, издавање и одржавање ски опреме и вертикалне комуникације. Из сутерена је предвиђен главни излаз ка ски лифтовима и ски пасарели. Светла висина сутерена је 340 cm.

У приземљу су смештени улази „1А” и „1В” ка горњим етажама, пословни простори и вертикалне комуникације. Светла висина приземља је 340 cm.

На првом, другом спрату као и на поткровљу 1, предвиђени су апартмани за продају, укупно 46 апартмана (улаз „1А” = 23 апартмана и улаз „1В” = 23 апартмана).

Апартмани су са по једним или два лежаја, површине од 42 m² до 72 m². У оквиру сваког апартмана пројектован је мокри чвор, кухиња и спаваћа соба, док у појединим луксузнијим апартманима има и пратећих садржаја, као што су: радна соба, гардеробер и сл. Апартмани немају терасе због климатских услова карактеристичних за локацију на којој се граде. Светла висина спратова је 280 cm, док је светла висина поткровља од 150 cm до 280 cm.

У објекту на појединим стамбеним етажама су такође пројектовани заједнички простори намењени власницима апартмана, са садржајима као што су: простор за игру деце, билијар, камин-сала и сл.

Вертикалне комуникације у објекту су решене са два лифта носивости по 630 kg или 8 особа, и са два степеништа ширине кракова 125 cm.

Објекат бр. 2

У сутерену објекта на коти +1795.60 m (+4.80 m) смештене су скијашнице (укупно 124 ски остава) и вертикалне комуникације. Ски оставе су намењене свим корисницима туристичког комплекса и повезане су директно са топлом променадом и излазом ка ски стазама. Светла висина подрума је 340 cm.

У приземљу на коти +1799,20 m (+8.40 m) су смештени улази „2А” и „2В” ка горњим етажама, скијашнице (укупно 18 ски остава), пословни простори, апартмани за продају, укупно 5 апартмана и вертикалне комуникације. Светла висина приземља је 340 cm.

На првом, другом спрату, као и на поткровљу 1, предвиђени су апартмани за продају, укупно 46 апартмана (улаз „2А” = 23 апартмана и улаз „2В” = 23 апартмана). Апартмани су са по једним или два лежаја, површине од 35 m² до 112 m². У оквиру сваког апартмана пројектован је мокри чвор, кухиња и спаваћа соба, док у појединим луксузнијим апартманима има и пратећих садржаја као што су: радна соба, гардеробер и сл. Апартмани немају терасе због климатских услова карактеристичних за локацију на којој се граде. Светла висина спратова је 280 cm, док је светла висина поткровља од 150 cm до 280 cm.

У објекту на појединим стамбеним етажама су такође пројектовани заједнички простори намењени власницима апартмана, са садржајима као што су: простор за игру деце, билијар, камин сала и сл.

Вертикалне комуникације у објекту су решене са два лифта носивости по 630 kg или 8 особа, и са два степеништа ширине кракова 125 cm.

Објекат бр. 3

У подруму објекта на коти +1786,70 m (-4,10 m) смештене су: подземна гаража, техничке просторије и вертикалне комуникације. Светла висина подрума је 390 cm.

У приземљу на коти +1790,80 m (0.00 m) и на галерији на коти +1794,90 m (+3.60 m) смештени су: пословни простори - локали, улази „А” и „В” ка горњим етажама са апартманима као и СПА-ЦЕНТАР СА ЗАТВОРЕНИМ БАЗЕНОМ. Спа-центар је делимично укопан у горњи плато, док једним делом има панорамски поглед на

доњи плато. Светла висина приземља и галерије је по 340 cm. Галерија је саставни део доње етаже са могућношћу приступа и са топле променаде на галерији.

Објекат је тако пројектован да се након галерије изнад приземља формирају две одвојене куле, и то: стамбена „3А” и пословна „3В”, са посебним вертикалним комуникацијама и улазима. У кули „3А” пројектовано је укупно 11 апартмана, док је у кули „3В” пројектовано укупно 13 пословних апартмана. Пословни апартмани у кули „В” су намењени будућим канцеларијама управе Националног парка, туристичке организације, Ј.П. „Србијашуме”, ски-школама, спортским и рекреативним удружењима, и сл.

Апартмани у кули „А” су са по једним лежајем, површине од 35 m² до 132 m². У оквиру сваког апартмана пројектован је мокри чвор, кухиња и спаваћа соба, док у појединим луксузнијим апартманима има и пратећих садржаја као што су: радна соба, гардеробер и сл. Апартмани немају терасе због климатских услова карактеристичних за локацију на којој се граде. Светла висина поткровља је од 150 cm до 280 cm. У кули „А” објекта на другој стамбеној етажи је пројектован заједнички простор намењен власницима апартмана, са садржајима као што су: простор за игру деце, билијар, камин-сала и сл.

Вертикалне комуникације у објекту су решене са два лифта носивости по 630 kg или 8 особа, и са два степеништа ширине кракова 125 cm. У оквиру објекта бр. 3 решена је и јавна вертикална комуникација између горњег и доњег платоа са два лифта носивости по 630 kg или 8 особа, и са два степеништа ширине кракова 125 cm унутар објекта, као и два спољна степеништа ширине кракова 180 cm.

Објекат бр. 4

У подруму објекта на коти +1786,70 m (-4,10 m) смештене су: подземна гаража, техничке просторије и вертикалне комуникације. Светла висина подрума је 390 cm осим у делу подрума испод платоа где ће се висина умањити за око 60 cm како би се оставило места за насипање земље и потребну дренажу и хидроизолацију кровне плоче изнад гараже.

У приземљу на коти +1790,80 m (0.00 m) и на галерији на коти +1794,90 m (+3.60 m) смештени су пословни простори - локали и улази „А” и „В” ка горњим етажама са апартманима. Светла висина приземља и галерије је по 340 cm. Галерија је саставни део доње етаже са могућношћу приступа и са топле променаде на галерији.

На првом, другом спрату, као и на поткровљу 1 и 2 предвиђени су апартмани, укупно 62 апартмана (улаз „4А” = 35 апартмана и улаз „4В” = 27 апартмана). Ови апартмани су са по једним или два лежаја, површине од 36 m² до 173 m². У оквиру сваког апартмана пројектован је мокри чвор, кухиња и спаваћа соба, док у појединим луксузнијим апартманима има и пратећих садржаја као што су: радна соба, гардеробер и сл. Апартмани немају терасе због климатских услова карактеристичних за локацију на којој се граде. Светла висина спратова је 280 cm, док је светла висина поткровља од 150 cm до 280 cm.

У објекту на појединим стамбеним етажама су такође пројектовани заједнички простори намењени власницима апартмана, са садржајима као што су: простор за игру деце, билијар, камин сала и сл.

Вертикалне комуникације у објекту су решене са два лифта носивости по 630 kg или 8 особа, и са три степеништа ширине кракова 125 cm.

Објект бр. 5

У подруму објекта на коти +1786,70 m (-4,10 m) смештене су: подземна гаража, пансионски ресторан за госте хотела (површине 409 m²), главна кухиња хотела (површине 177 m²), перионица, техничке просторије, гардеробе и мокри чворови за запослене, мокри чворови за госте хотела и вертикалне комуникације. Светла висина подрума је 390 cm, осим у делу подрума испод платоа где ће се висина умањити за око 60 cm како би се оставило места за насипање земље и потребну дренажу и хидроизолацију кровне плоче изнад гараже.

У приземљу хотела на коти +1790,80 m (0.00 m) смештен је главни улаз са холем и рецепцијом, канцеларијски блок за менаџмент туристичког комплекса, лоби бар (194 m²), ресторан за госте хотела површине 173 m², играоница за децу, продавница сувенира, мокри чворови за госте, вертикалне комуникације и топла веза са конгресном салом. Светла висина приземља је 340 cm.

На галерији на коти +1794,90 m (+3.60 m) се налазе хотелски ресторан са камином и клуб бар у чијем наставку је билијар сала. Светла висина галерије је 340 cm. Галерија је саставни део доње етаже са могућношћу приступа и са топле променаде на галерији.

У оквиру зграде апартманског хотела пројектовано је укупно 70 апартмана. Ови апартмани су са по једним лежајем, површине од 35 m² до 161 m². У оквиру сваког апартмана пројектован је мокри чвор, кухиња и спаваћа соба док у појединим луксузнијим апартманима има и пратећих садржаја као што су: радна соба, гардеробер и сл. Апартмани немају терасе због климатских услова карактеристичних за локацију на којој се граде. Светла висина спрата је 280 cm. Светла висина поткровља је од 150 cm до 280 cm.

Вертикалне комуникације у објекту су решене са два лифта носивости по 630 kg или 8 особа, и са три степеништа ширине кракова 205 cm у главном холу, 180 cm и 145 cm.

Спа-центар са затвореним базеном

На галерији објекта бр. 3 са улазом на коти +1794,90 m (+3.60 m) са топле променаде смештен је спа-центар који се састоји од следећих карактеристичних целина:

- улазни део са свлачионицама и мокрим чворовима на површини од око 190 m²;
- затворени базен димензија 20,00 m x 9,20 m са простором за лежаљке и панорамским погледом на доњи плато на површини од око 445 m²;
- бар са простором за седење на површини од око 65 m²;

- спа-центар са сланом собом, финском сауном, руском бањом, парним купатилом, топлим клупама, хидромасажном кадом, хладним слаповима и тропским кишама на површини од око 135 m²;
- просторије за масажу (три масерске собе) са малом гардеробом и пријемним пултом и са додатним улазом са горњег платоа на површини од око 120 m²;

Својим волуменом спа-центар се налази највећим делом испод горњег платоа, док је једном страном орјентисан ка доњем платоу. Страну спа-центра ка доњем платоу чини стаклена фасада са претежно јужном оријентацијом.

Топла променада

На нивоу галерије доњег платоа на коти +1794,90 m (+3.60 m) и на нивоу сутерена горњег платоа на коти +1795.60 m (+4.80 m) формирана је пословно услужна зона која повезује све објекте комплекса и омогућава лаку комуникацију између објеката и од смештајних јединица (апартмана) ка скијашницама и излазу на ски стазу дуж које се налазе пословни простори који би корисницима комплекса нудили могућност целодневног уживања и забаве током читаве године. Светла висина ове етаже је 3,40 m. Ширина комуникације је 260 cm и 280 cm.

Конгресна сала

Конгресна сала, иако у директној функционалној вези са хотелом, планирана је за изградњу у првој фази изградње испод објекта бр. 1. Конгресна сала је површине 532,66 m², има и припадајући фоаје са аперитив-баром (површине око 240 m²). Конгресна сала има капацитет 690 особа. Иако се конгресна сала налази у подруму објекта бр. 1 горњег платоа, ката њеног пода и улаза је у нивоу приземља доњег платоа на коти +1790,80 (0,00 m). Светла висина конгресне сале је од 460 cm до 600 cm. Сала има један главни приступ са шеталишта доњег платоа, један приступ директно из зграде хотела, један приступ из објекта бр. 3, и један додатни евакуациони излаз ка степеништу објекта бр. 1 директно уз конгресне сале.

Конструкција

Основни конструктивни систем објеката је скелетни армирано-бетонски систем са носећим стубовима и гредама. Темељење објекта је предвиђено на више ката, и то темељном контра-плочом и темељи самци повезани темељним гредама. Међуспратна конструкција је армирано-бетонска, дебљине 20 cm. Спољни зидови подрума су од армираног бетона дебљине 25 cm, како би се неутралисали спољни притисци подземне воде. Спољни зидови делова сутерена и приземља који се налазе у делу насипа око објекта зидају се бетонским блоком дебљине 25 cm. Преградни зидови унутар објеката су од шупљег преградног блока дебљине 12 cm са изведеним хоризонталним серклажима у висини надвратне греде. Фасадни зидови су зидани гитер блоком дебљине 20 cm. Кровна конструкција је од дрвета, вишеводна, нагиба 55°. Кровни покривач је цреп, црне или тамно-сиве боје.

Диспозиција и димензије конструктивних елемената биће предмет посебног пројекта конструкције.

Материјализација

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

Ограде на француским балконима и прозорима са ниским парапетом су од металних челичних поцинкованих профила завршно бојених бојом за метал у тону RAL 7016.

Рукохват ограде је на висини 110 cm од готовог пода. Дрвени декоративни делови ограде су заштићени лаком на воденој бази за екстеријер са пигментима отпорним на деградирајуће дејство UV зрачења.

Спољна столарија је од алуминијумских профила са термопрекидом у боји RAL7016 типа „Alumil” серије S60-11600 и ролетни серије M13800. Гума у црној боји. Оков је Roto NT.

Ролетне су скривене у термици фасаде. Ролетне су алуминијумске у боји прозорских профила. Балконска врата имају термо праг од Alu-профила за издизање врата до нивоа готовог пода. Стакло је трослојно термоизолационо стакло, типа 4+16+4+16+4, Ug=0,6W/m²K, Clima Gard, нискоемисионо, са коморама пуњеним аргоном.

Спољна столарија на пословним деловима, улазу и у ветробрану је од алуминијумских профила са термопрекидом у антрацит боји RAL7016 типа „Alumil” серије S60-11600. Профили су обликовани са равним странама. Гума у црној боји. Оков је Roto NT. Стакло је двослојно термоизолационо стакло, типа 4+16+4, нискоемисионо, са коморама пуњеним аргоном. Рукохвати на свим улазним вратима су од инокса у високом сјају.

Праг на вратима је алуминијумски, макс. висине 2 cm. Сав пратећи оков је укључен. Спољна столарија у делу главног улазног хола и ресторана хотела је типа континуалне фасаде у антрацит боји RAL7016 типа „Alumil” серије SMARTIA M50 комплетан фасадни систем са алуминијумским вертикалама ојачана челичним профилима. Видљива ширина вертикала и хоризонтала 50 mm. Топлотна изолација

до $U_f=1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$. Фасада има могућност инсталације специјалних носача за качење брисолеја. Заптивање са EPDM гумама црне боје. Стакло је $6 \text{ mm}+12 \text{ mm}+6 \text{ mm}$. Испоручиоц је у обавези да прорачуном докаже потребну дубину вертикале и хоризонтале, дебљину стакла и потребна ојачања унутар профила. Унутар фасадног растера предвиђена је монтажа прозора или врата у складу са графичком шемом, од компатибилних алуминијумских профила са термопрекидом исте или бољих термичких карактеристика као и исте боје.

Планирана су два типа ограда степеништа и галерија. Тип 1 од браварских профила, 10×40 , 20×40 и 40×40 са металним руковатом. Сви метални делови се штите антикорозивним премазом, темељницом и завршно боје бојом за метал црне боје. Висина оgrade је 110 cm од готовог пода. Тип 2 Alumil SMARTIA M8200 ограда од стакла, са доњим носећим профилем монтираним на подлогу, стакло је ламелирано дебљине $10+10 \text{ mm}$. Доњи носач се испоручује са декоративном капом - облогом од пластифицираног лима у тону спољне столарије. Руковат је типа мини квадратна лајсна у ширини стакла. Укупна висина оgrade мерено од завршно обрађеног пода обе оgrade је 110 cm.

Подови у заједничким просторијама, у кухињама и купатилима су од гранитних плочица дебљине 0.90 cm, противклизне. Гранитне плочице се полажу на слоју одговарајућег лепка типа CM16 или сл. у слогу по избору пројектанта са фугнама ширине 2 mm заливеним фуг масом у тону плочица. У стамбеним просторијама (собе и дневни боравци) предвиђени су подови од природног храстовог паркета дебљине 22 mm. Под у подруму је бетонски.

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

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

У објекту је предвиђен одређени број противпожарних врата и завеса чији ће ватроотпорност и диспозиција бити одређени захтевима из Елабората и Главног пројекта заштите од пожара. Врата отпорна на дејство пожара, у свему у складу са захтевом из пројекта заштите од пожара. Метални видљиви делови су у боји RAL 7016. Крило завршно декоративно обложено фурнираним медијапаном. Фурнир и дрво је храст. Врата дебљине 60 mm. Шток врата је од челичних профила са анкерима за фиксирање у зид. Крило је од одгалванизованог челичног лима са испуном од ватроотпорне термоизолације. Врата су опремљена повратним механизмом. Оков је са цилиндром и уметком са кључем и две шарке по крилу. Ручица је црна сигурносна са челичним језгром. Стандардна обрада површине ерох-полиестер прахом, површина са заштитом од гребања, наранџина кора. Део ових врата се у складу са посебним захтевима уређења ентеријера додатно облаже декоративним фурниром. Текстилна флексибилна противпожарна завеса од материјала тканог стакленим филаментима и ојачаног са жичаним нитима од нерђајућег челика. У отвореном стању осовина се налази у кућишту од поцинкованог челичног лима, на горњој страни отвора који је потребно затворити. Осовина се налази у отвореној позицији путем спојног магнета. Уз помоћ крајње шине затвара се систем преко своје сопствене тежине по принципу „Gravity Fail Safe”. Микропроцесорно управљачко управљање мотором. На захтев Инвеститора могуће је фарбање металних делова по „RAL”-у.

Кровна конструкција је од дрвета, вишеводна, нагиба 55°. Кровни покривач је цреп црне или тамно сиве боје. Олучне хоризонтале и вертикале као и окапнице прозора су од челичног поцинкованог и пластифицираног лима у тону фасаде и спољне столарије у зависности од места уградње.

Термоизолација фасадних зидова је од фасадних изолационих плоча од камене вуне топлотне проводљивости $\lambda D = 0,034 \text{ W/MK}$ отпорности на пожар А1, дебљине 10 cm типа URSA FDP 3 или сл., истих карактеристика. Остали делови објекта су термички изоловани у складу са захтевима из Елабората енергетске ефикасности.

Хоризонтална и вертикална хидроизолација темељне контра-плоче, подрумских АБ зидова и зидова у насипу је од „Sikaplan” хидроизолационе хомогене мембране на бази поливинилхлорида (PVC-P) са сигналним слојем дебљине 0,6 mm, слободно положена и механички причвршћена. Површине очистити од металних и других оштрих предмета, ивице и углове заоблити. Сви преклопи мембране морају бити заварени, тј. помоћу пиштоља за заваривање и притисних ваљака или машина за аутоматско заваривање помоћу топлоте са посебно подесивим температурама за заваривање и електронским подешавањем. Параметри заваривања, као што су брзина и температура, морају бити утврђени испитивањима на градилишту пре извођења заваривачких радова. Посебну пажњу посветити споју подрумског зида и зидова и подова приступне рампе. Зидове и подове рампе такође изоловати од најниже коте до коте -2.00 m. Хоризонтална и вертикална хидроизолација зидова и подова у купатилима и мокрим чворовима извести високо еластичним цементним

хидроизолационим премазом Aquamat 2K ISOMAT. Наносити четком са 2-3 премаза у слојевима дебљине 1 mm, сваки наредни слој наносити тек када се претходни осуши. Радити према пројекту и детаљима из пројекта. Површине очистити од металних и других оштрих предмета, ивице и углове заоблити.

Термомашинске инсталације

	објекат 1	објекат 2	објекат 3	објекат 4	објекат 5	укупно
потрошња природног гаса	110 m ³ /h	75 m ³ /h	140 m ³ /h	110 m ³ /h	145 m ³ /h	580 m³/h
потрошња електричне енергије за термомаш. инсталације	30 KW	10 KW	150 KW	10 KW	60 KW	260 KW

Грејање апартмана и пословних простора је челичним панелним радијаторима. Извор топле воде је гасни котао капацитета мањег од 50 KW, предвиђен за сваку јединицу посебно. Планирани су гасни апарати врсте С3.1 који имају ложишта са вентилатором која узимају ваздух за сагоревање и одводе продукте сагоревања преко комбинованог димњака за довод ваздуха и одвод продукта сагоревања, а могу се поставити само на димњак или што ближе димњаку.

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

Електроенергетске инсталације

	објекат 1	објекат 2	објекат 3	објекат 4	објекат 5	укупно
једновремена вршна снага	680 kW	642 kW	630 kW	812 kW	791 kW	3555 kW

Потрошња електричне енергије за **проветравање и одимљавање подземне гараже** (јединствена гаража) је око 80 kW.

Хидротехничке инсталације

Прикључак на водоводну и канализациону мрежу се изводи према потребним капацитетима за 240 апартмана, 13 пословних апартмана, 31 пословни простор (од којих 1 хотел, 1 спа центар са затвореним базеном), унутрашњу и спољну хидрантску мрежу као и спринклер инсталацију у подземној гаражи туристичког комплекса.

	објекат 1	објекат 2	објекат 3	објекат 4	објекат 5
санитарни водовод	$Q_v = 2,35 \text{ l/s}$	$Q_v = 2,71 \text{ l/s}$	$Q_v = 4,00 \text{ l/s}$	$Q_v = 3,10 \text{ l/s}$	$Q_v = 4,30 \text{ l/s}$
фекална канализација	$Q_k = 5,02 \text{ l/s}$	$Q_k = 5,49 \text{ l/s}$	$Q_k = 4,55 \text{ l/s}$	$Q_k = 6,21 \text{ l/s}$	$Q_k = 8,51 \text{ l/s}$
хидрантска мрежа	<p>Искусствено за овакав тип комплекса, потребна количина воде за гашење евентуалног пожара у комплексу и у објектима (спољашња и унутрашња хидрантска мрежа), износи 20 l/s.</p> <p>У складу са прописима и потребом за минимално 2 сата гашења пожара, предвиђена су два резервоара за воду. Први резервоар од 144 m^3 воде, неопходан за нормално функционисање спољашње и унутрашње хидрантске мреже смештен је у непосредној близини ОБЈЕКТА БР. 1 (близу пута ради лакшег пуњења резервоара). Други резервоар од 72 m^3 за нормално функционисање сприклер система у подземној гаражи, смештен је у непосредној близини ОБЈЕКТА БР. 3. Позиције резервоара приказане су на графичким прилозима.</p>				
атмосферска канализација	$Q_a = 27,50 \text{ l/s}$	$Q_a = 29,10 \text{ l/s}$	$Q_a = 26,60 \text{ l/s}$	$Q_a = 36,80 \text{ l/s}$	$Q_a = 41,80 \text{ l/s}$

Комунални отпад

За сакупљање комуналног отпада користе се посуде у складу са Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада. Подлога за постављање посуда мора бити тврда и глатка у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или са рампом до нагиба од 15%.

Посуде постављати у зони између регулационе и грађевинске линије.

За сваку посуду запремине 1100 литара потребно је обезбедити 2 m^2 на отвореном или $3,5 \text{ m}^2$ у затвореном простору.

Потребно је на сваких 10 стамбених јединица обезбедити по један контејнер.

За кориснике услуга који користе пословни простор површине до 1000 m^2 број посуда и врста одређују се у зависности од предвиђене количине генерисаног отпада који настаје за седам дана.

За кориснике услуга који користе пословни простор површине веће од 1000 m^2 за сваких 1000 m^2 пословног простора треба поставити једну типизирану посуду од 900 литара или 1.100 литара за сакупљање и чување чврстог комуналног отпада.

Простори за смештај контејнера су са бетонском подлогом и приступа се са јавне саобраћајнице и Инвеститор је дужан да обезбеди селективни начин прикупљања отпада у складу са Законом о управљању отпадом („Сл. гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18) члан 43 - односно у складу са локалним планом јединице локалне самоуправе.

Ближе техничке услове за сакупљање комуналног отпада прописује надлежно комунално предузеће у складу са Правилником.

	објекат 1	објекат 2	објекат 3	објекат 4	објекат 5
Број стамбених јединица	46	51	11	62	70
БРОЈ КОНТЕЈНЕРА од 1100 L за потребе стамбеног простора	5 (10 m ²)	6 (12 m ²)	2 (4 m ²)	7 (14 m ²)	7 (14 m ²)
Број пословних јединица мањих од 1000 m ²	8	5	20	10	
Број пословних јединица већих од 1000 m ²					1 (3500m ²)
БРОЈ КОНТЕЈНЕРА 1100 L за потребе пословног простора	1 (2m ²)	1 (2m ²)	2 (4m ²)	1 (2m ²)	4 (8m ²)

10. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Према Изменама Плана детаљне регулације локалитета „Јарам” на Копаонику у општини Брус („Службени лист општине Брус”, бр. 04/18), колски приступ Целини „ЕН” (комплексу „Етно Насеље”) дозвољен је са свих планираних ободних саобраћајница:

- са општинског пута (саобраћајница „С1”),
- са државног пута 2А реда бр. 211, преко Планом предвиђеног прикључка (саобраћајница „С3”).

Путни правац Брус - Копаоник, државни пут другог реда, повезује туристички комплекс „Јарам” са другим туристичким комплексима на простору Националног парка „Копаоник”.

Према Плану детаљне регулације, траса државног пута која тангира планирани туристички комплекс задржава се са изменом попречног профила. Планирана је ширина коловоза од 6,5 m, обострани разделни појас зеленила ширине 2,0 m и обострани тротоари ширине 2,0 m који омогућавају несметано кретање пешака како у летњој тако и у зимској туристичкој сезони.

Од државног пута правцем ка северозападу води саобраћајница секундарне мреже на реконструисаној постојећој траси пута (саобраћајница „С1”). Планирани попречни профил саобраћајнице „С1” је 9,5 m и садржи: коловоз ширине 5,5 m и обостране тротоаре од по 2,0 m.

Повезивање ски стаза са обе стране државног пута, преко Јарма, веза Карамана и Гобеље, планирано је реализацијом ски пасареле преко државног пута са прилагођеним нагибима скијашима уз постављање покретне траке на пасарели у смеру ка Гобељи.

Према идејном решењу, **колски приступ** планираном туристичком комплексу остварује се:

➤ са јужне стране

Са државног пута 2А реда бр. 211, преко Планом предвиђеног прикључка, приступа се главном улазу на доњи плато туристичког комплекса. Преко прилазног пута „С3” приступа се паркинзима у јужном делу комплекса, интерној саобраћајници и првом улазу у подземну гаражу;

➤ са источне стране: са општинског пута „С1” колски приступ води ка другом улазу у подземну гаражу комплекса;

➤ са северне стране: са општинског пута „С1” приступа се главном улазу на горњи плато туристичког комплекса и интерној саобраћајници, која је планирана дуж западне стране комплекса;

Интерна саобраћајница унутар комплекса такође је и у функцији противпожарног пута.

Паркирање

Према Плану детаљне регулације, паркирање за све планиране садржаје потребно је обезбедити у оквиру парцеле, и то: минимум 50% у подземним гаражама, а максимално 50% на парцели. Подземна етажа може заузети највише до 80% површине парцеле.

Потребан број места за смештај путничких возила одређен је према нормативима за паркирање, а према планираној намени:

Администрација (административни објекти управе, ...)	1 пм на 2,5 запослена
Пословање (пословни објекти канцеларијског типа и пословно финансијски објекти шалтерског типа, ...)	1 пм на 80 m ² БРГП
Трговина (тржни центри, самопослуге, пијаце, мегамаркети, гарден-центри, непрехрамбене продавнице, прехранбене продавнице, цвећаре, ...)	1 пм на 66 m ² БРГП
Услуге (фризерски салони, занатске услуге, туристичке агенције, апотеке, ...)	1 пм на 11 m ² БРГП
Угоститељство (ресторани, кафићи, ноћни клубови, посластичарнице, „fast-food”, ...)	1 пм на 6 m ² површине намењене посетиоцима
Хотели, апартмани	1 пм на 4 собе
Здравствене установе (спа и велнес центри, приватне ординације, поликлинике, клинике и ветеринарске ординације, ...)	1 пм на 4 запослена
Спортски комплекси (спортске хале, спортски центри, терени, отворени базени, тениски терени, балони за фудбал, ...)	1 пм на 50 m ² БРГП

Према идејном решењу, обезбеђивање потребног броја паркинг места решено је у **подземној гаражи**, као и **надземно**, у оквиру уређеног партера као отворена паркинг места.

Површина планиране подземне гараже, по фазама:

Фаза изградње	број пм	укупна нето површина
Подземна гаража, фаза III	109 пм	3843,23 m ²
Гаража објекта бр. 4, фаза IV	29 пм	1088,24 m ²
Гаража хотела (објекат бр. 5), фаза V	12 пм	362,62 m ²
Подземна гаража, укупно:	150 пм	5294,09 m²

Подземна гаража функционише као јединствена целина и налази се на коти **+1786,70 m** (-4,10 m).

Према категоризацији подземних гаража, планирана је велика гаража са два улаза. Приступне рампе су двосмерног режима саобраћаја, са нагибом коловоза од 12% и 11,42%. Ширина улазних врата је 5,70 m.

У гаражи је предвиђен потребан број излаза за пешаке и то: 8 излаза ка улазима у објекте и хотел и 1 излаз директно на доњи плато. Излази су обезбеђени потребним просторијама за над притисак. Степеништа која воде ка објектима имају и лифтове носивости 630 kg, тј. 8 особа.

Простор за маневрисање унутар гараже је ширине 6,20 m. Режим паркирања у гаражи је са управним паркинг местима, односно под углом од 90°. Димензије паркинг места су 2,5 x 6,0 m.

Гаража је планирана за изградњу у трећој фази када би се изградио објекат бр. 3, те би подземна гаража по завршетку изградње туристичког комплекса била функционална у целости, са две двосмерне приступне рампе и укупном површином од 5294 m², што је сврстава у ред великих гаража.

Укупан планирани капацитет гараже је **150 паркинг места**.

Паркирање у оквиру уређеног партера (надземно, отворена паркинг места) омогућено је:

- на паркингу у јужном делу комплекса (39 пм),
- на паркингу дуж општинског пута „С1” у североисточном делу комплекса (35 пм),
- дуж интерне саобраћајнице која се протеже у правцу север-југ предвиђено је 15 паркинг места за подужно паркирање (14 пм за путничка возила и 1 пм за аутобус), као и 5 пм у северном делу, на самом улазу у комплекс.

Димензије паркинг места за паркирање на отвореном су min 2,5 x 5,0 m.

Прорачун потребног броја паркинг места у оквиру туристичког комплекса „Етно Насеље”

Намена	Норматив	Прорачун	Потребан број пм
Хотели, апартмани	1 пм на 4 собе	$247/4 = 61,75$	62
Услуге	1 пм на 11 m ² БРГП	$223 \text{ m}^2/11 = 20,27$	21
Пословање	1 пм на 80 m ² БРГП	$735 \text{ m}^2/80 = 9,18$	10
Трговина	1 пм на 66 m ² БРГП	$6890 \text{ m}^2/66 = 104,4$	105
Базен	1 пм на 50 m ² БРГП	$797 \text{ m}^2/50 = 15,94$	16
Конгресна сала	1 пм на 30 особа	$690 \text{ особа}/30 = 23$	23
Потребан број паркинг места, укупно:			237

Укупан број паркинг места који је остварен у оквиру планираног туристичког комплекса (подземно + надземно) је **244 пм**.

У подземној гаражи, као и на отвореном паркингу у оквиру комплекса, предвиђен је одређени број паркинг места која су прилагођена за возила особа са инвалидитетом (минимум 5% од укупног броја паркинг места), димензија min. 3,7 x 5,0 m.

Прорачун потребног броја паркинг места за особе са инвалидитетом

Категорија	Норматив	Прорачун	Потребан број пм
пм за особе са инвалидитетом	5% од укупног броја пм	$244 \times 0,05 = 12,2$	13

Пешачки и колски приступи планираном туристичком комплексу, као и улази у подземну гаражу, приказани су на графичким прилозима бр. 02 „Ситуација - партер” и бр. 03 „Регулационо-нивелационо решење”.

Обзиром да је планирана фазна изградња комплекса, у току реализације Фазе 1 и 2 дозвољено је на слободном делу парцеле организовати привремене паркинг површине у циљу обезбеђивања потребног броја паркинг места за сваку од фаза, а до изградње подземне гараже, тј. до реализације пуног гаражног/паркинг капацитета целог туристичког комплекса.

Привремена паркинг места могу се поставити у оквиру парцеле у било којој фази комплекса.

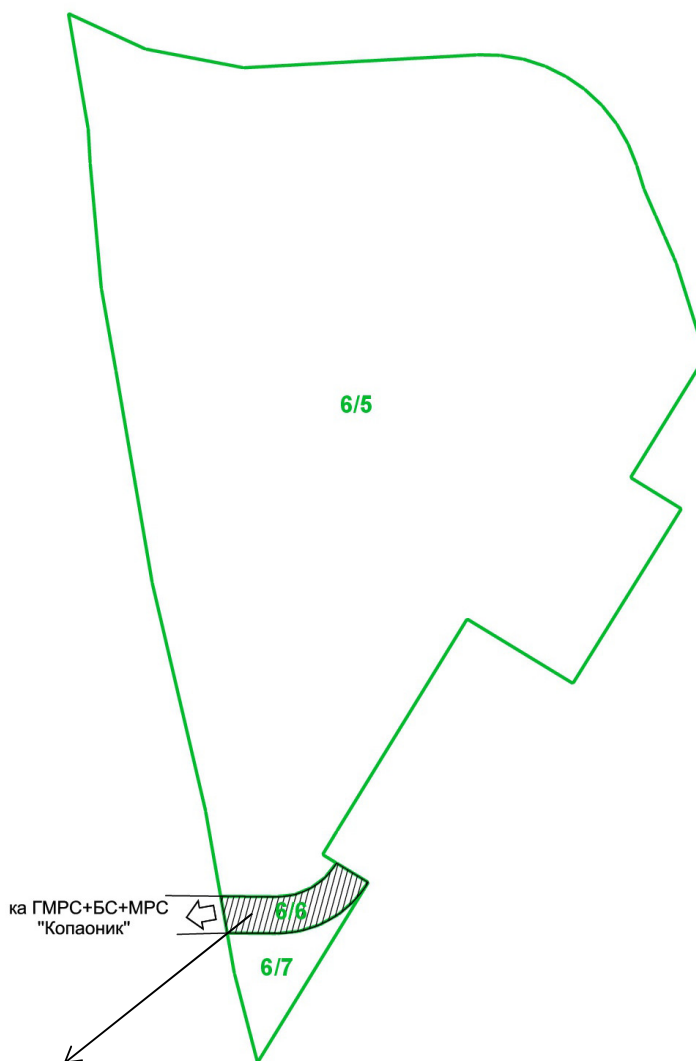
Поред планираних паркинг места у оквиру предметног туристичког комплекса „Етно Насеље”, будућим корисницима је на располагању и јавно паркиралиште које је Планом детаљне регулације предвиђено уз сам улаз на доњи плато комплекса, у оквиру прилазног пута „С3”, где је предвиђено 28 пм.

Успостављање права службености пролаза кроз комплекс

Према Просторном плану подручја посебне намене разводног гасовода РГ 09-04/2 Александравац - Копаоник - Нови Пазар - Тутин са елементима детаљне регулације („Службени гласник РС”, бр. 71/18), предвиђена је траса разводног гасовода у непосредној близини туристичког комплекса „Етно Насеље”.

Према графичком прилогу из Просторног плана (лист бр. 3, „Карта детаљне регулације објекта гасовода”), предвиђено је да се главној мерно-регулационој станици „Копаоник” (ГМРС+БС+МРС „Копаоник”) приступа преко јужног дела туристичког комплекса („привремено решење прилазног пута”). Стога је, ради изградње разводног гасовода и објекта у функцији гасовода, **утврђено право службености пролаза** преко дела туристичког комплекса (кат. парцела бр. 6/6 К.О. Брзеће).

Извод из Просторног плана, графички прилог - лист бр. 3 „Карта детаљне регулације објекта гасовода”, приложена је у документацији овог Урбанистичког пројекта.



успостављање права службености пролаза ка планираним објектима у функцији разводног гасовода РГ 09-04/2 (ка ГМРС+БС+МРС „Копаоник”)

11. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ЗА ЦЕЛИНУ „ЕН” (по фазама) И УПОРЕДНИ ПРИКАЗ ПАРАМЕТАРА НА НИВОУ ЦЕЛОГ КОМПЛЕКСА

ФАЗА I (објект 1)	Намена објекта		стамбено-пословни објекат	
	Површина под објектом		1019,87 m ²	
	Спратност		По+Су+П+2+Пк	
	Број функционалних јединица	број апартмана	46	
		број лежајева	48	
		пословни простор	8	
		посл.апартмани	/	
		ски оставе	92	
	Остварен број паркинг места	подземно	/	фаза I: укупно: 35 пм
		надземно	35 пм	
Укупно ФАЗА I:	БРГП (надземно)	4374,44 m ²		
	Бруто површина (укупно)	6032,37 m ²		

ФАЗА II (објект 2)	Намена објекта		стамбено-пословни објекат	
	Површина под објектом		1076,80 m ²	
	Спратност		Су+П+2+Пк	
	Број функционалних јединица	број апартмана	51	
		број лежајева	53	
		пословни простор	5	
		посл.апартмани	/	
		ски оставе	142	
	Остварен број паркинг места	подземно	/	фаза II: укупно: 59 пм
		надземно	58 пм (путнич. возила) +1 пм (аутобус)	
Укупно ФАЗА II:	БРГП (надземно)	4685,14 m ²		
	Бруто површина (укупно)	5776,86 m ²		

ФАЗА III (објект 3)	Намена објекта		стамбено-пословни објекат са подземном гаражом и спа-центром	
	Површина под објектом		994,46 m ²	
	Спратност		По+П+Гал+2+2Пк	
	Број функционалних јединица	број апартмана	11	
		број лежајева	11	
		пословни простор	7	
		посл. апартмани	13	
		ски оставе	/	
	Остварен број паркинг места	подземно	109 пм	фаза III: укупно: 109 пм
		надземно	/	
	Укупно ФАЗА III:	БРГП (надземно)	5227,17 m ²	
Бруто површина (укупно)		9640,01 m ²		

ФАЗА IV (објект 4)	Намена објекта		стамбено-пословни објекат са подземном гаражом	
	Површина под објектом		1338,59 m ²	
	Спратност		По+П+Гал+2+2Пк	
	Број функционалних јединица	број апартмана	62	
		број лежајева	65	
		пословни простор	10	
		посл. апартмани	/	
		ски оставе	/	
	Остварен број паркинг места	подземно	29 пм	фаза IV: укупно: 29 пм
		надземно	/	
Укупно ФАЗА IV:	БРГП (надземно)	7983,81 m ²		
	Бруто површина (укупно)	9321,74 m ²		

ФАЗА V (објект 5)	Намена објекта		хотел са подземном гаражом	
	Површина под објектом		1553,68 m ²	
	Спратност		По+П+Гал+2+2Пк	
	Број функционалних јединица	број апартмана	70	
		број лежајева	70	
		пословни простор	/	
		посл. апартмани	/	
		ски оставе	/	
	Остварен број паркинг места	подземно	12 пм	фаза V: укупно: 12 пм
		надземно	/	
Укупно ФАЗА V:	БРГП (надземно)	8875,27 m ²		
	Бруто површина (укупно)	10412,92 m ²		

УПОРЕДНИ ПРИКАЗ ПАРАМЕТАРА

	Измене плана детаљне регулације локалитета „Јарам” на Копаонику	Урбанистички пројекат (остварено на нивоу целог комплекса)
Површина комплекса „Етно Насеље” (Целини „ЕН”)	19971 m ²	19971 m² (к.п. бр. 6/5, 6/6 и 6/7 К.О. Брзеће)
Намена објекта	Целина „ЕН” туризам - смештајни капацитети	туризам - смештајни капацитети
Број објекта у оквиру комплекса	Дозвољена је изградња једног или више објекта на парцели који формирају јединствени урбанистички комплекс	5 објекта
Учешће комерцијалних делатности у планираним садржајима	min. 10% - max. 30% на нивоу целине	28,41%
Капацитет туристичког комплекса	Укупни планирани капацитет = 247 лежајева (235 је намењено смештају туриста, а 12 службеним лежајевима)	247 лежајева

	Измене плана детаљне регулације локалитета „Јарам” на Копаонику	Урбанистички пројекат (остварено на нивоу целог комплекса)
Индекс заузетости („З”)	30%	29,96%
Површина под објектима	мах. 5991,30 m ²	5983,40 m²
Површина сутеренске етаже	мах. 15% површине парцеле	10,64%
Површина подрумске етаже	мах. 80% површине парцеле	39,59%
Макс. спратност објеката	П+2+3Пк	објекат 1: По+Су+П+2+Пк
		објекат 2: Су+П+2+Пк
		објекат 3: По+П+Г+2+2Пк
		објекат 4: По+П+Г+2+2Пк
		објекат 5: По+П+Г+2+2Пк
Кров	коси кровови са нагибом 20-60°	коси кровови нагиб: 20° и 60°
Паркирање	потребан број паркинг места према нормативима за паркирање = 237 пм	остварено 244 пм - 150 пм у подз. гаражи, - 93 пм на отвореном (1 пм за аутобусе)
Мин. проценат озелењених површина на парцели	30%	6055,47 m² (30,32%)
БРГП туристичког комплекса укупно, надземно	Оријентациона укупна БРГП = 35948 m ²	31145,83 m²
Укупна бруто површина туристичког комплекса		41183,90 m²

12. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ МРЕЖУ

Прикључење планираних објеката туристичког комплекса на спољну мрежу биће реализовано на начин дефинисан Изменама Плана детаљне регулације локалитета „Јарам” на Копаонику у општини Брус („Службени лист општине Брус”, бр. 04/18), а у свему према условима и сагласностима ЈКП и осталих надлежних институција.

За потребе планираног туристичког комплекса, Инвеститор је изградио потребну инфраструктуру, тако да је предметна локација потпуно инфраструктурно опремљена (потврда о инфраструктурном опремању локације коју је издала Општина Брус, бр. 352-100/2018-II од 19.12.2018. год. приложена је у Документацији).

12.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА

Према Плану детаљне регулације, дуж свих саобраћајница предвиђена је дистрибутивна водоводна мрежа, минималне димензије Ø100 mm. Положај планиране водоводне мреже је у појасу регулације свих саобраћајница.

За потребе изградње предметног туристичког комплекса, Инвеститор је изградио примарни и секундарни водовод.

Како је за предметни туристички комплекс предвиђена фазна изградња, прикључење планираних објеката у оквиру комплекса на водоводну мрежу вршиће се по фазама, а према условима које одреди надлежно јавно комунално предузеће ЈКП „Расина - Брус”.

Планирани туристички комплекс ће бити опремљен свим потребним инсталацијама које ће бити прикључене на уличну водоводну цев, преко водомера у водомерном окну. Биће обезбеђене довољне количине воде и довољан притисак за санитарне и противпожарне потребе, сходно важећим прописима.

Водомер мора бити смештен у посебно изграђени шахт и испуњавати прописане стандарде, техничке нормативе, а поставља се на макс. 2,0 m од регулационе линије. Пошто се у комплексу налази више врста потрошача, треба предвидети посебне водомере за сваког потрошача посебно.

Противпожарне потребе решаваће се у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ”, бр. 30/91).

У оквиру техничке документације за предметни туристички комплекс пројектовати спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара, сходно потребама корисника, распореду објеката, саобраћајним и манипулативним површинама и уређењу слободних површина, којом ће се утврдити напајање, капацитет, проток и притисак вода у хидрантској мрежи.

У складу са прописима и потребом за минимално 2 сата гашења пожара, идејном решењем предвиђена су два резервоара за воду. Први резервоар од 144 m³ воде,

неопходан за нормално функционисање спољашње и унутрашње хидрантске мреже, смештен је у непосредној близини објекта бр. 1 (близу пута ради лакшег пуњења резервоара). Други резервоар од 72 m³ за нормално функционисање сприклер система у подземној гаражи, смештен је у непосредној близини објекта бр. 3.

Траса постојеће и планиране водоводне мреже, као и позиције резервоара за воду, приказани су на графичком прилогу бр. 04 „Синхрон план инсталација”.

12.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Планом детаљне регулације предвиђен је сепарациони систем канализација што подразумева потпуно одвојене међусобно независне системе за употребљене воде и атмосферске воде.

За потребе изградње предметног туристичког комплекса, Инвеститор је изградио канализациони колектор Јарам - Карамански поток, у укупној дужини од 2072 m. Колектор је изведен PVC цевима, DN 315 mm.

Како је за предметни туристички комплекс предвиђена фазна изградња, прикључење планираних објеката у оквиру комплекса на канализациону мрежу вршиће се по фазама. Пречнике канализационих прикључака, услове и начин прикључења на канализациону мрежу, треба дефинисати искључиво према условима надлежног комуналног предузећа - ЈКП „Расина - Брус”.

Објекти у склопу туристичког комплекса биће опремљени свим потребним инсталацијама, које ће бити прикључене на канализациону мрежу, сходно важећим прописима. Прикључке објеката извести преко граничног ревизионог окна. Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање.

Планом детаљне регулације је предвиђено да се атмосферске воде дуж саобраћајница, стаза и зелених површина сакупљају путем отворених канала и ригола до планираног пропусног цевовода испод пута Копаоник - Брзеће и одводе преко изливне грађе у околни терен и реципијент и локалне водотоке без стварања ерозије подлоге, водећи рачуна о прописаном квалитету воде која се испушта.

При одводњавању слободних површина и интерне саобраћајнице унутар комплекса, водити рачуна о квалитету вода које се прихватају канализационим системом.

Атмосферске воде са платоа и паркинга и других сличних површина где се појављују масноће и уља упустити у реципијент или зелену површину уз претходни механички третман кроз сепаратор и таложник уља и масти до квалитета прописаног Законом о водама („Сл. гласник РС”, бр. 30/2010).

Траса постојеће и планиране канализационе мреже (фекалне и кишне) приказана је на графичком прилогу бр. 04 „Синхрон план инсталација”.

12.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

За предметни туристички комплекс предвиђена је фазна изградња, стога ће се снабдевање електричном енергијом планираних објеката у оквиру комплекса вршити по фазама, а према условима надлежног предузећа.

Веза спољних прикључака 1kV са електричном инсталацијом у објекту изводи се у КПК на објекту.

Сви предвиђени радови на објектима електроенергетске инфраструктуре морају бити изведени у складу са важећим законима, техничким прописима и препорукама Дирекције за дистрибуцију електричне енергије ЕПС-а, као и условима „ЕПС Дистрибуција” д.о.о, огранак „Електродистрибуција Крушевац”.

Електроенергетске прикључке и начин мерења утрошка електричне енергије пројектовати и извести у складу са условима „ЕПС Дистрибуција” д.о.о, огранак „Електродистрибуција Крушевац”.

Траса постојећих и планираних електроенергетских водова приказана је на графичком прилогу бр. 04 „Синхрон план инсталација”.

12.4. ТК МРЕЖА

На подручју које је обухваћено Планом детаљне регулације у фиксној телефонији ТК услуге се остварују преко приступног уређаја мини ИПАН Јарам који је постављен у Пансионима Етно насеља „Јарам”. Телекомуникациона мрежа реализована је кабловима са бакарним проводницима. Мрежа је крутог облика, звездасте структуре. ТК мрежа је подземна од главног разделника до извода. На овом подручју постоји кабловска телекомуникациона канализација реализована пластичним и бетонским цевима које повезују кабловска ТК окна.

Према Плану детаљне регулације, потребе за ТК услугама могу се реализовати на више начина, а у зависности од потреба корисника. Приступна ТК мрежа може се реализовати бакарним или оптичким кабловима.

Приступна ТК мрежа са бакарним кабловима подразумева FTTN (Fiber To The Node) мрежну архитектуру у којој се IP приступни уређаји везују са централном концентрацијом коришћењем оптичких каблова док се за везу од централне концентрације до претплатника користе DSL каблови.

Оптичка приступна мрежа подразумева FTTN мрежну архитектуру, где се за везу од централне концентрације до претплатника користе оптички каблови.

Одлука о томе која ће се решења применити, донеће се на основу захтева инвеститора. Зависно од изабраних решења потребно је да се обезбеди просторија за смештај опреме у изграђеним објектима, или објекти на јавним површинама, што ће се одредити кроз даљу разраду.

За предметни туристички комплекс предвиђена је фазна изградња, стога ће се прикључење планираних објеката у оквиру комплекса вршити по фазама. Прикључке будућих објеката на ТК мрежу пројектовати и извести у свему према условима ЈП „Телеком Србија” а.д.

Подручје које је обухваћено Планом детаљне регулације покрива базна станица КОПАОНИК 2 - КС 44/КСУ 44.

Траса постојеће и планиране тк мреже приказана је на графичком прилогу бр. 04 „Синхрон план инсталација”.

12.5. ГАСОВОДНА МРЕЖА

Према Просторном плану подручја посебне намене разводног гасовода РГ 09-04/2 Александровац - Копаоник - Нови Пазар - Тутин са елементима детаљне регулације („Службени гласник РС”, бр. 71/18), предвиђена је траса гасовода у непосредној близини туристичког комплекса „Етно Насеље”.

Према графичком прилогу из Просторног плана (лист бр. 3, „Карта детаљне регулације објеката гасовода” која је приложена у документацији), предвиђено је да се главној мерно-регулационој станици „Копаоник” (ГМРС+БС+МРС „Копаоник”) приступа преко јужног дела туристичког комплекса („привремено решење прилазног пута”). Стога је, у циљу изградње разводног гасовода и објеката у функцији гасовода, утврђено право службености пролаза преко дела туристичког комплекса (кат. парцела бр. 6/6 К.О. Брзеће).

Траса планираног разводног гасовода РГ 09-04/2 и објекти у функцији гасовода (ГМРС+БС+МРС „Копаоник”) приказани су на графичком прилогу бр. 04 „Синхрон план инсталација”.

До изградње дистрибутивне гасоводне мреже и прикључења планираних објеката, потребе за топлотном енергијом решавати користећи индивидуалне изворе енергије.

13. УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛЕ И ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ

На предметној локацији која је обухваћена овим Урбанистичким пројектом нема постојеће вегетације. У питању је неплодно земљиште, некадашње позајмиште грађевинског материјала.

Планом детаљне регулације дата су следећа правила која се односе на партерно уређење парцеле и озелењавање:

- Посебну пажњу треба обратити на уређење слободних површина парцеле/дворишта - пешачки токови и платои за окупљање, каскадирање,

озелењавање терена..., а на начин да се уклопи у постојећу изражену денивелацију терена.

- У поплочању и избору мобилијара користити традиционалне-природне материјале, камен, дрво и калдрму, у сивкастим тоновима, уз минимално учешће металних и бетонских елемената.
- У озелењавању простора користити аутохтоне принципе што подразумева избор локалних, аутохтоних врста стабала и ниског зеленила и њихово пејзажно планирање на начин да се уклопе у затечено природно окружење.
- Обавезно озеленети површинске паркинге и просторе изнад подземних гаража.
- Минималан % озелењених површина на парцели у оквиру ове целине је 30%, а у које се урачунавају незастрте зелене површине (у директном контакту са тлом) као и озелењени кровови подземних етажа.

Према идејном архитектонском решењу, слободне површине које заузимају 13987,60 m² (70,04%) су намењене делом за озелењавање, делом за поплочање (пешачки токови), а делом су намењене за саобраћајне и манипулативне површине.

Укупно озелењених површина у планираном туристичком комплексу је 6055,47 m² (30,32%).

14. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Према условима Завода за заштиту споменика културе Краљево (услови бр. 812/3 од 04.07.2017.) који су прибављени за потребе израде Измене Плана детаљне регулације локалитета „Јарам” на Копаонику у општини Брус („Службени лист општине Брус”, бр. 04/18), у границама Плана није утврђено постојање непокретних културних добара нити евидентираних добара која уживају заштиту на основу Закона о културним добрима („Сл. гласник РС”, бр. 71/94, 52/11, 99/11).

На подручју Копаоника постоје бројни локалитети са археолошким садржајем који су од значаја за службу заштите, а који сведоче о насељавању овог простора од праисторијског до турског периода. Посебно су важни они који се односе на архометалургију, односно на старе рударске радове будући да је Копаоник у античком добу припадао римској провинцији Горњој Мезији, односно Дарданији која је рудом снабдевала римску империју. На Копаонику је откривено преко 250 топионица и преко 12000 различитих радова као што су окна, поткопи, шљакишта и пинге.

На овакве остатке може се наићи при изградњи нових објеката, па су у циљу њиховог очувања прописане следеће мере техничке заштите:

- Инвеститор се обавезује да 15 дана пре почетка радова обавести надлежни Завод о почетку радова, како би се обезбедио надзор над радовима.
- Уколико се током радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова, односно Инвеститор, дужан је да одмах обавести надлежни Завод.

- Извођач/Инвеститор дужан је да предузме мере техничке заштите како налаз не би био унишен или оштећен.
- Забрањено је неовлашћено прикупљање археолошког материјала.
- Трошкове истраживања, заштите, чувања, публиковања и излагања добра које ужива претходну заштиту, све до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите, сноси Инвеститор.

Инвеститор је дужан да на пројектну документацију прибави мишљење надлежног Завода за заштиту споменика Краљево.

15. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У циљу заштите и унапређења животне средине, током пројектовања и изградње планираног туристичког комплекса потребно је придржавати се следећих мера које су дате Планом детаљне регулације:

- Инфраструктурно опремање мора бити потпуно, по највишим еколошким стандардима и у складу са условима надлежних комуналних предузећа.
- Забрањена је 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 (викенд и породичних кућа за одмор). Такође, забрањено је образовање депонија и других објеката за управљање отпадом.
- Грађевински отпад настао реализацијом радова евакуисати са локације и ван подручја Националног парка, и одложити на депонију на законом прописан начин. Забрањена је употреба грађевинског отпада и шута као испуне приликом извођења радова.
- Хумусни слој земљишта уклоњен приликом градње сачувати на локацији, и искористити за санацију површина деградираних током радова и озелењавање површина у простору предвиђеном за градњу.
- Приликом формирања нових зелених површина, засада, дрвореда, заштитног и декоративног зеленила, користити аутохтоне врсте. Избежавати употребу алергених врста. Забрањена је употреба инвазивних врста. У циљу заштите ендемореликтне врсте дневног лептира *Colias caucasiaca*, Straudinger, 1871, размотрити могућност садње биљке *Chamaecystis tommasinii* (Vis.) Rothm. (fam. Fabaceae), балканског ендемита, на одговарајућим површинама.
- Све објекте и садржаје градити тако да се не мења ортографија терена и не угрозе визуелне карактеристике простора. Предност дати решењима која негују етнографско - фолклорно наслеђе.
- На читавом простору организовати систем сакупљања и одношења смећа. Пројектовати наменске просторије за контејнере за комунални отпад у, или при, планираним објектима којима се може приступити возилом за одношење

смећа. Обезбедити довољан број судова за смеће на свим површинама и трасама кретања, и њихово редовно пражњење. Локације судова одабрати тако да не угрозе визуелне карактеристике простора, уз заклањање зеленилом где услови дозволе. Контејнери и судови за отпад се морају аутоматски затварати, и тиме смањити привлачење нежељених синантропних врста (врање, пси и мачке без власника, пацови итд).

- Приликом дезинсекције, дезинфекције и дератизације примењивати искључиво средства и решења која неће угрозити дивље, аутохтоне врсте и ланац исхране.
- Примарну сепарацију и рециклажу отпада прилагодити постојећим решењима и могућностима у општини Брус и Националном парку „Копаоник”.
- За грејање објеката дати предност решењима без локалне емисије полутаната (електрична, соларна, геотермална енергија). Од фосилних горива, дозвољена је једино употреба гаса. Алтернативно, за појединачне објекте, дозвољена је употреба искључиво дрвета као чврстог горива. Соларне колекторе и фотоволтажне плоче поставити на начин који неће угрозити визуелне карактеристике простора.
- Предвиђеним радовима није дозвољено угрожавање постојећих подземних хидрографских веза, као ни квалитативних карактеристика подземних вода.
- Канализациони систем се реализује као сепарациони и сви објекти биће прикључени на атмосферске колекторе и колекторе употребљених вода (фекалне отпадне воде). Забрањује се употреба септичких јама и директно испуштање употребљених вода у животну средину.
- Све саобраћајнице, паркинзи и платои морају бити водонепропусни, а воде са ових површина се обавезно морају прикупљати и третирати на прикључку сливних површина (сепаратори уља масти и течних горива) пре упуштања у атмосферску канализацију. Пре упуштања у канализацију обавезна је контрола њиховог квалитета.
- Атмосферске воде са условно чистих површина (кровови, надстрешнице, пешачке стазе и сл.) могу се испуштати без претходног пречишћавања у околне зелене површине или у атмосферску канализацију. Препоручује се употреба атмосферске воде са условно чистих површина као техничке воде за наводњавање, испирање тоалета и сличне намене.
- Трафо станице за снабдевање електричном енергијом морају по типу бити суве (то јест, не смеју бити пуњене уљем).
- Ограничити буку коју емитују машине, опрема и уређаји, као и угоститељски објекти:
 - уградњом машина, опреме и уређаја које не емитују буку изнад дозвољених граница;
 - изворе буке изоловати или инсталирати у затвореном простору;
 - све активности које емитују буку ограничити на период дана.

- Није дозвољено постављање самостојећих рекламних табли (билборда). Рекламни панои на зидовима, фасадама, заштитним оградама и другим површинама морају бити уклопљени у визуелни идентитет простора. Осветљење рекламних паноа не сме по интензитету превазилазити декоративну расвету. Нису дозвољене светлеће (неонске, ЛЕД или друге) рекламе, фирме и панои са наглим и интензивним променама боје и интензитета светлости.
- Јавну расвету, фасадно и декоративно осветљење пројектовати тако да умањи светлосно загађење, уз обезбеђивање довољног интензитета светлости за неометано и безбедно кретање пешака и возила, и очување јавне безбедности. Није дозвољена употреба ласера и других средстава која угрожавају визуру ноћног неба.
- Пре почетка било каквих радова прибавити податке о тачном положају постојећих инфраструктурних објеката (подземни електрични високонапонски каблови, цевоводи водовода и канализације и сл.) како не би дошло до оштећења истих.
- Извођачи радова дужни су да ангажују исправну механизацију у поступку припреме терена и извођења радова.
- Уколико при извођењу радова дође до удеса на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља, мазива или горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине. Извођач је у обавези да пре почетка радова установи процедуре и обучи запослене, а током радова на локацији обезбеди довољне количине средстава за третирање изливеног горива, уља или мазива.
- Било какво претакање горива, током извођења радова и употребе објеката, мора се вршити на водонепропусној површини опремљеној одводом са сепаратором масти, уз поштовање прописа и процедура заштите од пожара.
- Носилац пројекта је дужан да обезбеди ефикасан мониторинг животне средине, уз могућност брзе интервенције у случају акцидентних ситуација.
- Неискоришћени геолошки, грађевински и остали материјал настао приликом радова мора се трајно депоновати ван простора Националног парка, уз сагласност надлежне комуналне службе.
- Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се може претпоставити да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природе, извођач радова дужан је да без одлагања обавести Министарство заштите животне средине, и предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

16. ПОСТУПАЊЕ У СЛУЧАЈУ ПОЈАВЕ НЕОЧЕКИВАНИХ НЕГАТИВНИХ УТИЦАЈА

На простору обухваћеном Изменама Плана детаљне регулације локалитета „Јарам” на Копаонику у општини Брус („Службени лист општине Брус”, бр. 04/18) не очекују се значајнији негативни утицаји у нормалним ситуацијама. Појава негативних утицаја на непосредно окружење може настати само у екстремним случајевима, али је вероватноћа појаве ових ситуација веома мала.

Као екстремне случајеви разматрани су:

- земљотрес максималног интензитета за предметно подручје,
- пожар у туристичким објектима већег капацитета.

Важна је вероватноћа настанка непредвиђеног догађаја, што одређује ниво неопходних превентивних мера, посебно грађевинско-техничких и организационих.

У случају земљотреса максималног интензитета за ово подручје, може доћи до оштећења објеката који су неадекватно изграђени, како супраструктуре тако и инфраструктуре, које може изазвати озбиљније угрожавање животне средине, али локалног карактера.

Уколико не дође до клизања терена не треба очекивати озбиљније оштећење нових објеката у земљотресу, с обзиром да се при пројектовању и градњи обавезно морају предвидети и предузети мере које су у складу са степеном сеизмичности терена.

Мере заштите од пожара се посебно пажљиво и детаљно планирају, а при уређењу простора је потребно водити рачуна о могућности приступа ватрогасних екипа, тј. постојању и одржавању противпожарних путева, као и обезбеђењу довољних количина воде, спољној и унутрашњој хидрантској мрежи, врсти и распореду приручних и стабилних апарата и система за гашење пожара, начину сигнализације и обавештавања у случају пожара, личним заштитним средствима и слично.

Неповољни могу бити: оштећење и кидање електричних водова под напоном због могућности настанка пожара, оштећење магистралних водова водоводне мреже које може довести до плављења подземних нивоа објеката, као и канализационе мреже, због изливања загађених санитарних отпадних вода и загађивања земљишта и подземних вода.

Хитне интервенције на гашењу пожара и прекиду цурења воде уз санацију оштећених објеката инфраструктуре и деконтаминацију загађеног простора су главне мере које би требало предузети, како би неповољни ефекти били ограниченог домета и не би изазвали веће материјалне штете и угрозили животну средину. Наравно, подразумева се заустављање интерног саобраћаја и евакуација свих присутних из угрожене зоне, као и медицинско збрињавање евентуално повређених.

Јасно је да се природне катастрофе не могу предвидети, али се пројектују превентивне мере на основу могућих неповољних сценарија, при чему треба имати у виду да се објекти пројектују и граде поштујући следеће:

- сеизмичност тла
- стабилност тла
- геотехничке карактеристике тла
- меродавне падавине вишедеценијског повратног периода
- услове противпожарне заштите

Због постојања могућности настанака наведених, и других неочекиваних негативних догађаја, мере превенције настанка и санације последица морају пажљиво анализирати и реализовати у свим фазама планирања и изградње објекта.

(поглавље „Поступање у случају појаве неочекиваних негативних утицаја” преузето је из **Стратешке процене утицаја на животну средину Измене плана детаљне регулације локалитета „Јарам” на Копаонику у општини Брус**).

*

Кроз пројектну документацију ће ове околности и наведени негативни утицаји бити узети у обзир, у складу са важећим правилницима.

17. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

Локација обухваћена овим Урбанистичким пројектом налази се у оквиру Националног парка „Копаоник”, па је у складу са Законом о управљању отпадом („Сл. гласник РС”, бр. 36/09) и Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Сл. гласник РС”, бр. 36/09), обавезна примена организованог система прикупљања, транспорта и одлагања комуналног отпада и амбалажног отпада, обезбеђењем канти (контејнера) за примарну селекцију и даљу рециклажу.

Примарно сакупљање отпада врши се у посебно одређеним просторима за смештај планираних контејнера. Идејним решењем предвиђени су овакви простори за сваки од објекта (односно фаза реализације), у виду посебно обликованих боксова које је потребно адекватно оградити и естетски обрадити, у циљу очувања амбијента.

Канте за отпатке постављају се и на свим местима где се окупља већи број посетилаца.

Свим локацијама судова за смеће биће обезбеђен директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике чистоће.

На простору Националног парка Копаоник отпад се не сме привремено нити трајно одлагати, већ се након прикупљања мора транспортовати и одлагати на планирану регионалну депонију, изван Националног парка.

18. ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА

При пројектовању предметног туристичког комплекса примењена су решења која омогућавају особама са инвалидитетом и особама смањене покретљивости неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје комплекса, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и присуп особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, бр. 22/2015).

19. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Инжењерско-геолошка истраживања терена урађена су за потребе израде Измене Плана детаљне регулације локалитета „Јарам” на Копаонику у општини Брус („Службени лист општине Брус”, бр. 04/18). Геотехнички елаборат је израдило предузеће за геотехнику и инжењеринг „ЦЕНТАР М - ГЕОТЕХНИКА” д.о.о. из Београда.

На простору Плана детаљне регулације, издвојена су три инжењерскогеолошка рејона: рејон „А”, рејон „В” (и у оквиру њега три микрорејона „В₁”, „В₂” и „В₃”) и рејон „С”.

Простор који је обухваћен предметним Урбанистичким пројектом припада инжењерскогеолошком рејону „В”, односно микрорејонима „В₁” (горњи плато) и „В₃” (доњи плато).

Након анализе инжењерскогеолошких и хидрогеолошких карактеристика, рејон „В” је оцењен као повољан за градњу.

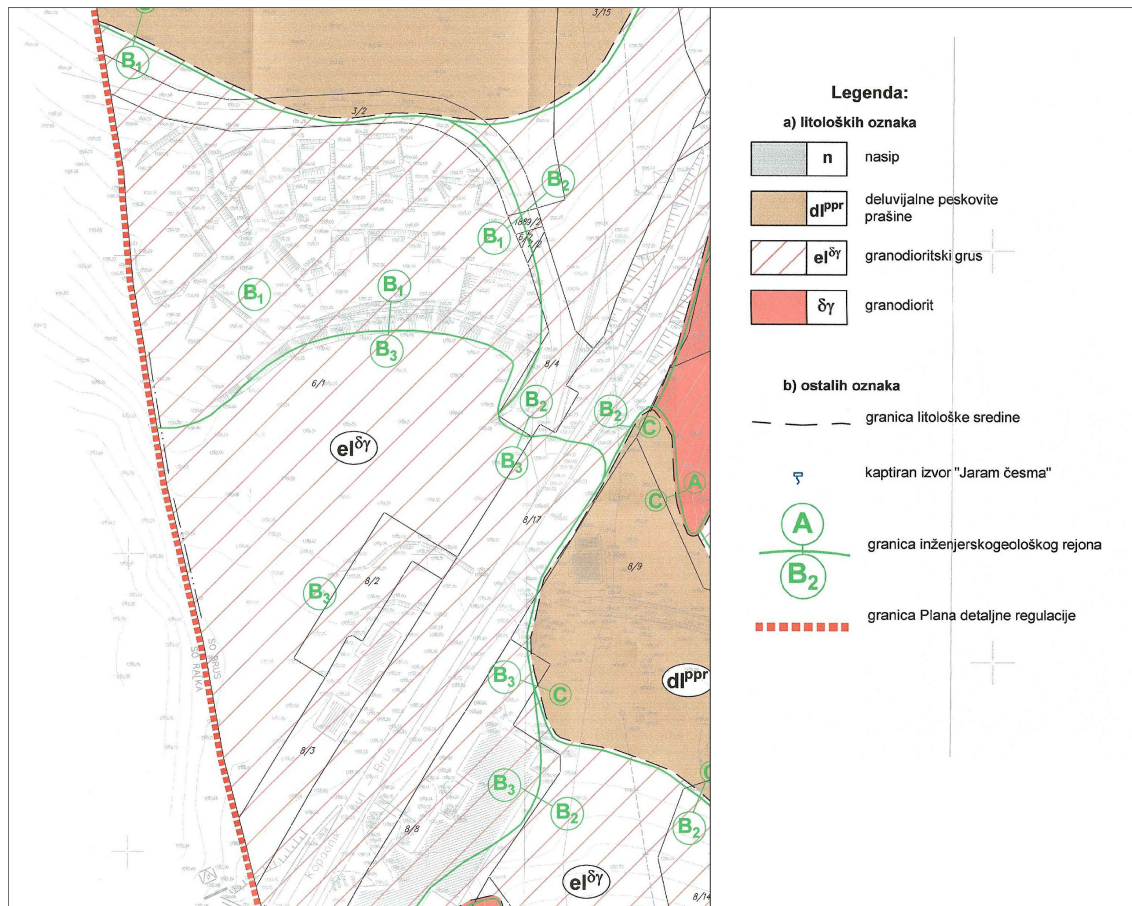
Микрорејон „В₁” - Део падине непосредно испод пута за Гобељу. Представља остатак некадашњег позајмишта грађевинског материјала. Површина терена је са честим променама нагиба, девастирана ископом изведеним приликом експлоатације гранодиоритског груса. У саставу терена до дубине око 3,0-4,0 m појављује се гранодиоритски грус ($e\delta^v$), а на дубини преко 3,0-4,0 m залежу блоковски издељени гранодиорити (δv). По хидрогеолошкој функцији гранодиоритски грус представља хидрогеолошки колектор спроводник (зона интензивног распадања), односно хидрогеолошки изолатор (на контакту са подински алтерисаним гранодиоритом). У погледу механичких својстава то је погодна средина за израду ископа и фундирање објеката. Вредности физичко-механичких параметара средине су: запреминска тежина $\gamma=19,7-20,3 \text{ kN/m}^3$; угао унутрашњег трења $\varphi=27-30^\circ$; кохезија $c=20-25 \text{ kN/m}^2$; модул стишљивости $M_{S100-200}=30000-50000 \text{ kN/m}^2$.

По површини терена није регистрована појава забарених делова. Терен је сув, водооцедан, у природним условима потпуно стабилан. Да би се простор у оквиру рејона „В₁” користио за градњу, потребно је претходно извршити његово

нивелационо уређење. То подразумева уклањање преосталог депонованог материјала из ископа и равнање површине. У оквиру овог рејона фундирање објеката (након нивелационог уређења) могуће је без примене додатних мера у циљу побољшања носивости темељног тла. У односу на деформабилне карактеристике средина је третирана као слабо стишљива. Према GN 200 гранодиоритски грус припада IV категорији. Обзиром на херероген састав (појаву крупних блокова слабије алтерисаног гранодиорита у маси груса), поједине зоне у оквиру ове средине припадају и V категорији. Физичко-механичке карактеристике груса омогућавају израду ископа са нагибом шкарпе 45-60°. У отвореним ископима и засецима гранодиоритски грус је осетљив на дејство атмосферилија. Сем тога осетљив је и на деловање ерозије, пре свега површинског спирања. Површне изложене деловању атмосферских утицаја потребно је заштитити (ублажавањем нагиба, покривањем слојем заштитног зеленила, на стрмим деловима геотекстилом, торкретом и сл.

Микрорејон „Вз” - део терена непосредно уз магистрални пут, представља вештачки формиран плато са котама површине у распону од 1788,2 mпв до 1789,8 mпв. Плато је настао приликом експлоатације гранодиоритског груса. У саставу терена до дубине око 0,5 до 1,5 m појављује се гранодиоритски грус ($eI^{\delta v}$). На дубини преко 0,5-1,5 m залеже блоковски издељен гранодиорит (δv).

Терен сув, водооцедан, стабилан, врло повољан за градњу. Фундирање објеката не захтева предузимање обимнијих припремних земљаних радова. Механичке карактеристике груса омогућавају примену тзв. плитког фундирања. Уколико се изводе објекти са подрумском етажом постоји могућност да се у њиховом габариту појаве материјали различитих механичких карактеристика (грусифицирана стенска маса и компактније партије гранодиорита). У том случају могућа је појава тзв. сувишног ископа, па се сходно томе препоручује фундирање на темељној плочи. Објекте без подрумских етажа фундирати на темељним тракама. У зависности од дубине фундирања и димензија темељних трака носивост тла је $Qa \geq 150 \text{ kN/m}^2$. Због благог нагиба површине, самим тим успореног оцеђивања терена, у периодима интензивног атмосферског пражњења присутна је појава тла повећане влажности. У контактної зони гранодиоритског груса матичне стене могуће је присуство процедурне воде, настале услед инфилтрације атмосферског талога воде у подлогу. Сходно томе, препорука је да се све подрумске етаже и укупани делови објекта изводе са хидроизолационом заштитом.



Извод из геотехничког елабората, инжењерскогеолошка карта терена

20. ПРАВИЛА ЗА ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА

У циљу прилагођавања просторног решења потребама заштите од елементарних и других већих непогода планирана изградња мора бити реализована уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења у складу са законском регулативом из те области.

Мере заштите од земљотреса:

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ”, бр. 52/90); Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно израђеним подацима микросеизмичке реонизације;
- Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ”, бр. 39/64);

Мере заштите од пожара:

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/09) и Законом о изменама и допунама Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 20/2015);
- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. гласник СРС”, бр. 54/15);
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ”, бр. 8/95);
- Предвидети хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС”, бр. 3/2018);
- Објекти морају бити реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ”, бр. 53/88, 54/88 и 28/95), као и Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ”, бр. 11/96);
- Реализовати гаражу за путничке аутомобиле у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ” бр. 31/2005);
- Објекти морају бити реализован у складу са Правилником о безбедности лифтова („Службени гласник РС”, бр. 15/2017 и 21/2020);
- Објекат мора бити реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета („Службени лист СФРЈ”, бр. 16/86, 28/89 и 22/92 и „Сл. лист СРЈ”, бр. 47/95 и 14/96);
- Уколико се предвиђа изградња електроенергетских објекта и постројења исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Сл. лист СФРЈ”, бр. 74/90), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Сл. лист СФРЈ”, бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Сл. лист СФРЈ”, бр. 37/95).

У погледу мера заштите од пожара у реализацији планиране изградње придржавати се и:

- Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објекта и објекта јавне намене („Сл. гласник РС”, бр. 22/2019);
- Правилника о техничким нормативима за заштиту угоститељских објекта од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 20/2019);

- Правилника о техничким нормативима за стабилну инсталацију за дојаву пожара („Сл. лист СФРЈ”, бр. 87/93);
- Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Сл. лист СФРЈ”, бр. 24/87);
- Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ”, бр. 10/90 и 52/90);
- Правилника о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда („Сл. гласник РС”, бр. 59/16, 36/17 и 6/19);

21. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Унапређење енергетске ефикасности у зградарству подразумева континуиран и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту. Као последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилна горива) и коришћење обновљивих извора енергије, имамо смањење емисије штетних гасова што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју земље.

Планом детаљне регулације дате су следеће мере енергетске ефикасности које је потребно применити при пројектовању и изградњи планираних објеката:

- у обликовању избегавати велику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије велики;
- оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
- зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу;
- груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу;
- пројектовати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
- користити обновљиве изворе енергије - нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.

22. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

- Овај Урбанистички пројекат је **основ за издавање Локацијских услова**, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21).

- Према Изменама Плана детаљне регулације локалитета „Јарам” на Копаонику у општини Брус („Службени лист општине Брус”, бр. 04/18) **дозвољена је фазна реализација комплекса.**

Предвиђено је да се комплекс „Етно Насеље” реализује у **5 фаза**:

▪ ФАЗА I:	- Објекат бр. 1 са спољним паркинзима (паркинг места на отвореном уз општински пут „С1” у североисточном делу комплекса) и приступом
▪ ФАЗА II:	- Објекат бр. 2 - Интерна саобраћајница унутар комплекса која је уједно и у функцији противпожарног пута - Паркинг места на отвореном дуж интерне саобраћајнице - Партерно уређење горњег платоа - Паркинг места на отвореном у јужном делу комплекса (доњи плато)
▪ ФАЗА III:	- Објекат бр. 3 са подземном гаражом - Улаз у гаражу у јужном делу комплекса; улаз у гаражу са источне стране комплекса, са општинског пута „С1” - Евакуациони излази
▪ ФАЗА IV:	- Објекат бр. 4 са припадајућом подземном гаражом - Партерно уређење доњег платоа
▪ ФАЗА V:	- Објекат бр. 5 са припадајућом подземном гаражом

Свака фаза представља функционалну целину у смислу задовољавања потреба за паркирањем и инфраструктуром.

- Потребно је формирати грађевинску парцелу**, односно извршити спајање катастарских парцела бр. 6/5, 6/6 и 6/7 К.О. Брзеће, **израдом Пројекта препарцелације.**

Успостављање права службености пролаза кроз комплекс

„Успостављање права службености је у складу са Решењем Владе Републике Србије 05 број 465-11919/2019 од 28.11.2019. године („Сл. гласник РС” бр. 86/2019 од 06.12.2019. године) у коме се јасно каже да се успоставља „... и непотпуна експропријација непокретности установљавањем права службености пролаза

гасовода сагласно Уредби о утврђивању Просторног плана подручја посебне намене разводног гасовода РГ 09-04/2 Александровац - Брус - Рашка - Нови Пазар - Тутин са елементима регулације („Сл. гласник РС”, бр. 71/18).

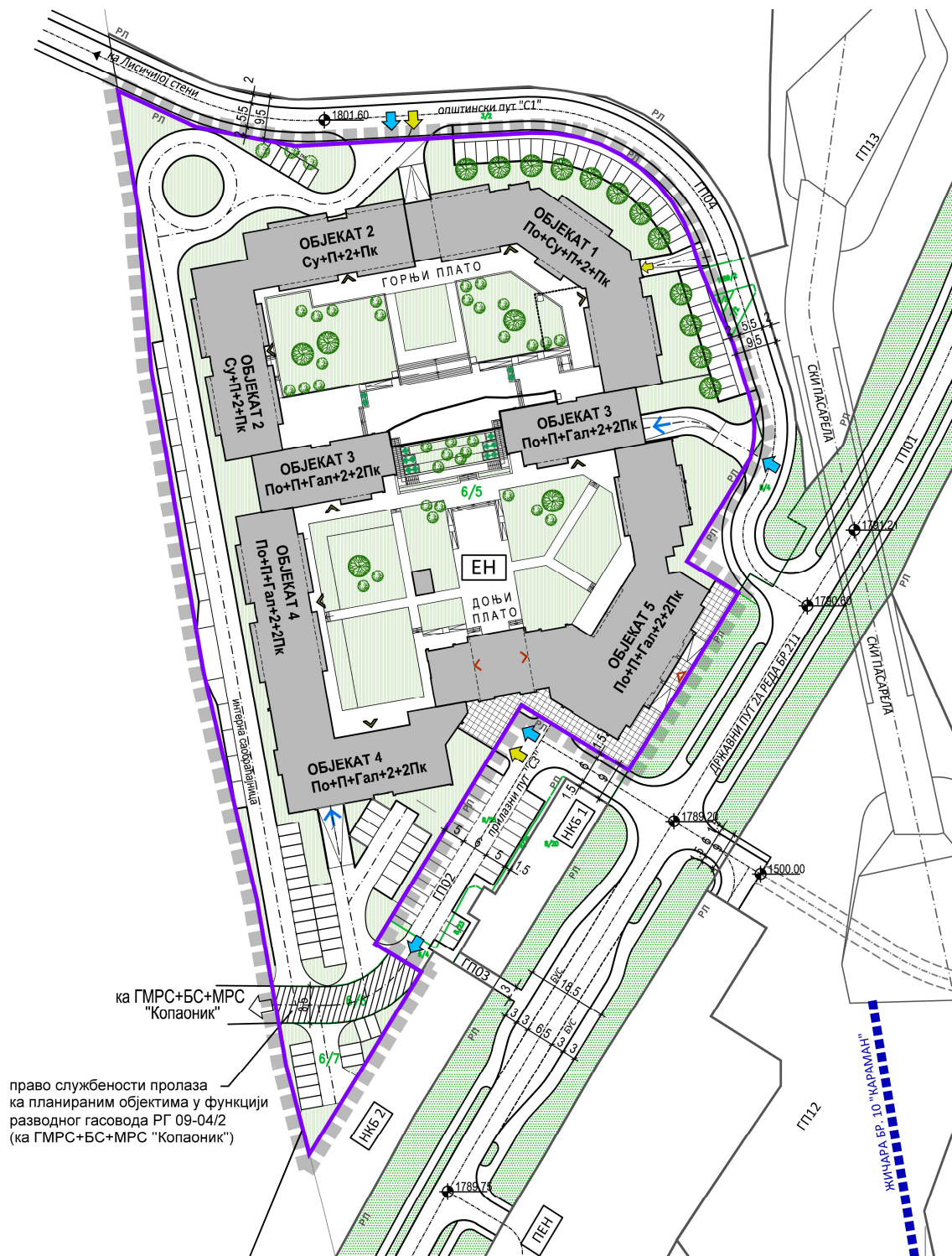
Прецизније, у графичком прилогу „Карте регулације 500 - Карта детаљне регулације објекта гасовода - Лист бр. 3”, која је саставни део Просторног плана подручја посебне намене разводног гасовода РГ 09-04/2 Александровац - Копаоник - Нови Пазар - Тутин са елементима детаљне регулације („Сл. гласник РС”, бр. 71/2018), за претходну к.п. бр. 6/3 К.О. Брзеће која је по фактичком стању састављена од к.п. бр. 6/5, 6/6 и 6/7 К.О. Брзеће се јасно наводи да предметни појас пута представља „привремено решење прилазног пута”, а не трајни приступни пут. У документу Информација о локацији коју је издала Република Србија, Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број ROP-MSGI-1672-LOCH-2/2019 од 20.05.2019. године је написано: „издвајање површина јавне намене спроводи се искључиво за потребе формирања грађевинских парцела објекта гасовода и изградњу трајних приступних путева” што није случај на к.п. бр. 6/3 КО Брзеће.

Додатно, у документу Информација о локацији коју је издала Република Србија, Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број ROP-MSGI-1672-LOCH-2/2019 од 20.05.2019. године, у делу „Спровођење” дефинисано је да ППППН разводног гасовода РГ 09-04/29-4/2 Александровац - Копаоник - Нови Пазар - Тутин са елементима детаљне регулације („Сл. гласник РС”, бр. 71/2018) представља основ и за „непотпуну експропријацију непокретности установљењем привремене или трајне службености”. У наставку овог текста дефинисано је да непотпуну експропријацијом, „по Закону о експропријацији („Сл. гласник РС”, бр. 53/95, „Службени лист СРЈ”, бр. 16/01-СУС и „Сл. гласник РС”, бр. 20/09, 55/13 УС и 106/16 - аутентично тумачење) није прописана обавеза формирања посебне грађевинске парцеле” и да се „непотпуну експропријацијом не мења власништво над обухваћеним непокретностима”, тако да површину тренутне к.п. бр. 6/6 К.О. Брзеће Инвеститор може уврстити у површину грађевинске парцеле и исту може користити за формирање туристичког комплекса, у складу са смерницама ПДР-а и овог Урбанистичког пројекта, а отворене површине и паркирања везати за планирану интерну саобраћајницу унутар комплекса, а која ће се и користити за приступ гасној мерно-регулационој станици, у складу са смерницама из овог Урбанистичког пројекта.

одговорни урбаниста



Вук Ђуровић, дипл. инж. арх.
бр. лиценце 200 0312 03



Предлог за препарцелацију кат. рарцела бр. 6/5, 6/6 и 6/7 К.О. Брзеће
и формирање јединствене грађевинске парцеле туристичког комплекса

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ