


УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА АДАПТАЦИЈУ И ДОГРАДЊУ
ХОТЕЛА „IN” - ЗЛАТАР
(к.п. бр. 280/21 К.О. Брдо, Нова Варош)



Центар за планирање урбаног развоја - ЦЕП
фебруар 2025.

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА АДАПТАЦИЈУ И ДОГРАДЊУ
ХОТЕЛА „IN” - ЗЛАТАР
(к.п. бр. 280/21 К.О. Брдо, Нова Варош)**


НАРУЧИЛАЦ: „НОМАТУ” д.о.о. Нова Варош, Златарска 19

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:  „Центар за планирање урбаног развоја, ЦЕП” д.о.о.

ДИРЕКТОР: 

Београд, фебруар 2025.

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Повод за израду Урбанистичког пројекта	1
2. Правни и плански основ	1
3. Обухват Урбанистичког пројекта и опис постојећег стања	2
4. Сечене урбанистичке обавезе	
* Извод из Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош и Измена и допуна Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош	3
- Правила грађења за типичну целину ТЦ 6	6
- Правила грађења за типичну целину ТЦ 3	9
5. Концепција уређења простора и намена објекта	11
6. Регулација и нивелација	12
7. Технички опис објекта	14
8. Саобраћајно решење	16
9. Нумерички показатељи за грађевинску парцелу (к.п. бр. 280/21 К.О. Брдо) ..	17
10. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу	
10.1. Водоводна и канализациона мрежа	19
10.2. Електроенергетска мрежа	19
10.3. ТК мрежа	19
10.4. Грејање	20
11. Уређење слободних и зелених површина	20
12. Евакуација отпада	20
13. Заштита природних добара и вредности	20
14. Заштита културних добара	21
15. Инжењерско-геолошке карактеристике локације	21
16. Мере заштите од пожара и земљотреса	23
17. Смернице за спровођење	24

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

01 Обухват Урбанистичког пројекта - постојеће стање (ортофото)	
02 Катастарско-топографски план са обухватом Урбанистичког пројекта	1:250
03 Регулационо-нивелационо решење са основом подрума (ситуација 1)	1:200
04 Регулационо-нивелационо решење са основом приземља (ситуација 2)	1:200
05 Регулационо-нивелационо решење са основом крова (ситуација 3)	1:200

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Извод из Измена и допуна Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош

- План намене површина

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Катастарско-топографски план
- Копија плана парцела
- Копија плана водова
- Информација о локацији
- Допис_МУП Сектор за ванредне ситуације

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, 52/2021 и 62/2003) 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 адаптацију и доградњу хотела „IN”-Златар (к.п. бр. 280/21 К.О. Брдо, Нова Варош, 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, 52/2021 и 62/2003).

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, 52/2021 и 62/2003).

Београд, јануар 2025. год.

Директор ЦЕП-а:




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: 02-12/2024-24653
Београд, 15.10.2024. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је 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 30.10.2025. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

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, 52/2021 и 62/2023) 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 је:

Урбанистички пројекат за адаптацију и доградњу хотела „IN”-Златар (к.п. бр. 280/21 К.О. Брдо, Нова Варош

урађен у складу са Законом 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, 52/2021 и 62/2023), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/2019), Планом генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош („Службени лист општине Нова Варош”, бр. 11/2013) и Изменама и допунама Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош („Службени лист општине Нова Варош”, бр. 2/2016, 6/2018, 22/2019, 4-3/2023 и 4/2024).

Одговорни урбаниста:



Вук Ђуровић, дипл.инж.арх.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПОВОД ЗА ИЗРАДУ 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, 52/21 и 62/23), „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 Урбанистичког пројекта је иницијатива инвеститора („НОМАТУ” д.о.о., Ул. Златарска 19, Нова Варош) за доградњу постојећег хотела „IN”-Златар и адаптацију дела објекта. Основни циљ је проширење угоститељског капацитета и повећање броја смештајних јединица, као и повећање функционалног и естетског комфора садржаја хотела.

Предметна локација (катастарска парцела бр. 280/21 К.О. Брдо) обухваћена је **Планом генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош** („Службени лист општине Нова Варош”, бр. 11/2013) и **Изменама и допунама Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош** („Службени лист општине Нова Варош”, бр. 2/2016, 6/2018, 22/2019, 4-3/2023 и 4/2024) и налази се у **Зони 2 - Златар**. Већи део кат. парцеле се налази у оквиру **ТЦ 6 - „Комерцијалне делатности - туристички садржаји - хотели високе категорије - зона Златар”**, док се мањи, источни део парцеле, налази у оквиру **ТЦ 3 - „Породично становање - куће за одмор”**.

Према Изменама и допунама Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош („Службени лист општине Нова Варош”, бр. 2/2016, 6/2018, 22/2019, 4-3/2023 и 4/2024), графички прилог бр. 9 „Карта спровођења”, за део предметне кат. парцеле у оквиру ТЦ 6 **предвиђена је даља разрада урбанистичким пројектом** како би се функционално повезале планиране намене и садржаји, док је за део парцеле у оквиру ТЦ 3 **предвиђено директно спровођење** на основу правила уређења и правила грађења датих у Плану.

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, 52/2021 и 62/2023);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/19);

Плански основ:

- План генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош („Службени лист општине Нова Варош”, бр. 11/2013);
- Измене и допуне Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош („Службени лист општине Нова Варош”, бр. 2/2016, 6/2018, 22/2019, 4-3/2023 и 4/2024);

3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Предметна локација се налази у општини Нова Варош, у центру туристичке зоне Златара (Бабића Брдо), уз трасу државног пута IБ реда бр. 29. Урбанистичким пројектом обухваћена је цела катастарска парцела бр. 280/21 К.О. Брдо, на којој се налази постојећи објект хотела „IN”-Златар, за који се планира адаптација и доградња. Према категоризацији, хотел „IN”-Златар је хотел за 3 звезде и располаже са 25 смештајних јединица.

Главни колски приступ предметној локацији остварује се са северозапада, са државног пута IБ реда бр. 29 Нова Варош-Аљиновићи.

Терен је у паду од запада ка истоку, са шарпом у источном делу парцеле. Коте природног терена у обухвату Урбанистичког пројекта крећу се између 1175.00 mпv и 1186.96 mпv. На простору у обухвату Урбанистичког пројекта нема заштићених природних добара, као ни непокретних културних добара.

Површина у оквиру границе Урбанистичког пројекта износи 1650 m². Граница Урбанистичког пројекта приказана је на свим графичким прилозима.



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

*

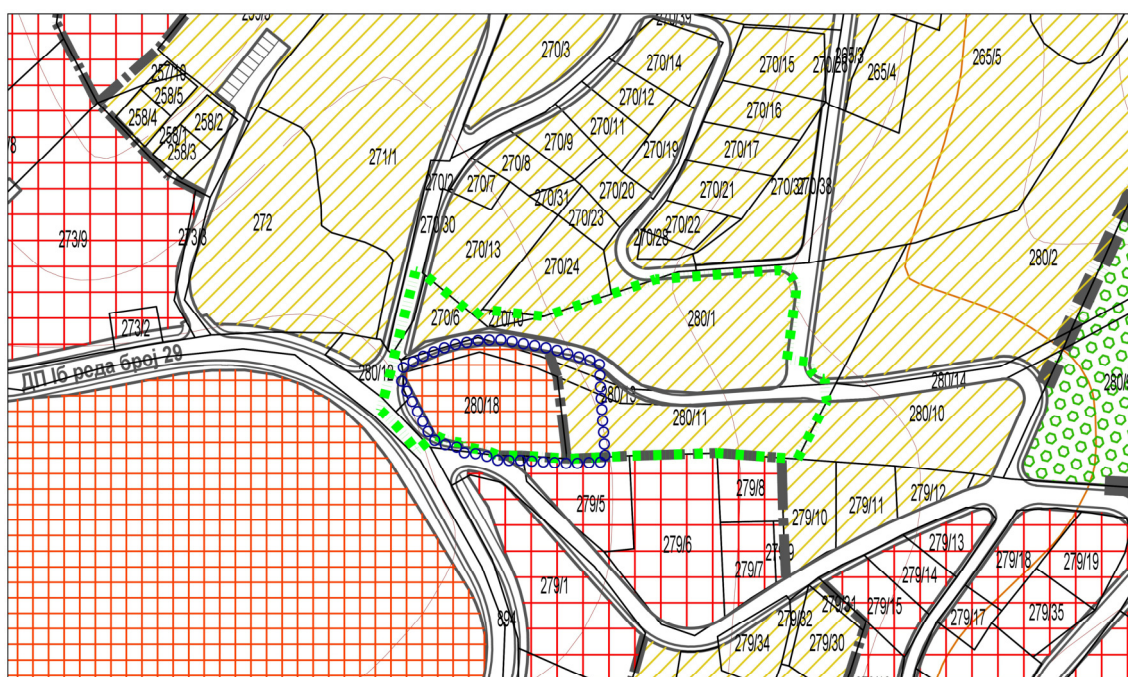
Зона Бабића брда је простор који карактерише висок ниво квалитета животне средине. Према подацима из Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош, рељеф у ближој околини Нове Вароши, па и на подручју целе Општине, заједно са повољном климом и шумском вегетацијом, има значајну потенцијалну туристичку вредност. Ту долази, на првом месту, планина Златар са Бабића Брдом, која је врло повољна за разноврсне видове туризма.

4. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА СЕДИШТЕ ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ НОВА ВАРОШ („Службени лист општине Нова Варош”, бр. 11/2013) и **ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА СЕДИШТЕ ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ НОВА ВАРОШ** („Службени лист општине Нова Варош”, бр. 2/2016, 6/2018, 22/2019, 4-3/2023 и 4/2024)

Катастарска парцела бр. 280/21 К.О. Брдо обухваћена је **Планом генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош** („Службени лист општине Нова Варош”, бр. 11/2013) и **Изменама и допунама Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош** („Службени лист општине Нова Варош”, бр. 2/2016, 6/2018, 22/2019, 4-3/2023 и 4/2024) и налази се унутар грађевинског подручја, у **Зони 2 - Златар**. Већи део парцеле налази се у оквиру **ТЦ 6 - „Комерцијалне делатности - туристички садржаји - хотели високе категорије - зона Златар”**, док се мањи, источни део парцеле, налази у оквиру **ТЦ 3 - „Породично становање - куће за одмор”**.

○○○○○○ обухват предметног Урбанистичког пројекта



■ ■ ■ граница грађевинског рејона

— — — границе типичних целина

■ ■ ■ ■ ■ обухват Измена и допуна (2024)

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

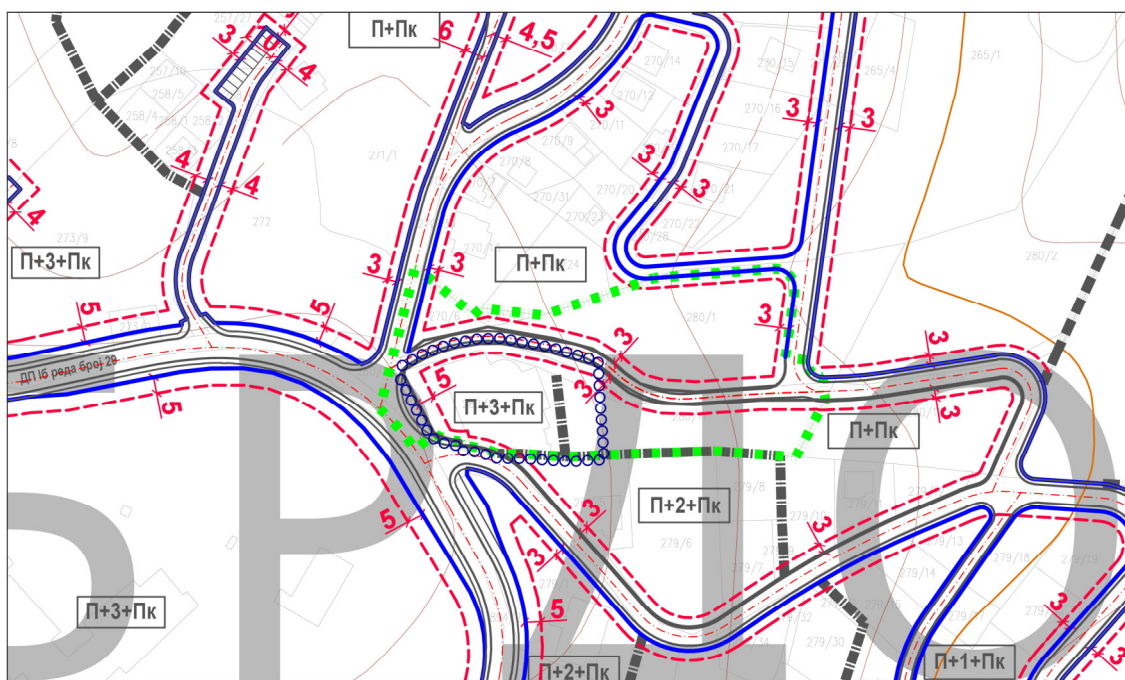
▨ породично становање - куће за одмор (ТЦ 3)








▨ комерцијалне делатности - туристички садржаји (ТЦ 6)
хотели високе категорије - зона Златар

▨ комерцијалне делатности - туристички садржаји (ТЦ 9)
пансиони - зона Златар

Извод из Измена и допуна ПГР-а, графички прилог бр. 3 „План намене површина”

обухват предметног Урбанистичког пројекта



	граница грађевинског рејона		регулациона линија
	границе типичних целина		грађевинска линија
	обухват Измена и допуна (2024)		осовина колске саобраћајнице
			максимална дозвољена спратност објекта

Извод из Измена и допуна ПГР-а, графички прилог бр. 4а „План регулације и нивелације”

3.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Планом су дефинисана општа правила грађења која су заједничка за све зоне и целине у грађевинском земљишту јавне и осталих намена, као и појединачна правила која су дефинисана за сваку карактеристичну зону. Правила важе за изградњу објеката, замену, доградњу и реконструкцију постојећих објеката, односно, приликом реконструкције и доградње постојећих објеката не могу се прекорачити урбанистички параметри дефинисани Планом. Планом су одређене претежне намене површина, а у оквиру сваке претежне намене површина дозвољена је изградња објеката компатибилних намена и садржаја.

3.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ

Изградња и реконструкција објеката мора бити усклађена са Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима, уз обавезу поштовања правила парцелације, регулације, параметара и правила изградње дефинисаних у Плану.

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња других објеката, као и пратећих и помоћних објеката

који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене су: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, здравство, дечија заштита, образовање, култура и верски објекти. Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

Према Изменама и допунама Плана генералне регулације из 2023. год.: Дозвољена је примена компатибилних намена и у типичним целинама где није посебно наглашено у поглављу 3.4.5. *Правила грађења за типичне целине* уз обавезну израду урбанистичког пројекта. Процентуални однос претежне и компатибилне намене може бити максимално у односу 50:50. Изузетно је могуће да компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛИХ НАМЕНА

3.4.1. Општа правила за грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је најмања површина на којој се може градити и одређује се приступом на јавну површину, границама према суседним грађевинским парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

Планом се прихватају границе постојећих катастарских парцела, изузев у случају када катастарска парцела није условна за планирану намену и када се планира промена граница катастарске парцеле у корист површине јавне намене.

Приликом формирања грађевинске парцеле спајањем катастарских парцела из различитих типичних целина примењивати правила грађења тако да је висинска регулација (односно планирана спратност) обавезујућа, а за индекс изграђености и индекс заузетости новоформиране грађевинске парцеле примањивати параметре типичне целине за коју су одређени већи урбанистички параметри, уз поштовање свих осталих услова који се односе на међусобно удаљење објеката и положај грађевинских линија у односу на регулациону линију.

3.4.2. Општа правила грађења за нове објекте

Нове објекте поставити у границама грађевинских линија према правилима Плана и у складу са графичким прилогом бр. 3: „ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ”. Могућа је фазна изградња на грађевинској парцели, тако да свака фаза представља грађевинску и функционалну целину.

Највећа висина надзетка поткровних етажа, при изградњи класичног крова је 1,6 m, а нагиб кровних равни највише 60°.

Уколико се предвиђају препусти на фасадним површинама у виду еркера или балкона, они су могући на најмањој висини 3,0 m изнад коте терена тако да препуст не буде већи и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,2 m, а највећа дозвољена површина ових препуста 50% од површине фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације и најмање удаљености 1,5 m од границе грађевинске парцеле – 0,6 m, тако да је највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације и најмање удаљености 2,5 m од границе грађевинске парцеле – 0,9 m, тако да је највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту најмање удаљености 5,0 m од задње границе грађевинске парцеле – 1,2m, а највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине задње фасаде изнад приземља;

Објекти могу имати подрум или сутерен.

Грађевинску парцелу оградити искључиво транспарентном оградом највеће висине 1,5m, тако да висина зиданог дела може бити највише 1,0 m.

Према Изменама и допунама Плана генералне регулације из 2023. год.: Потребе за паркирањем решити по правилу у оквиру грађевинске парцеле, у гаражи у објекту, на грађевинској парцели или на јавном паркингу уз достављен доказ о регулисању међусобних права са управљачем јавног паркинга. За паркирање обезбедити 1 ПМ/за 1 стан и 1 ПМ/80 m² пословног простора. Изузетно, паркирање је могуће и на другим парцелама у оквиру комплекса које су у власништву инвеститора уз прилагање доказа о начину решења потребног броја паркинг места (Изјава инвеститора и графички приказ). На парцели која се наведе да је планирана за решење паркинг места, не дозвољава се изградња објеката за другу намену.

3.4.3. Општа правила грађења за постојеће објекте

Радови на постојећем објекту, што важи и за изградњу нових објеката, не смеју:

- угрозити начин коришћења предметног и суседних објеката,
- угрозити стабилност објекта на коме се изводе радови, као ни суседних објеката, са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у свему према прописима за изградњу објеката,
- угрозити животну средину, природна и културна добра.

Услови за све интервенције на угаоним објектима и објектима који су репери у простору морају бити високог стандарда у погледу обликовања, волумена, садржаја и материјализације. Одговарајућим интервенцијама на новим и постојећим објектима треба обезбедити да се атмосферске падавине одводе са зграде и других непропусних површина на сопствену или јавну грађевинску парцелу, а не на суседне грађевинске парцеле. У случају нове изградње или интервенција на постојећим објектима максималне урбанистичке параметре ускладити са параметрима дефинисаним Планом.

Надзиђивање и доградња објеката

Сви објекти се могу надзиђивати и дограђивати у складу са правилима датим за нове објекте у конкретним зонама и целинама. Није дозвољено, надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова, формирање поткровља у више нивоа.

Максимална висина надзетка поткровне етаже при изградњи класичног крова је 1,6m, односно 2,2m од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова. За осветљење новог корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова, или постављањем вертикалних кровних прозора - кровних „баџа“ и то тако да на једном објекту може бити само један ред кровних баџа на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне „баџе“ је 2,6 m од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних „баџа“ је 30% површине основе крова. Облик и ширина „баџе“ морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на доњим етажама.

За дограђене објекте важе сва правила као и за нове објекте. Доградња условљава обезбеђивање одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете, према правилима из Плана. Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објекта на суседним грађевинским парцелама.

3.4.5. Правила грађења за типичне целине

Типична целина (ТЦ 6): Комерцијалне делатности - туристички садржаји - хотели високе категорије - зона Златар

Основна намена: услужне делатности, објекти за пружање угоститељско туристичких услуга са пратећим спортским садржајима, затим рекреативни, забавни, трговачки, културни, друштвени и сл. садржаји.

Структура основних садржаја: најмања површина смештајне јединице износи 40 m². У оквиру објекта хотела са више од 25 смештајних јединица дозвољена је изградња до 20% апартмана (највеће површине 80 m²). Све смештајне јединице морају бити у саставу хотела као јединствене функционалне целине (смештајни садржаји, управа и одржавање).

Урбанистички параметри:

▪ спратност: **макс. П+З+Пк**

Према Изменама и допунама Плана генералне регулације из 2023. год.: Максимална дозвољена спратност износи укупно 5 етажа, рачунајући и подземне и надземне етаже.

Висина објекта се рачуна од најниже коте уређеног терена уз објекат до горње коте венца објекта. Максимални нагиб кровних равни 60°.

▪ слободне и зелене површине: **мин. 40% (без паркинга)**

Обавезно најмање 40% парцеле уредити високим зеленилом са отвореним спортским и рекреационим садржајима.

▪ индекс изграђености: **макс. 2.0**

▪ типологија објеката: слободностојећи, двојни, у потпуности прилагођени морфологији терена;

- **паркирање:** на сопственој парцели, по правилу 1ПМ/1 стан, 1ПМ/80 м² БГП пословања и трговине;
(Према Изменама и допунама Плана генералне регулације из 2023. год.: Потребе за паркирањем решити по правилу у оквиру грађевинске парцеле, у гаражи у објекту, на грађевинској парцели или на јавном паркингу уз достављен доказ о регулисању међусобних права са управљачем јавног паркинга. За паркирање обезбедити 1 ПМ/за 1 стан и 1 ПМ/80м² пословног простора. Изузетно, паркирање је могуће и на другим парцелама у оквиру комплекса које су у власништву инвеститора уз прилагање доказа о начину решења потребног броја паркинг места (Изјава инвеститора и графички приказ). На парцели која се наведе да је планирана за решење паркинг места, не дозвољава се изградња објеката за другу намену.)

Положај објекта на грађевинској парцели:

- Положај објекта на грађевинској парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних грађевинских парцела.
- Објекти могу бити слободностојећи, груписани на различите начине у јединствени хотелски комплекс.
- Дозвољена је изградња већег броја објеката на јединственој парцели комплекса.
- На парцели није дозвољена изградња објеката који нису у функцији основних садржаја или помоћних садржаја који допуњују основну намену.
- Минимална удаљеност између грађевинске и регулационе линије:
(Изменама и допунама Плана генералне регулације из 2024. год. извршена је корекција трасе приступне саобраћајнице. Коригован је положај регулационих и грађевинских линија према новопланираном саобраћајном решењу)
 - Минимална удаљеност грађевинске од регулационе линије државног пута са западне стране је 5,0 m, а минимална удаљеност грађевинске од регулационе линије приступних саобраћајница са северне и јужне стране је 3,0 m.
- Минимална удаљеност од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине вишег објекта (до коте венца) а не мање од 5,0 m, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.
Према Изменама и допунама Плана генералне регулације из 2023. год.: Удаљеност објекта од граница суседних парцела дата је за сваку типичну целину. За типичне целине за које је прописано удаљење објекта од граница суседних парцела веће од 1,5 m, изузетно је дозвољено да ова удаљеност може бити 1,5 m за парцеле које су већ формиране у катастарском оперативу, уколико су испоштовани сви остали урбанистички параметри.
- Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, може имати колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) који је минималне ширине 3,5 m.
- Грађевинска парцела мора имати приступ на јавно-саобраћајну површину минималне ширине коловоза 5,5 m за двосмерни саобраћај.

Урбанистички показатељи за парцеле за нове објекте на парцели:

Минимална величина парцеле (комплекса) и ширина фронта према улици:

- минимална величина парцеле: 2000 m²
- минимална ширина фронта парцеле: 40 m
- могуће корекције датих вредности +/- 15%

Пратећи садржаји: конгресни центар, просторије за визуелне медије, просторије за предавања и слично.

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација (без атмосферске канализације).

За ову просторну целину неопходна је израда Урбанистичког пројекта изградње, како би се функционално повезали планиране намене и садржаји.

*

Типична целина (ТЦ 3): Породично становање - куће за одмор

намена: повремено становање, услужне делатности, спортски, рекреативни садржаји мањег обима, културни садржаји у функцији претежне намене.

Урбанистички параметри:

▪ спратност: **макс. П+Пк**

Коту приземља објекта рачунати у односу на нивелету јавног пута и то тако да иста буде највише 1,2 m виша од нулте коте (тачке пресека линије терена и вертикалне осе објекта), када се у приземљу објекта планира стамбена намена. Код објекта у чијем приземљу се планира нестамбена намена (пословање) ката улаза може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика савлађује денивелацијом унутар објекта.

Висина објекта се рачуна од најниже коте уређеног терена уз објекат до горње коте венца објекта.

Максимални нагиб кровних равни 60°. Поткровна етажа у габариту објекта.

▪ слободне и зелене површине: **мин. 60% (без паркинга)**

Према Изменама и допунама Плана генералне регулације из 2023. год.:

Зелене површине око кућа за индивидуално становање, без обзира на разноликост по квалитету и декоративно-естетској вредности, заузимају значајно место у целокупном фонду градског зеленила.

Како се ради о приватном власништву, ради подизања квалитета свеукупног градског зеленила, едуковати власнике и разним видовима такмичења, утицати на стварање вредних амбијенталних целина. Могуће је формирање парковских површина и на осталом земљишту уз опремање стандардизованим урбаним мобилијарима.

▪ индекс изграђености:

- **макс. 0,5** (за парцеле чија је површина мања од 600 m²)
- **макс. 0,3** (за парцеле чија је површина већа од 600 m²)

- типологија објеката:
 - а) слободностојећи
 - б) двојни (једнострано узидани)
- паркирање: на сопственој парцели, по правилу 1ПМ/1 стан, 1ПМ/80 м² БГП пословања или трговине;
(Према Изменама и допунама Плана генералне регулације из 2023. год.: Потребе за паркирањем решити по правилу у оквиру грађевинске парцеле, у гаражи у објекту, на грађевинској парцели или на јавном паркингу уз достављен доказ о регулисању међусобних права са управљачем јавног паркинга. За паркирање обезбедити 1 ПМ/за 1 стан и 1 ПМ/80м² пословног простора. Изузетно, паркирање је могуће и на другим парцелама у оквиру комплекса које су у власништву инвеститора уз прилагање доказа о начину решења потребног броја паркинг места (Изјава инвеститора и графички приказ). На парцели која се наведе да је планирана за решење паркинг места, не дозвољава се изградња објеката за другу намену.)

Положај објеката: објекте лоцирати тако да буду прилагођени морфологији терена и окружењу, заштићене од западних ветрова, отворене према истоку (јутарње сунце). Приземну етажу рачунати у односу на нивелету јавног пута (када је терен у паду у односу на јавну саобраћајницу).

Према Изменама и допунама Плана генералне регулације из 2023. год.: Удаљеност објекта од граница суседних парцела дата је за сваку типичну целину. За типичне целине за које је прописано удаљење објекта од граница суседних парцела веће од 1,5m, изузетно је дозвољено да ова удаљеност може бити 1,5 m за парцеле које су већ формиране у катастарском операту, уколико су испоштовани сви остали урбанистички параметри.

Материјализација: користити традиционалне материјале карактеристичне за ово поднебље (камен, дрво), уз могућност примене и савремених материјала.

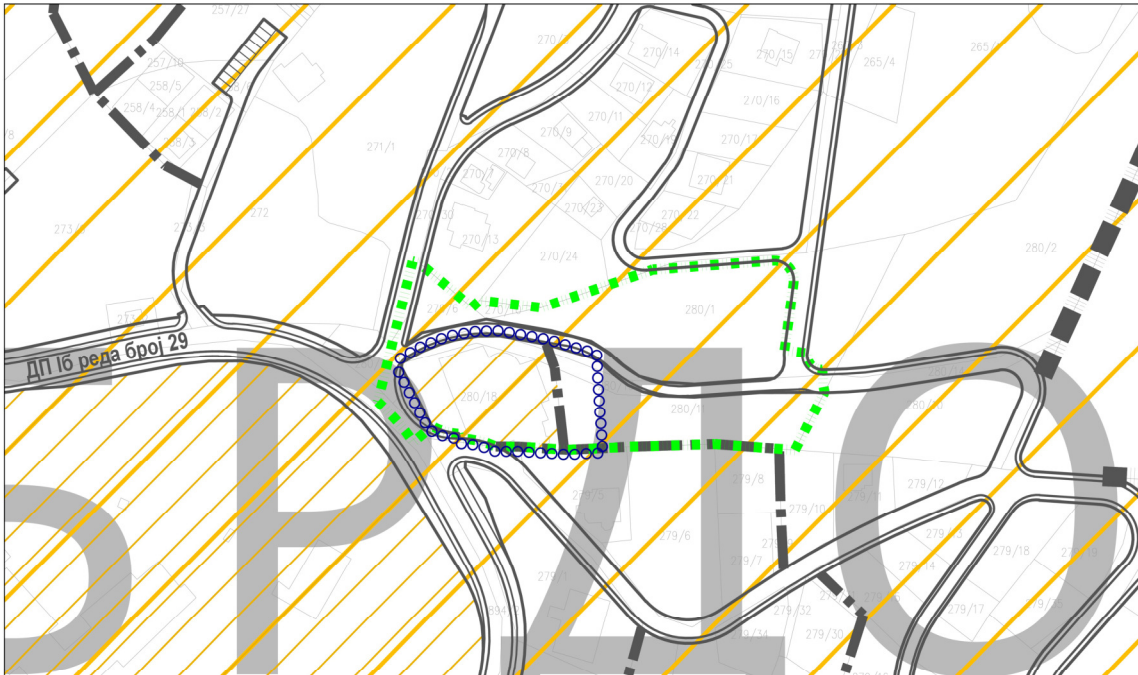
Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација (без атмосферске канализације).

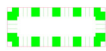



4.2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

На подручју туристичке зоне „Златар“, за све интервенције у оквиру локација комерцијалних делатности – туристички садржаји (ТЦ6, ТЦ7, ТЦ8 и ТЦ9) обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу, како би се кроз верификацију на Комисији за планове дошло до најцелисходнијег решења и максимално уклапање планираних садржаја и објеката у околни простор.

Према графичком прилогу бр. 9 „Карта спровођења“, за већи део предметне кат. парцеле који је у оквиру ТЦ-6 предвиђена је даља разрада урбанистичким пројектом, док је за део парцеле у оквиру ТЦ-3 предвиђено директно спровођење на основу правила уређења и правила грађења који су дати у ПГР-у.

обухват предметног Урбанистичког пројекта



- | | | | |
|---|--------------------------------|---|--|
|  | обухват Измена и допуна (2024) |  | зоне за које је обавезна разрада урбанистичким пројектом |
|  | |  | директно спровођење на основу правила уређења и правила грађења датих у овом плану |

Извод из Измена и допуна ПГР-а, графички прилог бр. 9 „Карта спровођења”

5. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

На к.п. бр. 280/21 К.О. Брдо планирана је адаптација и доградња постојећег објекта хотела „IN”-Златар. Према категоризацији, хотел „IN”-Златар је хотел за 3 звездице и располаже са 25 смештајних јединица. Постојећи објект хотела је спратности По+П+3+Пк.

У циљу проширења угоститељског капацитета хотела и повећања функционалног и естетског комфора, планирана је адаптација постојећег хотела „IN”-Златар са доградњом уз источни део објекта.

Парцели се приступа одвојеним колским и пешачким прилазом.

Планирани главни колски приступ остаје у зони постојећег колског приступа и оствариваће се са северозападне стране, са планиране приступне саобраћајнице, након њене изградње.

Улаз за госте хотела (пешачки приступ) остаје непромењен: пешачки приступ садржајима хотела је са југозападне стране, преко постојећег степеништа.

Обезбеђивање потребног броја паркинг места решено је делом на парцели (постојећа паркинг-гаража, капацитета 8 ПМ), а делом на кат. парцели бр. 280/24 К.О. Брдо (7 ПМ), преко пута хотела. Кат. парцела бр. 280/24 К.О. Брдо је у власништву инвеститора.

Објекат хотела је након планиране адаптације исте спратности **По+П+З+Пк**. Спратност дограђеног дела објекта је **П**, у делу **П+1 (Пк)**.

Нови садржаји за госте су оријентисани према постојећој шуми са источне стране, са погледом на природу.

Од помоћних објеката на парцели планирана је баштенска остава (у југоисточном делу парцеле). Простор за смештај судова за одлагање смећа предвиђен је у североисточном делу парцеле, уз планирану приступну саобраћајницу.

Идејно решење објекта урадио је „Центар за планирање урбаног развоја - ЦЕП” из Београда. Технички опис објекта, као и табеларни приказ планираних садржаја, приложени су у делу „Идејно архитектонско решење објекта”.

6. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама.

Регулациона линија (РЛ)

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

Регулационе линије дефинисане су Изменама и допунама Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош.

Грађевинска линија (ГЛ)

Грађевинска линија је дефинисана растојањем у односу на регулациону линију.

Минимална удаљеност између грађевинске и регулационе линије:

(Изменама и допунама Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош из 2024. год. извршена је корекција трасе приступне саобраћајнице. Коригован је положај регулационих и грађевинских линија према новопланираном саобраћајном решењу.)

- Минимална удаљеност грађевинске од регулационе линије државног пута са западне стране је 5,0 m;
- Минимална удаљеност грађевинске од регулационе линије приступних саобраћајница са северне и јужне стране је 3,0 m.

Минимална удаљеност од бочних и задње границе парцеле:

Минимална удаљеност од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине вишег објекта (до коте венца) а не мање од 5,0 m, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.

Према Изменама и допунама Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош из 2023. год.:

- Удаљеност објекта од граница суседних парцела дата је за сваку типичну целину. За типичне целине за које је прописано удаљење објекта од граница суседних парцела веће од 1,5 m, изузетно је дозвољено да ова удаљеност може бити 1,5 m за парцеле које су већ формиране у катастарском оперативу, уколико су испоштовани сви остали урбанистички параметри.

На графичким прилозима бр. 03 „Регулационо-нивелационо решење са основом подрума (ситуација 1)“ и бр. 04 „Регулационо-нивелационо решење са основом приземља (ситуација 2)“ приказане су регулационе и грађевинске линије које су дефинисане Планом генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош, као и граница грађења.

Граница грађења према бочним суседима постављена је на 1,5 m од граница суседних парцела, према поменутом правилу из Измена и допуна ПГР-а за већ формиране грађевинске парцеле.

ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА

Према Плану генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош, висинска регулација дефинисана је планираном спратношћу објекта. Планирана спратност за типичну целину **ТЦ 6** (комерцијалне делатности-туристички садржаји-хотели високе категорије-зона Златар) је **макс. П+З+Пк**.

Спратност објекта

Објекат хотела „IN“-Златар после планиране адаптације и доградње остаје слободностојећи, исте спратности **По+П+З+Пк**, као и постојећи.

Пројектована спратност планиране доградње хотела у складу је са дозвољеном спратношћу, која је дата Планом генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош. Дограђени део је спратности **П**, у делу **П+1 (Пк)**.

НИВЕЛАЦИЈА

Изменама и допунама Плана генералне регулације дефинисана је оријентациона нивелација јавних површина из које произилази и нивелација простора за изградњу објеката.

Нивелационо решење планиране доградње је условљено нивелетама планиране приступне саобраћајнице са северне стране, kotaма терена и архитектонским концептом.

Терен је у паду од запада ка истоку, са шкарпом у источном делу парцеле. Коте природног терена у обухвату Урбанистичког пројекта крећу се између 1175.00 m_nv и 1186.96 m_nv.

7. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

ФУНКЦИЈА

Постојећи туристички објекат има капацитет од 25 смештајних јединица за госте, ресторан, улазни хол са рецепцијом, кухињски блок, техничке просторије, оставе намирница и опреме и припадајуће комуникације.

Спољне корисне површине укључују трем око ресторана и кровну терасу са јужне стране поред хола.

Остале спољне површине на парцели су асфалтирани приступ до паркинга и до подрумских просторија, асфалтирани плато за истовар на нивоу подрума и поплочавање испред улаза у хотел на нивоу приземља.

КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

КОНСТРУКЦИЈА

Фундирање је са тракастим темељима. Раније дограђени делови објекта су конструктивно дилатирани од првобитно изграђеног објекта на нивоима подрума и приземља.

Објекат је зидан блоком са серклажима и са армирано-бетонским таваницама и степеништима.

Кровна конструкција поткровља и трема је дрвена.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасада објекта је зидана опекарским блоком са термоизолацијом типа демит, углавном са декоративним малтером, као и са деловима фасаде обложеним декоративним флиснама и дрвеним полуоблицама. Унутрашњи зидови су од опекарског блока 19 см и од опеке 12 см. Завршне обраде су у складу са наменом просторија.

Кровови затворених простора су термички изоловани. Кровни покривач на објекту је пластифицирани лим.

Спољна столарарија је са термичким прекидом, унутрашња врата су дрвена осим техничких и сервисних просторија где су метална.

НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ДЕО ОБЈЕКТА

Основни циљ пројекта је проширење угоститељског капацитета хотела и повећање функционалног и естетског комфора новопројектованих садржаја, уз очување природне средине и еколошког квалитета окружења.

Адаптација и доградња се планирају углавном уз источни део постојећег објекта, највећим делом у приземљу, приступним платоом у подруму и са мањим интервенцијама на 1. спрату.

Колски и пешачки приступ остају непромењени.

ФУНКЦИЈА

Приземље: Новопројектовани део обухвата боравак за госте на месту постојеће отворене терасе, доградњу терасе за госте, адаптацију постојеће собе и њено проширење у апартман, доградњу три нове хотелске собе са приступним ходником,

адаптацију-поделу просторије за сервирање хране у степениште из кухиње према ресторану и одвојени сепаре уз ресторан, затим доградњу наткривеног трема ресторана са северне стране у продужетку постојећег трема.

1. спрат: Две хотелске собе се адаптирају и дограђују ради побољшања комфора за госте.

Ниво подрума: Простор за истовар (економски прилаз) се предвиђа испред улаза у кухињски блок и остали сервисни део подрума. Истовар преко платоа се врши ручним колицима. Такође, формирају се и две мање оставе од којих је једна за покретне контејнере комуналног отпада.

Боравак за госте се предвиђа за простором за седење и кафе-баром, и повезан је са великом терасом са хоризонталним покретним тендама.

Апартман и собе у приземљу су са новим купатилима, док су адаптиране собе на спрату са постојећим санитарним чворовима.

Нови трем ресторана је наткривена са дрвеним стубовима, као и постојећи.

КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

КОНСТРУКЦИЈА

Новопроектвана конструкција се предвиђа од армирано-бетонских таваница, стубова и/или шајбни, фундирање на АБ темељима самцима повезаним темељним гредама и тракама. Кровна конструкција поткровља и трема је дрвена.

Демонтажа постојећих елемената – предвиђа се отварање дела таванице ради новог степенишног крака за приступ новим собама у приземљу. Место отвора биће ојачано арм.бет. елементима због компензације носивости.

Сва нова конструкција се дилатира по вертикали од постојеће конструкције.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасада објекта је зидана опекарским блоком са термоизолацијом типа демит. Фасада је усклађена са обрадама постојеће фасаде, и то углавном са декоративним малтером, као и са деловима фасаде обложеним декоративним флиснама и дрвеним полуоблицама. Унутрашњи зидови су од опекарског блока 19 см и од опеке 12 см. Завршне обраде просторија су предмет разраде следећих фаза пројектовања.

Кровови затворених простора су термички изоловани. Кровни покривач је пластифицирани лим као и на постојећем делу.

НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ

Објект после планиране адаптације и доградње остаје слободностојећи, исте спратности **По+П+З+Пк**, као и постојећи. Дограђени део треба да је у складу са постојећим објектом у смислу функције, облика и материјализације.

Нови садржаји за госте су оријентисани према постојећој шуми са источне стране, са погледом на природу.

Планирају се измене спољних површина на парцели укључујући повећање зелених површина уз смањење попловавања и асфалтираног дела парцеле. Нове зелене површине се планирају са травњацима, ниским садницама и жардињерама.

Евакуација комуналног отпада предвиђа се у складу са Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада.

8. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Предметна локација се налази уз трасу државног пута IB реда бр. 29 Нова Варош-Аљиновићи. Према функцији у мрежи саобраћајница, овај државни пут је градска магистрала.

Према Изменама и допунама Плана генералне регулације из 2024:

- За парцеле које су у контактної зони са државним путем и које имају могућност приступа и са других саобраћајница колски приступ се обезбеђује са алтернативних саобраћајница. Уколико постоје просторне немогућности приступа са околних саобраћајница потребно је саобраћајно повезивање на трасу државног пута урадити у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, бр. 50/2011).

Изменама и допунама Плана генералне регулације из 2024. год. извршена је корекција трасе приступне саобраћајнице, која тангира предметну парцелу са северне стране.

Према Идејном архитектонском решењу, планирани главни колски приступ остаје у зони постојећег колског приступа и оствариваће се са северозападне стране, са ове планиране приступне саобраћајнице нижег ранга, након њене изградње. Економски прилаз (снабдевање) такође је планиран са ове саобраћајнице.

До изградње приступне саобраћајнице, задржава се постојећи колски приступ са државног пута IB реда бр. 29.

Улаз за госте хотела (пешачки приступ) остаје непромењен: пешачки приступ садржајима хотела је са југозападне стране, преко постојећег степеништа.

Паркирање

Према Изменама и допунама Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош из 2023. год.:

- Потребне за паркирањем решити по правилу у оквиру грађевинске парцеле, у гаражи у објекту, на грађевинској парцели или на јавном паркингу уз достављен доказ о регулисању међусобних права са управљачем јавног паркинга.
- Изузетно, паркирање је могуће и на другим парцелама у оквиру комплекса које су у власништву инвеститора уз прилагање доказа о начину решења потребног броја паркинг места (Изјава инвеститора и графички приказ). На парцели која се наведе да је планирана за решење паркинг места, не дозвољава се изградња објеката за другу намену.

Потребан број места за смештај путничких возила одређен је према следећим нормативима:

- 1 ПМ/за 1 стан
- 1 ПМ/80 m² пословног простора
- хотел-према категорији: 1 ПМ на 2-10 кревета

На основу Правилника о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Сл. гласник РС”, бр. 83/2016 и 30/2017) потребно је обезбедити 1 ПМ на 3 смештајне јединице, за хотел са 3 звездице.

Према овом нормативу, за хотел са 3 звездице потребно је обезбедити 10 ПМ.

Обезбеђивање потребног броја паркинг места решено је делом на парцели (постојећа паркинг-гаража, капацитета 8 ПМ), а делом на кат. парцели бр. 280/24 К.О. Брдо (7 ПМ), преко пута хотела. Кат. парцела бр. 280/24 К.О. Брдо је у власништву инвеститора.

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

9. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ (к.п. бр. 280/21 К.О. Брдо) (УПОРЕДНИ ПРИКАЗ ПАРАМЕТАРА)

	ПГР и ИД ПГР*	УП - остварено на к.п. бр. 280/21 К.О. Брдо (постојеће + планирано)**
Намена објекта	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ТЦ 6 - „Комерцијалне делатности - туристички садржаји - хотели високе категорије - зона Златар” и ▪ ТЦ 3 - „Породично становање - куће за одмор” 	„IN” хотел - Златар
Типологија објекта	слободностојећи, двојни, у потпуности прилагођени морфологији терена	слободностојећи објекат
Површина грађевинске парцеле	Планом се прихватају границе постојећих катастарских парцела, изузев у случају када катастарска парцела није условна за планирану намену и када се планира промена граница катастарске парцеле у корист површине јавне намене;	1650 m² (постојећа катастарска парцела бр. 280/21 К.О. Брдо = грађевинска парцела)
Број објеката на парцели	Дозвољена је изградња већег броја објеката на јединственој парцели комплекса;	Један објекат: постојећи „IN” хотел-Златар + дограђени део
Максимална спратност објекта	<ul style="list-style-type: none"> ▪ за ТЦ 6: макс. П+3+Пк ▪ за ТЦ 3: макс. П+Пк 	- постојеће адаптирано: По+П+3+Пк - дограђени део: П, у делу П+1(Пк)

	ПГР и ИД ПГР*	УП - остварено на к.п. бр. 280/21 К.О. Брдо (постојеће + планирано)**
Индекс изграђености	макс. 2,0	1,35
Растојање од бочне границе парцеле	За типичне целине за које је прописано удаљење објекта од граница суседних парцела веће од 1,5 m, изузетно је дозвољено да ова удаљеност може бити 1,5 m за парцеле које су већ формиране у катастарском оператру, уколико су испоштовани сви остали урбанистички параметри;	Граница грађења постављена је на 1,5 m од границе грађевинске парцеле према бочним суседима (према к.п. бр. 279/5, 280/26 и 280/27 К.О. Брдо);
Слободне и зелене површине	слободне и зелене укупно = мин. 40% (без паркинга)	- слободне и зелене површине укупно = 1073,95 m² (65,08%) - зелене површине у директном контакту са тлом = 675,70 m² (41,0%)
Нормативи за паркирање***	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 ПМ / 1 стан ▪ 1 ПМ / 80 m² пословног простора ▪ хотел-према категорији: 1 ПМ на 2-10 кревета (Изузетно, паркирање је могуће и на другим парцелама у оквиру комплекса које су у власништву инвеститора уз прилагање доказа о начину решења потребног броја паркинг места)	Остварено: 15 ПМ - 8 ПМ на парцели (постојећа паркинг гаража) - 7 ПМ на к.п. бр. 280/24 К.О. Брдо , преко пута хотела
БРГП укупно надземно		2230,82 m²
Бруто површина подземне етаже		464 m²
Укупна бруто површина објекта		2694,82 m²

* План генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош („Службени лист општине Нова Варош”, бр. 11/2013) и Измене и допуне Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош („Службени лист општине Нова Варош”, бр. 2/2016, 6/2018, 22/2019, 4-3/2023 и 4/2024)

** Како је у питању формирана грађевинска парцела која обухвата делове две различите типичне целине, примењују се правила грађења тако да је планирана спратност обавезујућа, а за индекс изграђености и индекс заузетости се примењују параметре типичне целине за коју су одређени већи урбанистички параметри, уз поштовање свих осталих услова који се односе на међусобно удаљење објеката и положај грађевинских линија у односу на регулациону линију.

*** Потребан број паркинг места одређен је према Правилнику о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Сл. гласник РС”, бр. 83/2016 и 30/2017)

10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

С обзиром да је у питању адаптација и доградња постојећег објекта хотела, предметна локација је потпуно инфраструктурно опремљена, а како има довољно капацитета, новопроектовани део ће се на комуналну мрежу прикључити преко постојећих прикључака, односно, као саставни део постојећег објекта „IN” хотела-Златар.

10.1. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Постоји прикључак водовода на уличну водоводну мрежу. Количина воде за санитарну потрошњу је $Q=3,5$ l/s, за унутрашњу хидрантску мрежу $Q=5,0$ l/s, а за баштенску мрежу $Q=2,0$ l/s.

На парцели постоје два баштенска хидранта.

Постојећи резервоари техничке и санитарне воде имају резерве за снабдевање новопроектованих потрошача.

Нови потрошачи су: санитарни чворови у апартману, три нове собе и кафе бар.

За спољну хидрантску мрежу за гашење пожара служи спољна водоводна мрежа.

Постоје два прикључка на уличну фекалну канализацију. Пречник прикључка 1 фекалне канализације је $\varnothing 200$ mm где је $Q=15,20$ l/s, а пречник прикључка 2 фекалне канализације је $\varnothing 150$ mm где је $Q=13,70$ l/s.

Кишне воде са крова се изливају преко олучних вертикала на терен, у зелене површине.

10.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Додатно електро оптерећење не утиче на повећање укупне одобрене једновремене електро снаге објекта.

Прикључак је постојећи преко постојеће КПК и ИМО (исутурено место мерења) на граници парцеле.

Мерење утрошене електричне енергије је постојеће преко трофазног бројила; број места мерења: 4318268016, односно, место мерења број: 510040009516, са одобреном максималном једновременом снагом од $P_j = 60$ kW.

10.3. ТК МРЕЖА

Прикључак на телекомуникациону мрежу је постојећи.

Доградити дојаву пожара у новим просторима и повезати на постојећу централу, или је заменити са новом ако није у функцији.

10.4. ГРЕЈАЊЕ

Планирано је да се новопројектовани део повеже на постојећу котларницу, која има потребне капацитете (постоји довољна резерва централне топле воде и снаге котла). Планирана је комбинација воденог подног и радијаторског грејања у новим собама и боравку, док је се у купатилима предвиђају водени сушачи пешкира.

Постојећи котао за грејање је на пелет; остава за пелет је у посебној просторији; улази у котларницу и оставу за пелет су директно из спољног простора.

11. УРЕЂЕЊЕ СЛОБДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Према Плану генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош, у типичној целин ТЦ 6 (комерцијалне делатности-туристички садржаји-хотели високе категорије-зона Златар) минимални проценат **слободних и зелених површина** на парцели **износи 40%** (без паркинга).

Према Идејном архитектонском решењу, планирају се измене спољних површина на парцели укључујући повећање зелених површина уз смањење поплочавања и асфалтираног дела парцеле. Нове зелене површине се планирају са травњацима, ниским садницама и жардињерама. Детаљнија хортикултурна решења биће приказана у пројекту пејзажног уређења у наредној фази.

Слободне површине које заузимају **1073,95 m² (65,08%)** намењене су делом за озелењавање, делом за поплочање (пешачки токови), а делом за саобраћајне и манипулативне површине.

Укупно озелењених површина на парцели је **675,70 m² (41,0%)**.

12. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

Према Изменама и допунама Плана генералне регулације из 2024. год., за сакупљање комуналног отпада (осим опасног) користе се посуде у складу са Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада. Подлога за постављање посуде мора бити тврда и глатка: асфалтирана, бетонирана, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или са навозном рампом нагиба до 15°.

Према Идејном решењу, ограђена ниша за смештај судова за одлагање смећа предвиђена је у североисточном делу парцеле, уз планирану приступну саобраћајницу.

13. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА И ВРЕДНОСТИ

На територији која је обухваћена Планом генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош, налазе се два значајна подручја која чине Еколошку мрежу:

1. ИВА подручје „Увац и Милешевка” – значајно подручје за птице (важно за развијање мреже подручја од националног и међународног значаја и од изузетног значаја за гнезђење птица). На целом ИВА простору је забележено око 145 врста птица, а процењује се да има око 170 врста.

2. РВА подручје Златара – уврштено је и у Одабрана подручја за дневне лептире у Србији (РВА – Prime Butterfly Areas). Заштита је усмерена на очување циљних врста дневних лептира које се штите и на међународном нивоу, у складу са Директивом о стаништима. Границе подручја се крећу линијом Нова Варош-Бистрица-Пријеполје-Милошев до, до превоја Караула. Одабрано подручје је домаћин национално значајним популацијама следећих врста дневних лептира: *Lycaena dispar*, *Pseudophilomes vicrama*, *Boloria mimania*.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког и минералошко-петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својства природног споменика, извођач радова је дужан да о томе обавести организацију за заштиту природе и да предузме мере да се природно добро не оштети и да се чува на месту и положају у коме је нађено, до доласка овлашћеног лица,

У Плану генералне регулације се наводи да треба инсистирати на очувању основних амбијенталних карактеристика и природних вредности овог подручја (посебно на подручју Златара), што ће се остварити реализацијом основних архитектонских, грађевинских и хортикултурних решења, који ће бити комплементарни са постојећим природним карактеристикама.

14. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Према подацима из Плана генералне регулације, предметни простор који је обухваћен овим Урбанистичким пројектом и непосредно окружење није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру археолошког локалитета, не ужива претходну заштиту и не садржи појединачна културна добра (према Елаборату културног наслеђа на простору ПГР за седиште локалне самоуправе Нова Варош, Завод за заштиту споменика културе Краљево, 2011. год.)

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе, те да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

15. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ЛОКАЦИЈЕ

Према подацима из Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош („Службени лист општине Нова Варош”, бр. 11/2013), а на основу инжењерско-геолошке рејонизације терена, на подручју које је обухваћено Планом постоје четири основна рејона, са различитим условима за урбанизацију/изградњу објеката.

Предметна локација која је обухваћена овим Урбанистичким пројектом припада **РЕЈОНУ III – зона „Б”**.

III РЕЈОН – Јужни планински терен; чине га заравнавајући делови и гребени и врхови (макс. 1250 m.)

Зона „б” – Бабића брдо и Златар – нагиби заравњених делова и гребена су 5-10%, максимално до 20%, док су падине нагиба 20-30% и преко 30%. Последица изузетно сложене геолошке грађе су сложени инжињерско-геолошки услови који су од битног значаја за урбанизацију. Дуж јужне и западне границе ове зоне регистрована су клизишта. У подручју Бабића брдо утврђено 14 извора који су неуређени.

Заравњени делови терена и гребени, са падовима до 1% могу се сматрати стабилним и повољним за изградњу, док су остали делови терена условно повољни или неповољни. Економична изградња могућа је на заравњеним деловима терена и падинама уз довољно удаљење објеката од клизишта и нестабилних делова падина. Неопходно је водити рачуна да се услови могу погоршати неадекватним коришћењем делова терена. У нестабилним и условно стабилним деловима терена грађевинским радовима треба да претходе санационе мере како би се спречио поремећај стабилности падина. Сви објекти морају бити комунално опремљени. Треба спречити разливање отпадних вода по терену јер могу интензивирати или иницирати процес клизања.

*

У Плану се оцењује да Бабића Брдо на Златару има повољне нагибе и добру експонираност, те се препоручује за урбанизацију.

*

За локацију која је у непосредној близини предметне локације која је обухваћена овим Урбанистичким пројектом, рађена су геомеханичка испитивања терена:

Геолошка грађа терена - На основу спроведених истраживања утврђено је да терен, до дубине истраживања, изграђују квартарни седименти холоцене старости и седименти горње креде.

Лискунски шкриљци, метапешчари и филити: Под утицајем ултрамафитске масе, стене дијабаз-ројначке формације су метаморфисане и то: глинци и алевролити у филите или лискунске шкриљце, пешчари у метапешчаре, а ројначи су само рекристалисани. Због различите осетљивости на метаморфне преображаје, ове промене се код примарно глиновитих стена јасно запајају, док се код пешчарских материјала само интензивније промене могу констатовати. Глиновити и алевролитски седименти при метаморфизму услед рекристализације глиновите компоненте прелазе у стене филитичног изгледа, а при јачем метаморфизму у лискунске шкриљце. У пешчарима, при слабом метаморфизму долази само до преображаја глиновитог матрикса у агрегат ситнозрног мусковита и биотита, док су кластична зрна деформисана и стена добија шкриљав изглед. Структура, међутим, остаје јасно очувана.

Дијабази и дијабазне брече: Дијабази и спилити граде велике масе или мале вододелнице, као и плоче и блокове у седиментима ројанске формације дијабаза. Спилити и дијабази су тамнозелене до пурпурно смеђе стене, делом у облику „јастук лаве”, а делом масивне, са доста шкриљастих варијетета. Они представљају неконсолидоване седименте.

Хидрогеолошке одлике терена - Имајући у виду да површински део терена изграђују седименти квартара (елувијум), који су углавном прашинасто-песковитог састава са мање или више глиновите компоненте, ови седименти представљају основни регулатор понирања воде, а у зависности од степена заглињености условљен је и промењив степен водонепропусности. Дубљи, нераспаднути делови терена су слабо водопрпусни и кретање воде се одвија углавном кроз пукотине.

Литолошки комплекс стенских маса:

У грађи терена учествују следећи литолошки чланови:

- Насип: хуминизирана прашина, дебљина слоја од мах. 1.00 m. Слој нема утицаја на фундарање објекта, јер се налази изнад коте фундарања.
- Делувијално-пролувијални седименти: прашинасто-песковит материјал, тамно браон боје. Материјал је добро збијен, средње тврдоће.
- Површинска зона распадања стенске масе: материјал је сачињен од распадине шкриљаца и песковито-прашинасто глиновитих фракција. Материјал је добро збијен, средње тврдоће.

*

Обавеза инвеститора је да пре почетка извођења радова изврши детаљније испитивање носивости тла (прибави геомеханички елаборат).

16. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЗЕМЉОТРЕСА

Мере заштите од пожара:

- У току пројектовања и извођења радова на доградњи објекта хотела применити мере заштите од пожара у складу са одредбама Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/2009, 20/2015 и 87/2018);
- Објекат мора имати одговарајућу 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 („Службени гласник РС”, бр. 3/2018);
- Објекту мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта;
- Објекат мора бити реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53/88, 54/88-исправка и „Службени лист СРЈ”, бр. 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, бр 11/96);

Мере заштите од земљотреса:

Према подацима из Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош, превентивна мера заштите у смислу сеизмичности подразумева да се, приликом пројектовања, извођења или реконструкције објеката, поштује степен сеизмичности од око 9° MCS (односно, оног степена сеизмичности за који се посебним сеизмичким истраживањима утврди да је меродаван за планско подручје).

Ради заштите од земљотреса, препоручује се да се код пројектовања и изградње свих категорија објеката високоградње стриктно треба придржавати одредби Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

17. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај Урбанистички пројекат је основ за издавање Локацијских услова, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 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, 52/2021 и 62/2023).

одговорни урбаниста:

Вук Ђуровић, дипл.инж.арх.

бр. лиценце 200 0312 03



ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА АДАПТАЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ХОТЕЛА "IN" НА ЗЛАТАРУ
(КАТ. ПАРЦЕЛА БР. 280/21 К.О. БРДО, НОВА ВАРОШ)

прилог бр. **01** **ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**
- ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ (ОРТОФОТО)

Центар за планирање урбаног развоја - ЦЕП / 2025.

4
812
185

4
812
185

150

150

4
812
100

4
812
100



ЛЕГЕНДА:

- обухват Урбанистичког пројекта
- граница катастарске парцеле
- број катастарске парцеле

Подаци о снимању

- а) стање на терену
- б) кат. стање

Размера 1 : 250
E=0.5m

ТОПОГРАФСКИ ПЛАН ОВЕРАВА :
Нада М. Средојевић
Лиценца број 02 0212 12

Топографски план израдио:
 НоваВарош
Оверава:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА АДАПТАЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ХОТЕЛА "IN" НА ЗЛАТАРУ
(КАТ. ПАРЦЕЛА БР. 280/21 К.О. БРДО, НОВА ВАРОШ)

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
прилог бр. 02 СА ОБУХВАТОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА











размера 1:250



Центар за планирање урбаног развоја - ЦЕП / 2025.






- ЛЕГЕНДА:**
-  обухват Урбанистичког пројекта
 -  граница катастарске парцеле = граница грађевинске парцеле
 -  број катастарске парцеле
 -  регулациона линија дефинисана Изменама и допунама Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош ("Сл. лист Општине Нова Варош", бр. 4/2024)
 -  грађевинска линија
 -  граница грађења
 -  "IN" хотел Златар - постојећи део објекта који остаје непромењен
 -  планирана доградња хотела
 -  уређене зелене површине (у директном контакту са тлом)
 -  површине под застором


УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
 ЗА АДАПТАЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ХОТЕЛА "IN" НА ЗЛАТАРУ
 (КАТ. ПАРЦЕЛА БР. 280/21 К.О. БРДО, НОВА ВАРОШ)

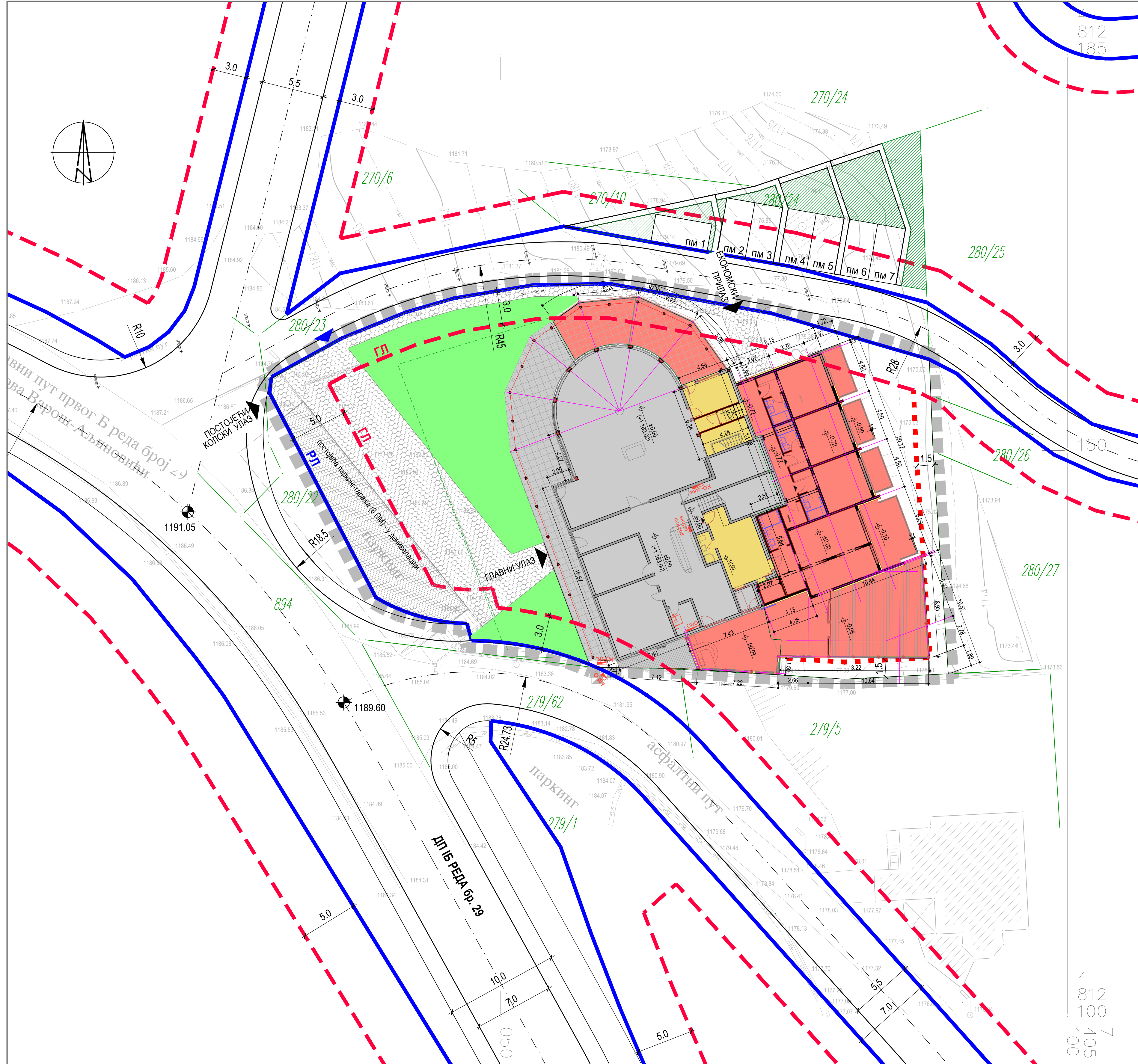
прилог бр. **03** РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ
 СА ОСНОВОМ ПОДРУМА (СИТУАЦИЈА 1)

размера 1:200



Центар за планирање урбаног развоја - ЦЕП / 2025.







- ЛЕГЕНДА:**
- обухват Урбанистичког пројекта
 - граница катастарске парцеле = граница грађевинске парцеле
 - број катастарске парцеле
 - регулациона линија дефинисана Изменама и допунама Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош ("Сл. лист Општине Нова Варош", бр. 4/2024)
 - грађевинска линија
 - граница грађења
 - "IN" хотел Златар - постојећи део објекта који остаје непромењен
 - "IN" хотел Златар - део објекта који се адаптира
 - планирана доградња хотела
 - постојећа паркинг-гаража
 - уређене зелене површине (у директном контакту са тлом)
 - површине под застором (колско-пешачке)
 - будући колски приступ објекту хотела, након изградње планиране саобраћајнице

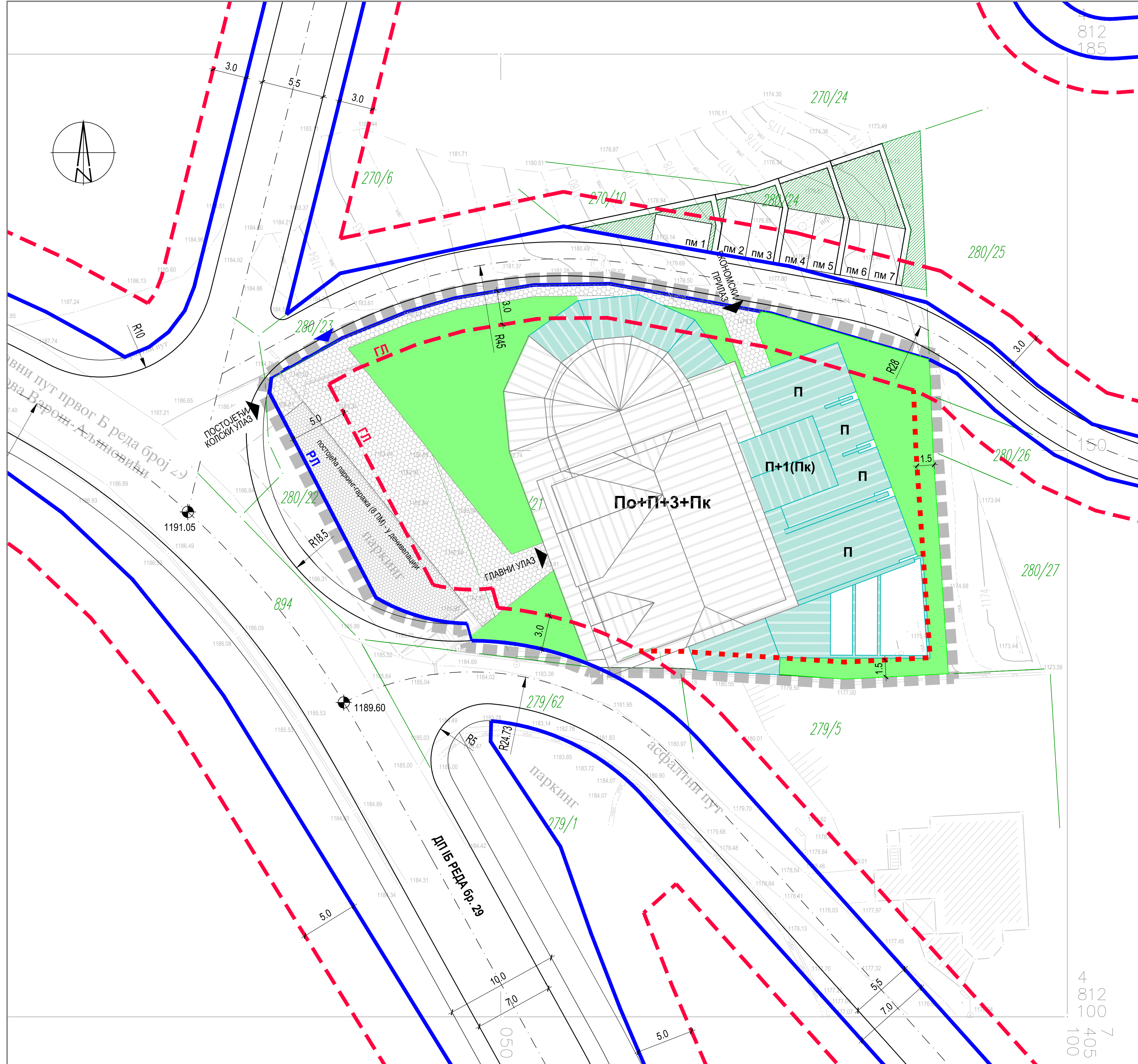
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
 ЗА АДАПТАЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ХОТЕЛА "IN" НА ЗЛАТАРУ
 (КАТ. ПАРЦЕЛА БР. 280/21 К.О. БРДО, НОВА ВАРОШ)

прилог бр. **04** РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ
 СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА (СИТУАЦИЈА 2)

размера 1:200


 Центар за планирање урбаног развоја - ЦЕП / 2025.





- ЛЕГЕНДА:**
- обухват Урбанистичког пројекта
 - граница катастарске парцеле = граница грађевинске парцеле
 - број катастарске парцеле
 - регулациона линија дефинисана Изменама и допунама Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош ("Сл. лист Општине Нова Варош", бр. 4/2024)
 - грађевинска линија
 - граница грађења
 - постојећи кров
 - постојећа паркинг-гаража
 - дограђени кров
 - уређене зелене површине (у директном контакту са тлом)
 - површине под застором
 - будући колски приступ објекту хотела, након изградње планиране саобраћајнице

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
 ЗА АДАПТАЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ХОТЕЛА "IN" НА ЗЛАТАРУ
 (КАТ. ПАРЦЕЛА БР. 280/21 К.О. БРДО, НОВА ВАРОШ)

прилог бр. **05** РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ
 СА ОСНОВОМ КРОВА (СИТУАЦИЈА 3)

размера 1:200



**ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ
ОБЈЕКТА**

Инвеститор: "ХОМАТУ ДОО НОВА ВАРОШ",
Златарска 19, Брдо, 31320 Нова Варош, ПИБ 113631133

Објекат: **ХОТЕЛ „ИН“-ЗЛАТАР, КП 280/21, КО Брдо, општина Нова Варош**

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ЗА АДАПТАЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ХОТЕЛА „ИН“-ЗЛАТАР

Инвеститор: "ХОМАТУ ДОО НОВА ВАРОШ",
Златарска 19, Брдо, 31320 Нова Варош, ПИБ 113631133

Објекат: **ХОТЕЛ „ИН”-ЗЛАТАР, КП 280/21, КО Брдо, општина Нова Варош**

САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА:

- 1.0 ТЕХНИЧКИ ОПИС
- 2.0 НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА
- 3.0 ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА
 - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
 - НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ
 - ВИЗУЕЛИЗАЦИЈА ПРОЈЕКТОВАНОГ ОБЈЕКТА
- 4.0 ФОТО ДОКУМЕНТАЦИЈА

Инвеститор: "ХОМАТУ ДОО НОВА ВАРОШ",
Златарска 19, Брдо, 31320 Нова Варош, ПИБ 113631133

Објекат: **ХОТЕЛ „ИН”-ЗЛАТАР, КП 280/21, КО Брдо, општина Нова Варош**

1.0 ТЕХНИЧКИ ОПИС УЗ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

1. ЛОКАЦИЈА

Предметна локација се налази у делу мале густине изграђености, на нагнутом терену, у амбијенту мањих стамбених и туристичких објеката између зелених површина по шумом, са атрактивном погледом на природу.

Парцела објекта хотела “Златар ИН” (КП 280/21, КО Брдо, општина Нова Варош) је смештена на углу саобраћајница, грађевинске површине 1650_м2.

Удаљеност грађевинске од регулационе линије државног пута са западне стране је 5,0м, а удаљеност грађевинске од регулационе линије приступних саобраћајница са северне и јужне стране је 3,0м. Удаљеност грађевинске лиње од границе парцеле према суседима је 1,5м.

Колски приступ: - грађевинска парцела има постојећи приступ на јавну саобраћајну површину са западне стране до платоа испред постојећег наткривеног паркинга. Са северне стране могућ је економски приступ– капија, за потребе снабдевања и одвожења комуналног отпада, и то са јавне саобраћајнице саобраћајнице планиране према карти спровођења ПГР-а.

Пешачки приступ је са западне стране преко постојећег степеништа.



Слика 1 – Извод из Геосрбија

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Објекат је слободностојећи спратности По+П+3+Пк, са апсолутном котом 1183.00 мнв (кота приземља).

Према подацима из катастра, објекат уписан по закону о озакоњењу објеката. Парцела је у власништву инвеститора 1/1.

ФУНКЦИЈА

Постојећи туристички објекат има капацитет од 25 смештајних јединица за госте, ресторан, улазни хол са рецепцијом, кухињски блок, техничке просторије, оставе намирница и опреме и припадајуће комуникације.

Спољне корисне површине укључују трем око ресторана и кровну терасу са јужне стране поред хола.

Остале спољне површине на парцели су асфалтирани приступ до паркинга и до подрумских просторија, асфалтирани плато за истовар на нивоу подрума и поплочавање испред улаза у хотел на нивоу приземља.

КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

КОНСТРУКЦИЈА - Фондирање је са тракастим темељима. Раније дограђени делови објекта су конструктивно дилатирани од првобитно изграђеног објекта на нивоима подрума и приземља. Објекат је зидан блоком са серкљажима и са армирано-бетонским таваницама и степеништима. Кровна конструкција поткровља и трема је дрвена.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА – Фасада објекта је зидана опекарским блоком са термоизолацијом типа демит, углавном са декоративним малтером, као и са деловима фасаде обложеним декоративним флиснама и дрвеним полуоблицама. Унутрашњи зидови су од опекарог блока 19цм и од опеке 12цм. Завршне обраде су у складу са наменом просторија.

Кровови затворених простора су термички изоловани. Кровни покривач на објекту је пластифицирани лим.

Спољна столарарија је са термичким прекидом, унутрашња врата су дрвена осим техничких и сервисних просторија где су метална.

3. НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ДЕО ОБЈЕКТА

Основни циљ пројекта је проширење угоститељског капацитета хотела и повећање функционалног и естетског комфора новопроекттованих садржаја, уз очување природне средине и еколошког квалитета окружења.

Адаптација и доградња се планирају углавном уз источни део постојећег објекта, највећим делом у приземљу, приступним платоом у подруму и са мањим интервенцијама на 1.спрату.

Колски и пешачки приступ остају непромењени.

ФУНКЦИЈА

Приземље: - Новопроекттовани део обухвата боравак за госте на месту постојеће отворене терасе, доградњу терасе за госте, адаптацију постојеће собе и њено проширење у апартман, доградњу три нове хотелске собе са приступним ходником, адаптацију-поделу просторије за сервирање хране у степениште из кухиње према ресторану и одвојени сепаре уз ресторан, затим доградњу наткривеног трема ресторана са северне стране у продужетку постојећег трема.

1.спрат: - Две хотелске собе се адаптирају и дограђују ради побољшања комфора за госте.

Ниво подрума: - Простор за истовар (економски прилаз) се предвиђа испред улаза у кухињски блок и остали сервисни део подрума. Истовар преко платоа се врши ручним колицима. Такође, формирају се и две мање оставе од којих је једна за покретне контејнере комуналног отпада.

Боравак за госте се предвиђа за простором за седење и кафе-баром, и повезан је са великом терасом са хоризонталним покретним тендама.

Апартман и собе у приземљу су са новим купатилима, док су адаптиране собе на спрату са постојећим санитарним чворовима.

Нови трем ресторана је наткривена са дрвеним стубовима, као и постојећи.

КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

КОНСТРУКЦИЈА – Новпројектована конструкција се предвиђа од армирано-бетонских таваница, стубова и/или шајбни, фундирање на АБ темељима самцима повезаним темељним гредима и тракама. Кровна конструкција поткровља и трема је дрвена.

Демонтажа постојећих елемената – предвиђа се отварање дела таванице ради новог степенишног крака за приступа новим собама у приземљу. Место отвора биће ојачано арм.бет. елементима због компензације носивости.

Сва нова конструкција се дилатира по вертикали од постојеће конструкције.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА –Фасада објекта је зидана опекарским блоком са термоизолацијом типа демит. Фасада је усклађена са обрадама постојеће фасаде, и то углавном са декоративним малтером, као и са деловима фасаде обложеним декоративним флиснама и дрвеним полуоблицама. Унутрашњи зидови су од опекарог блока 19цм и од опеке 12цм. Завршне обраде просторија су предмет разраде следећих фаза пројектовања.

Кровови затворених простора су термички изоловани. Кровни покривач је пластифицирани лим као и на постојећем делу.

ИНСТАЛАЦИЈЕ И ОПРЕМА

Електроенергетске и телекомуникационе инсталације

Додатно електро оптерећење не утиче на повећање укупне одобрене једновремене електро снаге објекта. Прикључак је постојећи преко постојеће КПК и ИМО (исутурено место мерења) на граници парцеле.

Прикључак на телекомуникациону мрежу је постојећи.

Доградити дојаву пожара у новим просторима и повезати на постојећу централу, или је заменити са новом.

Водовод и канализација

На парцели постоје два баштенска хидранта.

Нови потрошачи су санитарни чворови у апартману, три нове собе и кафе бар. Користи се постојећа хидрантска мрежа.

Постојећи резервоари техничке и санитарне воде имају резерве за снабдевање новопројектованих потрошача.

Капацитети санитарне воде су незнатно повећани.

Грејање

Планирана је комбинација воденог подног и радијаторског грејања у новим собама и боравку, док је се у купатилима предвиђају водени сушачи пешкира.

За потребе грејања постоји довољна резерва централне топле воде и снаге котла.

4. НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ

Објект после планиране адаптације и доградње остаје слободностојећи, исте спратности По+П+З+Пк, као и постојећи. Дограђени део треба да је у складу са постојећим објектом у смислу функције, облика и материјализације.

Нови садржаји за госте су оријентисани према постојећој шуми са источне стране, са погледом на природу.

Планирају се измене спољних површина на парцели укључујући повећање зелених површина уз смањење попличавања и асфалтираног дела парцеле. Нове зелене површине се планирају са травњацима, ниским садницама и жардињерама.

Евакуација комуналног отпада предвиђа се у складу са Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада.

МЕРЕ ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ

Мере противпожарне заштите и евакуације у случају пожара.

Највећа висина објекта на којој се налазе људи чија је висина мерена од места на које је могућ приступ аутомеханичарским лествама, није виша од 30 метра. У складу са чланом 2. Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара (Сл. Гласник РС бр.80/2015, 67/2017, 103/2018), објект не спада у категорију високих објеката.

Растојање између отвора разлишних сектора на равној фасади је веће од 1 м.

Није предвиђено извођење инсталација за транспорт запаљивих течности и гасова.

Детаљан опис и разрада мера ПП заштите биће описан у елаборату Заштите од пожара у каснијој фази пројектовања.

Остале мере

Услови за неометано кретање и приступ особама са инвалидитетом: Прилаз објекту и пројектовање објекта, као и посебних уређаја у објекту, пројектован је у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. 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) и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/15).

Одговорни пројектант:
Зоран Јовановић, дипл.инж.арх.
Број лиценце: 300 С674 05

Инвеститор: "ХОМАТУ ДОО НОВА ВАРОШ",
Златарска 19, Брдо, 31320 Нова Варош, ПИБ 113631133

Објекат: **ХОТЕЛ „ИН“-ЗЛАТАР, КП 280/21, КО Брдо, општина Нова Варош**

2.0 НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Objekat:	Hotel ZLATAR IN, KP 280/21, KO Brdo, opština Nova Varoš
Projekat:	IDEJNO REŠENJE ADAPTACIJE I DOGRADNJE ZA URBANISTIČKI PROJEKAT
NUMERIČKA DOKUMENTACIJA	

OPŠTA NAPOMENA: POVRŠINE POD ADAPTACIJOM SU U OKVIRU POSTOJEĆEG OBJEKTA, ODNOSNO POSTOJEĆE BRUTO POVRĐINE.

A.1 OPŠTI PARAMETRI			
No	NAMENA POVRŠINA	m2	indeks ili %
	POVRŠINA PARCELE	1650,00	
	BRUTO NADZEMNA POVRŠINA	2230,82	1,35
	BRUTO PODZEMNA POVRŠINA	464,00	
	UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	2694,82	
	NETO NADZEMNA POVRŠINA		
	UKUPNA NETO POVRŠINA		
	POVRŠINA POD OBJEKTOM	576,05	34,9%
	POVRŠINA ZELENILA NA TLU	675,70	41,0%

A.2 PREGLED SPOLJNIH POVRŠINA PARCELE				
No	NAMENA POVRŠINA	POSTOJEĆE STANJE	PROMENA POVRŠINE	NOVO STANJE
1	POD OBJEKTOM *	556,44	19,61	576,05
2	PARKING	95,05	0,00	95,05
3	ASFALTIRANO	446,00	-142,80	303,20
4	POPLOČANO NA TLU *	192,56	-192,56	0,00
5	ZELENILO NA TLU	359,95	315,75	675,70
UKUPNO m2:		1650,00	0,00	1650,00

* NAPOMENA: U katastru nepokretnosti je pod zgradom I drugim objektom prikazana ukupna površina pod objektom i popločavanja na tlu, što iznosi 556,44+192,56=749m2.

A.3 ZAUZETOST NA PARCELI			
No	NAMENA POVRŠINA	NOVO STANJE	%
1	POD OBJEKTOM	576,05	34,9%
2	ZELENILO NA TLU	675,70	41,0%

B.1	TABELARNI PREGLED BRUTO POVRŠINA OBJEKTA
------------	---

PREGLED BRUTO POVRŠINA POSTOJEĆEG OBJEKTA		
--	--	--

№	ETAŽA	m2
---	-------	----

BRUTO PODZEMNO		
-----------------------	--	--

	-1. PODRUM	444,39
--	------------	--------

UKUPNO PODZEMNO :	444,39
--------------------------	---------------

BRUTO NADZEMNO		
-----------------------	--	--

	0. PRIZEMLJE	556,44
--	--------------	--------

	1. SPRAT	376,20
--	----------	--------

	2. SPRAT	327,92
--	----------	--------

	3. SPRAT	327,73
--	----------	--------

	4. POTKROVLJE	268,82
--	---------------	--------

UKUPNO NADZEMNO :	1 857,11
--------------------------	-----------------

UKUPNO BRUTO POSTOJEĆE :	2 301,50
---------------------------------	-----------------

PREGLED BRUTO POVRŠINA NOVOPROJEKTOVANOG DELA OBJEKTA			
--	--	--	--

№	ETAŽA	ADAPTACIJA (m2)	DOGRADNJA (m2)
---	-------	--------------------	-------------------

BRUTO PODZEMNO			
-----------------------	--	--	--

	DOGRADNJA - PODRUM		19,61
--	--------------------	--	-------

UKUPNO PODZEMNO :	19,61
--------------------------	--------------

BRUTO NADZEMNO			
-----------------------	--	--	--

	ADAPTACIJA - 0. PRIZEMLJE	113,45	
--	---------------------------	--------	--

	DOGRADNJA - 0. PRIZEMLJE		340,62
--	--------------------------	--	--------

--	--	--	--

	ADAPTACIJA - 1.SPRAT	24,60	
--	----------------------	-------	--

	DOGRADNJA - 1.SPRAT		33,09
--	---------------------	--	-------

UKUPNO NADZEMNO :	138,05	373,71
--------------------------	---------------	---------------

UKUPNO BRUTO DOGRADNJA :	393,32
---------------------------------	---------------

NAPOMENA: - ADAPTACIJA JE VEĆ U OKVIRU POSTOJEĆE BRUTO POVRŠINE.

UKUPNO BRUTO POSTOJEĆE + DOGRADNJA =	2 694,82
---	-----------------

B.2	PREGLED NETO POVRŠINA NOVOPROJEKTOVANOG DELA OBJEKTA			
B.2.1	UNUTRAŠNJI PROSTOR			
	No	ETAŽA	ADAPTACIJA (m2)	DOGRADNJA (m2)
PODRUM				
	1	PROSTOR ZA KONTEJNERE		4,29
	2	BAŠTENSKA OSTAVA		3,91
UKUPNO PODRUM :				8,20

PRIZEMLJE				
	1	KOMUNIKACIJE i SEPARE	25,35	
	2	3 DVOKREKETNE SOBE i hodnik		110,55
	3	APARTMAN (proširenje postojeće sobe)	26,84	72,50
	4	BORAVAK ZA GOSTE	50,04	10,21
	5	TERASA KOD BORAVKA		59,36
	6	TERASA SOBE (proširenje)	11,22	
	8	TREM RESTORANA		60,18
UKUPNO PRIZEMLJE :			113,45	312,80

1. SPRAT				
	1	2 DVOKREKETNE SOBE (postojeće sobe + dograđeni deo)	24,60	22,30
UKUPNO 1. SPRAT :			24,60	22,30

UKUPNO UNUTRAŠNJI PROSTOR :			138,05	343,30
------------------------------------	--	--	---------------	---------------

NAPOMENA: ADAPTACIJA JE VEĆ U OKVIRU POSTOJEĆEG OBJEKTA.
POSTOJEĆA NETO POVRŠINA SE UMANJUJE ZA POVRŠINU ADAPTACIJE.

UKUPNO NETO ADAPTACIJA + DOGRADNJA =			481,35
---	--	--	---------------

B.2.1	SPOLJNI PROSTOR			
	No	ETAŽA	ADAPTACIJA (m2)	DOGRADNJA (m2)
PODRUM				
	3	NATKRIVENI PLATO		81,96
UKUPNO PODRUM :				81,96
UKUPNO SPOLJNI PROSTOR :				81,96

UKUPNO NETO UNUTRAŠNJA + SPOLJNA =			563,31
---	--	--	---------------

Инвеститор: "ХОМАТУ ДОО НОВА ВАРОШ",
Златарска 19, Брдо, 31320 Нова Варош, ПИБ 113631133

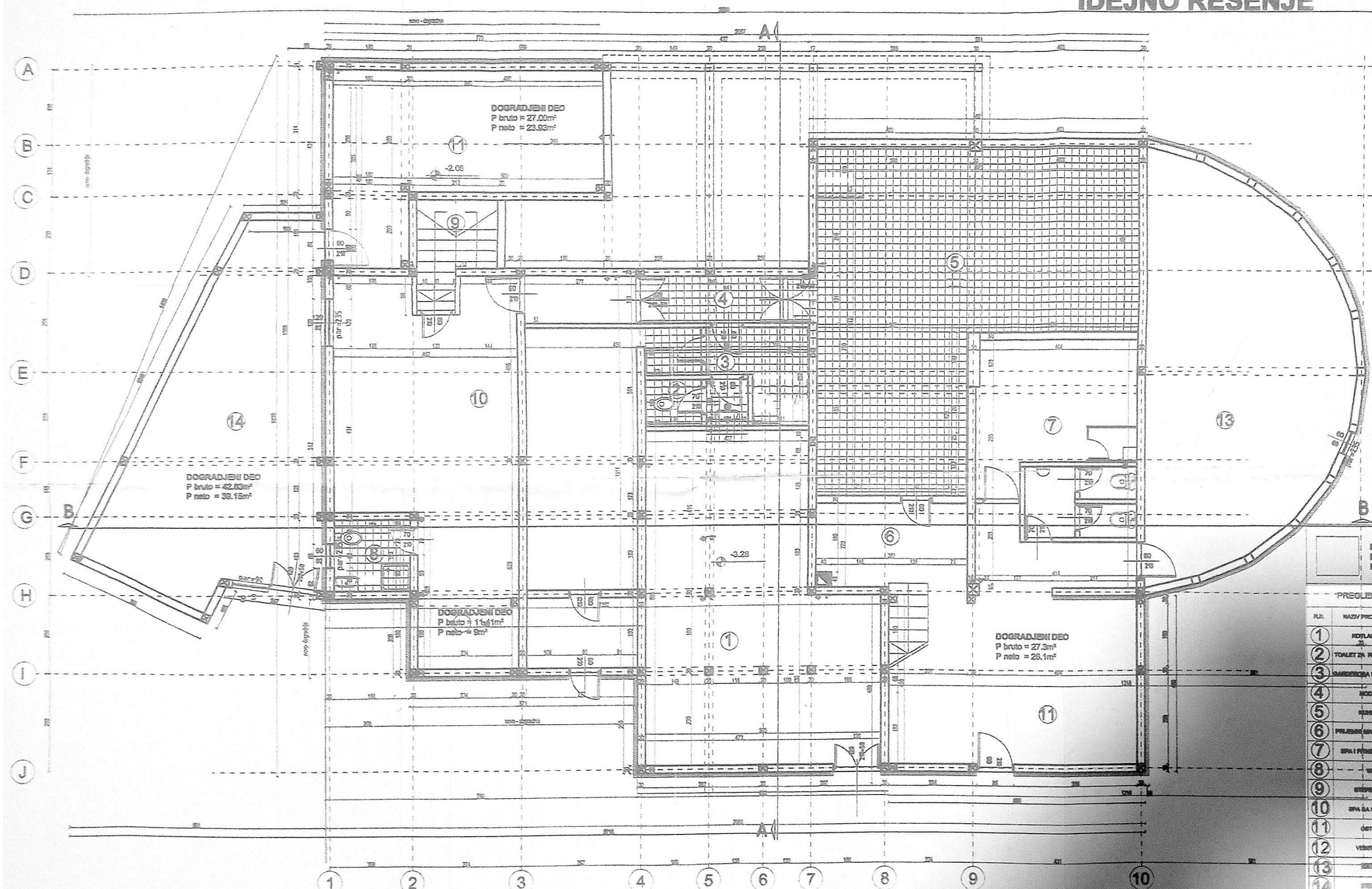
Објекат: **ХОТЕЛ „ИН“-ЗЛАТАР, КП 280/21, КО Брдо, општина Нова Варош**

3.0 ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
(ПРИЛОЗИ ИЗ ПРОЈЕКТА ИЗВЕДЕНОГ ОБЈЕКТА)

1. ОСНОВА ПОДРУМА
2. ОСНОВА ПРИЗЕМЉА
3. ОСНОВА 1. СПРАТА
4. ОСНОВА 2. СПРАТА
5. ОСНОВА 3. СПРАТА
6. ОСНОВА ПОТКРОВЉА
7. ПРЕСЕК А-А
8. ПРЕСЕК Б-Б

OSNOVA PODRUMA R = 1: 100 IDEJNO RESENJE

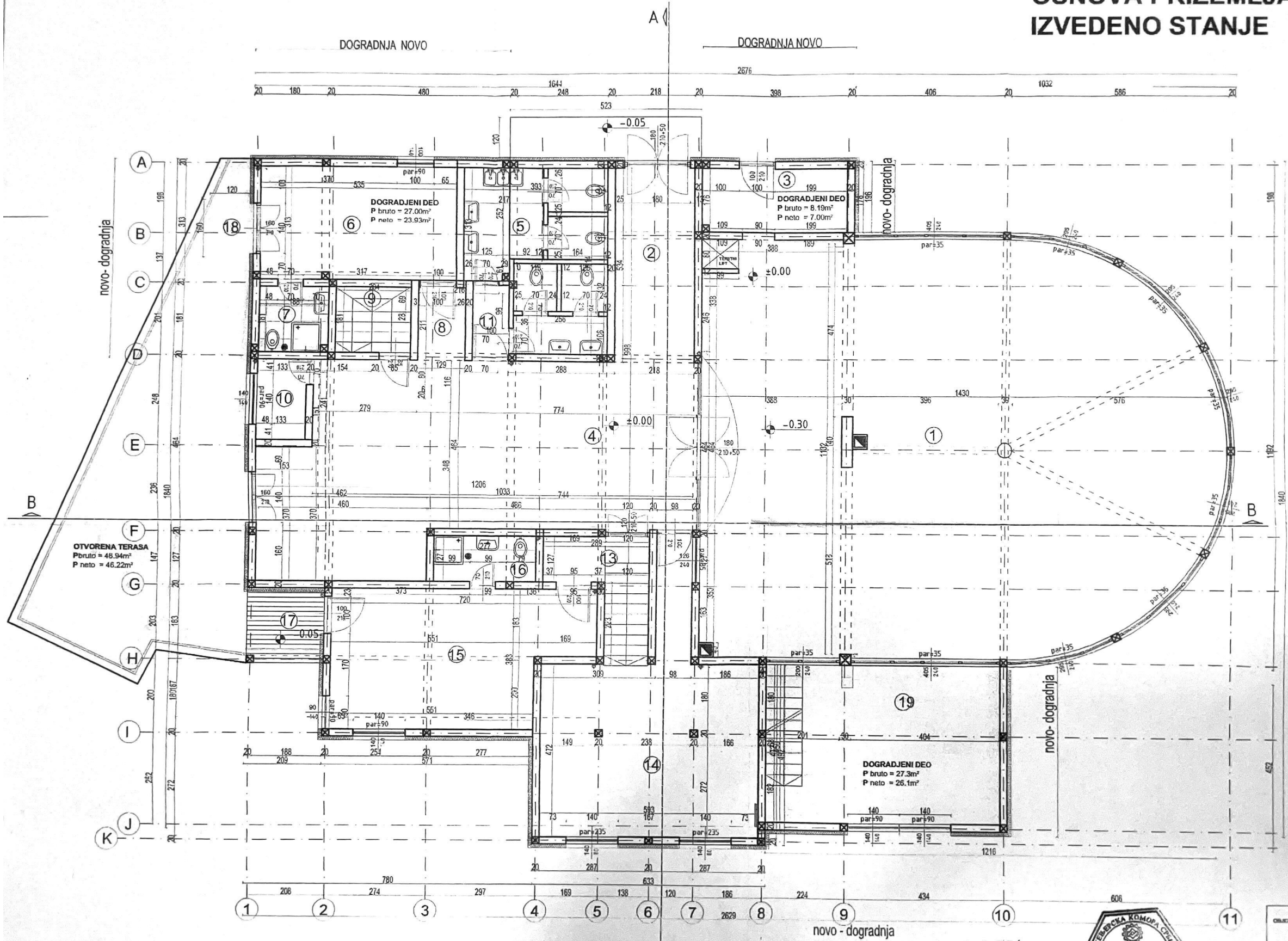


LEGENDA

DOGRADJENI DEO
P bruto = 119.82m²
P neto = 101.82m²

PREGLED PROSTORA PODRUMA				
RED.	NAZIV PROSTORA	P bruto	Zbrt	P Zbrt
1	KODLARNA	43.3	128.9	28.2
2	TOILET ZA RAD. KUMBLJE	4.8	14.4	10.1
3	KAMERENA RADIJATORNE	4.9	14.4	10.1
4	KOCHNIK	7.7	14.4	8.0
5	KUHINJA	68.3	108.9	24.4
6	PRESEDAK SPACIJAH NOME	8.8	28.5	8.0
7	SPA I PUNJE OSEMER	77.2	78.2	28.0
8	W.C.	3.4	10.2	7.4
9	STUPENISTE	3.0	11.4	8.0
10	SPA SA BALCON	37.1	25.5	31.4
11	OSTAVA	24.9	74.4	8.0
12	VEŠERONICA	24.8	74.4	27.1
13	PROSTOR	37		
14	STUPENISTARSTVO	31.1		
15		38.9		

OSNOVA PRIZEMLJA R = 1: 75 IZVEDENO STANJE



LEGENDA

	LEGALNA GRADNJA P bruto = 427.80m² P neto = 342.29m²
	DOGRADJENI DEO P bruto = 35.19m² P neto = 30.93m²

PREGLED PROSTORUJA SUTERENA

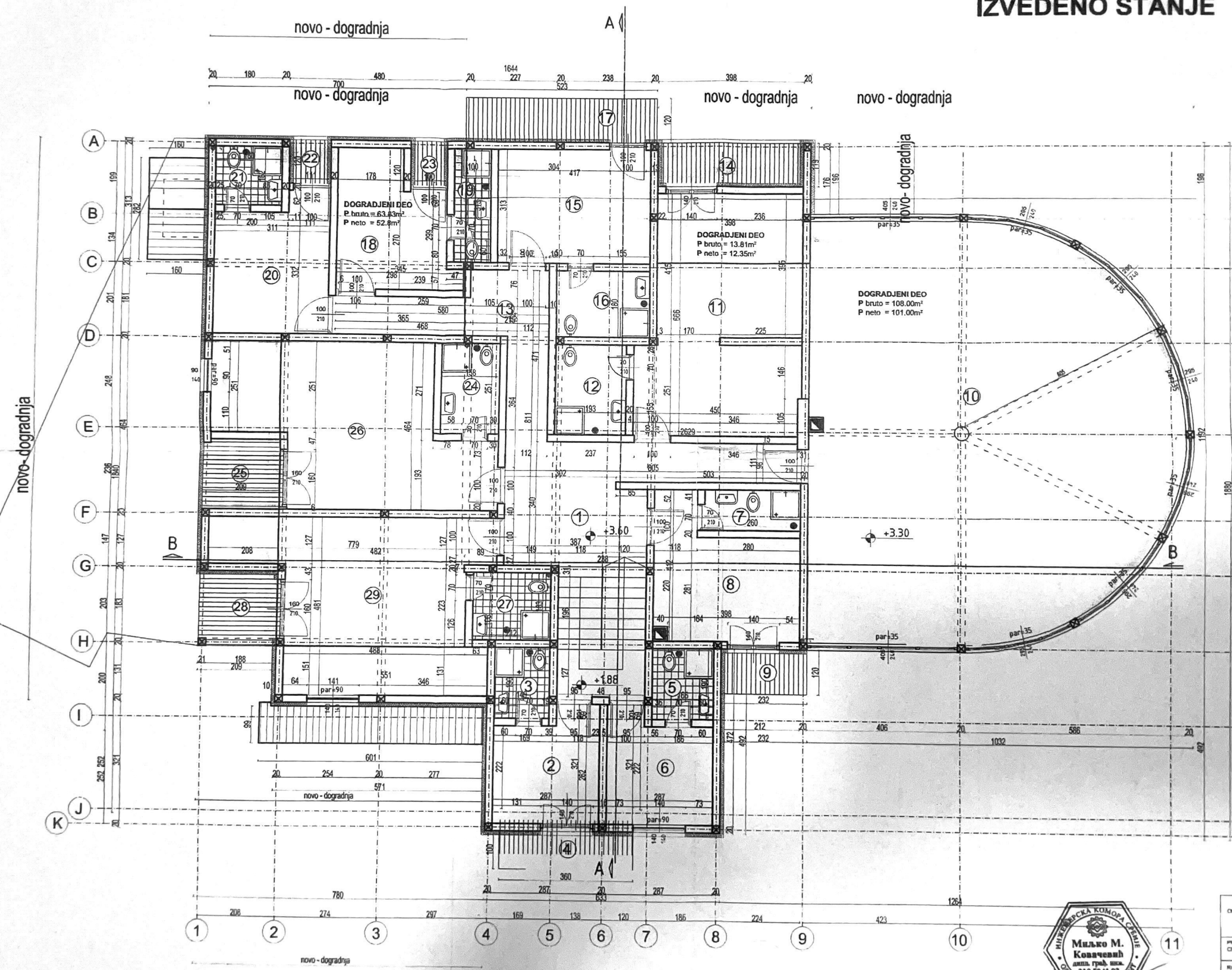
N.B.	NAZIV PROSTORUJE	P bruto	P neto	Ubr	P 2000
1	SALA RESTORANA	119.0	477.00	0.0	0.00
2	GLAZNI POKL	12.0	36.00	0.0	0.00
3	MAGAZIN POKL	7.8	21.00	0.0	0.00
4	RECEPCIJA	61.5	184.35	0.0	0.00
5	MISNO TOALET	10.7	32.01	14.3	46.00
6	SOBA	68.0	27.00	103.0	671.20
7	TOALET	3.2	9.00	7.2	22.70
8	KLUB	3.0	10.50	0.0	0.00
9	STOPENJICE	3.0	11.00	0.0	0.00
10	KANCELARIJA	2.8	6.00	0.0	0.00
11	ZNAKNI TOALET	0.3	34.0	16.7	48.00
12	OSTRVA	26.3	87.6	0.0	0.00
13	STOPENJICE	0.0	7.6	0.0	0.00
14	TOALET	0.0	10.0	0.0	00.00
15	SOBA	26.1	72.3	20.1	72.00
16	TERASA	4.2	12.0	0.0	0.00
17	TERASA	1.9	5.7	0.0	0.00
18	TERASA	40.0	140.0	100.0	324.00
19	KAMERNA	17.1	10.0000		
20	ukupno :	90.0			



OBJEKAT	Objekat br.1 - Turističko Ugostiteljski Objekat na kat.par. 200/18 KO Brdo
PROJEKT CRTEŽA	OSNOVA PRIZEMLJA
MAŠKAR 1: 75	PROJEKTOVAO dip.ing. gradjevine Kovacevic Miroslav
DATA 10.10.2016	PROJEKTOVALA "SLOZNA BRACA ZORAN I NELE" d.o.o. NovaVaros Drmanovci

OSNOVA SPRATA I IZVEDENO STANJE

R = 1: 75



LEGENDA

	LEGALNA GRADNJA P bruto = 190.61m ² P neto = 169.99m ²
	DOGRADJENI DEO P bruto = 185.60m ² P neto = 166.15m ²

PREGLED PROSTORIJIA SUTERENA

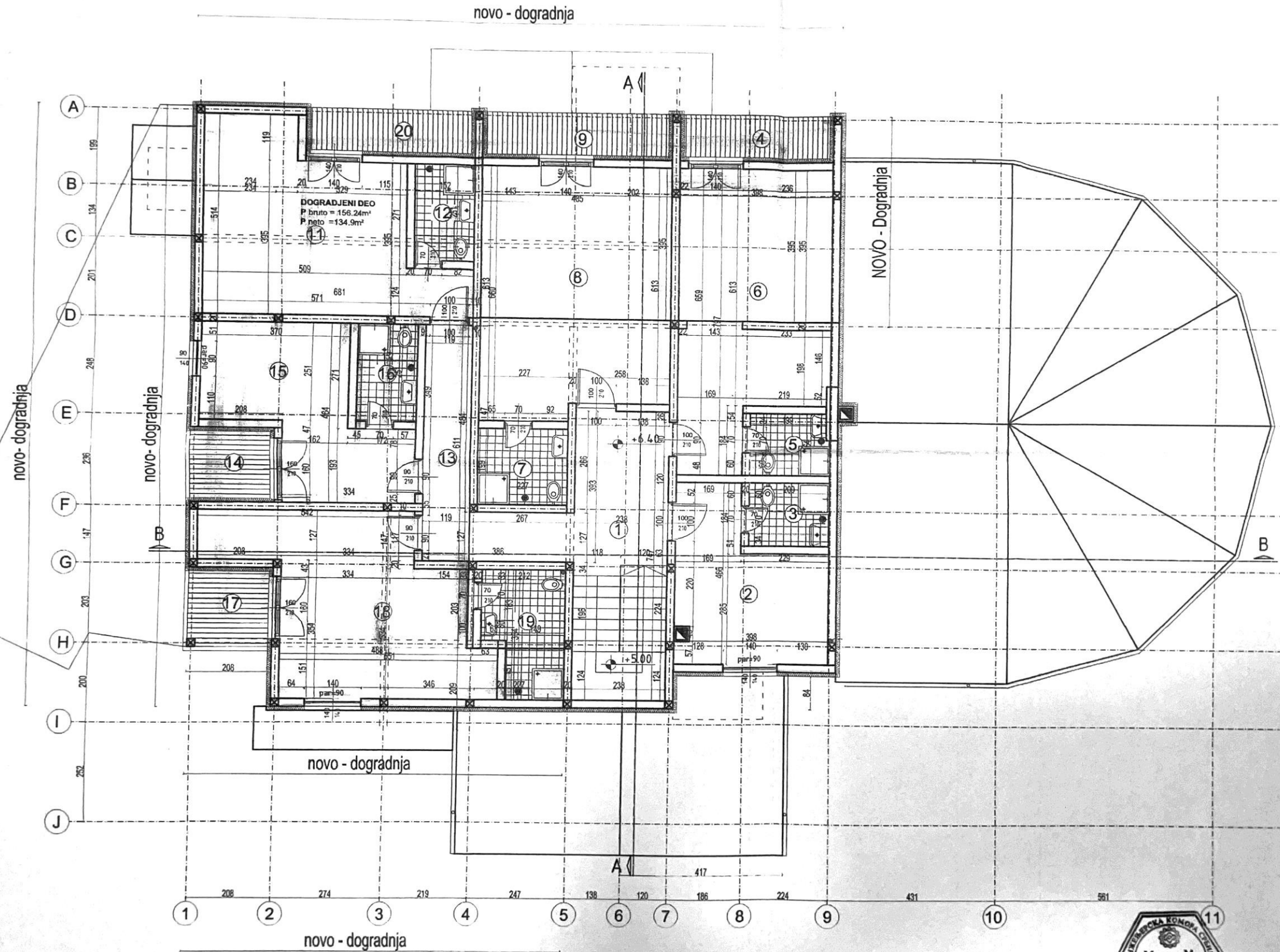
№.S	NAZIV PROSTORIJIA	PROV	ZIM	OSV	P ZIM
1	STEPENICE SA HOLOM	24.8	62.97	0.0	0.00
2	SOBA	7.0	17.33	0.0	0.00
3	TOALET	3.8	7.11	0.7	16.75
4	TERASA	3.6	9.34	0.0	0.00
5	TOALET	3.1	7.87	0.3	16.75
6	SOBA	6.6	17.63	0.0	0.00
7	TOALET	3.7	9.32	0.9	20.16
8	SOBA	11.0	28.14	0.0	0.00
9	TERASA	2.7	6.86	0.0	0.00
10	KOMUNIKACIONA SALA	10.0	26.24	0.0	0.00
11	SOBA	27.9	70.07	0.0	0.00
12	TOALET	4.8	12.19	0.8	22.00
13	STEPENICE	8.5	21.39	0.0	0.00
14	TERASA	4.3	10.80	0.0	0.00
15	SOBA	13.0	33.02	0.0	0.00
16	TOALET	4.6	11.68	0.7	21.71
17	TERASA	3.3	8.36	0.0	0.00
18	SOBA	16.8	42.42	0.0	0.00
19	TOALET	3.1	7.87	0.2	16.75
20	SOBA	11.0	28.14	0.0	0.00
21	TOALET	2.9	7.37	0.6	17.00
22	TERASA	1.3	3.20	0.0	0.00
23	TERASA	3.3	8.36	0.0	0.00
24	TOALET	3.0	8.01	0.1	20.25
25	TERASA	3.9	9.91	0.0	0.00
26	SOBA	26.8	68.07	0.0	0.00
27	TOALET	4.3	10.97	0.0	0.00
28	TERASA	4.0	10.07	0.0	0.00
29	SOBA	27.7	70.36	0.0	0.00
Σ		336.14	863.60	0.00	173.75



OBJEKAT	Objekat br.1 - Turističko Ugodisitaljski Objekat na kat.par. 280/18 KO Brdo
PRIMALI CRTEZA	OSNOVA SPRATA I
RAZMERA	1:75
DATUM	18.10.2016
PROJEKTOVALI	dip.ing. gradjevine Kovacevic Mijalko
INVESTITOR	"SLOZNA BRACA ZORAN I NELE" d.o.o. NovaVaros Drmanovici

OSNOVA SPRATA II IZVEDENO STANJE

R = 1:75



LEGENDA

	LEGALNA GRADNJA P bruto = 89.82 m ² P neto = 78.77 m ²
	DOGRADJENI DEO P bruto = 156.24 m ² P neto = 134.90 m ²

PREGLED PROSTORIJA PRIZEMLJA

R.B.	NAZIV PROSTORJE	Prav.	Zbir.	Ukup.	P. Zbir.
1	STEPENISTE SA KOLONJAMA	17.7	44.96	0.0	0.00
2	SOBA	14.4	36.38	0.0	0.00
3	TOILET	3.4	8.71	7.6	18.96
4	TERASA	4.1	11.94	0.0	0.00
5	TOILET	3.4	8.71	7.3	18.08
6	SOBA	27.4	68.80	0.0	0.00
7	TOILET	4.5	11.43	0.0	21.16
8	SOBA	20.7	52.56	0.0	0.00
9	TERASA	3.7	14.40	0.0	0.00
10	S	0.0	0.00	0.0	0.00
11	SOBA	24.3	61.72	0.0	0.00
12	TOILET	3.0	8.05	0.0	20.20
13	HOL	10.4	26.50	0.0	0.00
14	TERASA	3.9	9.91	0.0	0.00
15	SOBA	16.0	40.84	0.0	0.00
16	TOILET	3.8	9.65	0.0	20.20
17	TERASA	4.2	10.67	0.0	0.00
18	SOBA	24.8	62.16	0.0	0.00
19	TOILET	8.1	18.49	10.9	27.23
20	TERASA	4.4	11.20	0.0	0.00
Σ		216.67	542.70	36.34	128.81



OBJEKAT:	Objekat br.1 - Turističko Ugoštinjski Objekt na kat.par. 280/18 KO Brdo
PROJEKT CRTEŽA:	OSNOVA SPRATA II
RAZMERA:	1:75
PROJEKTOVAO:	dip.ing. gradjevina Kovacevic Mijko
DATA:	18.10.2016
PROJEKTOVALA:	"SLOZNA BRACA ZORAN I NELE" d.o.o. NovaVaros Drmanovici

OSNOVA SPRATA III IZVEDENO STANJE

R = 1: 75

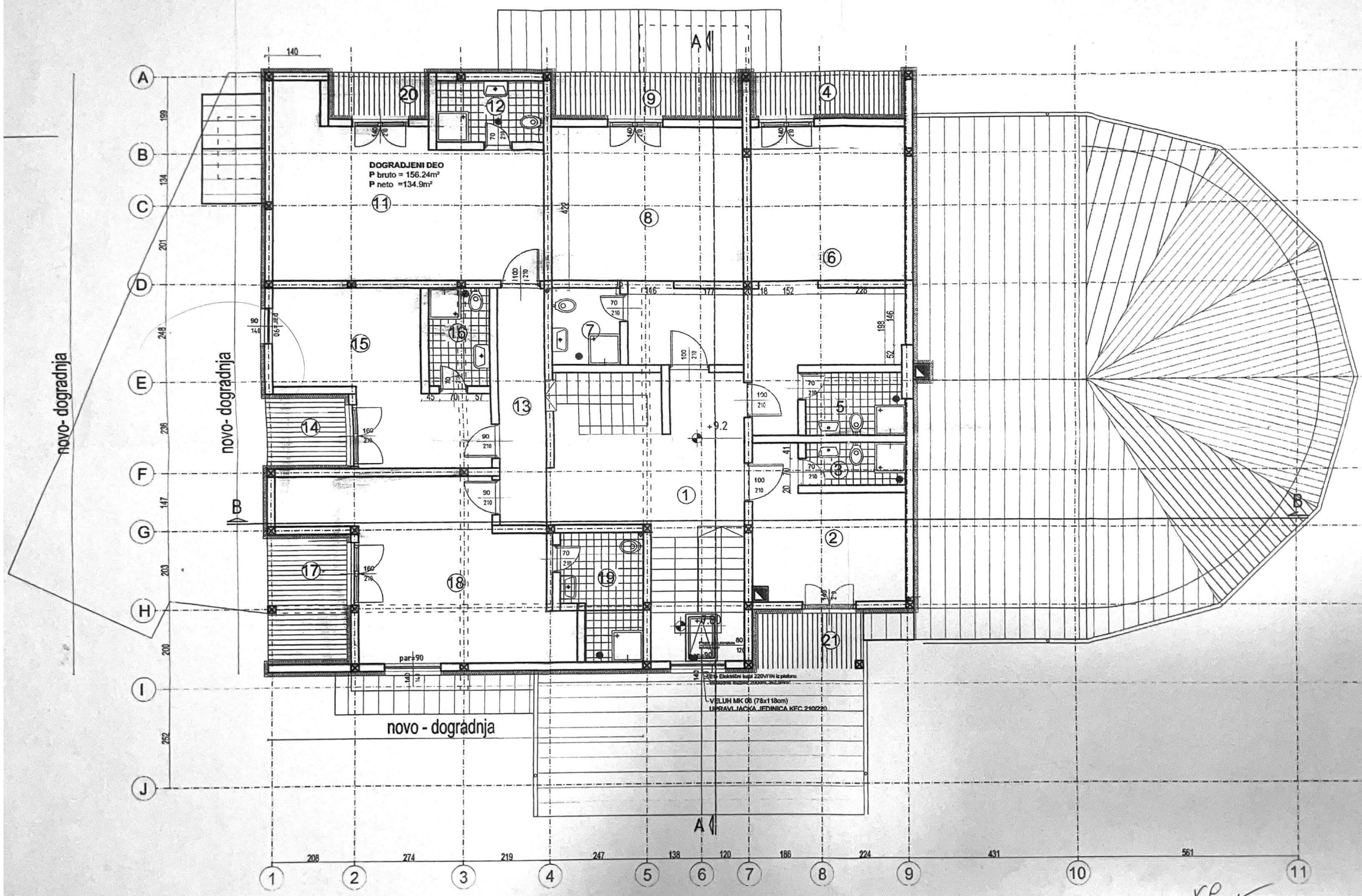
ново - dogradnja

LEGENDA

	LEGALNA GRADNJA P bruto = 84.69 m ² P neto = 78.73m ²
	DOGRADJENI DEO P bruto = 156.24m ² P neto = 134.9m ²

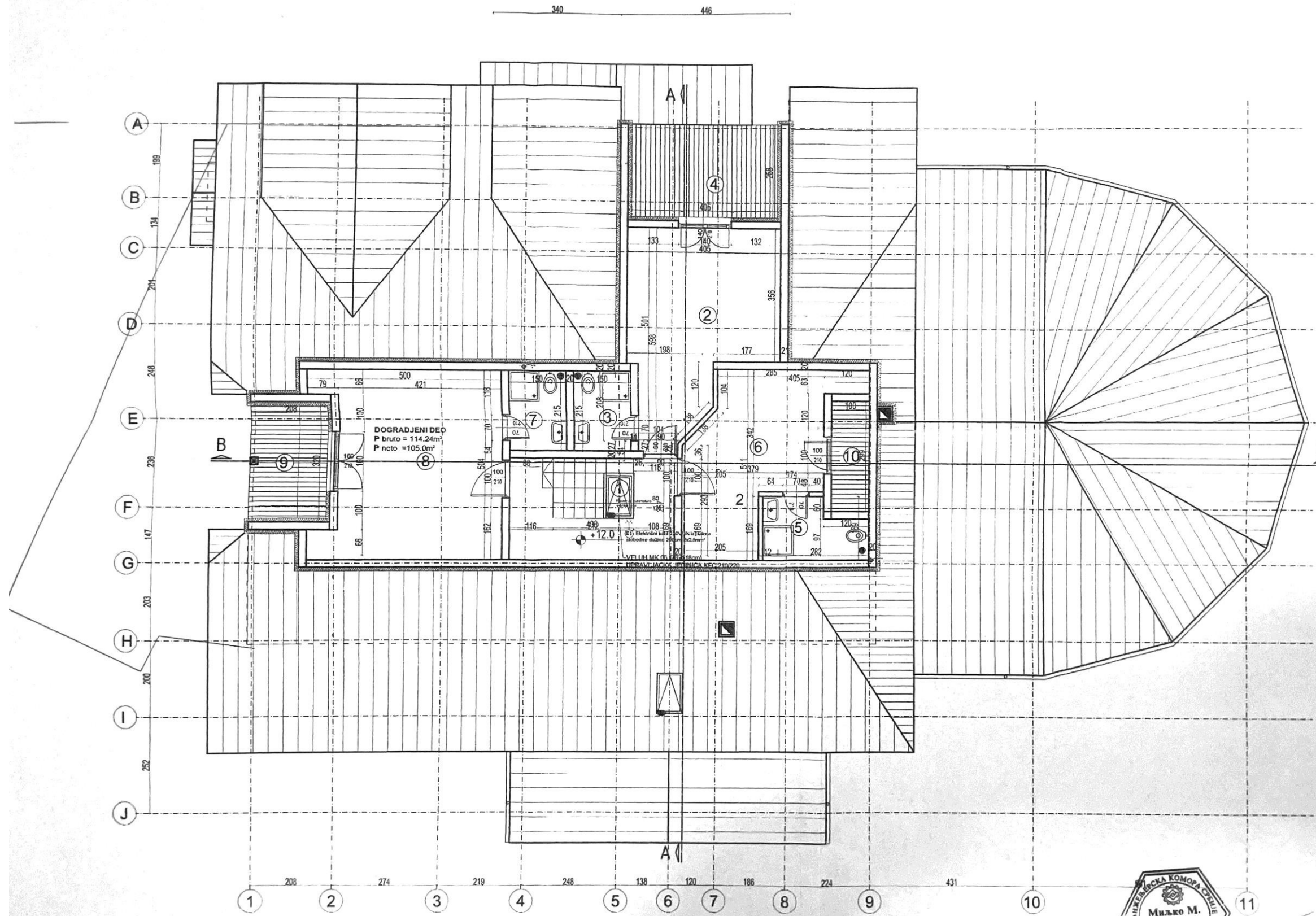
PREGLED PROSTORIJA PODKROVLJA

№.S.	NAZIV PROSTORIJE	Pov ²	Zov ²	OSV	P 2ov ²
1	STEPONISTE SA HOLOM	17.7	44.98	0.0	0.00
2	SOBA	14.4	38.98	0.0	0.00
3	TOILET	3.4	9.71	7.0	18.80
4	TERRASA	4.7	11.84	0.0	0.00
5	TOILET	3.4	8.71	7.0	18.80
6	SOBA	27.4	69.80	0.0	0.00
7	TOILET	3.6	9.14	7.7	19.20
8	SOBA	30.7	77.88	0.0	0.00
9	TERRASA	5.7	14.48	0.0	0.00
10	0	0.0	0.00	0.0	0.00
11	SOBA	28.3	61.72	0.0	0.00
12	TOILET	4.3	10.92	8.8	21.90
13	HOL	39.8	38.90	0.0	0.00
14	TERRASA	3.9	9.91	0.0	0.00
15	SOBA	16.0	40.84	0.0	0.00
16	TOILET	3.9	9.85	8.0	20.00
17	TERRASA	4.2	10.97	0.0	0.00
18	SOBA	39.8	62.48	0.0	0.00
19	TOILET	6.1	15.69	10.0	27.20
20	TERRASA	4.4	11.20	0.0	0.00
Σ		233.27	647.71	56.12	1361.20



OBJEKAT:	Objekat br.1 - Turističko Ugoditeiljski Objekat na kat.par. 280/18 KO Brdo
PRISILNI CRTEŽ:	OSNOVA SPRATA III
SKALA:	1 : 75
PROJEKTOVAO:	dip.ing. gradjevine Kovacevic Mijko
IZVEŠTIO:	"SLOZNA BRACA ZORAN I NELE" d.o.o. NovaVaros Drmanovici
DATA:	18.10.2016

OSNOVA PODKROVLJA R = 1:75



LEGENDA

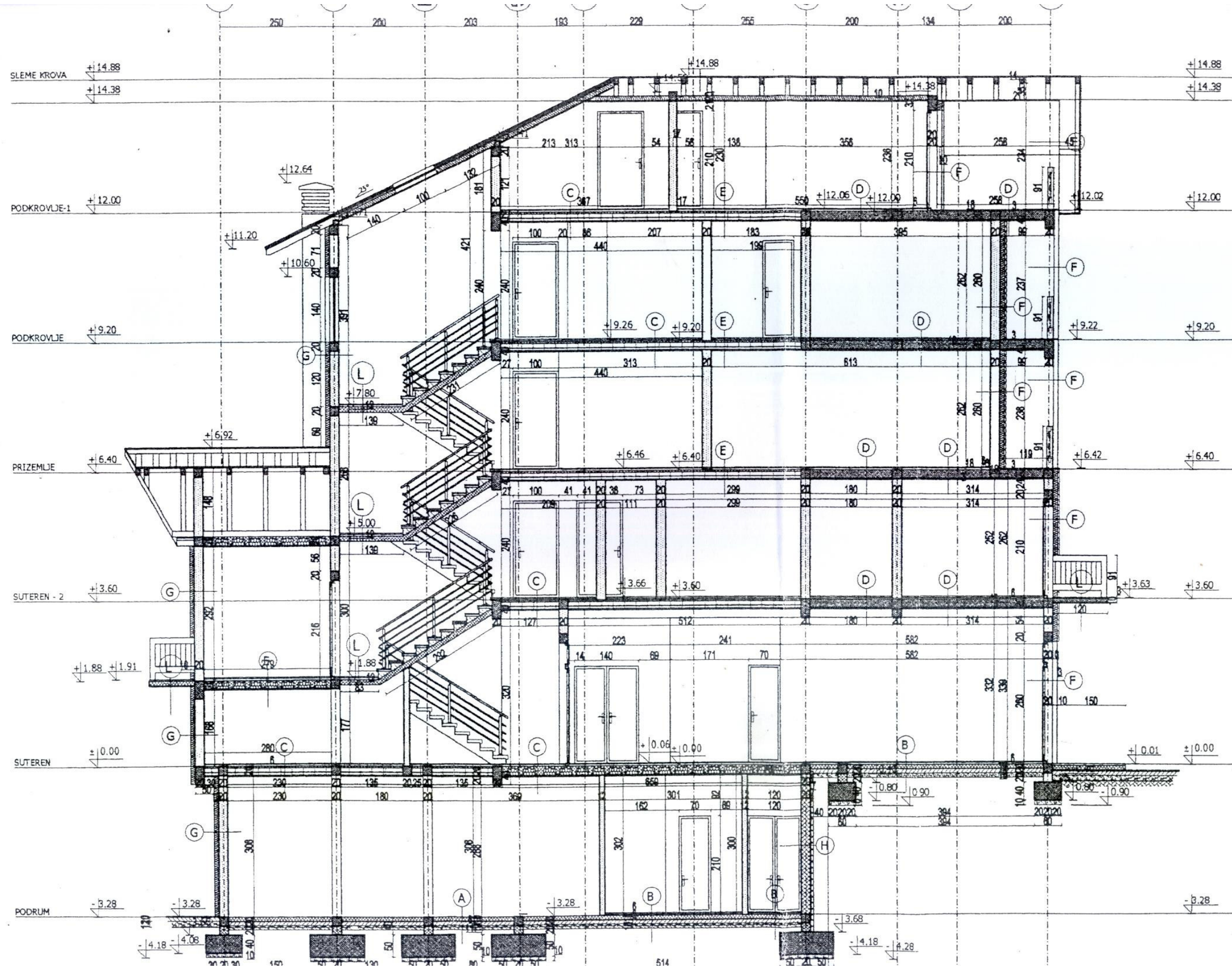
	LEGALNA GRADNJA P bruto = 0.00 m ² P neto = 0.00 m ²
	DOGRADJENI DEO P bruto = 114.24m ² P neto = 105.0m ²

PREGLED PROSTORA PODKROVLJA					
R.B.	NAZIV PROSTORJE	Pbr	Zbr	Onr	P Zbr
①	STEPENISTE SA KOLICIMA	11.2	28.46	0.0	0.00
②	SOBA	19.6	47.24	0.0	0.00
③	TOALET	3.2	8.13	7.3	18.24
④	VERBA	8.1	18.46	0.0	0.00
⑤	TOALET	3.7	8.48	8.7	21.74
⑥	SOBA	27.9	70.87	0.0	0.00
⑦	TOALET	3.9	8.93	7.3	18.24
⑧	SOBA	21.7	55.10	0.0	0.00
⑨	VERBA	6.8	18.76	0.0	0.00
⑩	VERBA	2.9	7.37	0.0	0.00
Σ		105.0	273.90	0.0	0.00

OBJEKAT:	Objekat br.1 - Turističko Ugodilišni Objekt na kat.par. ZB0/1B KO Brdo
PROJEKTANT:	OSNOVA POTKROVLJA
PROJEKTOVAO:	dip.ing. građevine Kovacevic Miljko
PROJEKTOVANJE:	10.10.2016
PROJEKTOVANJE:	"SLOZNA BRACA ZORAN I NELE" d.o.o. NovaVaros Drmanovci



Miljko Kovacevic



PI

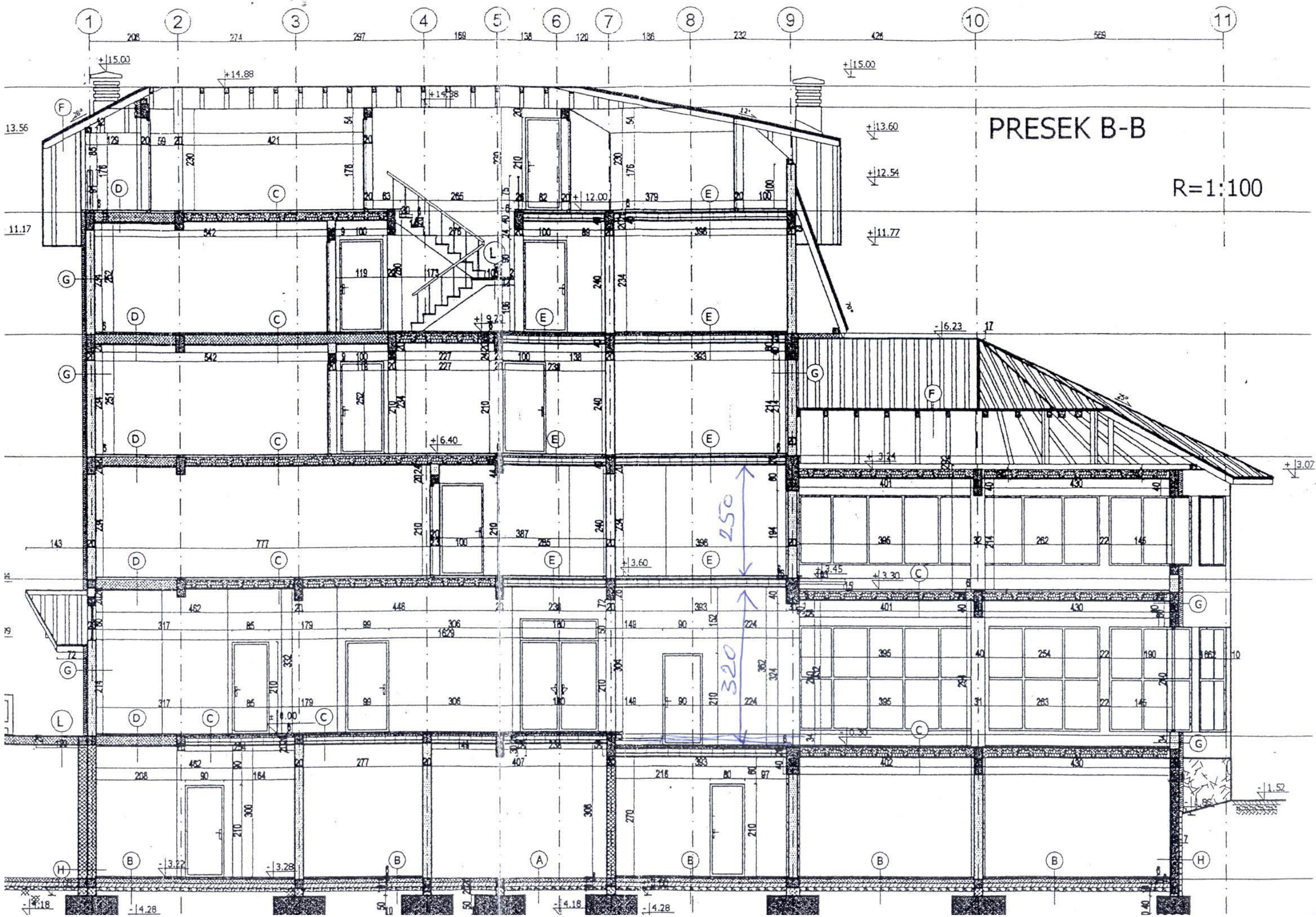
(A)
 BETONS
 HIDROIZ.
 PODLOŽ.
 TAMPON

(C)
 KERAMIČ
 CEMENTI
 FERT KO
 MALTER
 GLET-DI

(E)
 PARKET
 CEMENTI
 FERT KO
 MALTER
 GLET-DI

(G)
 BAVALIT
 LEPAK+R
 STIROPO
 ZID d=2
 MALTER
 GLET-DI

(L)
 KERAMIČ
 LEPAK
 AB PLOČ



PRESEK B-B

R=1:100

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

+15.00 +14.88 +14.38 +12.00 +11.77 +13.60 +12.54

13.56

11.17

-16.23

+3.07

143

15

19

-3.22

-3.28

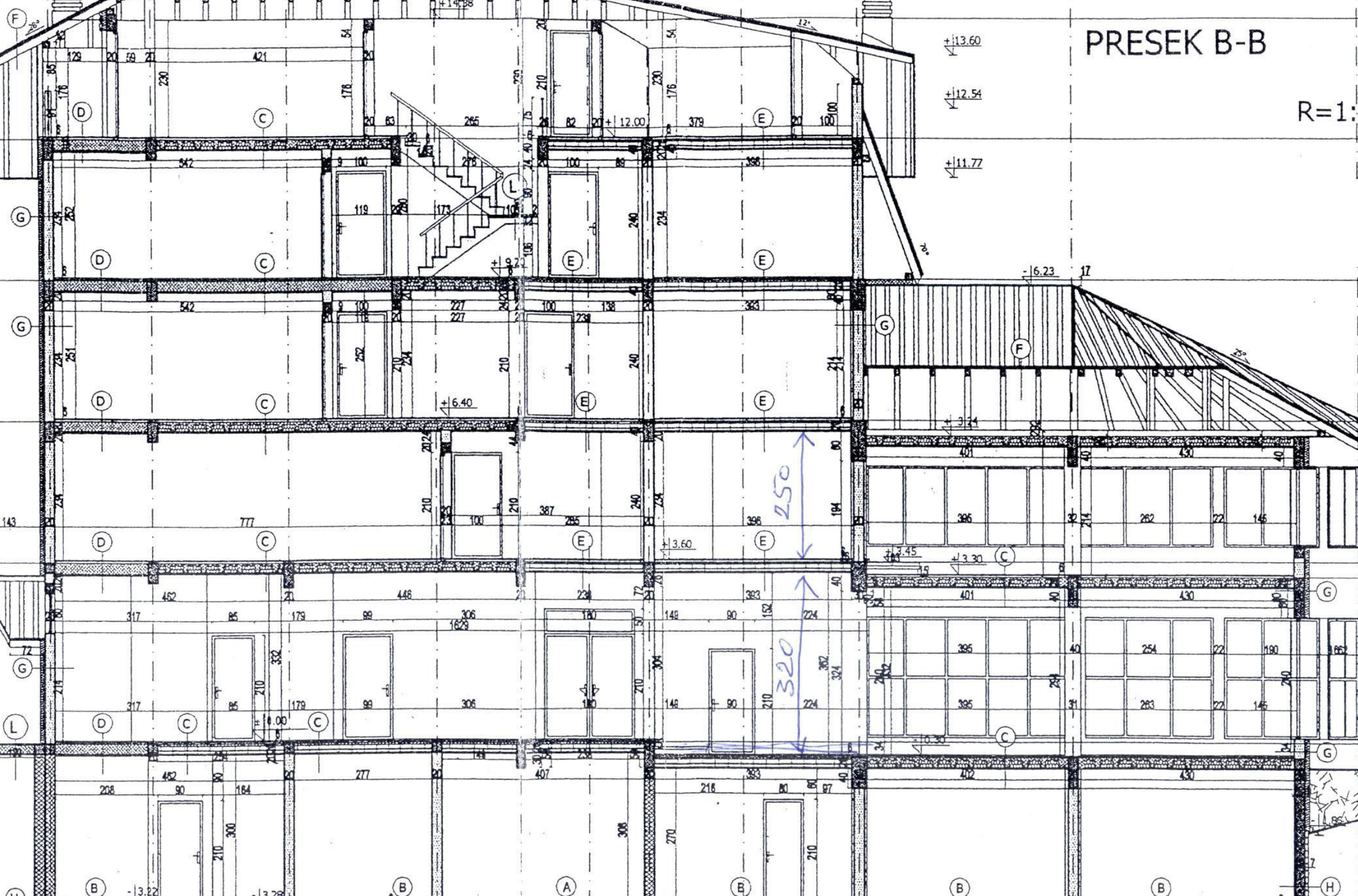
-4.18

-4.28

-1.52

250

320

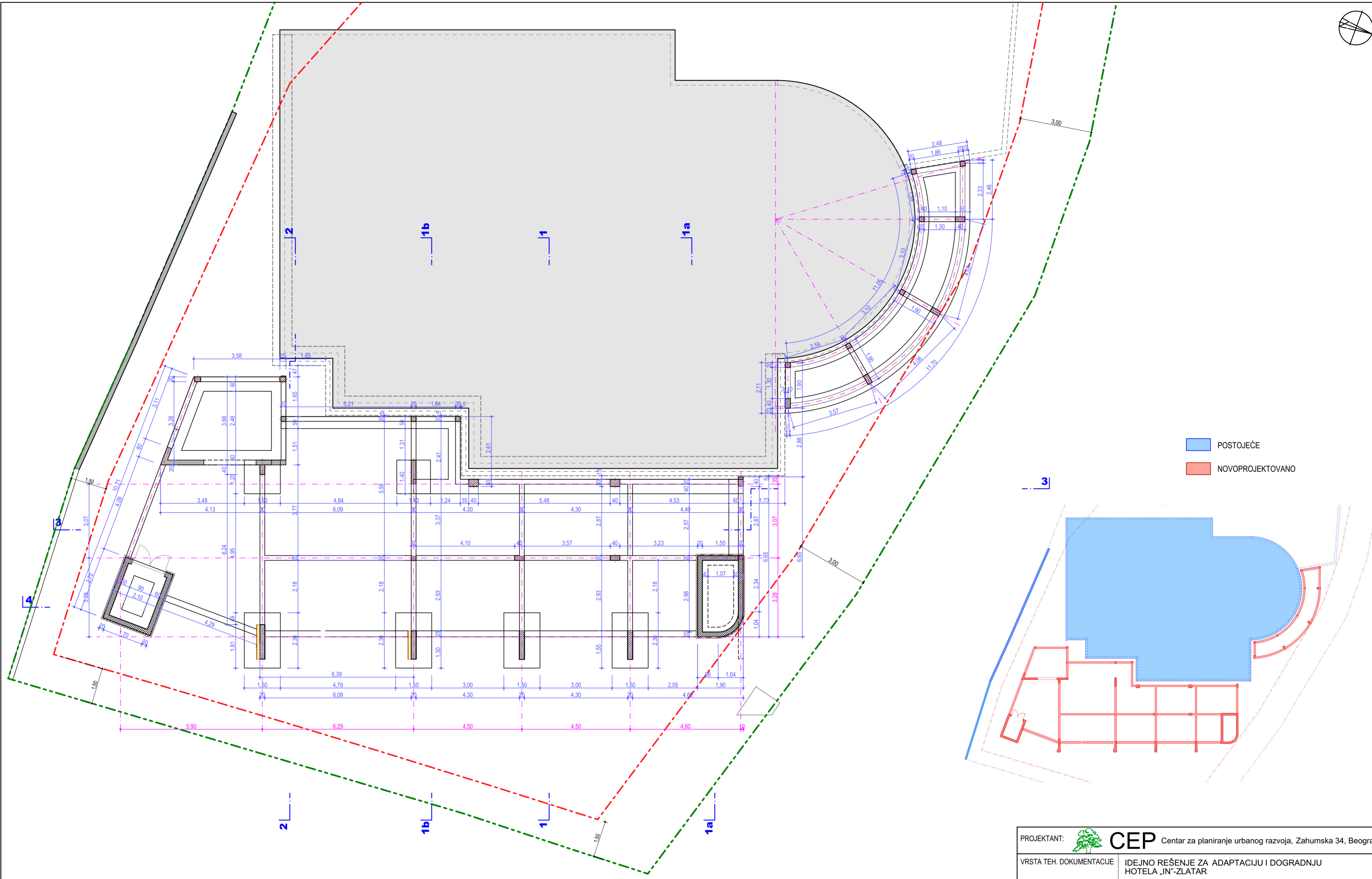


НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ

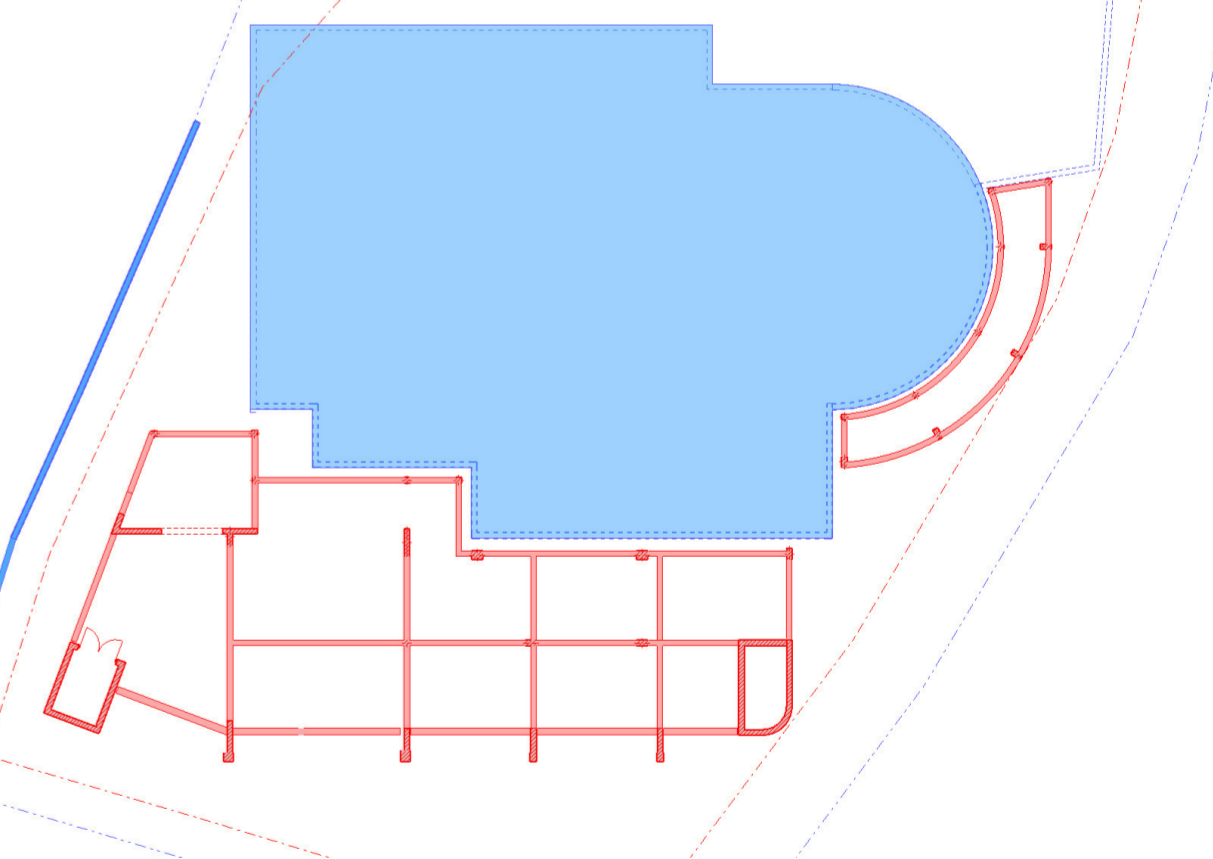
GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

SADRŽAJ :

Broj lista	Naziv lista	Razmera
A.1 OSNOVE		
A.1.1	OSNOVA TEMELJA	1:100
A.1.2	OSNOVA PODRUMA	1:100
A.1.3	OSNOVA PRIZEMLJA	1:100
A.1.4	OSNOVA 1. SPRATA	1:100
A.2 PRESECI		
A.2.1	PRESEK 1-1	1:75
A.2.2	PRESEK 1a-1a	1:75
A.2.3	PRESEK 1b-1b	1:75
A.2.4	PRESEK 2-2	1:75
A.2.5	PRESEK 3-3	1:100
A.2.6	PRESEK 4-4	1:100
A.3 IZGLEDI		
A.3.1	IZGLED JUŽNI	1:100
A.3.2	IZGLED ISTOČNI	1:110
A.3.3	IZGLED SEVERNI	1:100



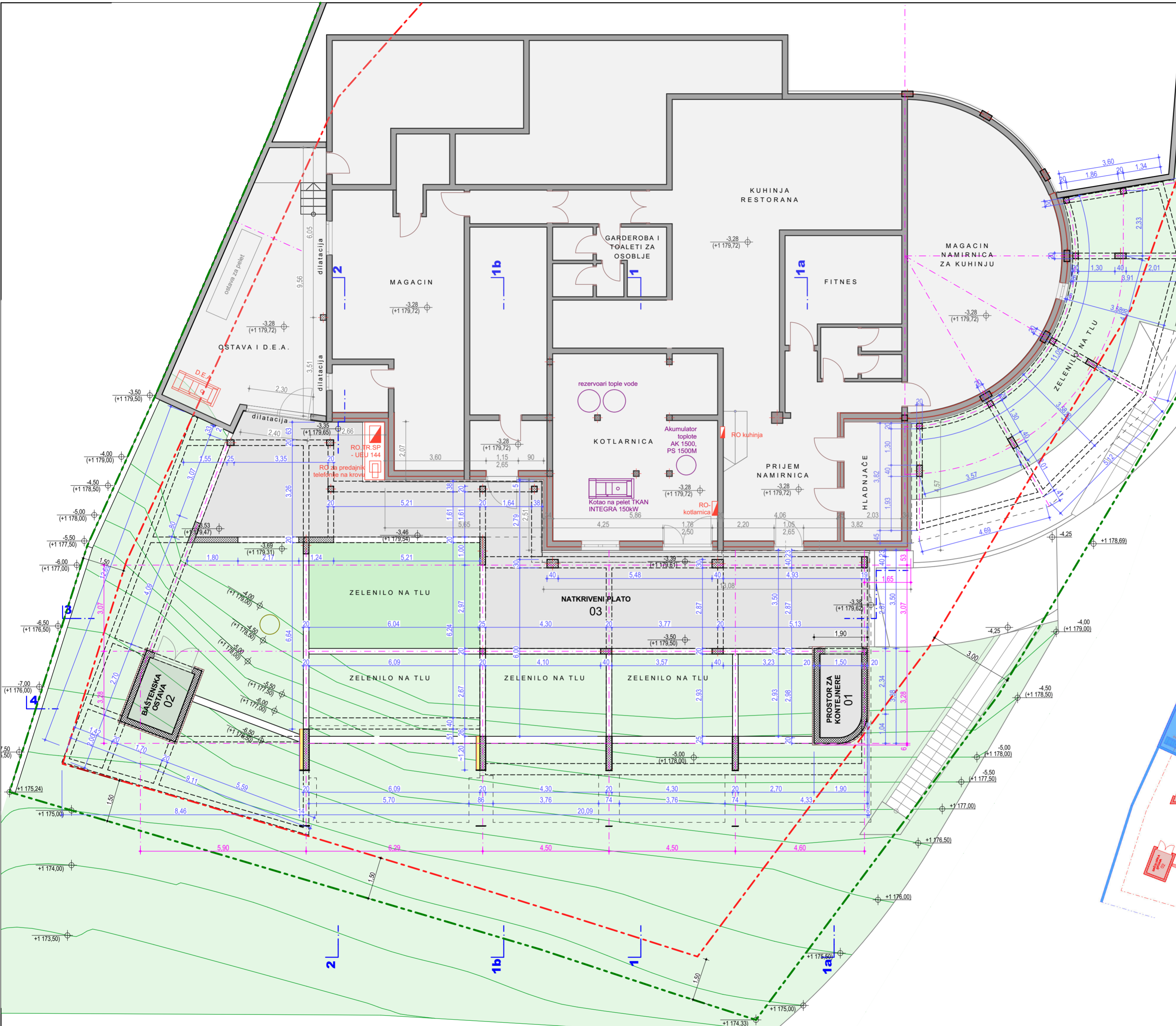
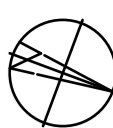
■ POSTOJEĆE
■ NOVOPROJEKTOVANO



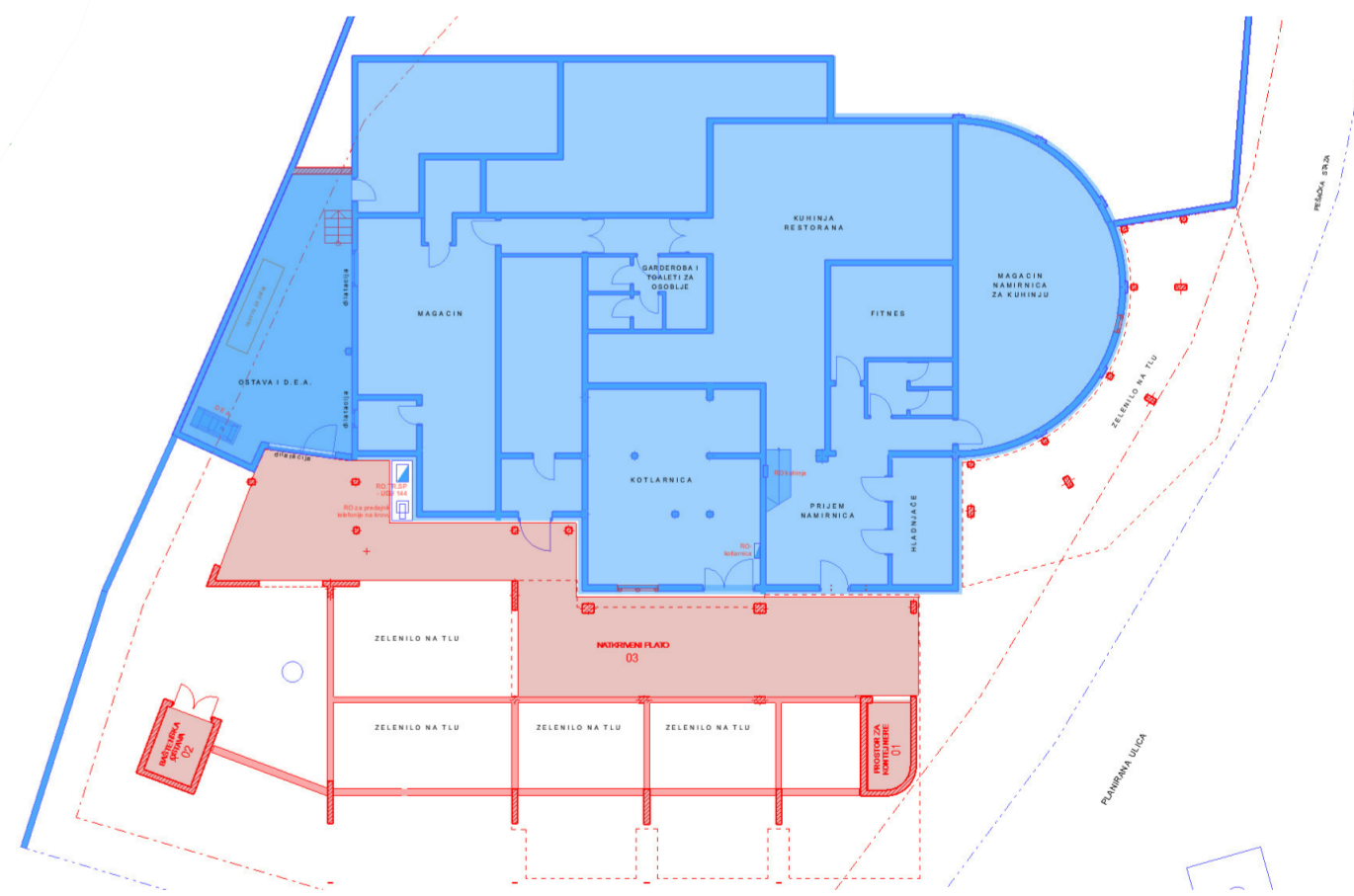
0.00 = 1183.00

- - - GRANICA PARCELE
- - - REGULACIONA LINIJA
- - - GRAĐEVINSKA LINIJA

PROJEKTANT:	CEP Centar za planiranje urbanog razvoja, Zahumska 34, Beograd		
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE ZA ADAPTACIJU I DOGRADNJU HOTELA „IN“-ZLATAR		
PROJEKAT	1 – PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	HOTEL „IN“-ZLATAR, KP 280/21, KO Brdo, opština Nova Varoš		
INVESTITOR	"HOMATU doo Nova Varoš", Zlatarska 19, Brdo, opština Nova Varoš		
GLAVNI PROJEKTANT	Vuk Đurović d.i.a.	br.licence	300 3555 03
ODGOVORNI PROJEKTANT	Zoran Jovanović d.i.a.	br.licence	300 C674 05
naziv crteža	OSNOVA TEMELJA		datum Februar 2025.
	razmera 1:100	list A.1.1	



— POSTOJEĆE
— NOVOPROJEKTOVANO



0.00 = 1183.00

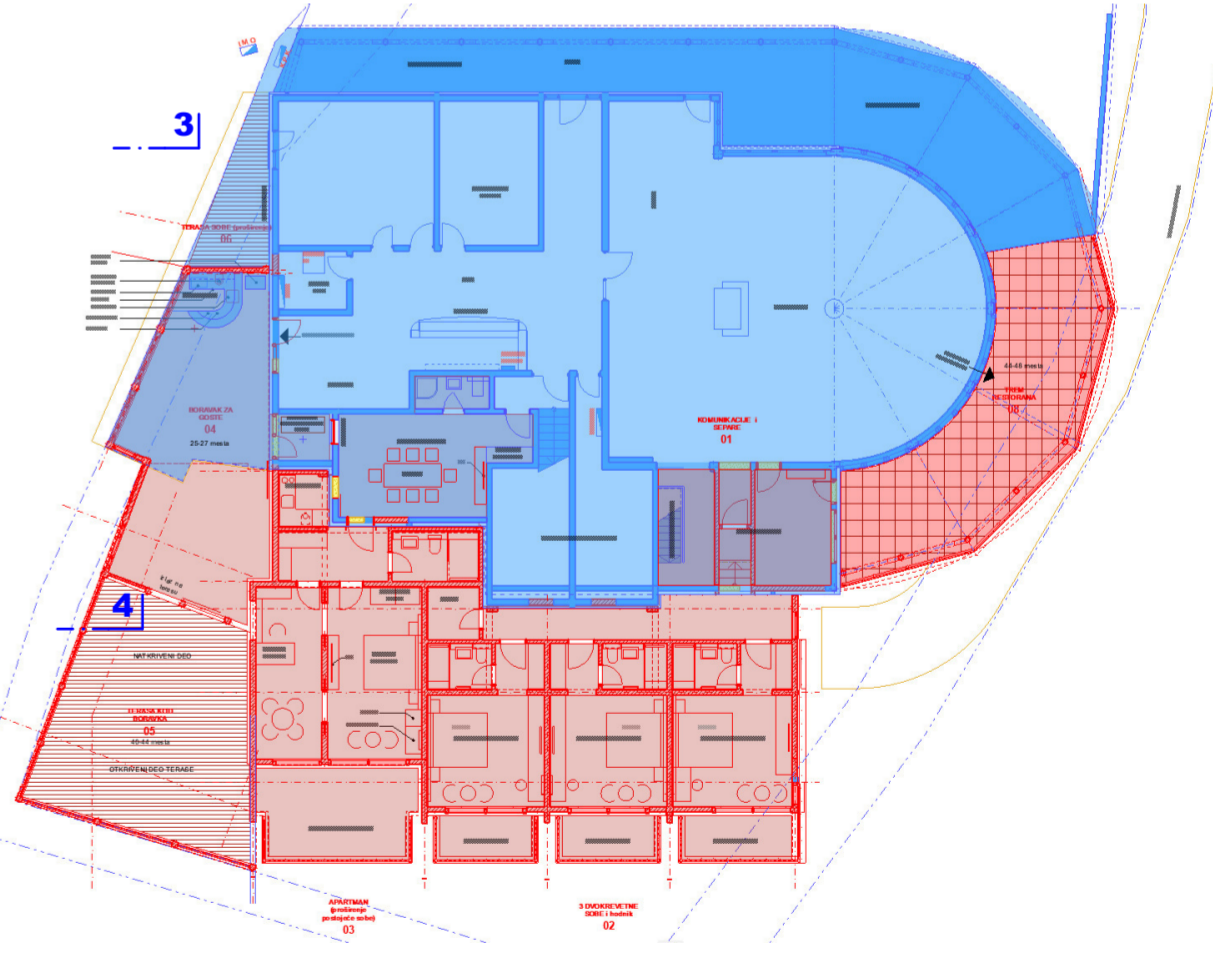
--- GRANICA PARCELE
--- REGULACIONA LINIJA
--- GRADEVINSKA LINIJA

PROJEKTANT:	CEP Centar za planiranje urbanog razvoja, Zahumska 34, Beograd		
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE ZA ADAPTACIJU I DOGRADNJU HOTELA „IN“-ZLATAR		
PROJEKAT	1 – PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	HOTEL „IN“-ZLATAR, KP 280/21, KO Brdo, opština Nova Varoš		
INVESTITOR	"HOMATU doo Nova Varoš", Zlatarska 19, Brdo, opština Nova Varoš		
GLAVNI PROJEKTANT	Vuk Đurović d.i.a.	br.licence	300 3555 03
ODGOVORNI PROJEKTANT	Zoran Jovanović d.i.a.	br.licence	300 C674 05
naziv crteža	OSNOVA PODRUMA	datum	Februar 2025.
		razmera	list
			A.1.2



PREGLED NETO POVRŠINA NOVOPROJEKTOVANOG DELA OBJEKTA			
ETAŽA	№	NAZIV PROSTORIJE	Neto m2
PODRUM			
	01	PROSTOR ZA KONTEJNERE	4,29
	02	BAŠTENSKA OSTAVA	3,91
	03	NATKRIVENI PLATO	81,96
			90,16 m²
PRIZEMLJE			
	01	KOMUNIKACIJE I SEPARE	25,35
	02	3 DVOKREVETNE SOBE i hodnik	110,55
	03	APARTMAN (proširenje postojeće sobe)	99,34
	04	BORAVAK ZA GOSTE	60,25
	05	TERASA KOD BORAVKA	59,36
	06	TERASA SOBE (proširenje)	11,22
	08	TREM RESTORANA	60,18
			426,25 m²
1. SPRAT			
	01	2 DVOKREVETNE SOBE (postojeće sobe + dogradnji deo)	46,90
			46,90 m²
			563,31 m²

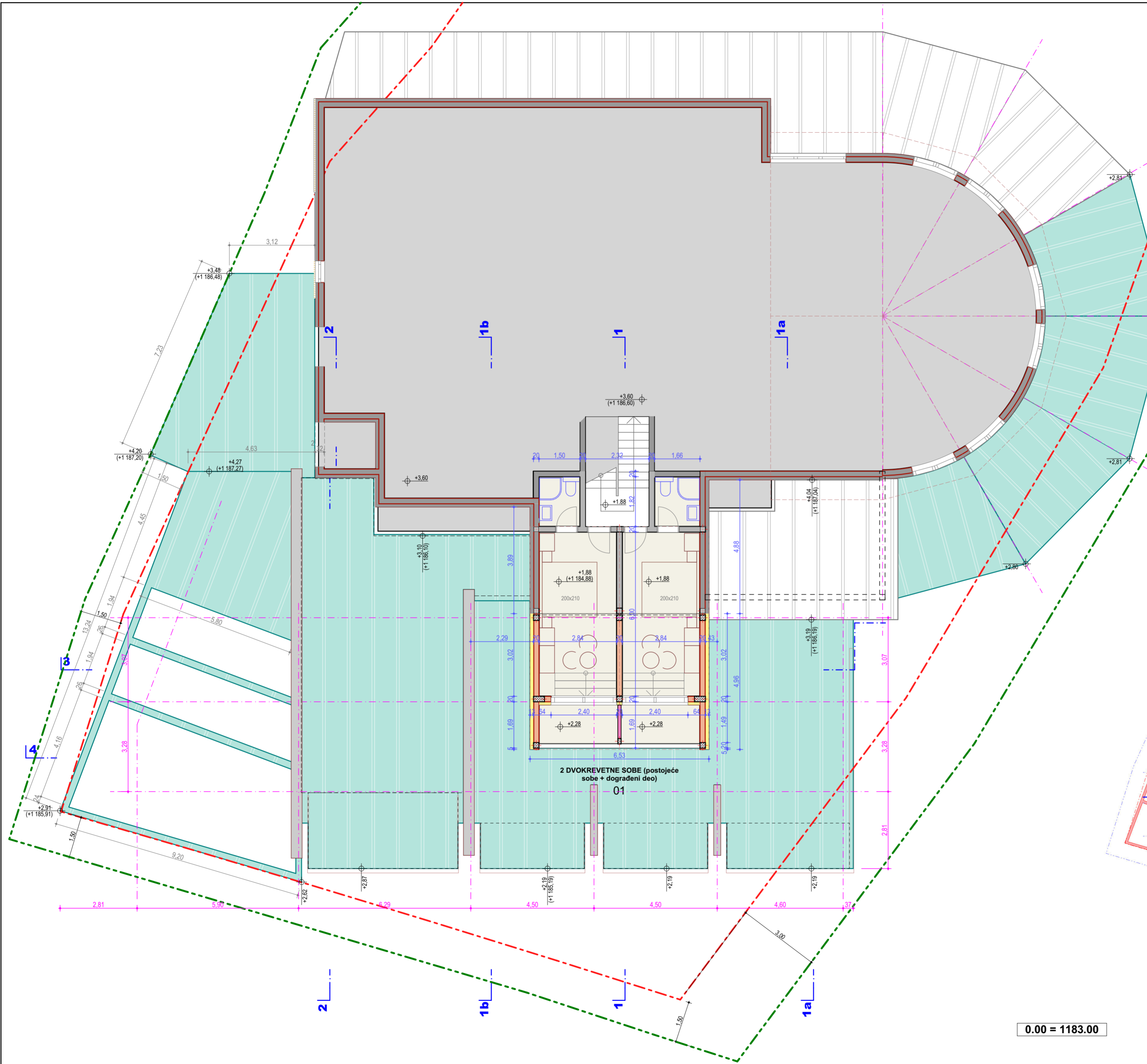
— POSTOJEĆE
— NOVOPROJEKTOVANO



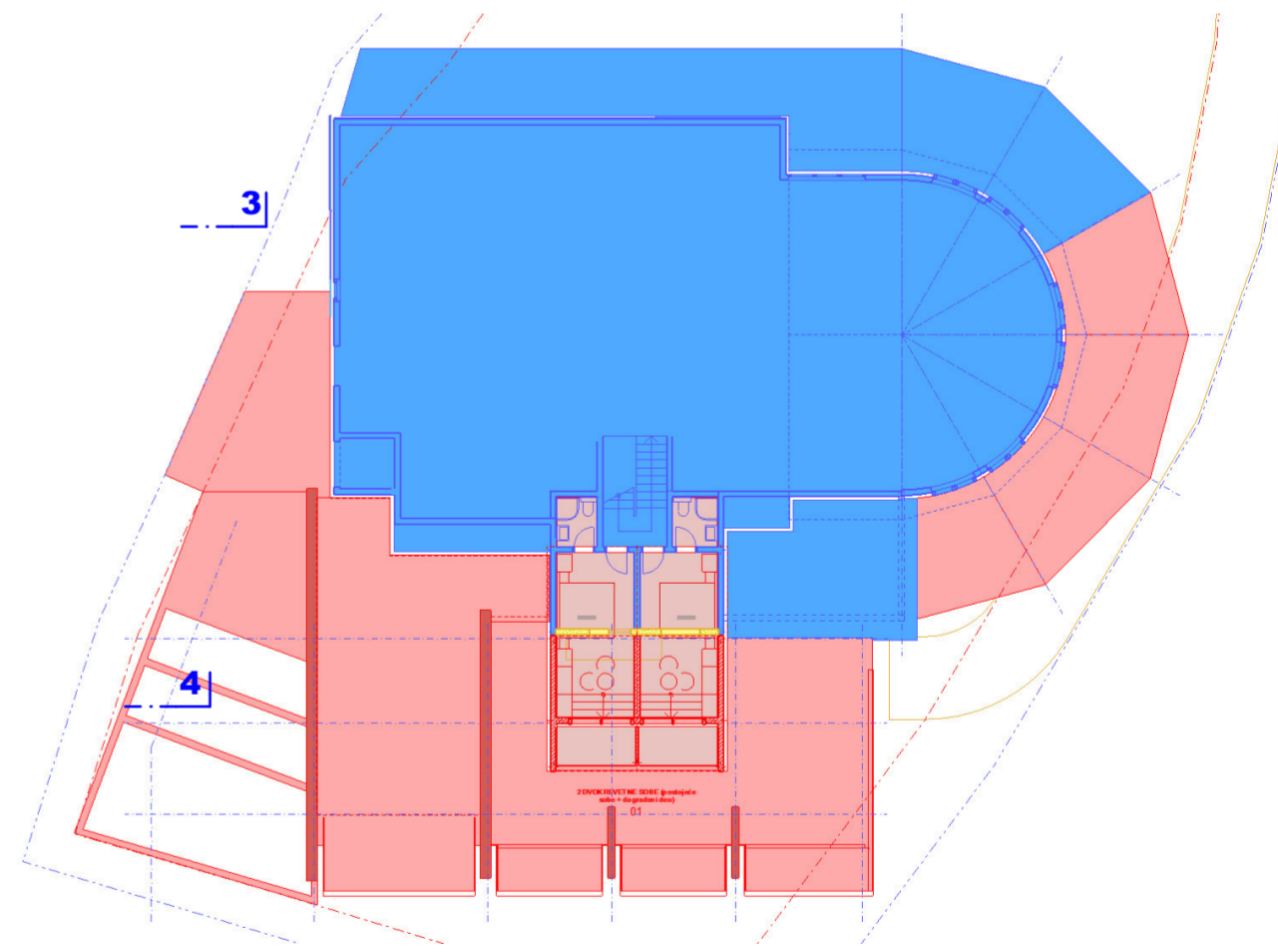
0.00 = 1183.00

- - - GRANICA PARCELE
- - - REGULACIONA LINIJA
- - - GRADEVINSKA LINIJA

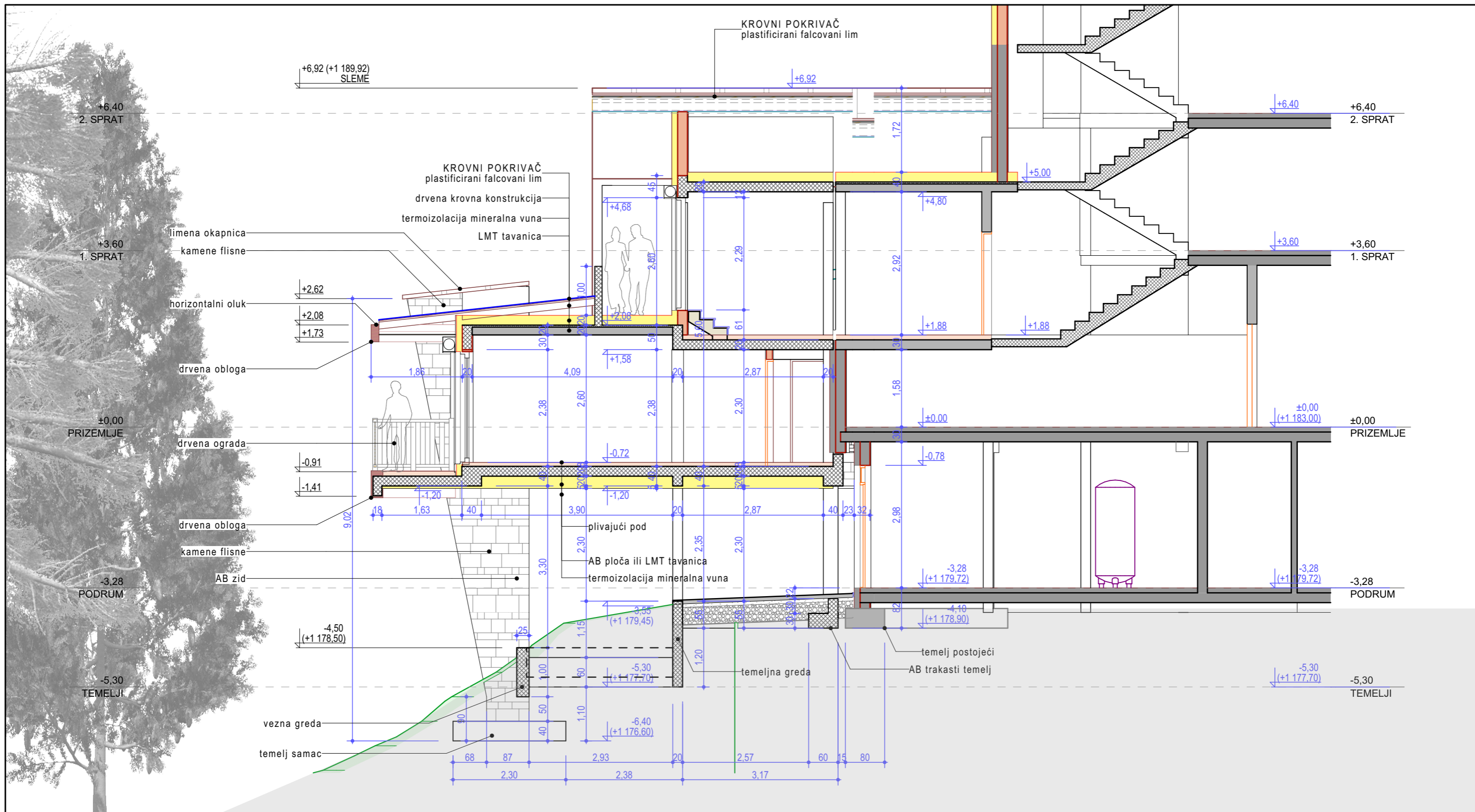
PROJEKTANT:	CEP Centar za planiranje urbanog razvoja, Zahumska 34, Beograd
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE ZA ADAPTACIJU I DOGRADNJU HOTELA „IN“-ZLATAR
PROJEKAT	1 – PROJEKAT ARHITEKTURE
OBJEKAT	HOTEL „IN“-ZLATAR, KP 280/21, KO Brdo, opština Nova Varoš
INVESTITOR	"HOMATU doo Nova Varoš", Zlatarska 19, Brdo, opština Nova Varoš
GLAVNI PROJEKTANT	Vuk Đurović d.i.a. br.licence 300 3555 03
ODGOVORNI PROJEKTANT	Zoran Jovanović d.i.a. br.licence 300 C674 05
datum	Februar 2025.
razmera	list
OSNOVA PRIZEMLJA	
1:100,	A.1.3



— POSTOJEĆE
— NOVOPROJEKTOVANO



PROJEKTANT:	CEP Centar za planiranje urbanog razvoja, Zahumska 34, Beograd		
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE ZA ADAPTACIJU I DOGRADNJU HOTELA „IN“-ZLATAR		
PROJEKAT	1 – PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	HOTEL „IN“-ZLATAR, KP 280/21, KO Brdo, opština Nova Varoš		
INVESTITOR	"HOMATU doo Nova Varoš", Zlatarska 19, Brdo, opština Nova Varoš		
GLAVNI PROJEKTANT	Vuk Đurović d.i.a.	br.licence	300 3555 03
ODGOVORNI PROJEKTANT	Zoran Jovanović d.i.a.	br.licence	300 C674 05
naziv crteža	OSNOVA 1. SPRATA	datum	Februar 2025.
		razmera	list
		1:100	A.1.4



0.00 = 1183.00

- — — GRANICA PARCELE
- — — REGULACIONA LINIJA
- — — GRAĐEVINSKA LINIJA

PROJEKTANT: **CEP** Centar za planiranje urbanog razvoja, Zahumska 34, Beograd

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE ZA ADAPTACIJU I DOGRADNJU
HOTELA „IN“-ZLATAR

PROJEKAT: 1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

OBJEKAT: HOTEL „IN“-ZLATAR, KP 280/21, KO Brdo, opština Nova Varoš

INVESTITOR: "HOMATU doo Nova Varoš", Zlatarska 19, Brdo, opština Nova Varoš

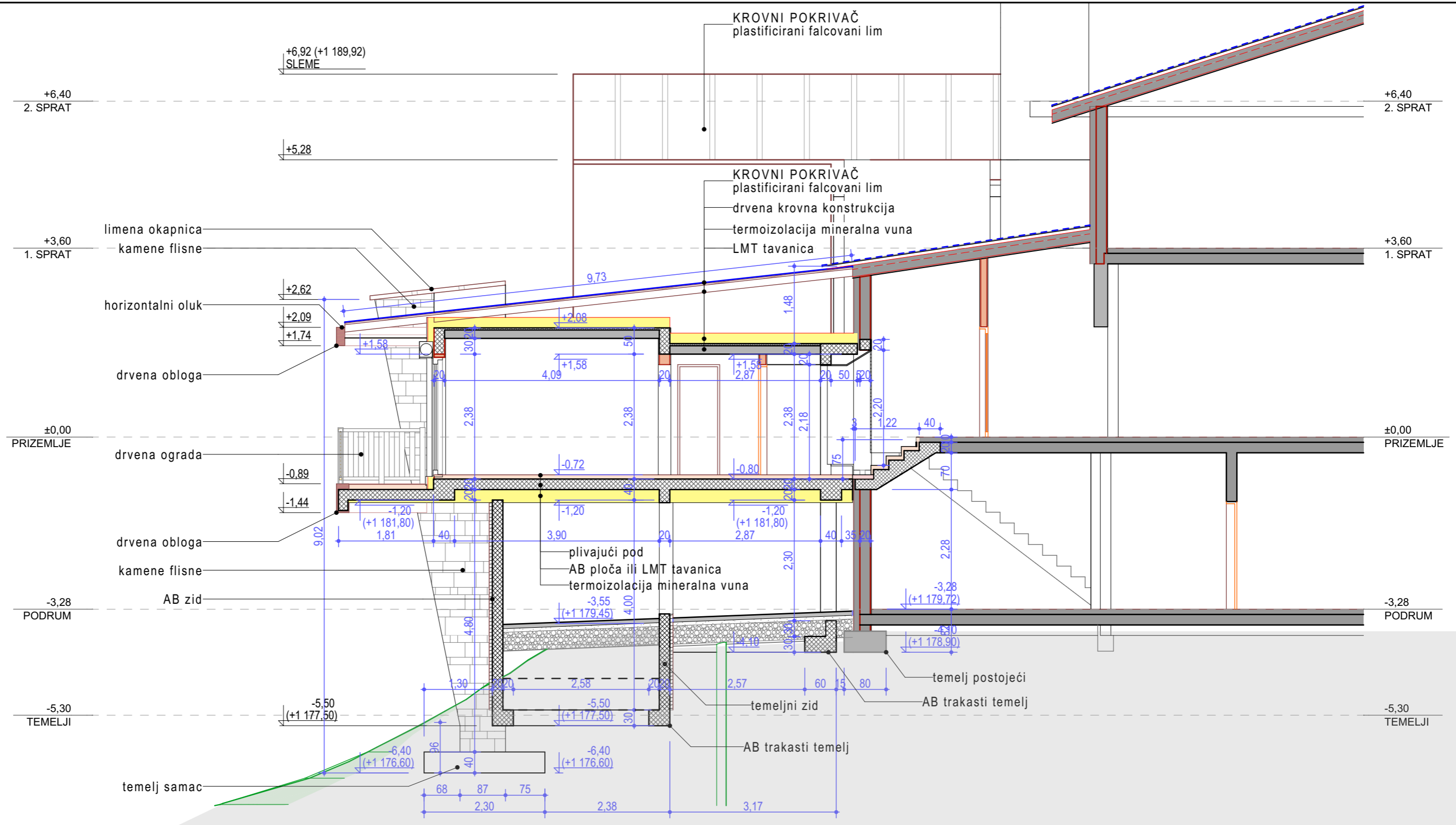
GLAVNI PROJEKTANT: Vuk Đurović d.i.a. br.licence 300 3555 03

ODGOVORNI PROJEKTANT: Zoran Jovanović d.i.a. br.licence 300 C674 05

naziv crteža: **PRESEK 1-1** datum Februar 2025.

razmera list

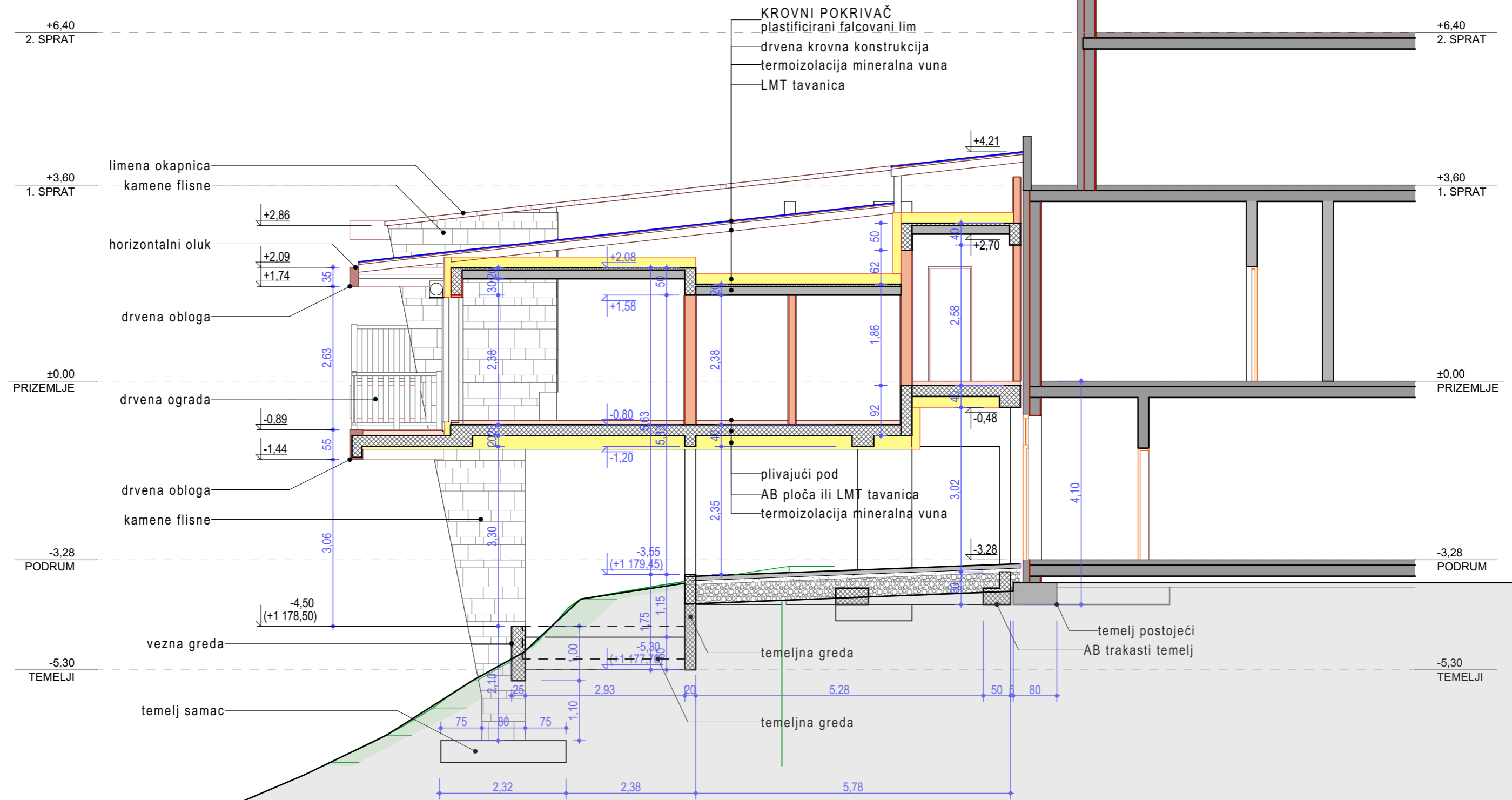
1:75 A.2.1



0.00 = 1183.00

- GRANICA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA

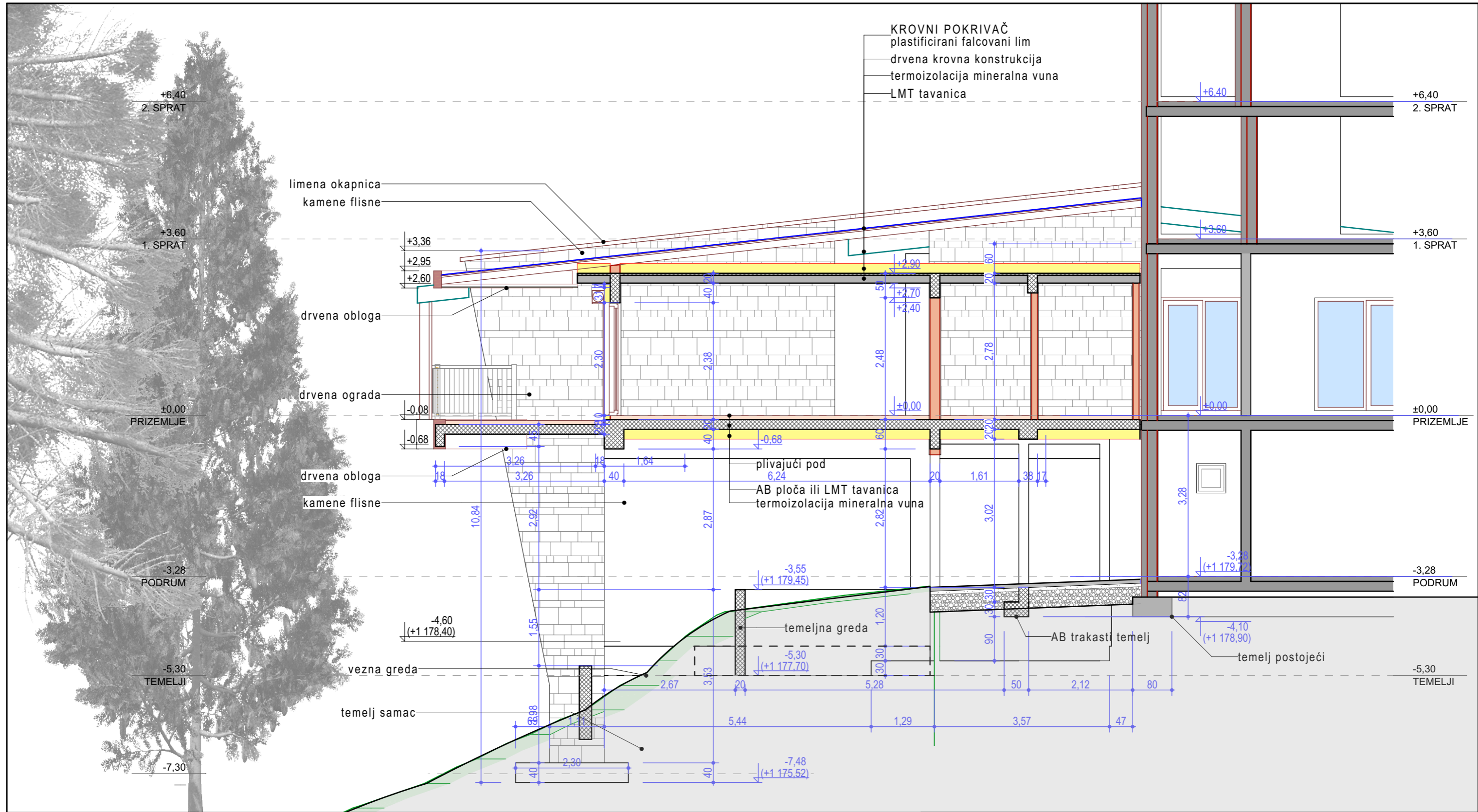
PROJEKTANT: CEP Centar za planiranje urbanog razvoja, Zahumska 34, Beograd	
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE ZA ADAPTACIJU I DOGRADNJU HOTELA „IN“-ZLATAR
PROJEKAT	1 – PROJEKAT ARHITEKTURE
OBJEKAT	HOTEL „IN“-ZLATAR, KP 280/21, KO Brdo, opština Nova Varoš
INVESTITOR	"HOMATU doo Nova Varoš", Zlatarska 19, Brdo, opština Nova Varoš
GLAVNI PROJEKTANT	Vuk Đurović d.i.a. br.licence 300 3555 03
ODGOVORNI PROJEKTANT	Zoran Jovanović d.i.a. br.licence 300 C674 05
naziv crteža	
PRESEK 1a-1a	
datum Februar 2025.	
razmera	list
1:75	A.2.2




0.00 = 1183.00

- — — GRANICA PARCELE
- — — REGULACIONA LINIJA
- — — GRAĐEVINSKA LINIJA

PROJEKTANT:	CEP Centar za planiranje urbanog razvoja, Zahumska 34, Beograd		
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE ZA ADAPTACIJU I DOGRADNJU HOTELA „IN“-ZLATAR		
PROJEKAT	1 – PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	HOTEL „IN“-ZLATAR, KP 280/21, KO Brdo, opština Nova Varoš		
INVESTITOR	"HOMATU doo Nova Varoš", Zlatarska 19, Brdo, opština Nova Varoš		
GLAVNI PROJEKTANT	Vuk Đurović d.i.a.	br.licence 300 3555 03	
ODGOVORNI PROJEKTANT	Zoran Jovanović d.i.a.	br.licence 300 C674 05	
naziv crteža	PRESEK 1b-1b		
datum			Februar 2025.
razmera			list
	1:75	A.2.3	



PROJEKTANT:  **CEP** Centar za planiranje urbanog razvoja, Zahumska 34, Beograd

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE ZA ADAPTACIJU I DOGRADNJU
 OBJEKTA: HOTELA „IN“-ZLATAR

PROJEKAT: 1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

OBJEKAT: HOTEL „IN“-ZLATAR, KP 280/21, KO Brdo, opština Nova Varoš

INVESTITOR: "HOMATU doo Nova Varoš", Zlatarska 19, Brdo, opština Nova Varoš

GLAVNI PROJEKTANT: Vuk Đurović d.i.a. br.licence 300 3555 03

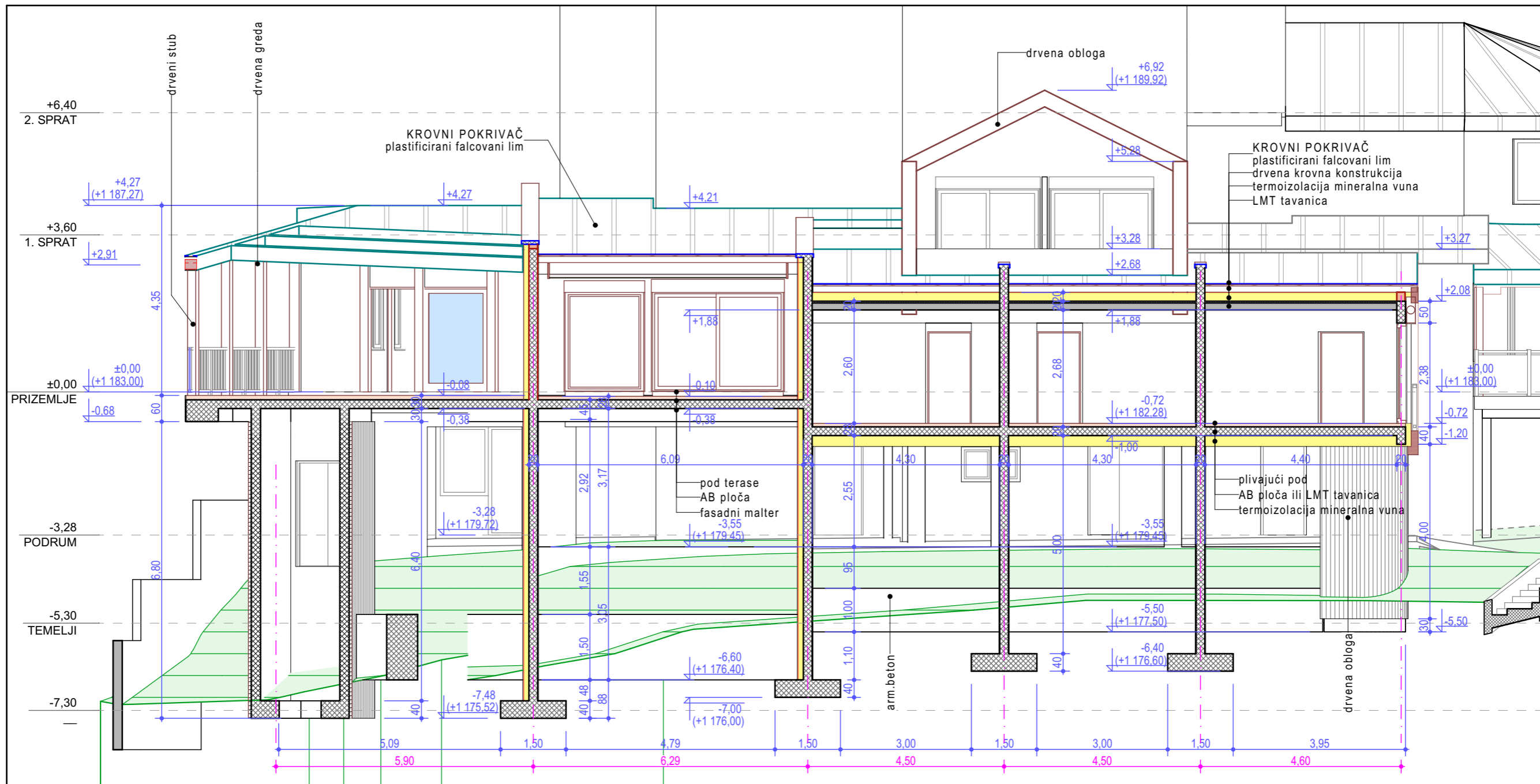
ODGOVORNI PROJEKTANT: Zoran Jovanović d.i.a. br.licence 300 C674 05

datum: Februar 2025.

razmera: list

1:75 A.2.4

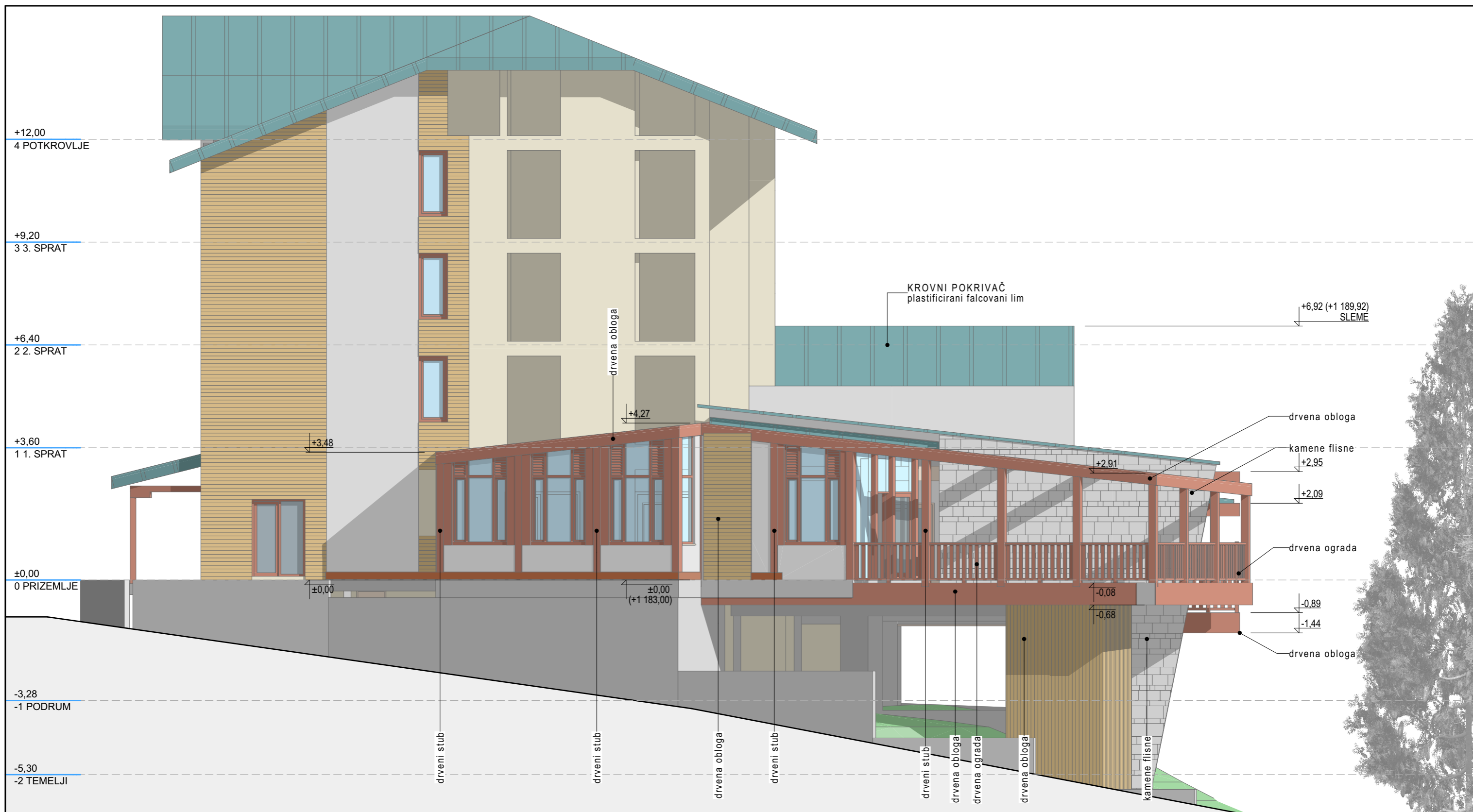
PRESEK 2-2



0.00 = 1183.00

- — — GRANICA PARCELE
- — — REGULACIONA LINIJA
- — — GRAĐEVINSKA LINIJA

PROJEKTANT:	CEP Centar za planiranje urbanog razvoja, Zahumska 34, Beograd	
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE ZA ADAPTACIJU I DOGRADNJU HOTELA „IN”-ZLATAR	
PROJEKAT	1 – PROJEKAT ARHITEKTURE	
OBJEKAT	HOTEL „IN”-ZLATAR, KP 280/21, KO Brdo, opština Nova Varoš	
INVESTITOR	"HOMATU doo Nova Varoš", Zlatarska 19, Brdo, opština Nova Varoš	
GLAVNI PROJEKTANT	Vuk Đurović d.i.a.	br.licence 300 3555 03
ODGOVORNI PROJEKTANT	Zoran Jovanović d.i.a.	br.licence 300 C674 05
naziv crteža	PRESEK 4-4	
	datum	Februar 2025.
	razmera	list
	1:100	A.2.6



0.00 = 1183.00

- — — GRANICA PARCELE
- — — REGULACIONA LINIJA
- — — GRAĐEVINSKA LINIJA

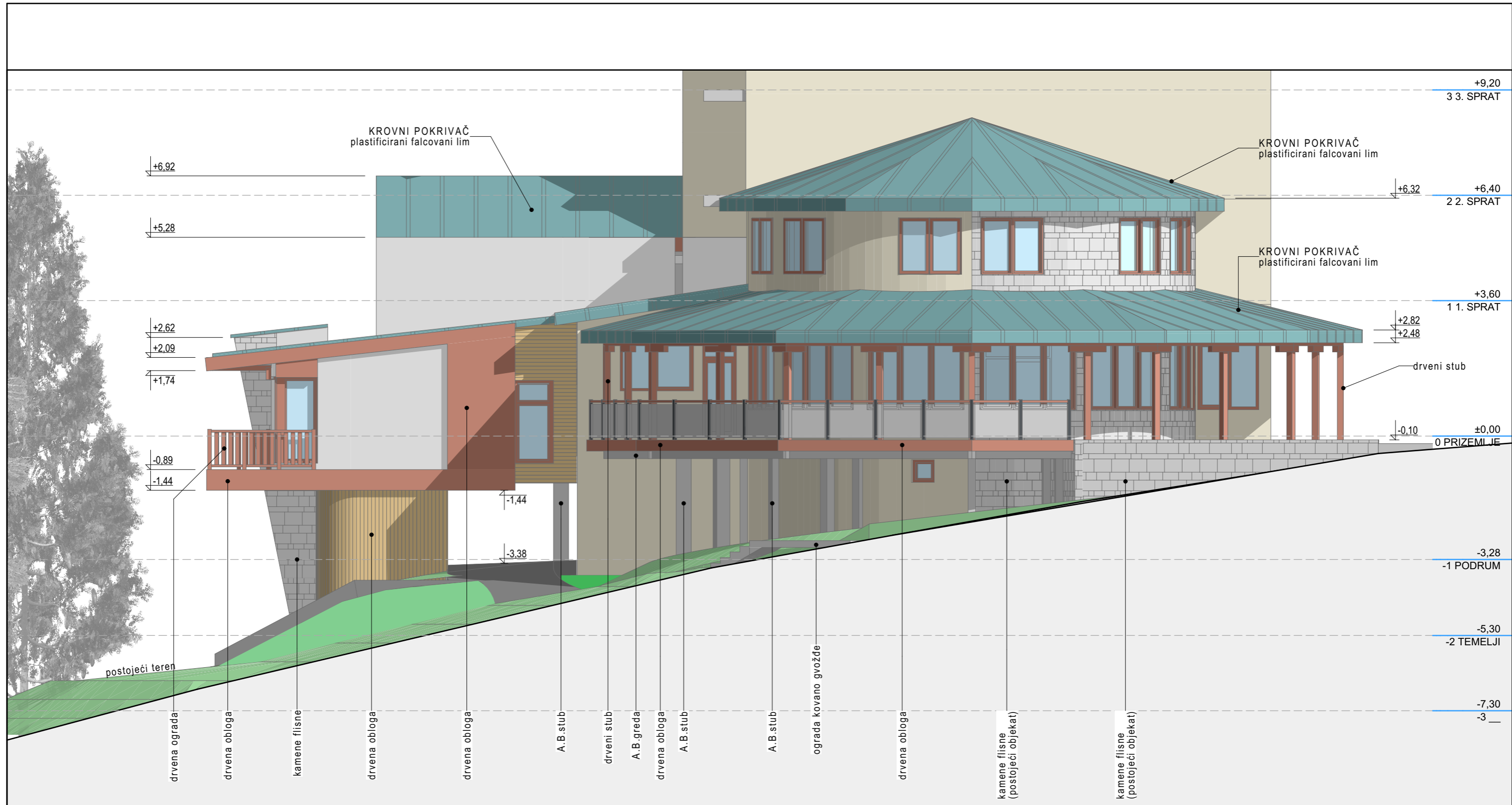
PROJEKTANT:	CEP Centar za planiranje urbanog razvoja, Zahumska 34, Beograd			
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE ZA ADAPTACIJU I DOGRADNJU HOTELA „IN“-ZLATAR			
PROJEKAT	1 – PROJEKAT ARHITEKTURE			
OBJEKAT	HOTEL „IN“-ZLATAR, KP 280/21, KO Brdo, opština Nova Varoš			
INVESTITOR	"HOMATU doo Nova Varoš", Zlatarska 19, Brdo, opština Nova Varoš			
GLAVNI PROJEKTANT	Vuk Đurović d.i.a.	br.licence 300 3555 03		
ODGOVORNI PROJEKTANT	Zoran Jovanović d.i.a.	br.licence 300 C674 05		
naziv crteža	IZGLED JUŽNI			
			datum	Februar 2025.
			razmera	list
	1:100	A.3.1		



0.00 = 1183.00

- — — GRANICA PARCELE
- — — REGULACIONA LINIJA
- — — GRAĐEVINSKA LINIJA

PROJEKTANT:	CEP Centar za planiranje urbanog razvoja, Zahumska 34, Beograd		
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE ZA ADAPTACIJU I DOGRADNJU HOTELA „IN“-ZLATAR		
PROJEKAT	1 – PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	HOTEL „IN“-ZLATAR, KP 280/21, KO Brdo, opština Nova Varoš		
INVESTITOR	"HOMATU doo Nova Varoš", Zlatarska 19, Brdo, opština Nova Varoš		
GLAVNI PROJEKTANT	Vuk Đurović d.i.a.	br.licence 300 3555 03	
ODGOVORNI PROJEKTANT	Zoran Jovanović d.i.a.	br.licence 300 C674 05	
naziv crteža	IZGLED ISTOČNI		datum Februar 2025.
	razmera 1:110	list A.3.2	



PROJEKTANT:	 CEP Centar za planiranje urbanog razvoja, Zahumska 34, Beograd		
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE ZA ADAPTACIJU I DOGRADNJU HOTELA „IN“-ZLATAR		
PROJEKAT	1 – PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT	HOTEL „IN“-ZLATAR, KP 280/21, KO Brdo, opština Nova Varoš		
INVESTITOR	"HOMATU doo Nova Varoš", Zlatarska 19, Brdo, opština Nova Varoš		
GLAVNI PROJEKTANT	Vuk Đurović d.i.a.	br.licence	300 3555 03
ODGOVORNI PROJEKTANT	Zoran Jovanović d.i.a.	br.licence	300 C674 05
naziv crteža	IZGLED SEVERNI		datum Februar 2025.
		razmera	list
		1:100	A.3.3

ВИЗУЕЛИЗАЦИЈА ПРОЈЕКТОВАНОГ ОБЈЕКТА









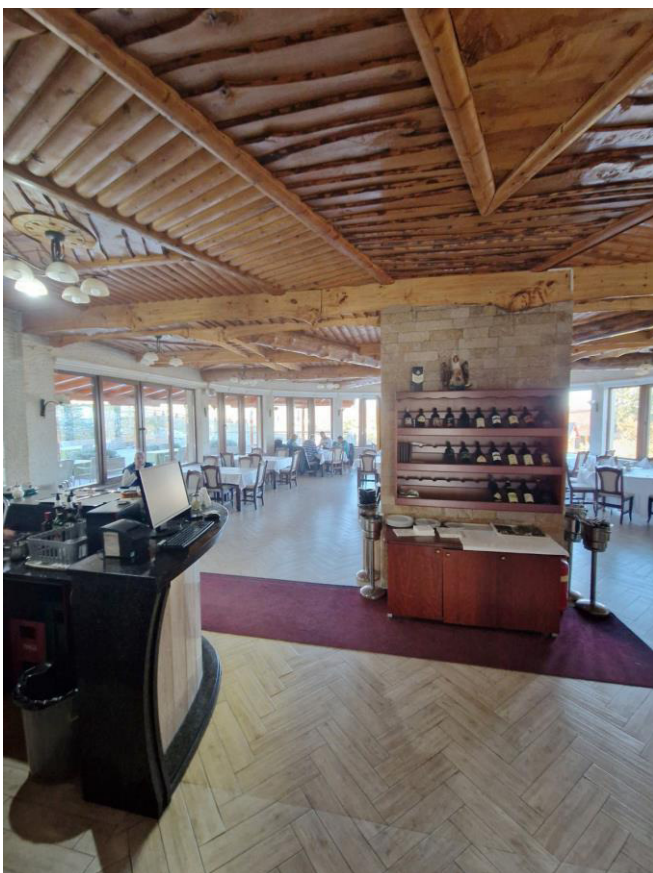
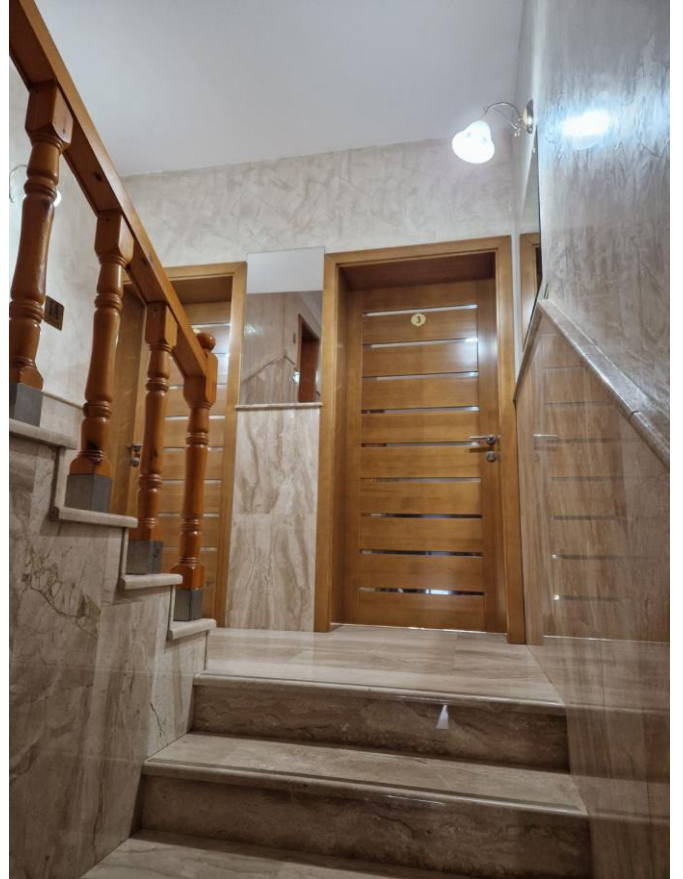


4.0 ФОТО ДОКУМЕНТАЦИЈА

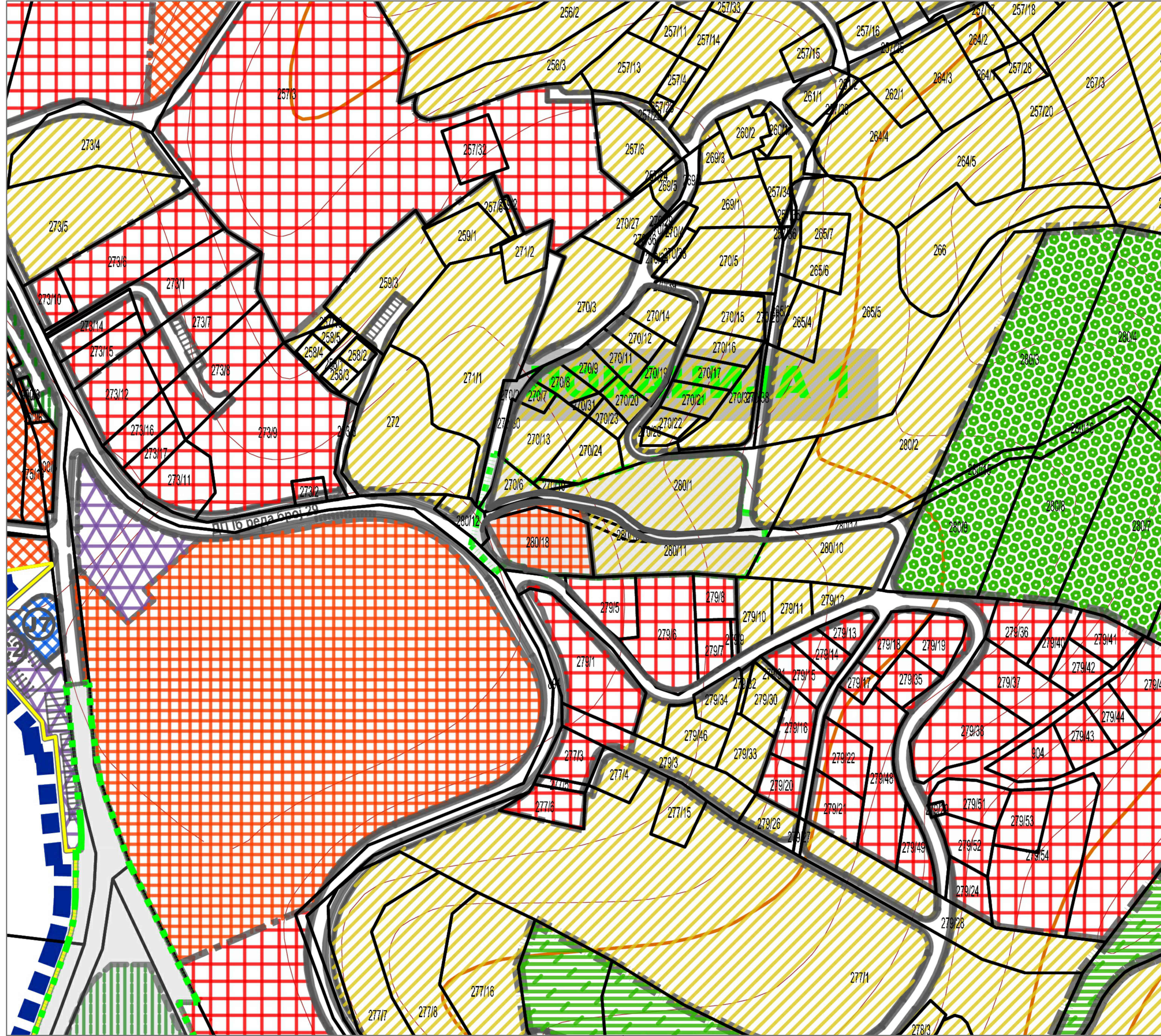








ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ



- ЛЕГЕНДА:**
- ГРАНИЦА ПГР
 - ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
 - ГРАНИЦЕ ЗОНА
 - ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА
 - ГРАНИЦЕ ТИПИЧНИХ ЦЕЛИНА
 - ОБУХВАТ ИЗМЕНА И ДОПУНА
 - Саобраћајне површине
 - Саобраћајнице које пролазе кроз приватна имања

- ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ**
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- Јавне службе и објекти
 - ДИЈА УСТАНОВА
 - ОСНОВНА ШКОЛА
 - СРЕДЊА ШКОЛА
 - ЗДРАВСТВО
 - ОРГАНИ УПРАВЕ
 - ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ
 - СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
 - Комуналне површине и објекти
 - ПИЈАЛА
 - ТРАВО СТАНИЦА
 - РЕЦИКЛАЖНО ДВОРИШТЕ
 - РЕЗЕРВОАР
 - ГРОБЉЕ
 - ПЛОВ
 - ПОШТА
 - Саобраћајне површине и објекти
 - ПАРКИНГ ПРОСТОР
 - АУТОВУСКА СТАНИЦА
 - СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ
 - Пешачке површине и тргови
 - Парковске површине
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**
- Породично становање - градска зона (ТЦ 1)
 - Породично становање - изван градске зоне (ТЦ 2)
 - Породично становање - куће за одмор (ТЦ 3)
 - Вишепородично становање у централној зони - отворени блок (ТЦ 4)
 - Вишепородично становање у централној зони - на појединачним парцелама (ТЦ 4а)
 - Комерцијалне делатности (ТЦ 5)
 - Комерцијалне делатности - туристички садржаји (ТЦ 6) Хотели високе категорије - зона Златар
 - Комерцијалне делатности - туристички садржаји (ТЦ 7) Хотели ниске категорије - одмаралишта - зона Златар
 - Комерцијалне делатности - туристички садржаји (ТЦ 8) РХ центар "Златар" - зона Златар
 - Комерцијалне делатности - туристички садржаји (ТЦ 9) Пансион - зона Златар
 - Производне делатности (ТЦ 10)
 - Верски објекти и садржаји (ТЦ 11)
 - Спортско рекреациони комплекси и објекти (ТЦ 12)
 - Заштитно зеленило

- ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**
- Шуме
 - Парк шуме - уређене
 - Ливаде
- ЗОНА ЗАБРАЊЕНЕ ИЗГРАДЊЕ**
- Карађорђевог шанаца

Наручилац плана:

ОПШТИНСКА УПРАВА НОВА ВАРОШ

Назив плана: **ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА СЕДИШТЕ ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ НОВА ВАРОШ**
(„Службени лист Општине Нова Варош”, бр. 11/2013, 2/2016, 6/2018, 2/2019 и 4-3/2023)

Назив листа: **ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА**

Број графичког прилога: **3** | Размера: **1:5000** | Датум: Март 2024. год.

Одговорни урбаниста: **Станислава Илић, дипл. инж. арх.**
 лиценца број 200 0115 03

САРАДНИЦИ:

Мирјана Савић, мастр. инж. грађ.	Слободан Гроздановић, дипл. инж. грађ.	Павловић, дипл. пр. планер
Станислава Илић, дипл. инж. арх.	Кристина Бошковић, дипл. инж. арх.	Весна Лимић, дипл. инж. арх.
Јелена Милadinовић, дипл. инж. арх.		Ана Лимић, дипл. инж. арх.
		Мирјана Панчић, дипл. инж. саоб.

ОБРАЂИВАЧ: **ПЛАН урбан д.о.о. Нишка Бања** привредно друштво за архитектонску делатност и инжењеринг

Југослав д.о.о. Београд
 Југославски институт за урбанизам и становање

ИЗВОД ИЗ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА СЕДИШТЕ ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ НОВА ВАРОШ

ДОКУМЕНТАЦИЈА

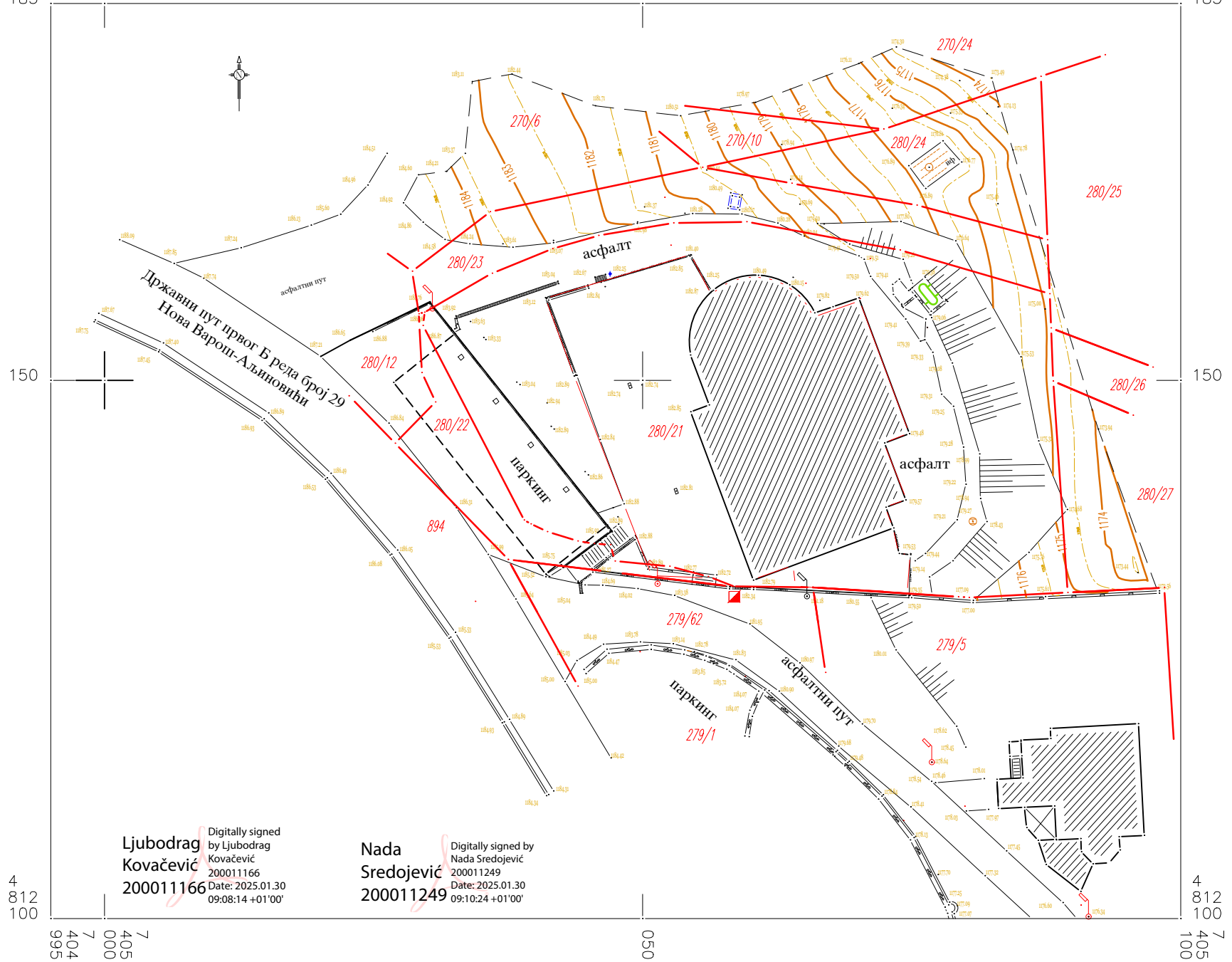
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
С.О.НОВА ВАРОШ
К.О.БРДО

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
катастарских парцела број 280/21, 280/22, 280/23 и 280/24 .
К.О.БРДО

ДЛ-1

4
812
185

4
812
185



Digitally signed
by Ljubodrag
Kovačević
200011166
Date: 2025.01.30
09:08:14 +01'00'

Digitally signed by
Nada Sredojević
200011249
Date: 2025.01.30
09:10:24 +01'00'

Подаци о снимању

- а) стање на терену
- б) кат. стање

Размера 1 : 250
E=0.5m

ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СЪСТАВА :
Ната М. Средојевић
Лиценца број 02 0212 12
Инж. геодез.
02 0212 12
ГЕОДЕТСКА ЛИЦЕНЦА ДРУГОГ РЕДА

Топографски план израдио:
Kovačević Ljubodrag
AGENCIJA ZA GEODETSKE POSLOVE
PROJEKTOVANJE I IZRAĐIVANJE
"GEONET"
Nova Varoš - Svetog Save 4



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Нова Варош

Карађорђева 32

Број: 953-144-51236/2024

КО: Брдо



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

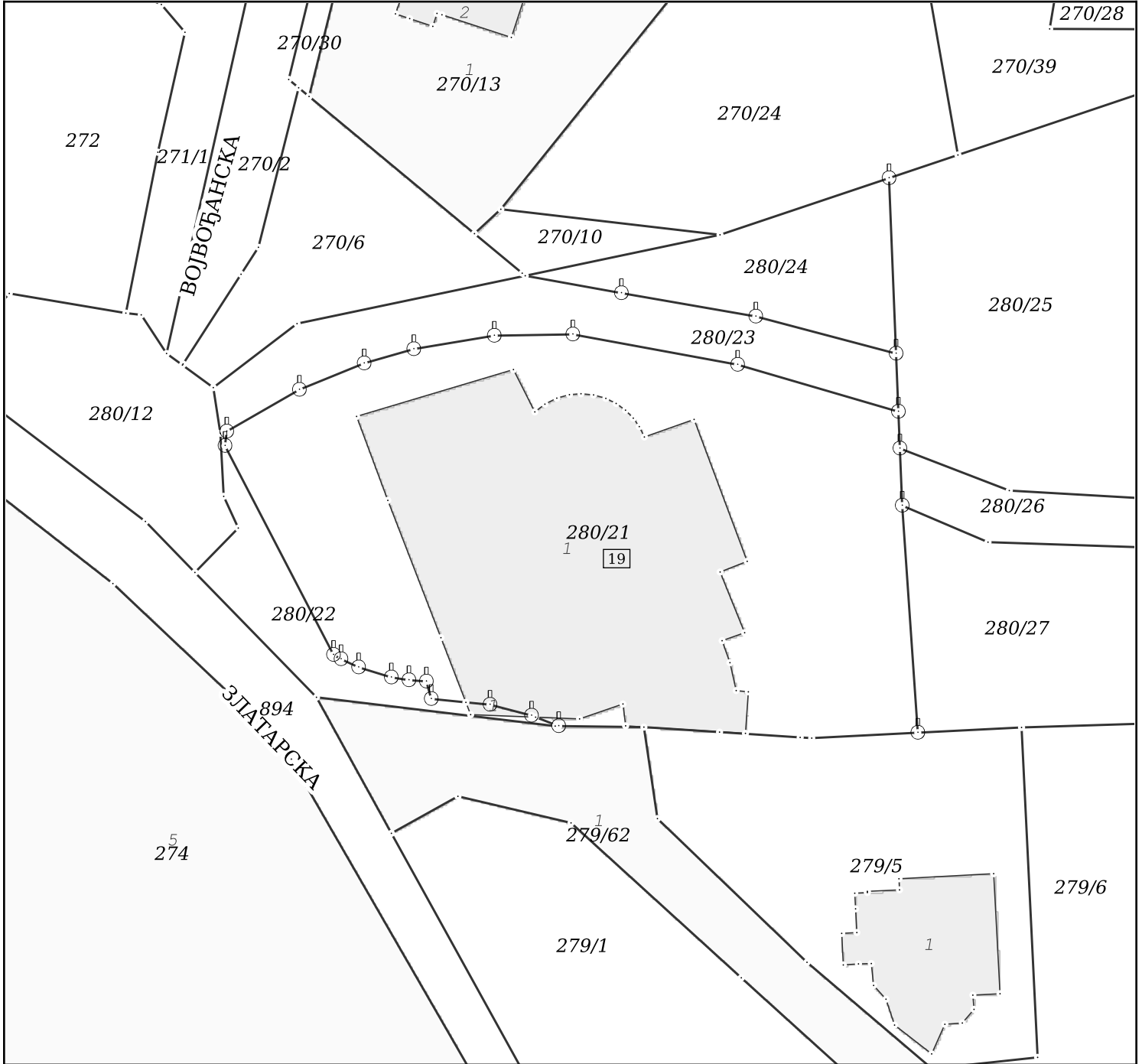
Датум: 12/17/2024 3:45:08 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

280/21

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:

17.12.2024 године у 12:57

Овлашћено лице:

М.П. —————

Dragan Nedovic

17/12/2024 13:34



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

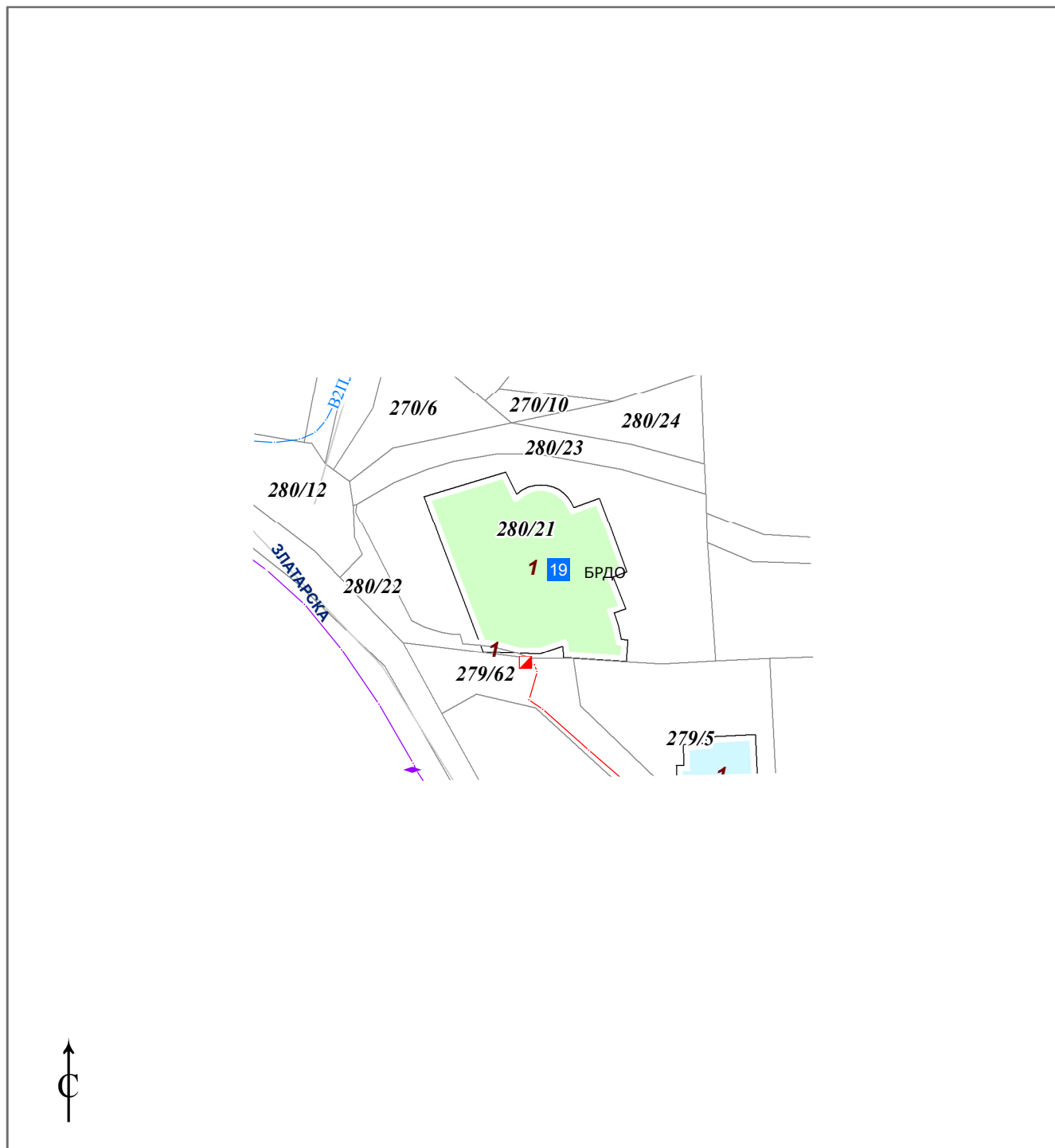
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице

Број: 956-307-33057/2024

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина НОВА ВАРОШ

Размера: 1: 1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Ужице

17.12.2024.године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Snežana Teofilović
17.12.2024. 13:15:29



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА НОВА ВАРОШ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање,
стамбене послове, урбанизам
и грађевинарство
Заводни број: 353-390/2024-10
20.11.2024.године
Нова Варош

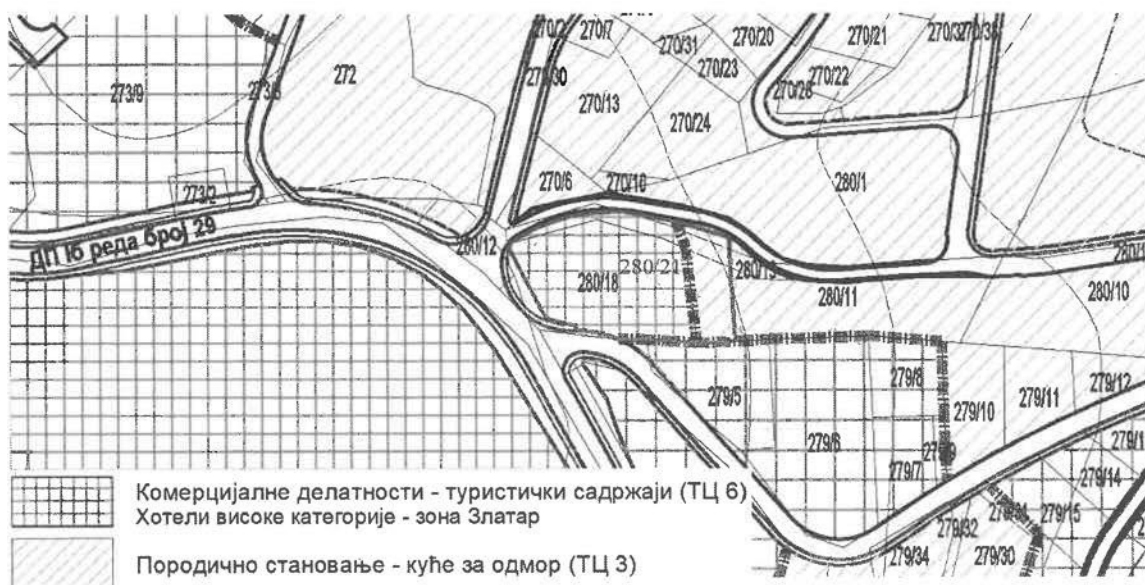
Општинска управа Нова Варош, Одељење за просторно планирање, стамбене послове, урбанизам и грађевинарство, у улици Карађорђева 32, поступајући по захтеву **Председника Општине Нова Варош**, у вези издавања Информације о локацији, за **кат.парц.бр.280/21 КО Брдо**, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и Овлашћења Начелника Општинске управе Нова Варош, бр.036-03/2/2021-04 од 01.03.2021.године, Руководилац одељења Бобан Васиљевић издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

Кат. парцела бр.280/21 КО Брдо (слика 1) се налази у границама Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош ("Службени лист општине Нова Варош", бр.11/2013) и Измена и допуна Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош ("Службени лист општине Нова Варош", бр.2/2016, 6/2018, 22/2019, 4-3/2023 и 4/2024), у зони 2 – Златар. Већи део парцеле се налази у оквиру ТЦ-6 - "Комерцијалне делатности – туристички садржаји – хотели високе категорије – зона Златар", док се мањи источни део парцеле налази у оквиру ТЦ-3 - "Породично становање – куће за одмор" (слика 2).



Слика 1 – Извод из Геосрбија



Слика 2 – Извод из ППР – Планирана намена површина

У карти спровођења, за део предметне парцеле у оквиру ТЦ6 предвиђена је даља разрада ове локације урбанистичким пројектом, како би се функционално повезале планиране намене и садржаји, док је за део парцеле у оквиру ТЦ3 предвиђено директно спровођење на основу правила уређења и правила грађења датих у овом плану. (слика 3).



Слика 3 – Извод из Измена и допуна ППР – Карта спровођења

● Типична целина (ТЦ-6) – „Комерцијалне делатности – туристички садржаји – хотели високе категорије – зона Златар“:

Основна намена: услужне делатности, објекти за пружање угоститељско туристичких услуга са пратећим спортским садржајима, рекреативним, забавним, трговачким, културним, друштвеним и сличним садржајима.

Структура основних садржаја: најмања површина смештајне јединице износи 40,0m². У оквиру објекта хотела са више од 25 смештајних јединица дозвољена је изградња до 20%

апартмана (највеће површине 80m²). Све смештајне јединице морају бити у саставу хотела као јединствене функционалне целине смештајни садржаји, управа и одржавање.

Пратећи садржаји: конгресни центар, просторије за визуелне медије, просторије за предавања и слично.

Последњим изменама и допунама ППР, допуњена су општа правила грађења и компатибилне намене. Наиме, дозвољена је примена компатибилних намена и у типичним целинама где није посебно наглашено у поглављу 3.4.5. Правила грађења за типичне целине, уз обавезну израду урбанистичког пројекта. Процентуални однос претежне и компатибилне намене може бити максимално у односу 50:50. Изузетно је могуће да компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине, уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

Урбанистички параметри:

- спратност – **макс.Пр+3+Пк (приземље, три спрата и поткровље)**, односно **максимално пет етажа укључујући и подземне и надземне етаже**, што је дефинисано последњим изменама и допунама ППР. Уколико је терен у паду и уколико нема сметњи геотехничке или хидротехничке природе, дозвољена је изградња подрума или сутерена, с тим што у сутеренским просторијама није могућа основна намена, већ само пратећи садржаји.

Висина објекта се рачуна од најниже коте уређеног терена уз објекат до горње коте венца објекта. Максимални нагиб кровних равни 60°;

- слободне и зелене површине – **мин.40% (без паркинга)**. Обавезно најмање 40% парцеле уредити високим зеленилом са отвореним спортским и рекреационим садржајима;

- индекс изграђености – **макс.2;**

- типологија објеката – **слободностојећи** (груписани на различите начине у јединствени хотелски комплекс), **двојни, у потпуности прилагођени морфологији терена;**

- паркирање је обавезно у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, по правилу 1 паркинг место на 1 стан или 1 паркинг место на 80,0m² бруто грађевинске површине пословања и трговине.

Последњим изменама и допунама ППР, допуњен је опис који се односи на паркирање, па је потребе за паркирањем потребно решити по правилу у оквиру грађевинске парцеле, у гаражи у објекту, на грађевинској парцели или на јавном паркингу уз достављен доказ о регулисању међусобних права са управљљачем јавног паркинга. Изузетно, паркирање је могуће и на другим парцелама у оквиру комплекса које су у власништву инвеститора уз прилагање доказа о начину решења потребног броја паркинг места (Изјава инвеститора и Графички приказ). На парцели која се наведе да је планирана за решење паркинг места, не дозвољава се изградња објеката за другу намену.

Положај објекта на грађевинској парцели:

- положај објекта на грађевинској парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних грађевинских парцела;

- дозвољена је изградња већег броја објеката на јединственој парцели комплекса;

- на парцели није дозвољена изградња објеката који нису у функцији основних садржаја или помоћних садржаја који допуњују основну намену;

- минимална удаљеност грађевинске од регулационе линије државног пута са западне стране је **5,0m**, а минимална удаљеност грађевинске од регулационе линије приступних саобраћајница са северне и јужне стране је **3,0m** (слика 4);

- минимална удаљеност објекта од бочних и задње границе парцеле је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта (до коте венца), а не мања од 5,0m, уз обавезу садње најмање једног дрвореда. Последњим изменама и допунама ППР, допуњен је опис који се односи на удаљеност објеката од граница суседних парцела. Наиме, удаљеност објекта од граница суседних парцела дата је за сваку типичну целину. За типичне целине за које је прописано удаљење објекта од граница суседних парцела веће од 1,5m, изузетно је дозвољено да ова удаљеност

може бити 1,5m за парцеле које су већ формирање у катастарском оперативу, уколико су испоштовани сви остали урбанистички параметри;

- грађевинска парцела **мора имати приступ на јавну саобраћајну површину** минималне ширине коловоза 5,50m за двосмерни саобраћај. Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, или је приступ парцели предвиђен преко саобраћајнице чија траса иде преко парцела које су у приватној својини физичких лица, може имати колски прилаз са тих парцела (минималне ширине 3,5m), уз обавезу достављања правног основа којим је успостављено право службености пролаза (уговор о установљавању права службености пролаза или оверена сагласност власника парцела, у складу са Законом о овери потписа);

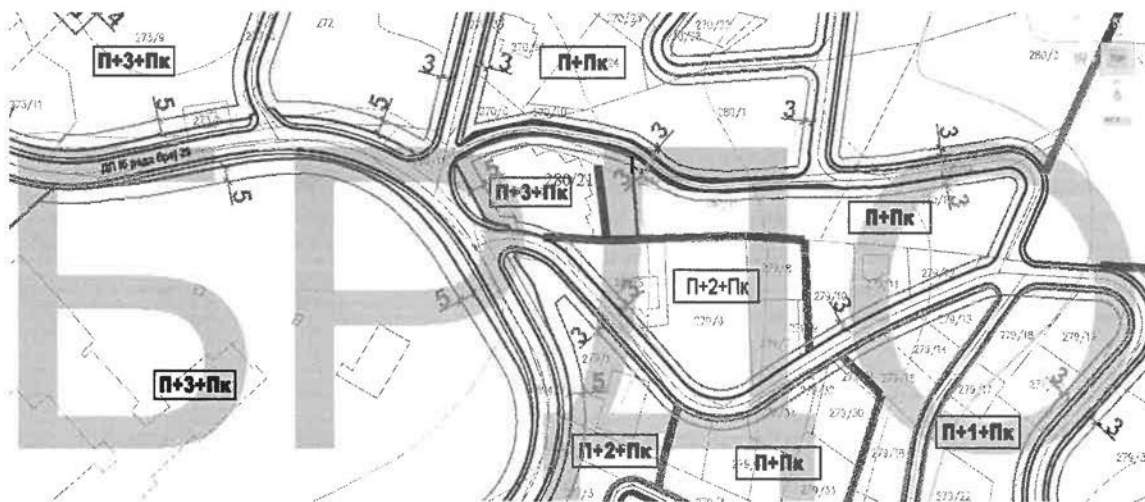
- за сакупљање комуналног отпада (осим опасног) користе се посуде у складу са Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада. Подлога за постављање посуде мора бити тврда и глатка: асфалтирана, бетонирана, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или са навозном рампом нагиба до 15°. Посуде постављати у зони између регулационе и грађевинске линије. За сваку посуду запремине 1100 литара, потребно је обезбедити 2,0m² на отвореном или 3,5m² у затвореном простору. Потребно је на сваких 10 стамбених јединица обезбедити по један контејнер.

Урбанистички показатељи за парцеле за нове објекте на парцели:

Минимална величина парцеле (комплекса) и ширине фронта према улици:

- минимална величина парцеле: 2000,00m²;
- минимална ширина фронта парцеле: 40,0m;
- могуће корекције датих вредности +/- 15%.

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле - електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација (без атмосферске канализације).



Слика 4 – Извод из Измена и допуна ППР – План регулације и нивелације

- **Типична целина (ТЦ-3)** – „Породично становање – куће за одмор“ намењена је изградњи стамбених објеката за повремени боравак – кућа за одмор. Спровођење плана за ову типичну целину је директно – без обавезне израде урбанистичког пројекта.

Основна намена: повремено становање, услужне делатности, спортски, рекреативни садржаји мањег обима, културни садржаји у функцији претежне намене.

Последним изменама и допунама ППР, допуњена су општа правила грађења и компатибилне намене. Наиме, дозвољена је примена компатибилних намена и у типичним целинама где није посебно наглашено у поглављу 3.4.5. Правила грађења за типичне целине

уз обавезну израду урбанистичког пројекта. Процентуални однос претежне и компатибилне намене може бити максимално у односу 50:50. Изузетно је могуће да компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

Урбанистички параметри:

- спратност – **макс.Пр+Пк (приземље и поткровље)**, а уколико је терен у паду и уколико нема сметњи геотехничке или хидротехничке природе, дозвољена је изградња подрума или сутерена, с тим што у сутеренским просторијама није могућа основна намена, већ само пратећи садржаји. Коту приземља објекта рачунати у односу на нивелету јавног пута и то тако да иста буде највише 1,20m виша од нулте коте (тачке пресека линије терена и вертикалне осе објекта), када се у приземљу објекта планира стамбена намена. Код објеката у чијем приземљу са планира нестамбена намена (пословање) ката улаза може бити максимално 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика савлађује денivelацијом унутар објекта. Висина објекта се рачуна од најниже коте уређеног терена уз објекат до горње коте венца објекта. Максимални нагиб кровних равни је 60°, а поткровна етажа је обавезно у габариту објекта;

- слободне и зелене површине – **мин.60%**. Последњим изменама и допунама ППР, допуњен је опис који се односи на зелене површине у стамбеним зонама. Наиме, зелене површине око кућа за становање, без обзира на разноликост по квалитету и декоративно-естетској вредности, заузимају значајно место у целокупном фонду градског зеленила. Како се ради о приватном власништву, ради подизања квалитета свеукупног градског зеленила, едуковати власнике и разним видовима такмичења, утицати на стварање вредних амбијенталних целина. Могуће је формирање парковских површина и на осталом земљишту уз опремање стандардизованим урбаним мобилијарима;

- индекс изграђености – **макс.0,5 (за парцеле мање површине од 600m²), односно макс.0,3 (за парцеле веће површине од 600m²);**

- типологија објеката – **слободностојећи или двојни (једнострано узидани);**

- паркирање планирати на сопственој грађевинској парцели, по правилу 1 паркинг место на 1 стан или 1 паркинг место на 80,0m² бруто грађевинске површине пословања или трговине. Последњим изменама и допунама ППР, допуњен је опис који се односи на паркирање, па је потребе за паркирањем потребно решити по правилу у оквиру грађевинске парцеле, у гаражи у објекту, на грађевинској парцели или на јавном паркингу уз достављен доказ о регулисању међусобних права са управљачем јавног паркинга. Изузетно, паркирање је могуће и на другим парцелама у оквиру комплекса које су у власништву инвеститора уз прилагање доказа о начину решења потребног броја паркинг места (Изјава инвеститора и Графички приказ). На парцели која се наведе да је планирана за решење паркинг места, не дозвољава се изградња објеката за другу намену.

Правила парцелације:

Планом није дефинисана минимална површина парцеле за ову намену – породично становање – куће за одмор, али је дефинисана минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег породично-стамбеног објекта на Златару, која износи 250,00m². Површина парцеле за намену – породично становање – куће за одмор, мора бити већа од 250,00m², а исту одредити имајући у виду намену, урбанистичке параметре и минимална удаљења од регулације и граница парцеле.

Положај објекта на грађевинској парцели:

- објекте лоцирати тако да буду прилагођени морфологији терена и окружењу, заштићене од западних ветрова, отворене према истоку (јутарње сунце);

- приземну етажу рачунати у односу на нивелету јавног пута (када је терен у паду у односу на јавну саобраћајницу);

- последњим изменама и допунама ППР, допуњен је опис који се односи на удаљеност објеката од граница суседних парцела. Наиме, удаљеност објекта од граница суседних парцела дата је за сваку типичну целину. За типичне целине за које је прописано удаљење

објекта од граница суседних парцела веће од 1.5m, изузетно је дозвољено да ова удаљеност може бити 1,5m за парцеле које су већ формирање у катастарском оперативу, уколико су испоштовани сви остали урбанистички параметри;

- грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, или је приступ парцели предвиђен преко саобраћајнице чија траса иде преко парцела које су у приватној својини физичких лица, може имати колски прилаз са тих парцела (минималне ширине 3,5m), уз обавезу достављања правног основа којим је успостављено право службености пролаза (уговор о установљавању права службености пролаза или оверена сагласност власника парцела, у складу са Законом о овери потписа);

- за сакупљање комуналног отпада (осим опасног) користе се посуде у складу са Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада. Подлога за постављање посуде мора бити тврда и глатка: асфалтирана, бетонирана, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или са навозном рампом нагиба до 15°. Посуде постављати у зони између регулационе и грађевинске линије. За сваку посуду запремине 1100 литара, потребно је обезбедити 2,0m² на отвореном или 3,5m² у затвореном простору. Потребно је на сваких 10 стамбених јединица обезбедити по један контејнер.

Материјализација:

Користити традиционалне материјале карактеристичне за ово поднебље (камен, дрво), уз могућност примене и савремених материјала.

Минимална комунална опремљеност парцеле грађевинске парцеле - електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација (без атмосферске канализације).

Напомена: Приликом формирања грађевинске парцеле спајањем катастарских парцела различитих типичних целина, примењивати правила грађења тако да је висинска регулација (односно планирана спратност) обавезујућа, а за индекс изграђености и индекс заузетости новоформиране грађевинске парцеле примењивати параметре типичне целине за коју су одређени већи урбанистички параметри, уз поштовање свих осталих услова који се односе на међусобно удаљење објекта и положаја грађевинских линија у односу на регулациону линију.

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Обрадила:
Зорана Јакшић

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Бобан Васиљевић

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Пријеполу
07.25 Број 217-3-2/50-2025
Датум 24.1.2025. године
П Р И Ј Е П О Л Љ Е
Ул. Душана Дучића бр. 1
/ХК/

„СЕР“ Centar za planiranje urbanog razvoja
Захумска 34.
БЕОГРАД

ПРЕДМЕТ: Обавештење

У вези Вашег захтева број 021 од 17.1.2025. године, који је достављен овом Одељењу, а у вези издавања услова за израду Урбанистичког пројекта за адаптацију и доградњу „IN“ хотела на Златару, Брдо бб, на к.п. бр. 280/21 КО Брдо, општина Нова Варош, обавештавамо Вас да овај орган Министарства унутрашњих послова Републике Србије, сходно чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде техничке документације и урбанистичких пројеката.

Такса у износу од 400 динара наплаћена је сходно чл.18. Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/03... и 94/24).

Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архиви



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
потпуковник полиције
Милан Млађеновић