

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ДЕЛА ОБЈЕКТА И ПРЕНАМЕНУ ПОСЕБНИХ  
ДЕЛОВА ОБЈЕКТА У ПОСТОЈЕЋЕМ ГАБАРИТУ  
АПАРТМАНСКО-УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКАТ "ЖУПА", КП 1514/4 КО КОПАОНИК, РАШКА**



# ArhiM



обрађивач:

Пројектни биро **ARHIM DOO**  
11070 Београд, Булевар Арсенија Чарнојевића 76  
тел: 063/ 258 477 email: mladenovicarh@gmail.com

инвеститор:

**SAV GRADNJA d.o.o.**  
ул.Ђуке Динића бр.15, Београд

назив пројекта:

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ДЕЛА ОБЈЕКТА  
И ПРЕНАМЕНУ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА У ПОСТОЈЕЋЕМ  
ГАБАРИТУ  
АПАРТМАНСКО-УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКАТ "ЖУПА"  
КП 1514/4 КО КОПАОНИК, РАШКА**

септембар 2025.

директор „ArhiM”-а  
Вељко Младеновић д.и.а

сагласан инвеститор

.....

.....

одговорни урбаниста  
Вељко Младеновић д.и.а  
бр.лиц.200 1230 10

одговорни пројектант  
Вељко Младеновић д.и.а  
бр.лиц.300 A574 04

.....

.....



## **1.0 САДРЖАЈ:**

- НАСЛОВНА СТРАНА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 1.1 САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 1.2 РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ И ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА
- 1.3 ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- 1.4 КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН Р 1:500
- 1.5 УСЛОВИ ЈАВНИХ КОМУНАЛНИХ ПРЕДУЗЕЋА

## **2.0 ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- 2.1 ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УП
- 2.2 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
- 2.3 ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 2.4. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋЕМ И НОВОПРОЈЕКТОВАНОМ СТАЊУ
- 2.5. ПРИКУПЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
- 2.6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА- ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ
- 2.7. ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА
- 2.8. КОНЦЕПЦИЈА РЕШЕЊА РЕКОНСТРУКЦИЈЕ ДЕЛА ОБЈЕКТА
- 2.9. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА
- 2.10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ
- 2.11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА
- 2.12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

## **3.0 ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- 3.1 ШИРА СИТУАЦИЈА КОМПЛЕКСА – ОБУХВАТ УП-А
- 3.2 КТП СА ГРАНИЦОМ УП-А
- 3.3 СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ОСНОВЕ ПРИЗЕМЉА - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
- 3.4 СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ОСНОВЕ КРОВА - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
- 3.5 СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ОСНОВЕ ПРИЗЕМЉА - НОВОПРОЈЕКТОВАНО
- 3.6 СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ОСНОВЕ КРОВА - НОВОПРОЈЕКТОВАНО
- 3.7 СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА

## **4.0 ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ**

- 01 СИТУАЦИЈА
- 02 СИТУАЦИЈА-ОСНОВА ПРИЗЕМЉА/НОВОПРОЈЕКТОВАНО
- 03 СИТУАЦИЈА-ОСНОВА КРОВА/НОВОПРОЈЕКТОВАНО
- 04 ОСНОВА ПОДРУМА-ОБЈЕКАТ/ПОСТОЈЕЋЕ
- 05 ОСНОВА ПРИЗЕМЉА-ОБЈЕКАТ/ПОСТОЈЕЋЕ
- 06 ОСНОВА КРОВА-ОБЈЕКАТ/ПОСТОЈЕЋЕ
- 07 ОСНОВА ПОДРУМА-ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
- 08 ОСНОВА ПРИЗЕМЉА-ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
- 09 ОСНОВА ГАЛЕРИЈЕ-ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
- 10 ОСНОВА КРОВА-ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
- 11 ПРЕСЕК 1-1-ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
- 12 ПРЕСЕК 4-4-ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
- 13 ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД-ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
- 14 СЕВЕРНИ ИЗГЛЕД-ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
- 15 ЗАПАДНИ ИЗГЛЕД-ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- 16 ЈУЖНИ ИЗГЛЕД-ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
- 17 ОСНОВА ПОДРУМА-РУШИ СЕ
- 18 ОСНОВА ПРИЗЕМЉА-РУШИ СЕ
- 19 ОСНОВА ГАЛЕРИЈЕ-РУШИ СЕ
- 20 ПРЕСЕК 1-1-РУШИ СЕ
- 21 ПРЕСЕК 4-4-РУШИ СЕ
- 22 ОСНОВА ПОДРУМА-ЗИДА СЕ
- 23 ОСНОВА ПРИЗЕМЉА-ЗИДА СЕ
- 24 ОСНОВА ГАЛЕРИЈЕ-ЗИДА СЕ
- 25 ПРЕСЕК 1-1-ЗИДА СЕ
- 26 ПРЕСЕК 4-4-ЗИДА СЕ
- 27 ОСНОВА ПОДРУМА-НОВО СТАЊЕ
- 28 ОСНОВА ПРИЗЕМЉА-НОВО СТАЊЕ
- 29 ОСНОВА ГАЛЕРИЈЕ-НОВО СТАЊЕ
- 30 ОСНОВА КРОВА-НОВО СТАЊЕ
- 31 ПРЕСЕК 1-1-НОВО СТАЊЕ
- 32 ПРЕСЕК 4-4-НОВО СТАЊЕ
- 33 ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД-НОВО СТАЊЕ
- 34 СЕВЕРНИ ИЗГЛЕД-НОВО СТАЊЕ
- 35 ЗАПАДНИ ИЗГЛЕД-НОВО СТАЊЕ
- 36 ЈУЖНИ ИЗГЛЕД-НОВО СТАЊЕ

Регистар привредних субјеката

БД 72155/2019

Датум, 30.07.2019. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Veljko Mladenović

доноси

### РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

#### **ARHIM DOO PROJEKTNИ BIRO BEOGRAD - NOVI BEOGRAD**

са следећим подацима:

**Пословно име:** ARHIM DOO PROJEKTNИ BIRO BEOGRAD - NOVI BEOGRAD

**Скраћено пословно име:** ARHIM DOO

**Регистарски број/Матични број:** 21504009

**ПИБ** (додељен од Пореске управе РС): 111570663

**Правна форма:** Друштво са ограниченом одговорношћу

**Седиште:** Београд , Bulevar Arsenija Čarnojevića 37 , спрат 9, стан 34 , Београд-Нови Београд , 11070 , Србија

**Претежна делатност:** 7111 - Архитектонска делатност

**Време трајања:** неограничено

**Основни капитал:**

Новчани капитал

Уписан: 1.000,00 RSD

**Подаци о члановима:**

- Име и презиме: Veljko Mladenović  
ЈМБГ: 0801972710302  
Подаци о улогу члана  
Новчани улог  
Уписан: 1.000,00 RSD  
Удео: 100,00%

**Законски (статутарни) заступници:****Физичка лица:**

- Име и презиме: Veljko Mladenović  
ЈМБГ: 0801972710302  
Функција у привредном субјекту: Директор  
Начин заступања: самостално

**Датум оснивачког акта:** 29.07.2019 године

**Адреса за пријем електронске поште:** mladenovicarh@gmail.com

**Регистрација документа:**

Уписује се:

- Оснивачки акт од 29.07.2019 године.

### **Образложење**

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 25.07.2019. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 72155/2019, за регистрацију:

#### **ARHIM DOO PROJEKTNИ BIRO BEOGRAD - NOVI BEOGRAD**

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

#### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

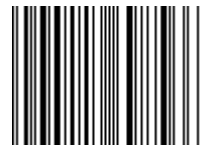
---

Миладин Маглов

#### ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима



5000227698566

Регистар привредних субјеката  
Број: 002132908 2024 59005 000 000 300 055  
БД 59569/2024

Дана, 12.07.2024. године  
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, др. 99/2011, 83/2014, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код ARHIM DOO PROJEKTNИ BIRO BEOGRAD - NOVI BEOGRAD, матични број: 21504009, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Veljko Mladenović

доноси

## РЕШЕЊЕ

**УСВАЈА СЕ** регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

ARHIM DOO PROJEKTNИ BIRO BEOGRAD - NOVI BEOGRAD

Регистарски/матични број: 21504009

и то следећих промена:

### Промена седишта привредног друштва:

Брише се:

Адреса: Bulevar Arsenija Čarnojevića 37 , спрат 9, стан 34 ,  
БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), НОВИ БЕОГРАД , 11070 , Србија

Уписује се:

Адреса: БУЛЕВАР АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА 76 , спрат 4, стан 13 ,  
БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), НОВИ БЕОГРАД , 11070 , Србија

## Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 08.07.2024. године регистрациону пријаву промене података број БД 59569/2024 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

#### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 560,00 динара и решење по жалби у износу од 660,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

---

Миладин Маглов

На основу Закона 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, 52/21 и 62/23) доносим и потврђујем:

---

РЕШЕЊЕ – 1.

---

о одређивању одговорног урбанисте и пројектанта за израду Урбанистичког пројекта за реконструкцију дела објекта и пренамену посебних делова објекта у постојећем габариту Апатманско-угоститељског објекта "ЖУПА" на КП 1514/4 КО Копаоник

одговорни урбаниста:  
Вељко Младеновић, д.и.а.  
бр.лиц. 200 1230 10

одговорни пројектант:  
Вељко Младеновић, д.и.а.  
бр.лиц. 300 А574 04

---

ПОТВРЂУЈЕМ – 2.

---

да је горе наведени урбаниста, односно пројектант, односно дипломирани инжењер одговарајуће струке са положеним стручним испитом и са радним искуством у струци преко три године.

У Београду, 30.април 2025.г.

директор ArhiM-a  
Вељко Младеновић, д.и.а.





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

**Вељко С. Младеновић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 0801972710302

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1230 10**



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац  
дипл. грађ. инж.

У Београду,  
21. октобра 2010. године



Број: 02-12/2024-32967  
Београд, 23.12.2024. 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 Вељко С. Младеновић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 1230 10**

**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 11.11.2025.  
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.





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Вељко С. Младеновић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 0801972710302

одговорни пројектант

архитектонских пројеката, уређења слободних простора и  
унутрашњих инсталација водовода и канализације

Број лиценце  
300 А574 04



У Београду,  
11. новембра 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.



Број: 02-12/2024-32966  
Београд, 23.12.2024. 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 Вељко С. Младеновић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**300 A574 04**

**Одговорни пројектант архитектонских пројеката, уређења слободних  
простора и унутрашњих инсталација водовода и канализације**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 11.11.2025.  
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.

На основу Закона 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, 52/21 и 62/23) доносим и потврђујем:

---

ИЗЈАВА – 3.

---

Изјава одговорног урбанисте и пројектанта за израду Урбанистичког пројекта за реконструкцију дела објекта и пренамену посебних делова објекта у постојећем габариту Апартманско-угоститељског објекта "ЖУПА" на КП 1514/4 КО Копаоник

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. Да сам се придржавао закона и других прописа и стандарда, техничких норматива и норми квалитета чија је примена обавезна при изради техничке документације
2. Да је урбанистички пројекат израђен 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, 52/21 и 62/23) и прописима донетим на основу Закона, као и са Планом детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику (Службени гласник Општине Рашка, број 139/2014, 195/2018, 227/2021, 244/2022, 245/2022 и 270/2024)

одговорни урбаниста:  
Вељко Младеновић, д.и.а.  
бр.лиц. 200 1230 10

---

одговорни пројектант:  
Вељко Младеновић, д.и.а.  
бр.лиц. 300 А574 04

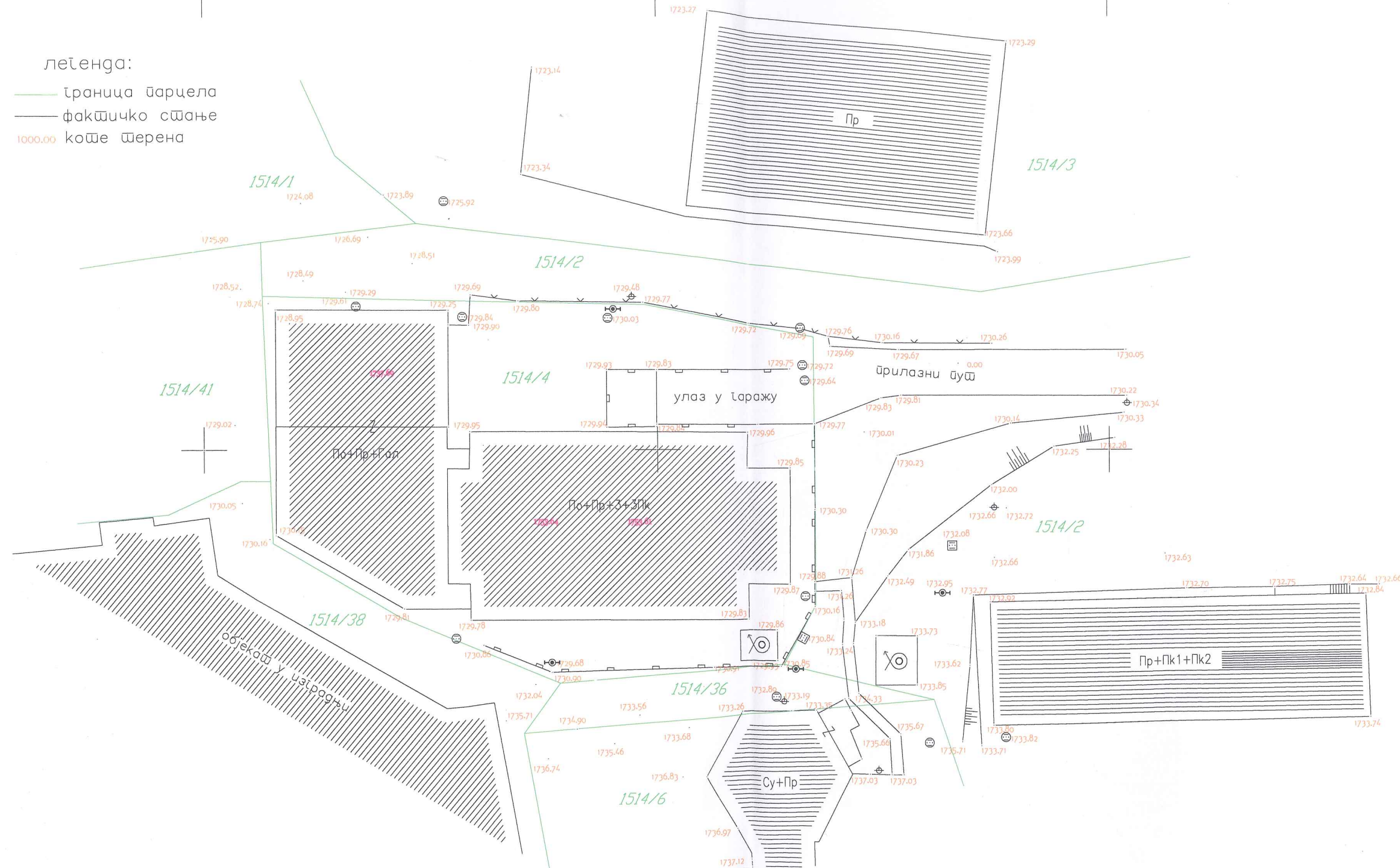
---

#### **1.4 КАТАСТАРСКО- ТОПОГРАФСКИ ПЛАН**



легиенда:

- граница парцела
- фактичко сшање
- 1000.00 коше шерена



29.01.2025.

РАЗМЕРА 1:500



израдио:  
"ГЕО-РАШКА"

## **1.5 УСЛОВИ ЈАВНИХ КОМУНАЛНИХ ПРЕДУЗЕЋА**



За потребе израде УП-а, прикупљена је следећа документација:

Општа документација:

- Информација о локацији, бр. 3716/2024-05, од 25.07.2024. године, издато од стране Агенције за просторно планирање и урбанизам
- Оверен катастарско-топографски план, од 29.01.2025. године, ГЕО-РАШКА
- Решења о озакоњењу, бр. 35-00-00080/2014-05, од 05.07.2021. године, издато од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре

Услови надлежних институција издати за потребе израде УП-а:

1. Копија катастарског плана за парцелу КО 1514/4 на КО Копаоник, издата од стране Републичког геодетског завода Србије под бројем бр. 953-050-30101/2024 од 25.07.2024. године.
2. Услови за потребе израде УП-а урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу КО 1514/4 на КО Копаоник за апартманско-угоститељски објект Жупа, издати од стране Електродистрибуције Србије под бројем бр. 8G.1.0.0-D-09.08-362885-24 од 06.08.2024. године.
3. Услови за пројектовање водоводне и канализационе инфраструктуре за потребе израде УП-а за реконструкцију и пренамену дела апартманско-угоститељског објекта „Жупа” на КП 1514/4 КО Копаоник, издати од стране ЈКП „Рашка“ под бр. 3489 од 06.08.2024. године.
4. Урбанистички услови за израду УП-а за реконструкцију и пренамену пословног (апартманско- угоститељског) објекта на КО 1514/4 КО Копаоник, издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Краљеву под 07.16.1 број: 217-5999/24 од 05.08.2024. године.
5. Услови ЈП „Националног парка Копаоник”, бр. 469/25 од 25.03.2025. године.
6. Услови ЈП „Скијалишта Србије”, бр. 156 од 18.02.2025. године.
7. Технички услови за израду УП-а за реконструкцију и пренамену дела апартманско-угоститељског објекта „Жупа” на КП 1514/4 КО Копаоник, издати од стране „Телеком Србија“ под бр. 69294/2-2025ДБ од 03.03.2025. године
8. Решење о условима заштите природе издати од стране Министарства заштите животне средине Србије , бр. 000523434 2025 14850 004 005 501 100 од 07.03.2025.године.
9. Уговор о обезбеђивању гаражног места у оквиру вишеетажне гараже у Ски центру "Копаоник", бр. 325/25 од 29.04.2025.године..



**Република Србија**  
**АГЕНЦИЈА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И**  
**УРБАНИЗАМ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ**

Број: 3716/2024-05  
Датум: 25.7.2024. године  
Краља Милутина 10а, Београд

Агенција за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, поступајући по захтеву број 3716/2024-05 од 24.07.2024. године, подносиоца SAV GRADNJA DOO, Ђуке Динића 15, Београд, у складу са чланом 7. Закона о министарствима („Службени гласник РС”, број 128/2020, 116/2022 и 92/2023 - др. закон), чланом 53., а у вези члана 133. и чланом 166г Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012 - одлука УС, 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) и Правилником о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС”, број 3/2010), у складу са Планом детаљне регулације „Суво Рудиште” на Копаонику („Службени гласник општине Рашка”, број 139/2014, 195/2018, 227/2021, 244/2022 и 245/2022), издаје:

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ**

за катастарску парцелу 1514/4 К.О. Копаоник,  
општина Рашка

**ПРЕДМЕТ ЗАХТЕВА:** Издавање информације о локацији за потребе пренамене и адаптације дела апартманског угоститељског објекта, са повећањем броја функционалних јединица без промене капацитета и са променом спољног изгледа без промене габарита објекта

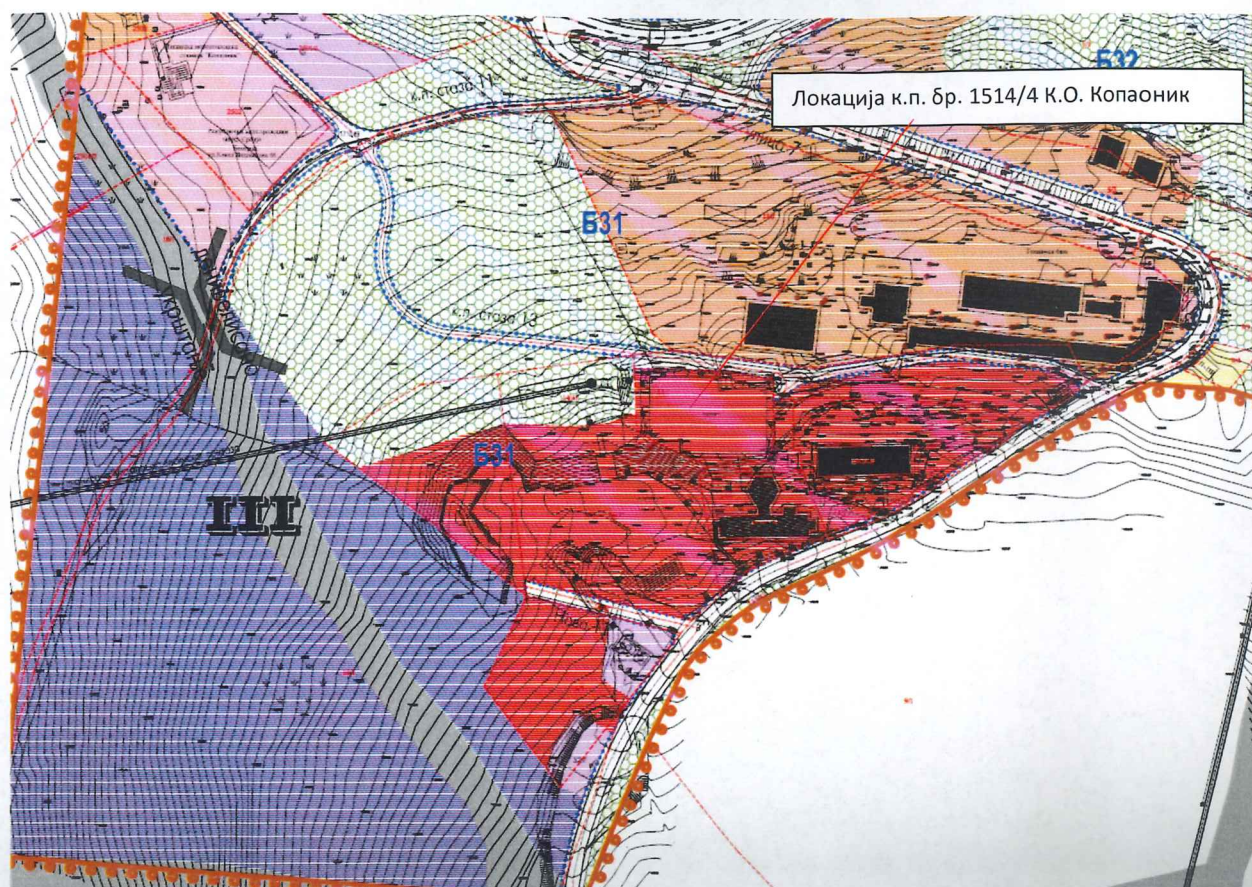
**ПЛАНСКИ ОСНОВ:** Предметна катастарска парцела 1514/4 К.О. Копаоник обухваћена је Планом детаљне регулације „Суво Рудште” на Копаонику („Службени гласник општине Рашка”, број 139/2014, 195/2018, 227/2021, 244/2022 и 245/2022) (у даљем тексту: ПДР „Суво Рудиште”).

**РЕЖИМИ ЗАШТИТЕ:** Туристички комплекс Суво Рудиште налази се у обухвату Националног парка „Копаоник“ и у целости припада режиму заштите природе III степена.

**ПЛАНИРАНА НАМЕНА:** Катастарска парцела 1514/4 К.О. Копаоник налази се у целини III – Сува руда, у блоку Б31. На предметној парцели, која припада површинама остале намене, планирана је намена: туристички смештај – типа хотели и одмаралишта. У оквиру ове намене могућа је изградња и додатних, пратећих садржаја у објекту: за рекреацију, спорт, угоститељство, трговину, услужно занатство, медицинску рехабилитацију, спа и сл.



Слика 1. - Приказ из ПДР „Суво Рудиште“ – План намене



#### ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- јавне функције и службе
- здравство
- култура, едукација, рекреација
- комуналне зоне и објекти
- јавне шумске и зелене површине
- (са сегментима јавног скијалишта)
- комплекс специјалне намене

#### ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- хотели и одмаралишта
- vile, апартмани, пансиони
- мешовити тип смештајног објекта
- угоститељско-услугни садржаји
- ски бифе
- гараже
- спорт
- црква

#### ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

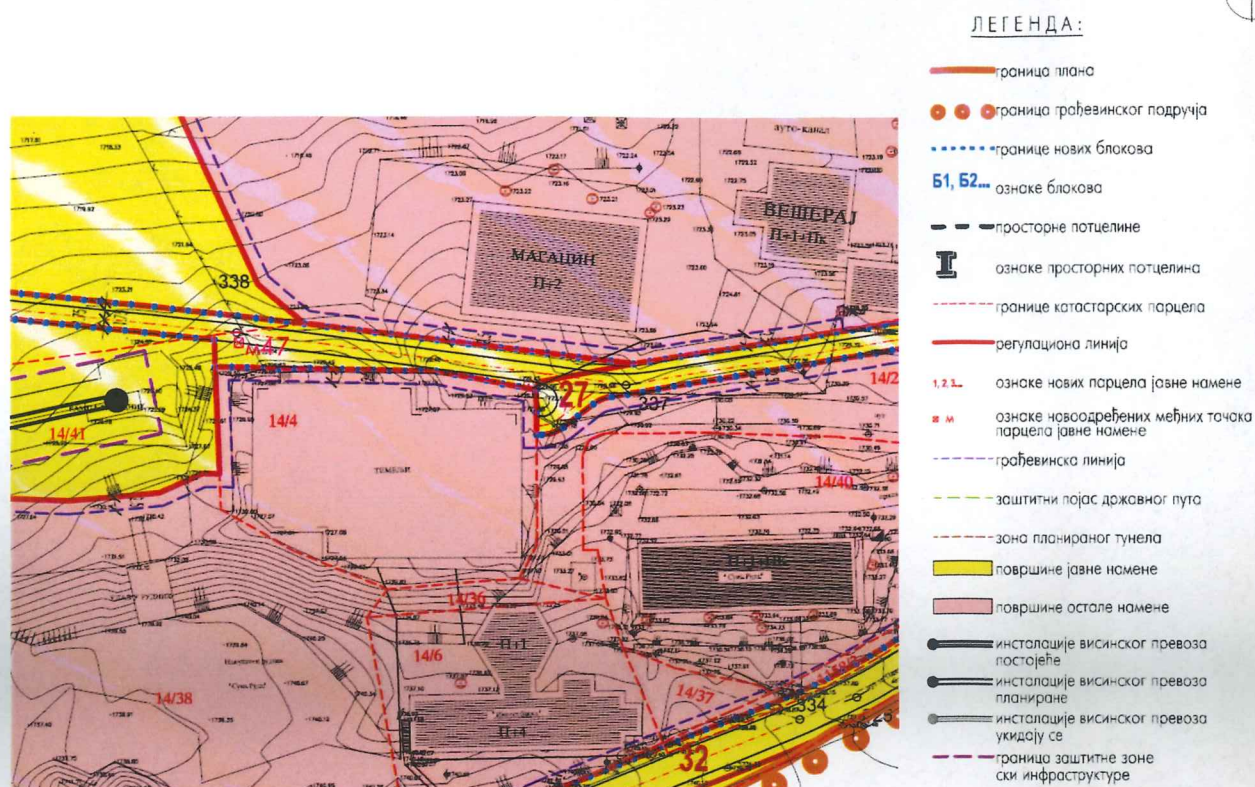
означа целине	назив целине	површина (ha)
<b>I</b>	Центар	29.81
<b>II</b>	Небеске столице	1.51
<b>III</b>	Сува руда	12.36
<b>IV</b>	Крст	3.70
<b>V</b>	Долина	23.40
<b>VI</b>	Караманска падина	8.27
<b>VII</b>	Главица	23.60
<b>VIII</b>	Ртањ/Марине воде	20.19
	УКУПНО	122.84

У оквиру планиране намене која важи за предметну парцелу (хотели и одмаралишта), могућа је изградња и објеката других, коматибилних намена. Евентуална промена и прецизно дефинисање намена утврђује се урбанистичким пројектом, у складу са законом. Све намене планиране у ПДР „Суво Рудиште“ су међусобно компатибилне, изузев следећих: јавне шумске и зелене површине са сегментима јавног скијалишта; саобраћајне површине и објекти; црква; комуналне зоне и објекти.

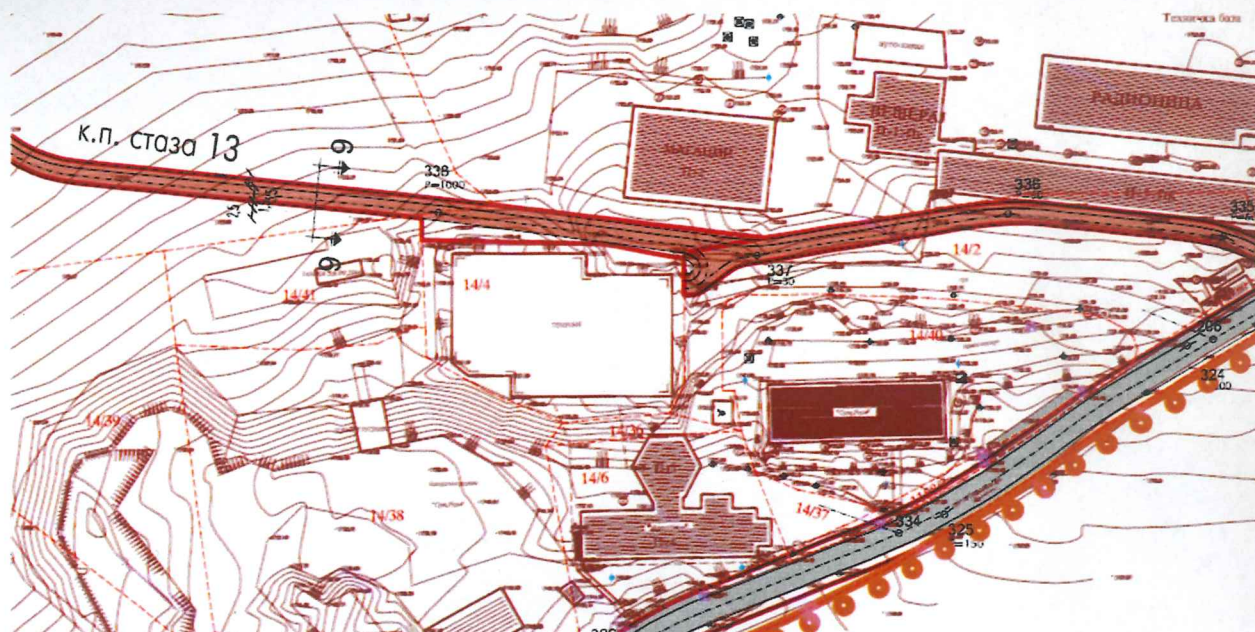


Предметна кат. парц. број 1514/4 К.О. Копаоник граничи се на северној страни са јавном саобраћајном површином (стаза 13 према ПДР „Суво Рудиште”), а на западној страни са јавном шумском и зеленом површином (са елементима јавног скијалишта). На предметној парцели 1514/4 нису предвиђене површине јавне намене.

Слика 2. - Приказ из ПДР „Суво Рудиште” – План регулације и нивелације



Слика 3. - Приказ из ПДР „Суво Рудиште” – Саобраћајно решење





**Урбанистички показатељи:** За блок Б31 у ПДР „Суво Рудиште”, за намену хотели и одмаралишта прописани су следећи урбанистички показатељи:

- максимални индекс изграђености –  $I_{и} = 1,5$  (2,3 за стечене локације, према Плану из 2004. год.).

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**

**Правила парцелације:** Предметна кат. парц. број 1514/4 К.О. Копаоник својом површином од 22,23 ара задовољава критеријуме прописане Планом за дефинисану намену (минимална површина парцеле за намену хотели и одмаралишта према ПДР „Суво Рудиште” је 15 ари). Планираним интервенцијама није предвиђена промена облика и површине ове парцеле.

**Правила регулације и положај објеката на парцели:** Регулационим решењем за део блока Б31 у коме се налази предметна кат. парц. број 1514/4 минимална удаљеност грађевинске линије од регулационе линије парцеле износи 2,50m. Грађевинска линија представља крајњу линију према регулацији до које се може вршити изградња објекта. Терасе угоститељско-услужних објеката могу прећи грађевинску линију до регулационе линије. За остале грађевинске елементе примењују се одредбе члана 31. Правилника о општим правилима парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, број 50/2011). Грађевинска линија је релевантна само за надземни део објекта. Подземне етаже могу прелазити грађевинску линију до границе парцеле, али тако да темељи објекта не прелазе границу парцеле. Дозвољено ј е одступање од задатих регулационих и грађевинских линија у случају енергетске санације постојећих зграда, према Прилогу 4 Правилника о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/2011). Испади на објекту (еркери, терасе и др.) могу да прелазе грађевинску линију према улици до 1,2m, и то на делу објекта вишем од 3,0m, а када се грађевинска линија полкапа са регулационом, могу да прелазе до 1,0m. Растојања од бочних и задњих граница грађевинске парцеле, правила за пројектовање отвора стамбених просторија према суседним парцелама и правила за испаде на објекту (еркере, терасе, ...) према суседним парцелама примењују се према Правилнику о општим правилима парцелацију, регулацију и изградњу.

**Спратност и висина објекта** (за намену хотели и одмаралишта):

- спратност – П+2+3Пк;
- висина објекта (мерено од заштитног тротоара на месту улаза у објекат до венца на средини уличне фасаде објекта) за спратност П+2+3Пк износи до 22,0m.

**Архитектонско обликовање:** Ради разноврсног решења и комфора смештаја, поткровне етаже је могуће пројектовати разноврсно, тако да се дозвољава висина надзитета од 1,60-2,20m. Код објеката где се предвиђају два или три поткровља прво поткровље може бити у габариту спрата, с тим да спољна обрада буде у духу поткровне етаже. Тамо где намена приземља није условљена (као што је то случај код намене хотели и одмаралишта), у приземљима објеката је могуће предвидети смештајне јединице, тако да својим терасама или предбаштама не сметају основним шемама кретања.

**Услови за обнову и реконструкцију објеката:** Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру правила грађења датих у ПДР „Суво Рудиште”;

- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из ПДР „Суво Рудиште”, дозвољени су само радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији; и
- реконструкција и адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена и правила грађења датих у ПДР „Суво Рудиште”.

**СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ:** ПДР „Суво Рудиште” представља основ:

- за издавање информације о локацији;
- за издавање локацијских услова за парцеле за које је предвиђено непосредно спровођење;
- за израду пројекта парцелације и препарцелације;
- за израду урбанистичког пројекта.

У погледу спровођења, кат. парц. број 1514/4 К.О. Копаоник се налази у простору за који је предвиђено директно спровођење.

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

Доставити:

- наслову,
- архиви.

ПРИВРЕМЕНИ ДИРЕКТОР

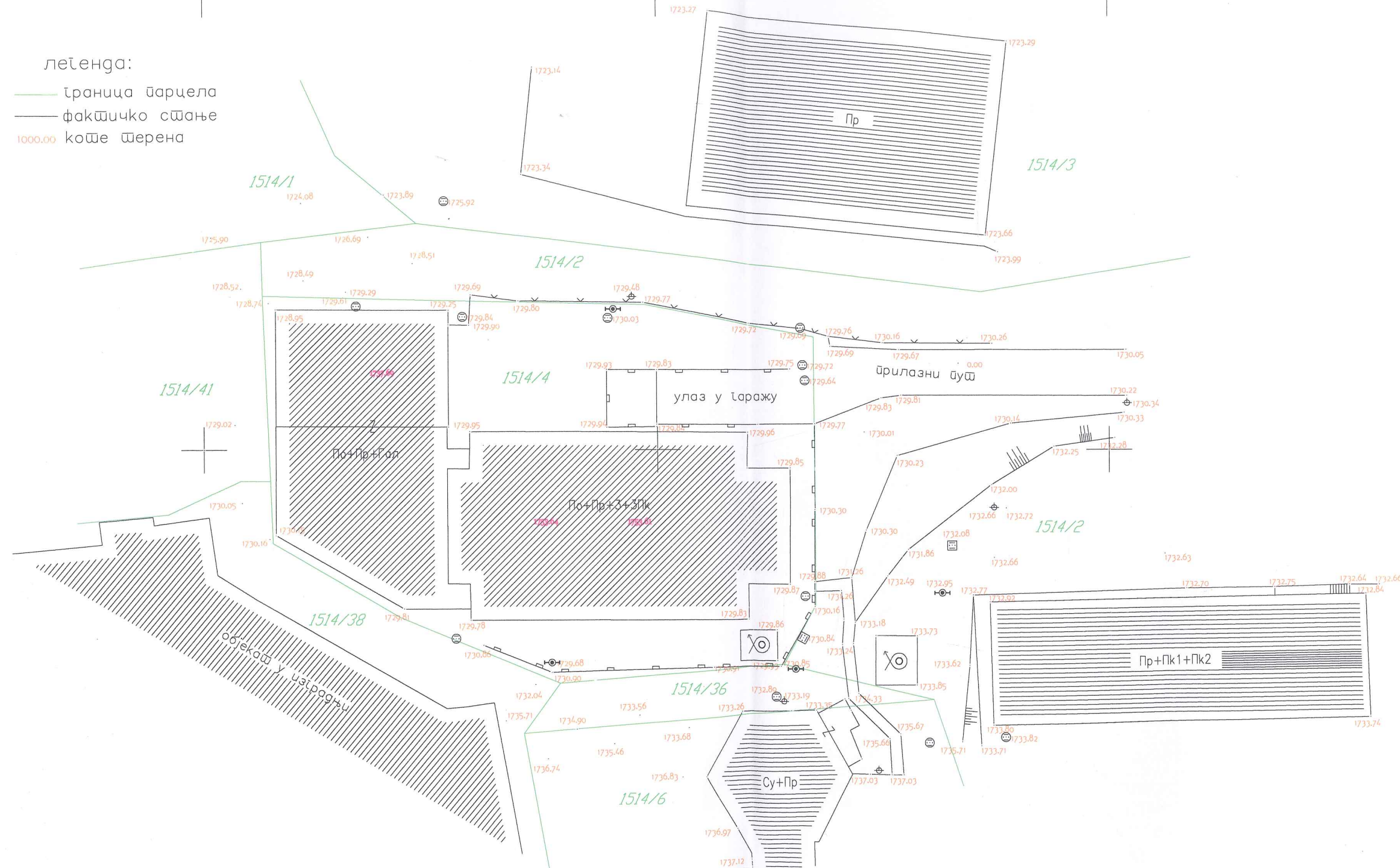
мр Борђе Милић





легиенда:

- граница парцела
- фактичко сшање
- 1000.00 коше шерена



29.01.2025.

РАЗМЕРА 1:500



израдио:  
"ГЕО-РАШКА"



**Република Србија**  
**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,**  
**САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Број: 35-00-00080/2014-05

Датум: 05.07.2021. године

Београд, Немањина 22-26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Сектор за грађевинске послове, спровођење обједињене процедуре и озакоњење решавајући по захтеву привредног друштва за куповину и продају властитих некретнина „САГИД” Д.О.О. Београд - Земун, Кеј ослобођења 55, за озакоњење објекта апартманско угоститељске намене, спратности По+Пр и По+Пр+3+3Пк на катастарској парцели број 1514/4 КО Копаоник, у границама Националног парка Копаоник, територија општине Рашка, на основу члана 12, а у вези са чланом 6. став 1. Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник РС”, бр. 96/15, 83/18 и 81/20 – одлука УС), члана 7. Закона о министарствима („Службени гласник РС”, бр. 128/20), члана 192. Закона о општем управном поступку („Службени лист СРЈ”, бр. 33/97 и 31/2001 и „Службени гласник РС”, бр. 30/10), а у вези члана 213. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС” бр. 18/16 и 95/18- аутентично тумачење), и овлашћења садржаног у решењу Министра, број 119-01-113/2021-02 од 18.05.2021. године, доноси

## **РЕШЕЊЕ О ОЗАКОЊЕЊУ**

**І ОДОБРАВА СЕ** инвеститору привредном друштву за куповину и продају властитих некретнина „САГИД” Д.О.О. Београд - Земун, Кеј ослобођења 55, матични број: 20740680; ПИБ: 107093304; озакоњење објекта апартманско угоститељске намене, спратности По+Пр и По+Пр+3+3Пк, на катастарској парцели број 1514/4 КО Копаоник, у границама Националног парка Копаоник, територија општине Рашка.

Објекат чине две међусобно повезане грађевинске целине различитих спратности, По+Пр и По+Пр+3+3Пк, а функционално три целине, и то:

- ресторан „Колиба” (угоститељски садржаји), и
- базен са пратећим рекреативним садржајима,

организоване у делу објекта спратности По+Пр, и

- главна зграда (хотелски садржаји),

организована у делу објекта спратности По+Пр+3+3Пк. У оквиру главне зграде налазе се 71 апартман, 1 локал - скијашница и заједничка подземна гаража са 45 паркинг места.

Спецификација површина:

Подрум укупне бруто површине 1.541,15 m<sup>2</sup>, нето корисне површине 1.417,24 m<sup>2</sup>,  
Приземље укупне бруто површине 1.291,57 m<sup>2</sup>, нето корисне површине 1.119,30 m<sup>2</sup>,  
Галерија (део етаже приземље) укупне бруто површине 95,52 m<sup>2</sup>, нето корисне површине 148,37 m<sup>2</sup>,

Први спрат укупне бруто површине 693,36 m<sup>2</sup>, нето корисне површине 588,67 m<sup>2</sup>,

Други спрат укупне бруто површине 693,36 m<sup>2</sup>, нето корисне површине 588,67 m<sup>2</sup>,

Трећи спрат укупне бруто површине 814,54 m<sup>2</sup>, нето корисне површине 722,87 m<sup>2</sup>,

Поткровље 1 укупне бруто површине 399,82 m<sup>2</sup>, нето корисне површине 571,63 m<sup>2</sup>,

Поткровље 2 укупне бруто површине 399,28 m<sup>2</sup>, нето корисне површине 485,67 m<sup>2</sup>,



Поткровље 3 укупне бруто површине 201,16 m<sup>2</sup>, нето корисне површине 251,13 m<sup>2</sup>.

Обрачун бруто површина за галерију, Пк1, Пк2 и Пк3 урађен је са коефицијентом 0,6.

Укупна бруто површина објекта износи 6.129,76 m<sup>2</sup>, укупна нето корисна површина објекта 5.893,55 m<sup>2</sup>, и укупна бруто развијена грађевинска површина објекта 4.588,61 m<sup>2</sup>. Висина дела објекта ниже спратности је 7,85 m (апсолутна кота слемена 1.740,35 m), а дела више спратности је 25,11 m (апсолутна кота слемена 1.755,46 m). Висина слемена објекта, мерено од коте пода најниже етаже објекта, у делу ниже спратности износи 10,70 m, а у делу више спратности 27,96 m.

Извештај о степену завршености објекта:

Конструкција објекта је у потпуности завршена, и обезбеђује објекту потребну стабилност и сигурност.

Архитектонски, објекат је у потпуности завршен, завршно су обрађени сви зидови и подови, и урађена је термичка заштита објекта. Објекат је у потпуности завршен и у функцији је.

Инсталације водовода и канализације су у потпуности завршене, објекат је прикључен на спољне инсталације водовода и канализације у складу са условима.

Инсталације јаке струје су у потпуности завршене, разведене по објекту, прикључене на спољну мрежу, и у функцији су.

Инсталације слабе струје су у потпуности завршене, разведене по објекту, прикључене на спољну мрежу, и у функцији су.

Машинске инсталације су у потпуности завршене, разведене по објекту, прикључене и у функцији су.

На основу свега наведеног, на основу анализа датих у техничкој документацији, одговорни пројектанти су потврдили да је предметни објекат у конструктивном смислу у потпуности завршен, технички исправан, стабилан и сигуран, па је предложено издавање решења о озакоњењу.

**II** Саставни део решења је техничка документација коју чини: Извештај о затеченом стању број 25/018 од 05. 04. 2018. године, који је израдило предузеће „Chempoint engineering”, из Београда, др Милутина Ивковића 13а, матични број: 06978231, ПИБ: 100221951, које у време израде извештаја о затеченом стању објекта поседује лиценцу П090А2 одобрену решењем Министарства грађевинарства и урбанизма, број: 351-02-00606/2009-07 од 30.07.2009. године / Решење о одређивању одговорних пројектаната, из марта 2018. године којим је за одговорног пројектанта за архитектонско-грађевински пројекат и пројекат инсталација водовода и канализације одређен Вељко Младеновић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС-а број 300 А574 04; за пројекат конструкције Милош Кирн, дипл. инж. грађ. са лиценцом ИКС-а број 310 М497 13; за пројекат електроинсталација Владимир Марковић, дипл. инж. ел. са лиценцом ИКС-а број 350 G026 08; за пројекат машинских инсталација Светлана Влајић Жакула, дипл. инж. маш. са лиценцом ИКС-а број 330 2279 03; за пројекат заштите од пожара Зоран Дракулић, дипл. инж. маш. са уверењем МУП-а о положеном стручном испиту 07 број 152-301/12 од 8.7.2013. године / Изјаве одговорних пројектаната да је звештај о затеченом стању израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о озакоњењу објеката, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке, да објекат испуњава основне захтеве за објекат у погледу носивости и стабилности, заштите од пожара и безбедности и приступачности приликом употребе према прописима који су важили у време изградње објекта (март 2013. - јул 2015. године), да је у објекту урађен развод инсталација водовода и канализације према прописима који су важили у време изградње објекта, постављени сви санитарни уређаји, и да је објекат у потпуности конструктивно, архитектонски, као и у сваком

другом смислу завршен и подобан за употребу / Изјава одговорног пројектанта да објекат испуњава услове у погледу заштите од пожара према прописима којис у важили у време изградње објекта, од марта 2013. до јула 2015. године / Елаборат геодетских радова број 2/21, из децембра 2020. године, који је израдила геодетска радња „БИРО ЗА ГЕОДЕЗИЈУ” из Београда, као одговорно лице оверио Владимир Константиновић, дипл. геодет. инж. са геодетском лиценцом првог реда бр. 01 0120 11 / Спецификација површина за апартмански објекат „Жупа” на катастарској парцели број 14/4 КО Копаоник, општина Рашка, број 1/21 од 13.1.2021. године, коју је израдила геодетска радња „БИРО ЗА ГЕОДЕЗИЈУ” из Београда, као одговорно лице оверио Владимир Константиновић, дипл. геодет. инж. са геодетском лиценцом првог реда бр. 01 0120 11 / Изјава инвеститора/власника објекта, број УОП-I:3679-2020 од 23.12.2020. године, у којој се под пуном материјалном, кривичном и моралном одговорношћу, изјаснио о времену изградње објекта / Сагласно члану 18. Закона о озакоњењу објеката, као саставни део извештаја о затеченом стању објекта, достављена је Изјава власника о прихватању евентуалног ризика коришћења објекта, с обзиром на минималну техничку документацију која је прописана за озакоњење.

**III** Органу надлежном за послове државног премера и катастра доставља се по службеној дужности правоснажно решење из става I заједно са елаборатом геодетских радова.

**IV** Правоснажно решење из става I представља основ за упис права својине у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима.

### **О б р а з л о ж е њ е**

На основу захтева поднетог у складу са раније важећим прописима којима је била регулисана област легализације објеката сагласно члану 6. став 1. Закона о озакоњењу објеката, настављен је поступак озакоњења незаконито изграђеног објекта ближе описаног у ставу I диспозитива решења.

Министарство грађевинарства и урбанизма издало је 19.11.2012. године решење о грађевинској дозволи, бр. 351-03-00956/2012-07, за изградњу апартманског објекта укупне бруто површине 4.506,38 m<sup>2</sup>, спратности По+Пр+2+2Пк, на катастарској парцели број 14/4 КО Копаоник, од ког је приликом изградње одступљено. Како је наведено у тачки 1. образложења наведеног решења, објекат је изграђен на месту легално уклоњеног објекта (објекат бр. 1 на катастарској парцели број 14/4 КО Копаоник), а у складу са решењем Министарства животне средине, рударства и просторног планирања, о посебној грађевинској дозволи за извођење припремних радова и дозволи за уклањање објекта, бр. 351-03-00430/2011-07 од 25.5.2011. године. Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре је 22.4.2019. године издало Локацијске услове, акт број 350-02-00160/2019-14, у ком се изјаснило да на основу истих инвеститор не може да поднесе захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу апартманског објекта „ЖУПА спратност П+3+3Пк, на катастарској парцели број 14/4 КО Копаоник.

Републички геодетски завод, Служба за катастар непокретности Рашка, издало је Уверење број 952-3/20-1862 од 30.11.2020. године, о промени броја катастарске парцеле 14/4 КО Копаоник у 1514/4 КО Копаоник.

Радови на изградњи објекта су изведени у периоду март 2013. - јул 2015. године, без одобрења надлежног органа и објекат је видљив на сателитском снимку територије Републике Србије из 2015. године, а подаци о истом налазе се на дигиталној платформи Националне инфраструктуре геопросторних података, чиме је утврђена испуњеност услова из члана 6. став 1. Закона о озакоњењу објеката, којим је прописано да предмет озакоњења може бити и објекат за који је поднет захтев за легализацију у складу са раније важећим прописима којима је била

уређена легализација објеката, до 29.01.2014. године, а који је видљив на сателитском снимку из 2015. године, под условима прописаним овим законом.

Одредбом члана 23. тачка 1) наведеног закона прописано је да се поступак озакоњења води за све објекте из члана 6. овог закона.

Одредбом члана 12. истог закона, прописано је да решење о озакоњењу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства односно да надлежни орган издаје решење о озакоњењу оних објеката за чију изградњу је према закону којим се уређује изградња објеката овлашћен да издаје грађевинску дозволу у редовном поступку. Како је одредбом члана 133. став 2. тачка 9а) Закона о планирању и изградњи, прописано да грађевинску дозволу за изградњу објеката у границама националног парка у редовном поступку издаје министарство надлежно за послове грађевинарства, односно ово министарство то је сходно томе, за доношење решења о озакоњењу утврђена надлежност овог министарства.

Уз захтев је достављено следеће:

- Препис листа непокретности број 822, број 952-1/17-1890 од 11.10.2017. године, Републичког геодетског завода, Служба за катастар непокретности Рашка, за катастарску парцелу број 1514/4 (14/4) КО Копаоник;

- Акт ЈП „Национални парк Копаоник број 1538/17 од 30. 08. 2017. године;

- Уверење Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Рашка, број 952-3/20-1862 од 30.11.2020. године, о промени броја катастарске парцеле 14/4 КО Копаоник у 1514/4 КО Копаоник;

- Решење Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Управе за превентивну заштиту од 07.06.2012. године, заведено под бројем 07/2 број 217-931/11 и Решење Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Краљеву, 09/16/1 број 217-15052/20 од 14.10.2020. године,;

- Решење, 09/16/1 број: 217-15883/20 од 6.11.2020. године, у ком се Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Краљеву, изјаснило да су спроведене мера заштите од пожара предвиђене техничком документацијом за реконструкцију и доградњу апартманског објекта спратности По+Пр+2+2Пк до По+Пр+3+3Пк;

- Извештај о затеченом стању број 25/018 од 05. 04. 2018. године;

- Елаборат геодетских радова број 2/21, из децембра 2020. године;

- Спецификација површина за апартмански објекат „Жупа” на к.п. бр. 14/4 КО Копаоник, број 1/21 од 13.1.2021. године;

- Решење о грађевинској дозволи, бр. 351-03-00956/2012-07 од 19.11.2012. године, које је издало Министарство грађевинарства и урбанизма;

- Локацијски услови, бр. 350-02-00160/2019-14 од 22.4.2019. године, које је издало Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре;

- Уверење Одељења за локалну пореску администрацију, градске управе за финансије општине Рашка, број V-B-437-24/272/2021 од 17.06.2021. године, и Доказ о уплати таксе за озакоњење у износу од 3.000,000,00 рсд.

Увидом у регистар привредних субјеката АПР-е утврђено је да је привредно друштво за куповину и продају властитих некретнина „САГИД” Д.О.О. Београд - Земун, Кеј ослобођења

55, ПИБ: 107093304; налази у евиденцији активних привредних субјеката на основу чега је признато својство странке у поступку.

У поступку утврђивања могућности за озакоњење предметног објекта извршен је увид у текстуалне и графичке прилоге важећег планског документа, Просторни план подручја посебне намене Национални парк Копаоник, на основу ког је утврђено да је предметни објекат изграђен на катастарској парцели у зони спровођења плана 1. План детаљне регулације Суво Рудиште („Службени гласник општине Рашка” бр. 139/14), у границама урбанистичке целини III - Блок 31, у зони намене: хотели и одмаралишта, и дозвољене спратности: Пр+2+3Пк, и Одлуку о одређивању спратности по зонама за објекта који се налазе у поступку озакоњења („Службени гласник општине Рашка” бр. 154/16), на основу које се у зони 1. (катастарске општине у обухвату ПДР Суво Рудиште и ПДР Сунчана Долина - Бачиште) дозвољава озакоњење објеката који имају једну етажу више од планиране, уз услов да се прибави сагласност управљача јавним добром односно сагласност организације надлежне за заштиту природних добара у складу са законом, као и да је прибављена сагласност управљача јавним добром, Јавног предузеће Национални парк Копаоник, у којој је констатовано да се предметна катастарска парцела налази у режиму III степена заштите, на основу чега је утврђена испуњеност услова из члана 5. тачка 4) Закона о озакоњењу објеката, којом је прописано да ће надлежни орган издати решење о озакоњењу, ако у поступку буде прибављена сагласност организације надлежне за заштиту природних добара.

Увидом у Препис листа непокретности број 822, број 952-1/17-1890 од 11.10.2017. године, Републичког геодетског завода, Служба за катастар непокретности Рашка, за катастарску парцелу број 14/4 КО Копаоник утврђено је да је предметна катастарска парцела у приватној својини предузећа „САГИД” Д.О.О. Београд, Земун, Кеј ослобођења 55, са обим удела 1/1, на основу чега је утврђена испуњеност услова из члана 10. Закона о озакоњењу објеката, којим је прописано да се као доказ о одговарајућем праву на грађевинском земљишту сматра право својине на грађевинском земљишту. Достављено је уверење Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Рашка, број 952-3/20-1862 од 30.11.2020. године, о промени броја катастарске парцеле 14/4 КО Копаоник у 1514/4 КО Копаоник.

Техничку документацију која је саставни део овог решења чини Извештај о затеченом стању број 25/018 од 05. 04. 2018. године, који је израдио предузеће „Chempoint engineering”, др Милутина Ивковића 13а, Београд, матични број: 06978231, ПИБ: 100221951, које у време израде извештаја о затеченом стању објекта поседује лиценцу П090А2 одобрену решењем Министарства грађевинарства и урбанизма, број: 351-02-00606/2009-07 од 30.07.2009. године / Решење о одређивању одговорних пројектаната, из марта 2018. године којим је за одговорног пројектанта за архитектонско-грађевински пројекат и пројекат водовода и канализације одређен Вељко Младеновић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС-а број 300 А574 04; за пројекат конструкције Милош Кирн, дипл. инж. грађ. са лиценцом ИКС-а број 310 М497 13; за пројекат електроинсталација Владимир Марковић, дипл. инж. ел. са лиценцом ИКС-а број 350 G026 08; за пројекат машинских инсталација Светлана Влајић Жакула, дипл. инж. маш. са лиценцом ИКС-а број 330 2279 03; за пројекат заштите од пожара Зоран Дракулић, дипл. инж. маш. са уверењем МУП-а о положеном стручном испиту 07 број 152-301/12 од 8.7.2013. године / Изјаве одговорних пројектаната да је Извештај о затеченом стању израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о озакоњењу објеката, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке, да објекат испуњава основне захтеве за објекат у погледу носивости и стабилности, заштите од пожара и безбедности и приступачности приликом употребе према прописима који су важили у време изградње објекта (од марта 2013. до јула 2015. године), да је у објекту урађен развод инсталација водовода и канализације према прописима који су важили у време изградње објекта и постављени су сви санитарни уређаји, да

је објекат у потпуности конструктивно, архитектонски, као и у сваком другом смислу завршен и подобан за употребу. Извештајем о степену завршености објекта потврђен је следећи степен завршености објекта: Конструкција објекта је у потпуности завршена и обезбеђује објекту потребну стабилност и сигурност. Архитектонски, објекат је у потпуности завршен. Завршно су обрађени сви зидови и подови, и урађена је термичка заштита објекта. Објекат је у потпуности завршен и у функцији је. Инсталације водовода и канализације су у потпуности завршене, објекат је прикључен на спољне инсталације водовода и канализације у складу са условима. Инсталације јаке струје су у потпуности завршене, разведене по објекту, прикључене на спољну мрежу, и у функцији су. Инсталације слабе струје су у потпуности завршене, разведене по објекту, прикључене на спољну мрежу, и у функцији су. Машинске инсталације су у потпуности завршене, разведене по објекту, прикључене и у функцији су. На основу свега наведеног, на основу анализа датих у техничкој документацији, одговорни пројектанти су потврдили да је предметни објекат у конструктивном смислу у потпуности завршен, технички исправан, стабилан и сигуран, па је предложено издавање решења о озакоњењу.

Као доказ о прибављању сагласности на пројектну документацију органа надлежног за послове заштите од пожара, достављено је решење Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Краљеву од 6.11.2020. године, заведено под бројем 09/16/1 број 217-15883/20, којим је констатовано да су спроведене мера заштите од пожара предвиђене техничком документацијом за реконструкцију и доградњу апартманског објекта спратности По+Пр+2+2Пк до спратности По+Пр+3+3Пк, на Копаонику, катастарска парцела број 14/4 КО Копаоник 03, општина Рашка, предвиђене техничком документацијом на коју је прибављена сагласност решењем бр. 09/16/1 број 217-15052/20 од 14.10.2020. године (Одељења за ванредне ситуације у Краљеву), и решење Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Управа за превентивну заштиту од 7.6.2012. године, заведено под бројем 07/2 број 217-931/11, којим је дата сагласност на техничку документацију у погледу предвиђених мера заштите од пожара за изградњу објекта хотел „ЖУПА” на катастарској парцели број 14/4 КО Копаоник 03, Рашка. Како је предмет озакоњења објекат за који се у поступку озакоњења прибавља сагласност на технички документ у складу са законом којим се уређује заштита од пожара, то је као доказ о времену изградње објекта сагласно одредбама члана 11. Закона о озакоњењу објеката, приложена Изјава инвеститора о времену изградње објекта којом под пуном материјалном, кривичном и моралном одговорношћу потврђује да је објекат изграђен у периоду од марта 2013. до јула 2015. године.

Као доказ о извршеном геодетском снимању објекта и посебних делова објекта, урађен сагласно Закону о државном премеру и катастру („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15 - УС, 96/15, 47/17 - аутентично тумачење, 113/17 - др. закон, 27/18 - др. закон, 41/18 - др. закон, 9/20 - др. закон), достављени су Елаборат геодетских радова број 2/21, из децембра 2020. године, и Спецификација површина за апартмански објекат „Жупа на к.п. бр. 14/4 КО Копаоник, општина Рашка, број 1/21 од 13.1.2021. године, које је израдила геодетска радња „БИРО ЗА ГЕОДЕЗИЈУ из Београда, као одговорно лице оверио Владимир Константиновић, дипл. геодет. инж. са геодетском лиценцом првог реда бр. 01 0120 11.

Сагласно одредбама члана 11. став 2. Закона о озакоњењу објеката, као доказ о поднетој пријави за утврђивање пореза на имовину достављено је Уверење Одељења за локалну пореску администрацију, управе за финансије општине Рашка, број V-B-437-24/272/2021 од 17.06.2021. године, којом се потврђује да се привредно друштву за куповину и продају властитих некретнина „САГИД” Д.О.О. Београд - Земун, Кеј ослобођења 55, ПИБ: 107093304; налази у пореској евиденцији пореза на имовину правних лица за објекат на кат. парцели 1514/4 КО Копаоник, чија је корисна површина 5.893,55 m<sup>2</sup>.

Увидом у оригинал Извода о стању и променама средстава на дан 17.06.2021. године, утврђено је да је достављен доказ о уплати таксе за озакоњење у износу од 3.000.000,00 рсд, сагласно са одредбом члана 33. ст. 11. закона, којим је прописана висина таксе за комерцијалне објекте преко 1500 m<sup>2</sup> у наведеном износу.

На основу наведеног чињеничног стања, налазећи да је: поступак озакоњења настављен сагласно одредби члана 6. став 1. Закона о озакоњењу објеката; да је утврђена и испуњеност услова прописаних чланом 3, 5, 6 и 8. наведеног закона; да је достављен доказ о одговарајућем праву на грађевинском земљишту из члана 10. истог закона, као и да достављена техничка документација која по својој садржини одговара садржини прописаној за извештај о затеченом стању објекта из члана 18. истог закона, то је решено као у ставу I диспозитива решења.

Одлука из става II диспозитива, донета је у складу са одредбом члана 34. став 7. тачка 5) Закона о озакоњењу објеката.

Одлуке из става III и IV диспозитива донете су у складу са одредбама члана 36. Закона о озакоњењу објеката, којим је прописан поступак уписа права својине у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима, на основу решења о озакоњењу.

Поступајући у овој правној ствари сагласно Прелазним и завршним одредбама члана 213. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16 и 95/18 - аутентично тумачење), којим је прописано да ће се поступци који до почетка примене овог Закона, нису окончани, окончати сходно одредбама Закона који се примењивао до почетка примене овог Закона, а имајући у виду да је захтев поднет сагласно ранијим прописима којима је била регулисана област легализације објеката до 29. јануара 2014. године, пре ступања на снагу овог Закона, то је одлучивање спроведено сходно одредбама Закона о општем управном поступку („Службени лист СРЈ”, бр. 33/97 и 31/01 и „Службени гласник РС”, бр. 30/10).

Решено у Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије, Сектор за грађевинске послове, спровођење обједињене процедуре и озакоњење, број 35-00-00080/2014-05 од 05.07.2021. године.

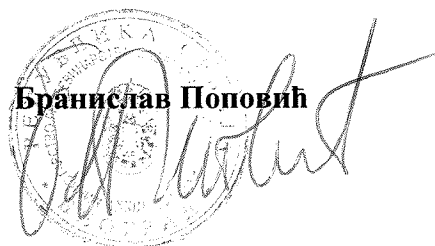
**Упутство о правном средству:** Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може тужбом покренути управни спор код Управног суда Републике Србије, у року од 30 дана од дана пријема решења.

Доставити:

- подносиоцу захтева за озакоњење два примерка,
- надлежној грађевинској инспекцији,
- Служби за катастар непокретности Рашка,
- ЈП „Национални парк Копаник”, и
- архиви...

**В. Д. ПОМОЋНИК МИНИСТРА**

Бранислав Поповић





РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Рашка

Ибарска 2

Број: 953-050-30101/2024

КО: Копаоник

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размера штампе: 1:500



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

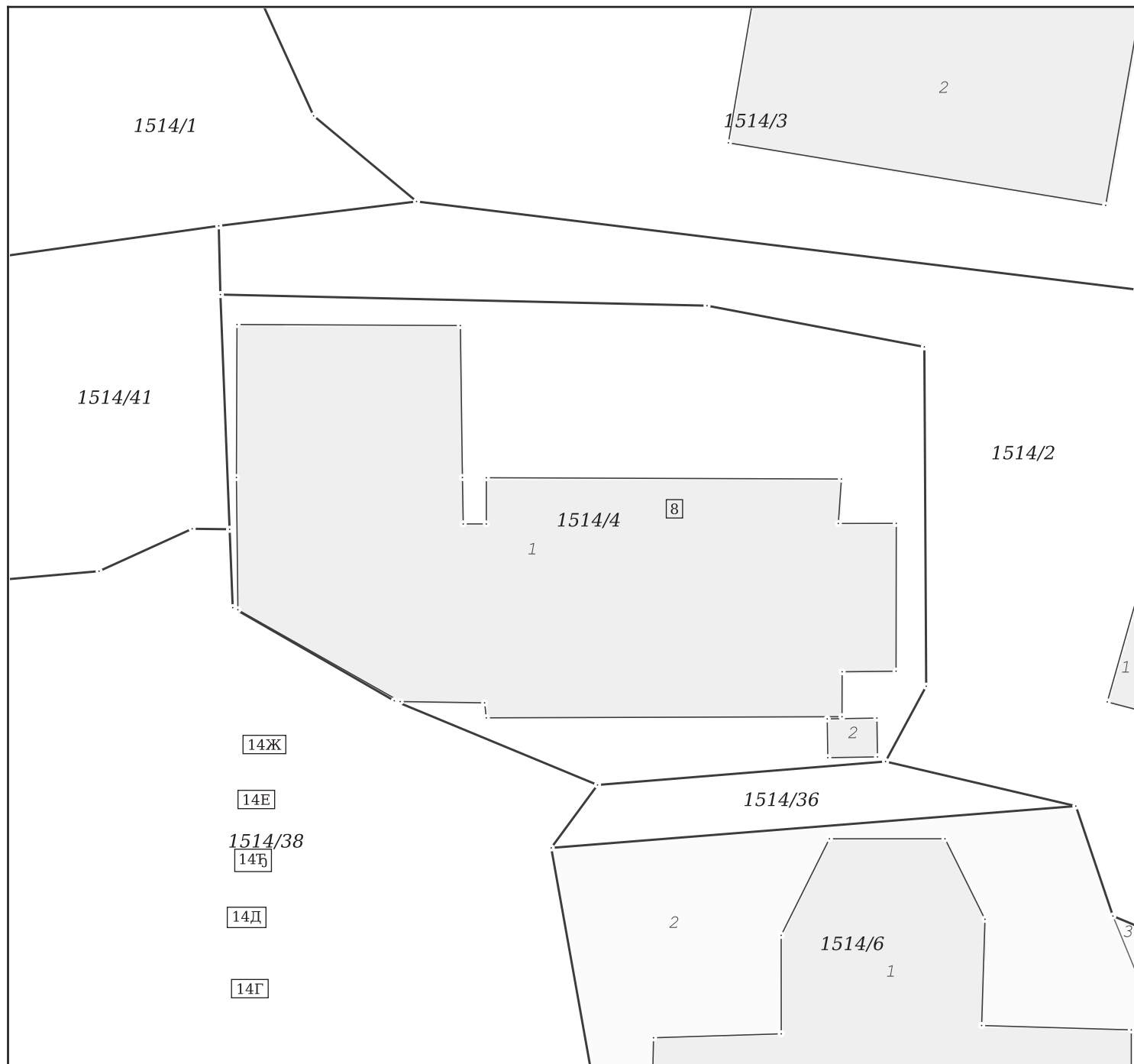
Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

Датум: 7/25/2024 8:46:46 AM

Катастарска парцела број:  
1514/4



Датум и време издавања:

25.07.2024 године у 08:15

Овлашћено лице:

М.П.

Goran Veličković  
7/25/2024 8:33:33 AM



Наш број: 8G 1.0.0-D-09.08-362885-24

SAV GRADNJA D.O.O. BEOGRAD

Ваш број:

ЋУКЕ ДИНИЋ бр. 15

Краљево. 06.08.2024

11000 БЕОГРАД-ЗВЕЗДАРА

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 1514/4 на К.О. Копаоник), КОПАОНИК, КОПАОНИК бб, Апарتمانско - угоститељски објекат Жупа

Поводом Вашег захтева, наш број 8G.1.0.0-D-09.08-362885-24, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 1514/4 на К.О. Копаоник), КОПАОНИК, КОПАОНИК бб, Апарتمانско - угоститељски објекат Жупа, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у Ваш захтев број 2541200-Д.09.09.-362885/1 од 02.08.2024.године и приложени ситуациони план са позицијом постојећег објекта на кат. парцели бр. 1514/4 КО Копаоник, констатовали смо да се на предметном простору планира реконструкција и адаптација дела постојећег апарتمانско - угоститељског објекта.

Анализом постојећег стања ЕЕО у непосредном окружењу, утврђено је да на предметној и суседним кат. парцелама постоје електроенергетски објекти, трансформаторска станица ТС 10/0,4 kV "Жупа", кабловски водови 10 kV и 0,4 kV (у даљем тексту: ЕЕО), који нису геодетски снимљени и учртани у катастру подземних инсталација.

Постојећи апарتمانско - угоститељски објекат Жупа, који је и предмет реконструкције, изграђен је на кат. парцели бр. 1514/4 КО Копаоник, и прикључен је на ДСЕЕ у трансформаторској станици ТС 10/0,4 kV "Жупа", у категорији средњи напон (индиректна мерна група 10 kV), потрошачки број 9126376661. Одобрена снага на постојећем мерном месту износи 400 kW, бр. мерног уређаја 60005531, тип EWGE342N7ACR20, произвођач EWG d.o.o. Beograd.

Инвеститор SAV GRADNJA D.O.O. BEOGRAD обратио се захтевом број 2541200-Д.09.09.-362885/1 од 02.08.2024.године са напоменом да се не захтева повећање постојеће снаге након реконструкције дела објекта, тј. користи се постојећи прикључак.

Ближе услове за пројектовање и прикључење као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење) "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Краљево - Погон Рашка ће прописати у редовном поступку обједињене процедуре.

Након дефинисања потребних електроенергетских капацитета, тј. инсталираних снага за појединачне функционалне јединице, све даље активности биће дефинисане Уговорима, и то Уговором о изради техничке документације, Уговором о изградњи недостајућих ЕЕО, Уговором о изградњи прикључка, који се закључују између подносиоца захтева, у својству финансијера, и Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Краљево, у својству инвеститора и истима ће бити дефинисане међусобне обавезе.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

*Ваше поштом*

Директор огранка,  
Никола Ђорђевић, дипл.ел.инж.

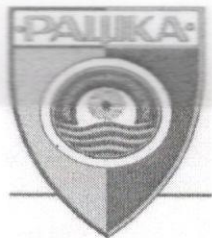
Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд  
Булевар уметности бр. 12

ПИБ 100001378  
Матични број 07005466

Страна 1 од 1





Душанова, 2а

ПИБ: 101274752

Број: 3498

Датум: 06.08.2024 год.

САВ ГРАДЊА ДОО БЕОГРАД  
ул. Ђуке Динића 15, Београд

email:office@bioarhim.com

**ПРЕДМЕТ:** Технички услови за пројектовање водоводне и канализационе инфраструктуре за потребе израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију и пренамену дела апартманско-угоститељског објекта „Жупа“ на КП 1514/4 КО Копаоник.

Решавајући по захтеву предузећа „АРХИМ пројектни биро“, број 3450 од 02.08.2024. год. заведено код ЈКП „Рашка“, у складу са Законом о комуналним делатностима, као и Одлуком о уређењу насеља („Сл. гласник Општине Рашка“ бр. 129/2012), ЈКП „Рашка“ издаје техничке услове за пројектовање ВиК инфраструктуре за потребе израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију и пренамену дела апартманско-угоститељског објекта „Жупа“ на КП 1514/4 КО Копаоник.

На предметној катастарској парцели бр. 1514/4 КО Копаоник, која је предмет издавања услова за пројектовање и прикључење у смислу комуналне инфраструктуре је оптерећена водоводним и канализационим објектима који су у надлежности ЈКП „Рашка“, и то прикључцима за апартманско – угоститељски објекат „Жупа“ те са тим у вези не постоје ограничења у смислу реконструкције и пренамене дела апартманско-угоститељског објекта „Жупа“ на КП 1514/4 КО Копаоник.

Тренутно не постоје технички услови за додатно прикључење објекта тј. повећање прикључних капацитета ВиК мреже.

Напомињемо да се за издавање услова за саобраћајни прикључак планираног објекта као и на атмосферску канализациону мрежу обратите ЈП „Путеви Рашка“ из Рашке.

Документ израдили: Срећко Ђиђевић, Радован Ђорђевић и Радош Маринковић.

Руководилац сектора

Иван Јоксимовић

Технички директор

Бобан Вујовић

Директор  
Илија Лазаревски  
С. Лазаревски





Република Србија  
 МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
 Сектор за ванредне ситуације  
 Одељење за ванредне ситуације у Краљеву  
 07.16.1 Број: 217- 5999/24  
 Дана: 05.08.2024. године  
 Краљеву  
 / МВ /

„САВ ГРАДЊА“ Д.О.О.

### БЕОГРАД

ул. Ђуре Динића бр. 15

**ПРЕДМЕТ:** Урбанистички услови за израду урбанистичког пројекта за реконструкцију и пренамену пословног (апартманско – угоститељског) објекта, спратности (По+Пр+Гал и По+П+ЗС+ЗПк), на Копаонику, на кат. парц. бр. 1514/4 КО Копаоник.

Разматрајући Ваш захтев и приложену планску документацију дајемо следеће услове у погледу потребних мера заштите од пожара:

- планским документом предвидети изворишта снабдевања водом и капацитет водоводне мреже који обезбеђује довољну количину воде за гашење пожара.
- планским документом предвидети удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и објекте предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене.
- планским документом предвидети приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката.
- планским документом предвидети безбедоносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање.
- планским документом предвидети могућност евакуације и спасавања људи.
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС” бр. 111/09, 20/15 и 87/18),
- објекте пројектовати и изградити да очувају носивост конструкције током одређеног времена, спрече ширење ватре и дима унутар објекта, спречи ширење ватре на суседне објекте и омогући сигурна и безбедна евакуација људи и њихово спасавање у складу са чл. 30 Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС” бр. 111/09, 20/15 и 87/18),
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Сл. гласник СРС”, бр. 44/77 и „Сл. гласник Републике Србије”, 53/93, 67/93, 48/94, 101/05),
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. гласник РС”, бр. 54/15),
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о грађевинским производима („Сл. гласник РС” бр. 83/18),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 1/18 и 81/23),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Сл. гласник РС”, бр. 22/19),
- објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ”, бр. 8/95),
- планирати безбедносне појасеве између објеката ради спречавања ширења пожара,
- планирати потребна растојања објеката у односу на постојеће и планиране надземне и подземне инсталације (електро, ТТ, земног гаса, водовода и канализације и др.), тако да су основни услови заштите од пожара које грађевински објекти треба да испуњавају у зонама где постоје поменути планови већ дефинисани,



- реализovati objekte u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za projektovanje, građenje, pogon i održavanje gasnih kotlarница („Сл.лист СФРЈ“ бр. 10/90 и 52/90 ) уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Одељења за ванредне ситуације, сходно чл. 6. и 7. Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15), Правилником о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar ("Службеном гласнику РС", бр. 37/2013 и 87/2015), Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима до 16 bar-а, ("Сл. гласник РС", бр. 86/15) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Сл. лист СРЈ", бр. 20/92 и 33/92),
- предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/18),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр. 11/96),
- уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова ("Сл. лист СРЈ" бр. 41/93), Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СФРЈ" бр. 4/74),
- Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СРЈ" бр. 61/95), Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kv до 400 kv ("Сл. лист СФРЈ" бр. 65/88 и "Сл. лист СРЈ" бр. 18/92), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица ("Сл. лист СФРЈ", бр.13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица ("Сл. лист СФРЈ", бр. 37/95),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија ("Сл. лист СФРЈ", бр. 24/87),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о безбедности лифтова ("Сл. гласник РС", бр. 118/2014),
- системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", бр. 38/89 и "Сл. гласник РС", бр. 101/2010 ),
- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената...), сходно СРПС U.J1 240,
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста,
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", бр. 21/90),
- применити одредбе Правилника о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Сл. гласник РС", бр. 59/2016, 36/2017 и 6/2019).
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 20/19),
- уколико се предвиђа изградња гараже исту реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 31/24),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија при складиштењу и држању уља за ложење и гасних уља ("Сл. гласник", бр. 102/20, 122/20 и 90/21),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", бр. 45/83),
- применити одредбе Правилника о опреми и заштитним системима намењеним за употребу у потенцијално експлозивним атмосферама ("Сл. гласник РС", бр. 1/13),
- применити одредбе Уредбе о мерама заштите од пожара при извођењу радова заваривања, резања и лемљења (Сл. гласник РС", бр. 50/79),
- применити одредбе Правилника о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса ("Службени лист СФРЈ", бр. 24/71 и 26/71),
- применити одредбе Правилника о сагласности за складиштење и снабдевање нафтом, дериватима нафте и биогоривима за сопствене потребе („Службени гласник РС“, бр. 12/16),



- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова ("Службени гласник РС", број 54/17),
- применити одредбе Правилника о обавезном атестирању елемената типских грађевинских конструкција на отпорност према пожару и о условима које морају испуњавати организације удруженог рада овлашћене за атестирање тих производа ("Службени лист СФРЈ", бр. 24/90),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 87/93),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара ("Службени лист СФРЈ", бр. 24/93),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за уређаје за аутоматско затварање врата или клапни отпорних према пожару ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/80),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија постројења и објеката за запаљиве и гориве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих и горивих течности ("Сл. гласник РС", бр. 114/17),
- применити одредбе Правилника о техничким и другим захтевима за материјале и робу према понашању у пожару ("Сл. гласник РС", бр. 74/09),
- применити одредбе Правилника о техничким и другим захтевима за утврђивање пожарног оптерећења и степена отпорности према пожару ("Сл. гласник РС", бр. 74/09),
- узимајући у обзир карактеристике објеката и услове градње, уколико је неопходно предвидети фазност у изградњи, реконструкцији и доградњи, потребно је да се обезбеди да свака фаза предвиђене фазне изградње, реконструкције и доградње представља техно-економску целину и функционалну целину, укључујући и приступне путеве и платое за интервенцију ватрогасних возила, а поступак утврђивања подобности објекта за употребу се може покренути тек након окончања свих радова фазе реконструкције и доградње објекта, а у складу са чл. 35. и 36. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ бр. 111/09, 20/15 и 87/18).

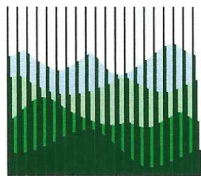
НАПОМЕНА: Са обзиром на недовољан број улазних параметара, ради издавања локацијских услова у погледу заштите од пожара и експлозија и услова за безбедно постављање објеката са запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима потребно је доставити идејно решење, сходно чл. 11 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/23) и чл. 20 Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/23).

Пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, ради провере примењености датих услова и прописа у поступку обједињене процедуре у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 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), у складу са чланом 33 и 34 Закона заштите од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15 и 87/18), а у вези са чл. 36 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/23), потребно је доставити на сагласност пројекте за извођење објекта са Главним пројектом заштите од пожара.

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**

пуковник полиције

Дејан Сеизовић



# ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ “НАЦИОНАЛНИ ПАРК КОПАОНИК”

ПРОЈЕКТНИ БИРО АРХИМ ДОО  
Булевар Арсенија Чарнојевића 76,  
11000 Београд

36354 Копачоник

ТЕЛ : 036 5471-011, 5471-229; 036 737-703

ФАКС : 036 5471-098; 036 737-703

E.Mail : nasparkkop@mts.rs

Шифра делатности: 9104 МБ: 07359721 ПИБ: 101274525

Рачун: 205-14187-13, 160-104936-33

Б р о ј

469/25

На Копачонику дана

25. 03.

20 25 год.

**Предмет: Одговор на захтев број 215/25 од 13.02.2025. год**

Јавно предузеће „Национални парк Копачоник“ са потпуном одговорношћу, Копачоник Вам на основу захтева бр. 215/25 од 13.02.2025. године и достављене текстуалне и графичке документације а у вези израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију и пренамену апартманско-уготитељског објекта „Жупа“ на кат.парцели број 1514/4 у КО Копачоник издаје следећу информацију:

- ово Јавно предузеће нема никаквих посебних услова за израду горе наведеног планског документа.

Приликом израде планског документа из захтева број 215/25 треба се придржавати захтева који су дефинисани Прасторним планом подручја посебне намене Националног парка Копачоник и Плана детаљне регулација Суво Рудиште. Обухват за израду горе наведеног урбанистичког пројекта се налази у трећем степену режима заштите овог заштићеног подручја.

Имајући у виду да се приликом израде горе наведеног урбанистичког пројекта неће мењати постојећи габарити објекта ово Јавно предузеће је и одлучило као у диспозитиву.



Директор  
Миловановић др Бојан



Пројектни биро „АРХИМ“ доо  
Булевар Арсенија Чарнојевића 76,  
11070 Нови Београд

ЈП Скијалишта Србије  
07 бр. 156  
18.02.2025 200 год  
ЈП „АД, ул. Милутина Миланковића 9“

**Предмет:** Одговор на захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију и пренамену дела апартманско-угоститељског објекта „ЖУПА“ на КП бр. 1514/4 КО Копаоник, Рашка

Поштовани,


ЈП „Скијалишта Србије“ је добило Захтев, наш број УП 121 од 12.02.2025. године, који се односи на издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију и пренамену дела апартманско-угоститељског објекта „ЖУПА“ на КП бр. 1514/4 КО Копаоник, општина Рашка. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта реконструкције и пренамене дела објекта је План детаљне регулације – ПДР „Суво Рудиште“, Копаоник (Сл.гласник општине Рашка бр. 139/14, 195/18, 227/2021 и 245/2022).

На основу достављене документације може се констатовати да се предметни објекат, који је планиран за реконструкцију и пренамену, не налази на простору јавног скијалишта и не ремети функционисање истог. Такође, катастарска парцела 1514/4 није обухваћена будућим плановима пословне стратегије и развоја ЈП „Скијалишта Србије“.

У складу са овлашћењима, обавештавамо вас да у погледу основне делатности имаоца јавних овлашћења, која се односи на уређење, опремање, коришћење и управљање јавним скијалиштем и утврђивање простора погодних за уређење скијалишта као делатности од општег интереса, ЈП „Скијалишта Србије“ нема посебне услове и захтеве за израду Урбанистичког плана реконструкције и пренамене дела предметног објекта.

С поштовањем,

ОБРАДИЛА

  
Јана Лазих

ЈП СКИЈАЛИШТА СРБИЈЕ

  
Дејан Тика  
директор

Доставити:

- наслову
- Сектору за техничке послове

Београд, Таковска 2

**ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 69294 /2-2025ДБ**

**ДАТУМ: 03.03.2025.**

**ИНТЕРНИ БРОЈ:**

**БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71**

**ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ**

**Сектор за мрежне операције**

**Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац**

**Краља Петра I 28, Крагујевац**

## **САВ ГРАДЊА ДОО БЕОГРАД**

**Ђуке Динића 15**

**Београд**

**ПРЕДМЕТ:** Технички услови за израду урбанистичког пројекта за реконструкцију и пренамену дела апартманско угоститељског објекта „Жупа“ на КП 1514/4 КО Копаоник, Општина Рашка

На захтев Сав градње доо Београд из Београда, заведеног у „Телеком Србија“ А.Д. под бројем 69294/1-2025 од 14.02.2025. године, а сходно одредбама Закона о телекомуникацијама (Сл. гл. РС бр. 44/2010), Закона о планирању и изградњи објеката (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - исправка 64/10, одлука УС 24/11, 121/12, 42/13, одлука УС 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14 члан 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем „Сл гласник РС“ бр 113/15) дајемо

## **ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ**

### **1. ЗАШТИТА ПОСТОЈЕЋИХ ТК ИНСТАЛАЦИЈА**

У зони извођења грађевинских радова на изградњи објекта на кат. парцели бр. 1514/4 КО Копаоник општина Рашка, као и непосредној близини „Телеком Србија“ има изграђену подземну ТК инсталацију.

- 1.1 У ров оријентационе дубине 0,6-1,0 м положени су оптички и бакарни каблови Телекома - Супернове
- 1.2 У исти ров положене су и резервне ПЕ и ПВЦ цеви
- 1.3 На прелазима преко путева и саобраћајница постављене су заштитне ПВЦ цеви.
- 1.4 Сва наведена постојећа ТК инсталација, је геодетски снимљена, те се налази у катастру подземних инсталација у геодетској Управи у Рашки.
- 1.5 Траса постојеће подземне ТК инсталације у власништву „Телекома Србија“ оријентационо је дата у графичком прилогу.

- 1.6 Планираним радовима на изградњи објекта на Копаонику не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката мреже електронских комуникација, нити до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.
- 1.7 Пре почетка извођења радова на изградњи објекта, потребно је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ ( Служба за мрежне операције Краљево – одељење за кабловску приступну мрежу у Рашки - ул. Саватија Милошевића бр 2, Марковић Саша контакт тел. 064 6531755, Владан Зечевић контакт тел 0646507060 и одељење за уређаје у транспортној мрежи и оптичку инфраструктуру Краљево, Трг Јована Сарића бр. 8, Ненад Тришовић контакт тел. 0646121788 ), извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова ( помоћу инструмената трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од трасе дефинисаних издатим условима.
- 1.8 Пројектант односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката ( инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ЕК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација.
- 1.9 **Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова** и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих ТК објеката и каблова.
- 1.10 Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити **искључиво ручним путем** без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл).

## **2. ИЗМЕШТАЊЕ ПОСТОЈЕЋИХ ТК ОБЈЕКТА/КАБЛОВА**

- 2.1 Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих објеката „Телекома Србије“, неопходно је да инвеститор објекта за чију се изградњу издају услови, у име Телекома Србија покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи. Телеком Србија ће у својству инвеститора измештања/изградње инфраструктуре електронских комуникација овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун Телекома Србија, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће се регулисати Уговором.
- 2.2 Извод из Пројекта који садржи свеску са техничким решењем измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србије“, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србије“, треба доставити обрађивачу услова ради верификације.
- 2.3 Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих објеката „Телекома Србије“, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима и претходно издатим условима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за



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

- 2.4 Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.
- 2.5 Приликом избора извођача радова на измештању постојећих каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телекома Србија“ а.д.
- 2.6 Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих каблова угрожених изградњом, које је „Телеком Србија“ а.д. верификовао. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.
- 2.7 Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих објеката „Телекома Србија“, у писаној форми обрати „Телекому Србија“ а.д, Служби за планирање и изградњу мреже Крагујевац, одељење за планирање и изградњу мреже Краљево, Трг Јована Сарића бр. 8 ради вршења стручног надзора, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).
- 2.8 „Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу својих објеката. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д.
- 2.9 По завршетку радова инвеститор/извођач је у обавези да у писаној форми обавести надлежну Службу за планирање и изградњу мреже ( одељење за планирање и изградњу мреже Краљево, Трг Јована Сарића бр. 8 Краљево) да су радови, за које су услови тражени, завршени.
- 2.10 По завршетку радова на измештању објеката потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног стања објекта и геодетски снимак, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.
- 2.11 Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење реализације Уговора доставе надлежној Служби за планирање и изградњу мреже потписан Записник

### **3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ПРИСТУПНА МРЕЖА**

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

- 3.1. У објекту који тек треба да се гради потребно је у приземљу на улазу или некој другој просторији која је намењена да буде техничка или на неком другом приступачном месту поставити један ИТО II или РЕК орман.
- 3.2. Од ормана у наведеном објекту до ивице ваше кат. парцеле у ров минималне дубине 0,8м поставити две ПЕ цеви Ø40 како би се када се стекну услови објекат прикључио на ТК мрежу Телекома и избегла оштећења услед накнадног раскопавања.
- 3.3. На прелазима поставити заштитне ПВЦ цеви Ø110
- 3.4. При приближавању и паралелном вођењу или укрштању трасе кабла и ПЕ и ПВЦ цеви са подземним објектима придржавати се минималних растојања датих у табели:

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

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

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

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

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

#### 4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ У ОБЈЕКТУ

##### - Инсталација у објекту реализована ДСЛ кабловима-

- 4.1 Поставити 1 (један) прикључни орман типа ИТО II или РЕК орман за прикључење на телефонску мрежу и за широкопојасне услуге. Орман поставити у приземљу на улазу и на приступачном месту.
- 4.2 Каблове за инсталацију полагати у инсталационе цеви у зиду пречника 29мм или техничке канализације уколико су пројектом предвиђене.
- 4.3 Наша препорука је класично структурно каблирање објекта, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова не пређе 90m (не рачунајући печ каблове) У складу са тим, у објектима планирати просторе за реализацију помоћних концентрација, а у сваком од њих обезбедити завршавање свих припадајућих унутрашњих инсталација. Такође, у сваком од ових простора обезбедити адекватно непрекидно напајање, уземљење и вентилацију, у складу са захтевима наведеним за простор главне концентрације. Омогућити пролаз каблова од ових помоћних простора до главног простора за смештај опреме у објекту, техничким каналима или кроз цеви у зиду. Уколико се за повезивање главне и помоћних концентрација предвиђа коришћење оптичких каблова, планирати полагање оптичких каблова са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D или G.657.A стандарду. Каблови морају бити предвиђени за полагање у затвореном простору, са омотачем од LSHF материјала (*Low Smoke Halogen Free*). Приликом полагања каблова водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерве кабла (У броју слободних влакана и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама. Предвидети резерве каблова и у главној просторији.
- 4.4 Паралелно са телеф. инсталацијом урадити инсталацију *празним* успонским цевима пречника 29 мм или 32 мм и хоризонталним цевима пречника 16мм

4.5 Ормане треба *уземљити* применом посебног уземљивача максималног отпора уземљења  $<30\Omega$  у односу на громобранско и ЕЕ уземљење.

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

- 4.6 Као последица захтева које стамбено-пословни објекти постављају у погледу ефикасности, управљивости и надзора интерних система различитих намена, као и захтева у погледу комплексних широкопојасних услуга, стратешко опредељење предузећа „Телеком Србија“ а.д. (у даљем тексту „Телеком“) је да се предметни објекат, по договору са инвеститором, повеже на тк мрежу Телекома FTTH решењем.
- 4.7 У овом случају подразумева се полагање оптичког приводног кабла до објекта и инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта. С тим у вези потребно је обезбедити простор за смештај телекомуникационе опреме предузећа „Телеком Србија“ а.д. у близини концентрације тк инсталације, по могућству у техничкој просторији, у приземљу/сутерену објекта, на сувом и приступачном месту. Уколико је непходно, просторију опремити засебним напајањем са ЕД преко ГРО, као и уземљењем и вентилацијом. По обезбеђивању простора, инвеститор је у обавези да исто писмено потврди и достави позицију простора у објекту.
- 4.8 За реализацију GPON технологије у топологији FTTH (Fiber To The Home) потребно је положити приводни оптички кабл и изградити оптичку инсталацију до сваког стана (стамбено/пословне јединице) и локала.
- 4.9 Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.
- 4.10 Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објеката планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објеката предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваког стана, локала или пословног простора.
- 4.11 Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T 0.657.A стандарду, са омотачем од LSZH/LSHF материјала (Low Smoke Zero Halogen/Low Smoke Halogen Free). Овај кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику (ODF) или ОДО орману. За потребе Телекома до сваке стамбено-пословне јединице потребно је обезбедити једно оптичко влакно. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и обавезно предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи као и на месту увода.
- 4.12 С обзиром да у овом тренутку нису познате детаљне потребе за сервисима у предметном објекту, овим условима су дате смернице за реализацију унутрашње ТК инфраструктуре која решава перспективне потребе будућих корисника.
- 4.13 Потребно је предвидети успонску цев капацитета Ø40mm или Ø50mm од условљене просторије до подрума (заједничке етаже) објекта.
- 4.14 Наведени радови су обавеза инвеститора уколико се уговором између заинтересованих страна не утврди другачије. Обавеза Телекома је да изврши прикључење предметног објекта на ЕКМ (Електронску Комуникациону Мрежу).
- 4.15 Изградња унутрашњих инсталација ЕКМ је обавеза инвеститора, осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома.

- 4.16 Унутар станова/локала планирати F/UTP каблове категорије минимум 5е. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до ММЦ (мултимедијални центар) не пређе 90m. ММЦ у стану представља тачку где ће бити позиционирана пасивна (модули за завршавање UTP каблова) и активна опрема (модем, рутер, ONT) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове унутар станова/локала, односно деградације WiFi функционалности, позиција ММЦ-а буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ONT) и уређаја корисника (мобилни телефон, лап топ, таблет,...). У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V.
- 4.17 За потребе полагања приводног оптичког тк кабла, потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем приводне тк канализације. Од постојећег тк окна положити тк канализацију минималног капацитета 1хØ50mm до подрума објекта. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø50mm полупречник кривине треба да износи  $R > 5m$  ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана.
- 4.18 Изградња приводног оптичког кабла обавеза је Предузећа „Телеком Србија“ а.д. Повезивање приводног тк кабла са постојећом ЕКМ врши искључиво Предузеће „Телеком Србија“ а.д.

## **5. ОПШТИ УСЛОВИ**

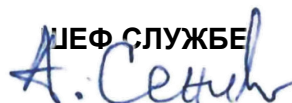
- 5.1 Приликом извођења радова на изградњи предметног објекта, условљене приводне тк канализације и објекта комуналне инфраструктуре за предметни објекат, с посебном пажњом водити рачуна да не дође до оштећења постојећих тк капацитета. Уколико до оштећења ипак дође, инвеститор - извођач је у обавези да квар отклони и сноси трошкове по свим основама. Такође, грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање тк саобраћаја, као и приступ тк објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.
- 5.2 Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упуствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Предузећа „Телеком Србија“ а.д.
- 5.3 Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних тк објеката. У складу са важећим правилником, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске тк канализације, осим на местима укрштања.
- 5.4 Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта и приводне тк канализације, број

или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

- 5.5 Важност обновљених услова је годину дана од дана издавања обновљених локацијских услова. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих.
- 5.6 Пре почетка радова на изградњи ТК канализације у обавези сте да писмено известите Службу за планирање и изградњу мреже у чијој надлежности се налази зона планиране изградње ради вршења стручног надзора.
- 5.7 Приликом избора извођача, ангажовати лиценциране извођаче који су регистровани за обављање делатности из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.
- 5.8 По завршетку радова на изградњи ТК канализације потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова.
- 5.9 Инвеститор може да изврши пренос приводне ТК канализације у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., при чему би преузели обавезу одржавања исте и гарантовали непрекидност сервиса.
- 5.10 У том случају инвеститор уз захтев за формирање комисије за квалитетни и технички пријем треба да достави: копију важећих услова, грађевинску дозволу, документацију изведеног стања у складу са упутством Предузећа „Телеком Србија“ а.д. за пријем документације изведеног стања и елаборат о геодетском снимању (1 примерак на папиру и електронском облику на CD-у у софтверском алату TeleCAD-GIS или као цртеж у .dwg формату), као и потврду РГЗ-а да је елаборат прихваћен, обрачун укупних издатака на изградњи ТК канализације (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа „Телеком Србија“ а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа „Телеком Србија“ а.д. Рад комисије се не наплаћује.
- 5.11 Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно члану 160 Закона о планирању и изградњи (објављеног у Службеном гласнику РС бр. 72/2009, 81/2009-исправљен, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС, 50/2013 одлука УС, 98/2013 одлука УС, 132/2014 И 145/2014).
- 5.12 Дати услови и сагласност се односе само на израду тк инсталације, тк концентрације и приводне тк канализације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Предузећа „Телеком Србија“ а.д., потребно је да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на тк мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

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

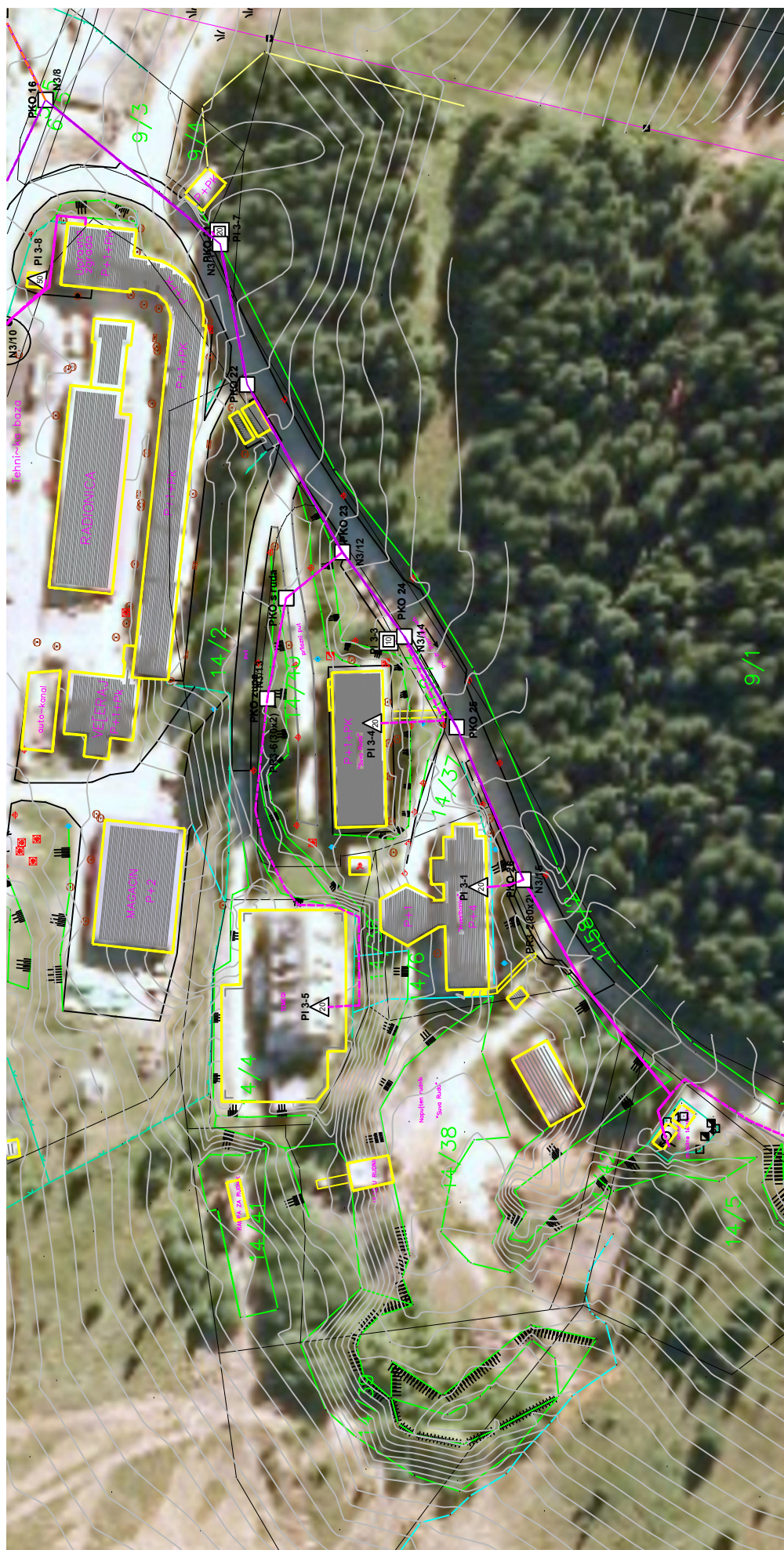
С поштовањем,



**Александар Сенић, дипл.инж.**

**Прилог:** Ситуациони цртеж са оријентационо уцртаном подземном ТК инсталацијом „Телекома Србије“-Супернове









**Република Србија  
МИНИСТАРСТВО**

**ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Број: 000523434 2025 14850 004 005 501 100

Датум: 7.3.2025. године

Немањина 22-26

Београд

На основу члана 9. став 8. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 - исправка, 14/16, 95/18-др. закон и 71/21), члана. 23. став 2. и 24. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 30/18-др. закон и 47/18), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење), Уредбе о режимима заштите („Службени гласник РС”, број 31/12), Уредбе о еколошкој мрежи, („Службени гласник РС”, бр. 102/10) и Законом о националним парковима („Службени гласник РС”, бр. 84/17 и 95/18 др. закон) решавајући по захтеву предузећа „ArhiM” д.о.о., за издавање услова заштите природе, Министарство заштите животне средине, државни секретар Сара Павков, по Решењу о овлашћењу број 001737340 2024 14850 008 005 000 001 од 23.5.2024. године, доноси:

**РЕШЕЊЕ**

**о условима заштите природе**

На основу Стручне основе 03 број 020-606/2 од 6.3.2025. године, а у складу са Законом о заштити природе, Планом управљања Националним парком „Копаоник” за период 2020-2029. година и Просторним планом подручја посебне намене Националног парка „Копаоник” („Службени гласник РС”, број 86/16), активности на изради Урбанистичког пројекта за реконструкцију и пренамену дела апартманско-угоститељског објекта „ЖУПА” на кат. парц. бр. 1514/4 КО Копаоник, Општина Рашка, а у обухвату НП „Копаоник”, могу се извести под следећим условима:

1) Пре почетка радова Инвеститор је дужан да обавести ЈП „Национални парк Копаоник” - управљача заштићеним природним добром и омогући неопходне услове овлашћеном представнику управљача за несметано извршење обавеза у домену стручног надзора;

2) Урбанистички пројекат се може радити само за кат. парц. бр. 1514/4 КО Копаоник, општина Рашка;

3) Урбанистичке параметре за реконструкцију и пренамену дела објекта одредити према правилима уређења и грађења која су дефинисана важећим планским актима, односно Просторним планом подручја посебне намене Националног парка Копаоник и Планом детаљне регулације Суво Рудиште („Службени гласник општине Рашка”, бр. 139/14, 195/18, 227/21, 244/22 и 245/22);

4) Радови на реконструкцији и пренамени дела објекта не смеју проузроковати промене инжењерско-геолошких својстава околног терена, односно не смеју изазвати нестабилност тла, одроњавање и било који други облик ерозије;

5) Предвидети инфраструктурно опремање по високим еколошким стандардима. Евентуалну промену изграђене комуналне инфраструктуре урадити на основу услова надлежних комуналних организација. Посебну пажњу обратити на одвод отпадних вода;

6) Сви објекти подземне инфраструктуре (канализациони систем, резервоари, и др.) морају бити изоловани и непропусни;

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

8) Максимално користити постојећу саобраћајну инфраструктуру за прилаз локацији;

9) Предвидети могућност коришћења грађевинског материјала, тј. еколошки прихватљивог грађевинског материјала, који утиче на побољшање укупног квалитета живота и животне средине;

10) У циљу постизања енергетске ефикасности објекта, предвидети прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11);

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

12) Ниво буке током извођења радова, не сме прећи дозвољене граничне вредности;

13) Дефинисати и обезбедити привремене локације за складиштење потребног материјала и опреме, као и за складиштење отпадног материјала и његову евакуацију од стране надлежне комуналне службе;

14) Пројектном документацијом предвидети комплетну санацију локације и затрављивање свих површина деградираних током радова;

15) Предузети све неопходне мере заштите природе у акцидентним ситуацијама уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби;

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

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

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

#### **Приликом израде пројекта предвидети следеће забране:**

1) Извођење радова у току ноћи у циљу заштите фауне;

2) Формирање позајмишта, површинских копова или експлоатација материјала са околног подручја ради обезбеђивања материјала (камена, песка, шљунка и сл.) за изградњу предметног објекта;

3) Одлагање било каквог отпада на простору Националног парка „Копаоник”.

#### *Образложење*

Пројектни биро „ArhiM” д.о.о., ул. Булевар Арсенија Чарнојевића бр. 76, 11070 Нови Београд, упутило је захтев (у име инвеститора предузећа „САВ ГРАДЊА” д.о.о. Београд, ул. Ђуке Динића бр. 15, 11000 Београд,), Министарству заштите животне средине за издавање услова заштите природе, за израду Урбанистичког пројекта за реконструкцију и пренамену дела апартманско-угоститељског објекта „ЖУПА” на кат. парц. бр. 1514/4 КО Копаоник, Општина Рашка, у Националном Парку „Копаоник”.



Уз Захтев је достављена следећа документација:

- Информација о локацији за кат. парц. бр. 1514/4 КО Копаоник, издата од стране Агенције за просторно планирање и урбанизам РС, број: 3716/2024-05 од 25.07.2024. године;
- Копија катастарског плана 1:500 за кат. парц. бр. 1514/4 КО Копаоник, Рашка, издата од стране Републичког геодетског завода, Служба за катастар непокретности Рашка, бр. 953-050-30101/2024 од 25.07.2024. године;
- Идејно решење – Ситуација – основа партера израђено од стране пројектног бироа „ArhiM” д.о.о., ул. Булевар Арсенија Чарнојевића бр. 76, 11070 Нови Београд;
- Постојеће стање – обухват Урбанистичког пројекта (ортофото).

Увидом у достављени захтев констатовано је да се планира реконструкција и пренамена дела апартманско-угоститељског објекта „ЖУПА” на кат. парц. бр. 1514/4 КО Копаоник, у постојећим габаритима и формирање 18 нових апартманских јединица. Мења се намена постојећег ресторана, спратности П+Гал и базена, спратности П+0. Предвиђени су засебни апартмани на нивоу приземља и на нивоу галерије. Такође, предвиђена је и пренамена постојеће просторије скијашнице у нову апартманску јединицу.

На основу члана 9. став 5. Закона о заштити природе, по захтеву Министарства заштите животне средине, Завод за заштиту природе Србије издао је Стручну основу (03 бр. 020-606/2 од 6.3.2025. године) по предметном захтеву.

Констатовано је да се предметна локација налазе унутар заштићеног подручја Национални парк „Копаоник” – природно добро I категорије, на простору са режимом заштите III степена. Предметна локација улази у просторни обухват еколошки значајног подручја „Копаоник” еколошке мреже Републике Србије, са Међународно значајним подручјем за биљке (ИПА) „Копаоник”, Међународно и национално значајним подручјем за птице (ИБА) „Копаоник”, Значајним подручјем за дневне лептире (ПБА) „Копаоник”, Значајним подручјем за осоліке муве (ПХА) „Копаоник” и Емералд подручјем „Копаоник”. Локација се налази у обухвату потенцијалних станишта NATURA 2000 pSCIs „Копаоник” и NATURA 2000 pSPAs „Копаоник” и у складу са прописима Европске уније – Директивом о стаништима (Директива о очувању природних станишта и дивљих биљних и животињских врста/ Council Directive 92/43/EEC on the conservation of natural habitats and of wild fauna and flora).

Сагласно члану 12. Закона о Националним парковима, очување, унапређење, одрживо коришћење, унапређење и приказивање природних и других вредности подручја Националног парка спроводи се према Плану управљања који се доноси за период од десет година, у складу са законом којим се уређује заштита природе, односно Планом управљања Националног парка Копаоник (од 2020. до 2029.). Према Плану управљања Националним парком Копаоник неопходно је ускладити сву планску документацију са Просторним планом подручја посебне намене Националног парка Копаоник, а планове детаљне регулације са дефинисаним урбанистичко-техничким условима по свим стандардима заштите животне средине, организације и уређивања простора.

Према намени површина дефинисаној Просторним планом подручја посебне намене Националног парка Копаоник локација за коју се израђује Урбанистички пројекат за потребе реконструкције и пренамене дела апартманско-угоститељског објекта „ЖУПА” на кат. парц. бр. 1514/4 КО Копаоник означена је као грађевинска површина постојећих и планираних туристичких комплекса и насеља.

Према Плану детаљне регулације Суво Рудиште („Службени гласник општине Рашка”, бр. 139/2014, 195/2018, 227/2021, 244/2022 и 245/2022) кат. парц. бр. 1514/4 КО Копаоник припада површинама остале намене, планирана намена туристички смештај – типа хотели и одмаралишта.

У складу са горе наведеним издаје се Решење о условима заштите природе, за израду Урбанистичког пројекта за реконструкцију и пренамену дела апартманско-угоститељског

објекта „ЖУПА” на кат. парц. бр. 1514/4 КО Копаоник, Општина Рашка, у Националном Парку „Копаоник”, уз примену наведених мера и ограничења. За све друге радове/активности на предметном подручју, или промене планске/пројектне документације, потребно је поднети нови захтев. Подносилац захтева је у обавези да о добијеном решењу, условима и активностима обавести управљача заштићеног подручја.

Подносилац захтева је ослобођен плаћања Републичке административне таксе у складу са Законом о републичким административним таксама, такође Подносилац захтева је платио таксе за издавање стручне основе за израду Решења о условима заштите природе у износу од 21.920,00 динара, по тарифном броју 186а. Закона о републичким административним („Службени гласник РС”, бр. 43/03, 51/03 - испр., 61/05, 101/05 - др. закон, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11 - усклађени дин. изн., 55/12 - усклађени дин. изн., 93/12, 47/13 - усклађени дин. изн., 65/13 - др. закон, 57/14 - усклађени дин. изн., 45/15 - усклађени дин. изн., 83/15, 112/15, 50/16 - усклађени дин. изн., 61/17 - усклађени дин. изн., 113/17, 3/18 - испр., 50/18 - усклађени дин. изн., 95/18, 38/19 - усклађени дин. изн., 86/19, 90/19 - испр., 98/20 - усклађени дин. изн., 144/20, 62/21 - усклађени дин. изн., 138/22, 54/23 - усклађени дин. изн., 92/23, 59/24 – усклађени дин. изн. и 63/24 – измена и допуна усклађених дин. изн.)

### Поука о правном средству:

Против овог решења може се изјавити жалба Влади Републике Србије у року од 15 дана од дана његовог пријема. Жалба се предаје непосредно Министарству заштите животне средине у Београду, Немањина 22-26, 11000 Београд или путем поште са доказом о уплати републичке административне таксе у износу од 590 динара, по тарифном броју 6 Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03, 51/03 - испр., 61/05, 101/05 - др. закон, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11 - усклађени дин. изн., 55/12 - усклађени дин. изн., 93/12, 47/13 - усклађени дин. изн., 65/13 - др. закон, 57/14 - усклађени дин. изн., 45/15 - усклађени дин. изн., 83/15, 112/15, 50/16 – усклађени дин. изн., 61/17 - усклађени дин. изн., 113/17, 3/18 - испр., 50/18 - усклађени дин. изн., 95/18, 38/19 - усклађени дин. изн., 86/19, 90/19 - испр., 98/20 - усклађени дин. изн., 144/20, 62/21 - усклађени дин. изн., 138/22, 54/23 - усклађени дин. изн. 92/23, 59/24 – усклађени дин. изн. и 63/24 – измена и допуна усклађених дин. изн.).

ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР

Сара Павков

Достављено:

- ( ) Пројектни биро „ArhiM“ д.о.о.,  
ул. Булевар Арсенија Чарнојевића бр. 76, 11070 Нови Београд,
- ЈП НП „Копаоник”  
ул. Суво Рудиште бб, 36354 Копаоник
- Завод за заштиту природе Србије  
Јапанска 35, 11070, Нови Београд
- Сектор за надзор и превентивно деловање у животној средини,  
Др. Ивана Рибара 91, 11070 Нови Београд
- Архива



## УГОВОР О ОБЕЗБЕЂИВАЊУ ГАРАЖНОГ МЕСТА У ОКВИРУ ВИШЕЕТАЖНЕ ГАРАЖЕ У СКИ ЦЕНТРУ „КОПАОНИК“

закључен дана \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 2025. године између:

Јавног предузећа „Скијалишта Србије“, са седиштем у Београду, Милутина Миланковића 9, матични број: 20183390, ПИБ: 104521515, кога заступа директор Дејан Ћика (у даљем тексту: ЈП „Скијалишта Србије“)

и

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТРГОВИНУ, ИЗГРАДЊУ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ „САВ ГРАДЊА“ Д.О.О. БЕОГРАД са седиштем у Београду, улица Ћуке Динић 15, Београд, матични број: 20265116, ПИБ: 104888451, кога заступа директор Љубиша Ћулафић (у даљем тексту: Корисник)

### Члан 1.

Овим уговором Кориснику се обезбеђује 18 гаражних места у објекту Гаража, која се налази у Ски центру „Копаоник“, на катастарској парцели број 2465 КО Копаоник, а за потребе апартманско-угоститељског објекта „ЖУПА“ на катастарској парцели КП 1514/4 КО Копаоник.

Предметна вишеетажна Гаража је Закључком Владе Републике Србије 05 Број: 351-13057/2017-2 од 11.01.2018. године, прибављена у својину Републике Србије заједно за Хелиодромом са пратећим садржајем, за потребе корисника - Министарства одбране и ЈП „Скијалишта Србије“.

Уговором број 252/2018 закљученим између претходно наведених корисника регулисане су међусобне обавезе уговорних старана, као и право ЈП „Скијалишта Србије“ да предметну Гаражу користи у комерцијалне сврхе у складу са наменом објекта и регистрованом делатношћу јавног предузећа.

### Члан 2.

Под гаражним местом, у смислу овог Уговора, подразумева се посебан део предметне Гараже који је простор одређен обележеном површином за паркирање возила.

Гаража се састоји из више гаражних места, односно гаражних боксова, садржи и заједничке делове који служе приступу сваком гаражном месту, односно гаражном боксу.

### Члан 3.

Уговорне стране су сагласне да овај Уговор ступа на снагу по достављању Записника о уласку у посед у обезбеђених 18 гаражних места у објекту Гаража.

Записник из претходног става мора бити обострано потписан и достављен ЈП „Скијалишта Србије“ и њиме ће се ближе определити тачне локације обезбеђених гаражних места.

По добијању предметног Записника, ЈП „Скијалишта Србије“ ће приступити поступку одређивања висине новчане накнаде за закупнину, под условима утврђеним позитивним законским и подзаконским одредбама, те важећом Процедуром о давању у закуп простора, опреме или објеката које користи ЈП „Скијалишта Србије“ број 105/2019.

### Члан 4.

Овај уговор се закључује на неодређено време.

### Члан 5.

Свака уговорна страна може једнострано раскинути уговор без навођења отказних разлога, уз писмено обавештење упућено другој уговорној страни и обавезу поштовања отказног рока од 15 (петнаест) дана од дана достављања обавештења.

### Члан 6.

Уговорне стране у складу са заједничким духом који карактерише њихов однос обавезују се да ће употребити своје добре намере и сараднички карактер да реше све евентуалне неспоразуме који се могу појавити у току трајања овог Уговора.

### Члан 7.

Евентуалне измене овог Уговора биће важеће само ако су сачињене у писаној форми.

Ниједна од уговорних страна не може пренети било каква права и обавезе стечене овим Уговором на трећу страну без претходне писане сагласности друге уговорне стране.

На сва питања која нису уређена овим уговором, примењиваће се одредбе Закона о облигационим односима и других важећих прописа.

Свака измена, допуна или евентуални раскид овог уговора могући су и биће правно ваљани уколико су сачињени у писаној форми и уколико су уредно потписани од стране уговорних страна.

Сва обавештења у вези са извршењем одредаба овог уговора треба да буду достављена у писаној форми другој уговорној страни, а обавештења која нису дата на тај начин неће производити правно дејство.

#### Члан 8.

Уговорне стране су обавезне да чувају као поверљиве све информације које се односе на овај Уговор, почев од дана закључења, па све до окончања пословне сарадње по овом Уговору.

Уколико једна од уговорних страна претрпи штету одавањем пословне тајне, уговорна страна која је проузроковала штету својом радњом, дужна је исту надокнадити.

#### Члан 9.

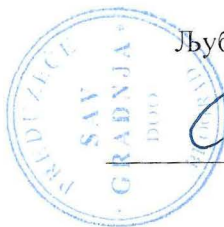
Евентуалне спорове из овог Уговора, уговорне стране решаваће мирним путем у духу добрих пословних обичаја, а за решавање спорова који нису решени на овај начин, надлежан је Привредни суд у Београду.

#### Члан 10.

Овај уговор је сачињен у 4 (четири) истоветна примерка, од којих свака уговорна страна задржава по 2 (два) примерка.

КОРИСНИК  
ДИРЕКТОР

Љубиша Тулафић



ЈП „СКИАЛИШТА СРБИЈЕ“  
ДИРЕКТОР

Дејан Ђика





## **2.0    ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

## **2.1 ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ДЕЛА ОБЈЕКТА И ПРЕНАМЕНУ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА У ПОСТОЈЕЋЕМ ГАБАРИТУ**

У складу са одредбама 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.", и са одредбама чл. 61 "Урбанистички пројекат се израђује за једну или више катастарских парцела на овереном катастарско-топографском плану. Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, у складу са капацитетима инфраструктуре у оквиру капацитета који су опредељени планским документом, према процедури за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној овим законом. Промена и прецизно дефинисање планираних намена, у смислу става 2. овог члана, дозвољена је када је планом предвиђена било која од компатибилних намена."

Повод за приступање изради предметног Урбанистичког пројекта је иницијатива Инвеститора (SAV GRADNJA d.o.o. из Београда) за реконструкцију дела објекта и пренамену простора базена, ресторана и скијашнице, формирањем 16 апартманских јединица у постојећем габариту и волумену Апартманско-угоститељског објекта "ЖУПА" на КП 1514/4 КО Копаоник у Рашкој, у циљу дефинисања и верификације урбанистичко-архитектонског решења.

С обзиром да је објекат укњижен на основу Решења о озакоњењу, бр. 35-00-00080/2014-05, од 05.07.2021. године, издато од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, неопходно је кроз израду урбанистичког пројекта дефинисати промену у односу на постојеће стање, с обзиром да није у питању изградња новог објекта, већ реконструкција дела постојећег објекта којем се не мења спољни габарит.

Промена намене је у оквиру компатибилне намене дозвољене у складу са ПДР-ом (одељак II.1.2.3-Компатибилност намене)

Предметна катастарска парцела број 1514/4 КО Копаоник је у границама важећег планског документа План детаљне регулације Суво Рудиште (Службени гласник Општине Рашка, број 139/2014, 195/2018, 227/2021, 244/2022, 245/2022 и 270/2024) и налази се у просторној целини III- СУВА РУДА, блок Б31, у површинама планиране намене: хотели и одмаралишта; смештај мешовитог типа; јавне шумске и зелене површине и сегменти јавног скијалишта; култура, рекреација и едукација; спа центар и и спроводи се непосредном применом правила грађења ближе дефинисаних у овом планском документу.

Циљ израде урбанистичког пројекта је ближе одређивање урбанистичких услова дефинисаних планским документом за реконструкцију дела постојећег објекта и пренамену посебних делова објекта: простора базена, ресторана и скијашнице, формирањем 16 апартманских јединица и простора локал-кафеа у постојећем

габариту Апартманско-угоститељског објекта "ЖУПА" на КП 1514/4 КО Копаоник у Рашкој, у складу са чланом 60 и 61. Закона о планирању и изградњи. Подручје Урбанистичког пројекта са приказаном границом обухвата, непосредним и посредним окружењем, приказано је на графичком прилогу: ФОТО 01 - Обухват (или границе) урбанистичког пројекта."

## 2.2 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

*Правни основ за израду урбанистичког пројекта:*

- Закон о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС и 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/2023), Члан. 60 и Члан 61.
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“ бр.32/2019 и 47/2025)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015);

*Плански основ за израду урбанистичког пројекта:*

- План детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику (Службени гласник Општине Рашка, број 139/2014, 195/2018, 227/2021, 244/2022, 245/2022 и 270/2024)

## 2.3 ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

**Урбанистичким пројектом обухваћена је цела постојећа 1514/4 КО Копаоник, односно део парцеле у западном делу где се налази део објекта.**

Катастарска парцела 1514/4 КО Копаоник је уједно и грађевинска парцела, јер испуњава услов који је дефинисан у Плану детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику и у општим правилима парцелације и препарцелације датим Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

Предметна парцела је облика сложеног полигона, оквирних димензија око **60m x 40m**, површине **2223m<sup>2</sup>**. Ширина фронта парцеле је око **58m**.

Површина у оквиру границе Урбанистичког пројекта износи 2223,00m<sup>2</sup> а површина детаљне разраде је око 1154,00m<sup>2</sup>. Граница урбанистичког пројекта је дефинисана границама суседних парцела и регулационом линијом будуће улице на сверној страни парцеле, и поклапа се са границом КП 1514/4 КО Копаоник. Граница Урбанистичког пројекта приказана је на свим графичким прилозима.





ФОТО 01 - Обухват Урбанистичког пројекта - ортофото (извор: „ГЕОДИФЕРЕНЦИЈАЛНИ ПОДАЦИ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ / ГЕОПРОСТОРНИ ПОДАЦИ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ”)

## 2.4 ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋЕМ И НОВОПРОЈЕКТОВАНОМ СТАЊУ

Предмет урбанистичког пројекта је реконструкција дела постојећег објекта и пренамена унутрашњих делова објекта - посебних делова Апатманско-угоститељског објекта ”Жупа”. Објекат остварује приступ индиректно, са постојећег асфалтираног пута на ККП бр. 1158/2 (локални-општински пут - улица у насељу Суво Рудиште), који се налази југоисточно од предметне парцеле (у ПДР-у обележена као улица 7).

Приступ објекту није промењен овим УП-ом. Приступ објекту је предвиђен са планиране колско-пешачке стазе бр.13, а све у складу са ПДР-ом (одељак II.1.2.3-Саобраћајне површине и објекти и Графички прилог бр.4-Саобраћај).

У постојећем стању, објекат је укњижен са спратношћу По+П+3+3Пк. Пројектом реконструкције и пренамене није предвиђена промена висине и спратности објекта у односу на постојеће стање- габарит и волумен остају исти, па је предмет овог пројекта дефинисање промена у односу на постојеће стање објекта, с обзиром да су измене такве да не би могле да наруше или угрозе објекат, као ни функције на суседним парцелама.

Промена намене је у оквиру компатибилне намене дозвољене у складу са ПДР-ом (одељак II.1.2.3-Компатибилност намене)

Промене на постојећем делу објекта, који није предмет овог УП-а, вршиће се у складу са ПДР-ом (одељак III.7-Услови за реконструкцију и обнову објекта)

Локација која је предмет урбанистичко-архитектонске разраде локације је део постојећег објекта, укњиженог на основу Решења о озакоњењу. Објекат се налази на територији општине Рашка- III- СУВА РУДА, блок Б31 као целина предвиђена за намену хотела и одмаралишта, на катастарској парцели 1514/4 КО Копаоник. Објекат се налази на катастарској парцели К.П. 1514/4 К.О. Копаоник, у оквиру заштићеног

природног добра Националног парка Копаоник-режим заштите природе: 3 степен, у Туристичком центру Копаоник- „Суво Рудиште” у Општини Рашка.

Предметна катастарска парцела КП 1514/4 КО Копаоник је окружена са КП 1514/2, 1514/41, 1514/38 КО Копаоник, на којима постоје или су у изградњи објекти.

Предметни објекат је смештен у југозападном делу парцеле и заузима јужну и западну страну парцеле. Постојећи главни улаз у апартманско-угоститељски објекат "Жупа" је са источне стране.

Улаз у део објекта који је предмет пројекта, је такође са источне стране, повучен од границе парцеле. Приступ том делу објекта је омогућен већ постојећим колским и пешачким приступом.

Терен је релативно раван. Локација се налази у VIII сеизмичкој зони, на терену друге категорије. Објекат је постављен на парцели уз приступни пут, којим се стиже са регионалног пута Рудница-Копаоник. Објекту се приступа са тротоара.

### ПОСТОЈЕЋЕ ФУНКЦИОНАЛНО СТАЊЕ ОБЈЕКТА

Објекат је апартманско-угоститељског типа, спратности од По+П+Гал (део објекта са рестораном и базеном) до По+П+З+ЗПк (део објекта са апартманима), укупне БРГП 4588.61m<sup>2</sup> (надземна бруто развијена грађевинска површина) и укупне бруто површине објекта 6129.76m<sup>2</sup>.

У објекат се улази на нивоу приземља које је унутрашњим степеништем повезано са свим етажама у објекту. Објекат има неколико улаза на нивоу приземља: главна зграда, ресторан »Колиба« и базен.

Један улаз је за апартмански део објекта, а други улаз је за угоститељски објекат "Колиба" а трећи улаз је за рекреативни део објекта-базен.

Објекат је грађевински јединствена целина са заједничком подземном гаражом, која је гаража за све делове објекта.

Подземна гаража је заједничка за цео објекат, и има један улаз-излаз. Гаража има један подземни ниво. У подруму се налази гаража са 45 паркинг места, техничке и помоћне просторије, доњи ниво ресторана (кухиња, магацин, гардеробе, тоалети), базенска техника.

На приземљу се налазе улази у објекат, рецепција, 9 апартмана, локал-скијашница, базен са пратећим просторијама, ресторан "Колиба" са пратећим просторијама.

На спратовима од 1-3 се налазе апартмани различитих структура, по 12 апартмана на свакој етажи. На поткровљу од Пк1-Пк2 се налазе апартмани различитих структура, по 12 апартмана на свакој етажи. На поткровљу од Пк3 се налазе 2 велика апартмана.

Кота терена испред улаза у објекат је у односу на коту готовог пода приземља објекта, -0.15м. Кота поткровља Пк 3 је +18.43 у односу на коту ±0.00 у приземљу.

Укупна нето корисна површина објекта је 5893.55m<sup>2</sup>. На приземљу главне зграде и ресторана, фасада је урађена од ломљеног крајцованог камена 3-5cm. На ресторану фасада је од дрвених балвана. Постојећи објекат је изведен од природних материјала, у складу са постојећим амбијентом и архитектуром. Кров зграде је

четвороводни од дрвене конструкције. Кровни покривач су шиндра плоче на дашчаној подлози.

Конструкција апартманског дела објекта и базена је армиранобетонска. Конструкција угоститељског објекта "Колиба" је дрвена.

Предметни објекат и подручје је опремљено инфраструктурном мрежом, која је детаљно описана у поглављу 7: „Инфраструктурне мреже и објекти“. Објекат је укњижен, у функцији и прикључен на градску инсталациону мрежу.

Објекат поседује сопствену трафо станицу снаге 630 кВА, која се налази на предметној КП 1514/4 КО Копаоник, поред апартманско-угоститељског објекта.

## НОВОПРОЈЕКТОВАНО ФУНКЦИОНАЛНО СТАЊЕ ОБЈЕКТА

Идејним решењем је у делу објекта предвиђена реконструкција и пренамена у постојећем габариту и волумену. Вертикална и хоризонтална регулација објекта остају непромењене, истоветне као у постојећем стању.

У новопроектованом стању се не мењају намена, висина, волумен и габарит и статичка стабилност објекта.

Новопроектовани објекат остаје апартманско-угоститељског типа, спратности По+П+З+ЗПк, укупне БРГП 4588.6m<sup>2</sup> (надземна бруто развијена грађевинска површина) и укупне бруто површине објекта 6129.76m<sup>2</sup>.

Предмет пројекта је реконструкција и пренамена следећих делова објекта Жупа:  
део бр.1

-објекат ресторана "Колиба", у подруму, приземљу и галерији

-објекат базена, у приземљу

део бр.2

-скијашница ( просторија бр.12), у приземљу у апартманском делу објекта

Укупна Бруто површина предметног простора је око 1154.00m<sup>2</sup>.

**Укупно је предвиђено је формирање 16 нових апартманских јединица и једног локала-кафеа.**

**Новоформиран простори се налазе у два посебна дела постојећег објекта:**

**1. део где су ресторан и базен (15 апартмана + локал-кафе)**

**2. део где су апартмани (1 апартман)**

-У делу објекта где се налази ресторан и базен, предвиђено је формирање 15 нових апартманских јединица (апартмани бр.1-15) и једног локала, на нивоу приземља и галерије. Овај део објекта имаће сопствени одвојени улаз (постојећи улаз за базен), како се не би ометале основне шеме кретања унутар објекта.

Објекат ће функционисати засебно од главног апартманског објекта.

У приземљу се налази улаз у објекат, улазни хол са рецепцијом, 8 апартманских јединица, 1 локал, соба за особље, степениште. На галерији је предвиђено 7 апартманских јединица, ходник и степениште.

На приземљу је оријентационо је предвиђено 22 лежаја а на галерији 16 лежаја.

У подруму, у делу објекта који је предмет пројекта, је предвиђена пренамена простора кухиње у магацин дневних потреба, са једним улазом из гараже.



-У делу главног апартманског објекта предвиђена је пренамена постојеће просторије скијашнице (бр.12) у приземљу главног објекта, и формирање једне апартманске јединице (апартман бр.16).

Оријентационо је предвиђено 4 лежаја у овом апартману.

Укупно је оријентационо предвиђено 42 лежаја у новопројектованом делу објекта.

Све новопројектоване апартманске јединице су око 40m<sup>2</sup> и 50m<sup>2</sup> нето површине. Сваки апартман садржи дневни боравак, 1-2 спаваће собе, чајну кухињу и купатило.

**ПЛАНИРАНИМ ПРОЈЕКТОМ СЕ НЕ МЕЊАЈУ ОСНОВНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ОБЈЕКТА КАО ШТО СУ НАМЕНА ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТ, ВИСИНА ВЕНЦА, ВОЛУМЕН, ГАБАРИТ И СТАТИЧКА СТАБИЛНОСТ ОБЈЕКТА. ПЛАНИРАНИМ ПРОЈЕКТОМ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ЗНАЧАЈНА ПРОМЕНА ПОСТОЈЕЋИХ ЕЛЕКТРО, ВОДОВОДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ КАПАЦИТЕТА.**

## **2.5 ПРИКУПЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

За потребе израде УП-а, прикупљена је следећа документација:

### Општа документација:

- Информација о локацији, бр. 3716/2024-05, од 25.07.2024. године, издато од стране Агенције за просторно планирање и урбанизам
- Оверен катастарско-топографски план, од 29.01.2025. године, ГЕО-РАШКА
- Решења о озакоњењу, бр. 35-00-00080/2014-05, од 05.07.2021. године, издато од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре

### Услови надлежних институција издати за потребе израде УП-а:

1. Копија катастарског плана за парцелу КО 1514/4 на КО Копаоник, издата од стране Републичког геодетског завода Србије под бројем бр. 953-050-30101/2024 од 25.07.2024. године.
2. Услови за потребе израде УП-а урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу КО 1514/4 на КО Копаоник за апартманско-угоститељски објекат Жупа, издати од стране Електродистрибуције Србије под бројем бр. 8G.1.0.0-D-09.08-362885-24 од 06.08.2024. године.
3. Услови за пројектовање водоводне и канализационе инфраструктуре за потребе израде УП-а за реконструкцију и пренамену дела апартманско-угоститељског објекта „Жупа” на КП 1514/4 КО Копаоник, издати од стране ЈКП „Рашка“ под бр. 3489 од 06.08.2024. године.
4. Урбанистички услови за израду УП-а за реконструкцију и пренамну пословног (апартманско- угоститељског) објекта на КО 1514/4 КО Копаоник, издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Краљеву под 07.16.1 број: 217-5999/24 од 05.08.2024. г.
5. Услови ЈП „Националног парка Копаоник”, бр. 469/25 од 25.03.2025. године.
6. Услови ЈП „Скијалишта Србије”, бр. 156 од 18.02.2025. године.
7. Технички услови за израду УП-а за реконструкцију и пренамну дела апартманско-угоститељског објекта „Жупа” на КП 1514/4 КО Копаоник, издати од стране „Телеком Србија“ под бр. 69294/2-2025ДБ од 03.03.2025. године
8. Решење о условима заштите природе издати од стране Министарства заштите животне средине Србије , бр. 000523434 2025 14850 004 005 501 100 од 07.03.2025.године.

9. Уговор о обезбеђивању гаражног места у оквиру вишетажне гараже у Ски центру "Копаоник", бр. 325/25 од 29.04.2025.године.

## 2.6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА- извод из планске документације

Према наведеном План детаљне регулације Суво Рудиште (Службени гласник Општине Рашка, број 139/2014, 195/2018, 227/2021, 244/2022, 245/2022 и 270/2024) објекат се налази на катастарској парцели 1514/4 КО Копаоник у оквиру просторне целине III- СУВА РУДА у блоку Б31.

Површина катастарске парцеле на којој се налази предметни објекат износи 2223 m<sup>2</sup>

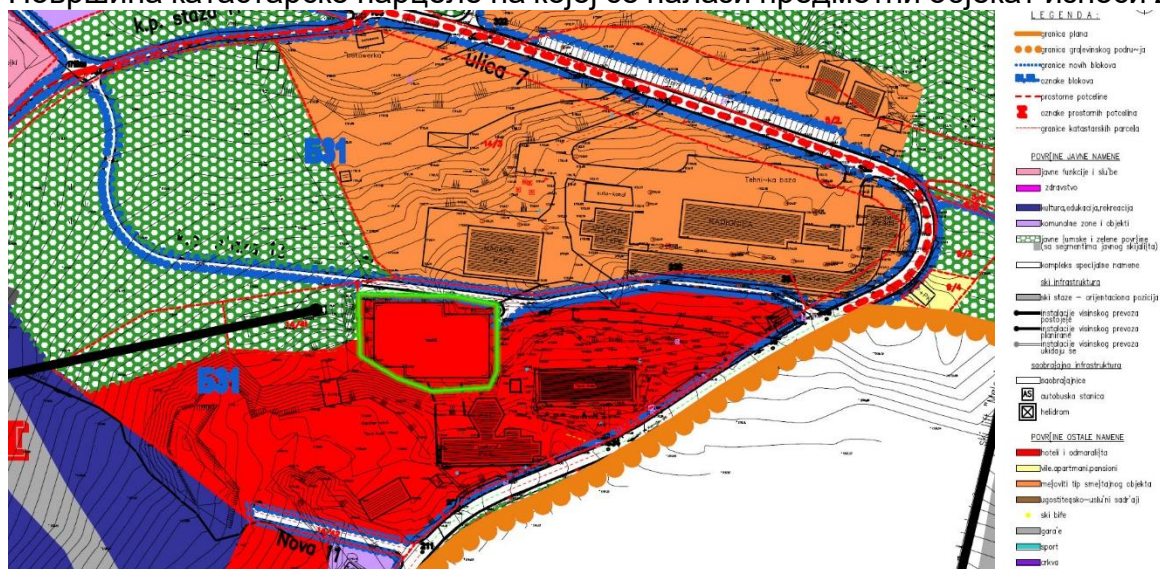


ФОТО 02 - Према графичком прилогу „План намене”, предметна катастарска парцела налази се у оквиру површина предвиђеним за намену хотели и одмаралишта

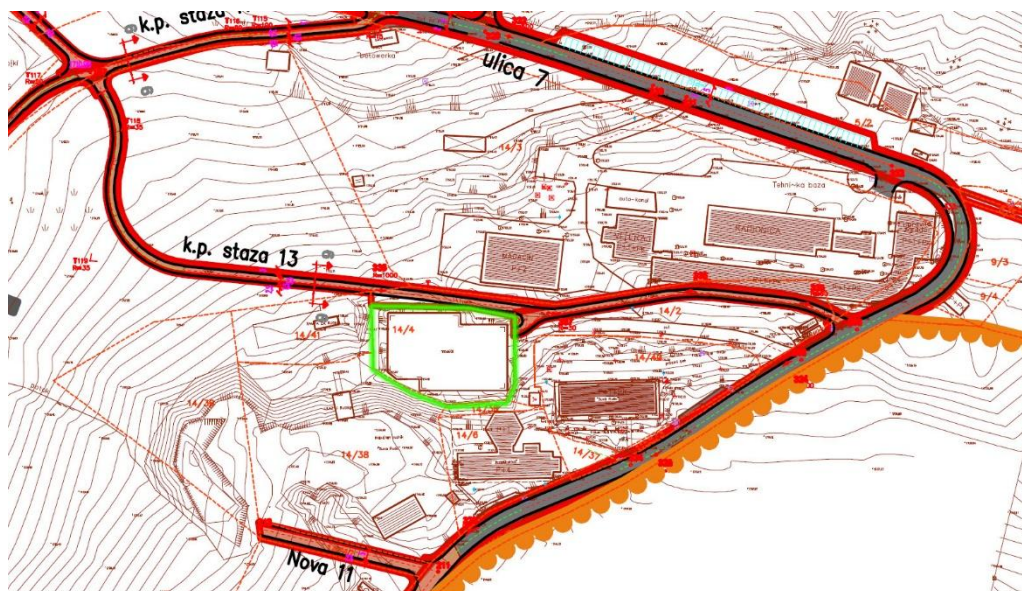


ФОТО 03 - Према графичком прилогу „Саобраћај”, предметна катастарска парцела има предвиђен колски приступ

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У БЛОКУ 31
Врста и намена објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Намене <i>хотели и одмаралишта; смештај мешовитог типа; јавне шумске и зелене површине и сегменти јавног скијалишта; култура, рекреација и едукација; спа центар</i></li> <li>• У оквиру ове намене могућа је изградња и додатних, пратећих садржаја у објекту: за рекреацију, спорт, угоститељство, трговину, услужно занатство, медицинску рехабилитацију, спа и сл. Угоститељско-услужни садржаји су намењени за угоститељство, пратеће услуге у области туризма и друге услужне делатности, са могућношћу туристичког смештаја.</li> <li>• На спратовима могу бити смештајни капацитети.</li> <li>• У намену спорт спадају отворени терени за рекреацију и спорт, као и затворени спортски објекти (спортска хала, балон за тенис, мали фудбал, теретана, спа центар, мањи базен... површине до 300 m<sup>2</sup>).</li> </ul> <p>Није дозвољена изградња или било каква промена у простору, која би могла да наруши или угрози објекат или функцију на суседној парцели.</p> <p>У оквиру намена датих овим планом, у детаљној разради урбанистичким пројектом може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена.</p> <p>Све намене планиране овим планом су међусобно компатибилне, сем следећих: јавне шумске и зелене површине са сегментима јавног скијалишта; саобраћајне површине и објекти; црква; и комуналне зоне и објекти, које се у даљој разради не могу мењати, већ се реализују према датим условима из овог плана.</p>
ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Положај парцеле је утврђен регулационом линијом у односу на површину јавне намене и разделним границама парцеле према суседним парцелама. Овим планом утврђују се регулационе линије, а разделне границе између грађевинских парцела утврђују се у процесу парцелације и препарцелације, у складу са Законом о планирању и изградњи.</li> </ul> <p><b>Минимална грађевинска парцела је 2,5 а, а за хотеле и одмаралишта је 15 а, осим за постојеће парцеле које су мање и такве могу да се задрже.</b></p> <p>Грађевинска парцела мора имати непосредан приступ јавној саобраћајној површини.</p> <p>Ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајној површини мора бити најмање 10 m. За парцеле које имају прилазни пут до јавне</p>



	саобраћајнице рачуна се ширина границе парцеле приближно паралелне јавној саобраћајници.
<b>ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевинска линија се утврђује овим планом у односу на регулациону линију и представља крајњу линију до које се може вршити изградња објекта. Терасе угоститељско- услужних објеката могу прећи грађевинску линију до регулационе линије. За остале грађевинске елементе примењују се одредбе члана 31. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 50/11).</li> <li>Грађевинска линија је релевантна само за надземни део објекта.</li> <li>Подземне етаже могу прелазити грађевинску линију до границе парцеле, али тако да темељи објекта не прелазе границу парцеле. У подземном делу се оставља могућност за смештање додатних подземних садржаја: гаража и помоћних просторија у случају потребе, чиме се добија већи стандард укупног простора и у смислу склањања аутомобила са површине терена.</li> <li>Подземне етаже могу имати површину до 90% површине парцеле за парцеле површине до 3 а, односно 80% за парцеле површине веће од 3 а.</li> <li>Неизграђене слободне и зелене површине треба да заузимају најмање 40% за хотеле и одмаралишта. У ове површине рачунају се и уређене слободне и зелене површине на равним крововима подземних етажа, партерно уређене пешачке комуникације, као и пешачки и колски приступи објектима у оквиру парцеле.</li> <li>Испади на објекту (еркери, терасе...) могу да прелазе грађевинску линију према улици до 1,2 m и то на делу објекта не вишем од 3,0 m, а када се грађевинска линија поклапа са регулационом, до 1m.</li> </ul>
<b>ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Индекс изграђености је однос бруто развијене грађевинске површине (БРГП) свих објекта на парцели и укупне површине грађевинске парцеле.</li> <li>Поткровне етаже (део у којем је светла висина најмање 1,5 m), улазе у обрачун БРГП и индекса изграђености (БРГП се множи са коефицијентом 0,6).</li> <li>Дозвољено је користити тавански простор изнад највишег нивоа поткровља као техничку етажу, која не улази у обрачун БРГП.</li> <li>Подземне етаже не улазе у обрачун БРГП.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сутерен се обрачунава у корисну површину у делу који се користи као смештај или комерцијална делатност и изван је земље преко 2,2 m чисте висине. Не рачуна се ако су помоћне или техничке просторије и гараже.</li> <li>• ИИ 1,5 за хотеле и одмаралишта (нове локације)</li> <li>• ИИ 2,3 за хотеле и одмаралишта (стечена локација, према Плану из 2004–к.п. 14/5, 14/38 и 14/39)</li> </ul>
<b>СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Спратност и висина објекта (од заштитног тротоара на месту улаза у објект до венца, на средини уличне фасаде објекта), могу бити: <b>П+2+3Пк за хотеле и одмаралишта;</b></li> <li>• Кота приземља може бити до 1,5 m изнад коте терена на месту главног улаза у објект.</li> <li>• Висина слемена је функција ширине габарита објекта и примењеног нагиба крова.</li> <li>• Ако је терен у паду подземна етажа на једној страни може бити изван земље и на тој страни објект има висину до + 3-4m. Одступања од правила су могућа ако то изискује терен, суседни објекти, уклапање у пешачке токове или нивелете приступа гаражама и могу бити до 20% од висине типске етаже, у деловима објекта, а ако се акцентује део објекта, може бити и више, али не на површини већој од 15% основе.</li> <li>• Дозвољено је пројектовање сутерена (етажа чији се под налази у просеку до 1 m испод нивоа терена) и подземних етажа. Ако је терен у паду преко 15%, дозвољено је предвидети два нивоа приземља – ниско и високо.</li> <li>• Висина назитка у поткровљу може бити до 2,2 m, уз услов да висина венца не прелази прописани максимум.</li> <li>• Дозвољено је у свим објектима у оквиру поткровља предвидети галерије које припадају јединици на нивоу испод.</li> <li>• Дозвољено је користити тавански простор изнад највишег нивоа поткровља као техничку етажу, која се не рачуна у спратност.</li> </ul>
<b>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВ. ПАРЦЕЛИ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Дозвољена је изградња само једног објекта на грађевинској парцели у оквиру кога морају бити сви садржаји.</li> </ul>
<b>УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА</b>	<p>Обнова и реконструкција постојећих објекта може се дозволити под следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру правила грађења датих овим планом;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог плана дозвољени су само радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији;</li> <li>• реконструкција и адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена и правила грађења датих овим планом</li> </ul>
<b>Архитектонско обликовање</b>	<p>– Ради разноврсног решења и комфора смештаја, поткровне етаже је могуће пројектовати разноврсно, тако да се дозвољава висина назитка од 1,6-2,2 m. - Код објеката где се предвиђају два или три поткровља прво поткровље може бити у габариту спрата с тим да спољна обрада буде у духу поткровне етаже.</p> <p><b>Тамо где намена приземља није условљена, у приземљима објеката је могуће предвидети смештајне јединице, тако да својим терасама или предбаштама не сметају основним шемама кретања.</b></p> <p>Кровови треба да буду коси. Могу да буду четвороводни и комбиновани. У поткровљима је могуће предвиђати кровне баце или кровне прозоре. Нагиби кровова треба да буду од 25-45°. У блоковима у целини I, осим блокова 18 и 19 и у целинама II и III материјали кровова треба да буду од дрвене или опекарске шиндре сивих тонова. Кровни покривачи могу бити шиндра, етернит, цреп. Боја браон, сива или црвено теракота. Код већих објеката на терену у паду треба настојати да су слемена кровова паралелна са изохипсама.</p>
<b>Материјализација</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Видни материјали треба да су природни: камен, дрво, малтер, стакло. Сви видни делови темељних зидова; подрумских зидова и сокле треба да се раде од камена или да се облажу каменом (ломљеним каменом одређеног слога или неправилним слогом). Пожељно је да камен буде из локалних мајдана. Фуге између камења, ако су изражене, не треба фарбати.</li> <li>• Зидови могу бити од разних тврдых материјала, опеке, блокова разних врста, скелетни системи (дрвени, бетонски, челични). Зидови могу бити рађени од талпи, дебала и монтажа од разних сендвич панела.</li> <li>• Фасаде могу бити обрађене: у дрвету, камену, малтерисане ако су у питању скелетна бетонска конструкција, опека или неки други блокови. Такође, фасада треба да се малтерише ако су панелни фасадни зидови од неодговарајућих вештачких материјала (пластика, метал итд.). Дозвољена је</li> </ul>



	умерена употреба кулије зидова као и зидова обрађених фасадном и ломљеном опеком (око 30% од површине фасадног платна). Треба да преовлађује бела боја или светли тонови пастелних нијанси али тако да се боје алтернирају или да целе групације имају један тон.
<b>ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски приступ и директан излаз на јавну саобраћајну површину. За паркирање возила за сопствене потребе односно за потребе корисника објекта, мора се обезбедити паркинг место у оквиру предметне грађевинске парцеле.</li> <li>• Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 ПМ/ 5 лежаја (туристички смештај)</li> </ul> </li> </ul> <p><i>*за јединице мање од 70 m<sup>2</sup> обезбедити 1ПМ</i></p>
<b>СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• План детаљне регулације представља основ за израду урбанистичких пројеката.</li> <li>• За све планиране интервенције, пре израде техничке документације, неопходно је прибавити услове и сагласности надлежних органа, организације и јавна предузећа.</li> </ul>

## 2.7 ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА

### Опис и обухват границе Урбанистичког пројекта

Према Плану детаљне регулације Суво Рудиште (Службени гласник Општине Рашка, број 139/2014, 195/2018, 227/2021, 244/2022, 245/2022 и 270/2024) на Копаонику постојећи апартманско-угоститељски објекат "ЖУПА" се налази на катастарској парцели 1514/4 КО Копаоник у оквиру просторне целине III- СУВА РУДА у блоку Б31, у површинама предвиђеним за намену хотели и одмаралишта; смештај мешовитог типа; јавне шумске и зелене површине и сегменти јавног скијалишта; култура, рекреација и едукација; спа центар.

Урбанистичким пројектом обухваћена је цела постојећа КП 1514/4 КО Копаоник, док је предмет даље урбанистичко-архитектонске разраде део јединствене предметне катастарске парцеле који се налази под делом постојећег објекта који је предвиђен за реконструкцију унутрашњих посебних делова тог објекта.

Предмет урбанистичког пројекта је реконструкција дела постојећег објекта и пренамена унутрашњих делова објекта - посебних делова Апартманско-угоститељског објекта "Жупа", ниво подрума, приземља и галерије дела објекта, дефинисан кроз графичку разраду овог пројекта.

Површина катастарске парцеле на којој се налази предметни објекат износи 2223m<sup>2</sup>.

### **Саобраћајно решење**

Објекту, односно парцели се приступа са постојећег локалног пута - улице у насељу Суво Рудиште, која је задржана ПДР-ом (означена као улица 7), а сама парцела се непосредно граничи са планираном колско-пешачком стазом бр. 13 (са северне стране), која се прикључује на улицу 7 (све у складу са ПДР-ом - одељак II.1.2.3-Саобраћајне површине и објекти и Графички прилог бр.4-Саобраћај).

Приступ објекту није промењен овим УП-ом.

**Предмет овог Урбанистичког пројекта није постојеће саобраћајно решење, нити постојећи противпожарни приступ објекту, и самим тим они остају непромењени.**

Предвиђеном реконструкцијом и пренаменом дела објекта дошло је до повећања смештајног капацитета, па је потребно остварити додатних 17 паркинг места. Потребан број од 17 паркинг места биће остварен закупом гаражних места у оквиру вишеетажне гаражеу Ски центру "Копаоник".

### **Реконструкција и адаптација постојећег објекта**

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру правила грађења датих овим планом;
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог плана дозвољени су само радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији;
- реконструкција и адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена

Предметна интервенција на реконструкцији и адаптацији предмета овог пројекта, дефинише измене у односу на постојеће стање објекта, с обзиром да су измене такве да не би могле да наруше или угрозе објекат, као ни функције на суседним парцелама. Реконструкција је предвиђена унутар објекта, и утиче највише на повећање смештајних капацитета, укидањем других функција унутар дела објекта-уместо простора базена, ресторана и скијашнице, предвиђа се формирање нових апартманских јединица.

Све будуће интервенције на постојећем делу објекта, који није предмет овог УП-а, вршиће се у складу са ПДР-ом (одељак III.7-Услови за реконструкцију и обнову објекта).

### **Урбанистички параметри**

Пројектом реконструкције и адаптације није предвиђена промена висине и спратности објекта у односу на постојеће стање, а габарит и волумен остају исти, па је предмет овог пројекта дефинисање промена у односу на постојеће стање објекта, с обзиром да су измене такве да не би могле да наруше или угрозе објекат, као ни функције на суседним парцелама. Реконструкција је предвиђена унутар објекта, и утиче највише на функционално решење унутар самог објекта. Реорганизација унутрашњег простора је решена тако да задовољи све приступе за нове смештајне јединице и евакуационе пролазе, при чему нема утицаја на постојеће смештајне капацитете.

### **Пренамена објекта**

Планирана пренамена је у оквиру намена и правила грађења датих Планом детаљне регулације Суво Рудиште (Службени гласник Општине Рашка, број 139/2014, 195/2018, 227/2021, 244/2022, 245/2022 и 270/2024).

Постојећи садржаји у делу објекта- на нивоу приземља и галерије се мењају у апартманске јединице.

Промена намене је у оквиру компатибилне намене дозвољене у складу са ПДР-ом (одељак II.1.2.3-Компатибилност намене).

### **Планирају се нове апартманске јединице и један локал-кафе угоститељске намене у новопроектваном делу.**

Планским документом је дефинисано да тамо где намена приземља није условљена, у приземљима објекта је могуће предвидети смештајне јединице, тако да својим терасама или предбаштама не сметају основним шемама кретања. Концепција решења је таква да нова апартманска функција неће ометати постојеће улазе, шеме кретања и евакуацију.

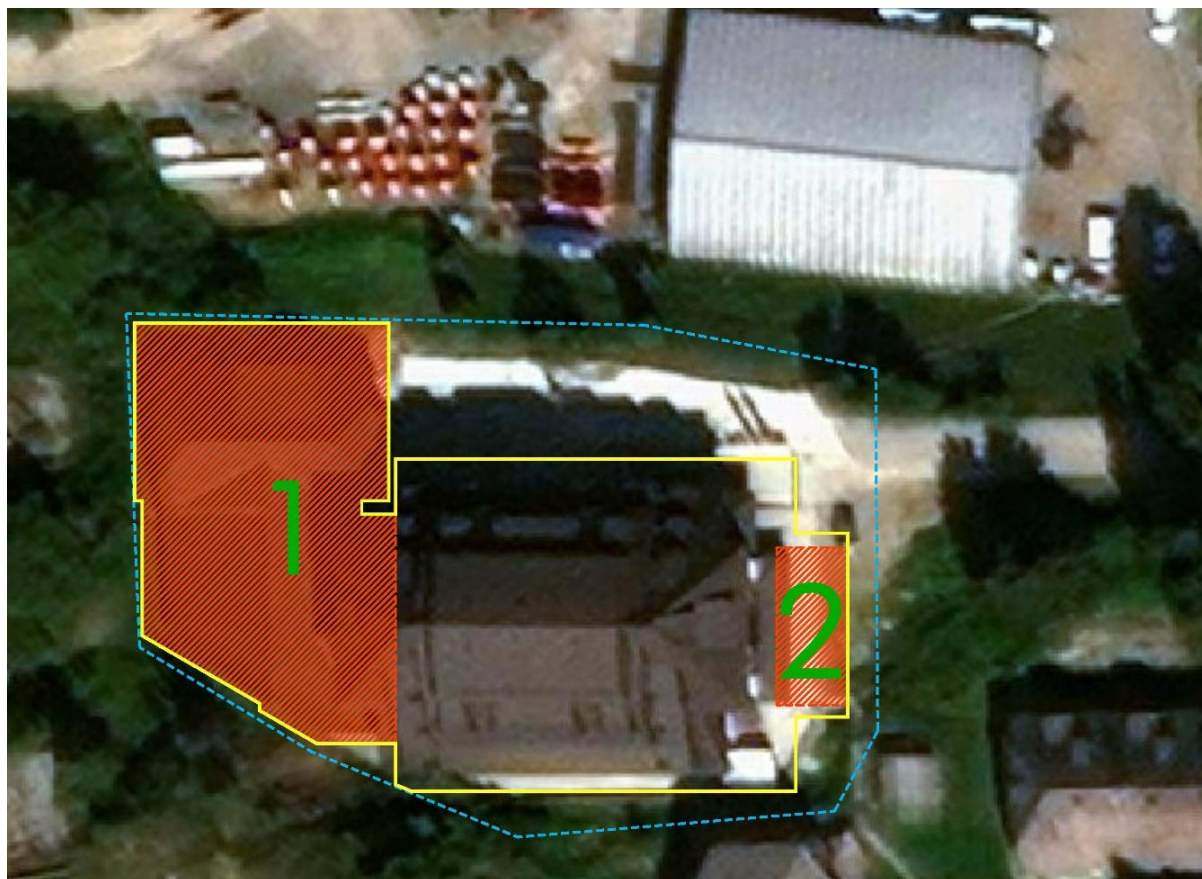


ФОТО 04 – Приказ посебних делова објекта који су предмет Урбанистичког пројекта

На графичком прилогу ФОТО 04, приказани су делови објекта који су предмет Урбанистичког пројекта:

#### **ДЕО бр.1**

део објекта где се налази ресторан и базен, где је предвиђено формирање 15 нових апартманских јединица (апартмани бр.1-15) и једног локала, на нивоу приземља и галерије. Овај део објекта имаће сопствени одвојени улаз (постојећи улаз за базен).

На нивоу подрума је предвиђена пренамена простора кухиње у магацин дневних потреба

Укупна бруто површина предметног простора у делу бр.1 је 1073.90m<sup>2</sup>.

ДЕО бр.2

део главног апартманског објекта, где је предвиђена пренамена постојеће просторије скијашнице (бр.12) у приземљу и формирање једне апартманске јединице (апартман бр.16).

Укупна бруто површина предметног простора у делу бр.2 је 68.00m<sup>2</sup>.

Укупна бруто површина предметног простора у целом објекту је 1154.00m<sup>2</sup>.

Укупно је оријентационо предвиђено 42 лежаја у новопроектваном делу објекта.

### **Намена површина у оквиру границе УП-а**

У оквиру границе УП-а одређује се простор:

- Део објекта који је предмет интервенције
- Остали део објекта који није предмет интервенције
- Слободан део парцеле са постојећим партерним уређењем

### **Постојећа катастарска/ грађевинска парцела**

Катастарска парцела 1514/4 КО Копаоник је површине 2 223m<sup>2</sup> и задржава се према планском документу и постојећем стању у неизмењеном облику.

### **Инфраструктура**

Предметна интервенција на реконструкцији и адаптацији дела објекта, утиче у мањој мери на повећање капацитета инфраструктуре, **али у границама постојећих и максималних капацитета.**

## **УПОПРЕДНИ ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ КАПАЦИТЕТА ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Прикључак	Постојеће стање	Остварено УП-ом
Водоводна мрежа	Q = 5.85 l/sec	Q = 7.96 l/sec
Канализациона мрежа	Q = 4.25 l/sec	Q = 5.64 l/sec
Електро енергетска мрежа	125kW	320kW
Топловодна мрежа	-	-



## УПОРЕДНИ ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

	Задато ПДР-ом	Постојеће стање	Додато	Остварено УП-ом (постојеће+додато)
	КП 1514/4 КО Копаоник			
Површина парцеле	2 223 м <sup>2</sup>	2 223 м <sup>2</sup>	-	2 223 м <sup>2</sup>
Намена објекта	хотели и одмаралишта, смештај меш.типа	апартманско-угоститељски	апартманско-угоститељски	апартманско-угоститељски
Укупно бруто површина објекта	/	6.129,76 м <sup>2</sup>	-	6.129,76 м <sup>2</sup>
Површина приземља објекта (заузетост)	/	1.308,00 м <sup>2</sup>	-	1.308,00 м <sup>2</sup>
Укупно нето површина објекта	/	5.893,55 м <sup>2</sup>	158,62 м <sup>2</sup>	6.052,17 м <sup>2</sup>
Индекс изграђености	1.5	2.06	-	2.06
Спратност	П+2+3Пк	По+П+Г- По+3+3Пк	-	По+П+Г- По+3+3Пк
Паркирање	•1 ПМ/ 5 лежаја (туристички смештај) *за јединице мање од 70 м <sup>2</sup> обезбедити 1ПМ	45 ПМ (45пм у гаражи)	17 ПМ (17пм у закупу у јавној гаражи)	62 ПМ (45пм у гаражи + 17пм у закупу у јавној гаражи)
Број јединица	/	72 апартмана 1 локал-скијашниц 1 локал-ресторан 1 базен	16 апартмана 1 локал-кафе (укида се скијашница, ресторан, базен)	88 апартмана 1 локал-кафе
Висина објекта	/	висина венца предметног дела: +2.84m (1732.69) висина слемена предметног дела: +7.85 m (1740.35)	-	висина венца предметног дела: +2.84 m (1732.69) висина слемена предметног дела: +7.85 m (1740.35)
Зелене површине у директ контакту	/	311,60 м <sup>2</sup>	-	311,60 м <sup>2</sup>

### Паркирање возила

Постојеће потребе за паркирањем решене су у подземној гаражи која је заједничка за цео објекат, има један ниво и има један улаз-излаз. Гаражи има 45 паркинг места, где су задовољени нормативи за постојећи број функционалних јединица.

Планом је предвиђено 1 ПМ/ 5 лежаја (за туристички смештај), а за јединице мање од 70 м<sup>2</sup> потребно је обезбедити 1ПМ.

**Предмет овог Урбанистичког пројекта није постојеће саобраћајно решење, нити постојећи противпожарни приступ објекту, и самим тим они остају непромењени.**

Предвиђеном реконструкцијом и пренаменом дела постојећег објекта дошло је до повећања смештајног капацитета, па је потребно остварити додатних 17 паркинг места.

Потребан број од 17 паркинг места биће остварен закупом у Јавној гаражи Копаоник Скијалишта Србија.

У прилогу Урбанистичког пројекта је приложен Уговор о обезбеђивању гаражног места у оквиру вишетажне гараже у Ски центру "Копаоник", бр. 325/25 од 29.04.2025.године.

#### Остварен број додатних паркинг места овим УП-ом

намена	норматив према ПДР	прорачун	потребан број ПМ	остварен број ПМ
<b>туристички смештај</b>	1 ПМ/ 5 лежаја (туристички смештај) или за јединице мање од 70 м <sup>2</sup> обезбедити 1ПМ	16 x 1	16	<b>16</b>
<b>угоститељство</b>	за јединице мање од 70м <sup>2</sup> обезбедити 1ПМ	1 x 1	1	<b>1</b>
<b>УКУПНО ПМ</b>				<b>17ПМ</b>

#### Преглед укупно остварених паркинг места на КП

намена	Постојеће стање	Новопроековано стање
<b>Објекат-гаража</b>	45	45
<b>Закуп-јавна гаража</b>	-	17
<b>УКУПНО ПМ</b>	<b>45ПМ</b>	<b>62ПМ</b>

Објекат је постављен на парцели уз приступни пут, којим се стиже са регионалног пута Рудница-Копаоник. Објекту се приступа са тротоара. Колски приступ до гараже је кослком рампом.

## 2.8 КОНЦЕПЦИЈА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА

Предметним идејним пројектом је у делу објекта предвиђена реконструкција и пренамена, у постојећим габаритима. Вертикална и хоризонтална регулација објекта остају непромењене, у постојећем стању.

Предмет пројекта је реконструкција и пренамена следећих делова објекта:

део бр.1

-објекат ресторана "Колиба"

-објекат базена

део бр.2

-скијашница ( просторија бр.12, у приземљу у апартманском делу објекта)

Укупно на нивоу целог објекта предвиђена је пренамена простора и формирање 16 нових апартманских јединица и 1 локала.

У делу постојећег ресторана и базена, предвиђено је формирање 15 нових апартманских јединица, на нивоу приземља и галерије. Овај део објекта имаће сопствени одвојени улаз (бивши улаз у базен).

Објекат ће функционисати засебно од главног апартманског објекта.

У приземљу се налази улаз у објекат, улазни хол са рецепцијом, 8 апартманских јединица, 1 локал, соба за особље, степениште. На галерији је предвиђено 7 апартманских јединица, ходник и степениште.

Једна апартманска јединица је предвиђена да се формира, пренаменом просторије скијашнице (бр.12) у приземљу главног објекта.

Укупно је орјентационо предвиђено 42 лежаја у новопројектованом делу објекта.

Апартманске јединице су око 40м<sup>2</sup> и 55м<sup>2</sup> нето површине. Сваки апартман садржи дневни боравак, 1-2 спаваће собе, чајну кухињу и купатило.

**Планираним пројектом није предвиђена значајна промена постојећих електро, водоводних и канализационих капацитета, у границама постојећих капацитета.**

Постојећа конструкција предметног дела објекта се у највећем делу задржава. Дрвена конструкција галерије биће демонтирана и изграђена нова армиранобетонска конструкције на целој површини галерије а у оквирима спољних габарита.

Пројектом је предвиђено рушење постојећег степеништа и формирање новог за приступ галерији. Предвиђено је и затварање отвора на галерији и формирање веће нето површине галерије.

Спољна обрада објекта није промењена. Обрада фасаде и тип фасадне столарије су остали непромењени. Отвори на фасади су остали делимично непромењени. Предвиђени су нови отвори на појединим новопројектованим јединицама.

## **2.9 КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА**

Постојећи објекат на локацији је прикључен на постојећу инфраструктурну електроенергетску, водоводну, канализациону и телекомуникациону мрежу према условима надлежних ЈКП. Објекат је укњижен и у функцији. Надлежно министарство ће приликом издавања локацијских услова користити ове услове, а по потреби проследити и осталим имаоцима јавних овлашћења.

### **Водоводна мрежа**

Објекат је прикључен на постојећу водоводну мрежу и прикључак изведен према важећим техничким стандардима и прописима, а у сарадњи са надлежном комуналном установом. Прибављени су Услови за пројектовање водоводне и канализационе инфраструктуре за потребе израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију и пренамену дела апартаманско-угоститељског објекта „Жупа” на КП 1514/4 КО Копаоник, издати од стране ЈКП „Рашка“ под бр. 3489 од 06.08.2024. године. Објекат обезбеђује потребне количине воде за санитарне потребе и противпожарну заштиту према важећим стандардима ЈКП и важећем Правилнику о противпожарној заштити, предметном интервенцијом није предвиђено повећање капацитета за санитарну и противпожарну потрошњу.

Водоводни систем туристичког комплекса „Суво Рудиште“ се састоји из захвата воде из изворишне чепенке Самоковке, постројења за пречишћавање сирове воде

(ППСВ) код Јелачића стругаре (ван подручја Плана детаљне регулације) са потисним цевоводом који ради са капацитетом од 40-50 l/s. Садашњи капацитет водовода од око 40-50 l/s (прва фаза) у потпуности задовољава потребе подручја ове целине са око 7000 лежаја (при чему се део воде дистрибуира ка постојећим капацитетима на Јарму и Сребрнцу као и преосталим деловима комплекса Суво Рудиште – Војном делу и Сунчаној долини).

### **Канализациона мрежа**

На локацији постоји изграђена спољна фекална и кишна канализација. Објекат је прикључен на постојећу мрежу и прикључак изведен према важећим техничким стандардима и прописима, а у сарадњи са надлежном комуналном установом. Објекат обезбеђује потребне капацитете. Прибављени су Услови за пројектовање водоводне и канализационе инфраструктуре за потребе израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију и пренамену дела апартаманско-угоститељског објекта „Жупа” на КП 1514/4 КО Копаоник, издати од стране ЈКП „Рашка“ под бр. 3489 од 06.08.2024. године.

Канализациони систем туристичког комплекса „Суво Рудиште“ састоји се из фекалног колектора довољног капацитета, уз потребу појачавања секундарних колектора и стављања у функцију постројења за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) на Репушким бачијама (ван подручја овог плана). Положаји цевовода фекалне канализације се налазе у саобраћајницама, односно у јавним површинама. Положај цевовода за одвођење атмосферских вода је у осовини саобраћајница

### **Електроенергетска мрежа**

Објекат поседује сопствену трафо станицу снаге 630 kVA, која се налази на предметној КП 1514/4 КО Копаоник поред објекта. Пројектом су предвиђене промене на електро инсталацијама само у предметном простору, односно адаптирање истих у складу са новом функционалном организацијом.

Укупни електро капацитети објекта остају у границама постојећих максималних капацитета.

Прибављени су услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу КП 1514/4 на КО Копаоник за апартманско-угоститељски објекат Жупа, издати од стране Електродистрибуције Србије под бројем бр. 8G.1.0.0-D-09.08-362885-24 од 06.08.2024. године.

### **ТТ мрежа**

Објекат је прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу на предметној КП 1514/4 КО Копаоник . Пројектом су предвиђене промене на инсталацијама слабе струје само у предметном простору, односно адаптирање истих у складу са новом функционалном организацијом.

Укупни капацитети објекта остају исти и непромењени.

## **2.10 МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

### **Услови и мере заштита културно- историјског наслеђа**



Према подацима из ПДР Суво Рудиште на Копаонику, на подручју целог планског обухвата не налазе се утврђена културна добра, као ни евидентирана добра која уживају заштиту по Закону о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 -др. закон и 35/2021 - др. закон и 76/2023 - др. закон) и Закону о културном наслеђу ("Службени гласник РС", број 129/2021).

Рудник „Суво Рудиште“ је био активан током периода антике и средњег века, и током раније експлоатације руде наилажено је на археолошке остатке добара под претходном заштитом. Неопходно је при извођењу радова на простору планског обухвата поступати у свему према општим мерама заштите, а према члановима 109. и 110. Закона о културним добрима како би се сачували остаци старог рударства и металургије.

На локацији предметне КП бр. 1514/4 Урбанистичким пројектом није предвиђено извођење радова ван габарита објекта, тј. предвиђа се реконструкција и пренамена унутар већ изграђеног објекта. Иако се не предвиђају земљани радови током којих би могло да дође до откривања потенцијалних археолошких налаза, предвиђају се општи услови заштите прописани члановима 109. и 110. Закона о културним добрима

### **Заштита предела**

Концепција заштите, уређења и развоја предела заснива се на реализацији различитих приступа у обезбеђивању квалитета предела, а темељи се на очувању пределаи његовог идентитета, унапређењу предела и предеоне разноврсности, планирању развоја на принципима одрживости у складу са предеоним одликама, санацији и ревитализацији нарушеног предела као и подстицању позитивних и минимизирању негативних утицаја кроз механизме управљања пределом.

Планским решењима се омогућава очување и унапређење карактеристиче структуре и слике културног предела, несметано функционисање природних процеса, санирање нарушене природне и естетске вредности предела, спречавање и заустављање непланске изградње усклађивањем изградње са карактером и капацитетом предела.

Простор предметног плана је у оквиру граница НП Копаоник и под трећим је степеном заштите. У оквиру њега нису посебно издвојени простори у другим режимима заштите. Од биолошки доминатних врста треба истаћи да су на овом простору распрострањене тамне четинарске шуме које изграђује смрча. Такође, поред комплекса биотопа шума, у пределу су присутни и комплекси биотопа ливада, пашњака, сувих станишта као и мање групације зеленила. Још једна битна одлика пределе је изузетно богаство вода због чега овај простор обилује тресавама. Значајна одлика предела јесте намена која представља туристички центар са целогодишњом могућношћу коришћења, у оквиру чега је сада доминатна зимска туристичка понуда, тако да саставни део предела чине скијашке стазе са пратећом опремом (систем жичара и вештачког оснежавања). Туристичко насеље у оквиру кога су, поред смештајних објекатаи остали јавни и спортско рекреативни садржаји заузима изузетно велику површину.

Планирани развој и уређење предметног простора засновани су на уважавању основне концепције заштите и уређења предела и у том контексту успостављају се правила заштите, неге и уређења предела којима се обезбеђује интегрална заштита, планирање и спровођење мера којима се спречавају нежељене промене, нарушавање или уништење значајних обележја овог високопланинског културног предела и омогућава туристичко рекеративно коришћење.

## **Заштита природе и природних вредности**

Поштујући основне принципе заштите природе, постојећу законску и планску основу као и актуелно стање предметног простора основна концепција промовише заштиту, очување и унапређење биолошке, геолошке и предеоне разноврсности. Под тиме се подразумева заштита издвојених ресурса и одрживо коришћење и управљање односно минимизирање негативних утицаја коришћења овог природног добра као и санација оштећених и угрожених простора.

Простор Плана налази се у III степену заштите Националног парка Копаоник.

Национални парк Копаоник се налази на листи: подручја која су од националног значаја за очување диверзитета птица у Србији, односно уписан је у националну листу IBA подручја (Important Birds Area), међународно ботанички значајна подручја – IPA подручја (Important Plants Area) и међународно значајна подручја за дневне лептире – PBA подручја (Prime Butterfly Area). Такође, НП Копаоник је издвојен као подручје од посебне важности за заштиту природе, односно уврштен у Emerald мрежу, националну еколошку мрежу и у будућности као подручје Natura 2000.

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта прибављено је Решење о условима заштите природе, бр. 000523434 2025 14850 004 005 501 100 од 7.3.2025. године, Министарства заштите животне средине.

Наведеним условима је прописано следеће:

- 1) Пре почетка радова Инвеститор је дужан да обавести ЈП „Национални парк Копаоник“ - управљача заштићеним природним добром и омогући неопходне услове овлашћеном представнику управљача за несметано извршење обавеза у домету стручног надзора;
- 2) Урбанистички пројекат се може радити само за кат. парц. бр. 1514/4 КО Копаоник, општина Рашка;
- 3) Урбанистичке параметре за реконструкцију и пренамену дела објекта одредити према правилима уређења и грађења која су дефинисана важећим планским актима, односно Просторним планом подручја посебне намене Националног парка Копаоник и Планом детаљне регулације Суво Рудиште („Службени гласник општине Рашка“, бр. 139/14, 195/18, 227/21, 244/22 и 245/22);
- 4) Радови на реконструкцији и пренамени дела објекта не смеју проузроковати промене инђжењерско-геолошких својстава околног терена, односно не смеју изазивати нестабилност тла, одроњавање и било који други облик ерозије;
- 5) Предвидети инфраструктурно опремање по високим еколошким стандардима. Евентуалну промену изграђене комуналне инфраструктуре урадити на основу услова надлежних комуналних организација. Посебну пажњу обратити на одвод отпадних вода;
- 6) Сви објекти подземне инфраструктуре (канализациони систем, резервоари и др.) морају бити изоловани и непропусни;
- 7) Градилиште организовати на минималној површини потребној за његово функционисање, а манипулативне површине просторно ограничити;
- 8) Максимално користити постојећу саобраћајну инфраструктуру за прилаз локацији;
- 9) Предвидети могућност коришћења грађевинског материјала, тј. еколошки прихватљивог грађевинског материјала, који утиче на побољшање укупног квалитета живота и животне средине;
- 10) У циљу постизања енергетске ефикасности објекта, предвидети прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, број 61/11);

- 11) За потребе осветљавања предвидети примену ЛЕД технологија и да сноп светлости буде уперен ка тлу;
- 12) Ниво буке током извођења радова, не сме прећи дозвољене граничне вредности;
- 13) Дефинисати и обезбедити привремене локације за складиштење потребног материјала и опреме, као и за складиштење отпадног материјала и његову евакуацију од стране надлежне комуналне службе;
- 14) Пројектном документацијом предвидети комплетну санацију локације и затрављивање свих површина деградираних током радова;
- 15) Предузети све неопходне мере заштите природе у акцидентним ситуацијама уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби;
- 16) Предвидети све мере како би се обезбедио највиши ниво комуналне хигијене, сав отпад уклонити са локације под условима надлежне комуналне службе и у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18–др. закон и 35/23);

Овим Урбанистичким пројектом испоштовани су сви прописани услови надлежног Министарства, у складу са карактером и врстом интервенција које се планирају - реконструкција и пренамена објекта у постојећем габариту.

### **Заштита од пожара**

Заштита од пожара предвиђа мере у складу са Урбанистичким условима за израду УП-а за реконструкцију и пренамену пословног (апартманско- угоститељског) објекта на КО 1514/4 КО Копаноник, издатим од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Краљеву под 07.16.1 број: 217-5999/24 од 05.08.2024. године.

- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ бр.111/09);
- потребно је предвидети извођење спољних надземних хидраната на уличној дистрибутивној мрежи око планираних објеката, и извођење унутрашње хидрантске мреже у објектима, сходно одредбама Правилника о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.лист СФРЈ“ бр.30/91); електричну инсталацију у објектима пројектовати и извести у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације високог напона („Сл.лист СФРЈ“ бр. 53/88 и 54/88 и „Сл.лист СРЈ“ бр. 28/95);
- пројектовање и извођење громобранске инсталације за заштиту објеката од атмосферског пражњења, извршити на основу прорачунатог нивоа заштите и урадити у складу са Законом о заштити од пожара, Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл.лист СРЈ“ бр. 11/96) и стандарда СРПС ИЕЦ 1024-1 и СРПС ИЕЦ 1024-1-1;
- системе вентилације и климатизације у објектима предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Сл.лист СФРЈ“ бр. 87/93);
- објекте реализовати у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21;
- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта, сходно СРПС.У.Ј1.240;
- предвидети употребу материјала и опреме за које се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста;
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Сл.лист СФРЈ“ бр.21/90);

- обезбедити сигурну евакуацију људи употребом негоривих материјала (СРПС У.Ј1.050) у обради ентеријера и избором конструкције одговарајуће отпорности на пожар, као и постављањем врата на објектима са одговарајућим смером и начином отварања;
- уколико се предвиђа фазна изградња објеката, обезбедити да свака фаза представља техничко-економску целину;
- приступне путеве до објеката обезбедити и извести у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл.лист СРЈ“ бр.8/95);

## **ИНЖЕЊЕРСКО- ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

Терен предметне парцеле је релативно раван. Локација се налази у VIII сеизмичкој зони, на терену друге категорије.

За потребе израде Плана изведена су одговарајућа геолошка и хидрогеолошка истраживања терена на подручју у обухвату Плана, уз интерпретацију добијених резултата ранијих инжењерскогеолошких подлога.

На подручју обухваћеном Планом, постоји одређени број детаљнијих истражних геотехничких радова за постојеће изграђене објекте у зони Сувог Рудишта (раскопи, засеци, истражне бушотине и др.) који су послужили као добра основа за анализу предметне подлоге-матрикса, односно чиме је доказана геометрија литолошких средина и стање подземних вода до дубине утицаја реализације планираног садржаја. Из тих разлога, а имајући у виду велика годишња температурна колебања (од -26оС до +28оС, тј. око 55оС) и отвореност локалитета каспољним утицајима, долази до интензивног распадања основног стенског матрикса-гранитоида и стварања површинског наноса са интергрануларном порозношћу. Такостворени растресити нанос различите дебљине („грус“) и различите гранулације омогућава акумулирање и стварање локалних подземних вода, забарених површина које, генерално, представљају ризична места за будућу градњу и имају недефинисану носивост терена (изискује детаљна истраживања и испитивања микролокалитета). За део терена који није оптерећен овим нестабилним седиментима може се директно вршити израда геотехничких подлога за потребе утемељења.

Приликом израде већих засека, усека и раскопа мора се водити рачуна о стабилности косина, затим о начину појављивања, степену свежине и тектонско-механичкој оштећености стенске масе. За веће радове неопходно је дубље фундирање и обезбеђење терена при засецању. Рад у овим стенама је променљив и директно условљен минералошким саставом и степеном свежине матрикса.

За даљу израду геолошке документације неопходне за ниво израде идејних и главних пројеката појединачних објеката или комплекса објеката, а у циљу дефинисања стварних инжењерско-геолошких и хидрогеолошких услова простора обухваћеним планом, потребно је да се, поред познатих података, обавезно изведу и допунска-наменска детаљна геотехничка испитивања терена, са израдом одговарајућег броја засека и раскопа уз извођење потребног броја истражних бушотина и испитивања извађеног језгра. Предметна детаљна инжењерско-геолошка истраживања ускладити са потребама хидрогеолошких испитивања постојећих издани подземних вода (утврђивање нивоа подземних вода, краткотрајна црпења са одређивањем параметара геолошке средине и др.). Тек након таквих



истражних радњи и лабораторијских испитивања, уз добијање одговарајућих егзактних података о терену, могуће је дати надградњу за конкретно и детаљно пројектовање објекта и пратећих садржаја на локалитетима који су предмет обухвата Плана.

## 2.11 ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

### 01.КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА

Предмет пројекта је апартманско-угоститељски објекат. Према правилнику о класификацији објекта, објекат који је предмет пројекта спада у »В« категорију, са следећим учешћем:

77,6% класификациони број 121112 – Хотели, мотели, гостионице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, с рестораном или без њега, преко 400 м<sup>2</sup>

22,4% класификациона ознака 124210 – Самостална гаража

### 02.ЛОКАЦИЈА

Објекат се налази на катастарској парцели К.П. 1514/4 К.О. Копаоник, у оквиру заштићеног природног добра Национални парк Копаоник, Општина Рашка.

Терен је релативно раван. Локација се налази у ВИИИ сеизмичкој зони, на терену друге категорије.

Објекат је постављен на парцели уз приступни пут, којим се стиже са регионалног пута Рудница-Копаоник. Објекту се приступа са тротоара.

Објекат се приступа индиректно, са постојећег асфалтираног пута на КП бр. 1158/2 (локални-општински пут - улица у насељу Суво Рудиште), који се налази југоисточно од предметне парцеле (у ПДР-у обележена као улица 7).

Приступ објекту није промењен овим пројектом. Приступ објекту је предвиђен са планиране колско-пешачке стазе бр.13, а све у складу са ПДР-ом (одељак ИИ.1.2.3-Саобраћајне површине и објекти и Графички прилог бр.4-Саобраћај).

### 03.ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Објекат је апартманско-угоститељског типа, спратности По+П+З+ЗПк, укупне БРГП 4588.27м<sup>2</sup> (надземна бруто корисна површина), који се састоји од три улаза.

У објекат се улази на нивоу приземља које је унутрашњим степеништем повезано са свим етажама у објекту. Објекат има неколико улаза на нивоу приземља: главна зграда, ресторан »Колиба«, базен.

Један улаз је за апартмански део објекта, а други улаз је за угоститељски објекат »Колиба« а трећи улаз је за рекреативни део објекта-базен. Објекат је грађевински јединствена целина са заједничком подземном гаражом.

Подземна гаража је заједничка за цео објекат, И има један улаз-излаз. Гаража има један подземни ниво.

У подруму се налази гаража са 43 паркинг места, техничке И помоћне просторије, доњи ниво ресторана (кухиња, магацин, гардеробе, тоалети), базенска техника.

На приземљу се налазе улази у објекат, рецепција, 9 апартмана, 2 локала, базен са пратећим просторијама, ресторан »Колиба« са пратећим просторијама .

На спратовима од 1-3 се налазе апартмани различитих структура, по 12 апартмана на свакој етажи.

На поткровљу од Пк1-Пк2 се налазе апартмани различитих структура, по 12 апартмана на свакој етажи.

На поткровљу од Пк3 се налазе 2 велика апартмана.

Кота терена испред улаза у објекат је у односу на коту готовог пода приземља објекта, -0.15м. Кота поткровља Пк3 је +18.43 у односу на коту ±0.00 у приземљу.

Укупна нето корисна површина објекта је 4201.14м<sup>2</sup>.

#### МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Темељи објекта су армирано-бетонска плоча д=40цм. Објекат је укопан.

Конструктивни систем је скелетни, са стубовима, армиранобетонским зидовима за укрућење и зиданим зидовима са вертикалним армиранобетонским серкложима.

Међуспратне таванице су од АБ таванице, дебљине 18цм.

Висина подрума је 252цм, приземља 314цм, спратова је 274цм, поткровља Пк1и Пк2 је 274цм, а поткровља Пк3 238-420цм, од пода до плафона.

Спољни зидови су од гитер блока дебљине 20цм, термоизолацијом од 10цм, опеке од 12цм и завршним слојем од фасадног малтера. На приземљу главне зграде и ресторана, фасада је урађена од ломљеног крајцованог камена 3-5цм. На ресторану фасада је од дрвених балвана.

Унутрашњи преградни зидови су зидани од гитер блока дебљине 20цм и опеке дебљине 12цм. Зидови су малтерисани и бојени. Зидови у свим купатилима су обложени керамичким плочицама и у свим кухињама су обложени керамичким плочицама до висине 150цм.

У собама је на поду постављен паркет. Под у кухињи и купатилу је од од керамичких плочица.

Плафони у свим просторијама су малтерисани и бојени.

Кров зграде је четвороводни од дрвене конструкције. Кровни покривач су шиндра плоче на дашчаној подлози.

Прозори и врата на фасадама су дрво/алуминијум, браон боје, са термопрекидом и испуном од нискоемисионог стакла. Улазна врата су дрво/алуминијум.

Улазна врата и сва унутрашња столарија су дрвена, од фурнираног медијапана, бајцованог у боји по избору пројектанта и лакираног ПУ мат лаком.

Олуци, хоризонтални и вертикални су од поцинкованог лима.

#### 04.НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ

Пројектом је у делу објекта предвиђена реконструкција и пренамена, у постојећим габаритима. Вертикална и хоризонтална регулација објекта остају непромењене, у постојећем стању.

Предмет пројекта је реконструкција и пренамена следећих делова објекта Жупа:

- објекат ресторана "Колиба"

- објекат базена

- скијашница ( просторија бр.12, у приземљу у апартманском делу објекта)

Бруто површина предметног простора је око 1154.00м<sup>2</sup>.

Укупно је предвиђено формирање 16 нових апартманских јединица и једног локала-кафеа.

У делу постојећег ресторана и базена, предвиђено је формирање 15 нових апартманских јединица, на нивоу приземља и галерије, и једног локала-кафеа у приземљу. Овај део објекта имаће сопствени одвојени улаз.

Објекат ће функционисати засебно од главног апартманског објекта.

У приземљу се налази улаз у објекат, улазни хол са рецепцијом, 8 апартманских јединица, 1 локал, соба за особље, степениште. На галерији је предвиђено 7 апартманских јединица, ходник и степениште.

Једна апартманска јединица је предвиђена да се формира, пренаменом просторије скијашнице (бр.12) у приземљу главног објекта.

Апартманске јединице су око 40м<sup>2</sup> и 55м<sup>2</sup> нето површине. Сваки апартман садржи дневни боравак, 1-2 спаваће собе, чајну кухињу и купатило.

Укупно је орјентационо предвиђено 42 лежаја у новопроектваном делу објекта.

Планираним пројектом није предвиђена значајна промена постојећих електро, водоводних и канализационих капацитета.

Објекат је укњижен, у функцији и прикључен на градску инсталациону мрежу. Објекат поседује сопствену трафо станицу снаге 630 кВА, која се налази на предметној КП 1514/4 КО Копаоник, поред апартманско-угоститељског објекта

#### 05.ОПИС РАДОВА

Пројектом су предвиђени следећи радови:

- рушење постојећих зидова и подова
- демонтажа постојећег улаза у објекат
- демонтажа постојећег дрвеног степеништа
- израда нове АБ плоче на делу постојећих отвора
- израда новог АБ степеништа
- затварње базенске конструкције и формирање пода приземља
- молерски, зидарски и инсталатерски радови у објекту

Пројектом нису предвиђени никакви радови у другим просторијама које нису посебно наведени и на фасади објекта.

#### 06.КОНСТРУКЦИЈА

Постојећа конструкција објекта се задржава.

Пројектом је предвиђено рушење постојећег степеништа и формирање новог за приступ галерији. Предвиђено је и затварање отвора на галерији и формирање веће нето површине галерије.

#### 07.СПОЉНА ОБРАДА

Спољна обрада објекта није промењена. Обрада фасаде и тип фасадне столарије су остали непромењени.

#### 08.УНУТРАШЊА ОБРАДА

Зидови:

Малтерисани и бојени зидови у свим просторијама, осим у купатилима где је предвиђена гранитна керамика.

Подови:

Предвиђена је гранитна керамика.

Плафони:

Предвиђени су новопроектвани плафони.

#### 07.ИНСТАЛАЦИЈЕ

Планираним пројектом није предвиђена значајна промена постојећих електро, водоводних и канализационих капацитета.

ПЛАНИРАНЕ ИНТЕРВЕНИЦИЈЕ НА РЕКОНСТРУКЦИЈИ И ПРЕНАМЕНИ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА НЕ МЕЊАЈУ НАМЕНУ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТ, ВИСИНУ ВЕНЦА, ВОЛУМЕН, ГАБАРИТ И СТАТИЧКУ СТАБИЛНОСТ ОБЈЕКТА, СХОДНО ОДРЕДБАМА ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ.

## **2.12 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ**

УП представља основ за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе за извођење радова на реконструкцији и пренамени дела објекта.

одговорни урбаниста:  
Вељко Младеновић, дипл.инж.арх.  
бр. лиценце 200 1230 10



### **3.0 ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**



PROSTORNA CELINA-III (SUVA RUDA)  
E31 BLOK - E31  
NAMENA: HOTELI I ODMARALIŠTA



#### LEGENDA OZNAKA

- granica UP-a
- granica KP
- granica parcela
- faktičko stanje

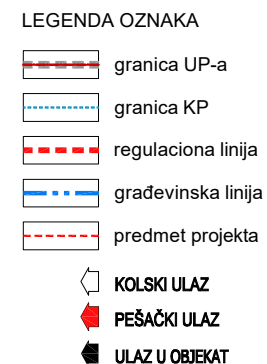


<div>ArhiM</div> <div>PROJEKTI BIRI</div>		<div>PROJEKTI BIRI ARHI d.o.o.</div> <div>BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070</div> <div>tel: 063/258477 email: mladenovicarhi@gmail.com web: arhim.rs</div>	
tehnička dokumentacija:	URBANISTIČKI PROJEKAT		
projekat:	-		
Investitor:	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd		
objekat:	Apartmanski objekat ŽUPA		
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška		
odgovorni urbanista:	Veljko Mladenović d.i.a. 200 1230 10		
ŠIRA SITUACIJA-OBUHVAT UP-a			
		datum	skala
		septembar 2025	1:1000
		211/2025	01





—— granica parcela  
—— fakti~ko stawe  
1000.00 kote terena



	Задато ПДР-ом	Постојеће стање	Додато	Остварено УП-ом (постојеће+додато)
	КП 1514/4 КО Копаник			
Површина парцеле	2 223 м <sup>2</sup>	2 223 м <sup>2</sup>	-	2 223 м <sup>2</sup>
Намена објекта	хотели и одмаралишта, смештај меш. типа	апартманско-угодностиски	апартманско-угодностиски	апартманско-угодностиски
Укупно бруто површина објекта	/	6.129,76 м <sup>2</sup>	-	6.129,76 м <sup>2</sup>
Површина приземља објеката (заузетост)	/	1.308,00 м <sup>2</sup>	-	1.308,00 м <sup>2</sup>
Укупно нето површина објекта	/	5.893,55 м <sup>2</sup>	158,62 м <sup>2</sup>	6.052,17 м <sup>2</sup>
Индекс изграђености	1.5	2.06	-	2.06
Спратност	П+2+ЗГлк	ПчП+Г- Пч+3+ЗГлк	-	Пч+П+Г- Пч+3+ЗГлк
Паркирање	*1 ПМ/ 5 лежача (туристички смештај) *за јединице мање од 70 м <sup>2</sup> обезбедити 1ПМ	45 ПМ (45пм у гаражи)	17 ПМ (17пм у закупу у јавној гаражи)	62 ПМ (45пм у гаражи + 17пм у закупу у јавној гаражи)
Број јединица	/	72 апартмана 1 локал-скијашица 1 локал-ресторан 1 базен	16 апартмана 1 локал-кафе (уоклада се скијашица, ресторан, базен)	88 апартмана 1 локал-кафе
Висина објекта	/	висина венца предметног дела: +2.84m (1732.69) висина сплемана предметног дела: +7.85 m (1740.35)	-	висина венца предметног дела: +2.84 m (1732.69) висина сплемана предметног дела: +7.85 m (1740.35)
Зелене површине у директ контакту	/	311,60 м <sup>2</sup>	-	311,60 м <sup>2</sup>

 <div> <b>ArhiM</b>          PROJEKTI BIRÓ       </div>		 <div>         PROJEKTI BIRÓ ARHIM doo          BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070          tel: 063/258477 email: mladenovicarh@gmail.com web: arhim.rs       </div>	
tehnička dokumentacija:	URBANISTIČKI PROJEKAT		
projekat:	-		
investitor:	SAY GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd		
objekat:	Apartmanski objekat ŽUPA		
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška		
odgovorni urbanista:	Veljko Mladenović d.i.a. 200 1230 10		



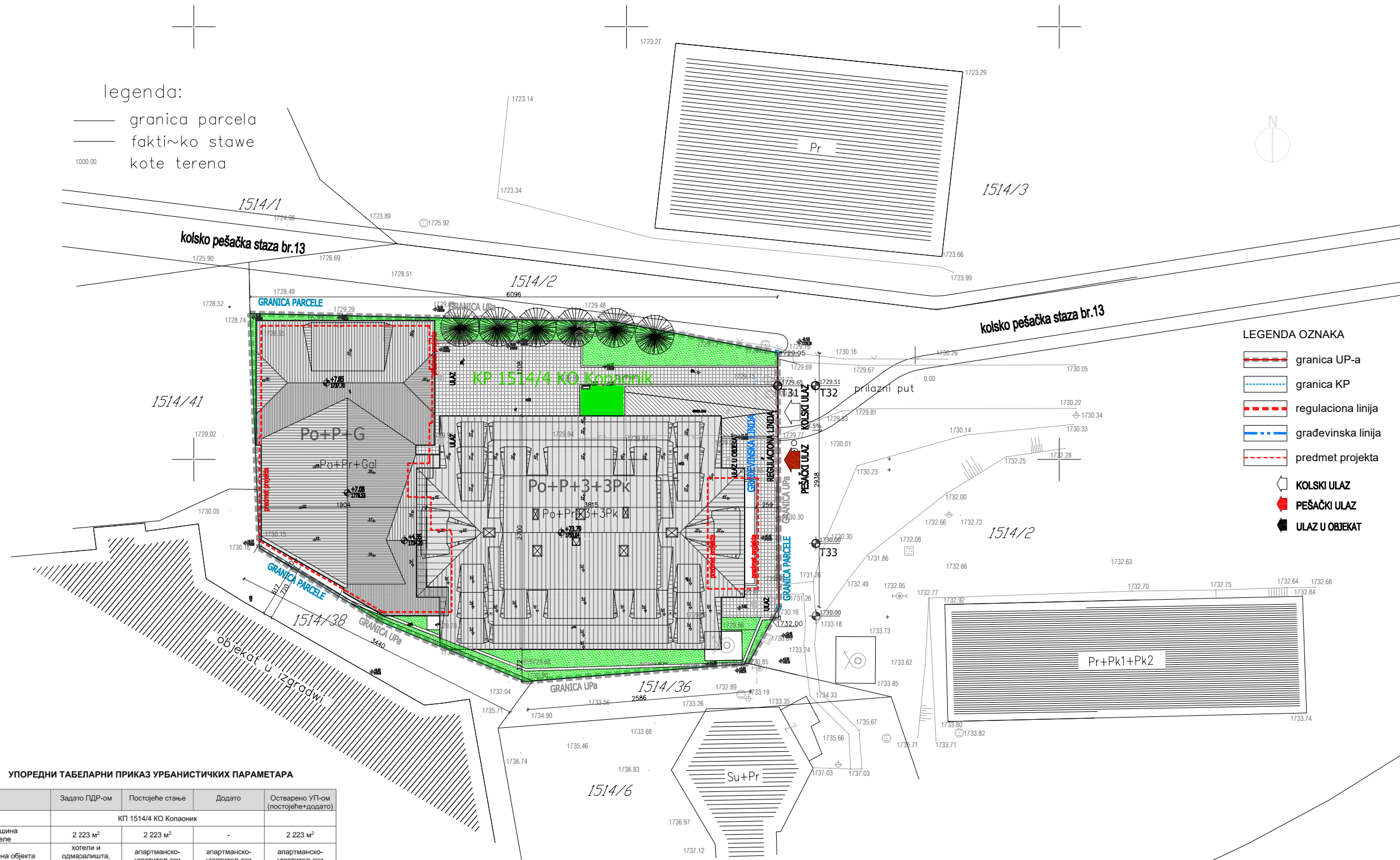
legenda:

- granica parcela  
— faktičko stave  
1000.00  
kote terena



LEGENDA OZNAKA

- granica UP-a  
— granica KP  
— regulaciona linija  
— građevinska linija  
— predmet projekta  
KOLSKI ULAZ  
PEŠAČKI ULAZ  
ULAZ U OBJEKT



УПОРЕДНИ ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Задато ПДР-ом	Постојеће стање	Додато	Остварено УП-ом (постојеће+додато)
КП 1514/4 КО Копаник			
Површина парцеле	2 223 м²	2 223 м²	-
Намена објекта	хотели и одмаралишта, смештај меш. типа	апартманско-угоститељски	апартманско-угоститељски
Укупно бруто површина објекта	/	6.129,76 м²	-
Површина приземља објекта (заузетост)	/	1.308,00 м²	-
Укупно нето површина објекта	/	5.893,55 м²	158,62 м²
Индекс изграђености	1.5	2.06	-
Спратност	П+2+3Пк	По+П+Г- По+3+3Пк	По+П+Г- По+3+3Пк
Паркирање	•1 ПМ/ 5 лекаја (туристички смештај) *за јединице мање од 70 м2 обезбедити 1ПМ	45 ПМ (45пм у гаражи)	17 ПМ (17пм у закупу у јавној гаражи)
Број јединица	/	72 апартмана 1 локал-скијашниц 1 локал-ресторан 1 базен	16 апартмана 1 локал-кафе (укида се скијашница, ресторан, базен)
Висина објекта	/	висина венца предметног дела: +2.84m (1732.69) висина спљемна предметног дела: +7.85 m (1740.35)	висина венца предметног дела: +2.84 m (1732.69) висина спљемна предметног дела: +7.85 m (1740.35)
Зелене површине у директ контакту	/	311,60 м²	-

III PROSTORNA CELINA- III (SUVA RUDA)

B31 BLOK - 531



ArhiM  
PROJEKTI BIR

PROJEKTI BIR ARHI d.o.o.  
BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070  
tel: 063/258477 email: mladenovicarh@gmail.com web: arhim.rs

tehnička dokumentacija:	URBANISTIČKI PROJEKAT
projekat:	-
investitor:	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd
objekat:	Apartmanski objekat ŽUPA
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška
odgovorni urbanista:	Veljko Mladenović d.i.a. 200 1230 10
SITUACIONI PLAN	
POSTOJEĆE STANJE OSNOVA KROVA	
datum:	septembar 2025
skala:	1:500
list:	211/2025
stranica:	04

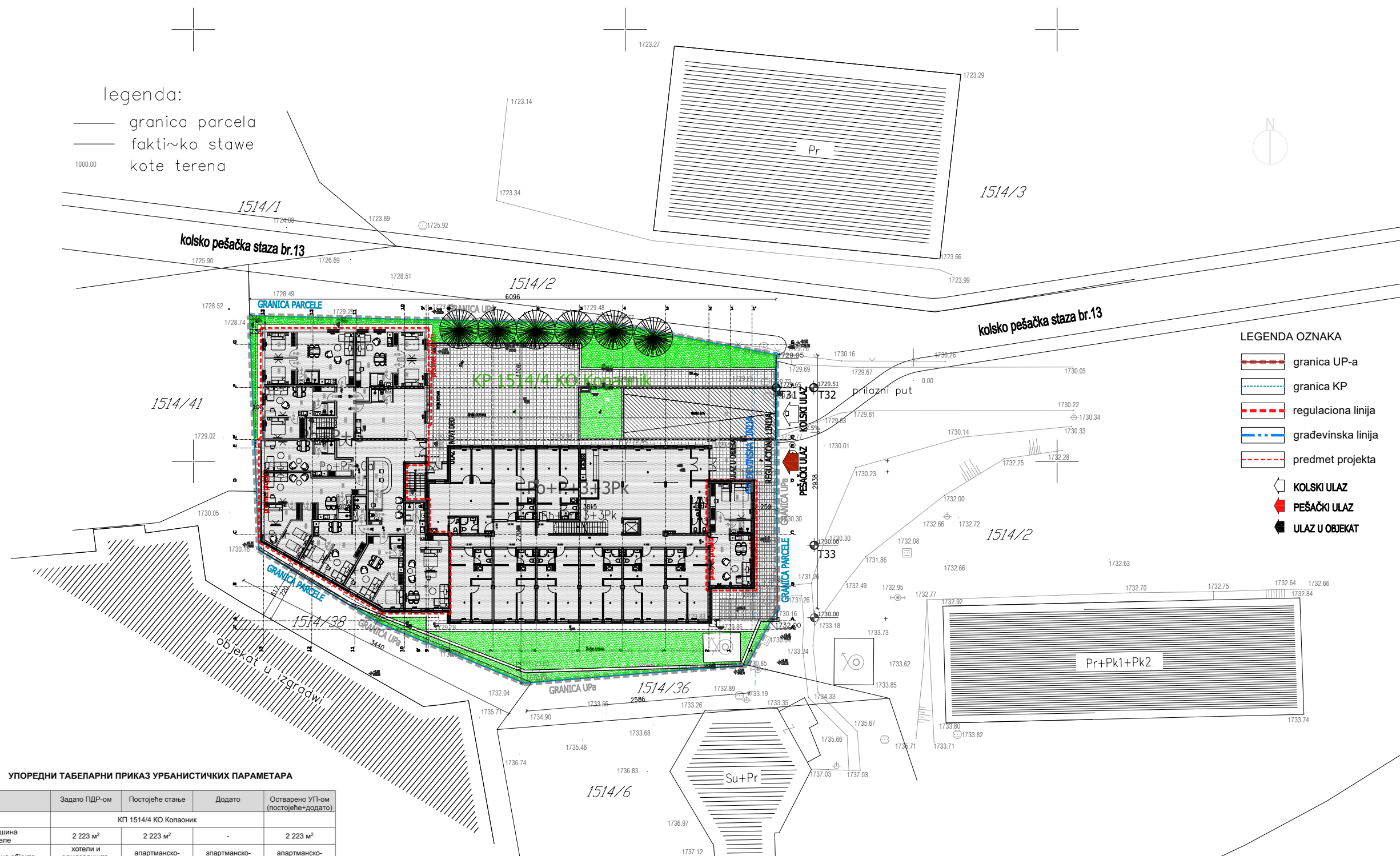
legenda:

- granica parcela  
— faktičko stave  
1000.00  
kote terena



LEGENDA OZNAKA

- granica UP-a  
— granica KP  
— regulaciona linija  
— građevinska linija  
— predmet projekta  
KOLSKI ULAZ  
PEŠAČKI ULAZ  
ULAZ U OBJEKT



УПОРЕДНИ ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Задато ПДР-ом	Постојеће стање	Додато	Остварено УП-ом (постојеће+додато)
КП 1514/4 КО Копаник			
Површина парцеле	2 223 м²	2 223 м²	-
Намена објекта	хотели и одмаралишта, смештај меш. типа	апартманско-угоститељски	апартманско-угоститељски
Укупно бруто површина објекта	/	6.129,76 м²	-
Површина приземља објекта (заузетост)	/	1.308,00 м²	-
Укупно нето површина објекта	/	5.893,55 м²	158,62 м²
Индекс изграђености	1.5	2.06	-
Спратност	П+2+3Пк	По+П+Г- По+3+3Пк	По+П+Г- По+3+3Пк
Паркирање	•1 ПМ/ 5 лекаја (туристички смештај) *за јединице мање од 70 м2 обезбедити 1ПМ	45 ПМ (45пм у гаражи)	17 ПМ (17пм у закупу у јавној гаражи)
Број јединица	/	72 апартмана 1 локал-скијашица 1 локал-ресторан 1 базен	16 апартмана 1 локал-кафе (укида се скијашица, ресторан, базен)
Висина објекта	/	висина венца предметног дела: +2.84m (1732.69) висина спратна предметног дела: +7.85 m (1740.35)	висина венца предметног дела: +2.84 m (1732.69) висина спратна предметног дела: +7.85 m (1740.35)
Зелене површине у директ контакту	/	311,60 м²	-

III PROSTORNA CELINA- III (SUVA RUDA)  
B31 BLOK - 531



<div>ArhiM</div> <div>PROJEKTI BIR</div>		<div>PROJEKTI BIR ARHM d.o.o.</div> <div>BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070</div> <div>tel: 063/258477 email: mladenovicarh@gmail.com web: arhim.rs</div>	
tehnička dokumentacija:		URBANISTIČKI PROJEKAT	
projekat:		-	
investitor:		SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd	
objekat:		Апартмански објекат ЖУПА	
lokacija:		KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška	
odgovorni urbanista:		Veljko Mladenović d.i.a. 200 1230 10	
SITUACIONI PLAN		NOVO PROJEKTOVANO STANJE OSNOVA PRIZEMLJA	
		datum	skala
		septembar 2025	1:500
		211/2025	05



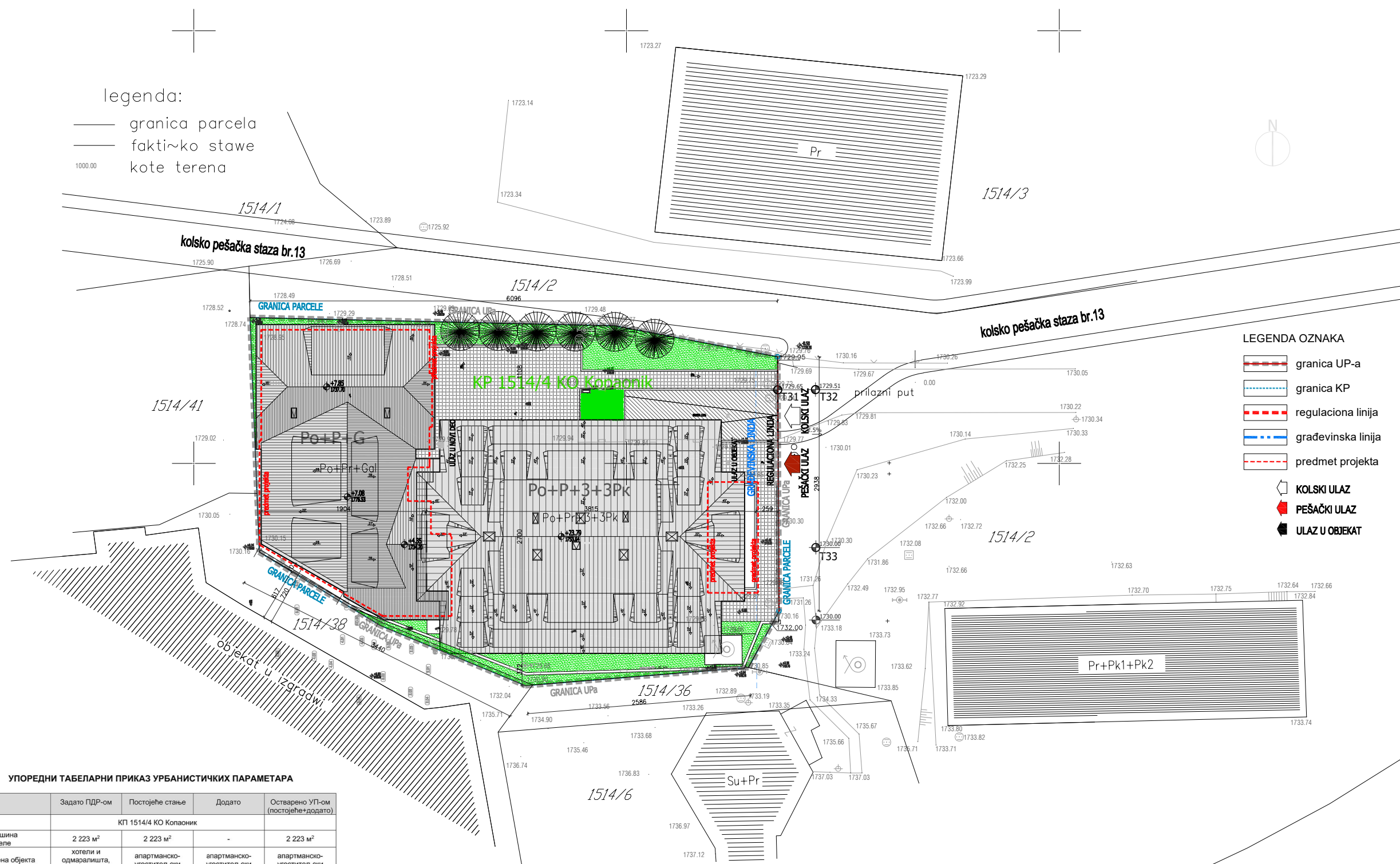
legenda:

- granica parcela  
— faktičko stave  
1000.00  
kote terena



LEGENDA OZNAKA

- granica UP-a  
— granica KP  
— regulaciona linija  
— građevinska linija  
— predmet projekta  
KOLSKI ULAZ  
PEŠAČKI ULAZ  
ULAZ U OBJEKT



УПОРЕДНИ ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Задато ПДР-ом	Постојеће стање	Додато	Остварено УП-ом (постојеће+додато)
КП 1514/4 КО Копаноник			
Површина парцеле	2 223 м²	2 223 м²	-
Намена објекта	хотели и одмаралишта, смештај меш. типа	апартманско-угоститељски	апартманско-угоститељски
Укупно бруто површина објекта	/	6.129,76 м²	-
Површина приземља објекта (заузетост)	/	1.308,00 м²	-
Укупно нето површина објекта	/	5.893,55 м²	158,62 м²
Индекс изграђености	1.5	2.06	-
Спратност	П+2+3Пк	По+П+Г- По+3+3Пк	По+П+Г- По+3+3Пк
Паркирање	•1 ПМ/ 5 лекаја (туристички смештај) *за јединице мање од 70 м2 обезбедити 1ПМ	45 ПМ (45пм у гаражи)	17 ПМ (17пм у закупу у јавној гаражи)
Број јединица	/	72 апартмана 1 локал-скијашица 1 локал-ресторан 1 базен	16 апартмана 1 локал-кафе (укида се скијашица, ресторан, базен)
Висина објекта	/	висина венца предметног дела: +2.84m (1732.69) висина спљемена предметног дела: +7.85 m (1740.35)	висина венца предметног дела: +2.84 m (1732.69) висина спљемена предметног дела: +7.85 m (1740.35)
Зелене површине у директ контакту	/	311,60 м²	-

III PROSTORNA CELINA- III (SUVA RUDA)  
B31 BLOK - 531

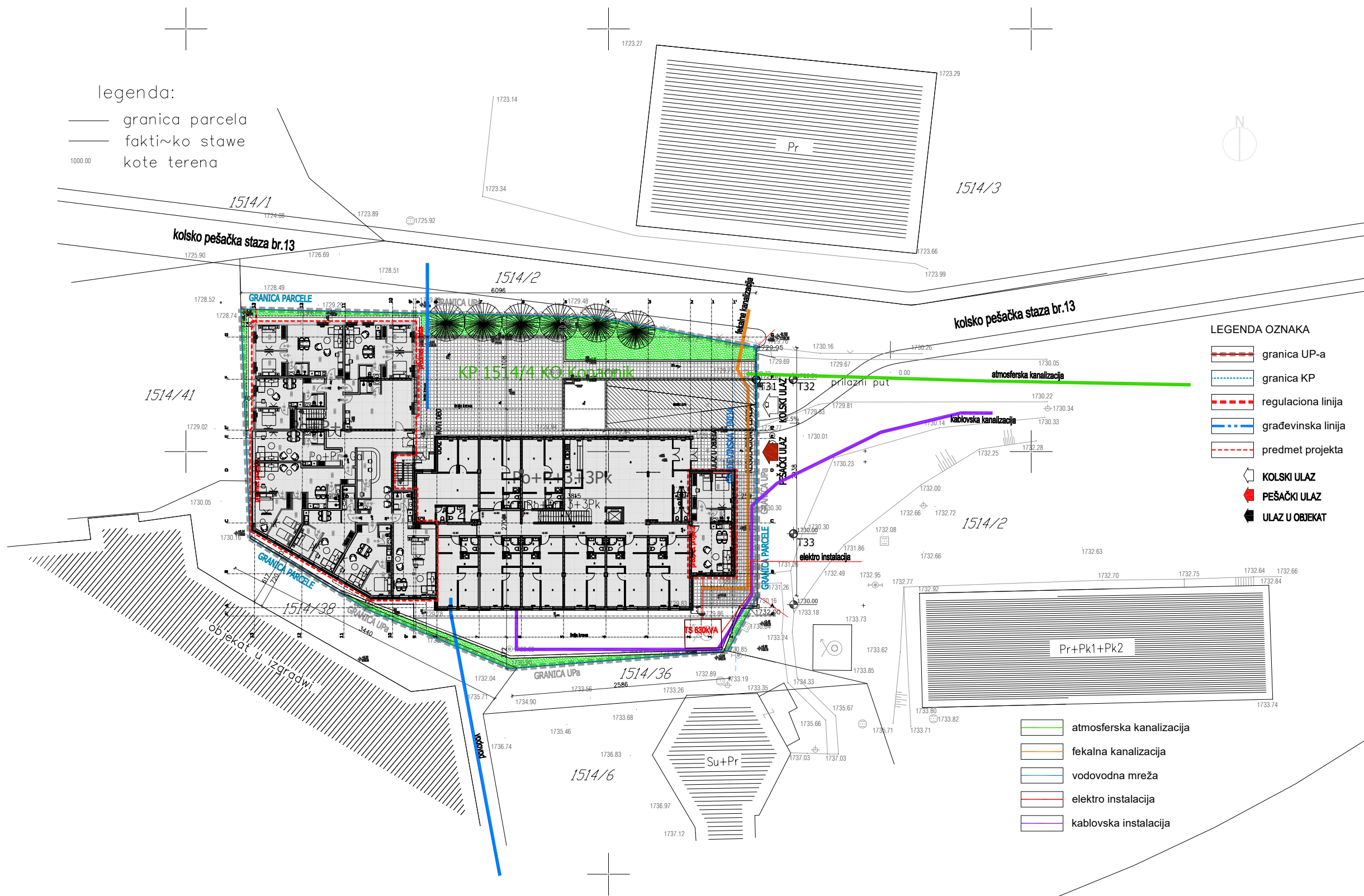


<div>ArhiM</div> <div>PROJEKTI BIR</div>		<div></div> <div>PROJEKTI BIR ARHIM doo BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070 tel: 063/258477    email: mladenovicarh@gmail.com    web: arhim.rs</div>
tehnička dokumentacija:	URBANISTIČKI PROJEKAT	
projekat:	-	
investitor:	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd	
objekat:	Apartmanski objekat ŽUPA	
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška	
odgovorni urbanista:	Veljko Mladenović d.i.a. 200 1230 10	

SITUACIONI PLAN		NOVO PROJEKTOVANO STANJE OSNOVA KROVA	
		datum septembar 2025	skala 1:500
		broj 211/2025	list 06

legenda:

- granica parcela  
— faktičko stave  
1000.00  
kote terena



LEGENDA OZNAKA

- granica UP-a  
— granica KP  
— regulaciona linija  
— građevinska linija  
— predmet projekta  
KOLSKI ULAZ  
PEŠAČKI ULAZ  
ULAZ U OBJEKT

- atmosferska kanalizacija  
fekalna kanalizacija  
vodovodna mreža  
elektro instalacija  
kablovska instalacija

III PROSTORNA CELINA- III (SUVA RUDA)

B31 BLOK - B31



**ArhiM**  
PROJEKTI BIR

PROJEKTI BIR ARHI d.o.o.  
BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070  
tel: 063/258477 email: mladenovicarh@gmail.com web: arhim.rs

tehnička dokumentacija:	URBANISTIČKI PROJEKAT
projekat:	-
investitor:	SAY GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd
objekat:	Apartmanski objekat ŽUPA
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška
odgovorni urbanista:	Veljko Mladenović d.i.a. 200 1230 10

SINHRON PLAN

datum	septembar 2025	skala	1:500
list	211/2025	str	07

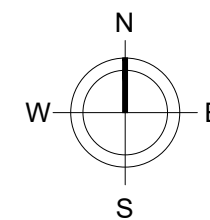


#### **4.0 ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА**

ARHI  
ONIK03

or: SAV gradwa, \duke Dini} 15, Beograd

KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN



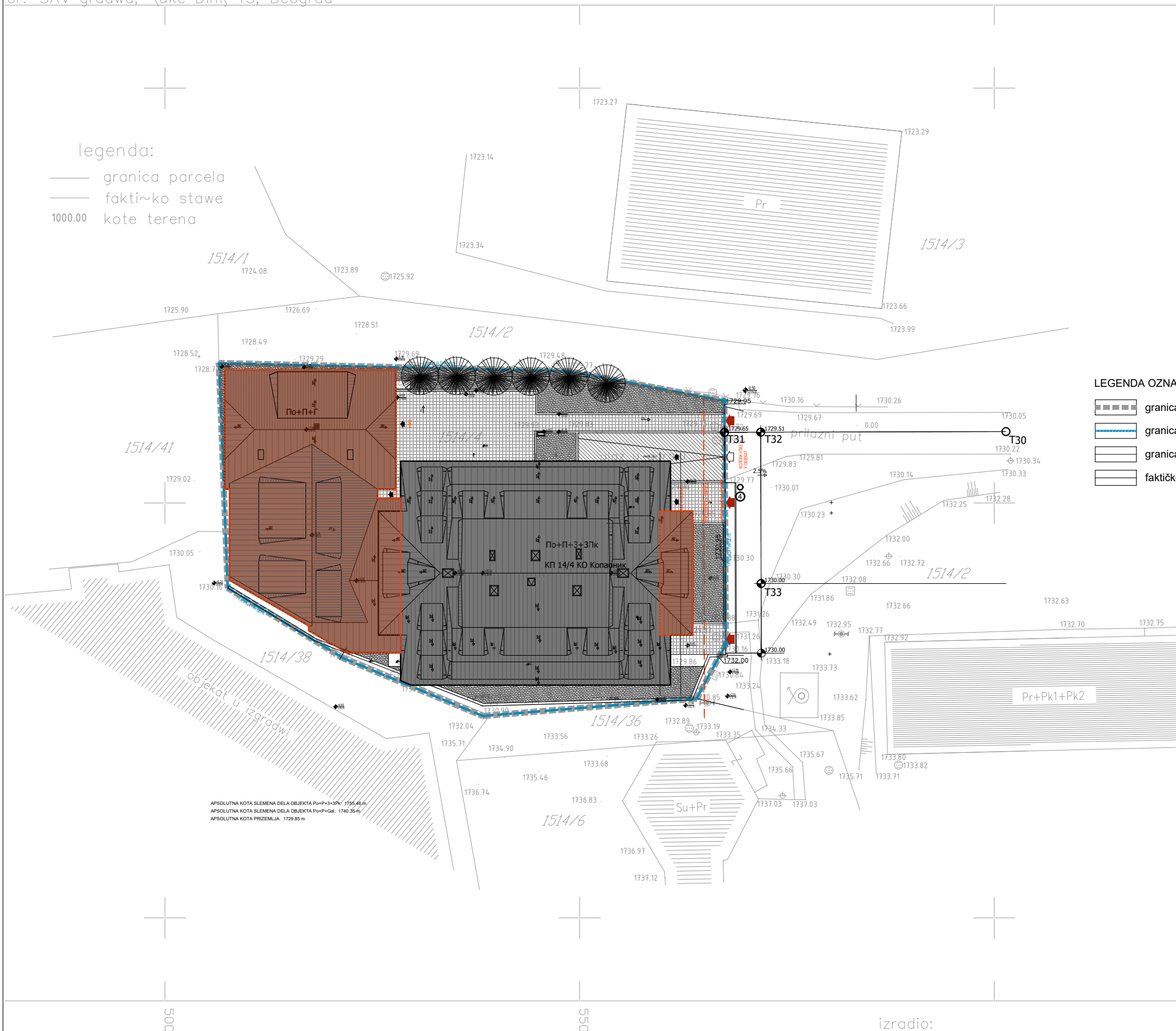
ЛЕГЕНДА:

- КОЛСКИ УЛАЗ
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

Локација интервенције

legenda:

- granica parcela
- fakti~ko stawe
- 1000.00 kote terena



LEGENDA OZNAK

- granica u
- granica k
- granica p
- fakti~ko s



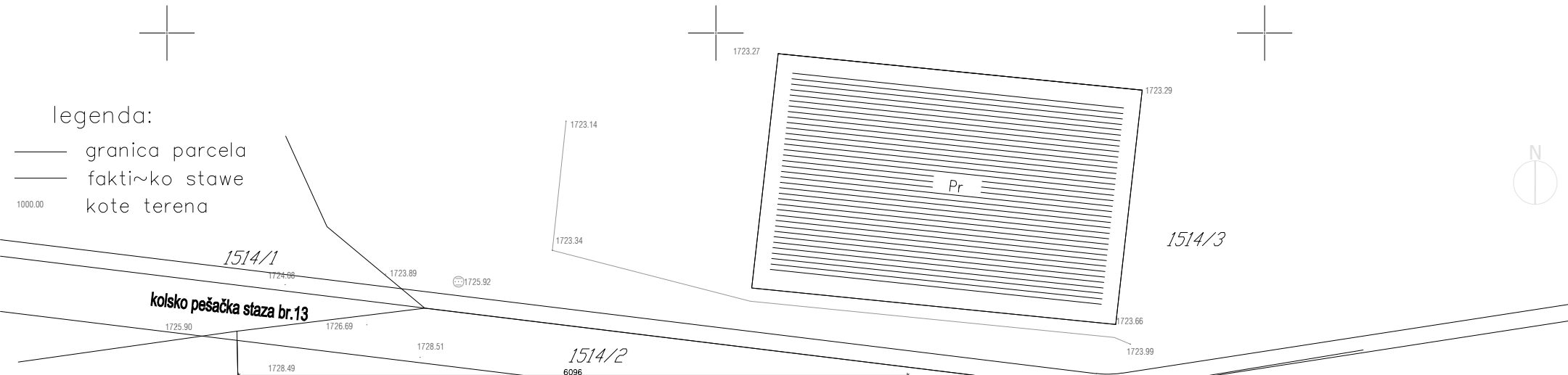
**ArhiM**  
PROJEKTI BIR

PROJEKTI BIR ARHI d.o.o.  
BULEVAR ARSENJA CARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070  
tel: 063/258477 email: mladenovicarh@gmail.com web: arhim.rs

tehnička dokumentacija:	IDEJNO REŠENJE - IDR
projekat:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
investitor:	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd
objekat:	Apartmanski objekat ŽUPA
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška
odgovorni projektant:	Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04

SITUACIJA

datum	21.09.2025	skala	1:500
str. broj	211/2025	list	01



- LEGENDA OZNAKA
- granica UP-a
  - granica KP
  - regulaciona linija
  - građevinska linija
  - predmet projekta
  - KOLSKI ULAZ
  - PEŠAČKI ULAZ
  - ULAZ U OBJEKAT

УПОРЕДНИ ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

	Задато ПДР-ом	Постојеће стање	Додато	Остварено УП-ом (постојеће+додато)
	КП 1514/4 КО Копаноник			
Површина парцеле	2 223 м²	2 223 м²	-	2 223 м²
Намена објекта	хотели и одмаралишта, смештај меш. типа	апартманско-гоститељски	апартманско-гоститељски	апартманско-гоститељски
Укупно бруто површина објекта	/	6.129,76 м²	-	6.129,76 м²
Површина приземља објекта (заузетост)	/	1.308,00 м²	-	1.308,00 м²
Укупно нето површина објекта	/	5.893,55 м²	158,62 м²	6.052,17 м²
Индекс изграђености	1.5	2.06	-	2.06
Спратност	П+2+3Пк	По+П+Г- По+3+3Пк	-	По+П+Г- По+3+3Пк
Паркирање	•1 ПМ/ 5 лежаја (туристички смештај) *за јединице мање од 70 м2 обезбедити 1ПМ	45 ПМ (45пм у гаражи)	17 ПМ (17пм у закупу у јавној гаражи)	62 ПМ (45пм у гаражи + 17пм у закупу у јавној гаражи)
Број јединица	/	72 апартмана 1 локал-скијашниц 1 локал-ресторан 1 базен	16 апартмана 1 локал-кафе (укида се скијашница, ресторан, базен)	88 апартмана 1 локал-кафе
Висина објекта	/	висина венца предметног дела: +2.84m (1732.69) висина спемена предметног дела: +7.85 m (1740.35)	-	висина венца предметног дела: +2.84 m (1732.69) висина спемена предметног дела: +7.85 m (1740.35)
Зелене површине у директ контакту	/	311,60 м²	-	311,60 м²

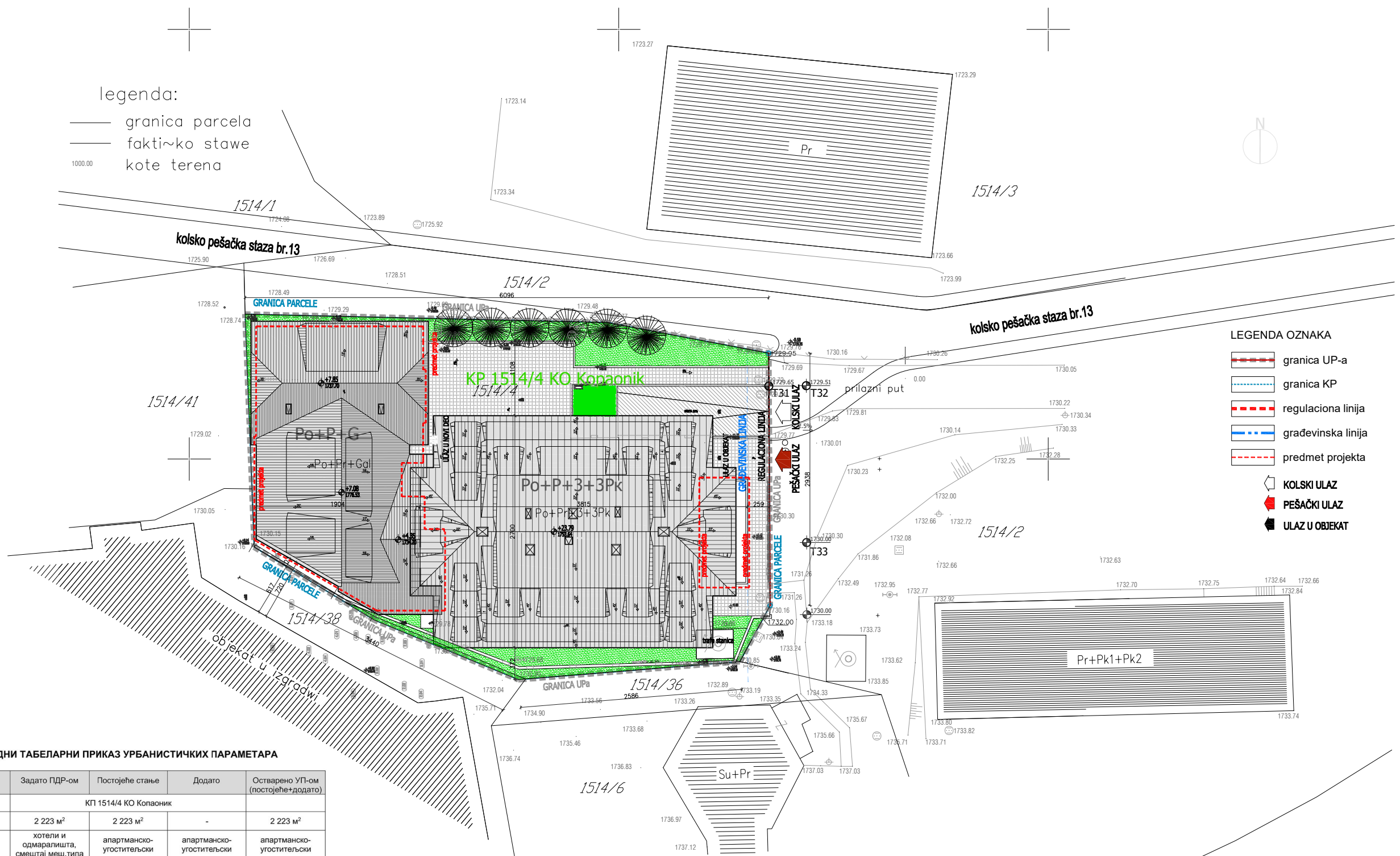
III PROSTORNA CELINA- III (SUVA RUDA)  
B31 BLOK - B31



<div>ArhiM</div> <div>PROJEKTI BIR</div>		<div>PROJEKTI BIR ARHI d.o.o.</div> <div>BULEVAR ARSENIJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070</div> <div>tel: 063/258477    email: mladenvicarh@gmail.com    web: arhim.rs</div>	
tehnička dokumentacija:	IDEJNO REŠENJE - IDR		
projekat:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
investitor:	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd		
objekat:	Apartmanski objekat ŽUPA		
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška		
odgovorni urbanista:	Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04		
SITUACIONI PLAN		NOVO PROJEKTOVANO STANJE OSNOVA PRIZEMLJA	
		datum septembar 2025	skala 1:500
		list 211/2025	list 02



legenda:  
— granica parcela  
— faktičko stave  
kote terena



- LEGENDA OZNAKA
- granica UP-a
  - granica KP
  - regulaciona linija
  - građevinska linija
  - predmet projekta
  - KOLSKI ULAZ
  - PEŠAČKI ULAZ
  - ULAZ U OBJEKAT

УПОРЕДНИ ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

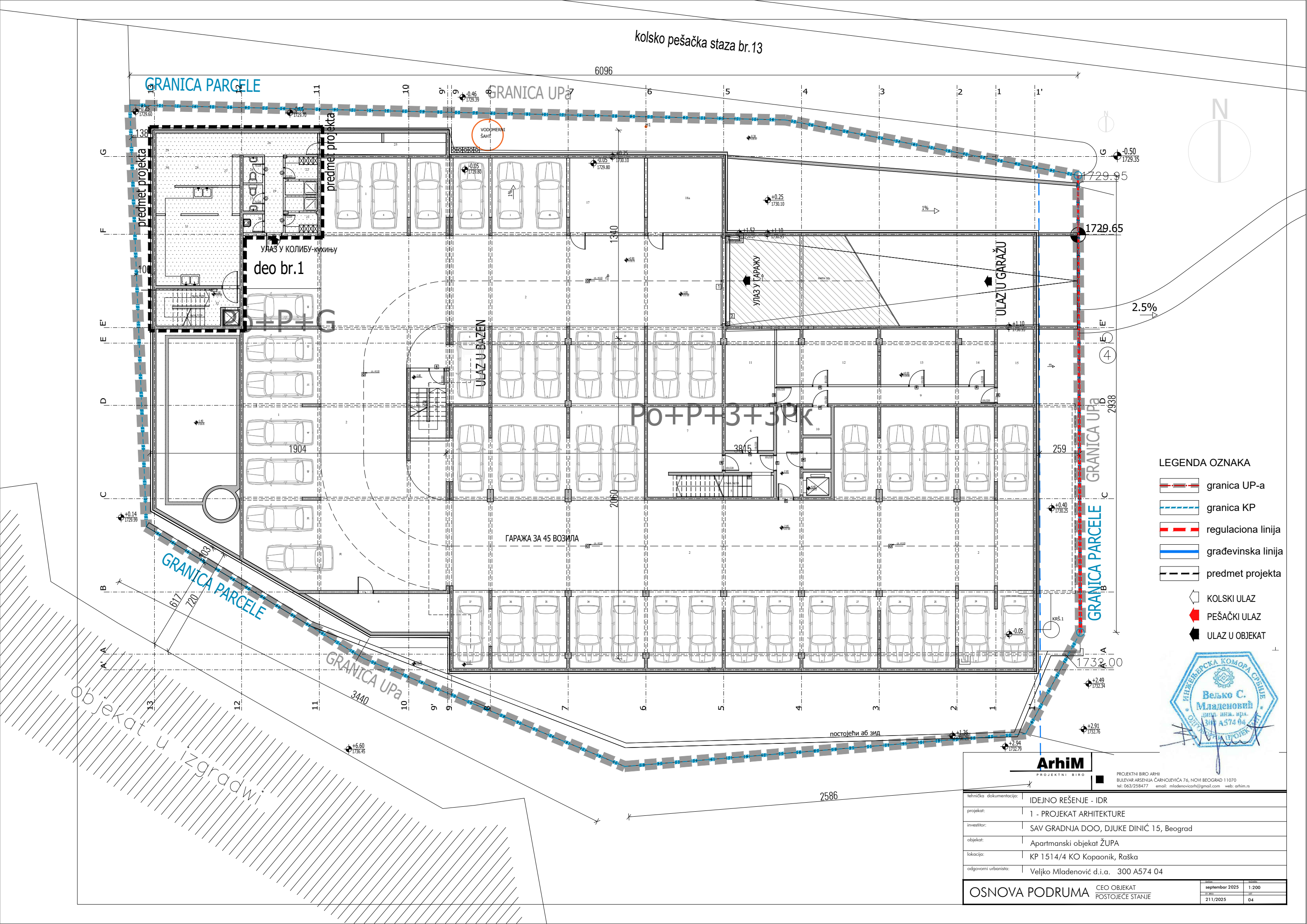
	Задато ПДР-ом	Постојеће стање	Додато	Остварено УП-ом (постојеће+додато)
	КП 1514/4 КО Копаноник			
Површина парцеле	2 223 м <sup>2</sup>	2 223 м <sup>2</sup>	-	2 223 м <sup>2</sup>
Намена објекта	хотели и одмаралишта, смештај меш. типа	апартманско-гоститељски	апартманско-гоститељски	апартманско-гоститељски
Укупно бруто површина објекта	/	6.129,76 м <sup>2</sup>	-	6.129,76 м <sup>2</sup>
Површина приземља објекта (заузетост)	/	1.308,00 м <sup>2</sup>	-	1.308,00 м <sup>2</sup>
Укупно нето површина објекта	/	5.893,55 м <sup>2</sup>	158,62 м <sup>2</sup>	6.052,17 м <sup>2</sup>
Индекс изграђености	1.5	2.06	-	2.06
Спратност	П+2+3Пк	По+П+Г- По+3+3Пк	-	По+П+Г- По+3+3Пк
Паркирање	+1 ПМ/ 5 лежаја (туристички смештај) *за јединице мање од 70 м2 обезбедити 1ПМ	45 ПМ (45пм у гаражи)	17 ПМ (17пм у закупу у јавној гаражи)	62 ПМ (45пм у гаражи + 17пм у закупу у јавној гаражи)
Број јединица	/	72 апартмана 1 локал-скијашица 1 локал-ресторан 1 базен	16 апартмана 1 локал-кафе (укида се скијашица, ресторан, базен)	88 апартмана 1 локал-кафе
Висина објекта	/	висина венца предметног дела: +2.84м (1732.69) висина сплевна предметног дела: +7.85 м (1740.35)	-	висина венца предметног дела: +2.84 м (1732.69) висина сплевна предметног дела: +7.85 м (1740.35)
Зелене површине у директ контакту	/	311,60 м <sup>2</sup>	-	311,60 м <sup>2</sup>

III PROSTORNA CELINA- III (SUVA RUDA)  
531 BLOK - 531



<div>ArhiM</div> <div>PROJEKTI BIR</div>		<div>PROJEKTI BIR ARHIM d.o.o.</div> <div>BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070</div> <div>tel: 063/258477    email: mladonovicarh@gmail.com    web: arhim.rs</div>	
tehnička dokumentacija:		IDEJNO REŠENJE - IDR	
projekat:		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
investitor:		SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd	
objekat:		Апартмански објекат ЖУПА	
lokacija:		KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška	
odgovorni urbanista:		Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04	
SITUACIONI PLAN		NOVO PROJEKTOVANO STANJE	
		OSNOVA KROVA	
		datum	datum
		septembar 2025	1.500
		211/2025	02

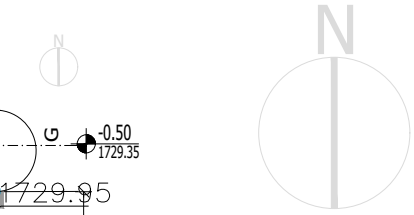




kolsko pešačka staza br.13

GRANICA PARCELE

GRANICA UP-a



predmet projekta

predmet projekta

ULAZ U KOLIBU-KUHINJU

deo br.1

0+P+G

ULAZ U BAZEN

ULAZ U GARAJU

ULAZ U GARAJU

0+P+3+3PK

GARAŽA ZA 45 VOZILA

GRANICA PARCELE

GRANICA UP-a

GRANICA PARCELE

LEGENDA OZNAKA

- granica UP-a
- granica KP
- regulaciona linija
- građevinska linija
- predmet projekta
- KOLSKI ULAZ
- PEŠAČKI ULAZ
- ULAZ U OBJEKT



ArhiM

PROJEKTI BIR

PROJEKTI BIR ARHI  
BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070  
tel: 063/258477 email: mladenovicarh@gmail.com web: arhim.rs

tehnička dokumentacija:	IDEJNO REŠENJE - IDR
projekat:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
investitor:	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd
objekat:	Apartmanski objekat ŽUPA
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška
odgovorni urbanista:	Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04

OSNOVA PODRUMA

CEO OBJEKT  
POSTOJEĆE STANJE

septembar 2025	1:200
211/2025	04



kolsko pešačka staza br.13

GRANICA PARCELE

GRANICA UP-a



LEGENDA OZNAKA

- granica UP-a
- granica KP
- regulaciona linija
- građevinska linija
- predmet projekta
- KOLSKI ULAZ
- PEŠAČKI ULAZ
- ULAZ U OBJEKT



ArhiM

PROJEKTI BIR

PROJEKTI BIR ARHIM doo  
BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070  
tel: 063/258477 email: mladenovicarh@gmail.com web: arhim.rs

tehnička dokumentacija:	IDEJNO REŠENJE - IDR
projekat:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
investitor:	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd
objekat:	Apartmanski objekat ŽUPA
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška
odgovorni urbanista:	Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04

OSNOVA PRIZEMLJA

CEO OBJEKT  
POSTOJEĆE STANJE

septembar 2025  
211/2025

1:200  
05



6096

GRANICA UPa

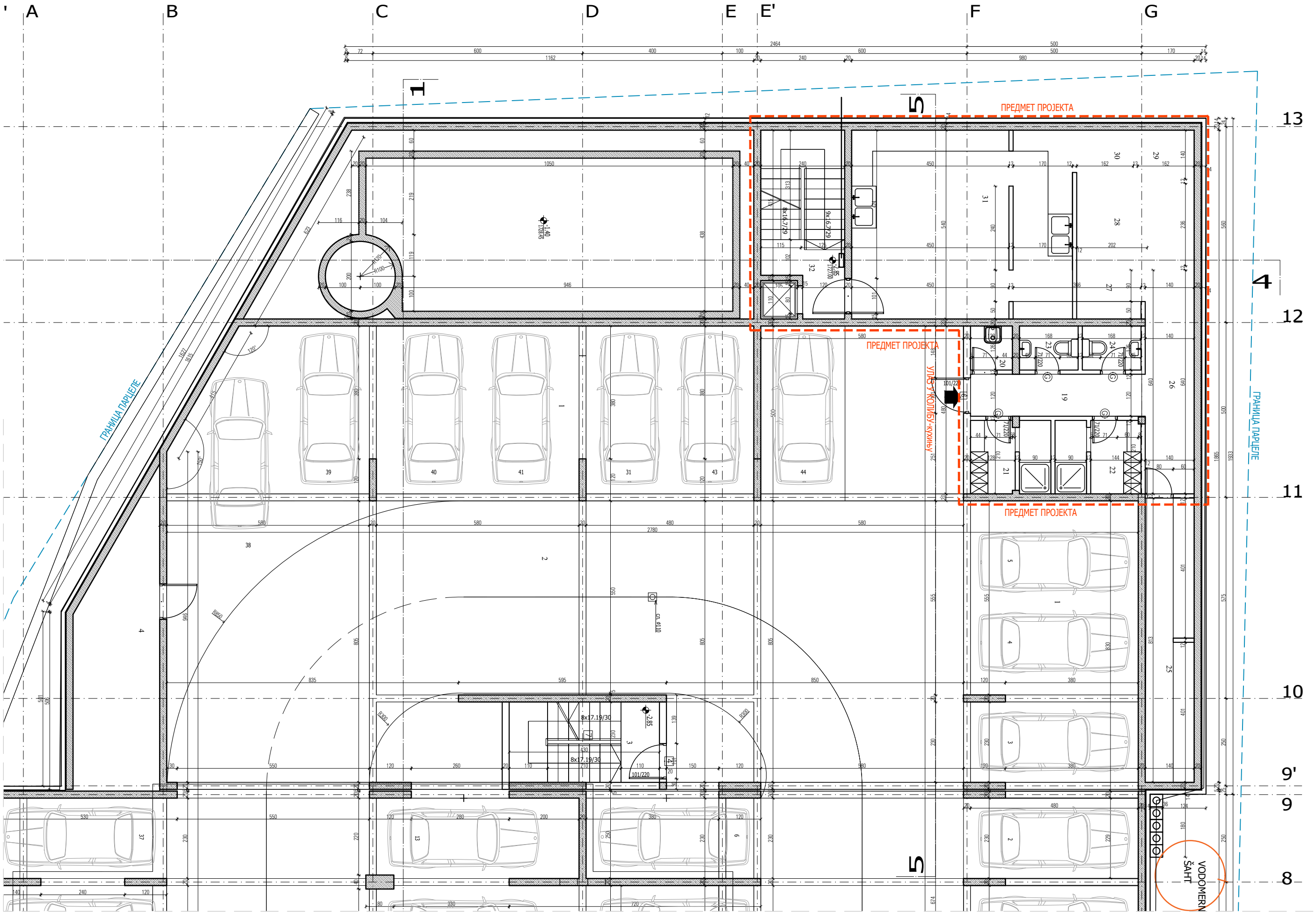
$$P_o + P + G$$
$$P_0 + P + 3 + 3P_K$$

# REGULACIONA LINIJA

GRANICA PARCELE GRANICA UPa

PESACKI ULAZ

Daftar	Asal-usul
september 2025	1:200
Dr. BQJ	LIST
01.1/2025	01



Пренамена простора кухиње ресторана  
и формирање магацина дневних потреба

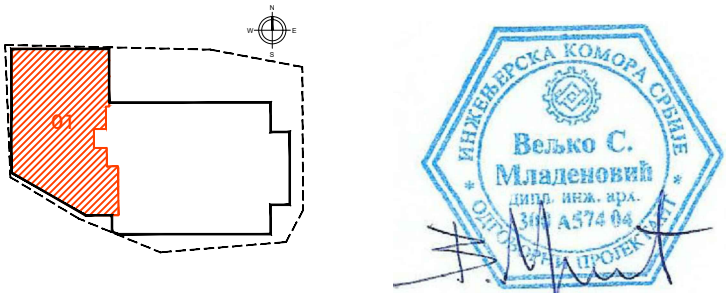


КОЛИБА - кухиња			
бр.	просторија	m2	под/зид
19	Комуникација	6.00	кер.плоч./кер.плоч.
20	Трокадеро	1.50	кер.плоч./кер.плоч.
21	Гардероба (мушка)	4.64	кер.плоч./кер.плоч.
22	Гардероба (женска)	5.00	кер.плоч./кер.плоч.
23	Тоалет (мушки)	2.12	кер.плоч./кер.плоч.
24	Тоалет (женски)	2.12	кер.плоч./кер.плоч.
25	Магацин	11.38	кер.плоч./кер.плоч.
26	Комуникација	8.96	кер.плоч./кер.плоч.
27	Магацин	5.23	кер.плоч./кер.плоч.
28	Магацин	7.93	кер.плоч./кер.плоч.
29	Раскладна комора	2.27	кер.плоч./кер.плоч.
30	Раскладна комора	2.27	кер.плоч./кер.плоч.
31	Кухиња	31.31	кер.плоч./кер.плоч.
32	Степениште	11.46	кер.плоч./дисп.боја

Нето предмета пројекта 102.19m<sup>2</sup>

Нето површина етаже 1417.24m<sup>2</sup>

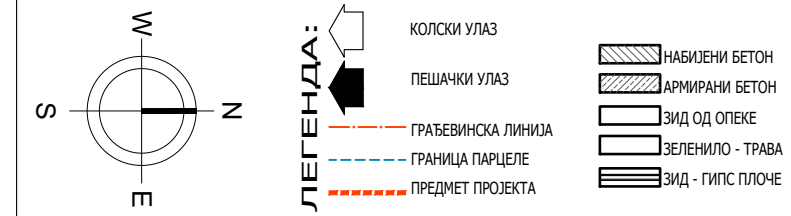
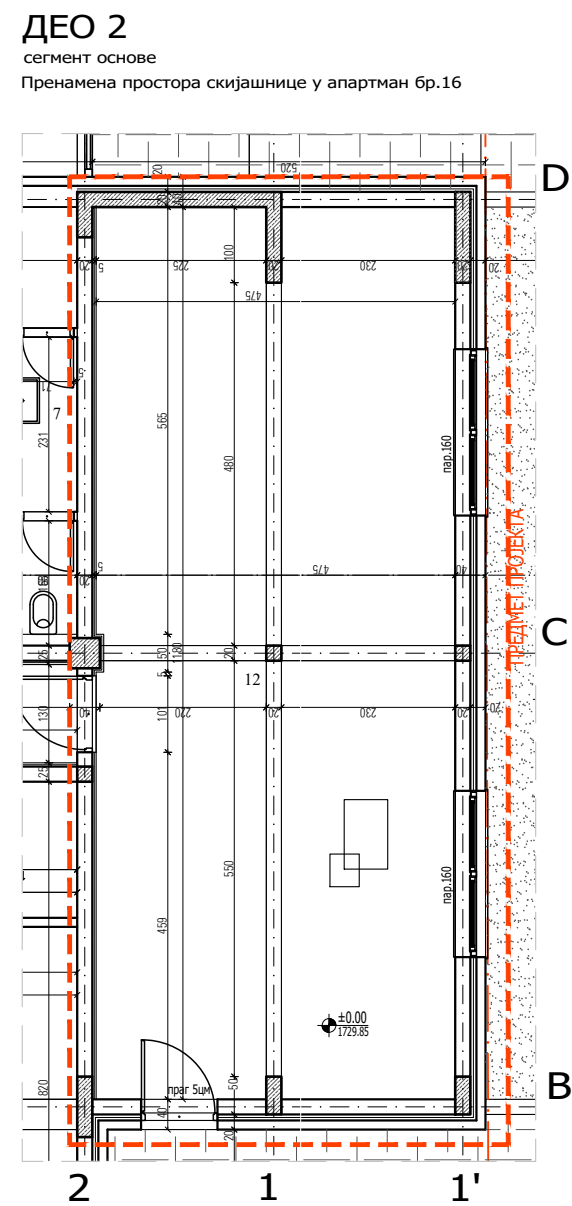
Бруто површина етаже 1541.15m<sup>2</sup>



Arhim		PROJEKTI BIRDO	
tehnička dokumentacija:		IDEJNO REŠENJE - IDR	
projekat:		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
investitor:		SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd	
objekat:		Apartmanski objekat ŽUPA	
lokacija:		KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška	
odgovorni projektant:		Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04	

OSNOVA PODRUMA - Postojeće stanje		211/2025	
		07	





ЛОКАЛ 1			
бр.	просторија	m2	под/зид
12	Скијашница	55.75	гран.керам./дисп.боја

Укупно	55.75m2
--------	---------

БАЗЕН			
бр.	просторија	m2	под/зид
15	Комуникација	18.15	кер.плоч./дисп.боја
16	Рецепција	6.19	кер.плоч./дисп.боја
17	Остава	2.57	кер.плоч./кер.плоч.
18	Сауна	6.35	дрво/дрво
19	Сауна	8.10	дрво/дрво
20	Турско купатило	6.32	кер.плоч./кер.плоч.
21	Хладни тушеви	10.71	кер.плоч./кер.плоч.
22	Fitness	31.82	кер.плоч./дисп.боја
23	Комуникација	8.34	кер.плоч./дисп.боја
24	Тоалет	2.57	кер.плоч./кер.плоч.
25	Туш	1.83	кер.плоч./кер.плоч.
26	Гардероба (мушка)	12.56	кер.плоч./дисп.боја
27	Гардероба (женска)	12.63	кер.плоч./дисп.боја
28	Тоалет	2.57	кер.плоч./кер.плоч.
29	Туш	1.83	кер.плоч./кер.плоч.
30	Тоалет (женски)	3.97	кер.плоч./кер.плоч.
31	Тоалет (мушки)	3.97	кер.плоч./кер.плоч.
32	Хол	13.87	кер.плоч./дисп.боја
33	Базен	131.20	кер.плоч./дисп.боја

Укупно	285.55m2
--------	----------

КОЛИБА
--------

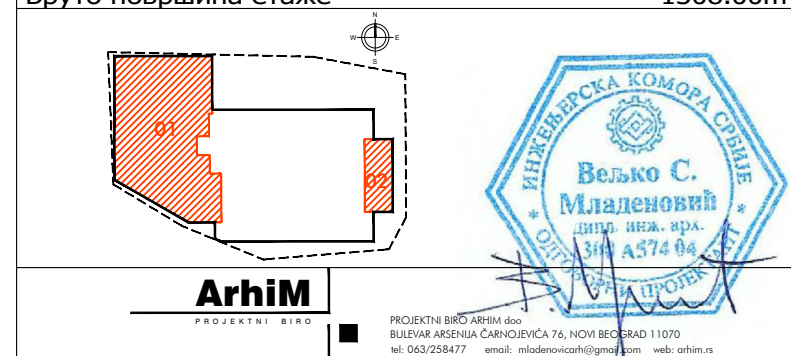
бр.	просторија	m2	под/зид
34	Ветробран	6.15	гран.керам./дрво
35	Сала	178.70	гран.керам./дрво
36	Шанк	11.37	кер.плоч./дисп.боја
37	Офис	5.40	кер.плоч./дисп.боја
38	Степениште	11.70	кер.плоч./дисп.боја

Укупно	213.32m2
--------	----------

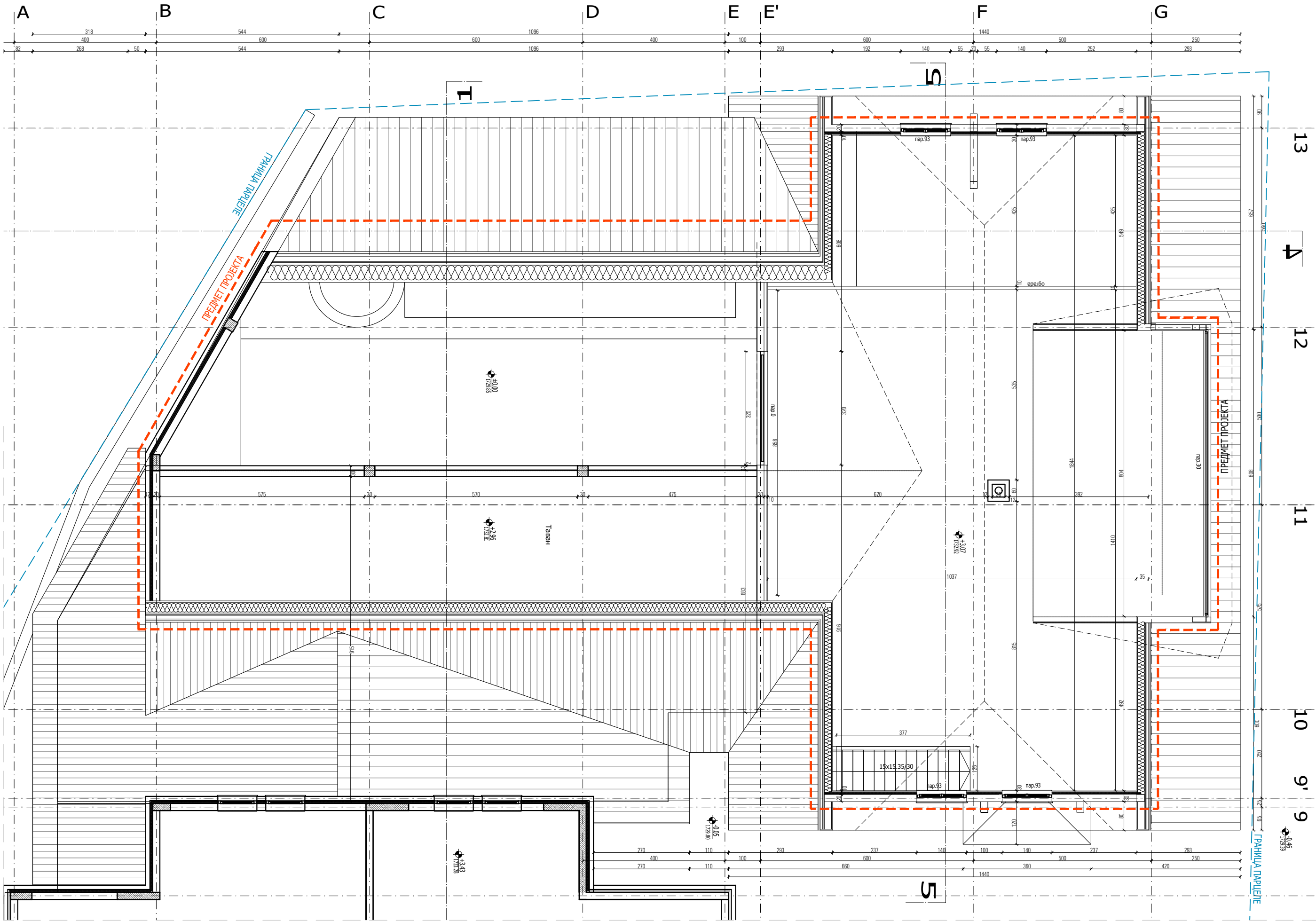

Нето предмета пројекта	554.62m2
------------------------	----------

Нето површина етаже	1195.25m
---------------------	----------

Бруто површина етажне	1308,00m <sup>2</sup>
-----------------------	-----------------------



tehnička dokumentacija:	IDEJNO REŠENJE - IDR
projekat:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
investitor:	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd
objekat:	Apartmanski objekat ŽUPA
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška
odgovorni projektant:	Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04



Пренамена простора галерије ресторана  
и формирање 7 апартмана бр.9-15

W

N

E

S

КОЛСКИ УЛАЗ

ПЕШАЧКИ УЛАЗ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА

НАБИЈЕНИ БЕТОН

АРМИРАНИ БЕТОН

ЗИД ОД ОПЕКЕ

ЗЕЛЕНИЛО - ТРАВА

ЗИД - ГИПС ПЛОЧЕ

КОЛИБА - галерија

бр.	просторија	m2	под/зид
1	Сала	143.67	brod.pod/drvo.
2	Степениште	4.70	brod.pod/drvo.

Нето предмета пројекта148,37m2

01

ИНЖЕНЕРСКА КОМПАНИЈА СРБИЈЕ

Вељко С. Младеновић

инж. извр.

300 A574 04

ArhiM

PROJEKTI BIR

PROJEKTI BIR ARHIM d.o.o.

BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070

tel: 063/258477 email: mladonovicarhi@gmail.com web: arhim.rs

tehnička dokumentacija: IDEJNO REŠENJE - IDR

projekat: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

investitor: SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd

objekat: Apartmanski objekat ŽUPA

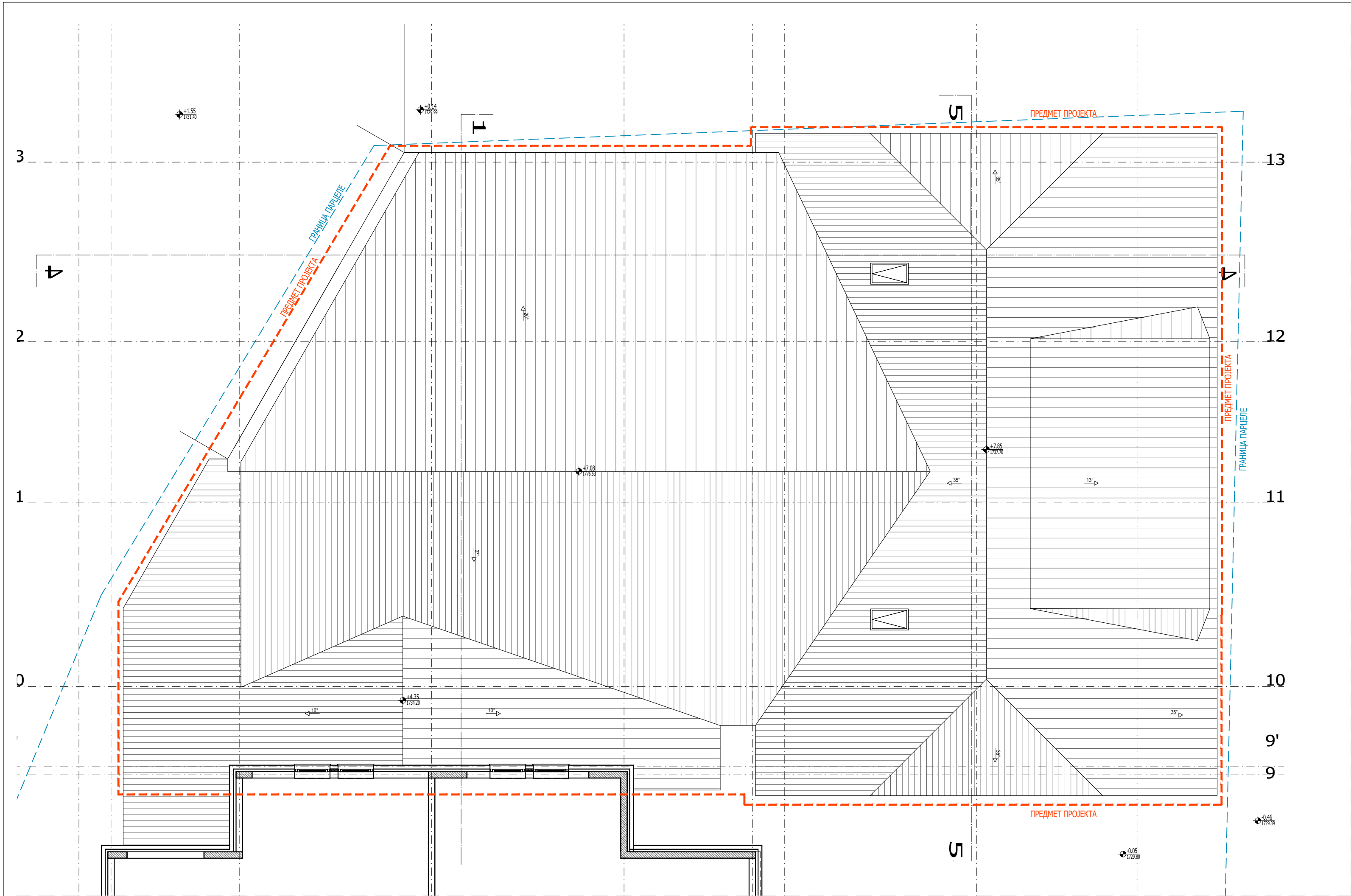
lokacija: KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška

odgovorni projektant: Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04

OSNOVA GALERIJE - Postojeće stanje

211/2025

09



КОПСКИ УЛАЗ

ПЕШАЧКИ УЛАЗ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА

НАБИЈЕНИ БЕТОН

АРМИРАНИ БЕТОН

ЗИД ОД ОПЕКЕ

ЗЕЛЕНИЛО - ТРАВА

ЗИД - ГИПС ПЛОЧЕ

W

N

E

S

ЛЕГЕНДА:

01

ИНЖЕНЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

Вељко С. Младеновић

ДИПЛОМ. ИНЖ. АРХ.

344 А574 04

ОПШТИНА РАШКА

Arhim

PROJEKTI BIRU

PROJEKTI BIRU ARHIM d.o.o.

BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070

tel: 063/258477 email: mladenovicarh@gmail.com web: arhim.rs

tehnička dokumentacija: IDEJNO REŠENJE - IDR

projekat: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

investitor: SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd

objekat: Apartmanski objekat ŽUPA

lokacija: KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška

odgovorni projektant: Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04

OSNOVA KROVA - postojeće stanje

datum: 21.09.2025

list: 10

211/2025

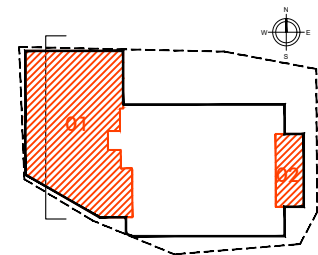
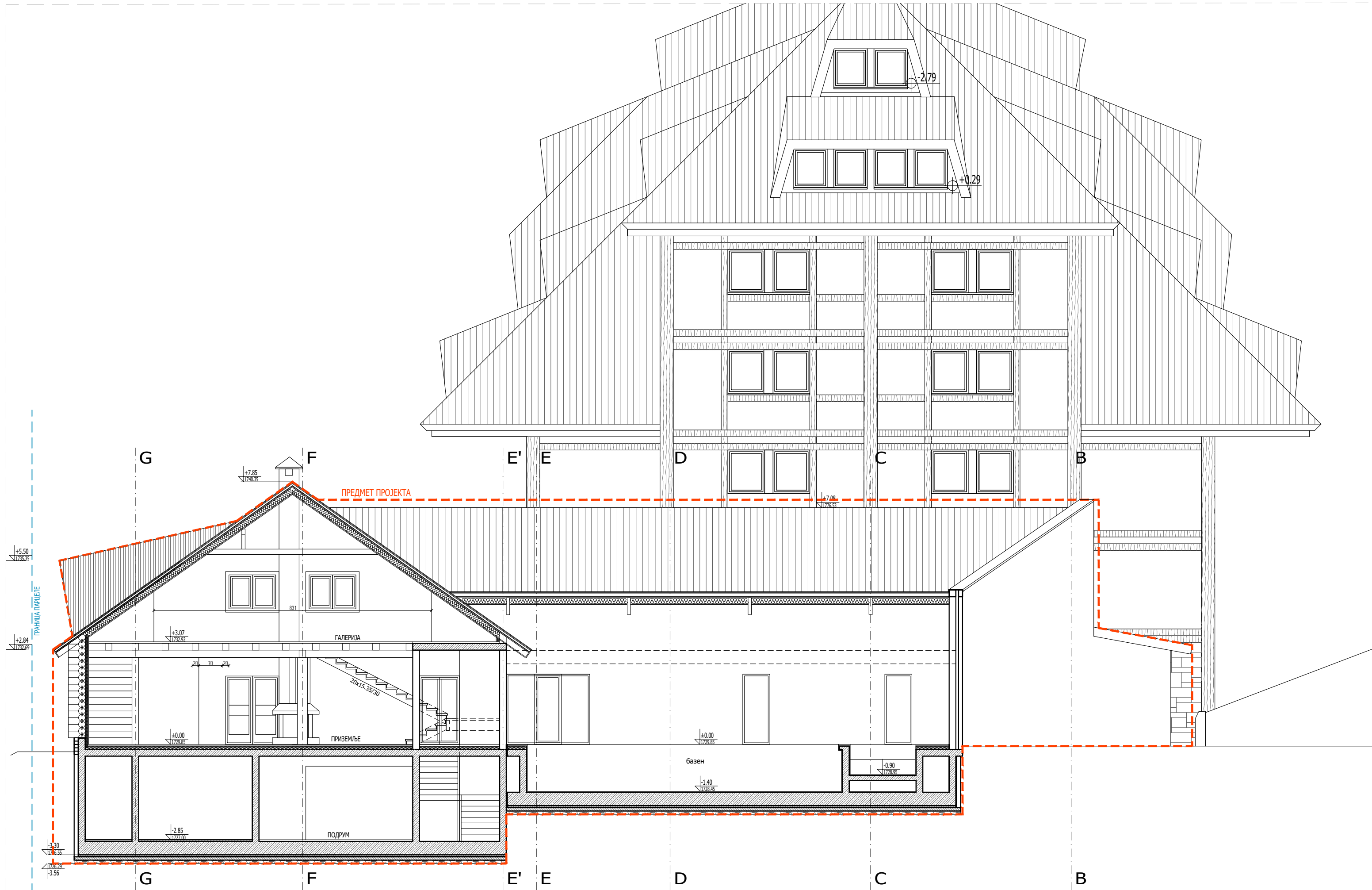
10







- ЛЕГЕНДА:
- КОПСКИ УЛАЗ
  - ПЕШАЧКИ УЛАЗ
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
  - ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА
  - НАБИЈЕНИ БЕТОН
  - АРМИРАНИ БЕТОН
  - ЗИД ОД ОПЕКЕ
  - ЗЕЛЕНИЛО - ТРАВА
  - ЗИД - ГИПС ПЛОЧЕ

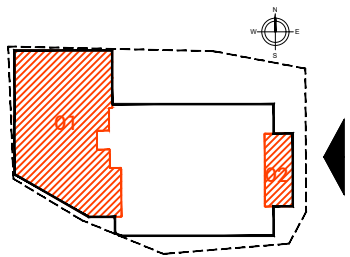


<div><div>ArhiM</div><div>PROJEKTI BIR</div></div>		<div>PROJEKTI BIR O ARHIM d.o.o.</div> <div>BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070</div> <div>tel: 063/258477 email: mladenovicarh@gmail.com web: arhim.rs</div>
tehnička dokumentacija:	IDEJNO REŠENJE - IDR	
projekat:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
investitor:	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd	
objekat:	Apartmanski objekat ŽUPA	
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška	
odgovorni projektant:	Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04	

PRESEK 4-4 - Postojeće stanje		211/2025	12
-------------------------------	--	----------	----



- ЛЕГЕНДА:
- КОПСКИ УЛАЗ
  - ПЕШАЧКИ УЛАЗ
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
  - ПРЕДМЕТ ПРОЕКТА
  - НАБИЈЕНИ БЕТОН
  - АРМИРАНИ БЕТОН
  - ЗИД ОД ОПЕКЕ
  - ЗЕЛЕНИЛО - ТРАВА
  - ЗИД - ГИПС ПЛОЧЕ



**Arhim**  
PROJEKTI BIRI

PROJEKTI BIRI ARHIM d.o.o.  
BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070  
tel: 063/258477 email: mladenovicarh@gmail.com web: arhim.rs

tehnička dokumentacija:	IDEJNO REŠENJE - IDR
projekat:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
investitor:	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd
objekat:	Apartmanski objekat ŽUPA
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška
odgovorni projektant:	Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04

ISTOČNI IZGLED - Postojeće stanje

datum	list
September 2025	1:100
211/2025	13

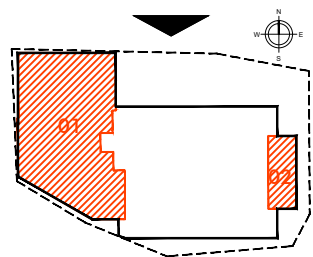
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

- ЛЕГЕНДА:
- КОЛСКИ УЛАЗ
  - ПЕШАЧКИ УЛАЗ
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
  - ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА

- НАБИЈЕНИ БЕТОН
- АРМИРАНИ БЕТОН
- ЗИД ОД ОПЕКЕ
- ЗЕЛЕНИЛО - ТРАВА
- ЗИД - ГИПС ПЛОЧЕ



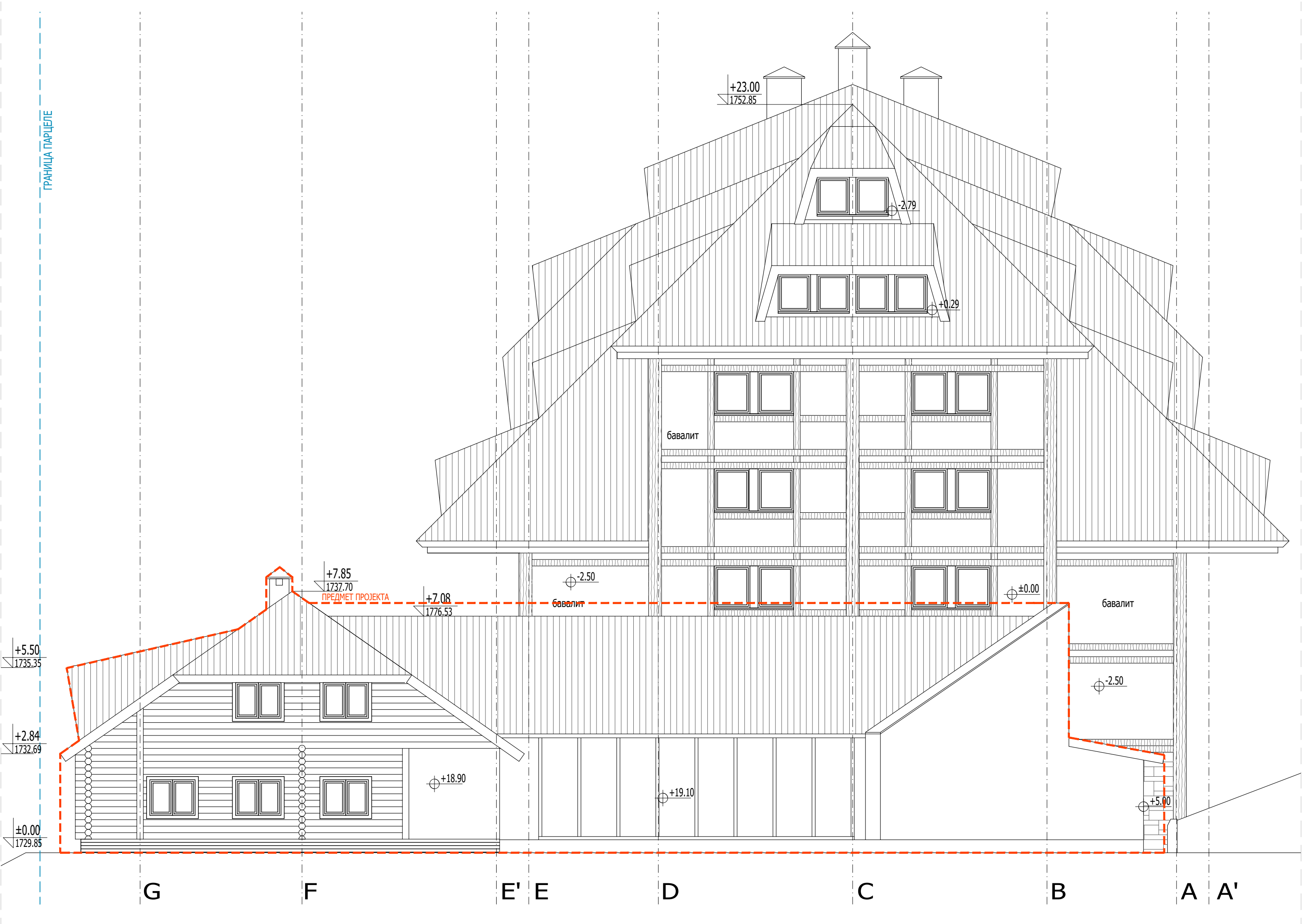
ArhiM

PROJEKTI BEOGRAD  
PROJEKTI BEOGRAD  
BULEVAR ARHIT. SARAJEVA 76, NOV. BEOGRAD 11070  
tel: 063/258477 email: mladenovicveljko@gmail.com web: arhim.rs

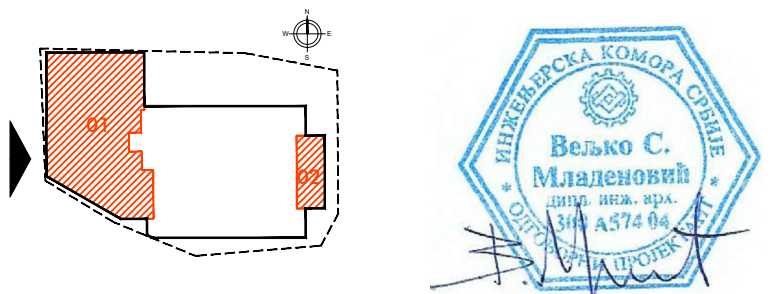
namena dokumentacije	IDEJNO REŠENJE - IDR
projekat	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
investitor	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd
objekat	Apartmanski objekat ŽUPA
lokacija	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška
odgovorni projektant	Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04

SEVERNI IZGLED - Postojeće stanje

September 2025 1:100  
21/2025 14



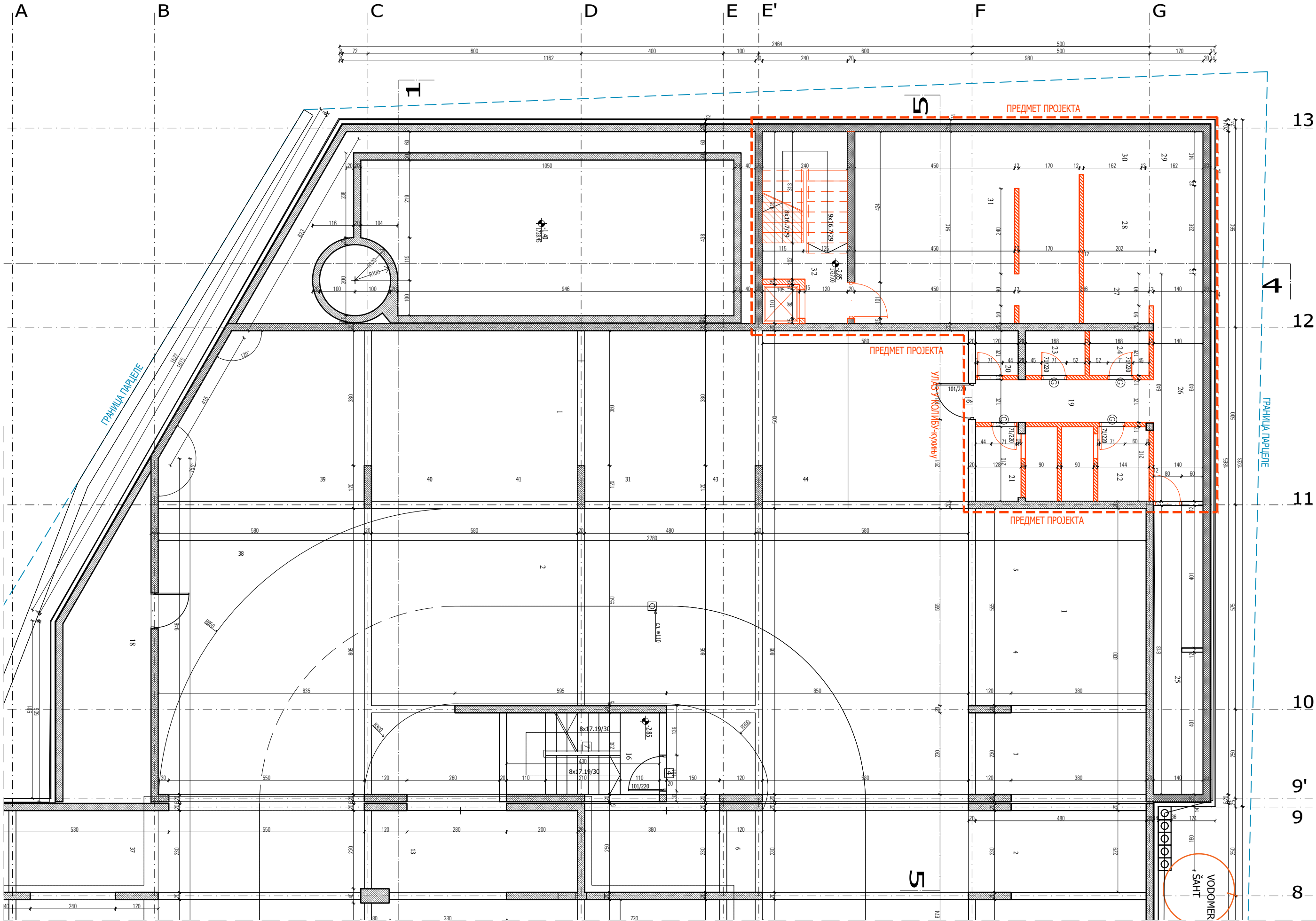
- ЛЕГЕНДА:
- КОПСКИ УЛАЗ
  - ПЕШАЧКИ УЛАЗ
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
  - ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА
  - НАБИЈЕНИ БЕТОН
  - АРМИРАНИ БЕТОН
  - ЗИД ОД ОПЕКЕ
  - ЗЕЛЕНИЛО - ТРАВА
  - ЗИД - ГИПС ПЛОЧЕ



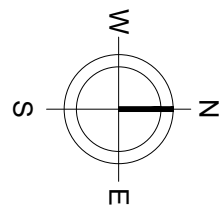
<div>Arhim</div> <div>PROJEKTI BIRI</div>		<div>PROJEKTI BIRI ARHIM d.o.o.</div> <div>BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070</div> <div>tel: 063/258477 email: mladenovicarh@gmail.com web: arhim.rs</div>			
tehnička dokumentacija:				IDEJNO REŠENJE - IDR	
projekat:				1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
investitor:		SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd			
objekat:		Apartmanski objekat ŽUPA			
lokacija:		KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška			
odgovorni projektant:		Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04			
ZAPADNI IZGLED - Postojeće stanje		datum:	datum:		
		September2025	1.100		
		list:	list:		
		211/2025	15		







Пренамена простора кухиње ресторана  
и формирање магацина дневних потреба



- ЛЕГЕНДА:**
- КОПСКИ УЛАЗ
  - ПЕШАЧКИ УЛАЗ
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
  - ПРЕДМЕТ ПРОЕКТА
  - РУШЕЊЕ
  - НАБИЈЕНИ БЕТОН
  - АРМИРАНИ БЕТОН
  - ЗИД ОД ОПЕКЕ
  - ЗЕЛЕНИЛО - ТРАВА
  - ЗИД - ГИПС ПЛОЧЕ

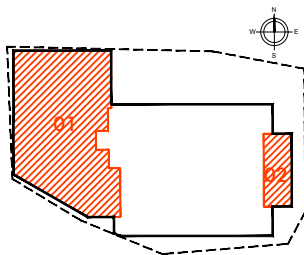
#### КОЛИБА - кухиња

бр.	просторија	m2	под/зид
19	Комуникација	6.00	кер.плоч./кер.плоч.
20	Трокадеро	1.50	кер.плоч./кер.плоч.
21	Гардероба (мушка)	4.64	кер.плоч./кер.плоч.
22	Гардероба (женска)	5.00	кер.плоч./кер.плоч.
23	Тоалет (мушки)	2.12	кер.плоч./кер.плоч.
24	Тоалет (женски)	2.12	кер.плоч./кер.плоч.
25	Магацин	11.38	кер.плоч./кер.плоч.
26	Комуникација	8.96	кер.плоч./кер.плоч.
27	Магацин	5.23	кер.плоч./кер.плоч.
28	Магацин	7.93	кер.плоч./кер.плоч.
29	Раскладна комора	2.27	кер.плоч./кер.плоч.
30	Раскладна комора	2.27	кер.плоч./кер.плоч.
31	Кухиња	31.31	кер.плоч./кер.плоч.
32	Степениште	11.46	кер.плоч./дисп.боја

Нето предмета пројекта 102.19m<sup>2</sup>

Нето површина етаже 1417.24m<sup>2</sup>

Бруто површина етаже 1541.15m<sup>2</sup>



**Arhim**

PROJEKTI BIR

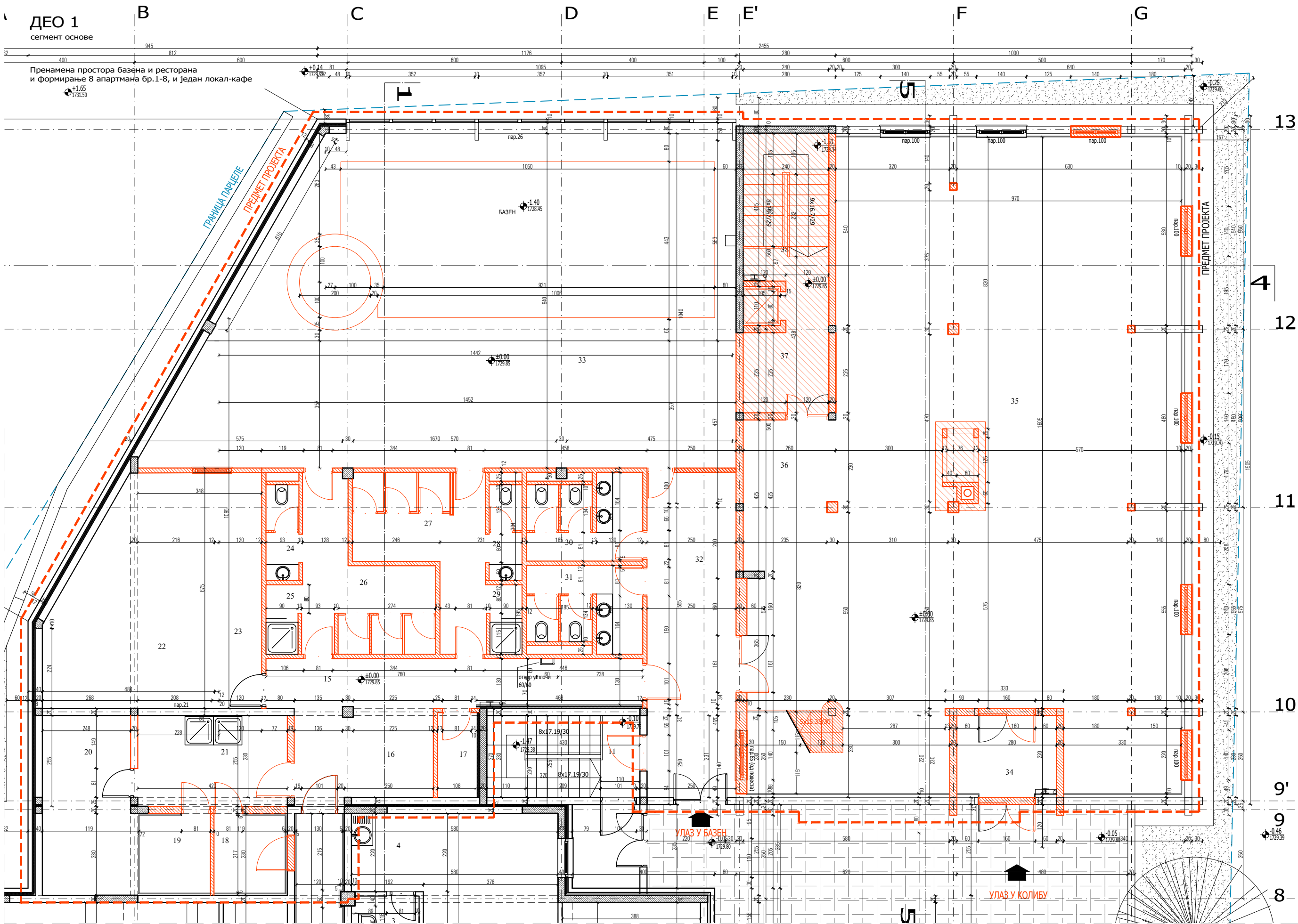
PROJEKTI BIR ARHIM d.o.o.  
BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070  
tel: 063/258477 email: mladenovicarh@gmail.com web: arhim.rs

tehnička dokumentacija:	IDEJNO REŠENJE - IDR
projekat:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
investitor:	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd
objekat:	Apartmanski objekat ŽUPA
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška
odgovorni projektant:	Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04

OSNOVA PODRUMA - RUŠI SE

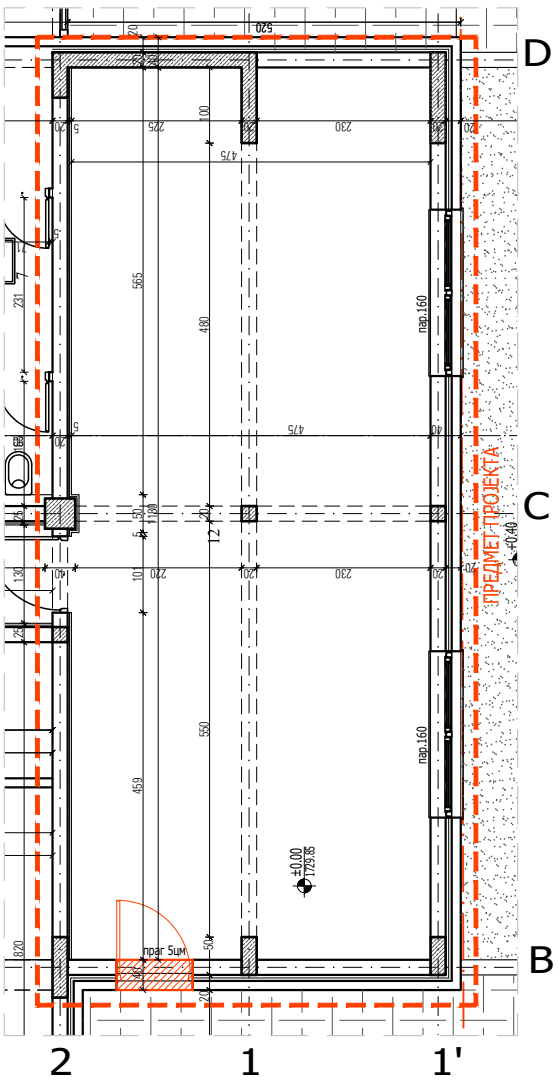
datum	revizija
Septembar 2025	1:100
21/2025	17





ДЕО 2  
сегмент основе

Пренамена простора скијашице у апатман бр.16



КОПСКИ УЛАЗ  
ПЕШАЧКИ УЛАЗ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА  
ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ  
ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА

НАБИЈЕНИ БЕТОН  
АРМИРАНИ БЕТОН  
ЗИД ОД ОПЕКЕ  
ЗЕЛЕНИЛО - ТРАВА  
ЗИД - ГИПС ПЛОЧЕ

РУШЕЊЕ

ЛОКАЛ 1

бр.	просторија	m2	под/зид
12	Скијашица	55.75	гран.керам./дисп.боја
Укупно		55.75m2	

БАЗЕН

бр.	просторија	m2	под/зид
15	Комуникација	18.15	кер.плоч./дисп.боја
16	Рецепција	6.19	кер.плоч./дисп.боја
17	Остава	2.57	кер.плоч./кер.плоч.
18	Сауна	6.35	дрво/дрво
19	Сауна	8.10	дрво/дрво
20	Турско купатило	6.32	кер.плоч./кер.плоч.
21	Хладни тушеви	10.71	кер.плоч./кер.плоч.
22	Fitness	31.82	кер.плоч./дисп.боја
23	Комуникација	8.34	кер.плоч./дисп.боја
24	Тоалет	2.57	кер.плоч./кер.плоч.
25	Туш	1.83	кер.плоч./кер.плоч.
26	Гардероба (мушка)	12.56	кер.плоч./дисп.боја
27	Гардероба (женска)	12.63	кер.плоч./дисп.боја
28	Тоалет	2.57	кер.плоч./кер.плоч.
29	Туш	1.83	кер.плоч./кер.плоч.
30	Тоалет (женски)	3.97	кер.плоч./кер.плоч.
31	Тоалет (мушки)	3.97	кер.плоч./кер.плоч.
32	Хол	13.87	кер.плоч./дисп.боја
33	Базен	131.20	кер.плоч./дисп.боја
Укупно		285.55m2	

КОЛИБА

бр.	просторија	m2	под/зид
34	Ветробран	6.15	гран.керам./дрво
35	Сала	178.70	гран.керам./дрво
36	Шанк	11.37	кер.плоч./дисп.боја
37	Офис	5.40	кер.плоч./дисп.боја
38	Степениште	11.70	кер.плоч./дисп.боја
Укупно		213.32m2	

Нето предмета пројекта

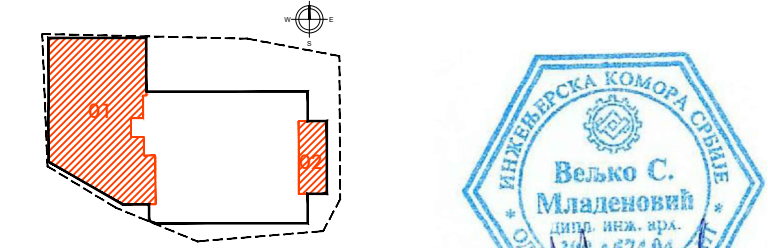
554.62m2

Нето површина етаже

1195.25m<sup>2</sup>

Бруто површина етаже

1308.00m<sup>2</sup>



ArhiM

PROJEKTI BEOGRAD

PROJEKTI BEOGRAD  
BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070  
tel: 063/258477 email: mladenovic@arhim.com web: arhim.rs

tehnička dokumentacija: IDEJNO REŠENJE - IDR

projekat: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

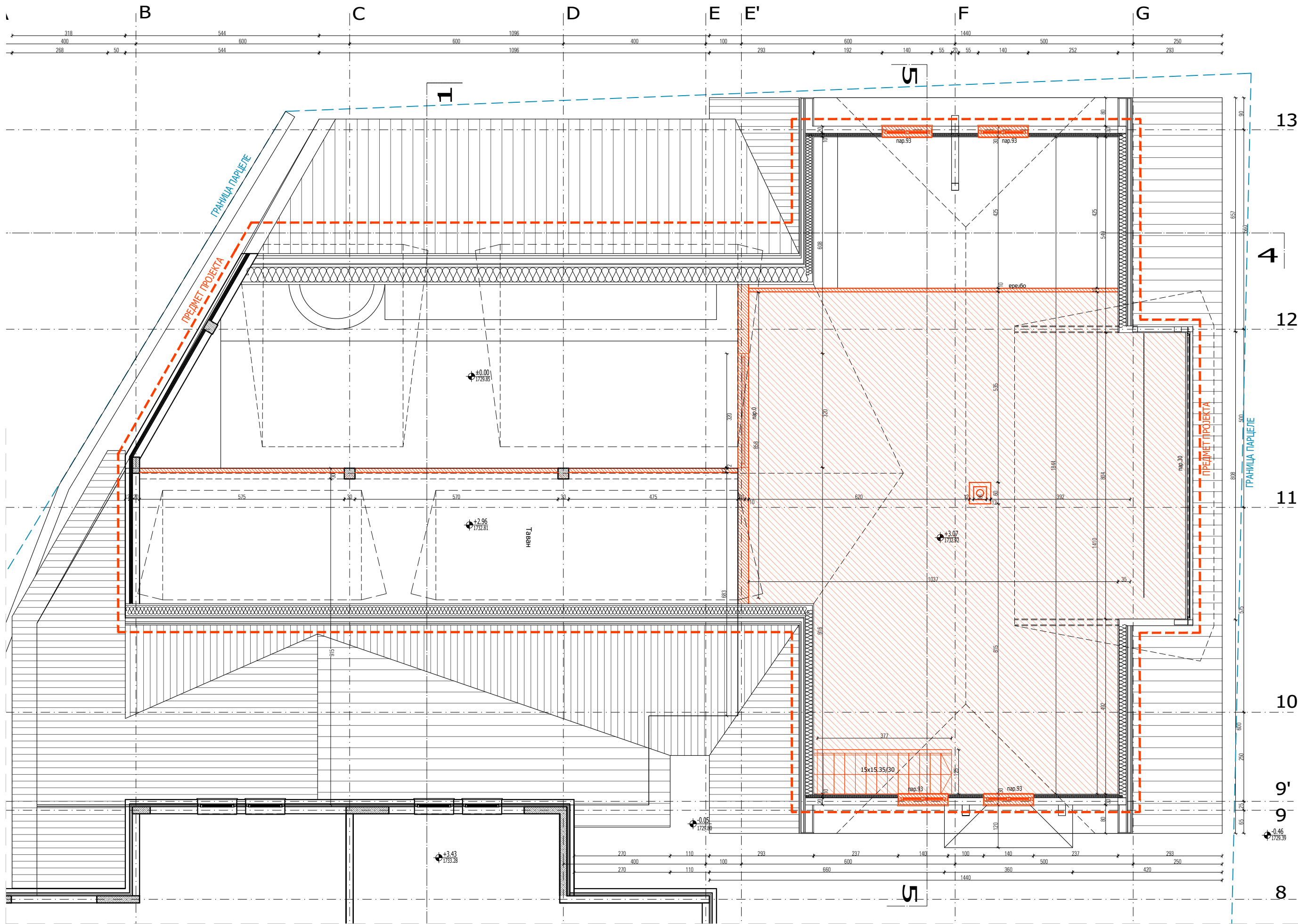
investitor: SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd

objekat: Apartmanski objekat ŽUPA

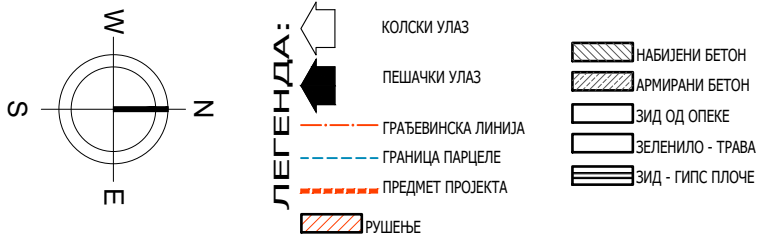
lokacija: KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška

odgovorni projektant: Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04

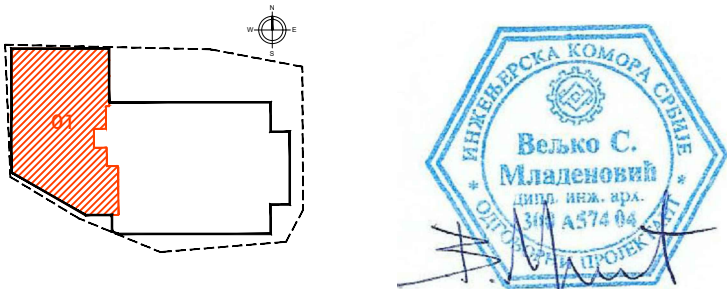




Пренамена простора галерије ресторана  
и формирање 7 апартмана бр.9-15



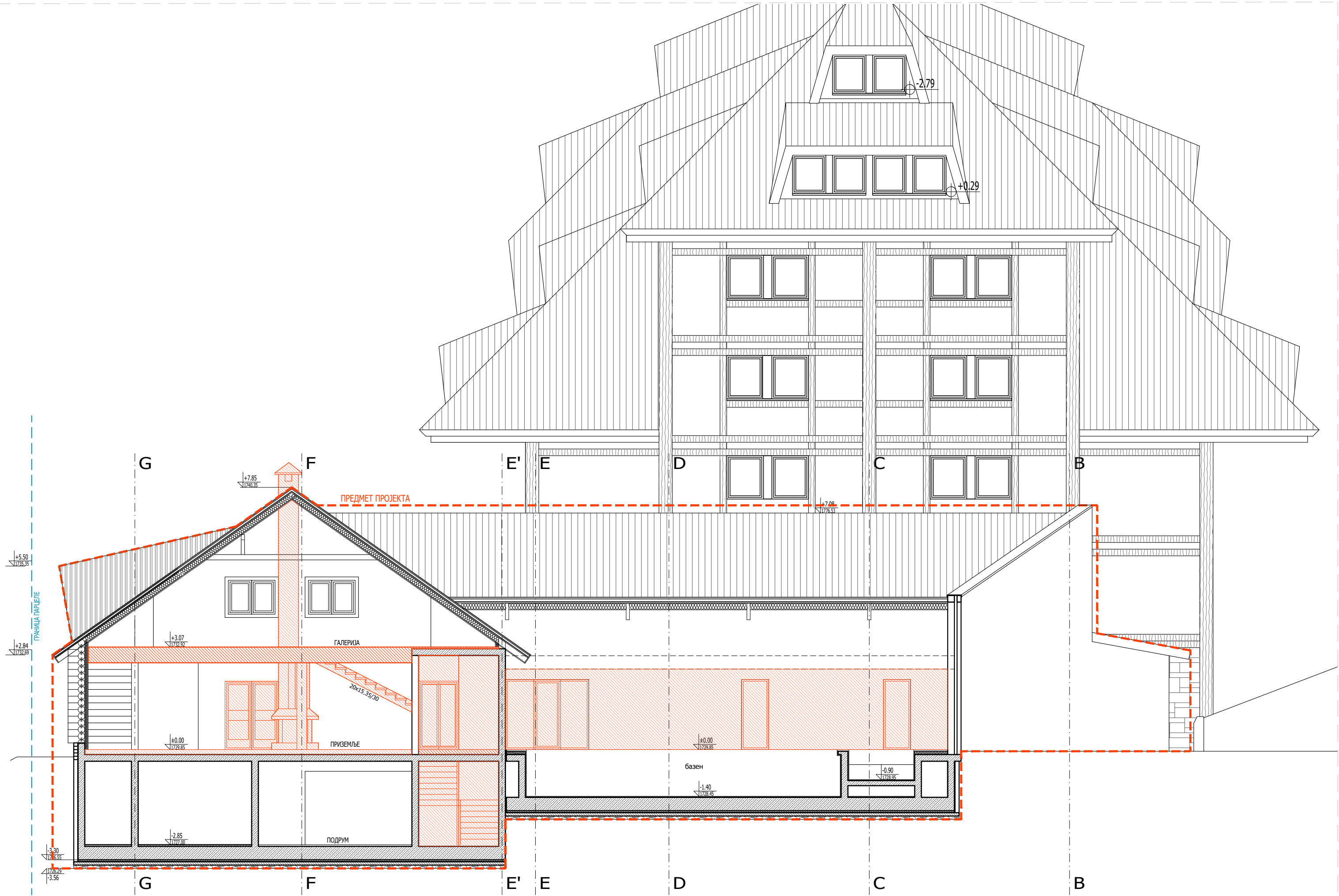
КОЛИБА -galerija		
бр.	просторија	м2
1	Сала	143.67
2	Степениште	4.70
Нето предмета пројекта		148,37m2



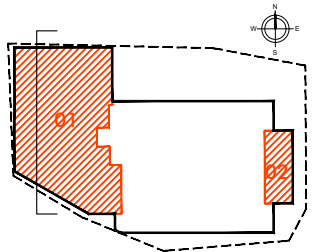
ArhiM	
PROJEKTI BIRI	
PROJEKTI BIRI d.o.o.	
BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070	
tel: 063/238477 email: mladenovicarhi@gmail.com web: arhi.rs	
tehnička dokumentacija:	IDEJNO REŠENJE - IDR
projekat:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
investitor:	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd
objekat:	Apartmanski objekat ŽUPA
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška
odgovorni projektant:	Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04







- ЛЕГЕНДА:
- КОПСКИ УЛАЗ
  - ПЕШАЧКИ УЛАЗ
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
  - ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА
  - РУШЕЊЕ
  - НАБИЈЕНИ БЕТОН
  - АРМИРАНИ БЕТОН
  - ЗИД ОД ОПЕКЕ
  - ЗЕЛЕНИЛО - ТРАВА
  - ЗИД - ГИПС ПЛОЧЕ



**Arhim**  
PROJEKTI BIR

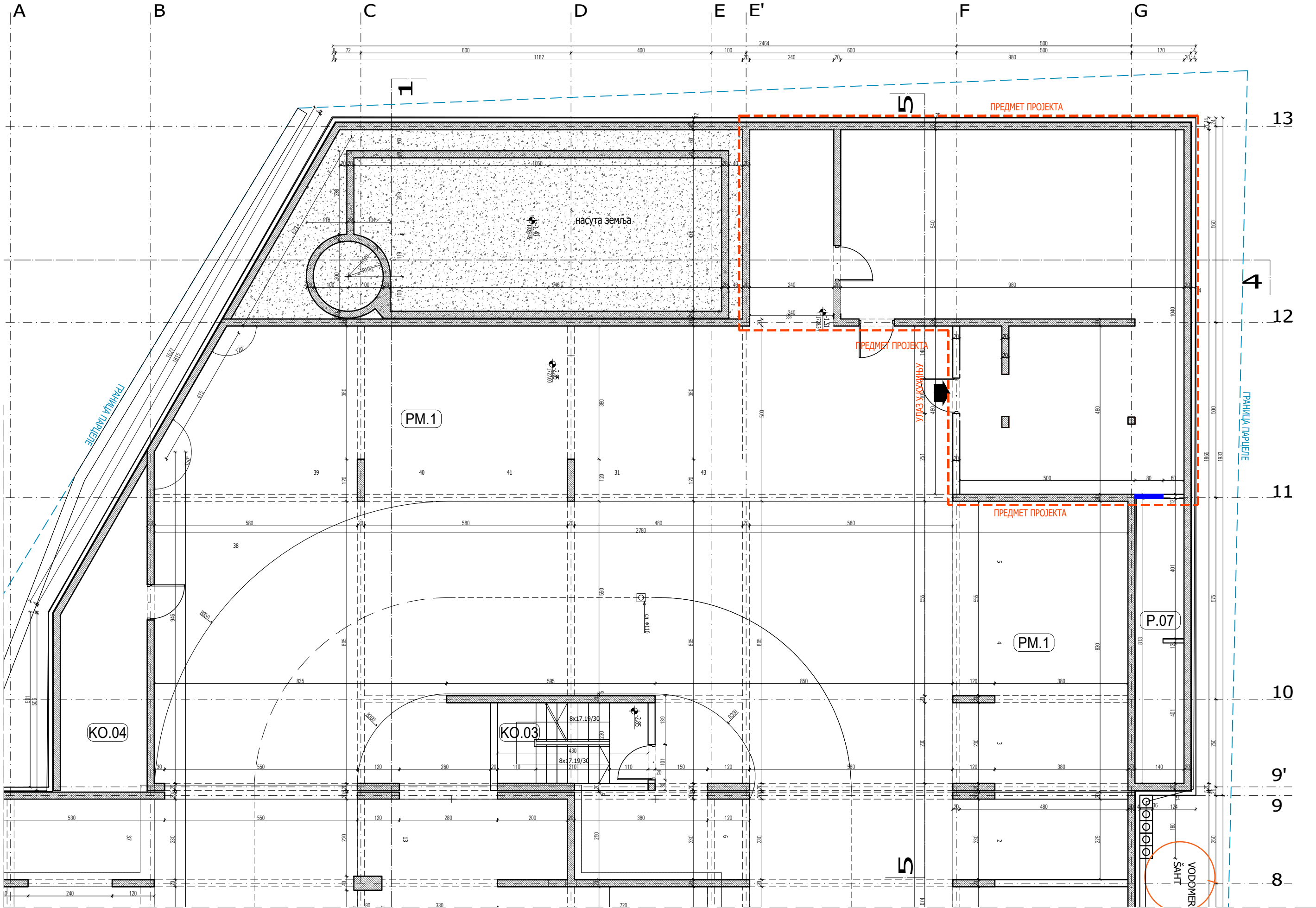
PROJEKTI BIR ARHIM d.o.o.  
BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070  
tel: 063/258477 email: mladenovicarh@gmail.com web: arhim.rs

tehnička dokumentacija:	IDEJNO REŠENJE - IDR
projekat:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
investitor:	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd
objekat:	Apartmanski objekat ŽUPA
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška
odgovorni projektant:	Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04

PRESEK 4-4 - RUŠI SE

datum	list
Septembar 2025	1:100
21/2025	21





Пренамена простора кухиње ресторана  
и формирање магацина дневних потреба

W

N

E

S

LEGENDA:

КОПСКИ УЛАЗ

ПЕШАЧКИ УЛАЗ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

ПРЕДМЕТ ПРОЕКТА

ЗИДАЊЕ

НАБИЈЕНИ БЕТОН

АРМИРАНИ БЕТОН

ЗИД ОД ОПЕКЕ

ЗЕЛЕНИЛО - ТРАВА

ЗИД - ГИПС ПЛОЧЕ

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

ИНЖИЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

Велько С. Младеновић

ДИП. ИНЖ. АРХ.

300 А574 04

tehnička dokumentacija:	IDEJNO REŠENJE - IDR
projekat:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
investitor:	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd
objekat:	Apartmanski objekat ŽUPA
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška
odgovorni projektant:	Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04

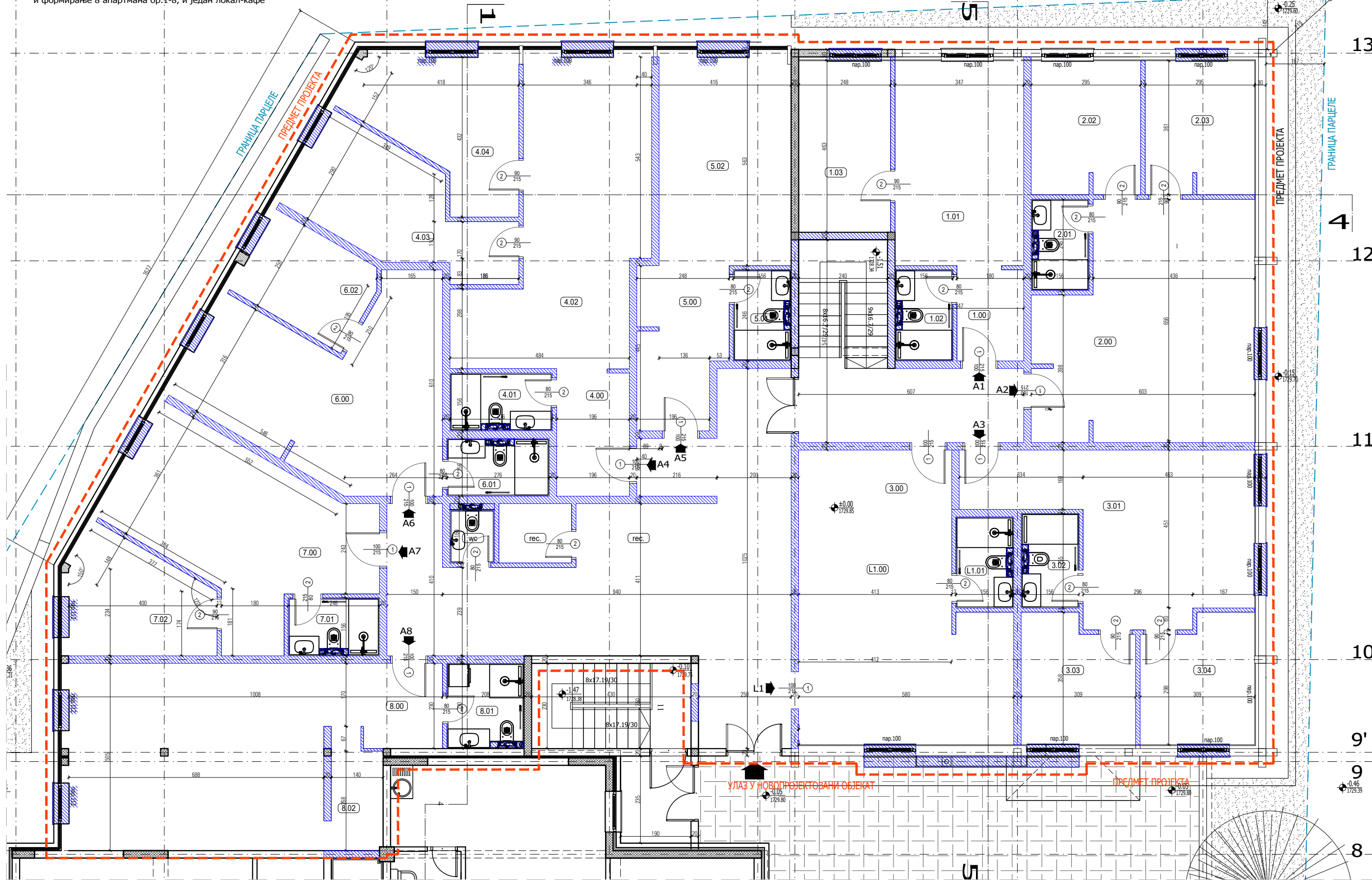
OSNOVA PODRUMA - ZIDA SE

211/2025

22

## A ДЕО 1

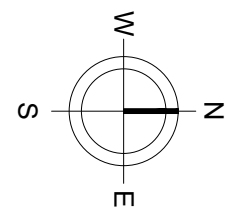
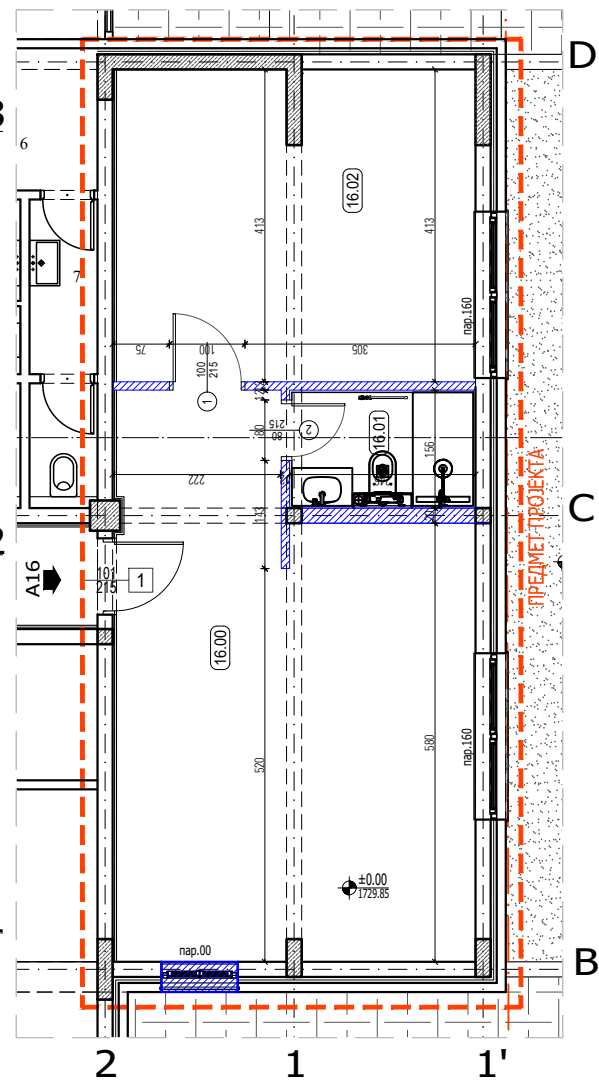
сегмент основе

Пренамена простора базена и ресторана  
и формирање 8 апартмана бр.1-8, и један локал-кафе

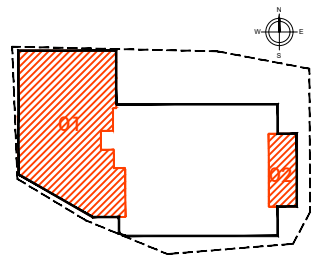
## ДЕО 2

сегмент основе

Пренамена простора скијашнице у апатман бр.16



- ЛЕГЕНДА:
- КОПСКИ УЛАЗ
  - ПЕШАЧКИ УЛАЗ
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
  - ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА
  - ЗИДАЊЕ
  - НАБИЈЕНИ БЕТОН
  - АРМИРАНИ БЕТОН
  - ЗИД ОД ОПЕКЕ
  - ЗЕЛЕНИЛО - ТРАВА
  - ЗИД - ГИПС ПЛОЧЕ



ArhiM

PROJEKTI BIRU

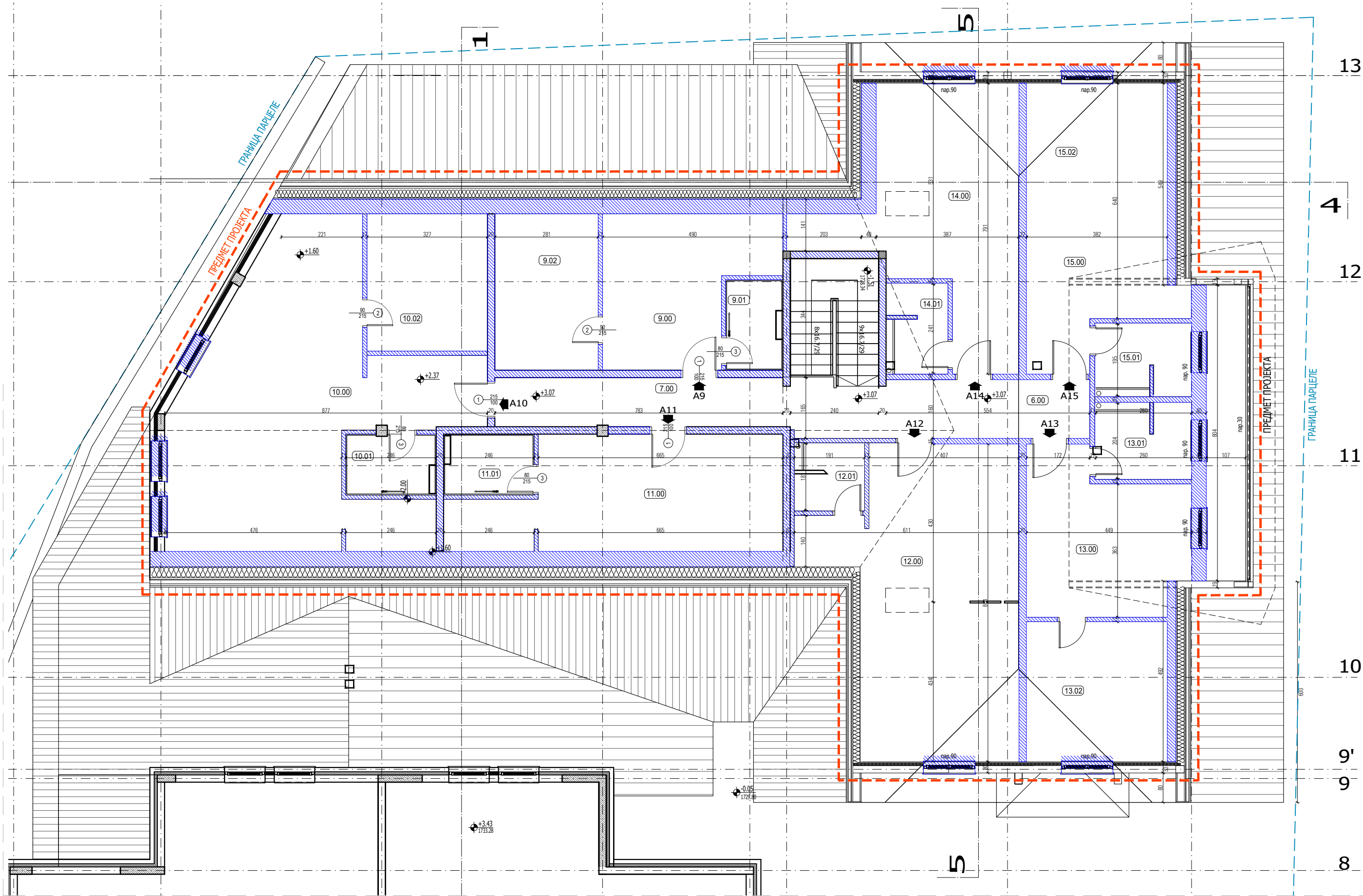
PROJEKTI BIRU ARHIM d.o.o.  
BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070  
tel: 063/258477 email: mladenovicarh@gmail.com web: arhim.rs

tehnička dokumentacija:	IDEJNO REŠENJE - IDR
projekat:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
investitor:	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd
objekat:	Apartmanski objekat ŽUPA
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška
odgovorni projektant:	Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04

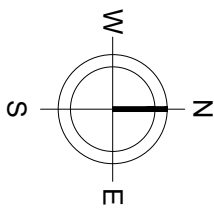
OSNOVA PRIZEMLJA - ZIDA SE

Septembar 2025 1:100  
211/2025 23

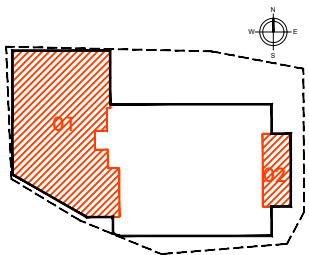




Пренамена простора галерије ресторана  
и формирање 7 апартмана бр.9-15



- ЛЕГЕНДА:**
- КОЛСКИ УЛАЗ
  - ПЕШАЧКИ УЛАЗ
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
  - ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА
  - ЗИДАЊЕ
  - НАБИЈЕНИ БЕТОН
  - АРМИРАНИ БЕТОН
  - ЗИД ОД ОПЕКЕ
  - ЗЕЛЕНИЛО - ТРАВА
  - ЗИД - ГИПС ПЛОЧЕ



**ArhiM**  
PROJEKTI BIRU

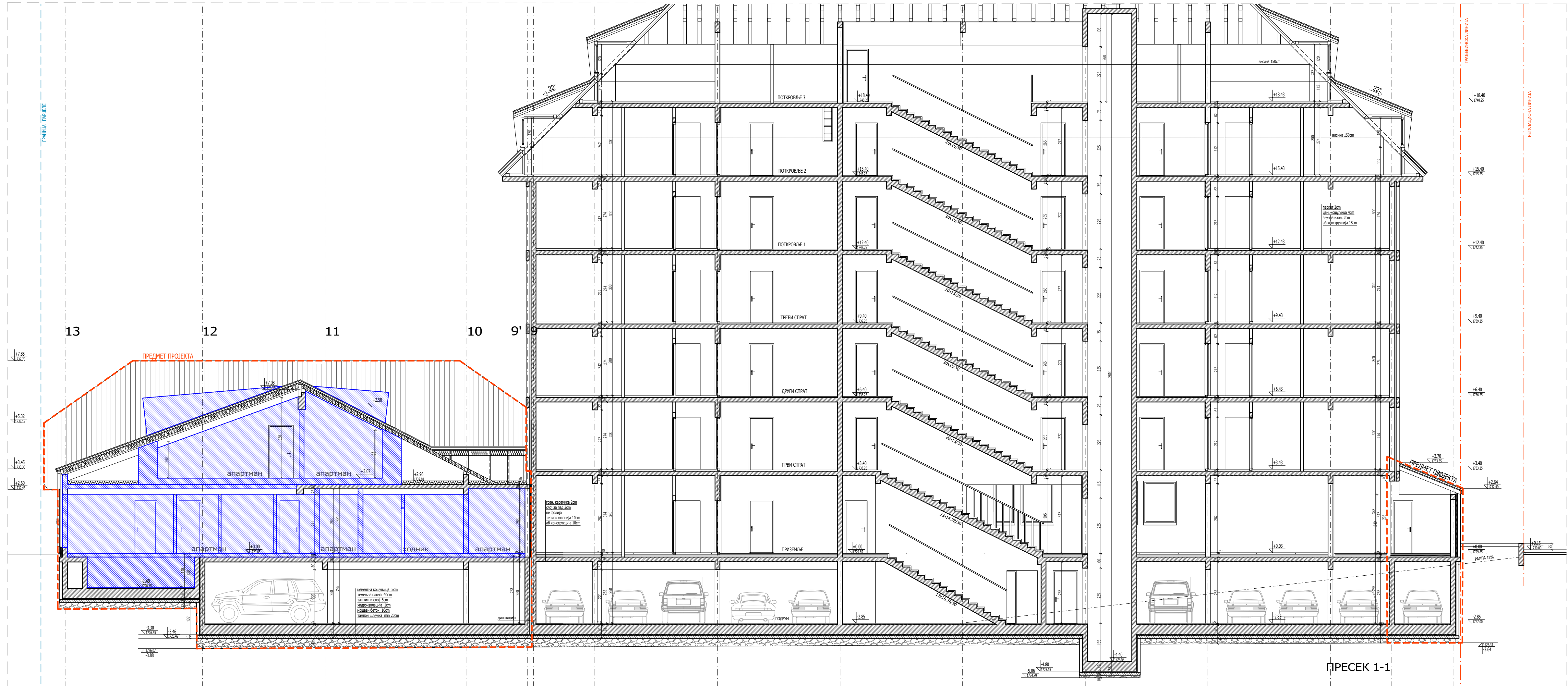
PROJEKTI BIRU ARHIM d.o.o.  
BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070  
tel: 063/258477 email: mladenovicarhi@gmail.com web: arhim.rs

tehnička dokumentacija:	IDEJNO REŠENJE - IDR
projekat:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
investitor:	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd
objekat:	Apartment object ŽUPA
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška
odgovorni projektant:	Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04

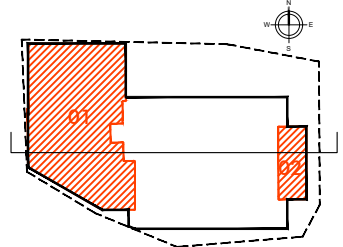
OSNOVA GALERIJE - ZIDA SE

datum:	Septembar 2025	1:100
list broj:	211/2025	24

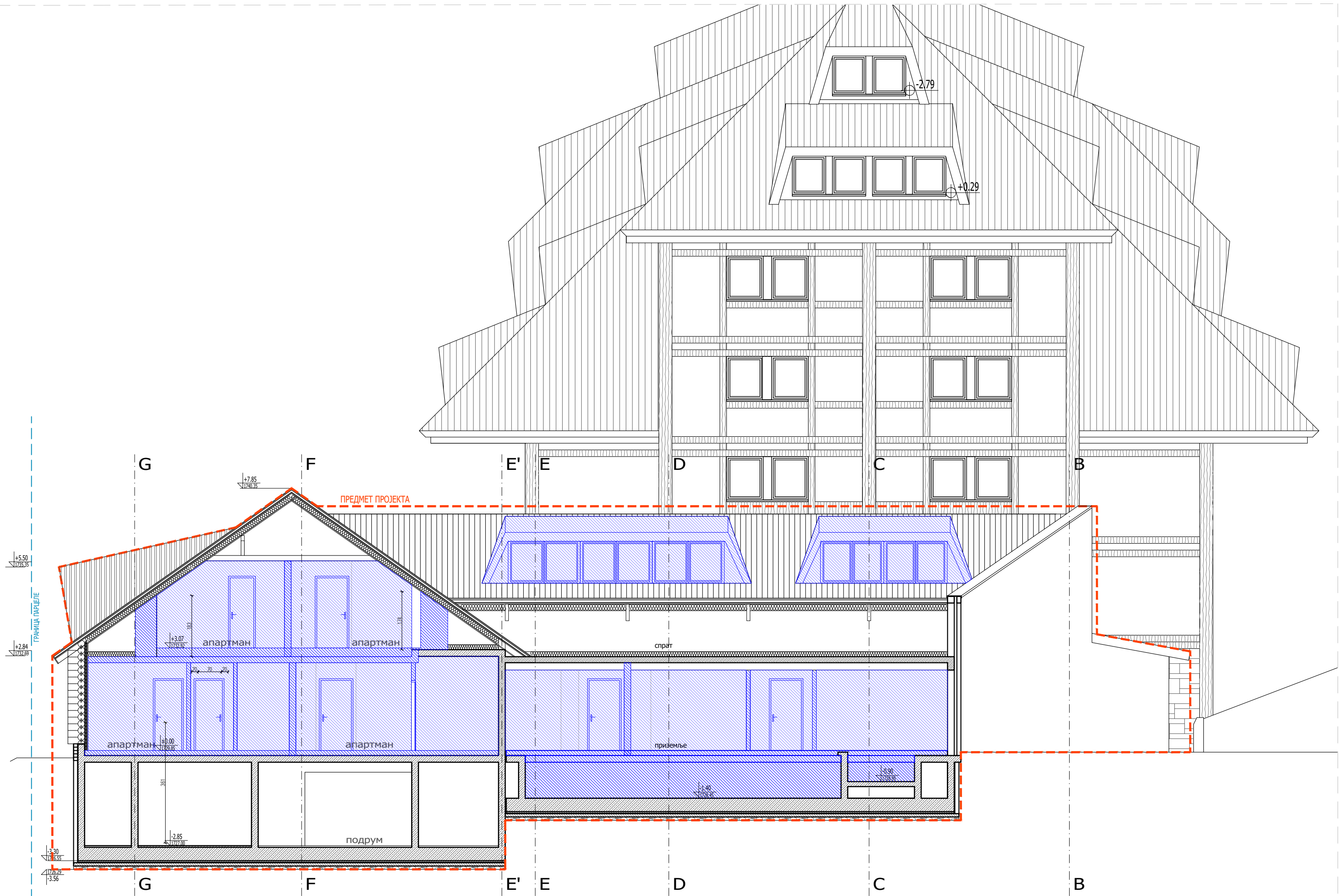




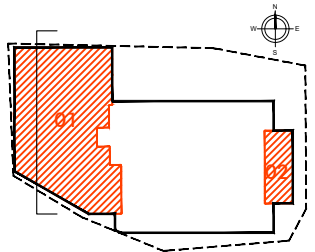
- ЛЕГЕНДА:
- КОЛСКИ УЛАЗ
  - ПЕШАЧКИ УЛАЗ
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
  - ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА
  - ЗИДАЊЕ
  - НАБИЈЕНИ БЕТОН
  - АРМИРАНИ БЕТОН
  - ЗИД ОД ОПЕКЕ
  - ЗЕЛЕНИЛО - ТРАВА
  - ЗИД - ГИПС ПЛОЧЕ



<b>Arhim</b> PROJEKTI BEOGRAD		PROJEKTI BEOGRAD d.o.o. BULEVAR AERODROMA SARAJEVSKE 76, NOVI BEOGRAD 11070 tel: 063/258477 email: mladenovicveljko@gmail.com web: arhim.rs
naslovna dokumentacija	IDEJNO REŠENJE - IDR	
projekat	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
investitor	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd	
objekat	Apartmanski objekat ŽUPA	
lokacija	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška	
odgovorni projektant	Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04	
PRESEK 1-1 - ZIDA SE		September 2025 1:100 21/2025 25



- ЛЕГЕНДА:
- КОПСКИ УЛАЗ
  - ПЕШАЧКИ УЛАЗ
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
  - ПРЕДМЕТ ПРОЕКТА
  - ЗИДАЊЕ
  - НАБИЈЕНИ БЕТОН
  - АРМИРАНИ БЕТОН
  - ЗИД ОД ОПЕКЕ
  - ЗЕЛЕНИЛО - ТРАВА
  - ЗИД - ГИПС ПЛОЧЕ



**Arhim**  
PROJEKTI BIRI

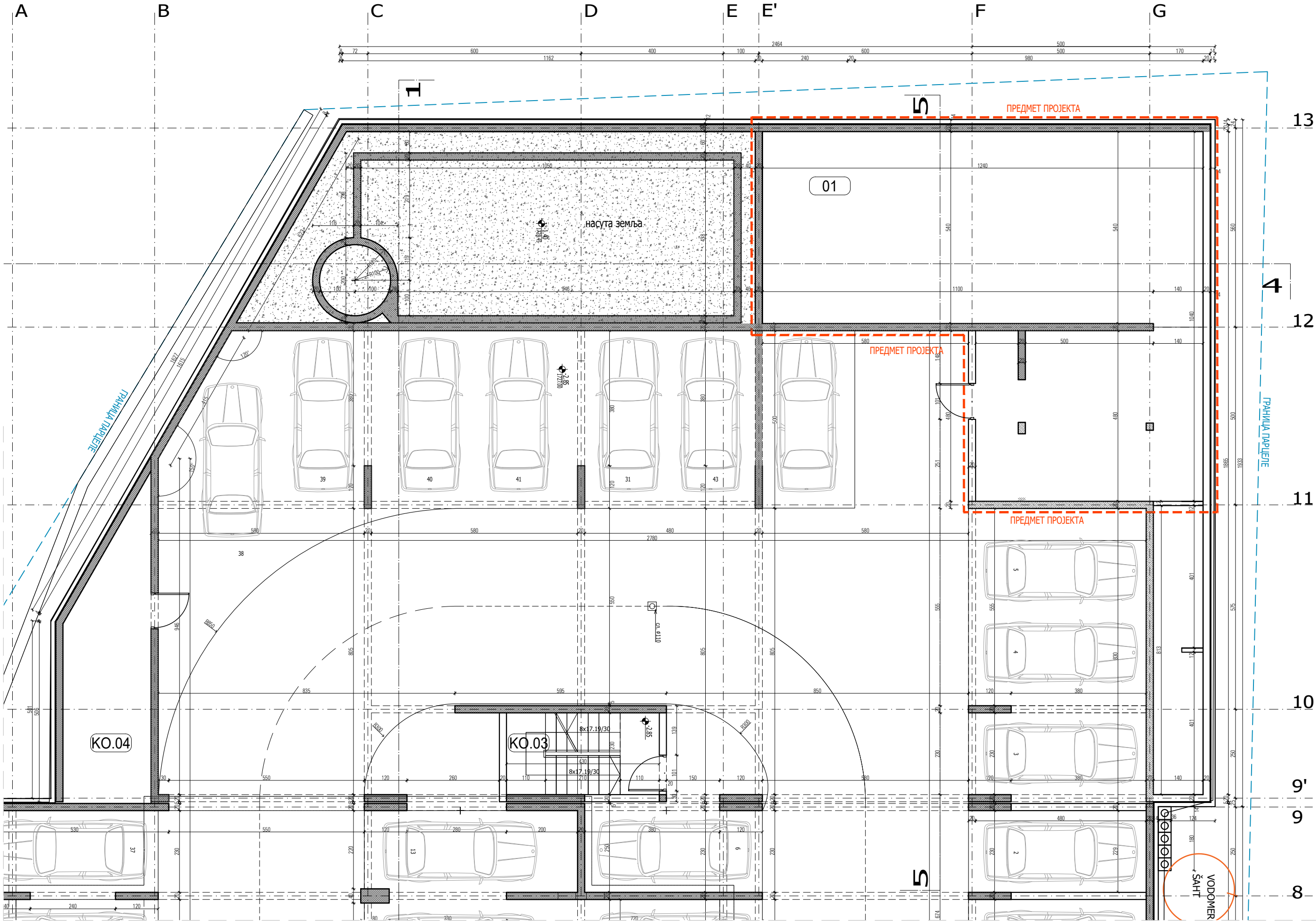
PROJEKTI BIRI ARHIM d.o.o.  
BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070  
tel: 063/258477 email: mladenovicarh@gmail.com web: arhim.rs

tehnička dokumentacija:	IDEJNO REŠENJE - IDR
projekat:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
investitor:	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd
objekat:	Apartmanski objekat ŽUPA
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška
odgovorni projektant:	Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04

PRESEK 4-4 - ZIDA SE

datum	list
September 2025	1:100
211/2025	26





Пренамена простора кухиње ресторана  
и формирање магацина дневних потреба

КОПСКИ УЛАЗ

ПЕШАЧКИ УЛАЗ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА

НАБИЈЕНИ БЕТОН

АРМИРАНИ БЕТОН

ЗИД ОД ОПЕКЕ

ЗЕЛЕНИЛО - ТРАВА

ЗИД - ГИПС ПЛОЧЕ

W

N

E

S

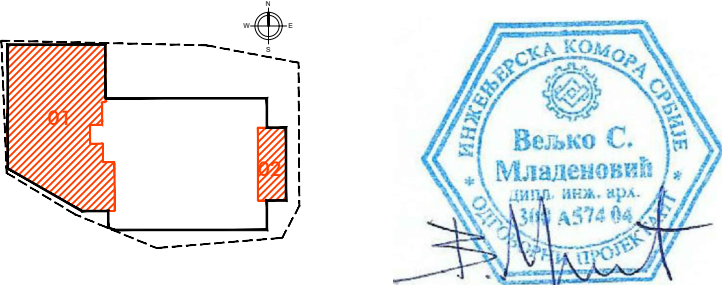
ЛЕГЕНДА:

Нето предметног простора			
бр.	просторија	m2	под/зид
01	Магацин дневних потр.	102.19	цем.кошуљ./дисп.боја

Нето предмета пројекта	102.19m2
------------------------	----------

Нето површина етаже	1417.24m2
---------------------	-----------

Бруто површина етаже	1541.15m2
----------------------	-----------

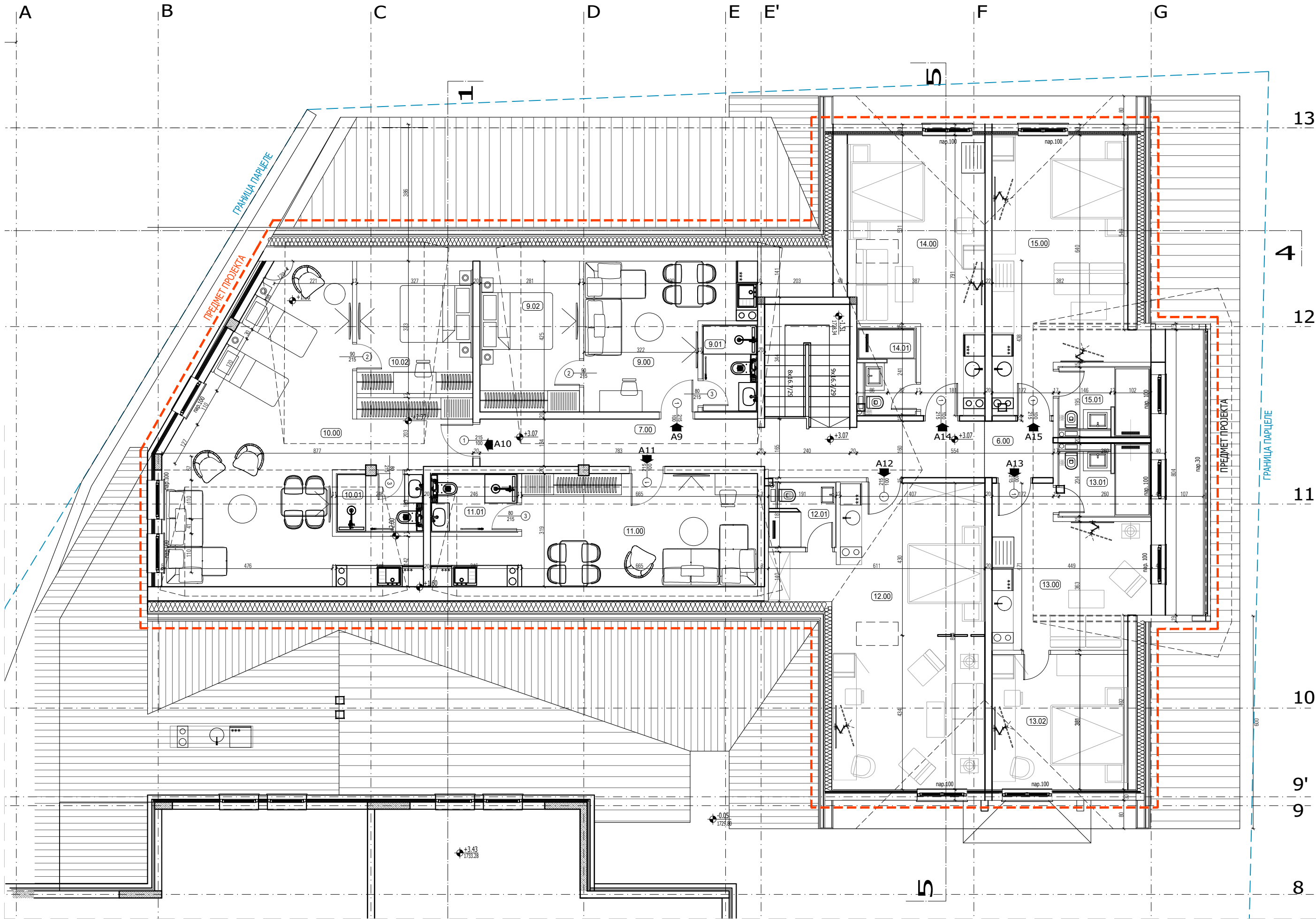


Arhim		PROJEKTI BIRU ARHIM d.o.o.	
PROJEKTI BIRU		BULEVAR ARSENJIA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070	
tehnička dokumentacija:		IDEJNO REŠENJE - IDR	
projekat:		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
investitor:		SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd	
objekat:		Apartmanski objekat ŽUPA	
lokacija:		KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška	
odgovorni projektant:		Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04	

OSNOVA PODRUMA - NOVO stanje		datum	skica
		September 2025	1:100
		211/2025	27







Пренамена простора галерије ресторана  
и формирање 7 апартмана бр.9-15



ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ / КОМУНИКАЦИЈЕ				АПАРТМАН 13			
бр.	просторија	м2	под/зид	бр.	просторија	м2	под/зид
КО.01	Степениште 1	11.70	кер.плоч./кер.плоч.	13.00	Боравак+трпезарија	17.47	паркет/дист.боја
6.00	Ходник	8.83	паркет/дист.боја	13.01	Купатило	5.15	кер.плоч./кер.плоч.
7.00	Ходник	10.44	паркет/дист.боја	13.02	Спаваћа соба	14.55	паркет/дист.боја

Нето заједничке просторије	30.97m2	Нето апартман 13	37.17m2
----------------------------	---------	------------------	---------

АПАРТМАН 9				АПАРТМАН 14			
бр.	просторија	м2	под/зид	бр.	просторија	м2	под/зид
9.00	Боравак+трпезарија	16.53	паркет/дист.боја	14.00	Боравак+трпезарија	25.09	паркет/дист.боја
9.01	Купатило	3.84	кер.плоч./кер.плоч.	14.01	Купатило	4.06	кер.плоч./кер.плоч.
9.02	Спаваћа соба	11.93	паркет/дист.боја				

Нето апартман 9	32.30m2	Нето апартман 14	29.15m2
-----------------	---------	------------------	---------

АПАРТМАН 10				АПАРТМАН 15			
бр.	просторија	м2	под/зид	бр.	просторија	м2	под/зид
10.00	Боравак+трпезарија	48.81	паркет/дист.боја	15.00	Боравак+трпезарија	27.20	паркет/дист.боја
10.01	Купатило	4.07	кер.плоч./кер.плоч.	15.01	Купатило	4.90	кер.плоч./кер.плоч.
10.02	Спаваћа соба	12.21	паркет/дист.боја				

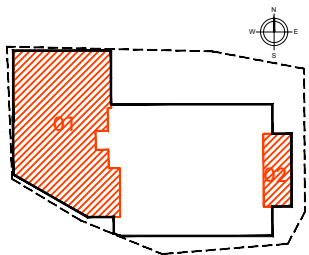
Нето апартман 10	65.09m2	Нето апартман 15	32.10m2
------------------	---------	------------------	---------

АПАРТМАН 11				УКУПНА НЕТО ГАЛЕРИЈЕ	
бр.	просторија	m2	под/зид	298.46m2	
11.00	Боравак+трпезарија	24.76	паркет/дист.боја		
11.01	Купатило	4.08	кер.плоч./кер.плоч.		

Нето апартман 11	28.84m2
------------------	---------

АПАРТМАН 12			
бр.	просторија	м2	под/зид
12.00	Боравак+трпезарија	39.30	паркет/дист.боја
12.01	Купатило	3.54	кер.плоч./кер.плоч.

Нето апартман 12	42.84m2
------------------	---------



**ArhiM**  
PROJEKTI BIR

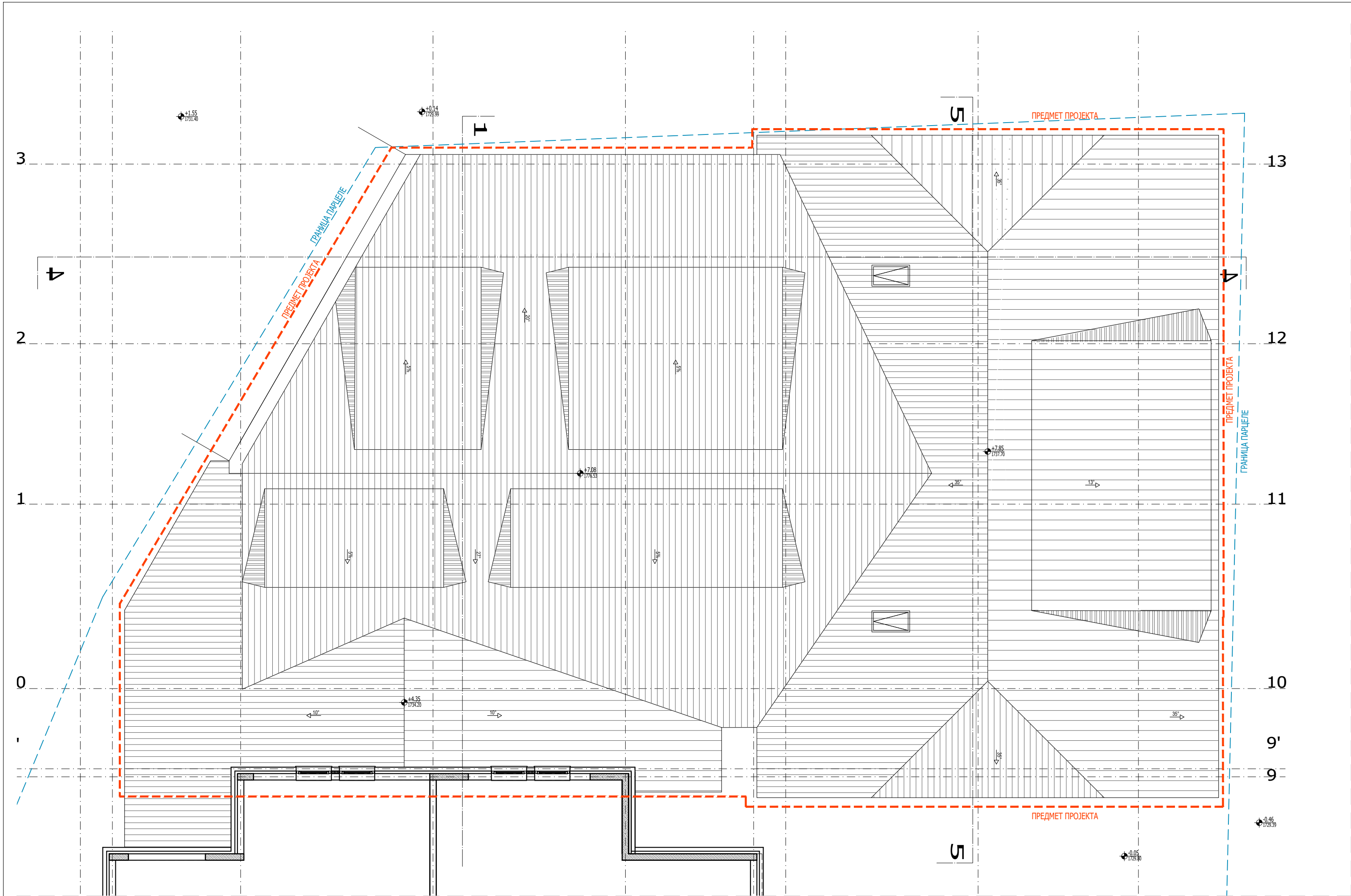
PROJEKTI BIR ARHI d.o.o.  
BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070  
tel: 063/2584777 email: mladenovicarhi@gmail.com web: arhim.rs

tehnička dokumentacija:	IDEJNO REŠENJE - IDR
projekat:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
investitor:	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd
objekat:	Apartmanski objekat ŽUPA
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška
odgovorni projektant:	Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04

OSNOVA GALERIJE - NOVO stanje

211/2025 29





W

N

E

S

ЛЕГЕНДА:

КОПСКИ УЛАЗ

ПЕШАЧКИ УЛАЗ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА

НАБИЈЕНИ БЕТОН

АРМИРАНИ БЕТОН

ЗИД ОД ОПЕКЕ

ЗЕЛЕНИЛО - ТРАВА

ЗИД - ГИПС ПЛОЧЕ

01

ИНЖЕНЕРСКА КОМПАНИЈА СРБИЈЕ

ВЕЉКО С. МЛАДЕНОВИЋ

ДИП. ИНЖ. АРХ.

344 А574 04

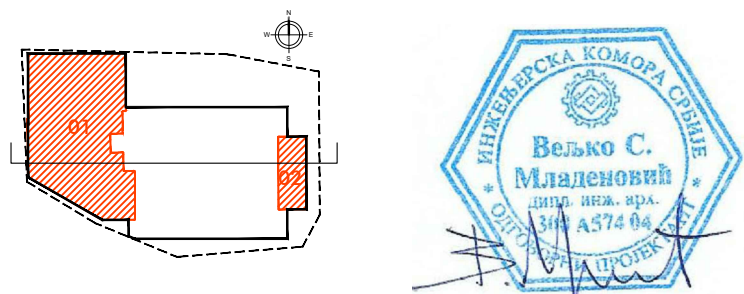
ОПШТИНА КОПАОНИК

Arhim		PROJEKTI BIRI	
tehnička dokumentacija: IDEJNO REŠENJE - IDR		PROJEKTI BIRI ARHIM d.o.o.	
projekat: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070	
investitor: SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd		tel: 063/258477 email: mladenovicarh@gmail.com web: arhim.rs	
objekat: Apartmanski objekat ŽUPA			
lokacija: KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška			
odgovorni projektant: Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04			

OSNOVA KROVA - NOVO stanje		datum: 21.09.2025	list: 1:100
		21.11.2025	30



- ЛЕГЕНДА:
- КОЛСКИ УЛАЗ
  - ПЕШАЧКИ УЛАЗ
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
  - ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА
  - НАБИЈЕНИ БЕТОН
  - АРМИРАНИ БЕТОН
  - ЗИД ОД ОПЕКЕ
  - ЗЕЛЕНИЛО - ТРАВА
  - ЗИД - ГИПС ПЛОЧЕ

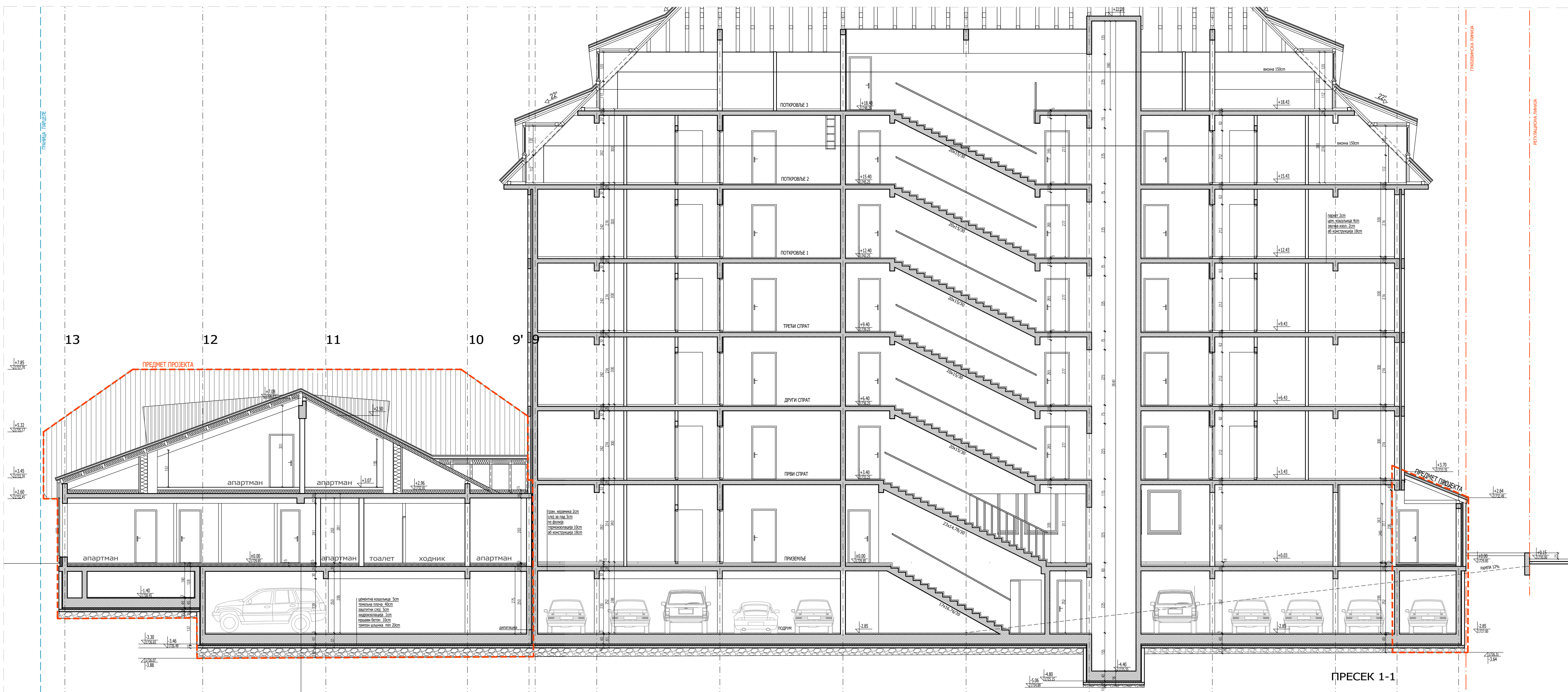


ArhiM

напомена:	IDEJNO REŠENJE - IDR
projekat:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
investitor:	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd
objekat:	Apartmanski objekat ŽUPA
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška
odgovorni projektant:	Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04

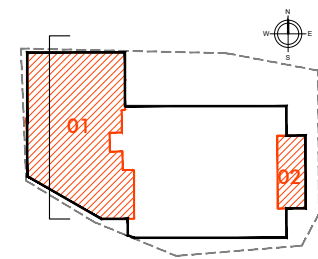
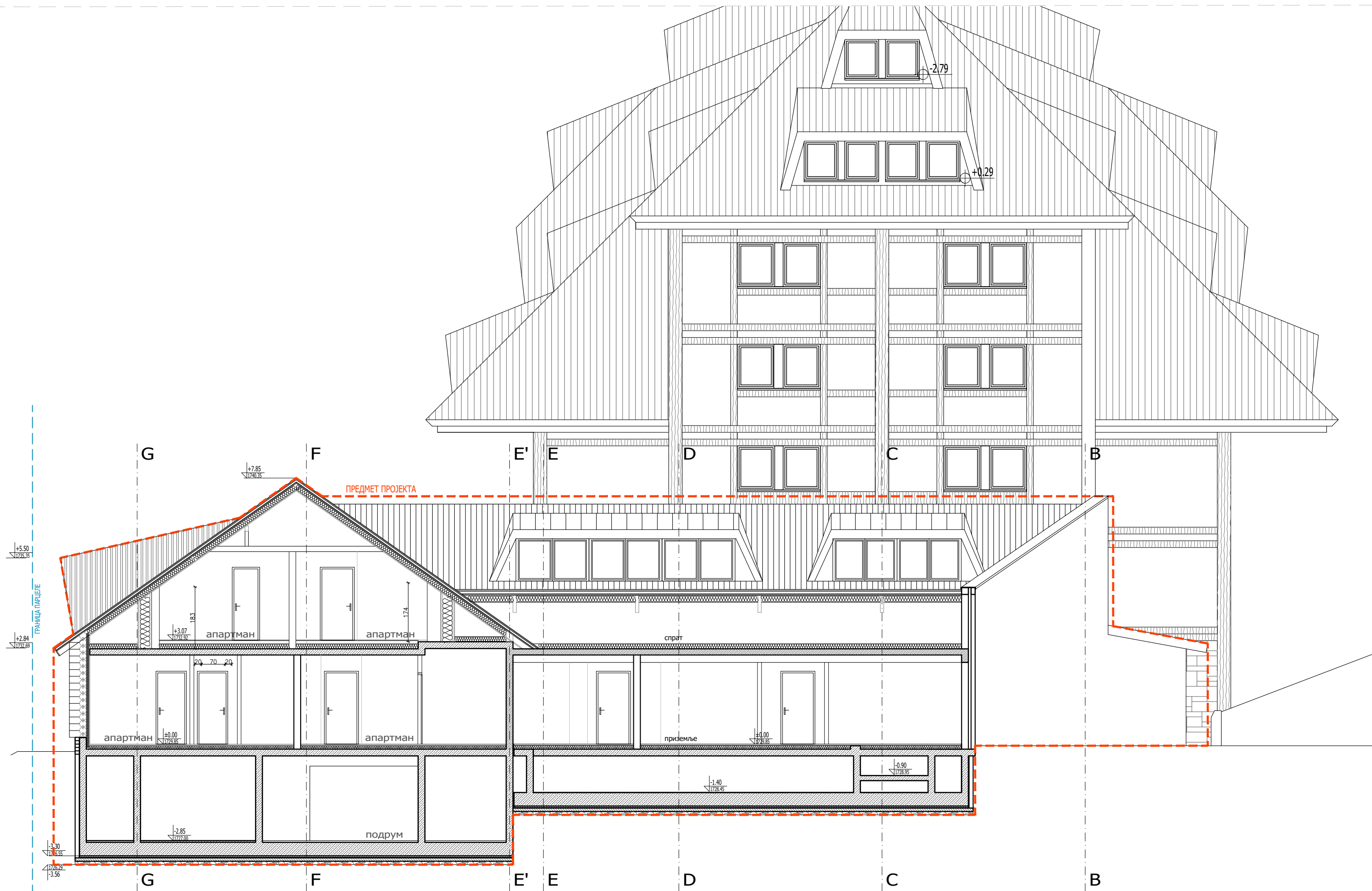
PRESEK 1-1 - NOVO stanje

September 2025 1:100  
21/2025 31



ПРЕСЕК 1-1

- ЛЕГЕНДА:
- КОЛСКИ УЛАЗ
  - ПЕШАЧКИ УЛАЗ
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
  - ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА
  - НАБИЈЕНИ БЕТОН
  - АРМИРАНИ БЕТОН
  - ЗИД ОД ОПЕКЕ
  - ЗЕЛЕНИЛО - ТРАВА
  - ЗИД - ГИПС ПЛОЧЕ



**Arhim**  
PROJEKTI BIR

PROJEKTI BIR ARHIM d.o.o.  
BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070  
tel: 063/258477 email: mladenovicarh@gmail.com web: arhim.rs

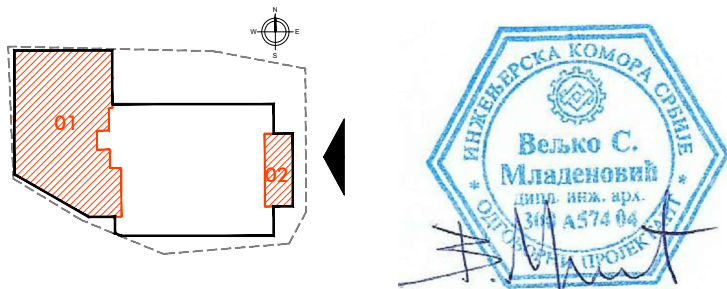
tehnička dokumentacija:	IDEJNO REŠENJE - IDR
projekat:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
investitor:	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd
objekat:	Apartmanski objekat ŽUPA
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška
odgovorni projektant:	Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04

PRESEK 4-4 - NOVO stanje

datum	list
Septembar 2025	1:100
21.09.2025	32



- ЛЕГЕНДА:
- КОПСКИ УЛАЗ
  - ПЕШАЧКИ УЛАЗ
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
  - ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА
  - НАБИЈЕНИ БЕТОН
  - АРМИРАНИ БЕТОН
  - ЗИД ОД ОПЕКЕ
  - ЗЕЛЕНИЛО - ТРАВА
  - ЗИД - ГИПС ПЛОЧЕ



**Arhim**  
PROJEKTI BIR

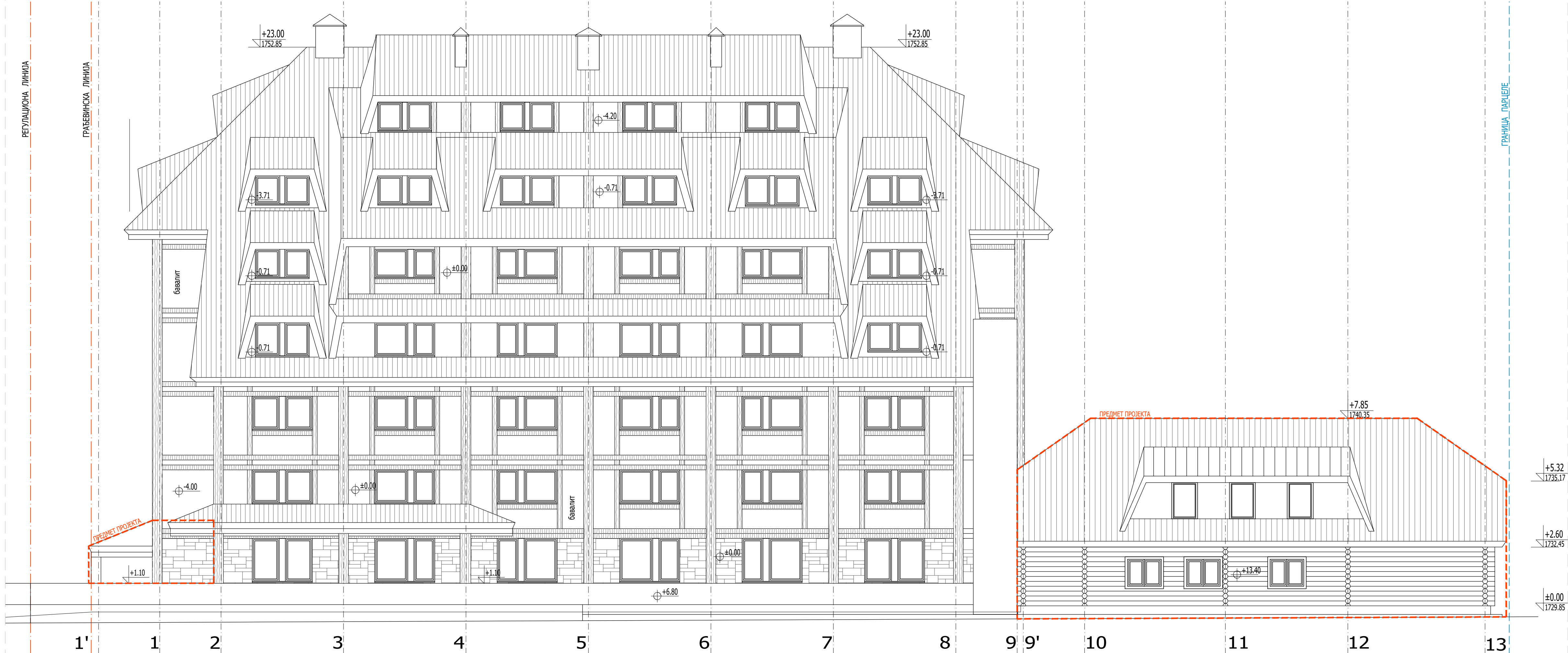
PROJEKTI BIR ARHIM d.o.o.  
BULEVAR ARSENJA ČARNOJEVIĆA 76, NOVI BEOGRAD 11070  
tel: 063/258477 email: mladenovicarh@gmail.com web: arhim.rs

tehnička dokumentacija:	IDEJNO REŠENJE - IDR
projekat:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
investitor:	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd
objekat:	Apartmanski objekat ŽUPA
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška
odgovorni projektant:	Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04

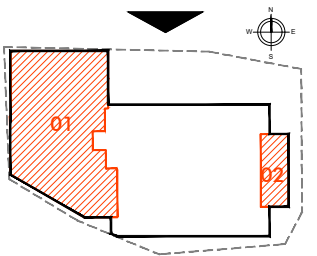
ISTOČNI IZGLED - novoprojektovano

datum:	21.09.2025	1:100
list:	211/2025	33



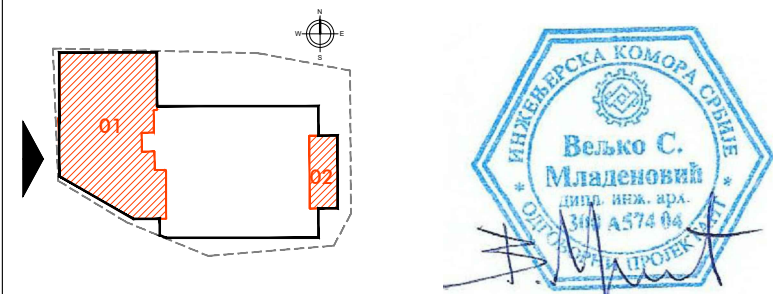


- ЛЕГЕНДА:
- КОЛСКИ УЛАЗ
  - ПЕШАЧКИ УЛАЗ
  - ГРАДЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
  - ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА
  - НАБИЈЕНИ БЕТОН
  - АРМИРАНИ БЕТОН
  - ЗИД ОД ОПЕКЕ
  - ЗЕЛЕНИЛО - ТРАВА
  - ЗИД - ГИПС ПЛОЧЕ



ArhiM		PROJEKTI • BIRU	
način dokumentacije:		IDEJNO REŠENJE - IDR	
projekat:		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
investitor:		SAV GRADNJA DOO, DIJKE DINIĆ 15, Beograd	
objekat:		Apartmanski objekat ŽUPA	
lokacija:		KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška	
odgovorni projektant:		Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04	

- ЛЕГЕНДА:
- КОЛСКИ УЛАЗ
  - ПЕШАЧКИ УЛАЗ
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
  - ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА
  - НАБИЈЕНИ БЕТОН
  - АРМИРАНИ БЕТОН
  - ЗИД ОД ОПЕКЕ
  - ЗЕЛЕНИЛО - ТРАВА
  - ЗИД - ГИПС ПЛОЧЕ



tehnička dokumentacija: IDEJNO REŠENJE - IDR	
projekat:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
investitor:	SAV GRADNJA DOO, DJUKE DINIĆ 15, Beograd
objekat:	Apartmanski objekat ŽUPA
lokacija:	KP 1514/4 KO Kopaonik, Raška
odgovorni projektant:	Veljko Mladenović d.i.a. 300 A574 04

