

BAUПРОЈЕКТ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу смештајног објекта типа апарт хотела спратности 2По+По/Су+П+2+3Пк
у улици Феликса Каница,
на катастарској парцели 1509/12 КО Копаоник, Општина Рашка

Београд, мај 2026. године



Предузеће за пројектовање,
инжињеринг и извођење радова у
високоградњи, завршних радова у
грађевинарству, дизајн и опремање
БАУПРОЈЕКТ доо

Младе Босне 29,
Врачар, Београд

+381 11 645 3712,
770 9188, 770 9249

Матични број: 07431325

ПИБ: 100250086

Жиро рачун: 340-11025106-60

Инвеститор: „TIM-TRADE GVB“ ДОО РАШКА
Ул. Железничка ББ
Рашка

Обрађивач: "ВАУПРОЈЕКТ" ДОО
Младе Босне 29
11 000 Београд

**Одговорни урбаниста и
руководилац
урбанистичког пројекта**

**Александар М. Сеизовић, диа
лиценца: 200 1255 11**

Радни тим:

**Ана Коматина, маст. инж. арх.
Круна Дробњак, маст. инж. арх.
Милица Зукановић, маст. инж. арх.**



САДРЖАЈ

А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Извод из апр-а фирме Ваuprojekt доо
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Решење о одређивању одговорног пројектанта
- Лиценца одговорног пројектанта
- Изјава одговорног пројектанта

Б) УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ- ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.ОПШТИ ДЕО

- 1.1.Повод и циљ израде урбанистичког пројекта
- 1.2.Правни основ
- 1.3.Плански основ
- 1.4.Обухват урбанистичког пројекта
- 1.5.Подаци о локацији – постојеће стање
- 1.6.Извод из Плана детаљне регулације

2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

- 2.1. Опис планираног решења
 - а. Регулациона и грађевинске линије
 - б. Висинска регулација
 - в. Нивелација
- 2.2.Упоредни приказ задатих и остварених урбанистичких параметара
- 2.3. Остварене БРГП и НГП
- 2.4. Саобраћајно решење
- 2.5. Одлагање смећа
- 2.6. Пејзажно уређење парцеле
- 2.7. Мере заштите културног наслеђа

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

- 3.1. Услови за изградњу саобраћајних површина
- 3.2. Услови уређења зелених површина
- 3.3. Услови за изградњу инфраструктуре
 - 3.3.1. Водовод и канализација
 - 3.3.2. ТТ мрежа
 - 3.3.3. Електроенергетске инсталације
 - 3.3.4. МУП
 - 3.3.5. Србијагас
 - 3.3.6. Србијаводе
- 3.4. Услови заштите културног наслеђа
- 3.5. Национални парк Копаоник



Урбанистички пројекат за изградњу смештајног објекта типа апарт хотела спратности 2По+По/Су+П+2+3Пк у улици Феликса Каница, на катастарској парцели 1509/12 КО Копаоник, Општина Рашка
Београд, мај 2026.год.

3.6. Србијашуме

3.7. Завод за заштиту природе Србије

4. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА

4.1. Услови заштите животне средине

4.2. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода

4.3. Урбанистичке мере заштите од пожара

5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

В) ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Г) ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Технички опис објекта

Графички прилози

Д) МОДЕЛ ОБЈЕКТА

Ђ) УСЛОВИ, МИШЉЕЊА И САГЛАСНОСТИ

01. Услови ЈКП "Рашка", бр. 623 од дана 20.04.2026.год.

02. Услови Завода за заштиту споменика културе Краљево број 572/2, од дана 29.04.2026.год.

03. Услови Јавно водопривредно предузеће "Србија воде" Београд", Водопривредни центар "Морава" Ниш бр. 5199 од дана 04.05.2026.год.

04. Услови АД "Телеком Србија" бр. 167266/3-2026 ДБ, од дана 24.04.2026.год.

05. Услови "Електродистрибуција Србије", Огранак Електродистрибуција Краљево, број 8G.1.0.0.-D-09.08-159218-26, од дана 27.04.2026.

06. Услови ЈП „МУП“ Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Краљеву бр. 217-2803/26 од дана 23.04.2026.год..

07. Услови ЈП "Србијагас" бр.06-07-20/587/1 од 05.05.2026.године

08. Услови ЈКП „Путеви Рашка“ бр. 696 од 16.04.2026.год.

09. Услови ЈП "Национални парк Копаоник" бр. 813/26, од дана 12.05.2026.год.

10. Услови ЈП за газдовање шумама "Србијашуме" бр. 7777, од дана 05.05.2026.год.

Е) ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Информација о локацији, бр.2409/2026-05 од дана 24.03.2026.године

- Катастарско топографски план, од март, 2026.године

- Копија плана парцеле бр. 953-050-13183/2026 од дана 14.04.2026.год.

- Катастар катастарског плана водова бр. 956-306-10685/2026 од дана 14.04.2026.год.



Предузеће за пројектовање,
инжињеринг и извођење радова у
високоградњи, завршних радова у
грађевинарству, дизајн и опремање
БАУПРОЈЕКТ доо

Младе Босне 29,
Врачар, Београд

+381 11 645 3712,
770 9188, 770 9249

Матични број: 07431325

ПИБ: 100250086

Жиро рачун: 340-11025106-60

А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Извод из АПР-а фирме ВАУПРОЈЕКТ доо
Решење о одређивању одговорног урбанисте
Лиценца одговорног урбанисте
Изјава одговорног урбанисте
Информација о локацији



Предузеће за пројектовање,
инжињеринг и извођење радова у
високоградњи, завршних радова у
грађевинарству, дизајн и опремање
БАУПРОЈЕКТ доо

Младе Босне 29,
Врачар, Београд
+381 11 645 3712,
770 9188, 770 9249

Матични број: 07431325

ПИБ: 100250086

Жиро рачун: 340-11025106-60

Урбанистички пројекат за изградњу смештајног објекта типа апарт хотела спратности 2По+По/Су+П+2+3Пк
у улици Феликса Каница, на катастарској парцели 1509/12 КО Копаоник, Општина Рашка
Београд, мај 2026.год.

Извод из АПР-а фирме БАУПРОЈЕКТ



Предузеће за пројектовање,
инжињеринг и извођење радова у
високоградњи, завршних радова у
грађевинарству, дизајн и опремање
БАУПРОЈЕКТ доо

Младе Босне 29,
Врачар, Београд

+381 11 645 3712,
770 9188, 770 9249

Матични број: 07431325

ПИБ: 100250086

Жиро рачун: 340-11025106-60

	 5000228286120	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
--	-------------------	---	--

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски
број

07431325

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта

Активан

Са статусом социјалног
предузетништва

Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма

Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE, INŽENJERING,
TRGOVINU I USLUGE BAUPROJEKT DOO BEOGRAD (VRAČAR)

Скраћено пословно име

BAUPROJEKT DOO

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта		
Општина	ВРАЧАР	
Место	БЕОГРАД (ВРАЧАР), ВРАЧАР	
Улица	МЛАДЕ БОСНЕ	
Број и слово	29	
Спрат, број стана и слово	/ /	

Дана 05.08.2024. године у 15:38:24 часова

Страна 1 од 5



Предузеће за пројектовање,
инжињеринг и извођење радова у
високоградњи, завршних радова у
грађевинарству, дизајн и опремање
БАУПРОЈЕКТ доо

Младе Босне 29,
Врачар, Београд

+381 11 645 3712,
770 9188, 770 9249

Матични број: 07431325

ПИБ: 100250086

Жиро рачун: 340-11025106-60

Адреса за пријем електронске поште		
Е- пошта	office@bauprojekt.rs	

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ		
Подаци оснивања		
Датум оснивања	14.05.1990	
Време трајања		
Време трајања привредног subjekta	Неограничено	
Претежна делатност		
Шифра делатности	7112	
Назив делатности	Инжењерске делатности и техничко саветовање	
Остали идентификациони подаци		
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	100250086	
Подаци од значаја за правни промет		
Текући рачуни		
	165-0007014385589-95 340-0000010043954-51 165-0007014385546-30 200-3778330101024-45 165-0007014385643-30 160-6000001892634-42 340-0000011025106-60 165-0007014385619-05 165-0007014385503-62	
Контакт подаци		
Телефон 1	011/7709249	
Телефон 2	011/7709188	
Интернет адреса	www.bauprojekt.rs	
Подаци о статусу / оснивачком акту		
Не постоји обавеза овере измена	Датум важећег статута	

Дана 05.08.2024. године у 15:38:24 часова

Страна 2 од 5



оснивачког акта	
	Датум важећег оснивачког акта
	22.06.2018

Законски (статутарни) заступници	
Физичка лица	
1.	Име <input type="text" value="Љиљана"/> Презиме <input type="text" value="Сеизовић"/>
	ЈМБГ <input type="text" value="0808952778630"/>
	Функција <input type="text" value="Директор"/>
	Ограничење супотписом <input type="text" value="не постоји ограничење супотписом"/>

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Име и презиме	<input type="text" value="Љиљана Сеизовић"/>
ЈМБГ	<input type="text" value="0808952778630"/>
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 2,982.53 EUR, у противвредности од 34,999.99 RSD"/>	<input type="text"/>
износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 65.82 EUR, у противвредности од 5,090.96 RSD"/>	<input type="text"/>
износ	датум

Дана 05.08.2024. године у 15:38:24 часова

Страна 3 од 5



Уплаћен: 2,982.53 EUR, у противвредности од 34,999.99 RSD	25.11.2000	
износ	датум	
Уплаћен: 65.82 EUR, у противвредности од 5,090.96 RSD	30.11.2004	
Неновчани		
вредност	датум	опис
Уписан: 131.63 EUR, у противвредности од 10,181.15 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 131.63 EUR, у противвредности од 10,181.15 RSD	30.11.2004	
Удео	износ(%)	
	100.000000000000	

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 65.82 EUR, у противвредности од 5,090.96 RSD	
износ	датум
Уписан: 2,982.53 EUR, у противвредности од 34,999.99 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 2,982.53 EUR, у противвредности од 34,999.99 RSD	25.11.2000
износ	датум
Уплаћен: 65.82 EUR, у противвредности од 5,090.96 RSD	30.11.2004
Неновчани	



Урбанистички пројекат за изградњу смештајног објекта типа апарт хотела спратности 2По+По/Су+П+2+3Пк
у улици Феликса Каница, на катастарској парцели 1509/12 КО Копаоник, Општина Рашка
Београд, мај 2026.год.

вредност	датум	опис
Уписан: 131.63 EUR, у противвредности од 10,181.15 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 131.63 EUR, у противвредности од 10,181.15 RSD	30.11.2004	у стварима

Регистратор, Миладин Маглов

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.
Дана 05.08.2024. године у 15:38:24 часова

Дигитално потписано
Miladin Maglov
издавалац сертификата:
Posta СЛ 1
05.08.2024. 15:39:24



Предузеће за пројектовање,
инжињеринг и извођење радова у
високоградњи, завршних радова у
грађевинарству, дизајн и опремање
БАУПРОЈЕКТ доо

Младе Босне 29,
Врачар, Београд
+381 11 645 3712,
770 9188, 770 9249

Матични број: 07431325

ПИБ: 100250086

Жиро рачун: 340-11025106-60



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 000435021 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 20.02.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон), одлуке председника Владе Републике Србије број 119-00-00117/2024-01, од 25.11.2024. године и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву ВАУПРОЈЕКТ ДОО из Београда, ул. Младе Босне бр. 29, министар за јавна улагања, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I** „ВАУПРОЈЕКТ ДОО“, из Београда, улица Младе Босне број 29, матични број: 07431325, ПИБ: 100250086, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II** „ВАУПРОЈЕКТ ДОО“, из Београда, улица Младе Босне број 29, матични број: 07431325, ПИБ: 100250086 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III** **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „А категорија“, број лиценце: 007А01/25 за израду свих докумената просторног и урбанистичког планирања према члану 10. Закона о планирању и изградњи.
- IV** Трошкове поступка у износу од 1.148.886,00 динара сноси „ВАУПРОЈЕКТ ДОО“.
- V** Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Одредбом члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018

- др. закон) прописано је да овлашћења министра коме је престао мандат врши члан Владе кога председник Владе овласти.

Дана 25.11.2024. године председник Владе Републике Србије донео је Одлуку број 119-00-00117/2024-01, којом је министра за јавна улагања овластио да врши функцију министра грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

Привредни субјект „**ВАУПРОЈЕКТ ДОО**“, из Београда, улица Младе Босне број 29, матични број: 07431325, ПИБ: 100250086, поднео је, дана 04.10.2024. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „А категорија“, а потом и допуну захтева дана 16.10.2024. године и дана 28.01.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 07.02.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију извода о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених лица односно радно ангажованих лица (**16 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**4 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **16** запослених/радно ангажованих лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду/Уговора о радном ангажовању),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом просторног планера, лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „А категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. „**ВАУПРОЈЕКТ ДОО**“, из Београда, улица Младе Босне број 29, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 07431325, ПИБ: 100250086, шифра и назив делатности: 7112- Инжењерске делатности и техничко саветовање;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **15 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре, грађевинарства, машинства и дипломирани просторни планери), и

- **4 лица са личном лиценцом**, од којих **2 лица** са активном лиценцом одговорног планера ознаке **ПП 01** и активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02-01**, **2 лица** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **1.148.886,00 (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „А категорија“ подносиоцу захтева „**ВАУПРОЈЕКТ ДОО**“, из Београда, улица Младе Босне број 29, матични број: 07431325, ПИБ: 100250086.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

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

По Одлуци председника Владе
да врши овлашћења министра
грађевинарства, саобраћаја и
инфраструктуре
Број 119-00-00117/2024-01
од 25.11.2024. године

МИНИСТАР ЗА ЈАВНА УЛАГАЊА



Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.



Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА ПРОСТОРНО
ПЛАНИРАЊЕ И УРБАНИЗАМ
РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ



ЛИЦЕНЦА

ЗА ИЗРАДУ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ
И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА

"ВАУПРОЈЕКТ ДОО"
Београд, Младе Босне бр. 29

БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ: 007A01/25

ЈУН 2025, Београд

ГОДИНА И МЕСТО



мр Ђорђе Милић

Урбанистички пројекат за изградњу смештајног објекта типа апарт хотела спратности 2По+По/Су+П+2+3Пк у улици Феликса Каница, на катастарској парцели 1509/12 КО Копаоник, Општина Рашка Београд, мај 2026.год.

На основу Закона о планирању и изградњи објекта Републике Србије (Сл. Гласник РС бр. 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, 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/21, 62/23 и 91/25), донето је следеће решење:

РЕШЕЊЕ

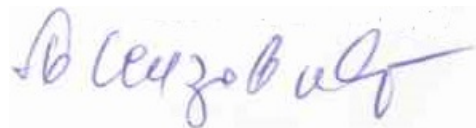
О одређивању одговорног урбанисте за израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за изградњу смештајног објекта типа апарт хотела на КП 1509/12 КО Копаоник

Одређује се:

Одговорни урбаниста: Александар М. Сеизовић, диа
лиценца: 200 1255 11

Именовани испуњава прописане услове да може самостално израђивати техничку документацију. Именовани је дужан да се при изради техничке документације придржава прописа, стандарда, техничких норми и норматива сходно одредбама Закона о планирању и изградњи објекта Републике Србије (Сл. Гласник РС бр. 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, 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/21, 62/23 и 91/25).

Директор:



Љиљана Сеизовић



Предузеће за пројектовање,
инжињеринг и извођење радова у
високоградњи, завршних радова у
грађевинарству, дизајн и опремање
БАУПРОЈЕКТ доо

Младе Босне 29,
Врачар, Београд
+381 11 645 3712,
770 9188, 770 9249

Матични број: 07431325

ПИБ: 100250086

Жиро рачун: 340-11025106-60

Лиценца одговорног урбанисте



Предузеће за пројектовање,
инжињеринг и извођење радова у
високоградњи, завршних радова у
грађевинарству, дизајн и опремање
БАУПРОЈЕКТ доо

Младе Босне 29,
Врачар, Београд
+381 11 645 3712,
770 9188, 770 9249

Матични број: 07431325

ПИБ: 100250086

Жиро рачун: 340-11025106-60

Урбанистички пројекат за изградњу смештајног објекта типа апарт хотела спратности 2По+По/Су+П+2+3Пк у улици Феликса Каница, на катастарској парцели 1509/12 КО Копаоник, Општина Рашка
Београд, мај 2026.год.

На основу Закона о планирању и изградњи објеката Републике Србије (Сл. Гласник РС бр. 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, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/21, 62/23 и 91/25) и чл.77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања бр.32/2019, дата је следећа:

ИЗЈАВА

Одговорног урбанисте за израду

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

за изградњу смештајног објекта типа апарт хотела на КП 1509/12 КО Копаоник

Овим изјављујем да је Урбанистички пројекат за изградњу смештајног објекта типа апарт хотела, израђен у складу са:

- Одредбама 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, 37/2019 - др.закон, 9/2020, 52/21, 62/23 и 91/25);
- Просторном плану подручја посебне намене националног парка „Копаоник“ ("Службени гласник Републике Србије", бр.89/16, 81/23);
- Планом детаљне регулације „Суво Рудиште“ (Службени гласник општине Рашка“ број 139/14, 245/22);
- Одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19 и 47/25);
- другим прописима донетим 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, 37/2019 - др.закон, 9/2020, 52/21, 62/23 и 91/25).

Одговорни урбаниста:



Александар М. Сеизовић, диа
лиценца: 200 1255 11



Предузеће за пројектовање,
инжињеринг и извођење радова у
високоградњи, завршних радова у
грађевинарству, дизајн и опремање
БАУПРОЈЕКТ доо

Младе Босне 29,
Врачар, Београд
+381 11 645 3712,
770 9188, 770 9249

Матични број: 07431325

ПИБ: 100250086

Жиро рачун: 340-11025106-60

**РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА
ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

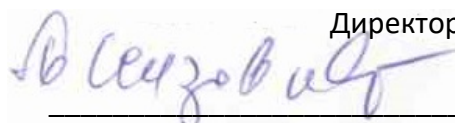
На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр.96/23) као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА – за изградњу смештајног објекта типа апарт хотела на КП 1509/12 КО Копаоник, Рашка, одређује се:

Александар М. Сеизовић, диа
број лиценце 300 8989 04

Пројектант: "ВАУПРОЈЕКТ" доо
ул. Младе Босне бр.29, Београд (ПИБ 100 250086)

Директор:






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

Александар М. Сеизовић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1911974773623

одговорни пројектант

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

Број лиценце
300 8989 04



У Београду,
29. априла 2004. године



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.



Предузеће за пројектовање,
инжињеринг и извођење радова у
високоградњи, завршних радова у
грађевинарству, дизајн и опремање
БАУПРОЈЕКТ доо

Младе Босне 29,
Врачар, Београд

+381 11 645 3712,
770 9188, 770 9249

Матични број: 07431325
ПИБ: 100250086
Жиро рачун: 340-11025106-60

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант за израду ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА – за изградњу смештајног објекта типа
апарт хотела на КП 1509/12 КО Копаоник, Рашка:

Александар М. Сеизовић, диа
број лиценце 300 8989 04

ИЗЈАВЉУЈЕМ

- Да је 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-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), Правилником о садржини, начину и поступку израде вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл. Гласник РС бр. 96/23), Правилником о условима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл.Гласник РС бр.58/12, 74/15 и 82/15), прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
- Да је пројекат у свему у складу са Просторни план подручја посебне намене Националног парка „Копаоник“ ("Службени гласник Републике Србије", бр. 89/16, 81/23);
- Да је пројекат у свему у складу са План детаљне регулације „Суво Рудиште“ ("Службени гласник општине Рашка", бр.139/14, 245/22);

Одговорни пројектант:

Александар М.Сеизовић, диа

Број лиценце:

300 8989 04

Потпис:



Урбанистички пројекат за изградњу смештајног објекта типа апарт хотела спратности 2По+По/Су+П+2+3Пк
у улици Феликса Каница, на катастарској парцели 1509/12 КО Копаоник, Општина Рашка
Београд, мај 2026.год.

Б) УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ -ТЕКСТУАЛНИ ДЕО



Предузеће за пројектовање,
инжињеринг и извођење радова у
високоградњи, завршних радова у
грађевинарству, дизајн и опремање
БАУПРОЈЕКТ доо

Младе Босне 29,
Врачар, Београд

+381 11 645 3712,
770 9188, 770 9249

Матични број: 07431325

ПИБ: 100250086

Жиро рачун: 340-11025106-60

1.ОПШТИ ДЕО

1.1.Повод и циљ израде урбанистичког пројекта

Повод за израду урбанистичког пројекта је на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина и урбанистичко-архитектонске разраде локације, у складу са чланом 660.став 1. и 6. 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, 37/2019 - др.закон, 9/2020, 52/21 , 62/23 и 91/25).

Циљ израде урбанистичког пројекта је разрада локације и могућност уједначавања венца или слемена изграђеног објекта на суседној катастарској парцели број 1509/4 КО Копаоник, с обзиром да се обе катастарске парцеле налазе унутар блока Б33, а све у складу са са чланом 60.став 1. и 6. 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, 37/2019 - др.закон, 9/2020, 52/21 , 62/23 и 91/25).

На почетку израде Урбанистичког пројекта носиоцу израде стављена је на располагање следећа документација:

- Информација о локацији, бр.2409/2026-05 од дана 24.03.2026. године
- Катастарско топографски план, од марта, 2026.године
- Копија плана парцеле бр. 953-050-13183/2026 од дана 14.04.2026.год.
- Катастар катастарског плана водова бр. 956-306-10685/2026 од дана 14.04.2026.год.

Наведена документација налази се у прилогу и саставни је део овог урбанистичког пројекта. Циљ урбанистичког пројекта је изградња смештајног објекта типа апарт хотела на КП 1509/12 КО Копаоник на Копаонику, СО Рашка.

1.2.Правни основ

Правни основ за израду овог урбанистичког пројекта садржан је у:

- Закону 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, 37/2019 - др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. Гласник РС бр. 32/19).

1.3.Плански основ

Плански основ за израду овог пројекта садржан је у:

- Просторни план подручја посебне намене Националног парка „Копаоник“ ("Службени гласник Републике Србије", бр. 89/16, 81/23);
- План детаљне регулације „Суво Рудиште“ ("Службени гласник општине Рашка", бр.139/14, 245/22);



1.4.Обухват урбанистичког пројекта

Урбанистичким пројектом је обухваћен објект на катастарској парцели 1509/12 КО Копаоник, укупне површине 1001м². Катастарска парцела је неизграђена.

1.5.Подаци о локацији – постојеће стање

Предметна парцела 1509/12 КО Копаоник се налази у површинама грађевинског земљишта-виле, апартмани и пансиони, у просторној целини V- долина, **блок БЗЗ**.

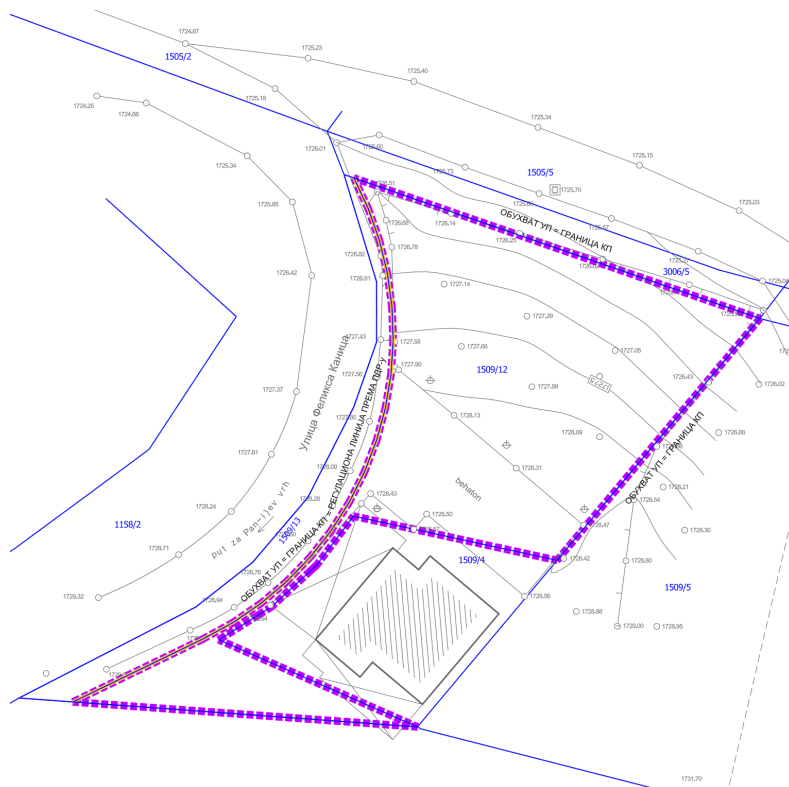
Земљиште обухваћено катастарском парцелом 1509/13 КО Копаоник налази се у предвиђеним јавним саобраћајним површинама према Плану детаљне регулације „Суво Рудиште“, општина Рашка и она није предмет обухвата.Са ове парцеле је остварен колски и пешачки приступ планираном објекту на КП 1509/12 КО Копаоник.

Катастарској парцели 1509/4 се задржава приступ јавној саобраћајници КП 1509/13 преко предметне парцеле 1509/12 КО Копаоник до реализације пројекта препарцелације, који није предмет овог пројекта.

Земљиште обухваћено границом Урбанистичког пројекта је грађевинско земљиште. Неизграђена парцела КП 1509/12 КО Копаоник својом регулационом линијом излази на улицу Феликса Каница. Са улице Феликса Каница остварен је колски и пешачки приступ планираном објекту.

Терен је нагибу у правцу југ-север. Од јужне стране ка северној страни терен пада од 1728.50мнв до 1726.02мнв.

Парцела својом регулационом линијом излази на улицу Феликса Каница, што је и дефинисано Планом детаљне регулације „Суво Рудиште (” Службени гласник општине Рашка ”, бр. 139/14, 245/22). Ширина регулације према Феликса Каница је 67.21м.



Слика 1. Графички прилог 02.
Граница обухвата
урбанистичког пројекта



1.6.Извод из Плана детаљне регулације „Суво Рудиште“

За предметну парцелу је плански основ **План детаљне регулације „Суво Рудиште“, („Службени гласник општине Рашка”, бр. 139/14, 245/22);**

На основу наведеног плана, предметна парцела 1509/12 КО Копаоник, налази се у Блоку 33, целини V.

У складу са одредбама члана 60. став 1. и 6. Закона о планирању и изградњи, урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко архитектонске-разраде локација.



Слика 2: Извод из Измена и допуна Плана детаљне регулације „Суво Рудиште“ на Копаонику- Планирана намена површина



Слика 3: Извод из Измена и допуна Плана детаљне регулације „Суво Рудиште“ на Копаонику- Синхрон план постојећих инсталација



	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ V- блок 33 - ВИЛЕ, АПАРТМАНИ, ПАНСИОНИ
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> виле, апартмани, пансиони
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> јавне функције и службе, здравство, хотели и одмаралишта, смештај мешовитог типа, угоститељско-услужни садржаји, спорт, култура, едукација, рекреација и комплекс специјалне намене
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Грађевинска парцела мора имати непосредан приступ јавној саобраћајној површини. Ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајној површини мора бити најмање 10 m. За парцеле које имају прилазни пут до јавне саобраћајнице рачуна се ширина границе парцеле приближно паралелне јавној саобраћајници. Парцеле за објекте инфраструктуре могу имати мању ширину фронта.
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> максимални индекс заузетости 60% за виле, апартмане и пансионе Подземне етажне могу имати површину до 90% површине парцеле за парцеле површине до 3 а, односно 80% за парцеле површине веће од 3 а.
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> Максимална висина венца објекта је до 14.0 m што дефинише максималну планирану спратност П + 1 + 2Пк , односно П+2+ПК (према изменама и допунама плана) Висина слемена је функција ширине габарита објекта и примењеног нагиба крова. 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. Висина надзетка у поткровљу може бити до 2,2 m, уз услов да висина венца не прелази прописани максимум. Дозвољено је у свим објектима у оквиру поткровља предвидети галерије које припадају јединици на нивоу испод. Дозвољено је користити тавански простор изнад највишег нивоа поткровља као техничку етажу, која се не рачуна у спратност. Поткровне етажне (део у којем је светла висина најмање 1.5m), улазе у обрачун БРГП (БГП се множи са коефицијентом 0.6).
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> Објекти на две суседне парцеле могу да се споје на заједничкој граници парцеле уколико се сагласе власници.
растојање од бочне границе парцеле	<p>Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле,</p> <ul style="list-style-type: none"> Минимално растојање новог слободностојећег објекта од и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката је 2.5 m.



кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> Кота приземља може бити до 1,5 m изнад коте терена на месту главног улаза у објекат.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<p>Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру правила грађења датих овим Планом детаљне регулације „ Суво Рудиште“; ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из Плана детаљне регулације „ Суво Рудиште“, дозвољени су само радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији; реконструкција и адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена и правила грађења датих Планом детаљне регулације „ Суво Рудиште“.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> 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.
решење паркирање	<ul style="list-style-type: none"> туристички смештај 5 лежаја пословање 50 m² нето површине угоститељство 20 m² нето површине трговина 50 m² нето површине мањи локали и киосци 1 локал или киоск <p>* за јединице мање од 70 m² обезбедити 1ПМ</p>



архитектонско обликовање	<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 објекта 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>Кровови треба да буду коси. Могу да буду четвороводни и комбиновани. У поткровљима је могуће предвиђати кровне баџе или кровне прозоре. Нагиби кровова треба да буду од 25-45° са дрвеном или опекарском шиндром сивих тонова као кровним покривачем.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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.).</p>
услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none">• Није дозвољено ограђивање објекта и парцела других намена осим парцела намењених спорту, техничких база или објекта у оквиру техничких база.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none">• потребно је да грађевинска парцела има омогућен прикључак на саобраћајну и електроенергетску инфраструктуру, водовод и канализацију.
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none">• За део терена који није оптерећен овим нестабилним седиментима може се директновршити израда геотехничких подлога за потребе утемељења;• Ниво подземних вода у тако створеним изданима збијеног типа је невелике дубине, тј. највероватније плитко испод површине терена;• За веће радове неопходно је дубље фундарање и обезбеђење терена при засецању.



2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

2.1. Опис планираног решења

У обухвату урбанистичког пројекта се налази предметна неизграђена парцела КП 1509/12 и суседна изграђена парцела КП 1509/4 КО Копаоник.

Површина предметне парцеле КП 1509/12 је 1001 м². На локацији нема изграђених објеката.

Према Правилнику о класификацији објеката, смештајни објекат типа апарт хотела 2По+По/Су+П+2+3Пк, на грађевинској парцели 1509/12, КО Копаоник, спада у објекте **»В« категорије**, класификациони број 112222 (Издвојене и остале стамбене зграде са више од 3 стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак, преко 2000м² или П+4+Пк (ПС)). У непосредном окружењу парцеле налазе се смештајни објекти. ПДР-ом је предвиђено ширење туристичког ткива и дозвољена изградња на предметној парцели.

Предметна катастарска парцела је обухваћена зоном са режимом трећег степена заштите у складу са Просторним планом подручја посебне намене Националног парка „Копаоник“. По типологији објекат је слободностојећи. Спратност планираног објекта је 2По+По/Су+П+2+3Пк. Бруто грађевинска површина објекта свих етажа је 4967.29 м², односно редукована површина по ПДР-у 2552.32 м². Смештајни објекат апарт хотел је конципиран тако да је пешачки приступ из Феликса Каница на западној страни парцеле на апсолутној коти од 1727.75мнв тротоаром. До улаза у зграду води спољно степениште преко ког се улази на коту ветробрана, односно приземља (1728.29). Омогућен је и пешачки приступ објекту са источне стране парцеле директно са простора ски стазе до скијашнице и простора локала за ски рент. Колски приступ такође је планиран из улице Феликса Каница. Са коте 1726.40, се преко грејане рампе нагиба од 15 % спушта на коту 1725.49мнв где се преко аутолифта приступа гаражи 2 и 3 на етажама подрума -3 и -2, док се са коте 1726.85мнв и грејане рампе нагиба од 15% приступа гаражи 1 на етажи подрума/сутерена. Објекат је постављен у оквиру граница грађевинске линије.

Максимална висина венца објекта према ПДР-у за предметно подручје је 14.00м, што дефинише максималну планирану спратност П+1+2Пк. Обзиром да се унутар блока Б33 налази постојећи изграђени објекат на КП 1509/4 у начину коришћења виле/апартмани, спратности Су+П+4+Пк, урбанистичким пројектом се предвиђа изједначавање слемена са слемомом на суседној парцели. Пројектом је такође испоштована задата максимална висина венца од 14.0м, обзиром да је пројектована висина венца предметног објекта 13.0м. Терен је нагибу у правцу југ-север. Од јужне стране ка северној страни терен пада од 1728.50мнв до 1726.02мнв.

Приступ подземним гаражама на нивоу сутерена и подрума -1,-2 и -3 је предвиђен на западној страни парцеле из улице Филкс Каница, којој се приступа са КП 1509/13 одвојен е за јавну саобраћајницу, у складу са Планом детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику. Саобраћајница (улица 7) представља секундарну саобраћајну мрежу.



Колски приступ објекту је остварен из улице Феликса Каница преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара ка гаражи 1 на коти -0.90м/1726.85 и ка аутолифту гараже 2 на коти -1.35м/1726.40 на западном делу парцеле. У гаражи подрума -1/сутерена је пројектовано 13 паркинг места, у гаражи подрума -2 је пројектовано 15 паркинг места као и у гаражи подрума -3. Укупно је пројектовано 43 гаражна паркинг места за путничка возила и 3 паркинг места на парцели у нивоу терена.

У објекту је пројектовано укупно 38 апартманских јединица са 147 лежајева, 2 локала (ски рента и ресторан), скијашница, простор спа центра (базен и сауна) и у три гараже смештено 43 гаражна паркинг места за путничка возила и 3 паркинг места на парцели у нивоу терена. На нивоу сутерена пројектована је скијашница и локал ски рент, док је на нивоу приземља пројектована рецепција и локал ресторана. Техничке просторије смештене су на етажама подрума -1 и -2.

Према задатом нормативу од 1ПМ/5 лежаја 1 ПМ / 50m² пословања и 1ПМ / 20 m² угоститељства за 147 лежајева потребно је 29ПМ, за 96,92 m² пословања потребно је 2 ПМ а за 109,49 m² угоститељског простора потребно је 5 ПМ. Укупно потребно 36 паркинг места овим идејним решењем је пројектовано 43 ПМ у подземним гаражама док су 3ПМ омогућена у слободном простору парцеле. Омогућено је 1 паркинг место за особе са инвалидитетом, у нивоу, на слободном просотру парцеле. Димензије паркинг места за особе са инвалидитетом је 3.70 m x 5.00 m.

У гаражама су омогућени паркинг места са пуњачима за пуњење електро возила.

Сва паркинг места су пројектована за управно паркирање у складу са важећим стандардом СРПС У.С4.234 (минимална димензија већине управних паркинг места је 2.50 m x 5.00 m, и маневарским простором ширине 6.00 m, што одговара паркирању ходом у назад. Омогућено је 1 паркинг место за особе са инвалидитетом, у нивоу, на слободном просотру парцеле. Димензије паркинг места за особе са инвалидитетом је 3.70 m x 5.00 m.

Рачуница по задатом нормативу је следећа:

**1 ПМ/ 5 лежајева (147 лежајева / 5 = 29,4 – потребно 29 ПМ)
1 ПМ / 50m² пословање (96,92 m²/ 50 m² = 1,94 – потребно 2 ПМ)
1ПМ / 20 m² угоститељство (109,49 m²/20 m²=5,47 -потребно 5ПМ**

**Укупно потребно 36 паркинг места
Укупно остварено 46 паркинг места**

У гаражама је укупно остварено 43 ПМ (Г1 = 15ПМ, Г2 = 15ПМ, Г3 = 13ПМ), док су 3ПМ омогућена у слободном простору парцеле.

Комуникација гараже са остатком објекта пројектована је на следећи начин:

- Путничким лифтовима (два питничка лифта) - до осталих етажа у објекту;
- Степеницама - до осталих етажа у објекту.

У слободном простору парцеле предвиђено је 6 паркинг места за бицикле димензија 2.00 m x



0.80 m под углом од 45°, у северном делу парцеле.

а. Регулациона и грађевинске линије

У односу на регулациону линију ка улици Феликса Каница КП 1509/13 објекат је позициониран на грађевинској линији која је на удаљењу од регулационе линије 3.00 m у приземљу, док су на спрату препушетни еркери 0.65 m и 1.20 m. Предметни објекат типа апарт хотел је постављен у оквиру простора који је дефинисан грађевинским линијама.

Растојање од задње границе парцеле:

У односу на задњу КП 1509/5 КО Копаоник, општина Рашка објекат је позициониран на грађевинској линији која је на удаљењу од суседне парцеле 1.00 m.

Растојање од бочне границе парцеле:

У односу на бочну КП 1509/4 КО Копаоник, општина Рашка објекат је на удаљењу од **2.90m до 5.00m** у делу приземља, односно на удаљењу од **2.90 m до 6.85 m**, док је **грађевинска линија на удаљењу од 2.50 m**.

У односу на бочну КП 3006/5 КО Копаоник, општина Рашка објекат је позициониран на грађевинској линији која је на удаљењу од **суседне парцеле 2.50 m**, са препуштеним еркерима 0.70 m на висини од 3.54m у односу на коту постојећег терена.

б. Висинска регулација

Релативна +/-0.00 кота објекта дефинисана је као кота пешачког приступа објекта 1727.75мнв / ±0.00м ., док је кота улаза у објекат/ кота приземља +0.54 (1728.29мнв).

За нулту коту узета је кота терена 1727.75мнв / ±0.00м .

Висина венца је на висини +13.00 m (1740.75мнв).

Висина слемена је на висини +24.03 m (1751.78мнв).

Чиста спратна висина свих надземних етажа осим приземља је 2.90m, а конструктивна висина је 3.20m. У приземљу је светла висина од 2.90m до 3.90m, док је конструктивна од 3.20 m до 4.20 m, део приземља у апартманском делу је издигнут за 1.00 m.

Светла висина подземних етажа је 2.80m, док је конструктивна 3.10 m.

Планом Детаљне регулације: максимална висина венца објекта је до 14.0m што дефинише максималну планирану спратност до П+1+2Пк. Остварена висина венца износи 13.00m.

Предмет овог пројекта је изједначавање висине слемена са суседним објектом спратности Су+П+4+Пк.

в. Нивелација

Нивелационо је прилаз објекту (пешачки и колски) усклађен са нивелацијом саобраћајнице улице Феликса Каница. Нивелација свих површина је у складу са подацима из оверене катартарско-топографске подлоге. Усвојена нивелација у идејном решењу је основ за локацијске услове и у следећој фази за израду пројекта за грађевинску дозволу. Планом детаљне регулације је дефинисана кота приземља стамбеног дела објекта и највише 1.5m изнад коте терена на месту главног улаза у објекат. **Нулта кота је дефинисана као кота приступне саобраћајнице- кота 1727.75 мнв.** За објекат на КП 1509/12 усвојена је нулта кота 1727.75 мнв , док је кота приземља +0.54m, односно 1728.29мнв.



2.2. Упоредни приказ задатих и остварених урбанистичких параметара

ПАРАМЕТРИ	Планом детаљне регулације „Суво Рудиште“ (Службени гласник општине Рашка“ број 139/14, 245/22);	ОСТВАРЕНО УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ
површина парцеле	Минимална грађевинска парцела је 2,5 а, а за хотеле и одмаралишта је 15 а, фронт мин 10.0м	КП 1509/12 1001 м ² , 67.21м
основна намена површина	виле, апартмани, пансиони	Становање(апартмани) (53.87% / 2217.06м ²)
Компатибилна намена површина	јавне функције и службе, здравство, хотели и одмаралишта, смештај мешовитог типа, угоститељско-услужни садржаји, спорт, култура, едукација, рекреација и комплекс специјалне намене	Пословање (12.73% / 524.06м ²)
		Гаража (33.39% / 1374.21м ²)
индекс заузетости на працели	Макс.60% за виле, апартмане и пансионе	55.39% (површина приземља 554.47 м ²)
подземна заузетост	Подземне етажне могу имати површину до 90% површине парцеле за парцеле површине до 3 а, односно 80% за парцеле површине веће од 3 а.	68.80% (688.66 м ²)
венац	до 14м	+13.00 m (1740.75мнв)
слеме	Висина слеме је функција ширине габарита објекта и примењеног нагиба крова	+24.03 m (1751.78мнв)
спратност објекта	макс. П+1+2Пк	2По+По/Су+П+2+3Пк



Урбанистички пројекат за изградњу смештајног објекта типа апарт хотела спратности 2По+По/Су+П+2+3Пк
у улици Феликса Каница, на катастарској парцели 1509/12 КО Копаоник, Општина Рашка
Београд, мај 2026.год.

типологија објекта	*у непрекинутом низу, у прекинутом низу, слободностојећи, полуатријумски и атријумски	слободностојећи
број стамбених јединица	-	38 апартманских јединица
кота приземља	макс. 1,5 т изнад коте терена на месту главног улаза у објекат	+0.54 (1728.29мнв)
услови за слободне површине	мин. 40%	44.61%
	400.4 м ²	446.53 м ²
услови за зелене површине у директном контакту са тлом	-	23.05%
	-	230.73 м ²
решење паркирања	1 ПМ/ 5 лежаја 1 ПМ / 50м ² пословање 1ПМ / 20 м ² угоститељство	43 ПМ у гаражама(Г1,Г2 и Г3) 3ПМ на слободном простору парцеле
	потребно 29 ПМ за 147 лежајева 2ПМ за пословање 5 ПМ за угоститељство= укупно 36 паркинг места	Пројектовано 43ПМ+ 3ПМ на парцели= 46 ПМ
растојање од бочне границе парцеле	*мин. 2.5м објекта од бочних граница парцеле	пројектовани су отвори стамбених просторија ка КП 1509/4= од 2.90т до 5.00т у делу приземља, односно на удаљењу од 2.90 т до 6.85 т, док је грађевинска линија на удаљењу од 2.50 т
		пројектовани су отвори стамбених просторија Ка КП 3006/5 = 2.50 т, док су на спрату препушетни еркери 0.70 т.
растојање од задње границе парцеле	/	остварено 1.00м ка 1509/5
растојање од бочног суседног објекта	*5.00 м	остварено 7.04м
укупна БРГП постојећег објекта на парцели	-	Нема објеката на парцели
БРГП новог објекта	-	4967.29 м ²
БРГП надземно	-	3100.85 м ²



Урбанистички пројекат за изградњу смештајног објекта типа апарт хотела спратности 2По+По/Су+П+2+3Пк у улици Феликса Каница, на катастарској парцели 1509/12 КО Копаоник, Општина Рашка Београд, мај 2026.год.

БРГП надземно/ редуковано		2552.32 m ²
БРГП подземно	-	1866.44 m ²
НГП новог објекта	-	4115.33 m ²
НГП новог надземно	-	2406.22 m ²
НГП новог подземно	-	1709.11 m ²

*Напомена: Растојања од бочних и задњих граница грађевинских парцела, 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 за парцелацију, регулацију и изградњу (Општа правила за изградњу за опште стамбене и мешовите зоне у насељима средњих густина).

2.3. Остварене БРГП и НГП

БРОЈ СМЕШТАЈНИХ ЈЕДИНИЦА	38 апартманских јединица / 147 лежајева
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	46ПМ
БРГП ПОДЗЕМНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА	1866.44 m²
БРГП НАДЗЕМНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА	3100.85 m²
УКУПНО ОСТВАРЕНА БРГП ОБЈЕКТА	4967.29 m²
УКУПНО ОСТВАРЕНА НЕТО	4115.33 m²

Одговорни урбаниста:



Александар М. Сеизовић, диа

лиценца: 200 1255 11



Предузеће за пројектовање,
инжињеринг и извођење радова у
високоградњи, завршних радова у
грађевинарству, дизајн и опремање
БАУПРОЈЕКТ доо

Младе Босне 29,
Врачар, Београд

+381 11 645 3712,
770 9188, 770 9249

Матични број: 07431325

ПИБ: 100250086

Жиро рачун: 340-11025106-60

2.4. Саобраћајно решење

Пешачки и колски приступ су планирани са западне парцеле из улице Феликса Каница. До улаза у зграду води спољно степениште преко ког се улази на коту ветробрана, односно приземља (1728.29).

Кота пешачког приступа је $\pm 0.00 = 1727.75$ мнв. Приземље је на коти $+0.54$ (1728.29 мнв).

Приступ подземној гаражи на нивоу сутерена је предвиђен преко парцеле КП 1509/13 КО Копаоник, која је се према ПДР-у налази у склопу регулације улице Феликса Каница.

Колски приступ објекту је остварен из улице Феликса Каница преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара ка гаражи 1 на коти -0.90 м/1726.85 и ка гаражи 2 и 3 на коти -1.35 м/1726.40.

Са источне стране омогућен је пешачки приступ од ски стазе ка скијашници објекта.

Колски приступ објекту остварен је са две позиције ка подземним етажама. Гараже се налазе у подруму -3, подруму -2 и подруму -1/сутерену, до којих се приступа аутолифтом АЛ1 и коловозном рампом нагиба 15%.

Гаражама Г3 и Г2 се приступа аутолифтом, док је гаражи Г1 омогућен приступ коловозном рампом преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара.

Сва паркинг места су пројектована за управно паркирање у складу са важећим стандардом СРПС У.С4.234 (минимална димензија већине управних паркинг места је 2.50 м x 5.00 м, и маневарским простором ширине 6.00 м, што одговара паркирању ходом у назад. Омогућено је 1 паркинг место за особе са инвалидитетом, у нивоу, на слободном просотру парцеле. Димензије паркинг места за особе са инвалидитетом је 3.70 м x 5.00 м.

У гаражама су омогућени паркинг места са пуњачима за пуњење електро возила.

Према задатом нормативу од 1ПМ/5 лежаја 1 ПМ / 50m² пословања и 1ПМ / 20 m² угоститељства за 147 лежајева потребно је 29ПМ, за 96,92 m² пословања потребно је 2 ПМ а за 109,49 m² угоститељског простора потребно је 5 ПМ. Укупно потребно 36 паркинг места овим идејним решењем је пројектовано 43 ПМ у подземним гаражама док су 3ПМ омогућена у слободном простору парцеле.

2.5. Одлагање смећа

На слободном простору парцеле предвиђена су два контејнера димензија 1.37m x 1.20m x 1.45m, у јужном делу парцеле.

2.6. Пејзажно уређење парцеле

Пејзажно уређење предметне парцеле подразумева обликовање пројектованих приступних стаза на парцели, избором јединствених материјала примењених у систему поплочавања као и хортикултурно уређење које омогућава да се целом простору да на акценту.

Пешачки приступ до објекта је стаза трапезастог облика (поплочана бетонским плочама, потребног степена отпорног на клизање) која је постављена уз објекат са западне стране где је и приступ објекту. Пешачки приступ и стазе пројектовани од квалитетних материјала, безбедних за кретање у свим временским условима. Издвојене зелене површине налазе се са свих страна објекта који је потребно оплеменити ниским растињем.



2.7. Мере заштите културног наслеђа

Уколико се у току извођења земљаних радова приликом изградње смештајног објекта типа апарт хотела, наиђе на нови археолошки локалитет, грађевинске остатке археолошке структуре од интереса за РС или случајни археолошки налаз (добра која уживају претходну заштиту на основу Закона о културном наслеђу), извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе. Инвеститор је у обавези да предузме мере заштите како налаз не би био уништен и оштећен и да се сачува на месту и положају у коме је откривен.

Ако се на основу закона утврди да је однос на непокретност или ствар културно добро, даље извођење грађевинских радова и промене облика терена могу се дозволити само након претходно обезбеђених археолошких истраживања, уз адекватну презентацију налаза и услове и сагласност службе заштите.

Надлежни Завод за заштиту споменика културе има право да у току радова, а уколико се за тим укаже потреба, пропише археолошки надзор, заштитна археолошка истраживања и додатне мере заштите, зависно од значаја конкретног налаза.

Инвеститор је дужан да обезбеди средства за надзор, истраживање или промене локације, неопходно је писмено обавестити овај Завод у циљу прибављања допуне услова.

(Услови Завод за заштиту споменика културе Краљево бр. 572/2 од 29.04.2026.год.)

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Предметна парцела 1509/12 КО Копаоник има прикључак на планирану улицу, преко парцеле 1509/13 КО Копаоник, која је у власништву инвеститора.

Према издатим условима прикључак на јавну саобраћајницу је планиран у складу са издатим условима и планским основом.

Потребно је поштовати следеће захтеве;

-минимална ширина прикључка и прилазног пута мора да се обезбеди несметан улазак и излазак меродавног возила, са радијусима којима ће се обезбедити безбедно кретање возила која ће имати приступ комплексу

-осовина прикључка и прилазног пута мора бити управна на осовину коловоза на који се прикључује уз дозвољено одсупање $\pm 10^\circ$

-одводњавање прилагодити условима терена

-водити рачуна о постојећим инсталацијама које се налазе испод планираног прилазног пута, у случају евентуалног оштећења трошкове сноси инвеститор

-уколико су уз коловоз постављени ивичњаци, могуће је у укупној ширини прилаза са лезама упустити ивичњаке

-нивелету прикључка и прилазног пута ускладити са нивелетом коловоза на који се прикључује

-уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају комплексу, улазну капију ће потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачније положај одредити према дужини возила која ће имати



приступ комплексу

-радови на изградњи објекта не смеју угрозити било које функционисање саобраћајне и пешачке стазе

(Услови ЈКП „Путеви Рашка“, бр. 696 од 16.04.2026.год.)

3.2. Услови уређења зелених површина

Предметна катастарска парцела је у границама режима заштите трећег степена у складу са Просторним планом подручја посебне намене Националног парка „Копаоник“. На подручју Националног парка режима III степена успоставља се селективно и контролисано газдовање природним ресурсима, са планском изградњом објеката и другим активностима у простору којима се не врши значајан неповољан утицај на квалитет животне средине, биолошку, геолошку и предеону разноврсност на подручју Националног парка.

У овом режиму омогућава се развој агроеколошке пољопривреде, заштита и унапређење шума, санитарни лов и рекреативни риболов уз еколошки одговорно и одрживо управљање популацијама дивљачи и аутохтоног рибљег фонда, планско уређење и комунално опремање туристичког центра и алпског скијалишта, планска изградња објеката туристичког сметштаја.

3.3. Услови за изградњу инфраструктуре

3.3.1. Водовод и канализација

Преко предметне парцеле пролази постојећа примарна водоводна мрежа $\varnothing 250/280$ мм која се измешта у складу са важећим планом о трошку инвеститора у сагласности ЈКП „Рашка“.

Предметна парцела КП 1509/12 КО Копаоник јесте делимично оптерећена водоводним објектима који су у надлежности ЈКП „Рашка“.

Могуће је извршити прикључење планираног објекта на јавну водоводну мрежу и то на доводном цевоводу са ког се напаја објекат на КО 1509/4 КО Копаоник.

Такође је могуће прикључити предметни објекат на постојећу канализациону мрежу, гравитационо поштујући падове.

(Услови ЈКП „Рашка“, бр. 623 од дана 20.04.2026.год.)

3.3.2. ТТ мрежа

Заштита постојећих ТК инсталација

У зони извођења грађевинских радова на изградњи предметног објекта има изграђене подземне инсталације.

Изграђена је кабловска канализација кроз коју су положени оптички и бакарни каблови Телекома- Супернове, као и резервне ПЕ цеви. Сва постојећа ТК инсталација је геодетски снимљена, и налази се у катастрзу подземних инсталација. Траса постојеће подземне ТК инсталације су у власништву „Телекома Србије“.

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката.

Пре почетка извођења радова на изградњи објекта, потребно је у сарадњи са надлежном



службом „Телеком Србија“, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова, да би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од трасе дефинисаних издатим условима. 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. Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова.

Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације.

Измештање постојећих ТК објеката/каблова

Обзиром да је предвиђеним радовима неопходно измештање постојећих објеката „Телекома Србије“, инвеститор је у обавези да покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи. Радови на измештању постојећих инсталација изводе се о трошку инвеститора у складу са издатим условима.

Телекомуникациона приступна мрежа

Ради подземног прикључења објекта на јавну ТК мрежу, инвеститор је дужан да изврши следеће радове на изградњи ТК инфраструктуре.

- У планираном објекту 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.
- Од ормана до трасе ОК Супернове у ров минималне дубине 0.8м поставити две ПЕ цеви Ø40
- На прелазима поставити заштитне ПВЦ цеви Ø110

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 1x50mm до подрума објекта. Условљену цев ТК канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката.

Потребно је обезбедити простор за смештај ТК опреме у близини концентрације ТК инсталације, по могућству у техничкој просторији у приземљу/сутерену објекта, на сувом и приступачном месту.

Полагање оптичких инсталациони каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебном делу техничких канала уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду сваког апартмана или пословног простора.

Потребно је предвидети успонску цев капацитета Ø40mm или Ø50mm од условљене просторије заједничке етаже објекта.

(Услови АД "Телеком Србија" бр. 167266/3-2026 ДБ, од дана 24.04.2026.год.)



3.3.3. Електроенергетске инсталације

Преко парцеле у обухвату урбанистичког пројекта пролази прикључни нисконапонски вод. Анализом постојећег стања ЕЕО констатовано је да у непосредној близини катастарске парцеле постоје електроенергетски објекти, који нису геодетски снимљени и уцртани у катастру подземних инсталација. Пре почетка извођења радова потребно је да се инвеститор обрати ЕДБ Краљево-Погон Рашка како би се постојећи вод обележио на терену, изместио и уписао у катастар подземних инсталација, према техничком решењу надлежног Огранка ЕД Краљево-Погон Рашка.

Потребна инсталисана снага будућег објекта износи око 0.9 MW.

Да би се обезбедила потребна снага, потребно је извршити пројектовање и изградњу следећих објеката и то:

- изградњу трансформаторске станице 10/0.4 kV, инсталисаних и грађевинских капацитета 1x1000 kVA, (потребна опрема и детаљнија спецификација биће дефинисани Условима за пројектовање и прикључење)

-извршити пројектовање и изградњу кабловских водова 10 kV по принципу улаз-излаз са постојећег кабловског вода 10 kV у непосредној близини парцеле где се гради новопланирани објекат апарт хотела (потребна опрема и детаљнија спецификација биће дефинисани Условима за пројектовање и прикључење)

-извршити пројектовање и изградњу нисконапонских водова оде будуће ТС 10/0.4 kV за напајање објекта апарт хотела (потребна опрема и детаљнија спецификација биће дефинисани Условима за пројектовање и прикључење)

(Услови "Електродистрибуција Србије", Огранак Електродистрибуција Краљево, број 8G.1.0.0.-D-09.08-159218-26, од дана 27.04.2026.

3.3.4. МУП

Заштита од пожара предвиђа следеће мере које је потребно применити при изради техничке документације:

- 1) изворишта снабдевања водом и капацитет водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
- 2) удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
- 3) приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;
- 4) безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
- 5) могућности свакуације и спасавања људи;
- 6) планирати безбедносне појасеве између објеката ради спречавања ширења пожара;
- 7) планирати подземна постројења објеката у односу на постојеће и планиране надземне и пдземне 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;
- 8) предвидети употребу материјала и опреме за које се могу обезбедити извештаи и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за



издавање атеста;

9) узимајући у обзир карактеристике објекта 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 пуутеве и платое за интервенцију ватрогасних возила.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара (Службени гласник РС, бр.111/2009, 20/2015, 87/2018), 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), Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. Гласник РС“, бр. 54/15), Законом о грађевинским производима („Сл. Гласник РС“ бр.83/18), и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објекта, а посебно наглашавамо:

Правилник о техничким нормативима за заштиту индустријских објекта од пожара („Сл. Гласник РС“, бр.1/8 и 81/23); Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објекта и објекта јавне намене („Сл. гласник РС“, број 22/2019); Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећег ризика од пожара („Сл. Гласник СРЈ“, бр. 8/95), Правилник о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. Гласник СФРЈ“ бр. 10/90 и 52/90), Правилник о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 бар („Сл. Гласник РС“ бр.37/2013 и 87/2015), Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима до 16 бара („Сл. Гласник РС“ бр. 86/15), Правилник о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Сл. Лист СРЈ“ бр. 20/92 и 33/92), Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. Гласник РС“ бр. 3/18), Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ“ бр. 53/88 и 54/88 и 28/95), Правилник о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења („Сл. Лист СРЈ“ бр. 11/96), Правилник о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Сл. лист СРЈ“ бр. 87/93), Правилник о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 4/74), Правилник о техничким нормативима за уземљење електроенергетских постројења називног напона 1000 V („Сл. Лист СРЈ“ бр. 61/95), Правилник о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1кV до 400кV („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 65/88 и „Сл. Лист СРЈ“ бр. 18/92), Правилник о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 13/78), Правилник о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 37/95), Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 24/87), Правилник о безбедности лифтова („Сл. Гласник РС“ бр. 118/2014), Правилник о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 38/89 и „Сл. Гласник РС“ бр. 101/2010), Правиолник о техничким нормативима за извођење завршних радова у грађевинарству („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 21/90), Правилник о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда („Сл. Гласник РС“ бр. 59/2016,36/2017 и 6/2019), Правилник о техничким нормативима за заштиту угоститељских објекта од пожара („Сл. Гласник РС“ бр. 20/19), правилник о техничким нормативима



безбедности гаража од пожара („Сл. Гласник РС“ бр. 31/24 и 59/25), Правилник о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија при складиштењу и држању уља за ложење и гасних уља („Сл. Гласник РС“ бр. 102/20, 122/20 и 90/2021), Правилник о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 45/83), Правилник о опреми и заштитним системима намењеним за употребу у потенцијално експлозивним атмосферама („Сл. Гласник РС“ бр. 1/13), Правилник о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 24/71 и 26/71-исправка) („Сл. Гласник РС“ бр. 87/2011(др. Правилника) и 24/2012), Правилник о сагласности за складиштење и снабдевање нафтом, дериватима нафте и биогоривима за сопствене потребе („Сл. Гласник РС“ бр. 12/16), правилник о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухопловс („Сл. Гласник РС“ бр. 54/17), Правилник о онавезном атестирању елемената типских грађевинских конструкција на отпорност према пожару и о условима које морају испуњавати организације удруженог рада овлашћене за атестирање тих производа („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 24/90), Правилник о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара („Сл. Лист СРЈ“ бр. 87/93), Правилник о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара („Сл. Лист СРЈ“ бр. 24/93), Правилник о техничким нормативима за уређаје за аутоматско затварање врата или клапни отпорних према пожару („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 35/80), Правилник 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), Правилник о техничким нормативима и другим захтевима за материјале и робу према понашању у пожару („Сл. Гласник РС“ бр. 74/09), Правилник о другим захтевима за утврђивање пожарног оптерећења и степена отпорности према пожару („Сл. Гласник РС“ бр. 74/09), Правилник о техничким и другим захтевима за ручне и превозне апарате за гашење пожара („Сл. Гласник РС“ бр. 74/09).

(Услови ЈП „МУП“ Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Краљеву бр. 217-2803/26 од дана 23.04.2026.год.)

3.3.5. Србија Гас

У зони планиране изградње тј. у оквиру границе предметног подручја ЈП“Србијагас“ нема изграђених и у експлоатацији гасовода и гасоводних објеката, те стога нема посебне услове за заштиту постојећих гасовода и објеката који би требало да буду садржани у документацији.

Према важећем плану, у току је изградња разводног гасовода РГ 09-04/2 Александровац - Копаоник - Нови Пазар - Тутин, чијим пуштањем ће се омогућити гасификација обухваћеног подручја. Пројектовано је прикључење објекта на гасну мрежу по њеној изградњи.

(Услови ЈП „Србијагас“, број 06-07-20/587/1, од дана 05.05.2026.год.)

3.3.6. Србијаводе

Планирана локација припада водном подручју Ибр и Лепенац, слив Ибра/Самоковске реке/Мурске реке и налази се ван водног земљишта.



Према издатим условима ограничења и обавезе су следеће;

- Водити рачуна о постојећем режиму површинских и подземних вода.Предвидети неопходне земљане и хидротехничке радове у циљу заштите од подземних и атмосферских вода;
- Пројектним решењем обезбедити одводњавање са локације пројектованих објеката;
- Потребно је предвидети водоснабдевање подручја захваћеног пројектом са јавне водоводне мреже;
- Предвидети сва ограничења и мере заштите које проистичу из Одлуке о одређивању и одржавању зона санитарне заштите изворишта;
- Извршити идентификацију свих отпадних вода које могу настати у објекту;
- Предвидети изградњу сепаратног система сакупљања и одвођења отпадних вода (одвити санитарно-фекалне, технолошке и атмосферске отпадне воде);
- Дати генерално решење за пријем и авакуацију површинских, атмосферских вода, са планираних манипулативних и саобраћајних површина, које се морају, пре испуштања у дефинисане реципијенте, пречистити до нивоа прописаног законом;
- Атмосферске воде са кровних и условно незагађених површина се могу прикупљатисистемом ригола и евакуисати без претходног третмана у околне зелене површине;
- Димензионисање објекта за евакуацију атмосферских вода са сливних површина извршити на основу карактеристичних вредности интезитета падавина;
- Урбанистичким пројектом дефинисати локације и извршити резервисање простора за трасе система за одвођење и постројења за пречишћавање отпадних вода;
- Урбанистичким пројектом дефинисати да се отпадне воде не могу упуштати у постојеће регулисане и нерегулиане водотоке ни у систем јавне канализације без третмана и/или евентуално потребног предтретмана који их доводи до квалитета прописаног законом;
- У случају да дође до негативних утицаја на режим површинских и подземних вода услед нестручног руковања или хаварије на резервоарима, таложницима, сепараторима, цевоводима, инвеститор је дужан да предузме хитне мере и санира сву насталу штету о свом трошку;
- Потенцијално зауљене воде са манипулативних површина увести у таложник и сепаратор масти уља.приступну и манипулативну саобраћајницу пројектовати са решетком за прихват потенцијално зауљених вода или исцурелог горива.Прерађене отпадне воде након пречишћавања испустити у реципијент;
- Пројектовати систем за одвођење отпадних вода и постројења за пречушћавање отпадних вода тако да у складу са очекиваним количинама и квалитетом отпадних вода обезбеди заштита подземних и површинских вода, забрањено је испуштати воде у подземље;
- Третман отпадног муља из уређаја за пречишћавање отпадних вода буду лако приступачни

(Услови Јавно водопривредно предузеће "Србија воде" Београд", Водопривредни центар "Морава" Ниш бр. 5199 од дана 04.05.2026.год.)



3.4. Услови заштите културног наслеђа

Уколико се у току извођења земљаних радова приликом изградње смештајног објекта типа апарт хотела, наиђе на нови археолошки локалитет, грађевинске остатке археолошке структуре од интереса за РС или случајни археолошки налаз (добра која уживају претходну заштиту на основу Закона о културном наслеђу), извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе. Инвеститор је у обавези да предузме мере заштите како налаз не би био уништен и оштећен и да се сачува на месту и положају у коме је откривен.

Ако се на основу закона утврди да је односна непокретност или ствар културно добро, даље извођење грађевинских радова и промене облика терена могу се дозволити само након претходно обезбеђених археолошких истраживања, уз адекватну презентацију налаза и услове и сагласност службе заштите.

Надлежни Завод за заштиту споменика културе има право да у току радова, а уколико се за тим укаже потреба, пропише археолошки надзор, заштитна археолошка истраживања и додатне мере заштите, зависно од значаја конкретног налаза. Инвеститор је дужан да обезбеди средства за надзор, истраживање или промене локације, неопходно је писмено обавестити овај Завод у циљу прибављања допуне услова.

3.5. Национални парк Копаоник

Јавно предузеће „Национални парк Копаоник“ са потпуном одговорношћу, Копаоник нема посебних захтева из своје надлежности за израду предметног урбанистичког пројекта. Приликом израде урбанистичког пројекта придржавати се правила и ограничења која су дефинисана важећим Просторним планом подручја посебне намене Национални парк Копаоник.

(Услови ЈП "Национални парк Копаоник" бр. 813/26, од дана 12.05.2026.год.)

3.6. Србијашуме

ПД „Србијашуме“ доо, у издатим условима обавештава да су установили да граница Плана не обухвата површине којима газдује ПД „Србијашуме“ д.о.о. Београд.

Уколико су Планом обухваћене шуме и шумско земљиште других корисника и сопственика, при његовој изради, морају се узети у обзир и поштовати одредбе Закона о шумама („Сл. гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 89/15 и 95/18 – др. закон).

(Услови ЈП за газдовање шумама "Србијашуме" бр. 7777, од дана 05.05.2026.год.)

3.7. Завод за заштиту проробе Србије

- потпуно инфраструктурно опремити комплекс по највишим еколошким стандардима;
- изградња комплетне комуналне инфраструктуре на основу услова надлежних комуналних организација;
- архитектуру објекта и употребљене материјале ускладити са елементима традиционалне



архитектуре;

-обезбедити висок проценат и јасно дефинисати категорије зелених површина и сходно томе карактер озелењавања и одабир врста;

-неопходно је дефинисати део простора у оквиру локације за привремено депоновање грађевинског материјала, опреме и другог материјала потребног за изградњу. Време привременог депоновања не сме бити дуже од период извођења радова;

-градилиште организовати на минималној површини потребној за његово функционисање, а манипулативне површине просторно ограничити;

-радове организовати тако да се чува и не оштети околна висока вегетација;

-није дозвољено сервисирање возила на простору заштићеног природног добра. Уколико у току радова дође до хаваријског изливања уља, горива или других штетних материја, неопходно је што пре извршити санацију терена. Евакуацију загађеног земљишта обезбедити на место и под условима надлежне комуналне службе;

- за време извођења радова, у оквиру локације одржавати максимални ниво комуналне хигијене;

-није дозвољено слободно депоновање отпада на простору заштићеног природног добра, као ни његово спаљивање;

-хумусни слој земљишта, уклоњен у току извођења радова, сачувати и искористити за санацију локације по завршетку предметних радова;

- санацију треба извршити на свим површинама које су се по било ком основу користиле у току извођења радова;

- током извођења радова, инвеститор/извођач радова мора обезбедити несметан приступ представницима управе Националног парка ради вршења сртучног надзора;

- забрањено је формирање одлагалишта вишка материјала у и уз водотокове, јаруге или изворе,

- уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минеролошко петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно члану 99. Закона о заштити природе, извођач је дужан да обавести надлежно Министарство, односно да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

(Услови Завода за заштиту природе Србије из ПДР Суво Рудиште број 019-3062/2, од дана 07.12.2018.год.)

4.УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА

4.1. Услови заштите животне средине

Условима Завода за заштиту природе Србије, број 019-3062/2 од 07.12.2018.године, који су прибављени у поступку израде овог плана, дефинисани су следећи услови заштите:

- потпуно инфраструктурно опремити комплекса по највишим еколошким стандардима;

– изградња комплетне комуналне инфраструктуре на основу услова надлежних комуналних организација;

- архитектуру објеката и употребљене материјале ускладити са елементима традиционалне архитектуре;



- обезбедити висок проценат и јасно дефинисати категорије зелених површина и сходно томе карактер озелењавања и одабир врста;
- неопходно је дефинисати део простора у оквиру локације за привремено депоновање грађевинског материјала, опреме и другог материјала потребног за изградњу. Време привременог депоновања не сме бити дуже од периода извођења радова;
- градилиште организовати на минималној површини потребној за његово функционисање, а манипулативне површине просторно ограничити;
- радове организовати тако да се сачува и не оштети околна висока вегетација;
- није дозвољено сервисирање возила на простору заштићеног природног добра. Уколико у току радова дође до хаваријског изливања уља, горива или других штетних материја, неопходно је што пре извршити санацију терена. Евакуацију загађеног земљишта обезбедити на месту и под условима надлежне комуналне службе;
- за време извођења радова, у оквиру локације одржавати максимални ниво комуналне хигијене;
- није дозвољено слободно депоновање отпада на простору заштићеног природног добра, као ни његово спаљивање;
- хумусни слој земљишта, уклоњен у току извођења радова, сачувати и искористити за санацију локације по завршетку предметних радова;
- санацију треба извршити на свим површинама које су се по било ком основу користиле у току извођења радова;
- током извођења радова, инвеститор/извођач радова мора обезбедити несметан приступ представницима управе Националног парка ради вршења сртучног надзора;
- забрањено је формирање одлагалишта вишка материјала у и уз водотокове, јаруге или изворе,
- уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минеролошко петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно члану 99. Закона о заштити природе, извођач је дужан да обавести надлежно Министарство, односно да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

4.2. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода

Објекат мора бити категорисан и реализован са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл.лист СРЈ", бр.11/96).

4.3. Урбанистичке мере заштите од пожара

Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити пожара ("Сл. Гласник РС" 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 – др.Закони). Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ" бр. 53/88, 54/88 и 28/95 и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл.лист СРЈ", бр.11/96)



5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај Урбанистички пројекат урађен је у складу са члановима од 60. до 63. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19–др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), и представља основ за издавање Локацијских услова у складу са чланом 53а истог закона.

Одговорни урбаниста:



Александар М. Сеизовић, диа
лиценца: 200 1255 11



В) ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- 01. Анализа шире ситуација Р=1:500
- 02. Граница обухвата урбанистичког плана Р=1:250
- 03. Регулационо нивелациони план са основом крова Р=1:250
- 04. Регулационо нивелациони план са основом приземља Р=1:250
- 05. Приказ саобраћајне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу Р=1:250
- 06. Волуметријски приказ



Предузеће за пројектовање,
инжињеринг и извођење радова у
високоградњи, завршних радова у
грађевинарству, дизајн и опремање
БАУПРОЈЕКТ доо

Младе Босне 29,
Врачар, Београд
+381 11 645 3712,
770 9188, 770 9249


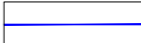

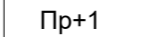
Матични број: 07431325

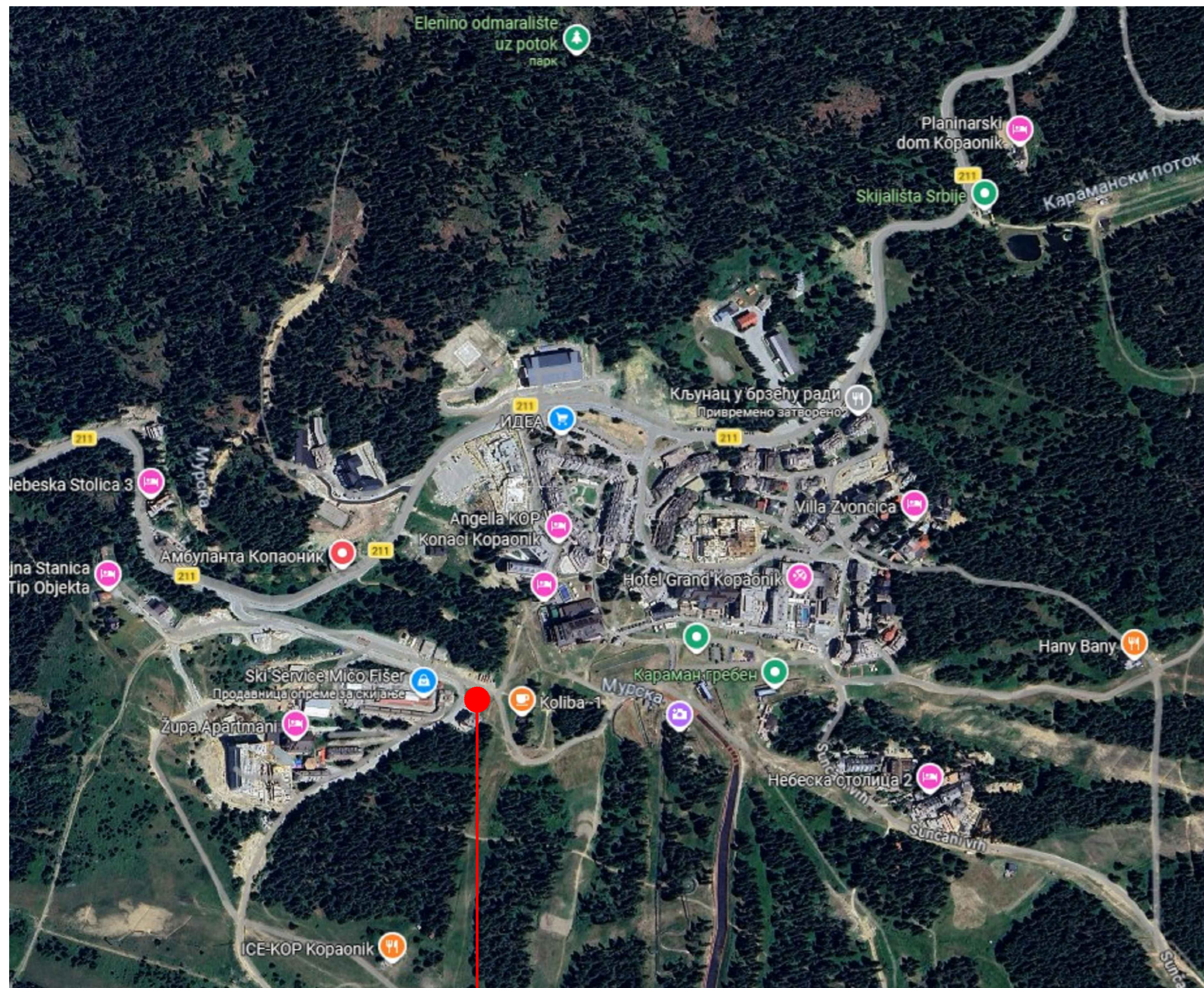
ПИБ: 100250086

Жиро рачун: 340-11025106-60



ЛЕГЕНДА:

-  ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
-  ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА



ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА



www.bauprojekt.rs

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Александар Сеизовић, дипл.инж.арх. бр.лиценце: 200 1255 11	АУТОР:	Александар Сеизовић, дипл. бр. лиценце: 200 1255 11
 АЛЕКСАНДАР М. СЕИЗОВИЋ дипл.инж.арх. бр.лиценце: 200 1255 11		АУТОРСКИ ТИМ:	"BAUPROJEKT" доо
		САРАДНИЦИ:	Ана Коматина маст.инж.арх. Круна Дробњак маст.инж.арх.

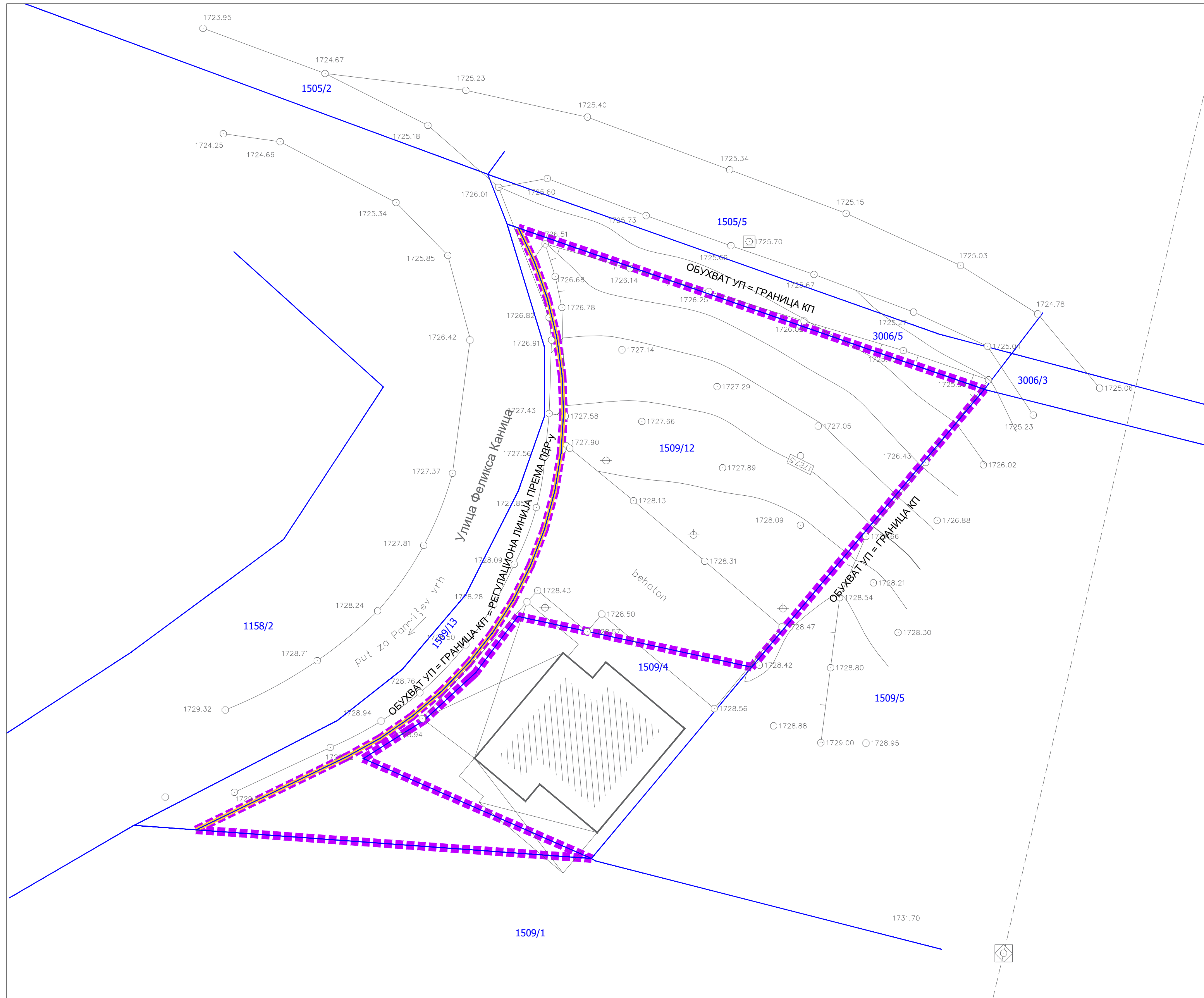
ВРСТА ПРОЈЕКТА:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		
САДРЖАЈ ЦРТЕЖА:	АНАЛИЗА ШИРЕ СИТУАЦИЈЕ		
ОБЈЕКАТ:	Урбанистички пројекат за изградњу смештајног објекта типа апарт хотела спратности 2По+Су+П+2+3Пк		
АДРЕСА ОБЈЕКТА:	КП 1509/12 КО Копаник, Општина Рашка улица Феликса Каница		


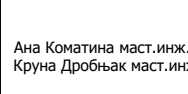
РАЗМЕРА:	ДЕО ПРОЈЕКТА:	УП	ЛИСТ БРОЈ:
1:500	ДАТУМ:	05/26	01



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



www.bauprojekt.rs	BAUPROJEKT Пројектовање, извођење, консалтинг, инжењеринг Ул. Младе Босне бр. 29		ИНВЕСТИТОР:	"ТМ-TRADE GVB" ДОО РАШКА Ул. Железничка ББ, Рашка
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Александар Сековић, дипл.инж.арх. бр.лиценце: 200 1255 11	АУТОР:	Александар Сековић, дипл.инж.арх. бр.лиценце: 200 1255 11
			ВРСТА ПРОЈЕКТА:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
			САДРЖАЈ ЦРТЕЖА:	ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА
		АУТОРСКИ ТИМ:	"BAUPROJEKT" доо	
		САРАДНИЦИ:	Ана Коматина маст.инж.арх. Круна Дробњак маст.инж.арх.	
		ВЕРЗИЈА:	570 UP.1.1.TT.FK5	
		РАЗМЕРА:	ДЕО ПРОЈЕКТА:	УП
		1:250	ДАТУМ:	05/26
			ЛИСТ БРОЈ:	02

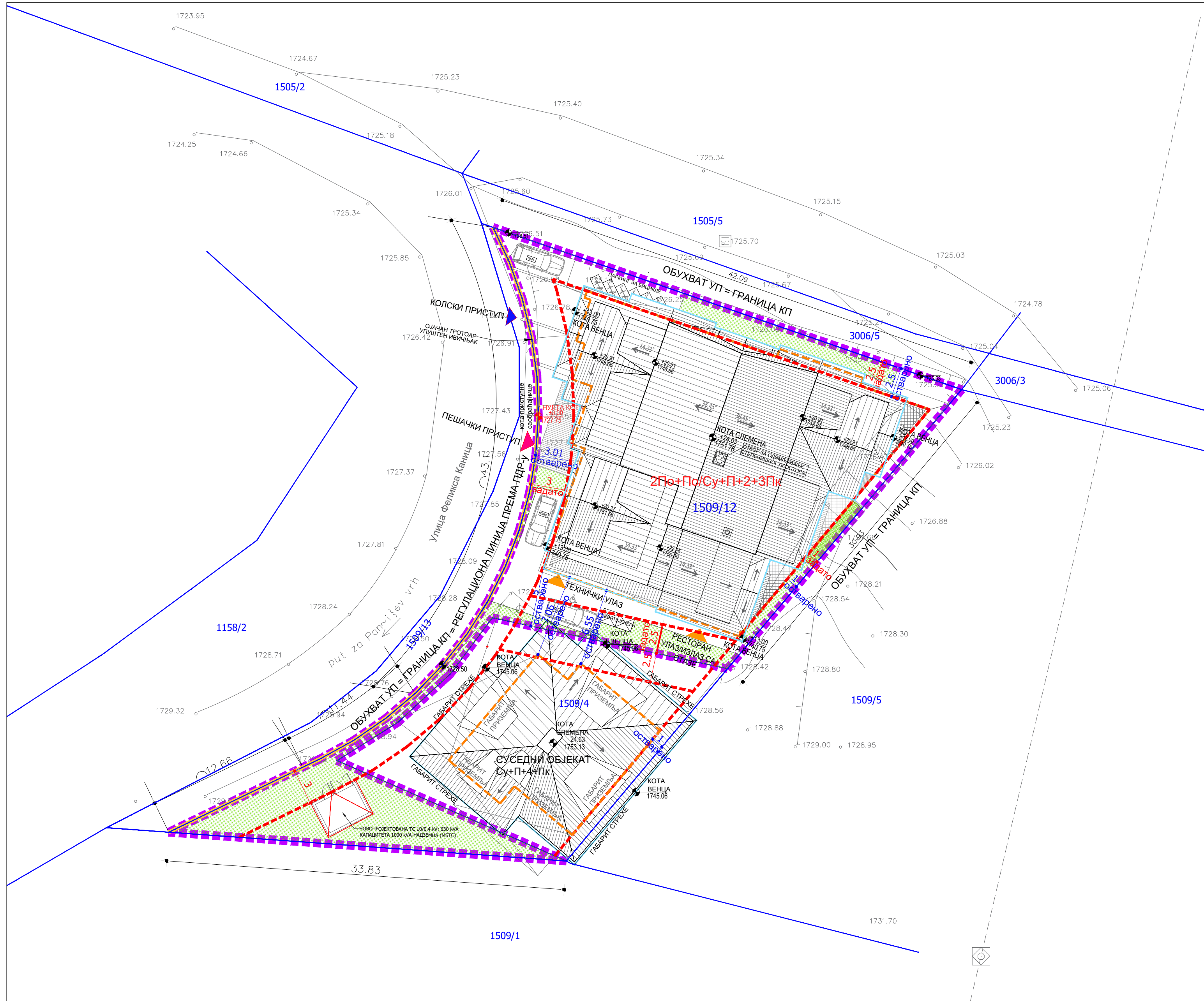


ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- Пр+1 СПРАТНОСТ ПОСТОЈЕЋИХ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА
- ГАБАРИТ ПРИЗЕМЉА ОБЈЕКТА
- ГАБАРИТ СТРЕХЕ ОБЈЕКТА
- ЗЕЛЕНИЛО
- КОЛСКИ ПРИСТУП
- ПЕШАЧКИ ПРИСТУП
- ТЕХНИЧКИ УЛАЗ

НУЛТА КОТА/КОТА ПЕШАЧКОГ ПРИСТУПА ±0.00=1727.75мнв
 КОТА ПРИЗЕМЉА +0.54=1728.29мнв
 КОТА ВЕНЦА +13.00=1740.75мнв
 КОТА СЛЕМЕНА +24.03=1751.78мнв

— ЗАДАТО — — ОСТВАРЕНО —







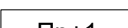
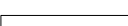






BAUPROJEKT		Проектовање, извођење, консалтинг, инжењеринг Ул. Младе Босне бр. 29		ИНВЕСТИТОР:	"ТМ-TRADE GVB" ДОО РАШКА Ул. Железничка ББ, Рашка
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Александар Сенковић, дипл.инж.арх. бр.лиценце: 200 1255 11	АУТОР:	Александар Сенковић, дипл.инж.арх. бр.лиценце: 200 1255 11	ВРСТА ПРОЈЕКТА:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
	АУТОРСКИ ТИМ: "BAUPROJEKT" доо		САДРЖАЈ ЦРТЕЖА:	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВНОМ КРОВА	
			ОБЈЕКАТ:	Урбанистички пројекат за изградњу онештајног објекта типа апарт хотела спратности 2П+Су+П+2+3Пк	
			АДРЕСА ОБЈЕКТА:	КП 1509/12 КО Колозник, Општина Рашка улица Феликса Канџа	
САРАДНИЦИ:	Ана Коматина маст.инж.арх. Круна Дробњак маст.инж.арх.	ВЕРЗИЈА:	570 UP.1.1.ТТ.FK5	РАЗМЕРА:	ДЕО ПРОЈЕКТА: УП ЛИСТ БРОЈ: 1:250 05/26 03



BAUPROJEKT

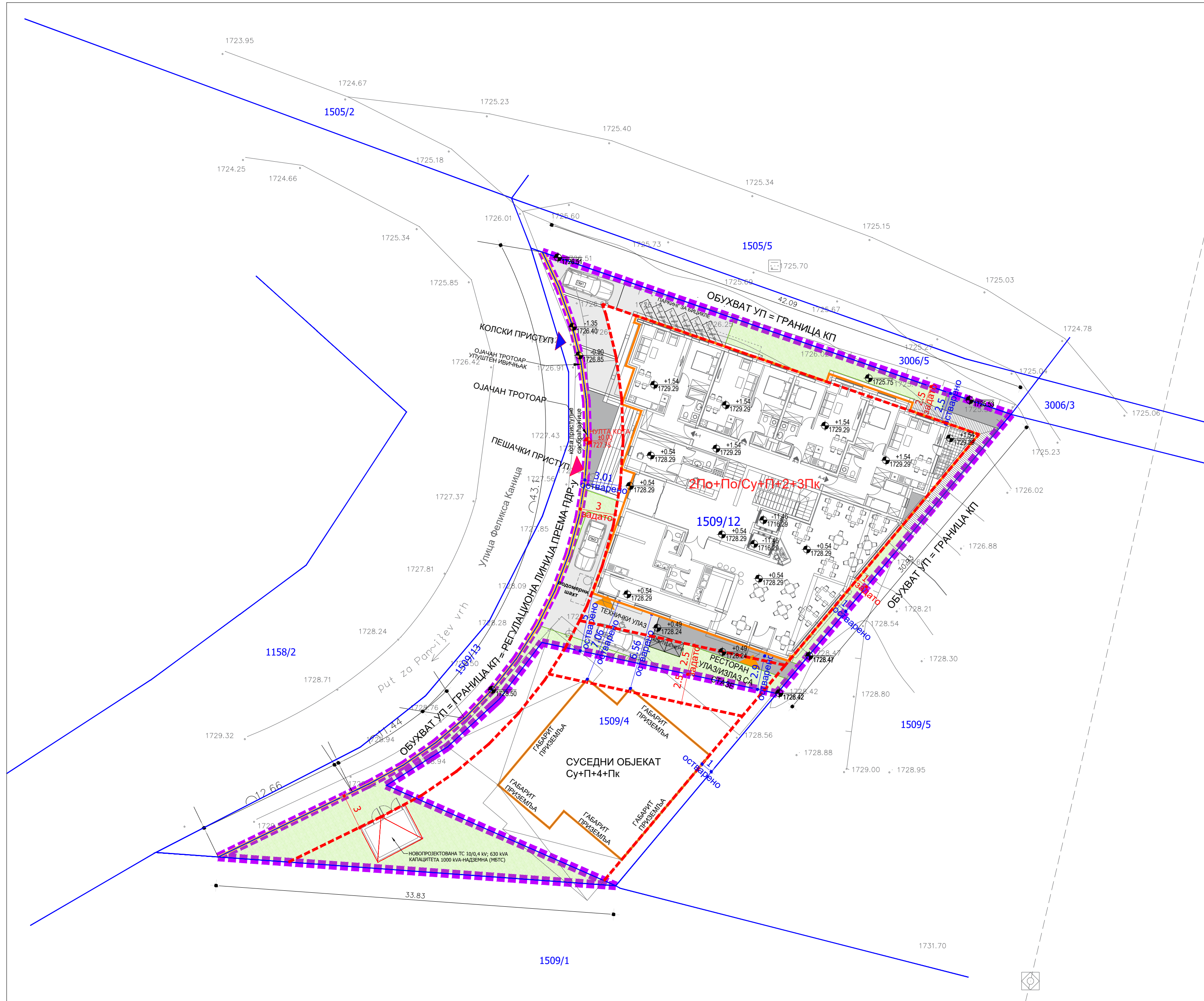
Пројектовање, извођење, консалтинг, инжењеринг
Ул. Младе Босне бр. 29
www.bauprojekt.rs


ЛЕГЕНДА:

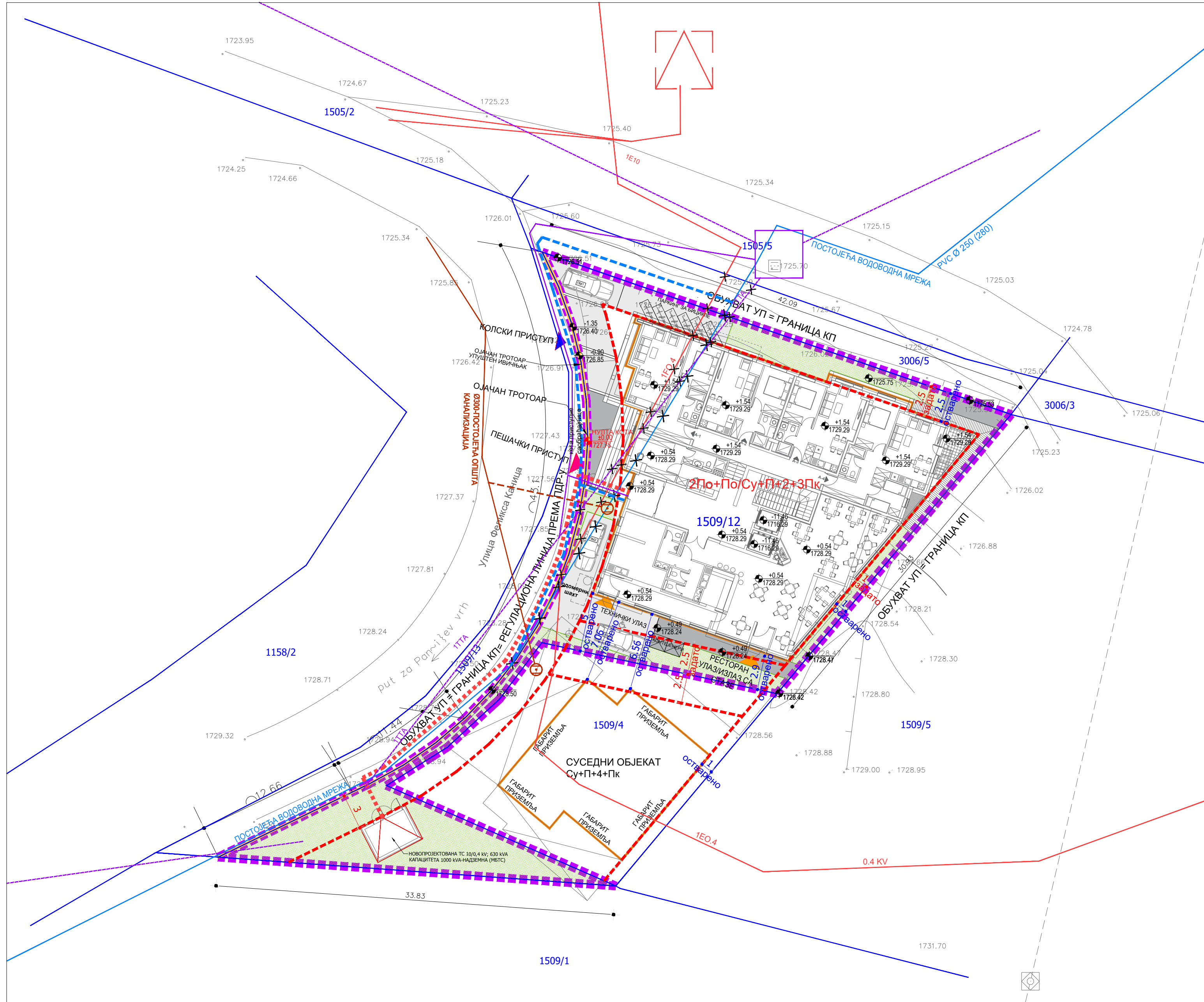
-  ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
-  ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
-  СПРАТНОСТ ПОСТОЈЕЋИХ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА
-  ГАБАРИТ ПРИЗЕМЉА ОБЈЕКТА
-  ЗЕЛЕНИЛО
-  РАМПА
-  СТАЗА / АСФАЛТ
-  КОЛСКИ ПРИСТУП
-  ПЕШАЧКИ ПРИСТУП
-  ТЕХНИЧКИ УЛАЗ

НУЛТА КОТА/КОТА ПЕШАЧКОГ ПРИСТУПА ±0.00=1727.75мнв
 КОТА ПРИЗЕМЉА +0.54=1728.29мнв
 КОТА ВЕНЦА +13.00=1740.75мнв
 КОТА СЛЕМЕНА +24.03=1751.78мнв

 ЗАДАТО  ОСТВАРЕНО



BAUPROJEKT Пројектовање, извођење, консалтинг, инжењеринг Ул. Младе Босне бр. 29		ИНВЕСТИТОР:	"ТМ-TRADE GVB" ДОО РАШКА Ул. Железничка ББ, Рашка				
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Александар Сенковић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 200 1255 11	АУТОР:	Александар Сенковић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 200 1255 11				
	АУТОРСКИ ТИМ:		"BAUPROJEKT" доо				
	САДРЖАЈ ЦРТЕЖА:	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВНОМ ПРИЗЕМЉА					
	ОБЈЕКАТ:	Урбанистички пројекат за изградњу онештајног објекта типа апарт хотела спратности 2П+Су+П+2+3Пк					
АДРЕСА ОБЈЕКТА:	КП 1509/12 КО Колозник, Општина Рашка улица Феликса Канџа						
САРАДНИЦИ:	Ана Коматина маст. инж. арх. Круна Дробњак маст. инж. арх.	ВЕРЗИЈА:	570 UP.1.1.TT.FK5	РАЗМЕРА:	ДЕО ПРОЈЕКТА:	УП:	ЛИСТ БРОЈ:
				1:250		05/26	04



BAUPROJEKT

Пројектовање, извођење, консалтинг, инжењеринг
Ул. Младе Босне бр. 29
www.bauprojekt.rs

ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
 - Пр+1 СПРАТНОСТ ПОСТОЈЕЋИХ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА
 - ГАБАРИТ ПРИЗЕМЉА ОБЈЕКТА
 - ЗЕЛЕНИЛО
 - РАМПА
 - СТАЗА / АСФАЛТ
 - КОЛСКИ ПРИСТУП
 - ПЕШАЧКИ ПРИСТУП
 - ТЕХНИЧКИ УЛАЗ
- НУЛТА КОТА/КОТА ПЕШАЧКОГ ПРИСТУПА ±0.00=1727.75мнв
 КОТА ПРИЗЕМЉА +0.54=1728.29мнв
 КОТА ВЕНЦА +13.00=1740.75мнв
 КОТА СЛЕМЕНА +24.03=1751.78мнв
- ЗАДАТО → ОСТВАРЕНО
- ПОСТОЈЕЋИ ЕЛЕКТРОВODOVI
 - ПОСТОЈЕЋИ ЕЛЕКТРОВODOVI - ИЗМЕШТА СЕ
 - НОВОПЛАНИРАНИ ЕЛЕКТРОВODOVI
 - ПОСТОЈЕЋА ТК КАНАЛИЗАЦИЈА (ЦЕВИ, ОКНО)
 - ПОСТОЈЕЋИ ПОДЗЕМНИ ТК КАБЛ-БАКАРНИ, ПРИМАРНИ
 - ПОСТОЈЕЋИ ПОДЗЕМНИ ТК КАБЛ-БАКАРНИ, ПРИМАРНИ - ИЗМЕШТА СЕ
 - ПЛАНИРАНА ТК PVC ЦЕВ
 - ПОСТОЈЕЋИ ВОДОВОД
 - ПОСТОЈЕЋИ ВОДОВОД - ИЗМЕШТА СЕ
 - НОВОПЛАНИРАНИ ВОДОВОД
 - ПОСТОЈЕЋА КАНАЛИЗАЦИЈА
 - НОВОПЛАНИРАНА КАНАЛИЗАЦИЈА

BAUPROJEKT		Пројектовање, извођење, консалтинг, инжењеринг Ул. Младе Босне бр. 29		ИНВЕСТИТОР:	"ТМ-TRADE GVB" ДОО РАШКА Ул. Железника ББ, Рашка	
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Александар Сенковић, дипл.инж.арх. бр.лиценце: 200 1255 11	АУТОР:	Александар Сенковић, дипл.инж.арх. бр.лиценце: 200 1255 11	ВРСТА ПРОЈЕКТА:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	
	АУТОРСКИ ТИМ:		"BAUPROJEKT" доо		САДРЖАЈ ЦРТЕЖА:	ПРИКАЗ САБЕРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ
					ОБЈЕКАТ:	Урбанистички пројекат за изградњу онештајног објекта типа апарт хотела спратности 2Пл+Су+Пл+2+3Пк
					АДРЕСА ОБЈЕКТА:	КП 1509/12 КО Коловаик, Општина Рашка улица Феликса Каница
САРАДНИЦИ:	Ана Коматина маст.инж.арх. Круна Дробњак маст.инж.арх.	ВЕРЗИЈА:	570 UP.1.1.ТТ.FK5	РАЗМЕРА:	ДЕО ПРОЈЕКТА: УП ЛИСТ БРОЈ: 05	
				1:250	ДАТУМ: 05/26	

Урбанистички пројекат за изградњу смештајног објекта типа апарт хотела спратности 2По+По/Су+П+2+3Пк
у улици Феликса Каница, на катастарској парцели 1509/12 КО Копаоник, Општина Рашка
Београд, мај 2026.год.

Волуметријски приказ окружења



Предузеће за пројектовање,
инжињеринг и извођење радова у
високоградњи, завршних радова у
грађевинарству, дизајн и опремање
БАУПРОЈЕКТ доо

Младе Босне 29,
Врачар, Београд
+381 11 645 3712,
770 9188, 770 9249

Матични број: 07431325
ПИБ: 100250086
Жиро рачун: 340-11025106-60

Урбанистички пројекат за изградњу смештајног објекта типа апарт хотела спратности 2По+По/Су+П+2+3Пк
у улици Феликса Каница, на катастарској парцели 1509/12 КО Копаоник, Општина Рашка
Београд, мај 2026.год.

Г) ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА



Предузеће за пројектовање,
инжињеринг и извођење радова у
високоградњи, завршних радова у
грађевинарству, дизајн и опремање
БАУПРОЈЕКТ доо

Младе Босне 29,
Врачар, Београд

+381 11 645 3712,
770 9188, 770 9249

Матични број: 07431325

ПИБ: 100250086

Жиро рачун: 340-11025106-60

Технички опис

ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ЛОКАЦИЈЕ

Локација на којој се планира изградња смештајног објекта типа Апарт хотела у Ул Феликса Каница, на КП 1509/12, КО Копаоник, Општина Рашка.

Површина парцела је 1001 m². Терен локације је у паду од југа ка северу. Висинска разлика од јужне до северне границе парцеле је 2,55м.

Колски и пешачки приступ парцели је омогућен директно из улице Феликса Каница.

На предметној парцели не постоје објекти чије рушење предвиђено пре почетка изградње.

АРХИТЕКТОНСКИ И ФУНКЦИОНАЛНИ КОНЦЕПТ РЕШЕЊА

Објекат конципиран овим идејним решењем, је слободностојећи угаони. Смештајни објекта типа Апарт хотела спратности 2По+По/Су+П+2+3Пк.

Пешачки и колски приступ објекту омогућен је из улице Феликса Каница на западној страни парцеле.

Омогућен је и пешачки приступ објекту са источне стране парцеле директно са простора ски стазе до скијашнице и простора локала за ски рент.

У објекту је пројектовано укупно 38 апартманских јединица, 2 локала (ски рента и ресторан), скијашница, простор спа центра (базен и сауна) и у три гараже смештено 43 гаражна паркинг места за путничка возила и 3 паркинг места на парцели у нивоу терена.

Преглед по етажама:

- Ниво подрума По (-2), пројектовано је:
 - техничке просторије
 - ходници
 - степениште
 - лифтови Л1 и Л2
 - ауто лифт АЛ1
 - просторија надпритиска
 - 15 гаражних места
 - сауна спа центар – базен + релакс зона
- Ниво подрума По (-1), пројектовано је:
 - техничке просторије
 - ходници
 - степениште
 - лифтови Л1 и Л2
 - ауто лифт АЛ1
 - просторија надпритиска
 - 15 гаражних места
 - вешернице
- Ниво сутерена Су / По, пројектовано је:
 - скијашница
 - локал ски рент
 - ходници
 - степениште



- лифтови Л1 и Л2
- ауто лифт АЛ1
- просторија надпритиска
- 13 гаражних места
- - Ниво приземље П, пројектовано је:
 - 4 апартмана
 - рецепција са тоалетом
 - локал расторан
 - ходник
 - степеништа
 - лифтови Л1 и Л2
 - улазни хол са степеништем
 - ветробран
- Ниво 1. спрат пројектовано је:
 - 7 апартмана
 - ходник
 - степеништа
 - лифтови Л1 и Л2
- Ниво 2. спрат пројектовано је:
 - 8 апартмана
 - ходник
 - степеништа
 - лифтови Л1 и Л2
- Ниво поткровље (1) пројектовано је:
 - 8 апартмана
 - ходник
 - степеништа
 - лифтови Л1 и Л2
- Ниво поткровље (2) пројектовано је:
 - 7 апартмана
 - ходник
 - степеништа
 - лифтови Л1 и Л2
- Ниво поткровље (3) пројектовано је:
 - 4 апартмана
 - ходник
 - степеништа
 - лифтови Л1 и Л2

Вертикалне комуникације постављене су тако да задовоље максималне дозвољене дужине евакуације. Пројектована су два путничка лифта. Пројектовано је степениште које повезују све надземне и подземне етаже.

Тежња инвеститора и пројектанта је била максимално искоришћење потенцијала локације у функцији квалитета смештаја.



РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Положај објекта на парцели одређен је грађевинским линијама:

а. регулациона и грађевинске линије

Објекат је слободностојећи и постављен у оквиру зоне грађења која је дефинисана графичком документацијом из ПДР-а.

У односу на регулациону линију ка улици Феликса Каница КП 1509/13 објекат је позициониран на грађевинској линији која је на удаљењу од регулационе линије 3.00 m у приземљу, док су на спрату препушетни еркери 0.65 m и 1.20 m.

-у односу на задњу КП 1509/5 КО Копаоник, општина Рашка објекат је позициониран на грађевинској линији која је на удаљењу од суседне парцеле 1.00 m.

-у односу на бочну КП 1509/4 КО Копаоник, општина Рашка објекат је на удаљењу од 2.90m до 5.00m у делу приземља, односно на удаљењу од 2.90 m до 6.85 m, док је грађевинска линија на удаљењу од 2.50 m,

-у односу на бочну КП 3006/5 КО Копаоник, општина Рашка објекат је позициониран на грађевинској линији која је на удаљењу од суседне парцеле 2.50 m, са препуштеним еркерима 0.70 m на висини од 3.54m у односу на коту постојећег терена.

б. висинска регулација

За нулту коту узета је кота терена 1727.75 мнв / $\pm 0.00\text{m}$.

Кота улаза у објекат је +0.54 (1728.29мнв).

Чиста спратна висина свих надземних етажа осим приземља је 2.90m, а конструктивна висина је 3.20m. У приземљу је светла висина од 2.90m до 3.90m, док је конструктивна од 3.20 m до 4.20 m, део приземља у апартманском делу је издигнут за 1.00 m.

Светла висина подземних етажа је 2.80m, док је конструктивна 3.10 m.

Висина венца је на висини +13.00 m (1740.75мнв).

Висина слемена је на висини +24.03 m (1751.78мнв).

в. нивелација:

Пешачки и колски приступ омогућен је са западне стране објекта. Пешачки приступ објекту је остварен директно са тротоара са улице Феликса Каница на коти $\pm 0.00\text{m}$ (1727.75мнв) која је узета као нулта кота. Кота приземља је +0.54 (1728.29мнв). Колски приступ објекту је остварен из улице Феликса Каница преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара ка гаражи 1 на коти -0.90m/1726.85 и ка гаражи 2 и 3 на коти -1.35m/1726.40.

Са источне стране омогућен је пешачки приступ од ски стазе ка скијашници објекта.

Колски приступ објекту остварен је са две позиције ка подземним етажама. Гараже се налазе у подруму -3, подруму -2 и подрум -1/сутерену, до којих се приступа аутолифтом АЛ1 и коловозном рампом нагиба 15%.

Гаражама Г3 и Г2 се приступа аутолифтом, док је гаражи Г1 омогућен приступ коловозном рампом преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара.



ПАРКИРАЊЕ

Паркирање је решено у оквиру предметне парцеле и то у гаражама, подрумским и сутеренској етажи По (-3), По(-2) и По(-1)/Су, до којих се приступа аутолифтом АЛ1 и коловозном рампом нагиба 15%. Сва паркинг места су у нивоу. На парцели су омогућена 3 паркинг места у нивоу.

Рачуница по задатом нормативу је следећа:

1 ПМ/ 5 лежајева (147 лежајева / 5 = 29,4 – потребно 29 ПМ)
1 ПМ / 50m² пословање (96,92 m²/ 50 m² = 1,94 – потребно 2 ПМ)
1ПМ / 20 m² угоститељство (109,49 m²/20 m²=5,47 -потребно 5ПМ
Укупно потребно 36 паркинг места
Укупно остварено 46 паркинг места

**УКУПНО ЈЕ ОСТВАРЕНО 46 ПАРКИНГ МЕСТА У ГАРАЖАМА Г1, Г2 и Г3
И НА СЛОБОДНОМ ПРОСТОРУ ПАРЦЕЛЕ**

У гаражама је укупно остварено 43 ПМ (Г1 = 15ПМ, Г2 = 15ПМ, Г3 = 13ПМ), док су 3ПМ омогућена у слободном простору парцеле.

Колски приступ објекту је остварен из улице Феликса Каница преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара ка гаражи 1 на коти -1.12м/1726.85 и ка аутолифту гараже 2 на коти - 1.35м/1726.40 на западном делу парцеле.

Сва паркинг места су пројектована за управно паркирање у складу са важећим стандардом СРПС У.С4.234 (минимална димензија већине управних паркинг места је 2.50 m x 5.00 m, и маневарским простором ширине 6.00 m, што одговара паркирању ходом у назад. Омогућено је 1 паркинг место за особе са инвалидитетом, у нивоу, на слободном простору парцеле. Димензије паркинг места за особе са инвалидитетом је 3.70 m x 5.00 m.

У гаражама су омогућени паркинг места са пуњачима за пунњење електро возила.

Комуникација гараже са остатком објекта пројектована је на следећи начин:

- Путничким лифтовима (два питничка лифта) - до осталих етажа у објекту;
- Степеницама - до осталих етажа у објекту.

У слободном простору парцеле предвиђено је 6 паркинг места за бицикле димензија 2.00 m x 0.80 m под углом од 45°, у северном делу парцеле.

КОНСТРУКЦИЈА И ФУНДИРАЊЕ

Основни конструктивни систем објекта је скелетни. Фундирање је предвиђено на АБ плочи. Основни вертикални носећи елементи су АБ стубови – зидови различитих дужина. Степеништа у објекту су монолитна, армирано бетонска, двокрака.

Међуспратне таванице су пројектоване као армирано бетонска плоча без видљивих греда. Кров је сложен, кос, армирано бетонски, различитих нагиба. Покривач је раван лим (Тачне димензије свих конструктивних елемената ће одредити пројектант конструкције својим прорачуном у ПГД-у.)



Чиста спратна висина свих надземних етажа осим приземља је 2.90m, а конструктивна висина је 3.20m. У приземљу је светла висина од 2.90m до 3.90m, док је конструктивна од 3.20 m до 4.20 m, разлика у висини се јавља јер је део приземља издигнуто за 1.00 m – у апартмантском делу.

Светла висина подземних етажа је 2.80m, док је конструктивна 3.10 m.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Материјализација објекта је пројектована тако да испунио захтев у погледу високих ликовно - естетских својстава, квалитета, елеганције, трајности и визуелне компатибилности са објектима високог стандарда и савремене планинске архитектуре. Материјализација фасаде објекта је подељена у две зоне. Контактна фасада се налази у зони приземља док је на вишим етажама предвиђена вентилисана фасада. Завршна облога у зони приземља је камен, док је завршна облога на вишим етажама малтерисана и од композитних панела.

ЗИДОВИ

Зидови су пројектовани тако да обезбеђују потребну стабилност објекта и изоловани су према важећим прописима за термичку заштиту.

Укопани зидови у контакту са земљом предвиђени су од АБ водонепропусног бетона.

Спољни зидове су предвиђени од клима блока 20 cm изоловани тврдопресованом минералном вуном од 18 cm, док су преградни зидови од опеке 12.00cm, а преградни зидови између апартмана у згради су од гитер блока 20.00cm са изолацијом 5.00 cm.

Зидови су предвиђени као малтерисани, глетовати и бојити завршном бојом, односно и ентеријерски обрађени према намени просторије. Инсталациони канале обзиђивани су блоком од 7,5 cm и ентеријерски обрађени (керамика или глет и завршна боја) зависно од намене просторије, тако да задовоље захтевану противпожарност. Гипсана облога предвиђена у зони инсталација. Хоризонтални и вертикални серклажи зиданих зидова се предвиђају у армираном бетону. Предвиђа се хидроизолација на свим зидним површинама која то захтевају.

ПОДОВИ:

- 1) У ходницима објекта - противклизна керамика;
- 2) У купатилима станова - противклизна керамика;
- 3) У собама станова - паркет на лепку.
- 4) У локалима -противклизна керамика
- 5) У гаражи – феробетон
- 6) У простору базена -противклизна керамика
- 7) У спа центру -противклизна керамика

ПЛАФОНИ:

Предвиђа се малтерисање и бојење плафона у подземним етажа. Плафони изнад ходника у оквиру заједничке комуникације и у оквиру заједничких простора се предвиђају као монолитни спуштени плафони, ентеријерски предвиђени за тип простора у којим се планирају. У зонама ходника, кухиња и купатила у оквиру смештајних јединица се



Урбанистички пројекат за изградњу смештајног објекта типа апарт хотела спратности 2По+По/Су+П+2+3Пк
у улици Феликса Каница, на катастарској парцели 1509/12 КО Копаоник, Општина Рашка
Београд, мај 2026.год.

предвиђају спуштени плафони како би се омогућило смештање свих неопходних инсталација.

ОГРАДЕ

Није предвиђено ограђивање парцеле.

СТОЛАРИЈА

Предвиђа се фасадна столарија у комбинацији дрво-алуминијум са трослојним стаклом и термопрекидом, а унутрашња столарија дрвена дупло шперовану са испуном.

КРОВ

Кров је пројектован као вишеделни коси у духу планинске архитектуре са равним лимом као кровним покривачем. Преко косих АБ кровних плоча предвиђена је термоизолација према прорачуну термичке заштите. Нагиби кровних равни су 14.33°, 38.45°, 45.00°.

ОДЛАГАЊЕ ОТПАДА

На слободном простору парцеле предвиђена су два контејнера димензија 1.37mх1.20mх1.45m, у јужном делу парцеле.



Предузеће за пројектовање,
инжињеринг и извођење радова у
високоградњи, завршних радова у
грађевинарству, дизајн и опремање
БАУПРОЈЕКТ доо

Младе Босне 29,
Врачар, Београд

+381 11 645 3712,
770 9188, 770 9249

Матични број: 07431325

ПИБ: 100250086

Жиро рачун: 340-11025106-60

ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА:

		По СРПС-у	Редуквано по ПДР-у
Бруто површине подземних етажа	ПОДРУМ -3	688.66 m ²	0.00 m ²
	ПОДРУМ -2	647.11 m ²	0.00 m ²
	ПОДРУМ -1	530.67 m ²	0.00 m ²

Укупна бруто површина подземних етажа: **1866.44 m²** **0.00 m²**

		По СРПС-у	Редуквано по ПДР-у
Бруто површине надземних етажа	СУТЕРЕН	115.90 m ²	115.90 m ²
	ПРИЗЕМЉЕ	554.47 m ²	554.47 m ²
	1. СПРАТ	539.08 m ²	539.08 m ²
	2. СПРАТ	520.06 m ²	520.06 m ²
	Пк 1	520.06 m ²	312.04 m ²
	Пк 2	477.97 m ²	286.78 m ²
	Пк3	373.31 m ²	223.99 m ²

Укупна бруто површина надземних етажа: **3100.85 m²**
2552.32 m²

УКУПНО ОСТВАРЕНО БРУТО ПОВРШИНА – ПО СРПС-У

УКУПНА БРУТО ПОДЗЕМНА ПОВРШИНА
1866.44 m²

УКУПНА БРУТО НАДЗЕМНА ПОВРШИНА **3100.85 m²**

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА
4967.29 m²

УКУПНО ОСТВАРЕНО БРУТО ПОВРШИНА – РЕДУКОВАНА ПОВРШИНА ПО ПДР-У

УКУПНА БРУТО НАДЗЕМНА ПОВРШИНА **2552.32m²**

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА
2552.32 m²



ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА

НЕТО ПОВРШИНЕ ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА

ЕТАЖА: ПОДРУМ -3

ПОДРУМ -3 Гаража 1	МАНИПУЛАТИВНИ ПРОСТОР	156.11 m ²
	ПАРКИНГ МЕСТА	200.73 m ²

Укупна нето површина (-3%): **356.84 m²**

ПОДРУМ -3 Техничке просторије	T-01	5.82 m ²
	T-02	5.82 m ²

Укупна нето површина (-3%): **11.64 m²**

ПОДРУМ -3 Комуникације	Ауто лифт	23.43 m ²
	Лифт 1	3.67 m ²
	Лифт 2	3.67 m ²
	Надпритисак	6.63 m ²
	Степениште са ходником	8.84 m ²
	Ходник	6.71 m ²

Укупна нето површина (-3%): **52.95 m²**

ПОДРУМ -3 Пословни простор СПА ЗОНА	Улазни део у СПА	16.23 m ²
	Женски тоалет	5.61 m ²
	Мушки тоалет	6.98 m ²
	Базен	80.69 m ²
	Остава за мобилијар	4.40 m ²
	Релакс зона	31.81 m ²
	Техничка просторија базена	22.67 m ²

Укупна нето површина (-3%): **168.39 m²**

Укупна нето површина подрума -3(-3%): **589.82 m²**



ЕТАЖА: ПОДРУМ -2

ПОДРУМ -2 Гаража 1	МАНИПУЛАТИВНИ ПРОСТОР	156.11 m ²
	ПАРКИНГ МЕСТА	278.42 m ²

Укупна нето површина (-3%): 434.53 m²

ПОДРУМ -2 Пословни простор - Помоћне просторије	ПП-01 - вешерница	31.33 m ²
	ПП-02 - вешерница	36.39 m ²

Укупна нето површина (-3%): 67.72 m²

ПОДРУМ -2 Комуникације	Ауто лифт	23.43 m ²
	Лифт 1	3.67 m ²
	Лифт 2	3.67 m ²
	Надпритисак	6.63 m ²
	Степениште са ходником	11.45 m ²
	Степениште са ходником	10.20 m ²

Укупна нето површина (-3%): 59.05 m²

Укупна нето површина подрума -2(-3%): 561.30 m²

ЕТАЖА: ПОДРУМ / СУТЕРЕН

ПОДРУМ -1/ СУТЕРЕН Гаража 1	МАНИПУЛАТИВНИ ПРОСТОР	174.55 m ²
	ПАРКИНГ МЕСТА	169.70 m ²

Укупна нето површина (-3%): 344.25 m²

ПОДРУМ -1/ СУТЕРЕН Пословни простор – СКИ РЕНТА	Ветробран	5.33 m ²
	Продајни део	90.30 m ²
	Тоалет	3.16 m ²

Укупна нето површина (-3%): 98.79 m²



ПОДРУМ -1/ СУТЕРЕН Комуникације	Ауто лифт	23.43 m ²
	Лифт 1	3.67 m ²
	Лифт 2	3.67 m ²
	Надпритисак	6.63 m ²
	Степениште са ходником	11.45 m ²
	Ходник са степеништем	13.48 m ²
	Ветробран	4.69 m ²
	Тоалет	3.69 m ²
	Скијашница	44.24 m ²

Укупна нето површина (-3%): 114.95 m²

Укупна нето површина подрума -1/сутерена (-3%): 557.99 m²

ЕТАЖА: ПРИЗЕМЉЕ

ПРИЗЕМЉЕ АПАРТМАНИ	АПАРТМАН 1 - двособан	48.05 m ²
	АПАРТМАН 2- двособан	38.86 m ²
	АПАРТМАН 3- двособан	39.46 m ²
	АПАРТМАН 4- трособан	61.44 m ²

Укупна нето површина (-3%): 187.81 m²

ПРИЗЕМЉЕ Пословни простори РЕСТОРАН	Ветробран	2.71 m ²
	Простор ресторана	113.21 m ²
	Предпростор	1.29 m ²
	Женски тоалет	6.78 m ²
	Мушки тоалет	4.92 m ²
	Ветробран	2.59 m ²
	Гарни кухиња	33.63 m ²

Укупна нето површина (-3%): 165.13 m²

ПРИЗЕМЉЕ Пословни простори	Рецепција	6.68 m ²
	Канцеларија	12.90 m ²
	Купатило	4.45 m ²

Укупна нето површина (-3%): 24.03 m²



ПРИЗЕМЉЕ Комуникације	Лифт 1	3.67 m ²
	Лифт 2	3.67 m ²
	Степениште са ходником	11.68 m ²
	Улазни хол са степеништем	31.43 m ²
	Ходник	17.69 m ²
	Ветробран	6.94 m ²

Укупна нето површина (-3%): **75.08 m²**

Укупна нето површина приземља (-3%): **452.05 m²**

ЕТАЖА: ПРВИ СПРАТ

ПРВИ СПРАТ АПАРТМАНИ	АПАРТМАН 5 - трособан	65.22 m ²
	АПАРТМАН 6 - двособан	43.20 m ²
	АПАРТМАН 7 - двособан	47.57 m ²
	АПАРТМАН 8 - трособан	62.62 m ²
	АПАРТМАН 9 - двособан	40.64 m ²
	АПАРТМАН 10- трособан	75.39 m ²
	АПАРТМАН 11- трособан	62.55 m ²

Укупна нето површина (-3%): **397.19 m²**

ПРВИ СПРАТ Комуникације	Лифт 1	3.67 m ²
	Лифт 2	3.67 m ²
	Степениште са ходником	15.08 m ²
	Ходник	12.14 m ²
	Ходник	6.82 m ²

Укупна нето површина (-3%): **41.38 m²**

Укупна нето површина првог спрата (-3%): **438.57 m²**



ЕТАЖА: ДРУГИ СПРАТ

ДРУГИ СПРАТ АПАРТМАНИ	АПАРТМАН 12 - трособан	55.47 m ²
	АПАРТМАН 13 - двособан	43.20 m ²
	АПАРТМАН 14 - двособан	47.57 m ²
	АПАРТМАН 15 - трособан	62.62 m ²
	АПАРТМАН 16 - двособан	40.64 m ²
	АПАРТМАН 17 - двособан	39.46 m ²
	АПАРТМАН 18 - трособан	54.39 m ²
	АПАРТМАН 19 - двособан	37.14 m ²

Укупна нето површина (-3%): 380.49 m²

ДРУГИ СПРАТ Комуникације	Лифт 1	3.67 m ²
	Лифт 2	3.67 m ²
	Степениште са ходником	12.17 m ²
	Ходник	14.00 m ²
	Ходник	6.82 m ²

Укупна нето површина (-3%): 40.33 m²

Укупна нето површина другог спрата (-3%): 420.82 m²

ЕТАЖА: ПОТКРОВЉЕ 1

ПОТКРОВЉЕ 1 АПАРТМАНИ	АПАРТМАН 20 - трособан	55.47 m ²
	АПАРТМАН 21 - двособан	43.20 m ²
	АПАРТМАН 22 - двособан	47.01 m ²
	АПАРТМАН 23 - трособан	62.62 m ²
	АПАРТМАН 24 - двособан	40.64 m ²
	АПАРТМАН 25 - двособан	39.46 m ²
	АПАРТМАН 26 - трособан	54.39 m ²
	АПАРТМАН 27 - двособан	37.14 m ²

Укупна нето површина (-3%): 379.93 m²

ПОТКРОВЉЕ 1 Комуникације	Лифт 1	3.67 m ²
	Лифт 2	3.67 m ²
	Степениште са ходником	12.17 m ²
	Ходник	14.00 m ²
	Ходник	6.82 m ²

Укупна нето површина (-3%): 40.33 m²

Укупна нето површина поткровља 1 (-3%): 420.26 m²



ЕТАЖА: ПОТКРОВЉЕ 2

ПОТКРОВЉЕ 2 АПАРТМАНИ	АПАРТМАН 28 - трособан	54.99 m ²
	АПАРТМАН 29 - трособан	71.01 m ²
	АПАРТМАН 30 - трособан	53.71 m ²
	АПАРТМАН 31 - двособан	39.71 m ²
	АПАРТМАН 32 - двособан	38.55 m ²
	АПАРТМАН 33- трособан	48.09 m ²
	АПАРТМАН 34 - двособан	37.14 m ²

Укупна нето површина (-3%): **343.20 m²**

ПОТКРОВЉЕ 2 Комуникације	Лифт 1	3.67 m ²
	Лифт 2	3.67 m ²
	Степениште са ходником	12.17 m ²
	Ходник	14.00 m ²
	Ходник	6.82 m ²

Укупна нето површина (-3%): **40.33 m²**

Укупна нето површина поткровља 2 (-3%): **383.53 m²**

ЕТАЖА: ПОТКРОВЉЕ 3

ПОТКРОВЉЕ 2 АПАРТМАНИ	АПАРТМАН 35 - четворособан	91.89 m ²
	АПАРТМАН 36 - трособан	67.48 m ²
	АПАРТМАН 37 - трособан	58.49 m ²
	АПАРТМАН 38 - двособан	40.62 m ²

Укупна нето површина (-3%): **258.48 m²**

ПОТКРОВЉЕ 2 Комуникације	Лифт 1	3.67 m ²
	Лифт 2	3.67 m ²
	Степениште са ходником	12.17 m ²
	Ходник	6.21 m ²
	Ходник	6.79 m ²

Укупна нето површина (-3%): **32.51 m²**

Укупна нето површина поткровља 2 (-3%): **290.99 m²**



ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА:

Нето површине подземних етажа	ПОДРУМ -3	589.82 m ²
	ПОДРУМ -2	561.30 m ²
	ПОДРУМ -1/СУТЕРЕН	557.99 m ²

Укупна нето површина подземних етажа (-3%малтер): 1709.11 m²

Нето површине надземних етажа	ПРИЗЕМЉЕ	452.05 m ²
	1. СПРАТ	438.57 m ²
	2. СПРАТ	420.82 m ²
	Пк 1	420.26 m ²
	Пк 2	383.53 m ²
	Пк3	290.99 m ²

Укупна нето површина надземних етажа (-3%малтер): 2406.22 m²

УКУПНО ОСТВАРЕНО НЕТО

УКУПНО ЈЕ ОСТВАРЕНО НЕТО ГАРАЖНА МЕСТА (-3% МАЛТЕР):

648.85 m²

УКУПНО ЈЕ ОСТВАРЕНО НЕТО АПАРТМАНА (-3% МАЛТЕР):

1947.10 m²

УКУПНО ЈЕ ОСТВАРЕНО НЕТО ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРА (-3% МАЛТЕР):

524.06 m²

УКУПНА НЕТО ПОДЗЕМНА ПОВРШИНА (-3% МАЛТЕР):

1709.11 m²

УКУПНА НЕТО НАДЗЕМНА ПОВРШИНА (-3% МАЛТЕР):

2406.22 m²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (-3% МАЛТЕР):

4115.33

Одговорни пројектант:

Александар Сеизовић, диа
Бр.лиценце: 300 8989 04



Урбанистички пројекат за изградњу смештајног објекта типа апарт хотела спратности 2По+По/Су+П+2+3Пк
у улици Феликса Каница, на катастарској парцели 1509/12 КО Копаоник, Општина Рашка
Београд, мај 2026.год.

Графички прилози идејног решења



Предузеће за пројектовање,
инжињеринг и извођење радова у
високоградњи, завршних радова у
грађевинарству, дизајн и опремање
БАУПРОЈЕКТ доо

Младе Босне 29,
Врачар, Београд
+381 11 645 3712,
770 9188, 770 9249

Матични број: 07431325

ПИБ: 100250086

Жиро рачун: 340-11025106-60



- Легенда слободних и зелених површина
- Зеленило у директном контакту са тлом
 - Зеленило
 - Слободне површине - колске
 - Слободне површине - пешачке



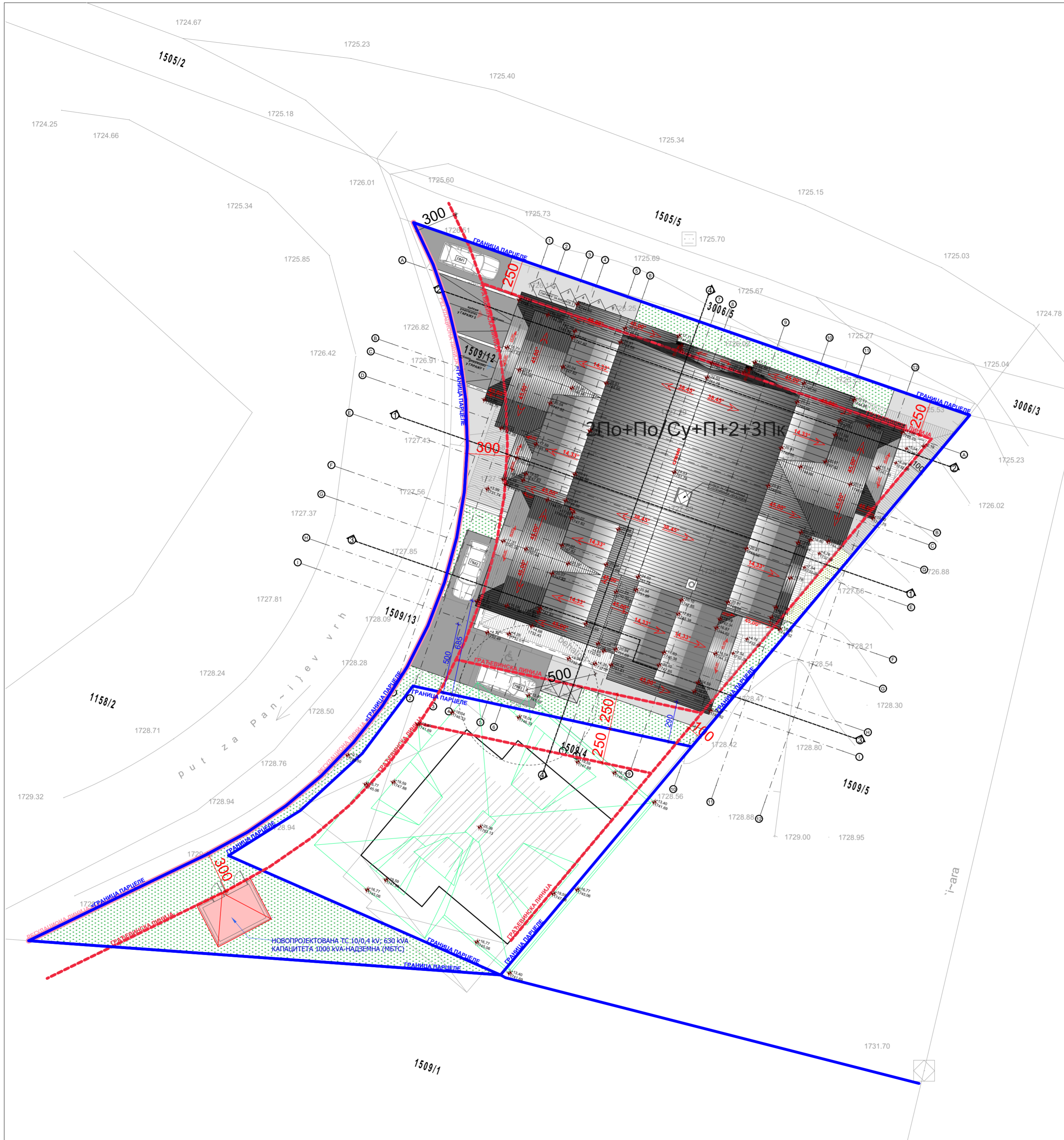
НУЛТА КОТА: -0.54=1727.75 мНВ
 КОТА ПРИЗЕМЉА: ±0.00=1728.29 мНВ

ЛЕГЕНДА	
	ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
	ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

НОВОПРОЈЕКТОВАНА ТС 10/0/А КВ: 630 КВА
 КАПАЦИТЕТА 1000 КВА НАДЗЕМНА (МБТС)

www.bauprojekt.rs	BAUPROJEKT Пројектовање, извођење, консалтинг, инжењеринг Ул. Младе Босне бр. 29		ИНВЕСТИТОР:	"ТМ TRADE GVB" РАШКА Железничка бб Рашка ПИБ 100977402, МБ17268163	
	ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ:	Александар Соколовић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04	АУТОР:	Александар Соколовић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04	
		АУТОРСКИ ТИМ:	Десанка Паликућа, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 Д368 06 Марко Карић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: - Вероника Ранчић, маст.инж.арх бр. лиценце: -	ВРСТА ПРОЈЕКТА:	ИДР - ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ 1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ
	САРАДНИЦИ:		ВЕРЗИЈА:	570 ИДР 01 АРХ 15 ВР МК	

САДРЖАЈ ЦРТЕЖА:	СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА
ОБЈЕКАТ:	АПАРТ ХОТЕЛ
АДРЕСА ОБЈЕКТА:	КП 1509/12 КО Колпаоник, Општина Рашка Ул. Феликса Каница, Колпаоник
РАЗМЕРА:	1:200
ДЕО ПРОЈЕКТА:	1
ЛИСТ БРОЈ:	1.1
ДАТУМ:	05/26



3 По+По/Су+П+2+3Пк

Легенда слободних и зелених површина

- Зеленило у директном контакту са тлом
- Зеленило
- Слободне површине - колске
- Слободне површине - пешачке

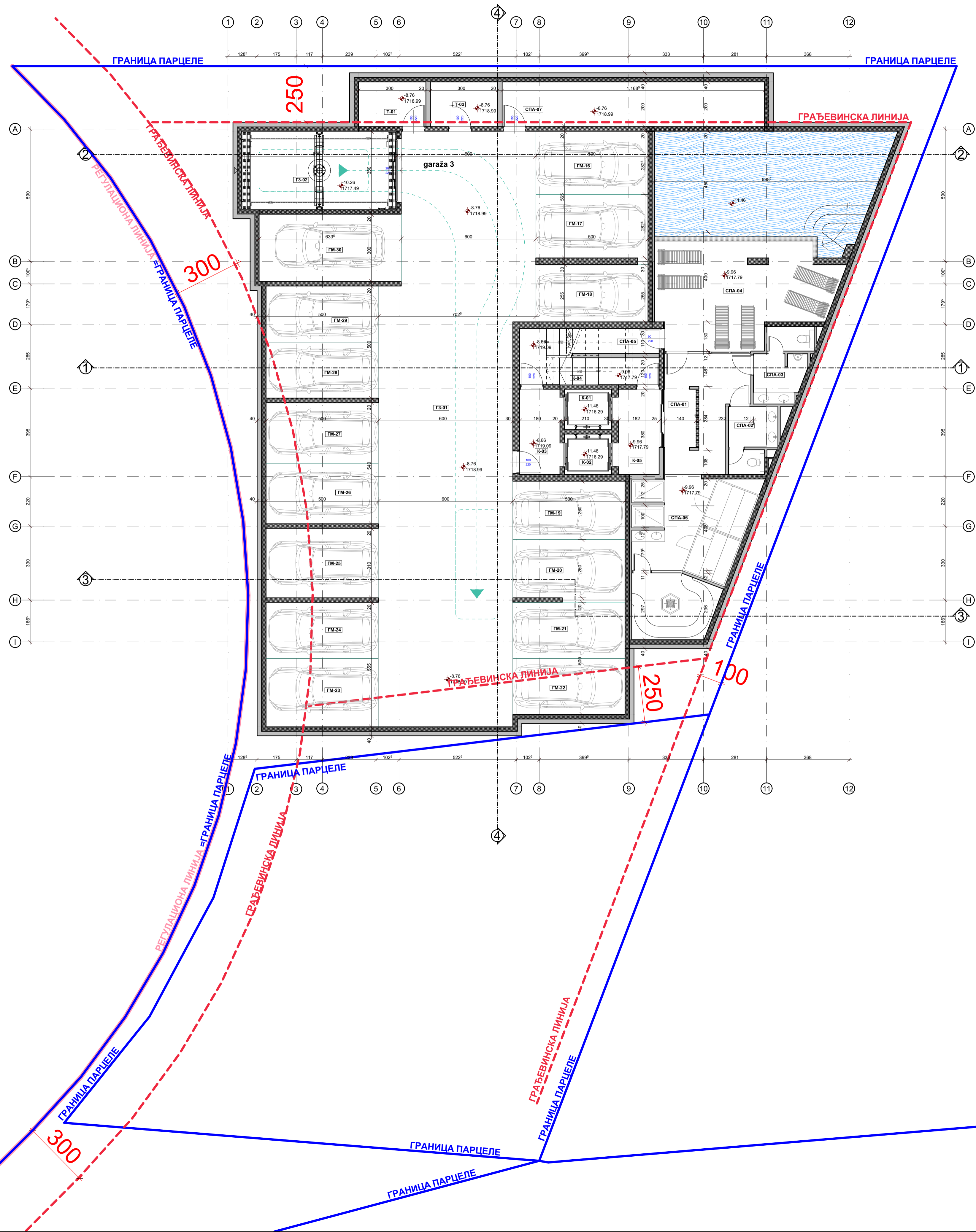


НУЛТА КОТА: -0.54=1727.75 мНВ
 КОТА ПРИЗЕМЉА: ±0.00=1728.29 мНВ

ЛЕГЕНДА	
	ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
	ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

www.bauprojekt.rs	BAUPROJEKT Пројектовање, извођење, консалтинг, инжењеринг Ул. Младе Босне бр. 29		ИНВЕСТИТОР:	"ТМ TRADE GVB" РАШКА Железничка 66 Рашка ПИБ 100977402, МБ17268163	
	ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ:	Александар Соколовић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04	АУТОР:	Александар Соколовић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04	
	САДРЖАЈ ЦРТЕЖА:	Десанка Паликућа, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 Д368 06 Марко Карић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: - Вероника Ранчић, маст.инж.арх бр. лиценце: -	ВРСТА ПРОЈЕКТА:	ИДР - ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ 1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	
	САРАДНИЦИ:		ОБЈЕКАТ:	АПАРТ ХОТЕЛ	
ВЕРЗИЈА:	570 ИДР 01 АРХ 15 ВР МК	РАЗМЕРА:	1:200	ЛИСТ БРОЈ:	1.2
		ДАТУМ:	05/26		

НОВОПРОЈЕКТОВАНА ТС-10/0-1 КУ-Б30 КУА
 КАПАЦИТЕТЈА 3006 КУА-НАДЕЗЕМНА (МЕТС)



НЕТО ПОВРШИНА ПОДРУМ-3				
ЕТАЖА	НАМЕНА	ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ	НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	ПОВРШИНА
ПОДРУМ -3				
	Гаражна места	ГМ-16	Гаражно место	13.70
	Гаражна места	ГМ-17	Гаражно место	13.77
	Гаражна места	ГМ-18	Гаражно место	12.43
	Гаражна места	ГМ-19	Гаражно место	12.61
	Гаражна места	ГМ-20	Гаражно место	12.88
	Гаражна места	ГМ-21	Гаражно место	12.40
	Гаражна места	ГМ-22	Гаражно место	12.12
	Гаражна места	ГМ-23	Гаражно место	14.79
	Гаражна места	ГМ-24	Гаражно место	12.12
	Гаражна места	ГМ-25	Гаражно место	15.04
	Гаражна места	ГМ-26	Гаражно место	13.10
	Гаражна места	ГМ-27	Гаражно место	13.09
	Гаражна места	ГМ-28	Гаражно место	12.13
	Гаражна места	ГМ-29	Гаражно место	12.12
	Гаражна места	ГМ-30	Гаражно место	18.43
			Σ	200.73 m²
	Заједнички простор гараже	ГЗ-01	Манулативни простор	156.11
			Σ	156.11 m²
	Комуникације	ГЗ-02	Ауто лифт	23.43
	Комуникације	К-01	Лифт 1	3.67
	Комуникације	К-02	Лифт 2	3.67
	Комуникације	К-03	Надпритисак	6.63
	Комуникације	К-04	Степениште са ходником	8.84
	Комуникације	К-05	Ходник	6.71
			Σ	52.95 m²
	СПА зона	СПА-01	Улазни део у СПА	16.23
	СПА зона	СПА-02	Женски тоалет	5.61
	СПА зона	СПА-03	Мушки тоалет	6.98
	СПА зона	СПА-04	Базен	80.69
	СПА зона	СПА-05	Остава за мобилијар	4.40
	СПА зона	СПА-06	Релакс зона	31.81
	СПА зона	СПА-07	Техничка просторија базена	22.67
			Σ	168.39 m²
	Техничке просторије	Т-01	Техничка просторија лифта	5.82
	Техничке просторије	Т-02	Техничка просторија	5.82
			Σ	11.64 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА				589.82 m²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ГАРАЖЕ 3	356.84 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОСЛОВАЊА	168.39 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРА	64.59 m²

БРУТО ПОВРШИНА ПОДРУМ-3		
ЕТАЖА	ПОЗИЦИЈА ЕТАЖЕ	ПОВРШИНА
ПОДРУМ -3	Подземно	688.66
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА		688.66 m²

www.bauprojekt.rs

BAUPROJEKT

ОДGOBOPНИ ПРОJEKTOBAР: Александар Сивошевић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04

АУТОР: Александар Сивошевић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04

АУТОРСКИ ТИП: Дјасана Палеић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 Д388 06
Марија Кабачић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: -
Вера Рачић, магистар инж. арх. бр. лиценце: -

САРАДНИЦИ:

ВЕЗИЈА: 570 ИДР 01 АРХ 15 ВР МК

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ИНВЕСТИТОР: ТИМ ТРАДЕ СГВР РАДИКА Железница БР Равак ГМБ 100977402, МБ17268163

ВРСТА ПРОЈЕКТА: ИДР - ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ 1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

САДРЖАЈ ЦРТЕЖА: ОСНОВА ПОДРУМА -3

ОБЈЕКАТ: АПАРТ ХОТЕЛ

АДРЕСА ОБЈЕКТА: МТ 1509/12 ЈО Коларски, Општина Равак Ул. Фериса Колара, Коларски

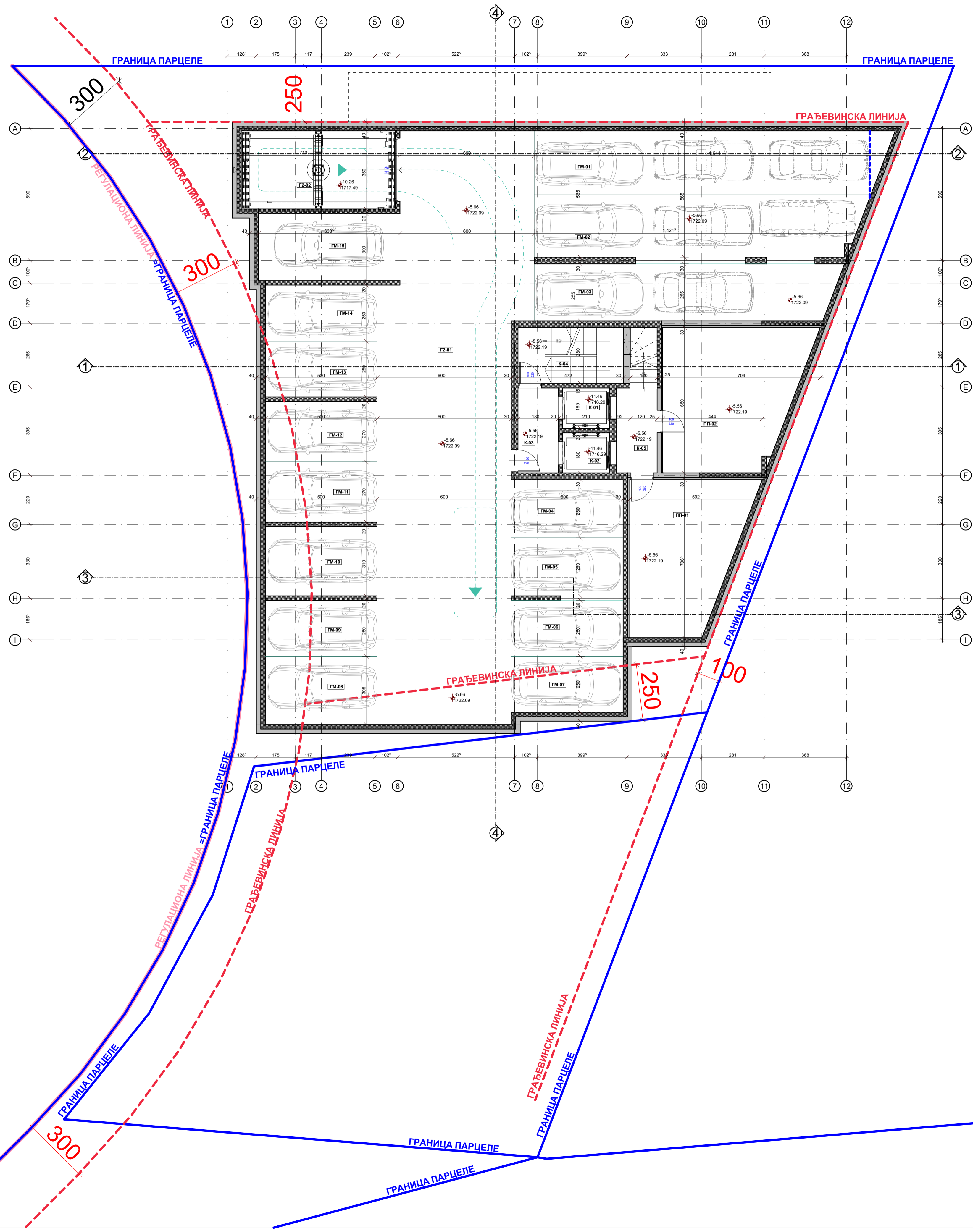
РАЗМЕРА: ДВО ПРОЈЕКТА: 1

ДАТУМ: 05/26

ЛИСТ БРОЈ: 02

НУЛТА КОТА: -0.54±1727.75 ннВ

КОТА ПРИЗЕМЉА: ±0.00±1728.29 ннВ



НЕТО ПОВРШИНА ПОДРУМ-2				
ЕТАЖА	НАМЕНА	ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ	НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	ПОВРШИНА
ПОДРУМ -2				
	Гаражна места	ГМ-01	Гаражно место	42.76
	Гаражна места	ГМ-02	Гаражно место	40.69
	Гаражна места	ГМ-03	Гаражно место	34.14
	Гаражна места	ГМ-04	Гаражно место	12.61
	Гаражна места	ГМ-05	Гаражно место	12.88
	Гаражна места	ГМ-06	Гаражно место	12.40
	Гаражна места	ГМ-07	Гаражно место	12.12
	Гаражна места	ГМ-08	Гаражно место	14.79
	Гаражна места	ГМ-09	Гаражно место	12.12
	Гаражна места	ГМ-10	Гаражно место	15.04
	Гаражна места	ГМ-11	Гаражно место	13.10
	Гаражна места	ГМ-12	Гаражно место	13.09
	Гаражна места	ГМ-13	Гаражно место	12.13
	Гаражна места	ГМ-14	Гаражно место	12.12
	Гаражна места	ГМ-15	Гаражно место	18.43
			Σ	278.42 m²
	Заједнички простор гараже	Г2-01	Манулативни простор	156.11
			Σ	156.11 m²
	Комуникације	Г2-02	Ауто лифт	23.43
	Комуникације	К-01	Лифт 1	3.67
	Комуникације	К-02	Лифт 2	3.67
	Комуникације	К-03	Надпритисак	6.63
	Комуникације	К-04	Степениште са ходником	11.45
	Комуникације	К-05	Степениште са ходником	10.20
			Σ	59.05 m²
	Помоћни простор	ПП-01	Вешерница	31.33
	Помоћни простор	ПП-02	Вешерница	36.39
			Σ	67.72 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА				561.30 m²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ГАРАЖЕ 2	434.53 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОСЛОВАЊА	67.72 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ЗАЈЕДНИЧИХ ПРОСТОРА	59.05 m²

БРУТО ПОВРШИНА ПОДРУМ-2		
ЕТАЖА	ПОЗИЦИЈА ЕТАЖЕ	ПОВРШИНА
ПОДРУМ -2	Подземно	647.11
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА		647.11 m²

НУЛТА КОТА: -0.54±1727.75 ннВ
КОТА ПРИЗЕМЉА: ±0.00±1728.29 мнВ

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ГРАВИНСКА ЛИНИЈА
- - - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

BAUPROJEKT

ПРОЈЕКТАНТ: Александар Сивошевић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04

АУТОРСКИ ТИП: Дјасана Палеић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 Д388 06; Мирко Кабур, дипл. инж. арх. бр. лиценце: -; Вероника Рачић, магистар инж. арх. бр. лиценце: -

ВЕЗИЈА: 570 ИДР 01 АРХ 15 ВР МК

ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИЗВОДБЕНЕ КОНСАЛТИНГ, ИНЖЕНЈЕРИНГ УЛ: Младе Бошче бр. 29

ИНСВЕСТИТОР: ТИМ ТРАДЕ СГВР РАДИКА Желимирка Бр Радика ГИБ 100977402, МБ17268163

ВРСТА ПРОЈЕКТА: ИДР - ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ 1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

САДРЖАЈ ЦРТЕЖА: ОСНОВА ПОДРУМ -2

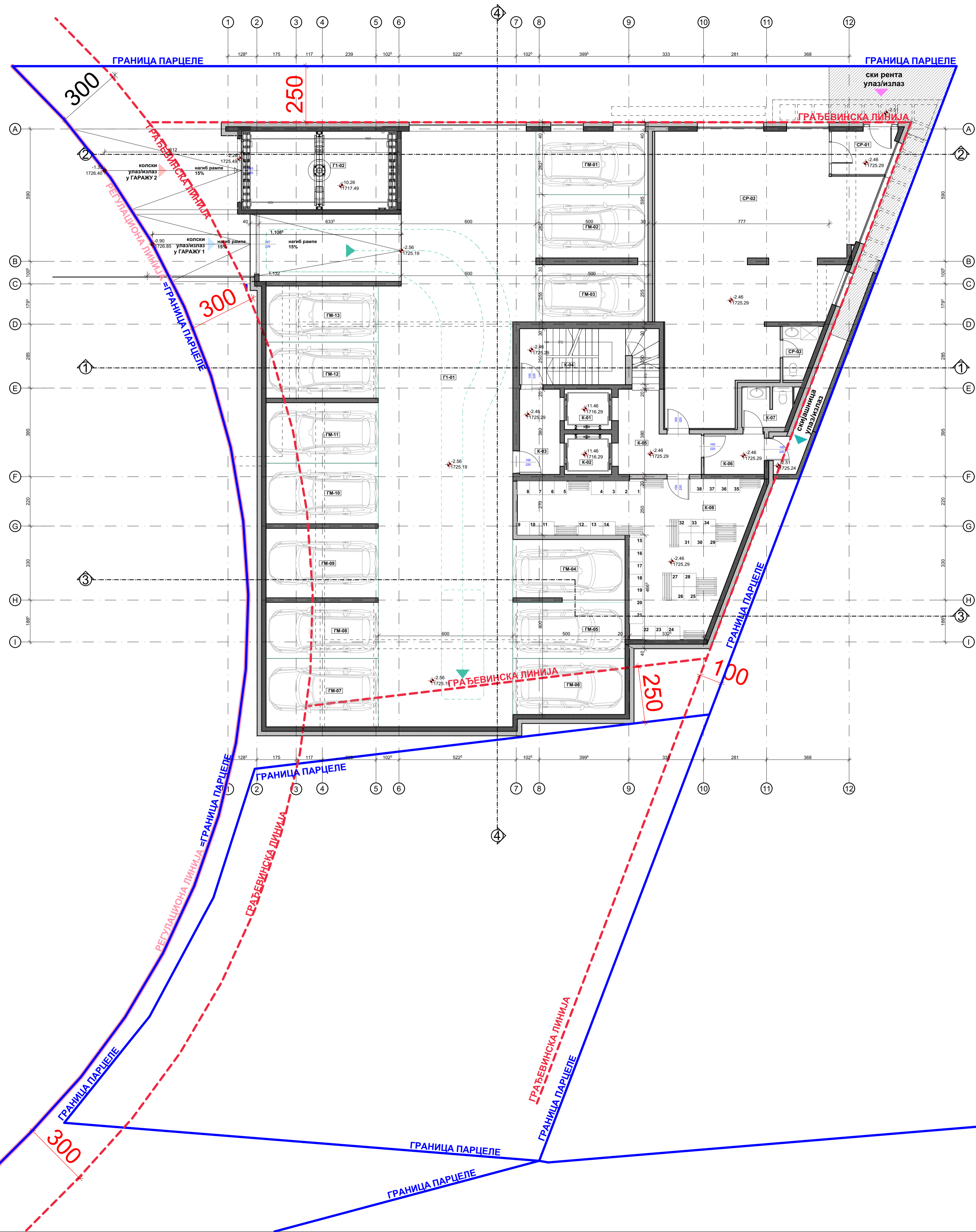
ОБЈЕКАТ: АПАРТ ХОТЕЛ

АДРЕСА ОБЈЕКТА: КП 1309/12 КО Коловази, Општина Равак Ул. Фериса Ковача, Коловази

РАЗМЕРА: ДВО ПРОЈЕКТА: 1 ЛИСТ БРОЈ: 03

1:100

ДАТУМ: 05/26



НЕТО ПОВРШИНА ПОДРУМ -1/СУТЕРЕН				
ЕТАЖА	НАМЕНА	ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ	НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	ПОВРШИНА
ПОДРУМ -1/СУТЕРЕН				
	Гаражна места	ГМ-01	Гаражно место	13.70
	Гаражна места	ГМ-02	Гаражно место	13.77
	Гаражна места	ГМ-03	Гаражно место	12.43
	Гаражна места	ГМ-04	Гаражно место	12.88
	Гаражна места	ГМ-05	Гаражно место	12.40
	Гаражна места	ГМ-06	Гаражно место	12.12
	Гаражна места	ГМ-07	Гаражно место	14.79
	Гаражна места	ГМ-08	Гаражно место	12.12
	Гаражна места	ГМ-09	Гаражно место	15.04
	Гаражна места	ГМ-10	Гаражно место	13.10
	Гаражна места	ГМ-11	Гаражно место	13.09
	Гаражна места	ГМ-12	Гаражно место	12.13
	Гаражна места	ГМ-13	Гаражно место	12.13
			Σ	169.70 m²
	Заједнички простор гараже	Г1-01	Манулативни простор	174.55
			Σ	174.55 m²
	Комуникације	Г1-02	Ауто лифт	23.43
	Комуникације	К-01	Лифт 1	3.67
	Комуникације	К-02	Лифт 2	3.67
	Комуникације	К-03	Надритисак	6.63
	Комуникације	К-04	Степениште са ходником	11.45
	Комуникације	К-05	Ходник са степеништем	13.48
	Комуникације	К-06	Ветробран	4.69
	Комуникације	К-07	Тоалет	3.69
	Комуникације	К-08	Скојашница	44.24
			Σ	114.95 m²
	Локал-ски рента	СР-01	Ветробран	5.33
	Локал-ски рента	СР-02	Продајни део	90.30
	Локал-ски рента	СР-03	Тоалет	3.16
			Σ	98.79 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА				557.99 m²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ГАРАЖЕ 1	344.25 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОСЛОВАЊА	98.79 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ЗАЈЕДНИЧИХ ПРОСТОРА	114.95 m²

БРУТО ПОВРШИНА ПОДРУМ -1/СУТЕРЕН		
ЕТАЖА	ПОЗИЦИЈА ЕТАЖЕ	ПОВРШИНА
ПОДРУМ -1	Подземно	530.67 m ²
СУТЕРЕН	Површина етаже до 1м испод коте нивоа терена	115.90 m ²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА		646.57 m²

РАЧУНСКА КОНТРОЛА НАГИБА РАМПЕ					
	ОД КОТЕ	ДО КОТЕ	ВИСИНСКА РАЗЛИКА (m)	ДУЖИНА РАМПЕ (m)	НАГИБ РАМПЕ (%)
РАМПА 1	-0.90	-2.56	1.66	11.08	15%
	1726.85	1725.19			
РАМПА 2	-1.35	-2.26	0.91	6.12	15%
	1726.40	1725.49			

www.bauprojekt.rs

BAUPROJEKT Проектирање, извођење, консалтинг, инжењеринг
Ул. Младе Боине бр. 29

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ: Александар Сивошевић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04

АУТОРСКИ ТИМ: Дјасана Палековић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 Д868 06
Милош Кобић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: -
Вера Рачић, магистар инж. арх. бр. лиценце: -

САРАДНИЦИ:

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ИНВЕСТИТОР: ТИМ ТРАДЕ СГВР РАДИКА Желимир Бр Радич РБМ 100977402, МБ17268163

ВРСТА ПРОЈЕКТА: ИДР - ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ 1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

САДРЖАЈ ЦРТЕЖА: ОСНОВА ПОДРУМА -1 /СУТЕРЕНА

ОБЈЕКАТ: АВАРТ ХОТЕЛ

АДРЕСА ОБЈЕКТА: КП 1509/12 КО Коловази, Општина Равак Ул. Фериса Ковача, Коловази

РАЗМЕРА: ДЕО ПРОЈЕКТА: 1

ВЕЉИНА: 570 ИДР 01 АРХ 15 ВР МК

1:100

ДАТУМ: 05/26

04



05. НЕТО ПРИЗЕМЉЕ					
ЕТАЖА	НАМЕНА	ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ	НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	ПОВРШИНА	
ПРИЗЕМЉЕ					
Апартман 1	A1-01		Улазни простор	10.26	
Апартман 1	A1-02		Купатило	4.06	
Апартман 1	A1-03		Кухиња	5.03	
Апартман 1	A1-04		Комбинована соба	19.18	
Апартман 1	A1-05		Соба	9.52	
				Σ	48.05 m²
Апартман 2	A2-01		Улазни простор	4.37	
Апартман 2	A2-02		Купатило	3.97	
Апартман 2	A2-03		Кухиња	4.37	
Апартман 2	A2-04		Комбинована соба	16.76	
Апартман 2	A2-05		Соба	9.39	
				Σ	38.86 m²
Апартман 3	A3-01		Улазни простор	3.80	
Апартман 3	A3-02		Купатило	3.96	
Апартман 3	A3-03		Кухиња	3.83	
Апартман 3	A3-04		Комбинована соба	18.48	
Апартман 3	A3-05		Соба	9.39	
				Σ	39.46 m²
Апартман 4	A4-06		Соба	7.80	
Апартман 4	A4-01		Улазни простор	9.82	
Апартман 4	A4-02		Купатило	4.06	
Апартман 4	A4-03		Кухиња	5.01	
Апартман 4	A4-04		Комбинована соба	17.36	
Апартман 4	A4-05		Соба	11.66	
Апартман 4	A4-07		Тераса	5.73	
				Σ	61.44 m²
Комunikације	K-01		Лифт 1	3.67	
Комunikације	K-02		Лифт 2	3.67	
Комunikације	K-03		Степениште са ходником	11.68	
Комunikације	K-04		Улазни хол са степеништем	31.43	
Комunikације	K-05		Ходник	17.69	
Комunikације	K-06		Ветробран	6.94	
				Σ	75.08 m²
Ресторан	P-01		Ветробран	2.71	
Ресторан	P-02		Простор ресторана	113.21	
Ресторан	P-03		Предпростор	1.29	
Ресторан	P-04		Женски тоалет	6.78	
Ресторан	P-05		Мушки тоалет	4.92	
Ресторан	P-06		Ветробран	2.59	
Ресторан	P-07		Гарни кухиња	33.63	
				Σ	165.13 m²
Рецепција	RC-01		Рецепција	6.68	
Рецепција	RC-02		Канцеларија	12.90	
Рецепција	RC-03		Купатило	4.45	
				Σ	24.03 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА				452.05 m²	

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВАЊА	187.81 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОСЛОВАЊА	189.16 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРА	75.08 m²

БРУТО ПОВРШИНА		
ЕТАЖА	ПОЗИЦИЈА ЕТАЖЕ	ПОВРШИНА
ПРИЗЕМЉЕ	Надземно	554.47
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА		554.47 m²

РАЧУНСКА КОНТРОЛА НАГИБА РАМПЕ					
	ОД КОТЕ	ДО КОТЕ	ВИСИНСКА РАЗЛИКА (m)	ДУЖИНА РАМПЕ (m)	НАГИБ РАМПЕ (%)
РАМПА 1	-0.90	-2.56	1.66	11.08	15%
	1726.85	1725.19			
РАМПА 2	-1.35	-2.26	0.91	6.12	15%
	1726.40	1725.49			

ПОВРШИНЕ ПАРКИНГ МЕСТА НА ПАРЦЕЛИ			
ЕТАЖА	ОЗНАКА	НАЗИВ	ПОВРШИНА
ПРИЗЕМЉЕ			
	ПМ1	Паркинг место	13.00m ²
	ПМ2	Паркинг место	12.50m ²
	ПМ3	Паркинг место	18.50m ²

- Легенда слободних и зелених површина**
- Зеленило у директном контакту са тлом
 - Зеленило
 - Слободне површине - колске
 - Слободне површине - пешачке

BAUPROJEKT

Проектovanje, izvođenje, konsalting, inženjering
Ул. Миле Бошче бр. 29

ОДGOBOPНИ: Александар Савић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04

АУТОР: Александар Савић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04

АУТОРСКИ ТИМ: Дасана Палеућа, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 Д888 06
Марија Кабић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04
Борислав Рачић, магистар арх. бр. лиценце: -

САРАДНИЦИ:

ВЕРЗИЈА: 570 ИДР 01 АРХ 15 ВР МК

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ИНВЕСТИТОР: ТИМ ТРАДЕ СГВР РАДИКА Желимир Бр. Бран
ГМБ 100977402, МБ17268163

ВРСТА ПРОЈЕКТА: ИДР - ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ 1 - ПРОЈЕКА АРХИТЕКТУРЕ

САДРЖАЈ ЦРТЕЖА: ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

ОБЈЕКАТ: АРАФУ ХОТЕЛ

АДРЕСА ОБЈЕКТА: КТ 1509/12 КО Коловази, Општина Ражањ Ул. Фериса Ковача, Коловази

РАЗМЕРА: ДВО ПРОЈЕКТА: 1 ЛИСТ БРОЈ: 05

ДАТУМ: 05/24



НЕТО ПОВРШИНА СПРАТ 1				
ЕТАЖА	НАМЕНА	ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ	НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	ПОВРШИНА
ПРВИ СПРАТ				
Апартман 5	A5-01	A5-01	Улазни простор	8.96
Апартман 5	A5-02	A5-02	Купатило	4.07
Апартман 5	A5-03	A5-03	Кухиња	4.19
Апартман 5	A5-04	A5-04	Комбинована соба	17.75
Апартман 5	A5-05	A5-05	Соба	10.81
Апартман 5	A5-07	A5-07	Тераса	9.75
Апартман 5	A-06	A-06	Соба	9.69
			Σ	65.22 m²
Апартман 6	A6-01	A6-01	Улазни простор	10.35
Апартман 6	A6-02	A6-02	Купатило	4.06
Апартман 6	A6-03	A6-03	Кухиња	4.45
Апартман 6	A6-04	A6-04	Комбинована соба	15.16
Апартман 6	A6-05	A6-05	Соба	9.18
			Σ	43.20 m²
Апартман 7	A7-01	A7-01	Улазни простор	10.37
Апартман 7	A7-02	A7-02	Купатило	3.87
Апартман 7	A7-03	A7-03	Кухиња	3.43
Апартман 7	A7-04	A7-04	Комбинована соба	20.90
Апартман 7	A7-05	A7-05	Соба	9.00
			Σ	47.57 m²
Апартман 8	A8-01	A8-01	Улазни простор	11.80
Апартман 8	A8-02	A8-02	Купатило	4.06
Апартман 8	A8-03	A8-03	Кухиња	4.34
Апартман 8	A8-04	A8-04	Комбинована соба	20.27
Апартман 8	A8-05	A8-05	Соба	11.30
Апартман 8	A8-06	A8-06	Соба	10.85
			Σ	62.62 m²
Апартман 9	A9-01	A9-01	Улазни простор	4.17
Апартман 9	A9-02	A9-02	Купатило	3.97
Апартман 9	A9-03	A9-03	Кухиња	4.37
Апартман 9	A9-04	A9-04	Комбинована соба	18.74
Апартман 9	A9-05	A9-05	Соба	9.39
			Σ	40.64 m²
Апартман 10	A10-01	A10-01	Улазни простор	10.09
Апартман 10	A10-02	A10-02	Купатило	2.30
Апартман 10	A10-03	A10-03	Кухиња	4.36
Апартман 10	A10-04	A10-04	Кухиња	5.50
Апартман 10	A10-05	A10-05	Комбинована соба	32.61
Апартман 10	A10-06	A10-06	Соба	9.26
Апартман 10	A10-07	A10-07	Соба	11.27
			Σ	75.39 m²
Апартман 11	A11-01	A11-01	Улазни простор	9.49
Апартман 11	A11-02	A11-02	Купатило	4.83
Апартман 11	A11-03	A11-03	Кухиња	3.84
Апартман 11	A11-04	A11-04	Комбинована соба	18.63
Апартман 11	A11-05	A11-05	Соба	9.68
Апартман 11	A11-06	A11-06	Соба	7.32
Апартман 11	A11-07	A11-07	Тераса	8.76
			Σ	62.55 m²
Комуникације	K-01	K-01	Лифт 1	3.67
Комуникације	K-02	K-02	Лифт 2	3.67
Комуникације	K-03	K-03	Степениште са ходником	15.08
Комуникације	K-04	K-04	Ходник	12.14
Комуникације	K-05	K-05	Ходник	6.82
			Σ	41.38 m²
			Σ	438.57 m²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВАЊА	397.19 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРА	41.38 m²

БРУТО ПОВРШИНА СПРАТ 1		
ЕТАЖА	ПОЗИЦИЈА ЕТАЖЕ	ПОВРШИНА
ПРВИ СПРАТ	Надземно	539.08
		539.08 m²

НУЛТА КОТА: -0.54±1727.75 нив
КОТА ПРИЗЕМЉА: ±0.00±1728.29 нив

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

BAUPROJEKT

Проектovanje, izvođenje, konsalting, inženjering
Ул. Миле Бошче Бр. 29

АУТОР: Александар Сивошевић, дипл. инж. арх.
Бр. лиценце: 300 8989 04

АУТОРСКИ ТИМ:
Дисана Палевић, дипл. инж. арх.
Бр. лиценце: 300 Д388 06
Марија Кабур, дипл. инж. арх.
Бр. лиценце: -
Вера Рачић, магистар арх.
Бр. лиценце: -

САРАДНИЦИ:

ВЕРЗИЈА: 570 ИДР 01 АРХ 15 ВР МК

ИНВЕСТИТОР: ТИМ ТРАДЕ СГВР РАДИКА
Железничка БР Рава
РМБ 100977402, МБ17268163

ВРСТА ПРОЈЕКТА: ИДР - ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

САДРЖАЈ ЦРТЕЖА: ОСНОВА ПРВОГ СПРАТА

ОБЈЕКАТ: АПАРТ ХОТЕЛ

АДРЕСА ОБЈЕКТА: КП 1509/12 КО Коловази, Општина Рава
Ул. Фериса Ковача, Коловази

РАЗМЕРА: ДВО ПРОЈЕКТА: 1
ДАТУМ: 05/24

ЛИСТ БРОЈ: **06**



НЕТО ПОВРШИНА СПРАТ 2				
ЕТАЖА	НАМЕНА	ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ	НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	ПОВРШИНА
ДРУГИ СПРАТ				
Апартман 12	A12-01	Улазни простор		8.96
Апартман 12	A12-02	Купатило		4.07
Апартман 12	A12-03	Кухиња		4.19
Апартман 12	A12-04	Комбинована соба		17.75
Апартман 12	A12-05	Соба		10.81
Апартман 12	A12-06	Соба		9.69
			Σ	55.47 m²
Апартман 13	A13-01	Улазни простор		10.35
Апартман 13	A13-02	Купатило		4.06
Апартман 13	A13-03	Кухиња		4.45
Апартман 13	A13-04	Комбинована соба		15.16
Апартман 13	A13-05	Соба		9.18
			Σ	43.20 m²
Апартман 14	A14-01	Улазни простор		10.37
Апартман 14	A14-02	Купатило		3.87
Апартман 14	A14-03	Кухиња		3.43
Апартман 14	A14-04	Комбинована соба		20.90
Апартман 14	A14-05	Соба		9.00
			Σ	47.57 m²
Апартман 15	A15-01	Улазни простор		11.80
Апартман 15	A15-02	Купатило		4.06
Апартман 15	A15-03	Кухиња		4.34
Апартман 15	A15-04	Комбинована соба		20.27
Апартман 15	A15-05	Соба		11.30
Апартман 15	A15-06	Соба		10.85
			Σ	62.62 m²
Апартман 16	A16-01	Улазни простор		4.17
Апартман 16	A16-02	Купатило		3.97
Апартман 16	A16-03	Кухиња		4.37
Апартман 16	A16-04	Комбинована соба		18.74
Апартман 16	A16-05	Соба		9.39
			Σ	40.64 m²
Апартман 17	A17-01	Улазни простор		3.80
Апартман 17	A17-02	Купатило		3.96
Апартман 17	A17-03	Кухиња		3.83
Апартман 17	A17-04	Комбинована соба		18.48
Апартман 17	A17-05	Соба		9.39
			Σ	39.46 m²
Апартман 18	A18-01	Улазни простор		8.50
Апартман 18	A18-02	Купатило		4.06
Апартман 18	A18-03	Кухиња		4.47
Апартман 18	A18-04	Комбинована соба		17.90
Апартман 18	A18-05	Соба		11.66
Апартман 18	A18-06	Соба		7.80
			Σ	54.39 m²
Апартман 19	A19-01	Улазни простор		5.09
Апартман 19	A19-02	Купатило		4.26
Апартман 19	A19-03	Кухиња		3.53
Апартман 19	A19-04	Комбинована соба		15.17
Апартман 19	A19-05	Соба		9.09
			Σ	37.14 m²
Комуникације	K-01	Лифт 1		3.67
Комуникације	K-02	Лифт 2		3.67
Комуникације	K-03	Степениште са ходником		12.17
Комуникације	K-04	Ходник		14.00
Комуникације	K-05	Ходник		6.82
			Σ	40.33 m²
			Σ	420.82 m²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВАЊА	380.49 m ²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРА	40.33 m ²

БРУТО ПОВРШИНА СПРАТ 2		
ЕТАЖА	ПОЗИЦИЈА ЕТАЖЕ	ПОВРШИНА
ДРУГИ СПРАТ	Надземно	520.06
		520.06 m²

BAUPROJEKT Проектирање, извођење, консултинг, инжењеринг
Ул. Миладе Бошче Бр. 29

ОДGOBOPНИ ПРОJEKTOBAНИ: Александар Сивошевић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04

АУТОР: Александар Сивошевић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04

АУТОРСКИ ТИМ: Дасанка Палеућа, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 Д388 06
Марија Кабур, дипл. инж. арх. бр. лиценце: -
Вера Рачић, маг. инж. арх. бр. лиценце: -

САРАДНИЦИ:

ВЕРЗИЈА: 570 ИДР 01 АРХ 15 ВР МК

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ИНВЕСТИТОР: ТИМ ТРАДЕ СГВР РАДИКА Железница Београда ГИБ 100977402, МБ17268163

ВРСТА ПРОЈЕКТА: ИДР - ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ 1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

САДРЖАЈ ЦРТЕЖА: ОСНОВА ДРУГОГ СПРАТА

ОБЈЕКАТ: АВАРТ ХОТЕЛ

АДРЕСА ОБЈЕКТА: КП 1509/12 КО Коловази, Општина Ражањ Ул. Фериса Ковача, Коловази

РАЗМЕРА: ДВО ПРОЈЕКТА: 1 ЛИСТ БРОЈ: 07

1:100

ДАТУМ: 05/26



НЕТО ПОВРШИНА ПОТКРОВЉЕ 1				
ЕТАЖА	НАМЕНА	ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ	НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	ПОВРШИНА
ПОТКРОВЉЕ 1				
Апартман 20	A20-01	Улазни простор		8.96
Апартман 20	A20-02	Купатило		4.07
Апартман 20	A20-03	Кухиња		4.19
Апартман 20	A20-04	Комбинована соба		17.75
Апартман 20	A20-05	Соба		10.81
Апартман 20	A20-06	Соба		9.69
			Σ	55.47 m²
Апартман 21	A21-01	Улазни простор		10.35
Апартман 21	A21-02	Купатило		4.06
Апартман 21	A21-03	Кухиња		4.45
Апартман 21	A21-04	Комбинована соба		15.16
Апартман 21	A21-05	Соба		9.18
			Σ	43.20 m²
Апартман 22	A22-01	Улазни простор		4.45
Апартман 22	A22-02	WC		3.05
Апартман 22	A22-03	Купатило		3.86
Апартман 22	A22-04	Кухиња		3.24
Апартман 22	A22-05	Комбинована соба		23.41
Апартман 22	A22-06	Соба		9.00
			Σ	47.01 m²
Апартман 23	A23-01	Улазни простор		11.80
Апартман 23	A23-02	Купатило		4.06
Апартман 23	A23-03	Кухиња		4.34
Апартман 23	A23-04	Комбинована соба		20.27
Апартман 23	A23-05	Соба		11.30
Апартман 23	A23-06	Соба		10.85
			Σ	62.62 m²
Апартман 24	A24-01	Улазни простор		4.17
Апартман 24	A24-02	Купатило		3.97
Апартман 24	A24-03	Кухиња		4.37
Апартман 24	A24-04	Комбинована соба		18.74
Апартман 24	A24-05	Соба		9.39
			Σ	40.64 m²
Апартман 25	A25-01	Улазни простор		3.80
Апартман 25	A25-02	Купатило		3.96
Апартман 25	A25-03	Кухиња		3.83
Апартман 25	A25-04	Комбинована соба		18.48
Апартман 25	A25-05	Соба		9.39
			Σ	39.46 m²
Апартман 26	A26-01	Улазни простор		10.13
Апартман 26	A26-02	Купатило		4.06
Апартман 26	A26-03	Кухиња		4.47
Апартман 26	A26-04	Комбинована соба		16.27
Апартман 26	A26-05	Соба		11.66
Апартман 26	A-06	Соба		7.80
			Σ	54.39 m²
Апартман 27	A27-01	Улазни простор		5.09
Апартман 27	A27-02	Купатило		4.26
Апартман 27	A27-03	Кухиња		3.53
Апартман 27	A27-04	Комбинована соба		15.17
Апартман 27	A27-05	Соба		9.09
			Σ	37.14 m²
Комуникације	K-01	Лифт 1		3.67
Комуникације	K-02	Лифт 2		3.67
Комуникације	K-03	Степениште са ходником		12.17
Комуникације	K-04	Ходник		14.00
Комуникације	K-05	Ходник		6.82
			Σ	40.33 m²
			Σ	420.26 m²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВАЊА	379.93 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРА	40.33 m²

БРУТО ПОВРШИНА ПОТКРОВЉЕ 1		
ЕТАЖА	ПОЗИЦИЈА ЕТАЖЕ	ПОВРШИНА
ПОТКРОВЉЕ 1	Надземно	520.06
		520.06 m²

БРУТО ПОВРШИНА ПОТКРОВЉЕ 1 - ПО ПДР-У		
ЕТАЖА	ПОЗИЦИЈА ЕТАЖЕ	ПОВРШИНА
ПОТКРОВЉЕ 1	Надземно	312.04
		312.04 m²

НУЛТА КОТА: -0.54±1727.75 ннв
КОТА ПРИЗЕМЉА: ±0.00±1728.29 ннв

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- - - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- - - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

BAUPROJEKT

Проектovanje, izvođenje, konsalting, inženjering
Ул. Миладе Бошче бр. 29

АУТОР: Александар Стојановић, дипл. инж. арх.
бр. лиценце: 300 8989 04

АУТОРСКИ ТИМ:
Дисана Палеућа, дипл. инж. арх.
бр. лиценце: 300 Д388 06
Марија Кабур, дипл. инж. арх.
бр. лиценце: -
Вера Рачић, магистар инж. арх.
бр. лиценце: -

САРАДНИЦИ:

ВЕЗИЈА: 570 ИДР 01 АРХ 15 ВР МК

ИНВЕСТИТОР: ТИМ TRADE GMBH РАДИКА
Железничка бр. Рава
РИБ 100977402, МБ172681623

ВРСТА ПРОЈЕКТА: ИДР - ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ 1 - ПРОЈЕКА АРХИТЕКТУРЕ

САДРЖАЈ ЦРТЕЖА: ОСНОВА ПОТКРОВЉЕ 1

ОБЈЕКАТ: АПАРТ ХОТЕЛ

АДРЕСА ОБЈЕКТА: КТ 1509/12 КО Коловази, Општина Рава
Ул. Фериса Ковача, Коловази

РАЗМЕРА: ДВО ПРОЈЕКТА: 1
ДАТУМ: 05/24

ЛИСТ БРОЈ: **08**



08 НЕТО ПОТКРОВЉЕ 2				
ЕТАЖА	НАМЕНА	ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ	НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	ПОВРШИНА
ПОТКРОВЉЕ II				
Апартман 28	A28-01	Улазни простор		11.24
Апартман 28	A28-02	Купатило		5.15
Апартман 28	A28-03	Кукиња		3.72
Апартман 28	A28-04	Комбинована соба		17.61
Апартман 28	A28-05	Соба		10.24
Апартман 28	A28-06	Соба		7.03
			Σ	54.99 m²
Апартман 29	A29-01	Улазни простор		5.19
Апартман 29	A29-02	Купатило		3.20
Апартман 29	A29-03	Кукиња		3.64
Апартман 29	A29-04	Комбинована соба		21.85
Апартман 29	A29-05	Предсобље		4.81
Апартман 29	A29-06	Купатило		5.70
Апартман 29	A29-07	Соба		11.28
Апартман 29	A29-08	Соба		13.35
Апартман 29	A29-09	Остава		1.99
			Σ	71.01 m²
Апартман 30	A30-01	Улазни простор		11.90
Апартман 30	A30-02	Купатило		4.06
Апартман 30	A30-03	Кукиња		3.34
Апартман 30	A30-04	Комбинована соба		16.33
Апартман 30	A30-05	Соба		11.30
Апартман 30	A-06	Соба		6.78
			Σ	53.71 m²
Апартман 31	A31-01	Улазни простор		4.28
Апартман 31	A31-02	Купатило		3.97
Апартман 31	A31-03	Кукиња		4.37
Апартман 31	A31-04	Комбинована соба		17.70
Апартман 31	A31-05	Соба		9.39
			Σ	39.71 m²
Апартман 32	A32-01	Улазни простор		3.80
Апартман 32	A32-02	Купатило		3.96
Апартман 32	A32-03	Кукиња		3.83
Апартман 32	A32-04	Комбинована соба		17.39
Апартман 32	A32-05	Соба		9.57
			Σ	38.55 m²
Апартман 33	A33-01	Улазни простор		9.53
Апартман 33	A33-02	Купатило		4.06
Апартман 33	A33-03	Кукиња		14.37
Апартман 33	A33-04	Соба		11.42
Апартман 33	A33-05	Соба		6.16
Апартман 33	A-03	Кукиња		2.55
			Σ	48.09 m²
Апартман 34	A34-01	Улазни простор		5.09
Апартман 34	A34-02	Купатило		4.26
Апартман 34	A34-03	Кукиња		3.53
Апартман 34	A34-04	Комбинована соба		15.17
Апартман 34	A34-05	Соба		9.09
			Σ	37.14 m²
Комуникације	K-01	Лифт 1		3.67
Комуникације	K-02	Лифт 2		3.67
Комуникације	K-03	Степениште са ходником		12.17
Комуникације	K-04	Ходник		14.00
Комуникације	K-05	Ходник		6.82
			Σ	40.33 m²
			Σ	383.53 m²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВАЊА	343.20 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРА	40.33 m²

08 БРУТО ПОТКРОВЉЕ 2		
ЕТАЖА	ПОЗИЦИЈА ЕТАЖЕ	ПОВРШИНА
ПОТКРОВЉЕ II	Надземно	477.97
		477.97 m²

08 БРУТО ПОТКРОВЉЕ 2 - ПО ПДР-У		
ЕТАЖА	ПОЗИЦИЈА ЕТАЖЕ	ПОВРШИНА
ПОТКРОВЉЕ II	Надземно	286.78
		286.78 m²

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА - РЕДУКОВАНО 60% **286.78 m²**

BAUPROJEKT Проектovanje, izvođenje, konsalting, inženjering
Ул. Младе Боше бр. 29

ПОДГОТОВИО: Александар Сивковић, дипл. инж. арх.
ПРОЈЕКТОВАО: бр. лиценце: 300 8989 04

АУТОР: Александар Сивковић, дипл. инж. арх.
бр. лиценце: 300 8989 04

САДРЖАЈ ЦРТЕЖА: Дасана Палековић, дипл. инж. арх.
бр. лиценце: 300 Д388 06
Марија Кабачић, дипл. инж. арх.
бр. лиценце: -
Вера Рачић, магистар арх.
бр. лиценце: -

САДРЖАЈ ЦРТЕЖА: ОСНОВА ПОТКРОВЉЕ 2

ОБЈЕКАТ: АПАРТ ЗОТЕЛ

АДРЕСА ОБЈЕКТА: КП 1509/12 КО Коловази, Општина Равака
Ул. Феридика Ковачића, Коловази

РАЗМЕРА: ДВО ПРОЈЕКТА: 1
ДАТУМ: 05/20

САРАДНИЦИ:

ВЕРЗИЈА: 570 ИДР 01 АРХ 15 ВР МК

1:100

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- - - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- - - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ИНВЕСТИТОР: ТИМ ТРАДЕ СГВР РАДИКА
Железничка бр. Равака
ГМБ 100977402, МБ17268163

ИНСИСТОР: ИДР - ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

ЛИСТ БРОЈ: 09



НЕТО ПОВРШИНА ПОТКРОВЉЕ 3				
ЕТАЖА	НАМЕНА	ОЗНАКА ПРОСТОРИЈЕ	НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	ПОВРШИНА
ПОТКРОВЉЕ III				
Апартман 35	A35-01	Улазни простор		11.60
Апартман 35	A35-02	Купатило		4.85
Апартман 35	A35-03	Кухиња		4.40
Апартман 35	A35-04	Комбинована соба		36.30
Апартман 35	A35-05	Соба		6.32
Апартман 35	A35-06	Соба		8.18
Апартман 35	A35-07	Соба		15.51
Апартман 35	A35-08	Купатило		3.93
Апартман 35	A35-09	Остава		0.80
				Σ 91.89 m²
Апартман 36	A36-01	Улазни простор		11.63
Апартман 36	A36-02	Купатило		4.13
Апартман 36	A36-03	Кухиња		4.67
Апартман 36	A36-04	Комбинована соба		23.50
Апартман 36	A36-05	Соба		9.34
Апартман 36	A36-06	Соба		10.24
Апартман 36	A36-07	Купатило		3.97
				Σ 67.48 m²
Апартман 37	A37-01	Улазни простор		6.57
Апартман 37	A37-02	Купатило		3.35
Апартман 37	A37-03	Кухиња		2.35
Апартман 37	A37-04	Комбинована соба		23.35
Апартман 37	A37-05	Соба		8.21
Апартман 37	A37-06	Соба		10.70
Апартман 37	A37-07	Купатило		3.96
				Σ 58.49 m²
Апартман 38	A38-1	Улазни простор		6.99
Апартман 38	A38-2	Купатило		4.69
Апартман 38	A38-3	Кухиња		2.79
Апартман 38	A38-4	Комбинована соба		16.11
Апартман 38	A38-5	Соба		10.04
				Σ 40.62 m²
Комуникације	K-01	Лифт 1		3.67
Комуникације	K-02	Лифт 2		3.67
Комуникације	K-03	Степениште са ходником		12.17
Комуникације	K-04	Ходник		6.21
Комуникације	K-05	Ходник		6.79
				Σ 32.51 m²
				290.99 m²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВАЊА	258.48 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРА	32.51 m²

БРУТО ПОВРШИНА ПОТКРОВЉЕ 3		
ЕТАЖА	ПОЗИЦИЈА ЕТАЖЕ	ПОВРШИНА
ПОТКРОВЉЕ III	Надземно	373.31
		373.31 m²

БРУТО ПОВРШИНА ПОТКРОВЉЕ 3 - ПО ПДР-У		
ЕТАЖА	ПОЗИЦИЈА ЕТАЖЕ	ПОВРШИНА
ПОТКРОВЉЕ III	Надземно	223.99
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА - РЕДУКОВАНО 60%		223.99 m²

НУЛТА КОТА: -0.54±1727.75 ннВ
КОТА ПРИЗЕМЉА: ±0.00±1728.29 ннВ

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- - - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- - - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

BAUPROJEKT

Проектovanje, izvođenje, konsalting, inženjering
Ул. Младе Боше Бр. 29

ИНВЕСТИТОР:
"ТЕН ТРАДЕ СГВ" РАДИКА
Железничка Бр. Рава
РМБ 100977402, МБ17268163

ВРСТА ПРОЈЕКТА:
ИДР - ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ 1 - ПРОЈЕКА АРХИТЕКТУРЕ

АУТОР:
Александар Стојковић, дипл. инж. арх.
Бр. лиценце: 300 8989 04

САДРЖАЈ ЦРТЕЖА:
ОСНОВА ПОТКРОВЉА 3

ИНВЕСТАТ:
АДАНТ ХОТЕЛ

АУТОРСКИ ТИП:
Дисана Палеућа, дипл. инж. арх.
Бр. лиценце: 300 Д388 06
Марија Кабур, дипл. инж. арх.
Бр. лиценце: -
Вера Рачић, магистар инж. арх.
Бр. лиценце: -

АДРЕСА ОБЈЕКТА:
КП 1509/12 КО Коловази, Општина Рава
Ул. Фериса Ковача, Коловази

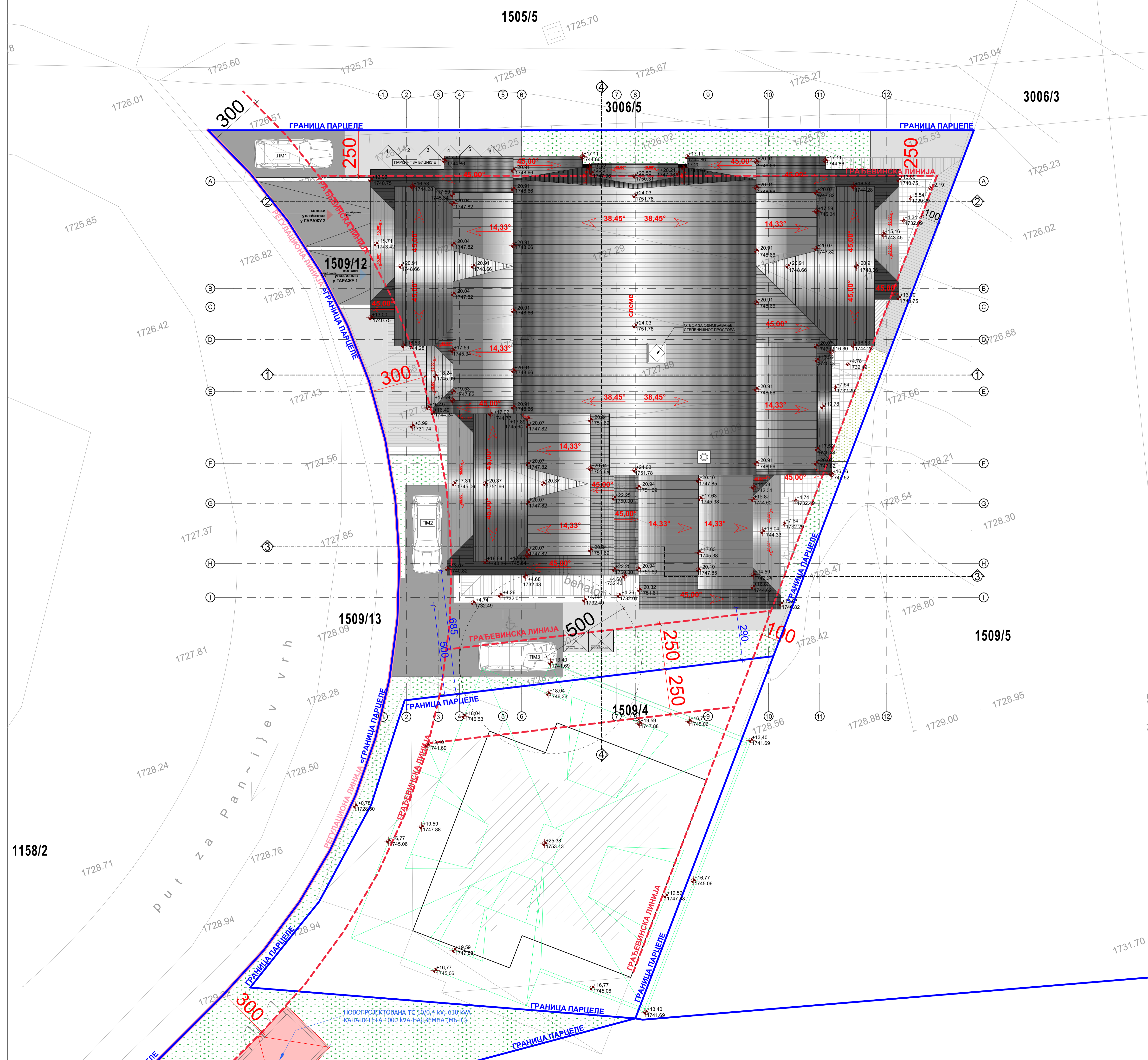
РАЗМЕРА:
ДВО ПРОЈЕКТА: 1
ДАТУМ: 05/24

САРАДНИЦИ:

ВЕРЗИЈА:
570 ИДР 01 АРХ 15 ВР МК

РАЗМЕРА:
1:100

ЛИСТ БРОЈ:
10



- Легенда слободних и зелених површина
- Зеленило у директном контакту са тлом
 - Зеленило
 - Слободне површине - колске
 - Слободне површине - пешачке

НУЛТА КОТА: -0.54±1727.75 нив

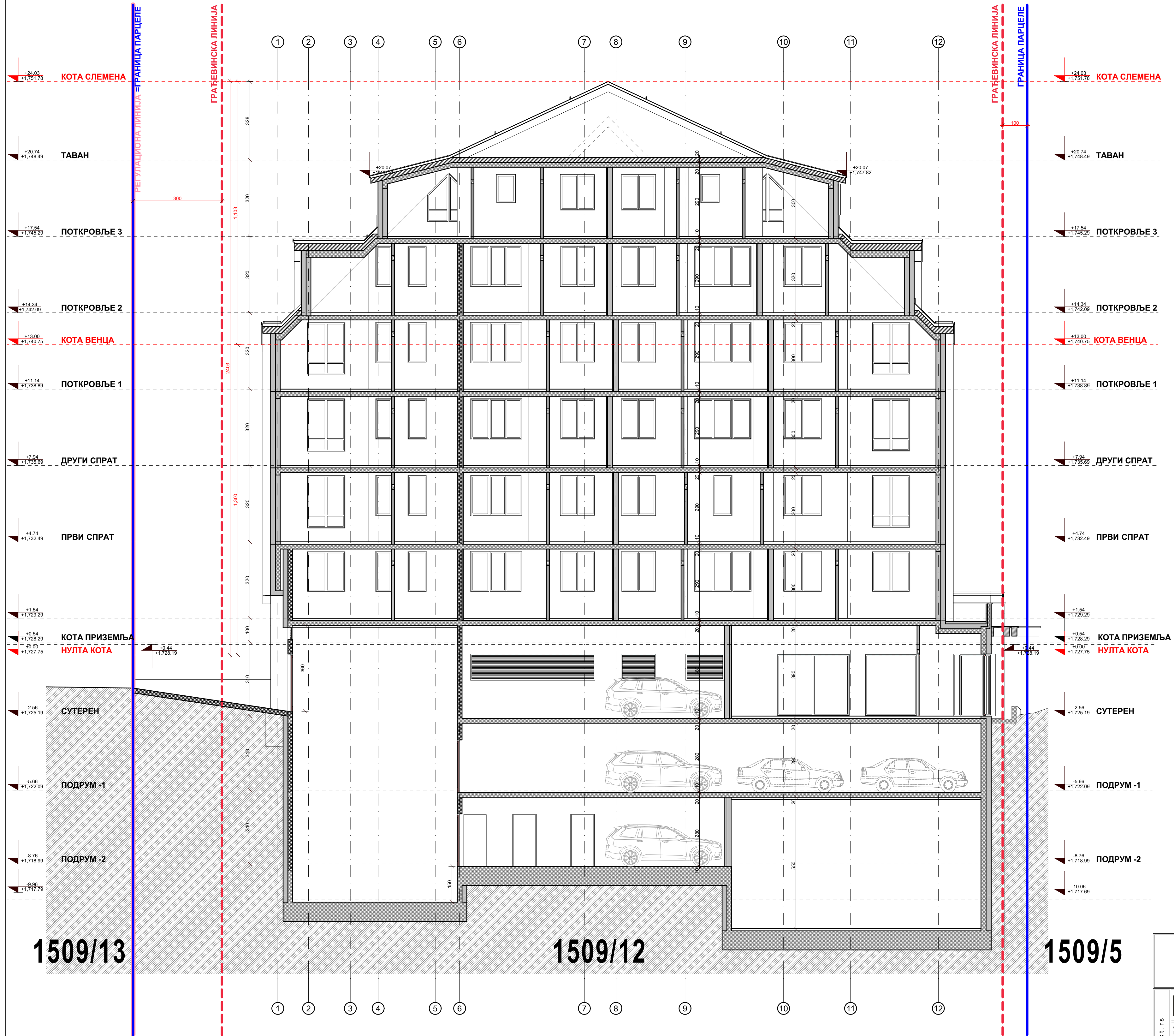
 КОТА ПРИЗЕМЉА: ±0.00±1728.29 нив

BAUPROJEKT		ПРОЈЕКТОРА: Александар Сивошевић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04		ИНВЕСТИТОР: ТИМ TRADE ОВЕР РАДИКА Железница Београда ГИБ 100977402, МБ17268163	
		АУТОР: Александар Сивошевић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04		ВРСТА ПРОЈЕКТА: ИДР - ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ 1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	
АУТОРСКИ ТИМ: Дјасана Палевић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 Д888 06 Мирко Кабур, дипл. инж. арх. бр. лиценце: - Вероника Рачић, магистар арх. бр. лиценце: -		САДРЖАЈ ЦРТЕЖА: ОСНОВНА КРОВА		ОБЈЕКАТ: АПАРТ ЗОТЕЛ	
АДРЕСА ОБЈЕКТА: КП 1509/12 КО Коловази, Општина Ражањ Ул. Фериса Ковача, Коловази		РАЗМЕРА: ДВО ПРОЈЕКТА: 1		ДАТУМ: 05/24	
САРАДНИЦИ:		ВЕРЗИЈА: 570 ИДР 01 АРХ 15 ВР МК		ЛИСТ БРОЈ: 11	

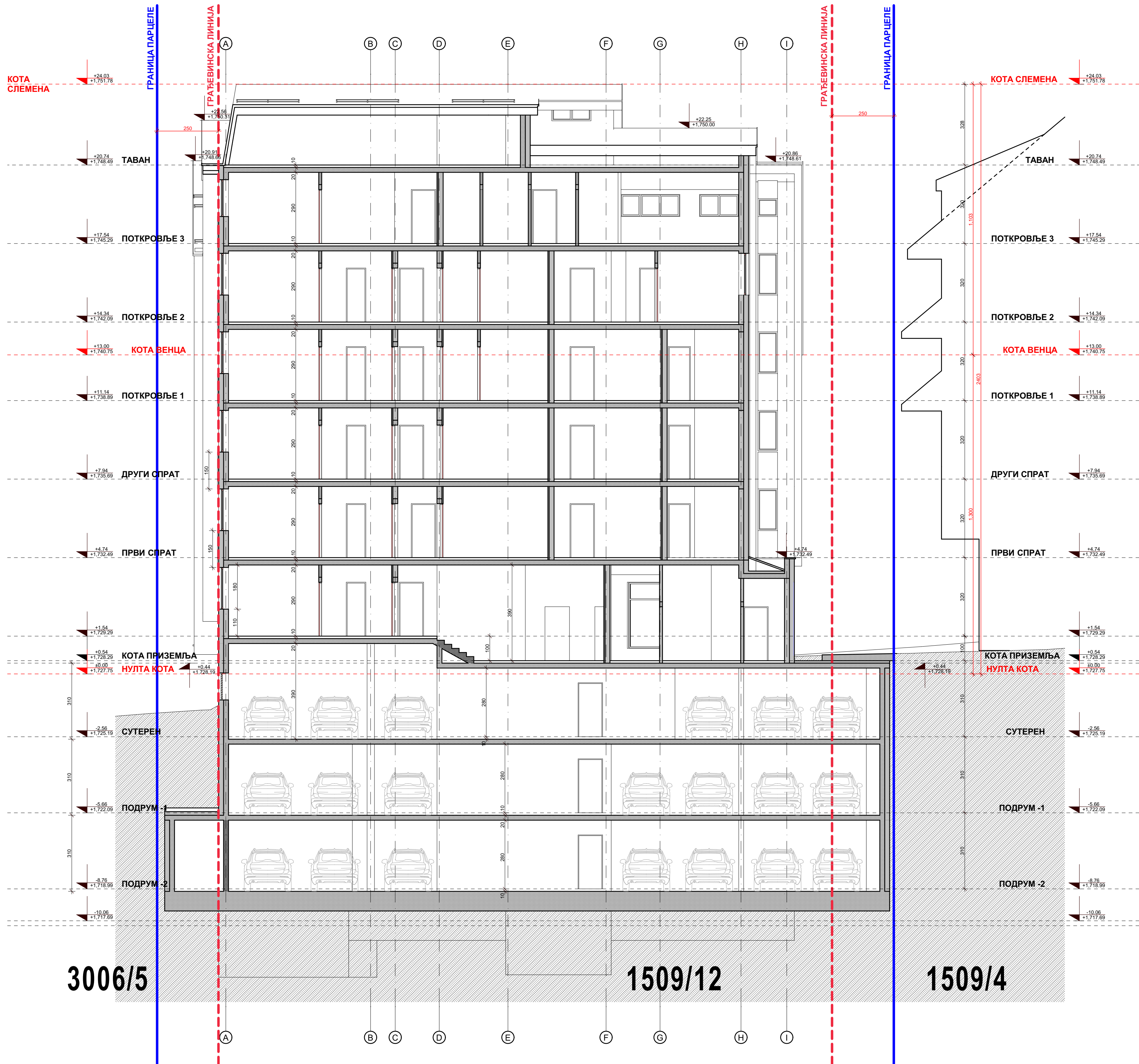


<p>ЛЕГЕНДА</p> <ul style="list-style-type: none"> — ГРАНИЦА - - - ГРАДЕВИНСКА ПАРЦЕЛЕ - - - ГРАДЕВИНСКА ЛИНИЈА - - - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА 		<p>ИНВЕСТИТОР:</p> <p>"ТИМ TRADE GVB" РАШКА Железничка 66 Рашка ПИБ 100977402, МБ1726163</p>
<p>ОДГОВОРНИ ПРОЕКТАНТ:</p> <p>Александар Сеизовић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04</p>	<p>АУТОР:</p> <p>Александар Сеизовић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04</p>	<p>ВРСТА ПРОЕКТА:</p> <p>ИДР - ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ 1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</p>
<p>САДРЖАЈ ЦРТЕЖА:</p> <p>ОБЈЕКАТ:</p> <p>АПАРТ ХОТЕЛ</p>	<p>АУТОРСКИ ТИП:</p> <p>Дисанка Паличић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 Д368 06 Марко Карић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: - Вероника Ракић, маг. инж. арх. бр. лиценце: -</p>	<p>АДРЕСА ОБЈЕКТА:</p> <p>КП 1509/12 КО Колоније, Општина Рашка Ул. Фериса Камича, Колоније</p>
<p>САРАДНИЦИ:</p>	<p>ВЕРЗИЈА:</p> <p>570 ИДР 01 АРХ 15 ВР МК</p>	<p>РАЗМЕР:</p> <p>ДЕО ПРОЈЕКТА: 1</p> <p>ДАТУМ:</p> <p>05/26</p>

www.bauprojekt.rs



<p>ЛЕГЕНДА</p> <ul style="list-style-type: none"> — ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ - - - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА - - - РЕГУЛАЦИЈА ЛИНИЈА 					
<p>НУЛТА КОТА: ±0.54=1727.75 ннв</p> <p>КОТА ПРИЗЕМЉА: ±0.00=1728.29 ннв</p>					
<p>BAUPROJEKT <small>Проектovanje, izvođenje, konsalting, inženjering</small> Ул. Менаџ Босне бр. 29</p>					
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ:	Александар Сеизовић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04	АУТОР:	Александар Сеизовић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04	ВРСТА ПРОЈЕКТА:	ИДР - ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ 1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ
САДРЖАЈ ЦРТЕЖА:	Дисанка Паличић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 Д368 06	АУТОРСКИ ТИП:	Марко Карић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: Вероника Ракић, маг. инж. арх. бр. лиценце: -	ОБЈЕКАТ:	АПАРТ ХОТЕЛ
АДРЕСА ОБЈЕКТА:	КП 1509/12 КО Колоник, Општина Рашка Ул. Фериса Кочић, Колоник				
РАЗМЕР:	ДЕО ПРОЈЕКТА:	1	ЛИСТ БРОЈ:	13	
САРАДНИЦИ:	ВЕРЗИЈА:	570 ИДР 01 АРХ 15 ВР МК	1:100	ДАТУМ:	05/26



3006/5

1509/12

1509/4

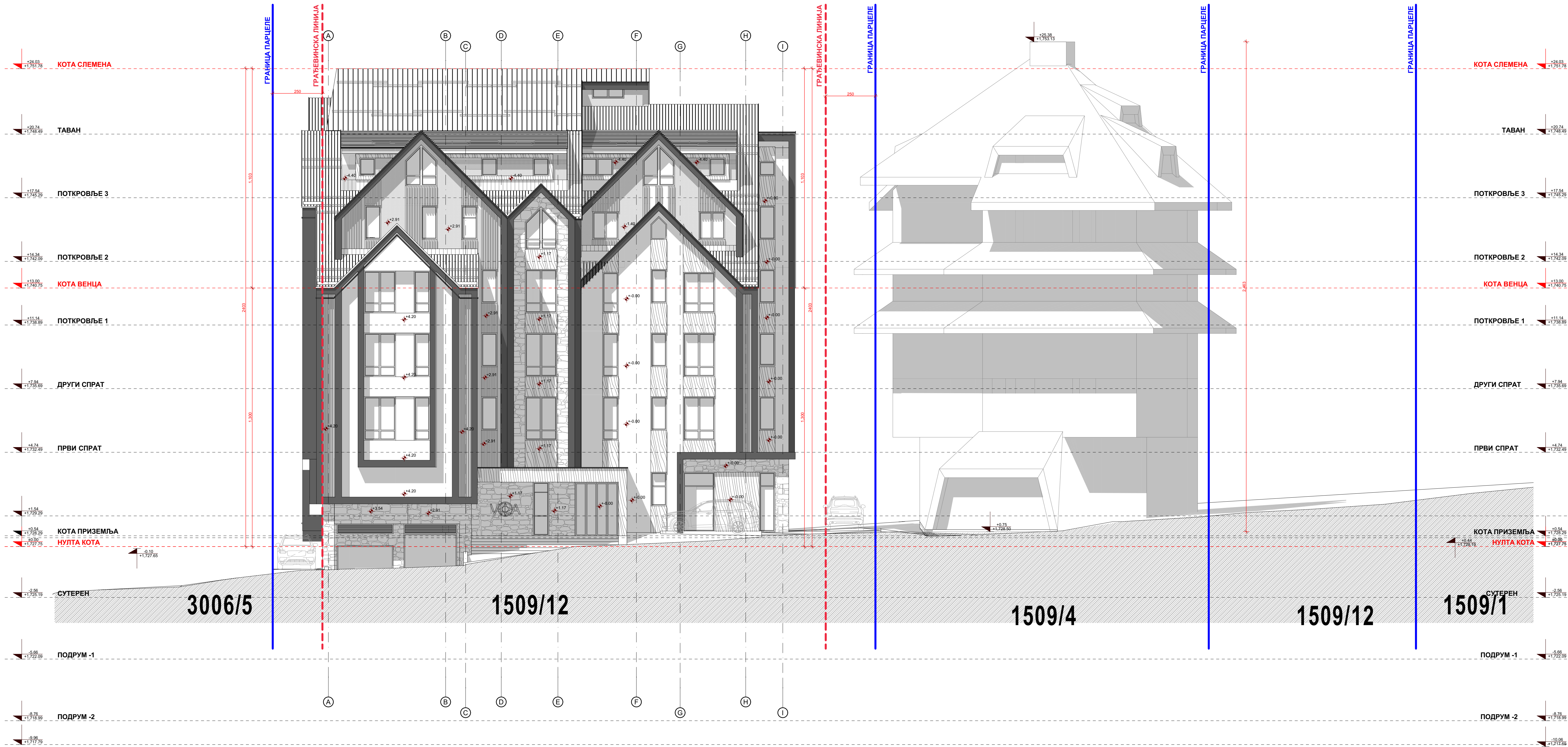
<p>ЛЕГЕНДА</p> <ul style="list-style-type: none"> ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА РЕГУЛАЦИЈСКА ЛИНИЈА 	
<p>ОДГОВОРНИ ПРОЕКТАНТ: Александар Секиновић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04</p>	
<p>АУТОР: Александар Секиновић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04</p>	
<p>САДРЖАЈ ЦРТЕЖА: ПРЕСЕК 4-4</p>	
<p>ОБЈЕКАТ: АПАРТ ХОТЕЛ</p>	
<p>АДРЕСА ОБЈЕКТА: КП 1509/12 КО Колоник, Општина Рашка Ул. Фериса Кочић, Колоник</p>	
<p>РАЗМЕР: ДЕО ПРОЈЕКТА: 1</p>	
<p>САРАДНИЦИ:</p>	
<p>ВЕРЗИЈА: 570 ИДР 01 АРХ 15 ВР МК</p>	
<p>1:100</p>	
<p>ДАТУМ: 05/26</p>	
<p>ЛИСТ БРОЈ: 15</p>	

BAUPROJEKT Пројектовање, извођење, консалтинг, инжењеринг
 Ул. Младе Босне бр. 29

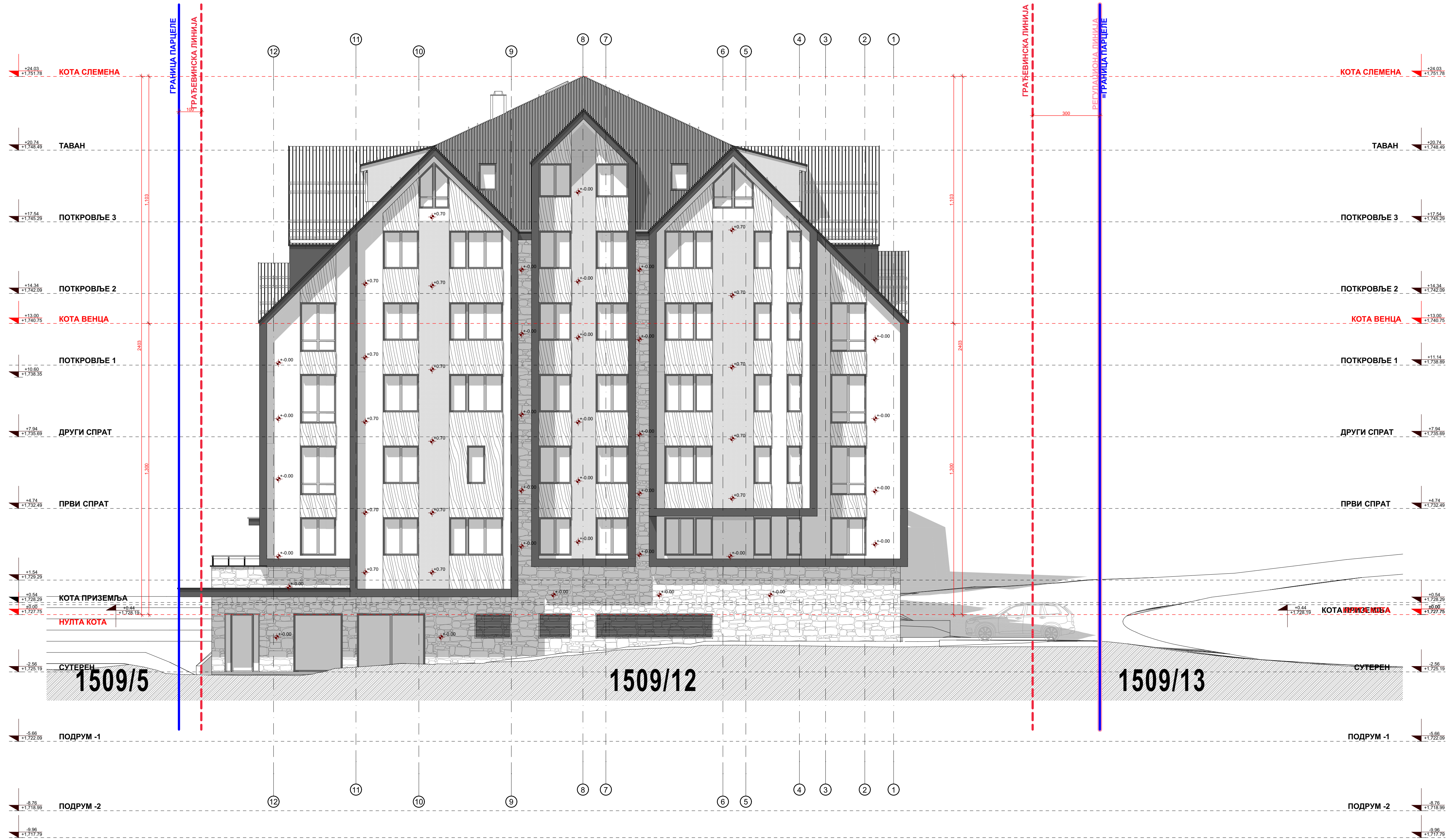
ИНВЕСТИТОР: "ТИМ TRADE GVB" РАШКА
 Железничка 66 Рашка
 ПИБ: 100977402, МБ: 1726163

ВРСТА ПРОЈЕКТА: ИДР - ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
 1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

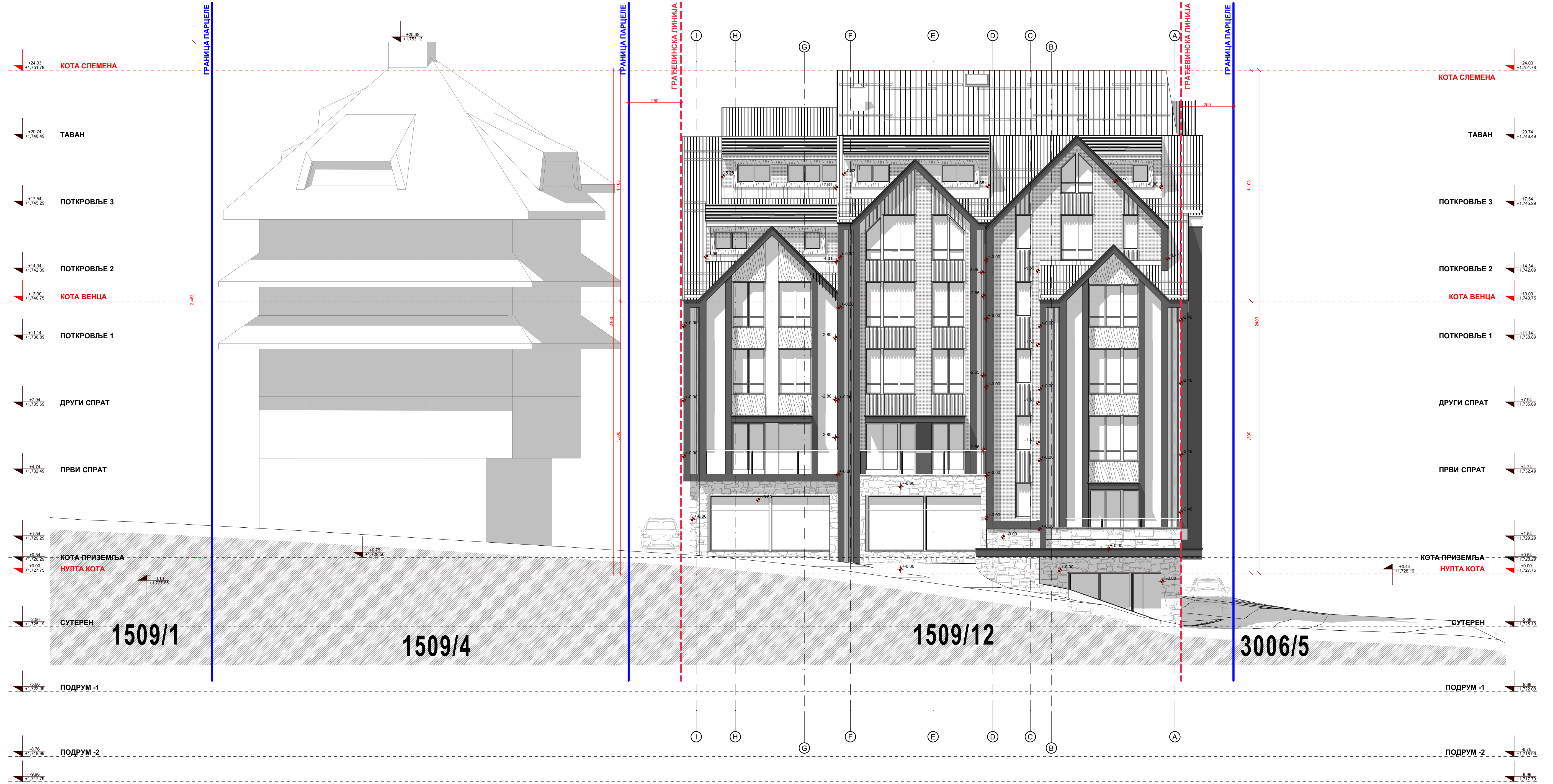
www.bauprojekt.rs



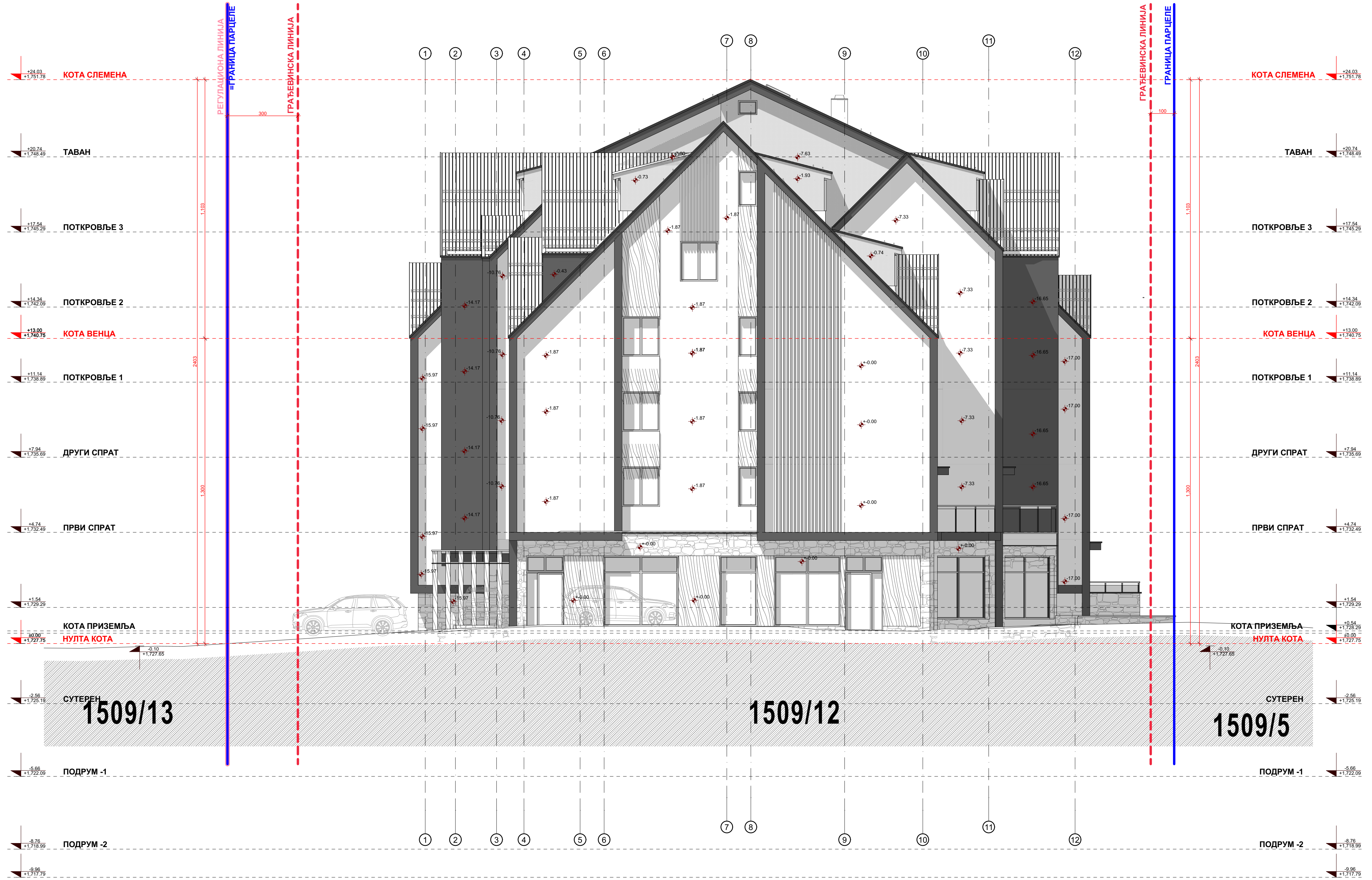
<p>НУЛТА КОТА: -0.54=1727.75 ннВ</p> <p>КОТА ПРИЗЕМЉА: ±0.00=1728.29 ннВ</p>		<p>ЛЕГЕНДА</p> <p>ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ</p> <p>ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА</p> <p>РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА</p>	
<p>BAUPROJEKT</p> <p>www.bauprojekt.rs</p>		<p>ИНВЕСТИТОР: "ТН ТРАДЕ СГР" РАШКА Жолана 66 Ража ГМБ 10097402, МБ17288163</p>	
<p>ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ: Александар Соковић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04</p>	<p>АУТОР: Александар Соковић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04</p>	<p>ВРСТА ПРОЈЕКТА: ИДР - ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ 1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</p>	<p>САДРЖАЈ ЦРТЕЖА: ЗАПАДНА ФАСАДА - УЛИЧНА ФАСАДА</p>
<p>САРАДНИЦИ:</p>	<p>АУТОРСКИ ТИМ: Десанка Палућка, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 Д368 06 Марко Караџић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: - Вероника Ранчић, магист. инж. арх. бр. лиценце: -</p>	<p>ОБЈЕКАТ: АПАРТ ХОТЕЛ</p>	<p>АДРЕСА ОБЈЕКТА: КТ 1509/12 КО Колонике, Општина Ража Ул. Феликса Канеда, Колонике</p>
<p>ВЕРЗИЈА: 570 ИДР 01 АРХ 15 ВР МК</p>	<p>РАЗМЕР: ДЕО ПРОЈЕКТА: 1</p>	<p>ЛИСТ БРОЈ: 16</p>	<p>ДАТУМ: 05/26</p>



<p>НУЛТА КОТА: -0.54=1727.75 ннв</p> <p>КОТА ПРИЗЕМЉА: +0.00=1728.29 ннв</p>		<p>ЛЕГЕНДА</p> <ul style="list-style-type: none"> ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ ГРАВЕВИНСКА ПАРЦЕЛЕ ГРАВЕВИНСКА ЛИНИЈА РЕГУЛАЦИЈСКА ЛИНИЈА 	
<p>www.bauprojekt.rs</p>	<p>BAUPROJEKT Пројектовање, извођење, консултинг, инжењеринг Ул. Младе Босне бр. 29</p>		<p>ИНВЕСТИТОР: "ТМ TRADE GVB" РАШКА Железничка 66 Рашка ПИБ: 30977402, МБ: 17268163</p>
	<p>ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ: Александар Сековић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04</p>	<p>АУТОР: Александар Сековић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04</p>	<p>ВРСТА ПРОЈЕКТА: ИДР - ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ 1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</p>
	<p>АУТОРСКИ ТИМ: Десанка Палмунџа, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 Д368 06 Марко Карић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: - Вероника Ранчић, маг. инж. арх. бр. лиценце: -</p>	<p>САДРЖАЈ ЦРТЕЖА: СЕВЕРНА ФАСАДА - БОЧНА ФАСАДА</p>	<p>ОБЈЕКАТ: АПАРТ ХОТЕЛ</p>
	<p>САРАДНИЦИ:</p>	<p>ВЕРЗИЈА: 570 ИДР 01 АРХ 15 ВР МК</p>	<p>АДРЕСА ОБЈЕКТА: КП 1509/12 КО Колоњани, Општина Рашка Ул. Фериса Клечић, Колоњани</p>
<p>РАЗМЕРА: 1:100</p>	<p>ДЕО ПРОЈЕКТА: 1</p>	<p>ЛИСТ БРОЈ: 17</p>	<p>ДАТУМ: 05/26</p>



<p>НУЛТА КОТА: -0.54=1727.75 ннв</p> <p>КОТА ПРИЗЕМЉА: ±0.00=1728.29 ннв</p>		<p>ЛЕГЕНДА</p> <p>ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ</p> <p>ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА</p> <p>РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА</p>	
<p>BAUPROJEKT</p> <p>Проектovanje, izobrazbe, konsalting, inženjering Ул. Млада Босна бр. 29</p>		<p>ИНВЕСТИТОР: "ТН ТРАДЕ СГР" РАШКА Жолана 66 Рашка ГМБ 10097402, МБ17288163</p>	
<p>ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ: Александар Сековић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04</p>	<p>АУТОР: Александар Сековић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04</p>	<p>ВРСТА ПРОЈЕКТА: ИДР - ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ 1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</p>	<p>ИСТОЧНА ФАСАДА - ФАСАДА КА СКИ СТАБИ</p>
<p>САРАДНИЦИ:</p>	<p>АУТОРСКИ ТИП: Десанка Палеућа, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 Д368 06 Марко Караџић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: - Вероника Рањчић, магист. инж. арх. бр. лиценце: -</p>	<p>ОБЈЕКАТ: АПАРТ ХОТЕЛ</p>	<p>АДРЕСА ОБЈЕКТА: КТ 1509/12 КО Колонички, Општина Рашка Ул. Феликса Канча, Колонички</p>
<p>ВЕРЗИЈА: 570 ИДР 01 АРХ 15 ВР МК</p>	<p>РАЗМЕР: ДЕО ПРОЈЕКТА: 1</p>	<p>ЛИСТ БРОЈ: 18</p>	<p>ДАТУМ: 05/26</p>



<p>НУЛТА КОТА: -0.54=1727.75 мнв</p> <p>КОТА ПРИЗЕМЉА: +0.00=1728.29 мнв</p>		<p>ЛЕГЕНДА</p> <ul style="list-style-type: none"> — ГРАНИЦА - - - ГРАВЕВИНСКА ПАРЦЕЛЕ - - - ГРАВЕВИНСКА ЛИНИЈА — РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА 	
www.bauprojekt.rs	<h1>BAUPROJEKT</h1> <p>Проектovanje, izvođenje, konsalting, inženjering Ул. Младе Босне бр. 29</p>		<p>ИНВЕСТИТОР: "ТМ TRADE GVB" РАШКА Железничка 66 Рашка ПИБ: 30997402, МБ: 17268163</p>
	<p>ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ: Александар Секоковић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04</p>	<p>АУТОР: Александар Секоковић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 8989 04</p>	<p>ВРСТА ПРОЈЕКТА: ИДР - ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ 1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</p>
	<p>АУТОРСКИ ТИМ: Десанка Паличић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 Д368 06 Марио Карић, дипл. инж. арх. бр. лиценце: - Вероника Ранчић, маг. инж. арх. бр. лиценце: -</p>	<p>САДРЖАЈ ЦРТЕЖА: ЛУКНА ФАСАДА - БОЧНА ФАСАДА</p>	<p>ОБЈЕКАТ: АПАРТ ХОТЕЛ</p>
	<p>САРАДНИЦИ:</p>	<p>ВЕРЗИЈА: 570 ИДР 01 АРХ 15 ВР МК</p>	<p>АДРЕСА ОБЈЕКТА: КП 1509/12 КО Колоњани, Општина Рашка Ул. Фериса Кочић, Колоњани</p>
<p>РАЗМЕР: 1:100</p>	<p>ДЕО ПРОЈЕКТА: 1</p>	<p>ЛИСТ БРОЈ: 19</p>	
<p>ДАТУМ: 05/26</p>	<p>РАЗМЕР: 1:100</p>	<p>ДАТУМ: 05/26</p>	

Урбанистички пројекат за изградњу смештајног објекта типа апарт хотела спратности 2По+По/Су+П+2+3Пк
у улици Феликса Каница, на катастарској парцели 1509/12 КО Копаоник, Општина Рашка
Београд, мај 2026.год.

Д) МОДЕЛ ОБЈЕКТА



инжињеринг и извођење радова у
високоградњи, завршних радова у
грађевинарству, дизајн и опремање
БАУПРОЈЕКТ доо

Врачар, Београд

+381 11 645 3712,
770 9188, 770 9249

ПИБ: 100250086

Жиро рачун: 340-11025106-60

Ђ) УСЛОВИ, МИШЉЕЊА И САГЛАСНОСТИ

01. Услови ЈКП "Рашка", бр. 623 од дана 20.04.2026.год.
02. Услови Завода за заштиту споменика културе Краљево број 572/2, од дана 29.04.2026.год.
03. Услови Јавно водопривредно предузеће "Србија воде" Београд, Водопривредни центар "Морава" Ниш бр. 5199 од дана 04.05.2026.год.
04. Услови АД "Телеком Србија" бр. 167266/3-2026 ДБ, од дана 24.04.2026.год.
05. Услови "Електродистрибуција Србије", Огранак Електродистрибуција Краљево, број 8G.1.0.0.-D-09.08-159218-26, од дана 27.04.2026.
06. Услови ЈП „МУП“ Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Краљеву бр. 217-2803/26 од дана 23.04.2026.год..
07. Услови ЈП "Србијас" бр.06-07-20/587/1 од 05.05.2026.године
08. Услови ЈКП „Путеви Рашка“ бр. 696 од 16.04.2026.год.
09. Услови ЈП "Национални парк Копаоник" бр. 813/26, од дана 12.05.2026.год.
10. Услови ЈП за газдовање шумама "Србијашуме" бр. 7777, од дана 05.05.2026.год.





Душанова, 2а
ПИБ: 101274752

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЊЕ
„РАШКА“
БР 623 / —
РАШКА 20. 04 2026

„ТМ-ТРАДЕ GVB“ ДОО РАШКА

Ул. Железничка бб
ana.komatina@bauprojekt.rs

ПРЕДМЕТ: Технички услови – мишљење за пројектовање и прикључење јавне водоводне и канализационе инфраструктуре за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу смештајног објекта типа Апарт хотел у ул. Феникса Каница на КП 1509/12 КО Копаоник

Поштовани,

Решавајући по захтеву бр. 429 од 08.04.2025. год. заведено код ЈКП „Рашка“, у складу са Законом о комуналним делатностима и Општинском Одлуком о водоводу и канализацији, ЈКП „Рашка“ издаје техничке услове - мишљење за пројектовање ВиК инфраструктуре за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу смештајног објекта типа Апарт хотел у ул. Феникса Каница на КП 1509/12 КО Копаоник.

Предметна кат. парцела 1509/12 КО Копаоник, која је предмет издавања услова за пројектовање и прикључење у смислу комуналне инфраструктуре јесте делимично оптерећена водоводним објектима који су у надлежности ЈКП „Рашка“.

Било какав новопланирани објекат мора се налазити ван зоне санитарне заштите, тј. на минимум 1,5м са једне и са друге стране комуналних инфраструктура.

Неопходно је да нас пре извођења радова обавестите, ради присуства наших радника и обиласка локација са извођачем радова а све у циљу обележавања наших постојећих инсталација.

У случају да дође до оштећења јавне комуналне инфраструктуре која је у нашој надлежности од стране извођача радова, инвеститор сноси све трошкове на санирању оштећења као и застоју у испоруци воде потрошачима.

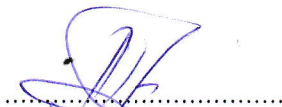
Могуће је извршити прикључење планираног објекта на јавну водоводну мрежу, и то на доводном цевоводу са кога се напаја објекат на КП 1509/4 КО Копаоник.

Могуће је прикључити предметни објекат на постојећу канализациону мрежу, гравитационо поштујући падове.

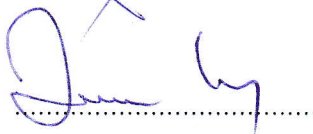
Детаљи прикључка на канализациону и водоводну мрежу биће дефинисани у Сагласности за прикључење на исте, искључиво на захтев преко опуномоћеног пројектанта, путем ЦИС-а. тј. обједињене процедуре, а све након прибављања грађевинске дозволе.

Обрадили:

Срећко Лађевић



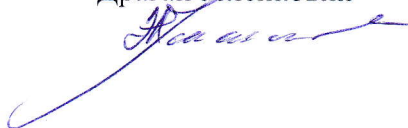
Иван Јоксимовић




Радован Ђорђевић



Шеф службе одржавања дистрибутивне мреже ВиК
Драган Јеленковић



Технички директор
Милица Котуровић



Директор
Бобан Вујовић



ЈКП „РАШКА“ - РАШКА



Душанова, 2а
ПИБ: 101274752

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЊЕ
„РАШКА“
БР. 1316 / _____
РАШКА 28.05 2016

„TIM-TRADE GVB“ ДОО РАШКА
Ул. Железничка бб
ana.komatina@bauprojekt.rs

ПРЕДМЕТ: Издавање потврде да се на КП 1509/12 КО Копаоник не налази водоизвориште у власништву ЈКП „Рашка“.

Поштовани,

Потврђујемо да се на предметној кат. парцели 1509/12 КО Копаоник, не налази било какво водоизвориште у надлежности ЈКП „Рашка“.

Обрадио:

Срећко Лађевић

Директор
Бобан Вујовић



Завод за заштиту споменика културе Краљево

36000 Краљево, Цара Лазара 24, ПИБ 100239951, матични број 07101104
тел. 036 331 866, e-mail: zzzskv@gmail.com
жирос рачун: 840-69664-74, 840-69668-62

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

Број 572/2
29.04. 2026 год.
КРАЉЕВО-II

„TIM TRADE GVB“ D.O.O. RAŠKA

Железничка бб
36350 Рашка

ПРЕДМЕТ: Услови и мере заштите за потребе израде *Урбанистичког пројекта за изградњу смештајног објекта типа Апарт хотел у улици Феникса Каница на к. п. бр. 1509/12 К.О. Копаоник, Општина Рашка*

Поступајући по Захтеву „TIM TRADE GVB“ D.O.O. RAŠKA из РАШКЕ, заведеном у овом Заводу под бројем 572/1 од 20.04.2026. године, на основу чл. 137. Закона о културном наслеђу (*Сл. гласник РС*, бр. 129/2021-120), а у вези са чл. 107. Закона о културним добрима (*Сл. гласник РС*, бр. 71/94, 52/11 - др. закони, 99/11 - др. закон, 6/2020 - др. закон, 35/202 - др. закон, 129/2021 - др. закон и 76/2023 - др. закон) и у вези са чл. 47б Закона о планирању и изградњи (*Сл. гласник РС*, бр. 72/2009, 81/2009 - испр, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), Завод за заштиту споменика културе Краљево издаје следеће услове за израду Урбанистичког пројекта за изградњу смештајног објекта типа Апарт хотел у улици Феникса Каница на к. п. бр. 1509/12 К.О. Копаоник, Општина Рашка:

1. Ради заштите културног наслеђа неопходно је испоштовати следеће мере техничке заштите приликом извођења грађевинских радова:
 - Ако се у току извођења земљаних радова приликом изградње смештајног објекта типа Апарт хотела, на к. п. бр. 1509/12 К.О. Копаоник, Општина Рашка, наиђе на нови архолошки локалитет или случајни археолошки налаз (добра која уживају претходну заштиту на основу Закона о културном наслеђу), Извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе.
 - Инвеститор/Извођач је у обавези да предузме мере заштите како налаз не би био уништен и оштећен и да се сачува на месту и положијају у коме је откривен.
 - Ако се на основу закона утврди да је односна непокретност или ствар културно добро, даље извођење грађевинских радова и промене облика терена могу се дозволити само након претходно обезбеђених археолошких истраживања, уз адекватну презентацију налаза и услове и сагласност службе заштите.

- Надлежни Завод за заштиту споменика културе има право да у току радова, а уколико се за тим укаже потреба, пропише археолошки надзор, заштитна археолошка истраживања и додатне мере заштите, зависно од значаја конкретног налаза.
- Уколико се приликом извођења земљаних радова при изградњи смештајног објекта типа Апарт хотел, на к. п. бр. 1509/12 К.О. Копаоник, Општина Рашка, наиђе на грађевинске остатке и друге непокретне археолошке структуре од интереса за Републику Србију, надлежни Завод ће у договору са Републичким заводом и надлежним Министарством културе РС израдити мере техничке заштите откривених остатака.
- Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за надзор, истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије приликом изградње објекта – до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.
- Уколико дође до измене обухвата Урбанистичког пројекта или промене локације, неопходно је писмено обавестити овај Завод у циљу прибављања допуне услова.

Увидом на лицу места као и у постојећу документацију овог Завода, установљено је да на к. п. бр. 1509/12 К.О. Копаоник, Општина Рашка, нема евидентираних добара ни утврђених културних добара. Археолошки локалитети су специфични са становишта заштите јер се налазе испод земље због чега се рекогносцирањем не може увек утврдити њихово постојање. Ако се током извођења радова на катастарским парцелама у обухвату предметног урбанистичког пројекта, открију појединачни археолошки предмети или археолошко налазиште, Инвеститор/Извођач радова је дужан да поступи у складу са прописаним условима за предузимање мера техничке заштите.

С поштовањем,



Директор Завода
мр Катарина Грујовић Брковић

Достављено:
- подносиоцу захтева
- архиви

Друштво с ограниченом одговорношћу
“Србијаводе” Београд
Водопривредни центар “Морава” Ниш
РЈ “Западна Морава” Чачак

број: 5199

Дана: 02.04. 2026 год.

Н И Ш

ДР (275-5199/30.04.2026)

Прима
TIM-TRADE GVB ДОО рАШКА
Ул. Железничка бб
36 350 Рашка

ПРЕДМЕТ: Обавештење по захтеву за услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објеката типа Апарт хотел у улици Феникса Каница на к.п. бр. 1509/12 КО Копаоник, Општина Рашка

Поштовани,

Вашим захтевом без броја од 17.04.2026. године, (наш број 5199 од 17.04.2026. године) обратили сте нам се за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за потребе изградње Апарт хотел у улици Феникса Каница на к.п. бр. 1509/12 КО Копаоник, Општина Рашка. Обавештавамо вас да, сагласно члану 117. и 118. Закона о водама ("Сл. гласник РС", број 30/2010, 93/2012, 101/2016 и 95/2018), ЈВП „Србијаводе“ може издати водне услове ван обједињене процедуре за израду урбанистичких планова (урбанистички пројекти не спадају у урбанистичке планове), на захтев органа који је надлежан за доношење плана. За израду техничке документације, водни услови се издају у поступку обједињене процедуре, коју спроводи надлежни орган у складу са законом којим се уређује планирање и изградња и саставни су део локацијских услова као јавне исправе.

С обзиром да планирани радови утичу на коришћење вода, заштиту вода и заштиту од вода у прилогу дајемо препоруке о условима за израду Урбанистичког пројекта.

Прилог:

Уз ваш захтев је приложено следеће:

1. Идејно решење – Технички опис „Апарт хотел у улици Феникса Каница на к.п. бр. 1509/12 КО Копаоник, Општина Рашка“, пројектанта „ВАУПРОЈЕКТ“, ул. Младе Босне 29, 11 000 Београд;
2. Информација о локацији за к.п. бр. 1509/12 КО Копаоник, Општина Рашка, бр. 2409/2026-05 од 24.03.2026 године, Агенција за просторно планирање и урбанизам Републике Србије,
3. Графички прилог – ситуациони план у штмпаном формату;

1. Општи подаци

1.1. Назив планског документа:

-

Основ за израду плана:

-

Планска документација вишег реда:

- Просторни план подручја посебне намене НП Копаоник („Сл. гласник РС“, бр.89/16 и 81/23);
- План детаљне регулације Суво рудиште („Сл. Гласник општине Рашка“ бр. 139/14, 245/22);

Стратешка документа:

Водопривредна основа Републике Србије („Сл. Гласник РС“, број 11/2002), Просторни план Републике Србије („Сл. Гласник РС“, број 88/2010) и Стратегија управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/2017).

Остала обавезујућа документа :

Хидрографски подаци:

Водотокови:-.

Водно подручје: Ибар и Лепенац, слив Ибра/Самоковске реке/Мурске реке.

Планирана - пројектована локација објеката се налази ван водног земљишта.

1.3. Хидролошки подаци:

-

1.4. Остали подаци:

Уз захтев је достављена текстуална и графичка документација у штампаном формату.

1.4.1. Постојеће стање

Обухват предметног урбанистичког пројекта дефинисан је по приложеној документацији.

1.4.2. Пројектовано стање

Локација објекта на којој се планира изградња смештајног објекта типа апарт хотел је у ул. Феликса Каница на к.п. бр. 1509/12 КО Копаоник.

Објекат је слободно стојећи, спратности 2По+Су+П+2+3Пк. Бруто површина објекат је 4960,33м². Објекат садржи 38 апартманских јединица, 2 локала, скијашница, простор базена, спа центар, три подземне гараже са 43 паркинг места.

Планирано је прикључење објекта на јавну водоводну мрежу, на јавну фекалну канализациону мрежу. Атмосферска канализација на локацији објекта не постоји. Капацитет атмосферских вода са објекат према ИДРу је 35,10 лит/сек.

2. Други карактеристични подаци (ограничења, обавеза и др.)

2.1. Да урбанистички пројекат буде израђен у складу са важећим прописима и нормативима, с тим да предузеће које се бави израдом планске и техничке документације мора има потврде о референцама и лиценцама за пројектанте;

2.2. Урбанистички пројекат ускладити са важећом планском документацијом вишег реда:

- Просторни план подручја посебне намене НП Копаоник („Сл. гласник РС“, бр.89/16 и 81/23);
- План детаљне регулације Суво рудиште („Сл. Гласник општине Рашка“ бр. 139/14, 245/22);

2.3. Приликом израде пројекта водити рачуна о постојећем режиму површинских и подземних вода. Предвидети неопходне земљане и хидротехничке радове у циљу заштите од подземних и атмосферских вода. Неопходно је усагласити планиране потребе са Водопривредном основом Републике Србије („Сл. Гласник РС“, број 11/2002), Просторним планом Републике Србије („Сл. Гласник РС“, број 88/2010) и Стратегијом управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/2017). Посебно обратити пажњу када је у питању заштиту вода;

- 2.4. За потребе градње на катастарским парцелама у зони обухвата урбанистичког пројекта инвеститор је у обавези да реши имовинско-правне односе;
- 2.5. Пројектним решењем обезбедити одводњавање са локације пројектованих објеката;
- 2.6. Урбанистичким пројектом предвидети водоснабдевање подручја захваћеног пројектом са јавне водоводне мреже, санитарно исправном водом за пиће, техничком водом за одржавање и прање уређених површина и противпожарну заштиту (по количини и квалитету), на начин којим се обезбеђује здравље људи, функционална сигурност и поуздана употреба објеката;
- 2.7. Урбанистичким пројектом предвидети сва ограничења и мере заштите које проистичу из Одлуке о одређивању и одржавању зона санитарне заштите изворишта;
- 2.8. Извршити идентификацију свих отпадних вода које могу настати у објектима који се налазе или се њихова изградња планира у обухвату урбанистичког пројекта и очекиваних оптерећења (по количини и квалитету). Утврдити постојеће и/или планиране начине и локације испуштања у реципијент (дефинисати реципијент за све врсте отпадних вода – фекалне, технолошке (из кухиње ресторана), атмосферске);
- 2.9. Урбанистичким пројектом предвидети изградњу сепаратног система сакупљања и одвођења отпадних вода (одвојити санитарно – фекалне, технолошке (из кухиње ресторана) и атмосферске отпадне воде);
- 2.10. Дати генерално решење за пријем и евакуацију површинских, атмосферских вода, са планираних манипулативних и саобраћајних површина, које се морају, пре испуштања у дефинисане реципијенте, пречистити до нивоа прописаног законом (применом сепаратора са таложником);
- 2.11. Атмосферске воде са кровних и условно незагађених површина се могу прикупљати системом ригола и евакуисати без претходног третмана у околне зелене површине;
- 2.12. Димензионисање објеката за евакуацију атмосферских вода са сливних површина извршити на основу карактеристичних вредности интензитета падавина;
- 2.13. Урбанистичким пројектом дефинисати локације и извршити резервисање простора за трасе система за одвођење и постројења за пречишћавање отпадних вода, а у складу са очекиваним количинама и квалитетом отпадних вода обезбедити имплементацију технологије пречишћавања којом ће се осигурати да квалитет испуштених отпадних вода и атмосферских вода буде у складу са законом и подзаконским прописима који дефинишу параметре квалитета ефлуента у зависности од реципијента;
- 2.14. Урбанистичким пројектом дефинисати да се отпадне воде не могу упуштати у постојеће регулисане и нерегулисане водотоке ни у систем јавне канализације без третмана и/или евентуално потребног предtretмана који их доводи до квалитета прописаног законом;
- 2.15. Приликом усвајања решења објеката за евакуацију, односно третман отпадних вода, неопходно је придржавати се следећих прописа:
- 2.15.1. Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/2018 и 95/2018 – др.закон);
- 2.15.2. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023);
- 2.15.3. Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 67/2011 и 48/2012 и 1/2016);
- 2.15.4. Правилника о еколошком и хемијском статусу површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Сл. гласник РС“, број 74/2011);
- 2.15.5. Правилника о начину и условима мерења количине и испитивања квалитета отпадних вода и њиховог утицаја на реципијент и садржини извештаја о извршеним мерењима („Сл. гласник РС“, број 18/2024);
- 2.15.6. Правилника за испуштање отпадних вода у јавну канализацију Општине Рашка;
- 2.16. У случају да дође до негативних утицаја на режим површинских и подземних вода услед нестручног руковања или хаварије на резервоарима, таложницима, сепараторима, цевоводима, инвеститор је дужан да предузме хитне мере и санира сву насталу штету о свом трошку;

- Потенцијално зауљене воде са манипулативних површина увести у таложник и сепаратор масти и уља. Приступну и манипулативну саобраћајницу пројектовати са решетком за прихват потенцијално зауљених вода или исцурелог горива. Прерађене отпадне воде након пречишћавања испустити у реципијент;

- Пројектовати система за одвођење отпадних вода и постројења за пречишћавање отпадних вода тако да у складу са очекиваним количинама и квалитетом отпадних вода обезбеди заштита подземних и површинских вода, забрањено је испуштаи отпадне воде у подземље;

- Третман отпадног муља из уређаја за пречишћавање вршити према условима Закона за заштиту животне средине;

2.17. По потреби, а у складу са Законом о заштити од пожара, обезбедити потребне количине воде (хидрантска мрежа) за противпожарну заштиту објекта на наведеној локацији;

2.18. Обезбедити да мерна места отпадних вода и уређаји за пречишћавање отпадних вода буду лако приступачни;

2.19. За све друге активности се мора предвидети адекватно техничко решење у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода;

3. Ови услови престају да важе по истеку од годину дана од дана њиховог издавања.

Доставити

- подносиоцу захтева,
- архиви



Руководилац ВПЦ „Морави” Ниш

Драгана Симић, дипл. правник.

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 167266/3-2026 ДБ

ДАТУМ: 24.04.2026.

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

„TIM TRADE GVB“ DOO RAŠKA

Железничка бб

Рашка

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду урбанистичког пројекта за изградњу смештајног објекта типа апарт хотел у улици Феликса Каница на КП 1509/12 КО Копаоник, општина Рашка

На захтев Тим Траде ГВБ доо Рашка из Рашке, заведеног у „Телеком Србија“ А.Д. под бројем 167266/1-2026 од 09.04.2026. 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. 1509/12 КО Копаоник, Општина Рашка, „Телеком Србија“ има изграђену подземну ТК инсталацију.

- 1.1 Изграђена је кабловска канализација кроз коју су положени оптички и бакарни кабли Телекома - Супернове
- 1.2 У исти ров положене су и резервне ПЕ 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 Копачици 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, Зечевић Владан 064 6507060 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 пансионског 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 трасе ОК Супернове у ров минималне дубине 0,8 м поставити две ПЕ цеви $\varnothing 40$ 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 $\varnothing 110$
- 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 каналице уколико су пројектом предвиђене.
- 4.3 Наша препорука је класично структурно каблирање објекта, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова не пређе 90m (не рачунајући печ каблове) У складу са тим, у објектима планирати просторе за реализацију помоћних концентрација, а у сваком од њих обезбедити завршавање свих припадајућих унутрашњих инсталација. Такође, у сваком од ових простора обезбедити адекватно непрекидно напајање, уземљење и вентилацију, у складу са захтевима наведеним за простор главне концентрације. Омогућити пролаз каблова од ових помоћних простора до главног простора за смештај опреме у објекту, техничким каналима или кроз цеви у зиду. Уколико се за повезивање главне и помоћних концентрација предвиђа коришћење оптичких каблова, планирати полагање оптичких каблова са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D или G.657.A стандарду. Каблови морају бити предвиђени за полагање у затвореном простору, са омотачем од LSHF материјала (*Low Smoke Halogen Free*). Приликом полагања каблова водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерве кабла (У броју слободних влакана и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама. Предвидети резерве каблова и у главној просторији.
- 4.4 Паралелно са телеф. инсталацијом урадити инсталацију празним успонским цевима пречника 29 мм или 32 мм и хоризонталним цевима пречника 16мм

4.5 Ормане треба *уземљити* применом посебног уземљивача максималног отпора уземљења $<30\Omega$ 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 одређење 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 неопходно, 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 $\varnothing 40\text{mm}$ или $\varnothing 50\text{mm}$ 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 $1 \times \varnothing 50 \text{mm}$ 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 $\varnothing 50 \text{mm}$ полупречник кривине треба да износи $R > 5 \text{m}$ ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана.
- 4.18 Изградња приводног оптичког кабла обавеза је Предузећа „Телеком Србија“ а.д. Повезивање приводног тк кабла са постојећом ЕКМ врши искључиво Предузеће „Телеком Србија“ а.д.

5. ОПШТИ УСЛОВИ

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

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

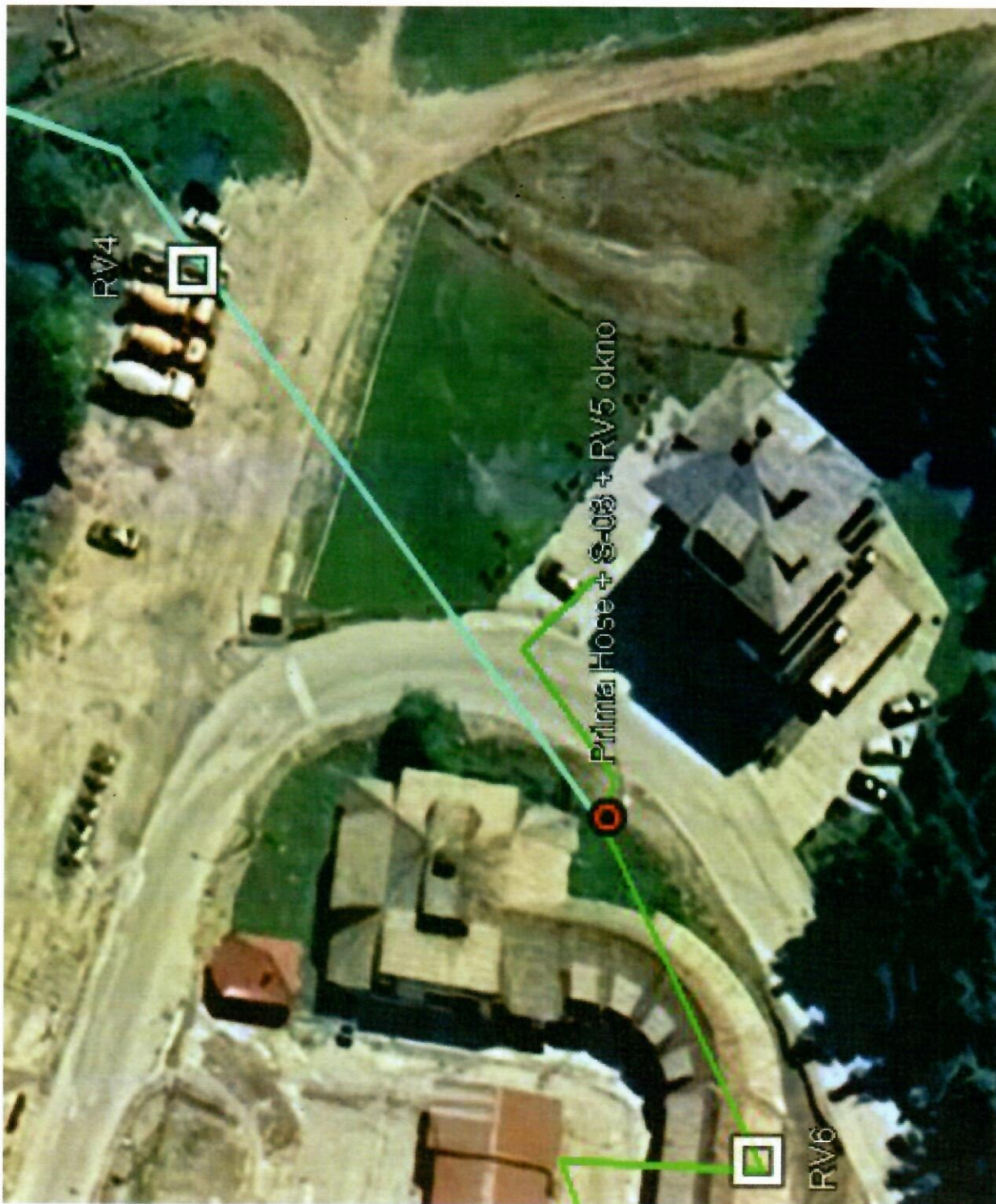
Важност ових услова је две (2) година од дана издавања.

С поштовањем,

ШЕФ СЛУЖБЕ


Александар Сенић, дипл.инж.

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





Д 09.09 186 217/1 2026



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ**

28 APR 2026



AAAE9742394371421

ПР-ЕНГ-01.19/01
8/95 Трајно

Наш број: 8G.1.0.0-D-09.08-159218-26

ТИМ ТРАДЕ ГВБ ДОО РАШКА

Ваш број:

ЖЕЛЕЗНИЧКА бр. ББ

Краљево, 27.04.2026

36350 РАШКА

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 1509/12 на К.О. Копаоник), КОПАОНИК, КОПАОНИК Феникса Каница КП 1509/12, поред виле Мало Језеро

Поводом Вашег захтева, наш број 8G.1.0.0-D-09.08-159218-26, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 1509/12 на К.О. Копаоник), КОПАОНИК, КОПАОНИК Феникса Каница КП 1509/12, поред виле Мало Језеро, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у Ваш захтев број 2581200-Д.09.09.-159218/1 од 08.04.2026.године и приложени катастарско - топографски план (у даљем тексту: КТП) са позицијом пројектованог објекта на кат. парцелама бр. 1509/12 КО Копаоник, констатовали смо да се на предметном простору планира изградња апарт хотела објекта са потребном максималном инсталисаном снагом од око 0.9 MW, са потрошњом у категорији "широка потрошња".

Анализом постојећег стања ЕЕО у непосредном окружењу, констатовали смо да у непосредној близини кат. парцела постоје електроенергетски објекти (у даљем тексту: ЕЕО) који нису геодетски снимљени и учртани у катастру подземних инсталација. Пре почетка извођења грађевинских радова потребно је обратити се "Електродистрибуцији Србије" д.о.о. Београд, Огранку Електродистрибуција Краљево - Погон Рашка, како би исте обележили на терену. У случају потребе за измештањем постојећих ЕЕО потребно је обезбедити коридоре и трасе за измештање истих, након чега је потребно извршити геодетско снимање и уписивање у катастар подземних инсталација.

У текстуалном делу захтева, потребна инсталисана снага будућег објекта износи око 0.9 MW.

Да би се обезбедила потребна снага из претходног става потребно је извршити пројектовање и изградњу следећих електроенергетских објеката, и то:

- изградњу трансформаторске станице 10/0.4 kV, инсталисаних и грађевинских капацитета 1x1000 kVA, опремљене једним енергетским трансформатором снаге 1000 kVA, (потребна опрема и детаљнија спецификација биће дефинисани Условима за пројектовање и прикључење)

- извршити пројектовање и изградњу кабловских водова 10 kV по принципу улаз-излаз са постојећег кабловског вода 10 kV у непосредној близини парцеле где се гради новопланирани објект апарт хотела (потребна опрема и детаљнија спецификација биће дефинисани Условима за пројектовање и прикључење)

- извршити пројектовање и изградњу нисконапонских водова од будуће ТС 10/0.4 kV за напајање објекта апарт хотела (потребна опрема и детаљнија спецификација биће дефинисани Условима за пројектовање и прикључење)

Све напред наведене активности биће дефинисане Уговорима, и то Уговором о изради техничке документације, Уговором о изградњи недостајућих ЕЕО, Уговором о изградњи прикључка, који се

Оператор дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд

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.

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

Д 09 09. 186 277/1 20 26

28 APR 2020



AAAE9742394371421

Прилог:

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор огранка


Мирко Савић, дипл.ел.инж.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Краљеву
07.17.1 Број: 217- 2803/26
Дана: 23.04.2026. године
К р а љ е в о
/ДТ/

„TIM-TRADE GVB“ ДОО РАШКА

Рашка
Ул. Железничка ББ

ПРЕДМЕТ: Урбанистички услови за израду урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта, парт хотела спратности (2По+Су+Пр+2С+3Пк) на Копаонику у улици Феникса Каница, на кат. парцели бр. 1509/12 КО Копаоник, општина Рашка.

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, ГТ, 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,
- реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („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 СРЈ“, 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 У.Ј1 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 и 59/25),
- применити одредбе Правилника о техничком нормативима за безбедност од пожара и експлозија при складиштењу и држању уља за ложење и гасних уља („Сл. гласник РС“, бр. 102/20, 122/20 и 90/2021),
- 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 -исправка), („Сл. гласник РС“, бр. 87/2011 (др. правилника) и 24/2012).
- 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 СРЈ", бр. 87/93),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара ("Службени лист СРЈ", 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),
- применити одредбе Правилника о техничким и другим захтевима за ручне и превозне апарате за гашење пожара ("Сл. гласник РС", бр. 74/09),

- реализовати објекте у складу са техничким препорукама СРПС Н.Б2. 730 - Електричне инсталације у зградама Део 5-51: Избор и постављање електричне опреме - Општа правила,
- 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: С' 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-испр., 64/2010 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), 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

„TIM-TRADE GVB“ ДОО РАШКА
Железничка ББ
36350 Рашка
ПАК 569225

Ваш број: _____

Наш број: 06-07-20/589/1

Датум: - 5 -05- 2026

РН 604/26

Предмет: Услови за израду техничке документације и одобрење са условима за извођење радова у заштитном појасу гасовода, у циљу издавања услова за изградњу смештајног објекта у улици Феникса Каница на КП бр. 1509/12 КО Копаоник, општина Рашка

Поштовани,

Поводом захтева за издавање услова за израду техничке документације и одобрења са условима за извођење радова у заштитном појасу гасовода, у циљу издавања услова за изградњу смештајног објекта у улици Феникса Каница на КП бр. 1509/12 КО Копаоник, општина Рашка, обавештавамо Вас:

У зони планиране изградње тј. у оквиру границе предметног пројекта, ЛП "Србијагас" нема изграђених и у експлоатацији гасовода и гасоводних објеката, те стога нема посебне услове за заштиту постојећих гасовода и објеката који би требало да буду садржани у документацији.

Напомена:

Предлажемо да се за додатне податке и услове везане за гасне инсталације, обратите и привредном субјекту: „BOSS CONSTRUCTION DOO TRSTENIK-STARI TRSTENIK“, које врши дистрибуцију гаса на максималном радном притиску (MOP) 4 bar, на предметном подручју.

Рок важности овог документа је две године од дана његовог издавања.

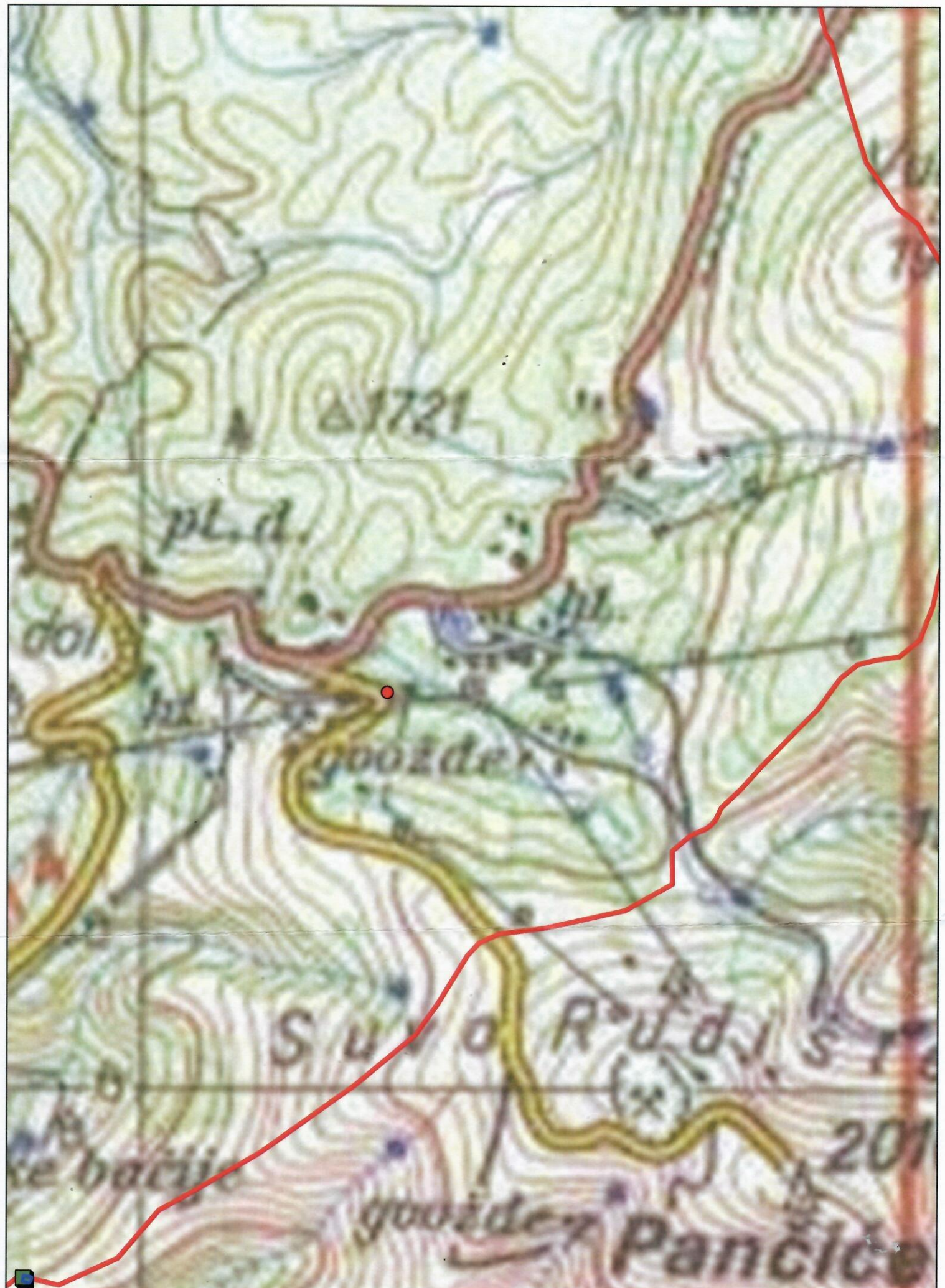
С поштовањем,

Копије:

- Сектору за Развој
- Архиви

СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ
ДИРЕКТОР

Владимир Ликић, дипл.инж.маш.



1721

pl. d.

dol.

gozden

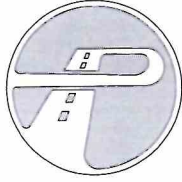
S u v o R u d j s t e

se b a c i j e

gozden

Pančiče

201



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ПУТЕВИ РАШКА
ул. Немањина 1/II 36350 Рашка, тел. 036/736-671, факс 036/736-986
ПИБ: 101608768 МБ: 17229095
E-mail: puteviraska@gmail.com

Број: 696

Датум: 16.04.2026.године

„TIM TRADE GVB” ДОО РАШКА
Железничка бб, Рашка

ПРЕДМЕТ Издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу објекта типа Апарт хотел за катастарску парцелу 1509/12 КО Копаоник, Општина Рашка

Јавно Комунално предузеће „ПУТЕВИ РАШКА“, Општина Рашка решавајући по захтеву предузећа „TIM TRADE GVB” ДОО Рашка, Железничка бб, Рашка, а на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 2/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), чланом 17. став 1. тачка 1. Закона о путевима („Сл. гласник РС“, број 41/2018 и 95/2018-др. закон), чланом 11. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/2015), члана 4. став 2. Одлуке о заштити општинских и некатегорисаних путева („Службени гласник општине Рашка“, бр. 199/19 и 254/23) и Изменама и допунама плана детаљне регулације „Суво Рудиште на Копаонику“ (“сл. Гласник општине Рашка“, бр. 270/24), у предмету издавања Услова за израду техничке документације издаје

УСЛОВЕ

За израду Урбанистичког пројекта за изградњу објекта типа Апарт хотел за катастарску парцелу 1509/12 КО Копаоник, Општина Рашка издају се следећи услови:

- прикључак и прилазни пут се може планирати
- минимална ширина прикључка и прилазног пута мора да обезбеди несметан улазак и излазак меродавног возила, са радијусима којима ће се обезбедити безбедно кретање возила која ће имати приступ комплексу
- осовина прикључка и прилазног пута мора бити управна на осовину коловоза на који се прикључује уз дозвољено одступање $\pm 10^\circ$
- одводњавање прилагодити условима терена
- водити рачуна о постојећим инсталацијама које се налазе испод планираног прилазног пута, у случају евентуалног оштећења трошкове сноси инвеститор
- у колико су уз коловоз постављени ивичњаци, могуће је у укупној ширини прилаза са лепезама упустити ивичњаке
- нивелету прикључка и прилазног пута ускладити са нивелтом коловоза на који се прикључује
- уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају комплексу, улазну капију ће потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачније положај одредити према дужини возила која ће имати присту комплексу
- радови на изградњи објекта не смеју угрозити било које функционисање саобраћајне и пешачке стазе

Образложење

„TIM TRADE GVB” ДОО Рашка, Железничка бб, Рашка обратио се за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за катастарску парцелу 1509/12 КО Копаоник, Општина Рашка ради изградње објекта типа Апарт хотел. Чланом 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-испр. 64/2010-УС, 24/2011, 121/12,42/13-одл. УС, 50/13-одл УС, 98/13-одл УС, 132/14,145/14,83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и чланом 11. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл. гласник РС „број 113/2015) прописано је да ако плански документ, односно сепарат, не садржи могућности, ограничења за изградњу објекта, односно све услове за прикључење на комуналну, саобраћајну и осталу инфраструктуру, надлежни орган те услове прибавља по службеној дужности, о трошку подносиоца захтева уз накнаду стварних трошкова издавања. Имаоци јавних овлашћења дужни су да те услове доставе у року од 15 дана од дана пријема захтева.

Чланом 17. став 1. тачка 1. Закона о путевима („Сл. гласник РС“ број 41/2018 и 95/2018-др. закон) прописано је да управљач јавног пута издаје услове за израду техничке документације за изградњу и реконструкцију саобраћајног прикључка на јавни пут и доношење решења инвеститору о испуњености издатих услова.

Чланом 4. став 2. Одлуке о заштити општинских и некатегорисаних путева („Службени гласник општине Рашка“, бр. 199/19 и 254/23) прописано је да управљање локалним и некатегорисаним путевима на територији општине Рашка обавља Јавно комунално предузеће „Путеви Рашка“ као управљач пута.

Изменама и допунама плана детаљне регулације „Суво Рудиште на Копаонику“ („сл. Гласник општине Рашка“, бр. 270/24) у предметној зони је планирана и изграђена колско-пешачка стаза на катастарској парцели **1158/2 КО Копаоник**, која је у власништву општине Рашка и која се граничи са катастарском парцелом **1509/13 КО Копаоник**, која је у власништву инвеститора и која се граничи са к.п. бр. **1509/12 КО Копаоник**, општина Рашка за коју су тражени услови за израду Урбанистичког пројекта за пројектовање и прикључење **објекта типа Апарт хотел, на к.п.бр. 1509/12 КО Копаоник, општина Рашка**. По свему горе наведеном, предметна парцела **ИМА** прикључак на планирану улицу, преко парцеле **1509/13 КО Копаоник**, која је у власништву инвеститора.

Порука о правном средству:

Против овог акта може се изјавити жалба општинском Већу Општине Рашка, Ибарска 2, Рашка у року од 15 дана од дана достављања истог.

ОБРАДИО

Референт за пројектовање и надзор
Предраг К. Здравковић маст.инж.грађ.



Директор
Радиша Виријевић, дипл.инж.маш.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ “НАЦИОНАЛНИ ПАРК КОПАОНИК”

TIM TRADE GVB
Ул. Желизничка ББ
Рашка
за:
Ану Коматина

36354 Копаоник
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 813/26
На Копаонику дана 12.05 20 26 год.

Предмет: Одговор на захтев број 568/26 од 15.04.2026. год.

Јавно предузеће „Национални парк Копаоник“ са потпуном одговорношћу, Копаоник Вам на основу захтева бр.568/26 од 15.04.2026. године и достављене текстуалне и графичке документације а у вези израде Урбанистичког пројекта за изградњу смештајног објекта типа Апарт хотел у улици Феникса Каница на кат.парцели бр. 1509/12 КО Копаоник, Општина Рашка даје следеће информације:

1. Јавно предузеће „Национални парк Копаоник“ са потпуном одговорношћу, Копаоник нема посебних захтева из своје надлежности за израду предметног Урбанистичког пројекта.
2. Приликом израде урбанистичког пројекта придржавати се правила и ограничења која су дефинисана важећим Просторним планом подручја посебне намене Национални парк Копаоник.

В.Д. ДИРЕКТОР
Срђан Симоновић



ПД „Србијашуме“ д.о.о. Београд
Булевар Михајла Пупина 113

тел: 011/711-34-10, 711-27-70

Број: 7777

Датум: 05.05.2026

„TIM-TRADE GVB“ ДОО Рашка
Ул. Железничка ББ

Предмет: Одговор на захтев за доставу података, из надлежности ПД „Србијашуме“ д.о.о. Београд, за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу смештајног објекта типа Апарт хотел на катастарској парцели број 1509/12 КО Копаоник

Сагласно Вашем захтеву за доставу података, из надлежности ПД „Србијашуме“ д.о.о. Београд, за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу смештајног објекта типа Апарт хотел на катастарској парцели број 1509/12 КО Копаоник, од дана 15.04.2026. године (у даљем тексту: План), обавештавамо Вас да смо установили да граница Плана не обухвата површине којима газдује ПД „Србијашуме“ д.о.о Београд.

Уколико су Планом обухваћене шуме и шумско земљиште других корисника и сопственика, при његовој изради, морају се узети у обзир и поштовати одредбе Закона о шумама („Сл. гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 89/15 и 95/18 – др. закон).



Вршилац дужности директора

Крсто Јањушевић

Е) ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Информација о локацији, бр.2409/2026-05 од дана 24.03.2026.године
- Катастарско топографски план, март, 2026.године
- Копија плана парцеле бр. 953-050-13183/2026 од дана 14.04.2026.год.
- Катастар катастарског плана водова бр. 956-306-10685/2026 од дана 14.04.2026.год.



Предузеће за пројектовање,
инжињеринг и извођење радова у
високоградњи, завршних радова у
грађевинарству, дизајн и опремање
БАУПРОЈЕКТ доо

Младе Босне 29,
Врачар, Београд
+381 11 645 3712,
770 9188, 770 9249

Матични број: 07431325

ПИБ: 100250086

Жиро рачун: 340-11025106-60



Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И
УРБАНИЗАМ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

Број: 2409/2026-05
Датум: 24.3.2026. године
Краља Милутина 10а, Београд

Агенција за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, поступајући по захтеву Ане Коматине из Београда, улица Младе Босне број 29, у складу са чланом 166г. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12 – одлука УС, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС“, број 3/10), у складу са Просторним планом подручја посебне намене Националног Парка „Копаоник“ („Службени гласник РС“, бр. 89/16, 81/23), Планом детаљне регулације „Суво Рудиште“ („Службени гласник општине Рашка“ број 139/14, 245/22) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

За предметну катастарску парцелу број 1509/3 КО Копаоник

ПРЕДМЕТНИ ЗАХТЕВ: Захтев за издавање Информације о локацији за потребе утврђивања могућности и ограничења изградње на предметној к.п. број 1509/12 КО Копаоник, као и за потребе утврђивања могућности израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта са предлогом парцелације на предметној к.п. сходно одредбама члана 60. став 1. и 6. ЗПИ.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА: Предметна катастарска парцела обухваћена је:

- Просторним планом подручја посебне намене Националног парка „Копаоник“ („Службени гласник Републике Србије“ број 89/16, 81/23)
- Планом детаљне регулације „Суво Рудиште“ („Службени гласник општине Рашка“ број 139/14, 245/22)

Предметна катастарска парцела број 1509/12 КО Копаоник, на графичким прилозима плана детаљне регулације „Суво Рудиште“ видљива као к.п. 9/3 КО Копаоник, припада планираној намени површина: виле, апартмани, пансионери.

Део предметне катастарске парцеле број 1509/12 КО Копаоник се налази у планираном делу проширења постојеће саобраћајнице, приликом чега је утврђено да је



једини приступ на саобраћајне површине могуће остварити са ове предметне катастарске парцеле.

Предметна катастарска парцела је у границама режима заштите природе трећег степена у складу са Просторним планом подручја посебне намене Националног парка „Копаоник“.

Катастарска парцела је обухваћена **зоном са режимом трећег степена заштите**. На подручју Националног парка са режимом заштите III степена успоставља се селективно и контролисано газдовање природним ресурсима, са планском изградњом објеката и другим активностима у простору којима се не врши значајан неповољан утицај на квалитет животне средине, биолошку, геолошку и предеону разноврсност на подручју Националног парка.

У овом режиму омогућава се развој агроколошке пољопривреде, заштита и унапређење шума, санитарни лов и рекреативни риболов уз еколошки одговорно и одрживо управљање популацијама дивљачи и аутохтоног рибљег фонда, планско уређење и комунално опремање туристичког центра и алпског скијалишта, планска изградња објеката туристичког смештаја (у складу са правилима утврђеним Просторним планом).

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

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

Мере заштите утврђене за зоне са режимом заштите I, II и III степена обезбеђују очување и унапређење структуре, разноврсности и естетике природних и полуприродних (руралних) предела. Антропогено измењени предели урбанизованих зона туристичког центра и алпског скијалишта, где се планирају и нове активности изградње објеката и уређења простора, биће под максималном пажњом у поступку усклађивања урбанистичких планова са Просторним планом и еколошког лиценцирања пројеката. Сеча шуме, деградација травних површина и ерозија земљишта на трасама скијашких стаза ће се свести на најмању могућу меру, а изградња жичара и других објеката инфраструктуре прилагодити по врсти, величини и изгледу да би се спречила даља деструкција предеоног лика копаоничких врхова, гребена и превоја и планинских падина.



ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Планом су дефинисана правила грађења која важе за изградњу нових објеката. Изградњу објеката треба ускладити са Законом о планирању и изградњи, уз поштовање правила парцелације, параметара и правила изградње из овог плана, правила о грађењу и техничких прописа.

У случају промене намене неке грађевинске парцеле у даљој разради урбанистичким пројектом, не могу се повећавати дозвољени урбанистички параметри (индекс изграђености, спратност и висина објеката). За грађевинске парцеле за које постоје правоснажни урбанистички пројекти и локацијске дозволе, важе правила грађења дефинисана тим урбанистичким пројектима и локацијским дозволама.

У оквиру граница Плана налази се један изграђени објекат услужне делатности. Предметни објекат је апартмански објекат, спратности П+2+Пк, са уређеним паркинг простором. Преостали део простора је неизграђени простор.

Површине остале намене које се користи за туристички смештај – хотели и одмаралишта, виле, апартмани, пансиони, смештај мешовитог типа. Површине јавне намене у оквиру границе обухвата Плана је предвиђено за проширење постојеће саобраћајнице – асфалтирана коловозна трака, а у складу са Планом детаљнерегулације Суво Рудиште на Копаонику. Саобраћајница (улица 7). Планирано проширење захвата део к.п.бр. 9/3.

Наведене намене простора су планиране на основу увида и у складу са Планом вишег реда, у овом случају ППППН Националног парка Копаоник. Наведеним Планом предметни простор се налази у обухвату намене – Грађевинске површине постојећих и планираних туристичких комплекса и насеља.

У делу ових садржаја, могућ је и смештај запослених. У оквиру наведене намене могућа је изградња и додатних, пратећих садржаја у објекту: за рекреацију, спорт, угоститељство, трговину, услужно занатство, медицинску рехабилитацију, спа и сл.

Планом детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику је предвиђено проширење регулације улице 7, чија нова регулација захвата део грађевинске парцеле број 9/3 која се налази у обухвату Измена и допуна дела Плана детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику.

Улица 7 представља секундарну саобраћајну мрежу у коју спадају све изграђене и асфалтиране насељске улице. Планом детаљне регулација Суво Рудиште на Копаонику, дати су услови за изградњу саобраћајних површина који остају у примени. Саобраћајно решење, као и аналитичко-геодетски елементи саобраћајница, примењују се из ПДР Суво Рудиште на Копаонику.



Намене виле апартмани, пансиони, обухватају туристички смештај свих типова. У оквиру наведених садржаја могућ је и смештај запослених. 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.

Забрањена је изградња објеката оних намена које нису предвиђене овим планом или нису компатибилне са наменом предвиђеном овим планом, као и изградња свих објеката са пољопривредном наменом. Забрањено је градити објекте или изводити друге радове којима се загађује ваздух и земљиште, погоршава квалитет вода, мења њихова количина, просторни и временски распоред, осим објеката и радова за заштиту од ерозије, бујица и поплава и објеката за потребе водоснабдевања и хидроенергије, у складу са чланом 6. Закона о националним парковима. Према Уредби о режимима заштите („Сл. гласник РС“ бр. 31/12), члан 5., забрањена је изградња објеката, радови и активности утврђени чланом 35. Закона о заштити природе.

У складу са Планом детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику, простор који је обухваћен Изменама и допунама дела плана детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику налази се у Блоку 33, целини V. Планирана намена и спратност се примењују из ПДР Суво Рудиште на Копаонику, док се истим планом предвиђен индекс изграђености укида и примењује се индекс заузетости парцеле дефинисан овим планом.

Индекс заузетости: 60% за виле, апартмане и пансионе. Индекс заузетости је предвиђен у складу са Планом детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику, којим је дефинисано да неизграђене слободне и зелене површине треба да заузимају најмање 40% за туристичке објекте.

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; и
- реконструкција и адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквир намена и правила грађења датих овим планом основним шемама кретања.

Увидом у план детаљне регулације „Суво Рудиште“ у графичком прилогу „Инструменти спровођења“, предметна катастарска парцела припада блоку 33.

Планирана спратност: П+1+2Пк за виле, апартмане и пансионе – до 14 м.



Удаљење објекта од бочних и задње границе парцеле износи 2,5m. Подземне етажне могу имати површину до 90% површине парцеле за парцеле површине до 3 а , односно 80% за парцеле површине веће од 3а. Неизграђене слободне и зелене површине треба да заузимају најмање 40% површине парцеле. У ове површине рачунају се и уређене слободне и зелене површине на равним крововима подземних етажа, партерно уређење пешачке комуникације, као и пешачки и колски приступи објектима у оквиру парцеле. Исподи на објекту (еркери, терасе...) могу да прелазе грађевинску линију према улици и то на делу објекта не вишем од 3,0 m, а када се грађевинска линија поклапа са регулационом, до 1 m.

Обухваћена површина блока 33 припада просторној целини V- долина. Прописани урбанистички параметри за овај блок у чијим се границама налази предметна катастарска парцела се односе на део катастарске парцеле који је планирано грађевинско земљиште – виле, апартмани и пансиони. Предметна катастарска парцела ужива две различите намене. Висина објеката мора да буде прилагођена удаљењу од метеоролошке станице, и то тако да не сме бити већа од 1/10 растојања између метеоролошке станице и самог објекта. У постојећој техничкој бази, до измештања, могуће је вршити радове на текућем и инвестиционом одржавању и побољшању функције. Могуће је оградити парцеле намењене спорту и спа-центар оградом до висине од 1,4 m. Ограда мора да буде транспарентна, од дрвета или метална; пуни део ограде може да буде до висине од 0,4 m. Сами спортски терени могу имати заштитну транспарентну ограду до висине од 3 m. Могуће је ограђивање техничке базе или објеката у оквиру техничке базе код којих је потребно обезбедити контролу приступа. Није дозвољено ограђивање објеката и парцела других намена.

Забрањена је изградња објеката са наменом која није предвиђена овим планом или није компатибилна са наменом предвиђеном овим планом, као и изградња свих објеката са пољопривредном наменом.

У складу са поглављем II.1.2.2. „Површине осталих намена“, у оквиру сваке намене одређене овим планом, могућа је изградња и објеката других, компатибилних, намена. Евантуална промена и прецизно дефинисање намене утврђује се Урбанистичким пројектом.

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА:

Коришћени плански документ, План детаљне регулације „Суво Рудиште“ представља плански основ за формирање грађевинских парцела јавне намене, израду урбанистичких пројеката, пројеката парцелације/препарцелације, информације о локацији, а према правилима из овог плана, у складу са Законом о планирању и изградњи и Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

За све планиране интервенције, пре израде техничке документације, неопходно је прибавити услове и сагласности надлежних органа, организације и јавна предузећа.



У складу са одребама члана 60. став 1. Закона о планирању и изградњи, 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.

У складу са одредбама члана 60. став 6. Закона о планирању и изградњи, Урбанистичким пројектом може се изузетно, у случају усклађивања са важећим планским документом тог или ширег подручја, применити урбанистички параметри, и то на начин да се користи или највећи дозвољени индекс заузетости или највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле, односно највећа дозвољена висина или највећа дозвољена спратност објеката, у зависности од карактеристика локације и архитектонско-урбанистичког контекста. Урбанистичким пројектом може се прописати и висинско уједначавање венца или слемена објеката изграђених у блоку до максимално предвиђене висине објекта изграђеног у складу са законом у том блоку.

Напомена: Имајући у виду приложену документацију у захтеву, као и доступну евиденцију доступну у геопросторним подацима Републике Србије и катастру непокретности, могуће је утврдити да се у непосредном окружењу предметне катастарске парцеле број 1509/12 КО Копаоник, унутар блока Б33 налази постојећи изграђени објекат у начину коришћења - виле/хотели/апартмани – **Вила Језеро у фактичком стању, са постојећом спратношћу објекта надземно 3Су+П+1+2Пс+2Пк и то на предметној катастарској парцели број 1509/4 КО Копаоник, која је такође унутар блока Б33.**

У складу са Законом о планирању и изградњи и прописима донетим на основу овог закона, могуће је изградити урбанистички пројекат за изградњу објекта на предметној катастарској парцели број 1509/12 КО Копаоник у циљу висинског уједначавања венца или слемена изграђеног објекта на суседној катастарској парцели број 1509/4 КО Копаоник, с обзиром на то да се обе катастарске парцеле налазе унутар блока Б33 а све у складу са одредбама члана 60. став 6. Закона о планирању и изградњи.

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

ПРИВРЕМЕНИ ДИРЕКТОР

мр Борђе Милић

Доставити:

- наслову
- архиви.

6



Предузеће за пројектовање,
инжињеринг и извођење радова у
високоградњи, завршних радова у
грађевинарству, дизајн и опремање
БАУПРОЈЕКТ доо

Младе Босне 29,
Врачар, Београд
+381 11 645 3712,
770 9188, 770 9249

Матични број: 07431325

ПИБ: 100250086

Жиро рачун: 340-11025106-60



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Рашка

Рашка

Број: 953-050-13183/2026

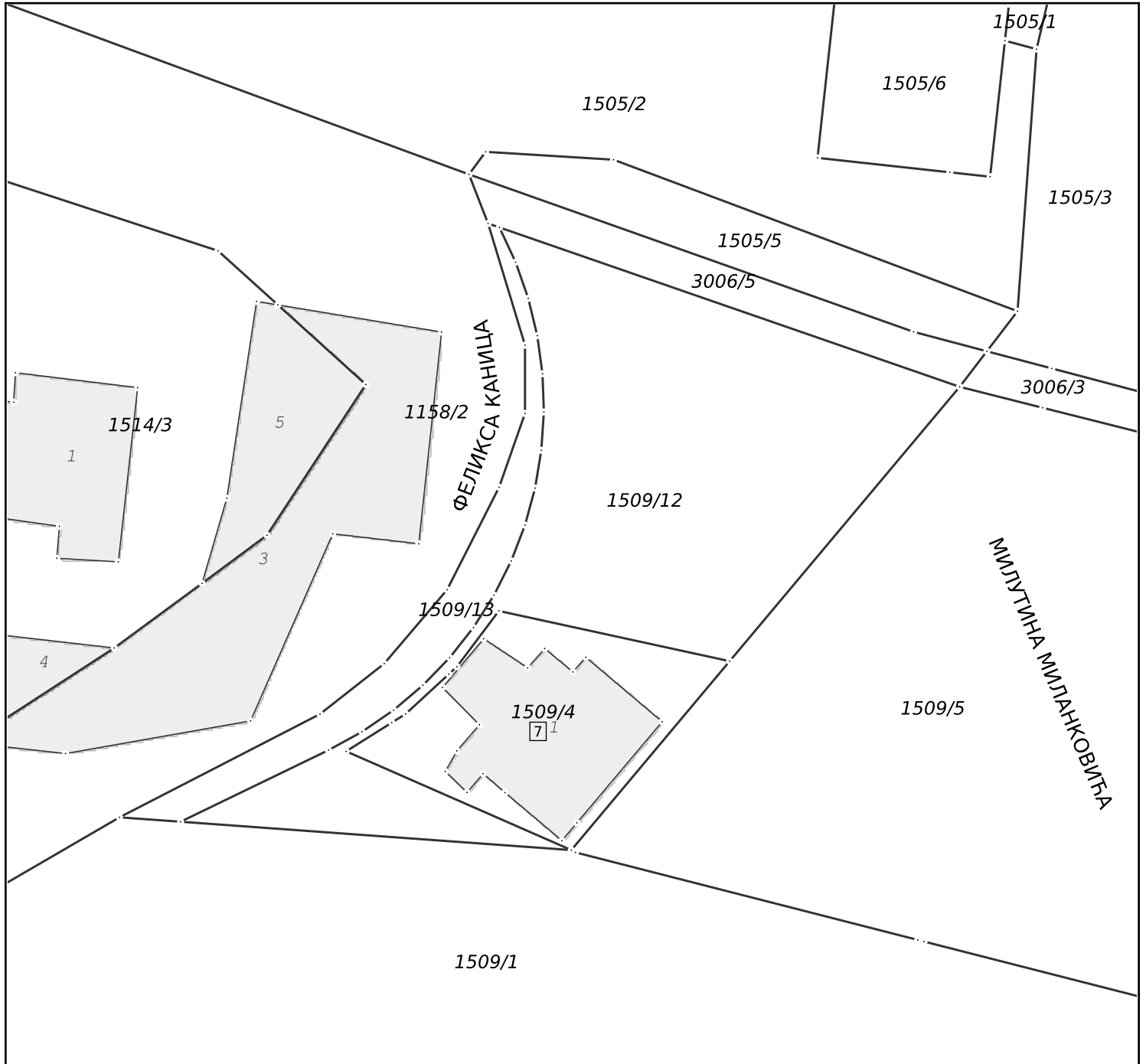
КО: Копаоник

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

1509/12

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:

14.04.2026 године у 07:44

Овлашћено лице:

М.П. _____



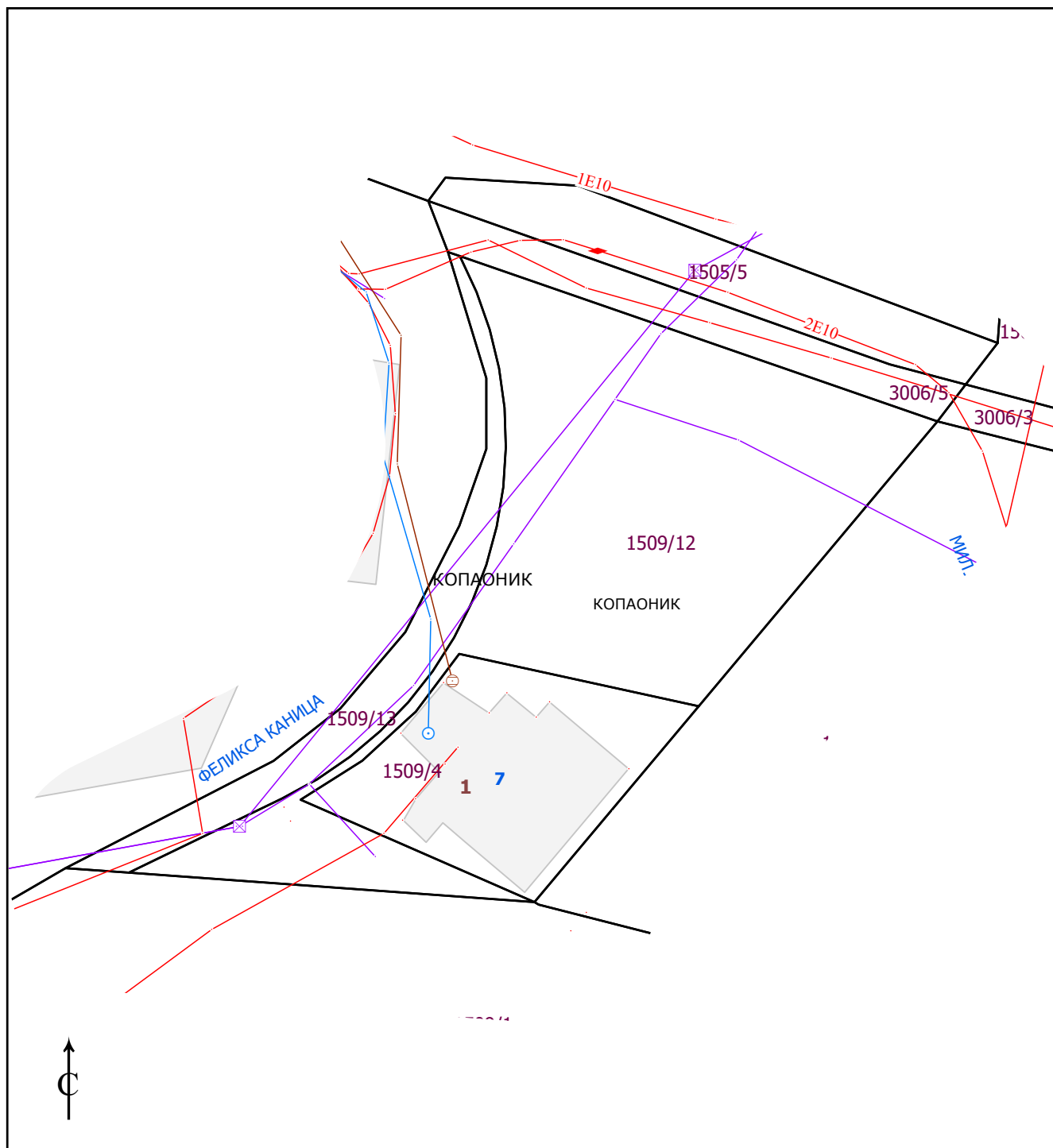
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одељење за катастар инфраструктуре Краљево
Број: 956-306-10685/2026



КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина РАШКА

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.
Краљево
14.04.2026.године
Страна 1 од 1

Овлашћено лице