

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

*За изградњу хотелског комплекса на кат. парц. бр.  
6542/1 к.о. Мирво у насељу Ртањ, општина Бољевац*



Август, 2020. године

**ПРЕДМЕТ:** УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу хотелског комплекса на кат. парц. бр. 6542/1 к.о. Мирowo у насељу Ртањ, општина Бољевац

**ОБРАЂИВАЧ:** „PRO D - INŽENJERING”,  
Ул. Краља Петра Ослободиоца бр. 128, Стара Пазова

**ИНВЕСТИТОР:** Јадранка Степановић,  
11000 Београд ул. Зарија Вујошевића бр.77

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:** Драган Плавец, дипл.инж.арх.

**РАДНИ ТИМ:** Драган Плавец, дипл.инж.арх.  
Владимир Милић, дипл.инж.арх.  
Валерија Фа Милић, дипл.инж.арх.  
Зорица Арсеновић, дип. инж. грађ.

**ДИРЕКТОР:**

Дануша Руман

## САДРЖАЈ:

### Општа документација

Решенје о регистрацији предузећа

Изјава одговорног урбанисте

Лиценца одговорног урбанисте

УВОД .....	7
<b>i. УСЛОВЉЕНОСТИ .....</b>	<b>7</b>
1. Правна и планска основа за израду урбанистичког пројекта .....	7
2. Извод из Плана детаљне регулације насеља Ртањ: .....	7
3. Локација .....	12
4. Постојеће стање .....	13
<b>ii. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ .....</b>	<b>14</b>
1. Намена простора и урбанистички показатељи .....	14
2. Услови изградње објеката и уређење комплекса .....	15
2.1. Услови изградње објеката .....	15
2.2. Услови изградње саобраћајница .....	17
2.3. Услови изградње инфраструктуре .....	17
2.4. Услови за уређење зелених површина .....	19
3. Мере заштите и унапређење животне средине .....	19
4. Мере заштите од ратних разарања, елементарних непогода и техничко технолошких несрећа .....	19
5. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама .....	20
6. Спровођење Урбанистичког пројекта .....	20

### iii ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

1. Извод из Плана детаљне регулације за насеље Ртањ	Р 1:500
2. Катастарско топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта	Р 1:500
3. Регулација и нивелација са саобраћајним решењем	Р 1:500
4. Урбанистичко решење	Р 1:500
5. Инфраструктурна мрежа и објекти	Р 1:500

### iiii ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Копија плана
- Препис листа непокретности
- Катастарско топографски план
- Информација о локацији
- Услови и мишљења надлежних јавних предузећа
- Идејно решење објекта

## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



5000143485783

Регистар привредних субјеката  
БП 101245/2018  
Датум, 17.09.2018. године  
Београд

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

Име и презиме: Дануша Руман

доноси

### РЕШЕЊЕ

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

#### **DANUŠA RUMAN PR INŽENJERSKE DELATNOSTI I TEHNIČKO SAVETOVANJE PRO D-INŽENJERING STARA PAZOVA**

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Дануша Руман  
ЈМБГ: 1401981715193

Пословно име предузетника:

#### **DANUŠA RUMAN PR INŽENJERSKE DELATNOSTI I TEHNIČKO SAVETOVANJE PRO D-INŽENJERING STARA PAZOVA**

Скраћено пословно име предузетника: **DANUŠA RUMAN PR PRO D-INŽENJERING**

**Пословно седиште:** Краља Петра Ослободиоца 128, Стара Пазова, Србија  
Број и назив поште: 22300 Стара Пазова

Регистарски број/Матични број: **65150638**  
ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **111040396**

**Почетак обављања делатности: 17.09.2018 године**  
Претежна делатност: **7112** - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Предузетник се региструје на: неодређено време

## Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 14.09.2018. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 101245/2018, за регистрацију:

### DANUŠA RUMAN PR INŽENJERSKE DELATNOSTI I TEHNIČKO SAVETOVANJE PRO D-INŽENJERING STARA PAZOVA

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

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

#### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

#### ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

*Напомена:* Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима (члан 25. Закона о привредним друштвима "Сл. гласник РС", бр. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - др. закон, 5/2015 и 44/2018). и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

На основу члана 36. став 2. Закона о планирању и изградњи, ( Службени гласник РС бр. 72/09, 81/09-испр, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20) доносим,

**РЕШЕЊЕ**  
**О ИМЕНОВАЊУ РУКОВОДИОЦА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Именујем Драгана Плавеца дипл. инж. арх. одговорног урбанисту, лиценца бр. 200 0410 03 за руководиоца израде Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског комплекса на кат. парц. бр. 6542/1 к.о. Мирово у насељу Ртањ, општина Бољевац

Директор

Дануша Руман

**ИЗЈАВА**

Изјављујем да сам се приликом израде Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског комплекса на кат. парц. бр. 6542/1 к.о. Мирово у насељу Ртањ, општина Бољевац, придржавао одредба Закона о планирању и изградњи, ( Службени гласник РС бр 72/09, 81/09-испр, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20 ).

Руководилац израде Пројекта

Драган Плавец, дипл. инж. арх.

Лиценца бр. 200 0410 03



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Драган А. Плавец**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1006953710562

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0410 03



У Београду,  
13. новембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.



## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

## УВОД

Општина Бољевац у циљу развоја туризма у подртањском подручју, планира изградњу објеката и комплекса намењених туристичким, угоститељским, спортским и рекреативним садржајима. У оквиру Плана детаљне регулације за насеље Ртањ у урбанистичкој целини бр.2, на катастарској парцели бр. 6542/1 планира се изградња хотелског комплекса укупне површине 8.837,15 м<sup>2</sup>. Изградња новог хотелског комплекса представља наставак активности на проширењу угоститељских садржаја у оквиру будућег туристичког спортско рекреативног центра.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је анализа предметне локације на основу које би се дефинисале површине намењене за изградњу објекта и капацитети који се могу остварити спровођењем урбанистичких параметара који су дати важећим планом.

### і. УСЛОВЉЕНОСТИ

#### 1. Правна и планска основа за израду урбанистичког пројекта

##### Правна основа за израду Урбанистичког пројекта:

- Закон о планирању и изградњи (Службени Гласник РС бр. 72/09, 81/09-испр, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, (Службени гласник РС бр. 32/2019)

##### Планска основа за израду Урбанистичког пројекта:

- План детаљне регулације насеља Ртањ (Сл. Лист општине Бољевац број 14/14)

#### 2. Извод из Плана детаљне регулације насеља Ртањ:

Простор у обухвату урбанистичког пројекта припада целини 2 која се простире у северном, северозападном и источном делу насеља. У оквиру ове целине преодвиђена је изградња објеката у функцији туризма и угоститељства, туристички комплекси са пратећим садржајима и објекти и површине намењени спорту и рекреацији. Претежну намену туризма могу пратити допунске делатности као што су трговине, услуге, пословање и слично. Под објектима у функцији туризма подразумевају се хотели, пансиони, апартмани, одмаралишта, ресторани и други објекти намењени одмору и рекреацији корисника са свим пратећим садржајима који се обавезно јављају уз туристичку понуду овог краја.

На комплексима већих површина у овој целини дозвољена је изградња спортскорекреативних центара са затвореним спортским објектима, вишенаменске хале за мале спортове, теретане вежбаонице, аква паркове и сл.

У оквиру целине 2 забрањене су намене које неповољно утичу на животну средину. Није дозвољена изградња комерцијалних објеката типа тржних центара, складишта као ни објеката услуга и сервиса као што су станице за претакање горива, перионице и сл.

У овој целини није дозвољена изградња нових стамбених објеката.

Простор намењен за изградњу хотелског комплекса налази се у граници грађевинског подручја насеља Ртањ уз локалну саобраћајницу која тангира предметну парцелу са северозападне

стране.

Планом детаљне регулације ова саобраћајница пројектована је као двосмерна улица коловоза ширине 5,5 метара са једностраним попречним нагибом. Са источне стране уз коловоз планиран је тротоар ширине 1,5 метара са стране приступа хотелу.

На простору ове целине планирана је изградња других спортско рекреативних садржаја, хотелских и туристичких комплекса, уређене јавних зелених површина и паркинга, који ће, заједно са паркинзима планираним у оквиру сваког комплекса посебно, опслуживати простор насеља и употпунити туристичку понуду овог краја.

Правила уређења и грађења за Целину (2) у функцији туризма, угоститељства, спорта и рекреације

Правила уређења грађевинског земљишта

У оквиру **Целине у функцији туризма, угоститељства, спорта и рекреације (2)**, која обухвата северни, северозападни, и источни део насеља, предвиђа се задржавање постојећих објеката и садржаја, њихова реконструкција и унапређење, односно трансформација и стављање у функцију туризма, као и изградња нових садржаја у функцији туризма, угоститељства, спорта и рекреације.

У оквиру ове Целине издвајају се две Зоне:

- Зона туристичко-спортско-рекреативних комплекса и садржаја **(2.1)**
  - Зона под заштитом споменика културе **(2.2)** са појединачним пунктовима у оквиру којих се налазе објекти који уживају претходну заштиту.
- *Урбанистички показатељи*

Табела бр.5 – Урбанистички показатељи

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ	- за објекте у ф-ји туризма - максимално 40%
	- за отворене спортско-рекреативне комплексе
	- максимално 15%
% ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	минимално 20%

- *Минимална површина и ширина грађевинске парцеле*

Минимална површина грађевинске парцеле, намењена изградњи нових објеката у складу са овим правилима, износи **600 m<sup>2</sup>** за слободностојеће објекте.

Минимална ширина грађевинске парцеле, намењене за изградњу нових објеката у складу са Планом, утврђује се на основу намене објеката и начина изградње, односно постављања објекта на парцели и приказана је у Табели бр. 6.

Табела бр.6 – Површина и ширина уличног фронта грађевинске парцеле

Врста објекта	Намена објеката	Парцела	
		Мин.површ. парцеле (m <sup>2</sup> )	Мин. шир. фронта парцеле (m)
Слободностојећи објекти	објекти у функцији туризма	600	15
	комплекси у функцији туризма	1500	25
	објекти спорта и рекреације	800	18

За постојеће изграђене објекте у овој целини, у складу са Законом о планирању и изградњи могуће је утврдити *земљиште / парцелу за редовну употребу*, а површине око њих се уређују као слободне површине у функцији комплекса.

*Правила за изградњу објеката и површина*

▪ *Зона туристичко-спортско-рекреативних комплекса и садржаја (2.1),*

- *Врста и намена објеката који се могу градити у овој Целини:*

- објекти у функцији туризма и угоститељства,
- комплекси у функцији туризма, са пратећим делатностима,
- објекти и површине у функцији спорта и рекреације, са пратећим делатностима.

У овој Целини планирана је **реконструкција и адаптација**:

- постојећих објеката и могућност њиховог стављања у функцију туризма (трансформација у апартмане за издавање, одмаралишта, пансионе..),
- постојећих туристичко-угоститељских објеката у циљу побољшања услова функционисања,
- постојећих спортско-рекреативних терена, уз могућност доградње пратећих садржаја,
- постојећих стамбених објеката у циљу побољшања услова становања.

У овој целини могућа је и **изградња** нових објеката, и то:

- изградња нових објеката у функцији туризма, где предност има изградња на темељима и у габаритима постојећих, напуштених објеката, у циљу поштовања наслеђене амбијенталне архитектуре,
- изградња нових објеката у функцији туризма, односно могућност потпуне замене постојећих, у случају да постоје шири интереси, и формирање већих туристичких комплекса,

- изградња објеката и садржаја у функцији спорта и рекреације, као самосталних, издвојених спортско-рекреативних комплекса, тако и у комбинацији са осталим садржајима у оквиру Целине,
- могућност формирања кампа, у складу са важећим прописима и правилницима о техничким условима и садржајима за формирање кампа.

*Могуће пратеће, допунске намене у оквиру ове Целине могу бити:*

- трговина, пословно-комерцијалне делатности

Под објектима у функцији туризма сматрају се угоститељски објекти за смештај и исхрану (хотели, пансиони, апартмани, одмаралишта, ресторани и други објекти намењени одмору и рекреацији корисника), са пратећим садржајима спортског, културног и забавног карактера.

Могући садржаји у оквиру спортско-рекреативних комплекса су: спортско-рекреативни терени на отвореном, садржаји за активне облике рекреације који се одвијају на посебно изграђеним и уређеним површинама (трим стазе, справе за вежбање у природи, површине за игру деце, површине за одмор), и мањи, пратећи објекти у функцији спортско-рекреативних површина (свлагачионице, санитарни чворови, угоститељски пунктови, павиљони, сеници).

На комплексима веће површине у овој Целини могућа је изградња спортско-рекреативних комплекса са затвореним спортским објектима (спортске хале, базени, вежбаонице, теретане исл.) и пратећим објектима у функцији спорта и рекреације.

*Забрањене намене* у у оквиру ове целине су производне делатности које неповољно утичу на животну средину, односно објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а који у поступку процене утицаја не задовоље еколошке критеријуме средине.

У Целини није дозвољена изградња комерцијалних објеката типа тржних центара, велепродајних објеката, као ни објеката услужно-сервисних делатности (бензинске станице, перионице и сл.).

*У овој Целини није дозвољена изградња нових стамбених објеката.*

Постојећи стамбени објекти се могу реконструисати, или дограђивати, у складу са урбанистичким показатељима прописаних за Целину (1).

- *Положај објеката и површина у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле*

Положај **грађевинске линије** објеката или површина предвиђених у овој Целини се утврђује:

- на минимално **10.0m** удаљености у односу на регулацију коридора пута примарне саобраћајнице - државни пут IIБ број 421, Бољевац-Сокобања ;
- на минимално **10,0m** удаљености у односу на регулацију коридора јавних путева у оквиру Целине, изузев на појединим деоницама где минимална удаљеност износи **5.0m**;
- око потока Рашинац планира се појас заштите водотока у ширини од **10.0m**, обострано од корита потока, у циљу забране изградње, што уједно представља и положај грађевинске линије.

- *Површина и спратност објеката*

- максимална спратност објеката у функцији туризма износи "П+1+Пк"
- максимална спратност објеката у оквиру комплекса у функцији туризма износи "П+2+Пк"
- максимална спратност пратећих објеката у оквиру отворених спортско-рекреативних комплекса "П" (приземље)
- максимална спратност објеката у оквиру затворених спортско-рекреативних комплекса износи "П+1+Пк"
- остали пратећи објекти се планирају као приземни "П".

- *Услови приступа парцели и паркирања возила*

Приступ парцелама, односно објектима, предвиђа се преко планираних приступних јавних саобраћајница.

Површине за паркирање возила за кориснике ове целине, обезбеђују се унутар границе парцеле, изван површине јавног пута, према следећим критеријумима:

- за туристичке комплексе, 1 ПМ/ на користан простор за 10 кревета
- за објекте у функцији туризма, 1 ПМ/ на користан простор за 4 кревета
- за пословни простор, 1 ПМ/ 70m<sup>2</sup> корисног простора
- за угоститељске објекте, 1 ПМ/ 8 корисника-столица
- за објекте у функцији спорта и рекреације 1 ПМ/ 8-10 гледалаца.

Позиција, организација и начин изградње површина за паркирање у оквиру већих комплекса, дефинисаће се у фази детаљне урбанистичко-архитектонске разраде и израде пројектне документације.

- *Ограђивање парцеле*

У случају да се грађевинске парцеле у овој целини ограђују, ограда мора бити транспарентна и не може прелазити висину од 1,4m.

Ограда може имати зидани парапет до висине 0,90 m, рачунајући од коте терена / тротоара. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, у осовини грађевинске парцеле. Заједничке парцеле (комплекси) по правилу се не ограђују, нити објекти на њима, не рачунајући украсне и ограде од живице у склопу уређења зелених површина. Кампови се ограђују оградама (зеленим или вештачким) које спречавају неконтролисани улазак. У случају ограђивања, ограде се постављају тако да сви њихови елементи буду унутар парцеле која се ограђује. Терене, који то захтевају, могуће је оградити транспарентном, лаганом оградом прописане висине, без великих и тешких ослонаца

### *Начин изградње и обликовања објекта*

У циљу очувања идентитета традиционалног градитељства, приликом пројектовања објекта у функцији туризма, потребно је посветити посебну пажњу елементима, форми, материјализацији и детаљима екстеријера, ради остварења хармоничне и садржајне просторне целине.

Архитектонско обликовање објекта мора бити у складу са аутентичним архитектонским изразом, прилагођено локалним условима, једноставног и препознатљивог архитектонског склопа, који је карактеристичан за културно наслеђе овог краја.

Објекти морају бити обликовно усаглашени са окружењем, грађени од природних материјала примерених климатским, функционалним и естетским карактеристикама окружења.

У случају реконструкције или повећања капацитета објекта који уживају претходну заштиту, инвеститор је у обавези да прибави Услове Завода за заштиту споменика културе Ниш на основу којих ће бити израђена пројектна документација.

Код изградње затворених спортских објекта, обликовање и материјализацију прилагодити функцији објекта, уз поштовање амбијенталних услова средине и објекта у окружењу.

### **3. Локација**

Простор који је предмет разраде урбанистичког пројекта обухвата кат. парц. бр. 6542/1 к.о. Мирово и налази се у самом центру насеља уз поток Рашинац.

Граница подручја обухваћеног урбанистичким пројектом се на јужној страни граничи са кат.парц.бр. 5642/4 к.о. Мирово. Са западне стране комплекс излази на парцелу јавног пута на кат. парц 6550, а са северне и источне стране комплекс се граничи са кат.парц.бр. 6542/5 која је намењена заштићеној зони потока Рашинац.

**Табела 1: Подаци о парцели**

<b>Катастарска општина:</b>	Мирово
<b>Бр.катастарске парцеле:</b>	6542/1
<b>потес:</b>	Ртањ
<b>Површина парцеле:</b>	1ха 63а 08m <sup>2</sup>
<b>Начин коришћења и кат.класа:</b>	Пашњак 3.класе
<b>Врста земљишта</b>	Грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта
<b>Врста права на земљишту:</b>	својина
<b>Облик својине:</b>	приватна



Ортофото снимак са приказом комплекса

#### 4. Постојеће стање

Простор у обухвату урбанистичког пројекта највећим делом се налази у зони североисточне подртањске падине. Непосредно уз источну ограду комплекса, кроз средишни део пролази поток Рашинац који меандрира и увећава амбијенталну вредност краја. Дуж западне границе комплекса пролази локални пут који је уједно и главна колска прилазна саобраћајница комплексу хотела. У непосредној близини, на суседној парцели, саграђене су прва и друга фаза хотелског комплекса, као функционално, техничко, обликовна целина са којом ће новопроектовани објекат, као III фаза, заокружити капацитете и допунити функције, те одговорити потребама тржишта и циљу стварања нове туристичке дестинације.

Шири простор предметне локације је са апсолутним котама терена од око 567 мнв на путу, до 557 мнв на месту потока, а сам комплекс са апсолутним котама терена од 558.00 – 568.00 мнв. Земљиште у зони потока је неизграђено и налази се у централном делу насеља.

Простор у непосредној околини је делимично изграђен и комунално опремљен.



Фотографије постојећег хотелског комплекса



## ii. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

### 1. Намена простора и урбанистички показатељи

Предметна парцела која је обухваћена Урбанистичким пројектом налази се у насељу Ртањ, у близини пута који повезује Болевац и Соко Бању и простире се између јавне саобраћајнице и потока, и има изражен пад ка потоку Рашинцу.

На парцели 6542/1 планирана је изградња хотела као и пратећих објеката: интерних саобраћајница, паркинг простора и платоа, простора за контејнер за сортирање отпада, спољне инфраструктурне мреже као и уређење зелених површина.

Предвиђен је објекат који ће по својим садржајима испуњавати услове за категорију од минимум 4 звездице.

Комплекс је према условима из Плана детаљне регулације за насеље Ртањ усмерен на локални јавни пут. Објекат који је предмет овог пројекта је самостална целина, али се урбанистички предвиђа могућност физичког и функционалног повезивања са постојећим објектом, надземном топлом везом. Сам нови хотелски објекат је предвиђен као III фаза изградње (прве две фазе обухватају постојеће објекте хотела), док би се спајање са постојећим објектом извело у две додатне фазе и то IV фази (на КП 6542/1) и V фази изградње (на КП 6542/4). Такође, урбанистички се предвиђа могућност постављања кампинг јединица у оквиру врта комплекса, на парцели 6542/1, без посебних инфраструктурних потреба.

Око објекта су планиране саобраћајне површине у виду приступних и интерних саобраћајница и манипулативних површина и паркинг простора.

Простор за смештај контејнера за комунални отпада и употребљене амбалаже планиран је у средишњем делу комплекса иза објекта где је планиран и бетонски плато. Приступ комуналним возилима обезбеђен је преко паркинга са посебног колског улаза са кога је омогућен прилаз и осталим сервисним садржајима комплекса.

**Табела 2 : Урбанистички параметри комплекса**

намена	Површина у m <sup>2</sup>	Учешће у укупној површини у %
површина под објектима (објекат хотела и Трансформаторска станица)	3.969,59	24,34
површине под саобраћајницама, паркинзима, тротоарима и платоима	5.896,18	36,53
водена површина	247,10	1,7
зелене површине	6.106,07	37,43
<b>Укупна површина парцеле</b>	<b>16.308</b>	<b>100</b>

Индекс заузетости рачунајући површине под објектом	24,34 %
Укупна бруто развијена грађевинска површина надземних етажа	8.213,76 m <sup>2</sup>
Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта са подземним етажама	8.837,15 m <sup>2</sup>
Индекс изграђености	0,50

**Табела 3: Упоредни приказ урбанистичких параметара из Урбанистичког пројекта и условљености из Плана детаљне регулације**

Урбанистички параметри	УП	ПДР
Индекс заузетости под објектима	24,34 %	мах 40%
Индекс изграђености	0,50	(условљено вис.регулацијом П+1+Пк)
Заступљеност зелених површина	37,43%	мин 20%

## 2. Услови изградње објеката и уређење комплекса

### 2.1. Услови изградње објеката

За потребе изградње хотелског комплекса урађено је геомеханичко испитивање терена. Геотехнички услови показали су да је носивост терена повољна за изградњу и темељење грађевине, армирано бетонског склопа. Нагиби терена условиле су додатне инжењерско геолошке радове, код припреме терена за будућу изградњу, а сеизмичке активности немају битан утицај на дефинисање и избор архитектонске конструкције.

Главни објекат на комплексу поставити у свему у складу са графичким прилогом бр.3 ситуациони приказ регулације и нивелације, на утврђене грађевинске линије и према условима надлежних комуналних предузећа.

#### Архитектонско решење хотелског комплекса

Комплекс хотела обухвата простор од 1,6 хектара, од тога је нешто мање од једне четвртине процената под објектом. Кота приземља где је постављен главни улаз у хотел износи 572.00НМВ, приступни платои испред главног улаза је на 572.00 НМВ, као и терасе приземља према потоку.

Објекат је спратности Су+П+Пот, укупне бруто изграђене површине цца 8.837,15 м<sup>2</sup> и формиран је као угаона композиција два тракта, која на парцели одваја хотелски врт, као мирни, интимни део за рекреацију и одмор гостију, од јавног дела на ком су, осим мирујућег и активног, приступног саобраћаја позициониране површине за смештај свих техничких и инфраструктурних елемената пројекта. Поред јавне саобраћајнице која се протеже хипотенузом парцеле, представљене поједностављено као троугао, пројектована је приступна саобраћајница за улазак гостију. Осим овог приступа, на нижем делу, у равни са угаоном везом трактова, са јавног пута се одваја интерна саобраћајница која служи за снабдевање објекта, комуналне потребе, те улазак у гаражу (4 ПМ), пројектовану као крај тунела за снабдевање испод приземља, у нивоу сутерена објекта. Паркинг простор је дислоциран од самог објекта, налази се у севернозападном делу парцеле, као површина која је нижа од платоа за снабдевање хотела за цца 6 м и замишљен је као растер са 55 ПМ, са могућношћу формирања монтажног нивоа фаст парк концепта.

Сам улаз, заједно са приступним холлом, лоббу баром и банкет салом у приземљу, представља централни део објекта, тј, тракта који је паралелан са јавним путем. Ови централни садржаји се шире у сутеренски део, на потезу према врту објекта, који због денивелације врта и приступног платоа има позицију на којој је могуће природно осветљење и вентилација. На том нивоу се налази и комуникациона веза са спа центром. Банкет сала је пројектована као мултифункционална целина за пансионско обедовање, организацију конференција од 100 до 300 учесника (дељење у мање целине) и организацију прослава. Због такве намене има посебан улаз, са гардеробом и терасу и фоаје за паузе организованих догађаја. Кухиња објекта је централна, са главним делом организованим у приземљу, а

сервисним и магацинским у сутерену објекта, где је посебан улаз за запослене, санитарни пропусници, гардеробе. Нивои кухиње су повезани степеништем и малотеретним лифтовима.

Целина Wellness и Спа центра обухвата тракт који је управан на јавни пут, и кроз етаже приземља, сутерена (посебна техничка етажа за технологију базена), и међуспрата заокружује Wellness и спа понуду садржајима: масаже, сауне, парно купатило, тепидаријум, тушеви, базен и Фитнесс сала. Базенски простор је волуменом и садржајем централни у овом сегменту и кореспондира са вртом великом стакленом фасадом југоисточне оријентације, преко терасе на терену врта, за сунчање посетилаца.

Смештајни капацитети су позиционирани дуж оба тракта, на поткровној етажи објекта, са сервисним просторијама и комуникационим чвориштима (лифт и степенице), од којих је оно које је смештено на углу послужило као веза којом гости из соба директно, одвојеном комуникацијом улазе у Wellness и спа центар.

Техничке просторије, магацин праоница и котларница су смештени на самом углу објекта, уз саобраћајницу за економски приступ и налазе се на сутеренској и приземној етажи, везане посебним теретним лифтом.

### **Елементи обликовања и материјализације**

Конструктивно, обе фазе комплекса су конципиране као скелетни АБ систем са темељима у виду плоча, ослоњеним на шипове, уколико геомеханички елаборат покаже потребу за тим. Међуспратне плоче су пуне, армирано бетонске. Кров, делимично раван, а делимично кос, такође је конструктивно пројектован као АБ пуна плоча. Цела конструкција је подељена дилатационим спојницама на три дела. На местима дилатације, вертикалне комуникације и фасадних платана обложених каменом, као и у контакту са тлом, постављени су АБ зидови који уједно укрупљују објекат у односу на утицај хоризонталних сила.

Објекат је пројектован тако да следи логику композиције прве и друге фазе комплекса, уклапа се у контекст применом природних материјала, акцентујући целине скулптуралним каменим зидовима, отварајући се према положају сунца и визурама транспарентним стакленим фасадама јавних делова.

### **Инсталације**

Пројектом су предвиђене све потребне инсталације за ову врсту објекта, које омогућују несметано коришћење простора.

Детаљни описи инсталација водовода и канализације, слабе и јаке струје, и др. биће дати у оквиру посебних пројеката инсталација.

### **Ограђивање комплекса**

Комплекс на коме се налази предметни објекат је могуће оградити транспарентном оградом висине од 1,40 м. Ограда може имати зидани парапет до висине од 0,90 м, рачунајући од коте терена односно тротоара.

Ограду поставити на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на комплексу који се ограђује.

### **Нивелација комплекса**

Апсолутна просечна кота терена је 567,00 нмв. Усвојена „нулта“ кота је кота пода објекта и износи 572,00 нмв. Саобраћајница око објекта је на коти 566.00 нмв и нижа је у односу на објекат за 6.00м. Паркин простор се налази на 561.00 нмв.

## 2.2. Услови изградње саобраћајница

Приступ комплексу је планиран са локалног јавног пута на основу Плана детаљне регулације насеља Ртањ (Сл. Лист општине Бољевац број 14/14). Позиције планираних прикључака комплекса на јавни пут су утврђене графичким приказом: "Регулација и нивелација са саобраћајним решењем". Саобраћајно решење на парцели комплекса усаглашено је са захтевима које намеће планирана диспозиција објекта и његова намена.

Минимална ширина улаза и излаза на регулационој линији износи 6,0 м код сервисног улаза и 5,5 м код улаза на паркинг, а радијуси кривина су такође минимални и износе Р 5,0м. Прикључак на јавну саобраћајницу је предвиђен и дефинисан у графичком делу урбанистичког пројекта, а све у складу са одговарајућим прописима.

На комплексу је планирана интерна саобраћајница ширине 6,0 м са кружним манипулативним платоом Р 10,5 м која задовољава потребе интерних саобраћајних токова на комплексу за све врсте возила.

Саобраћајницу на комплексу је потребно димензионисати за тежак теретни саобраћај са једносмерним нагибом од објекта према зеленим површинама и од колских улаза и еспедиције према улици, односно према манипулативној површини. Радијусе кривина, попречне и подужне нагибе пројектовати за меродавна теретна возила максималних габарита. Предвидети сву потребну хоризонталну и вертикалну саобраћајну сигнализацију.

На комплексу је поред површина предвиђених за моторна возила предвиђена и површина за несметано и безбедно кретање пешака.

Паркирање путничких возила је обезбеђено у оквиру парцеле и то 1 ПМ/ на користан простор за 10 кревета. На основу овог норматива планирано је на комплексу укупно 59 паркинг места и то 55 на отвореном паркингу и 4 у гаражи.

Чувати постојаћу инфраструктуру на јавној површини и постојаће прикључке од оштећења приликом извођења радова, а у случају евентуалног оштећења све трошкове извести о трошку инвеститора.

## 2.3. Услови изградње инфраструктуре

Позиција планираних уличних прикључака комуналне инфраструктуре комплекса је утврђена графичким приказом: "Инфраструктурна мрежа и објекти" и усклађена са условима јавних комуналних предузећа.

### 2.1.1. Електроенергетска инфраструктура

**Комплекс хотела** прикључити на дистрибутивни систем електричне енергије преко будуће ТС 10/0,4 кV крајње снаге 1000 кVA са уграђеним енергетским трансформатором 630 кVA. Средње напонско постројење у ТС обухватиће две водне, мерну и трафо ћелију. ТС 10/0,4 кV треба прикључити на надземни 10 кV вод кабловима типа ХНЕ 49А 4x1x95 mm<sup>2</sup>. Предуслов за изградњу планираних објеката је:

- Повећање инсталисане снаге ТС 35/10 кV „Мирово“ са 1,6 MVA на 2,5 MVA
- Реконструкција далековода 10 кV извод „Ртањ 2“ из ТС 35/10 кV „Мирово“ уградњом бетонских стубова и проводника Ал/ч 50/6 mm<sup>2</sup> по постојећој траси у дужини од око 4, 5км.

### **2.1.2. Телекомуникације**

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Од планираног места концентracије ТФ инсталација у планираној ИТ просторији у приземљу објекта до најближег места за прикључење хотела на постојећу ТК инфраструктур-ИТ просторија у приземљу постојећег објекта Рамонда на суседној парцели, потребно је положити 2Пе цеви Ø40 мм. Наведене цеви се полажу у ров дубине 0,8 м и треба да буду проходне у целој дужини, без тачке прекида.
- Полагање приводног оптичког или бакарног кабла до предметног објекта обавеза је Телекома Србија. Каблови ће бити положени кроз положене цеви које ће изградити инвеститор објекта.

### **2.1.3. Хидротехничка инфраструктура**

#### Водоводна мрежа:

Комплекс хотела прикључити на постојећу градску водоводну мрежу минималног пречника прикључком Ø100 за потребе како спољне тако и унутрашње хидрантске мреже и за санитарне потребе. У објекту испројектовати посебну мрежу за хидрантску и посебно за санитарну воду. Пројектом урадити избор система за повишење притиска. Поменути системи се не могу прикључивати директно на водоводну мрежу.

Новопроектвану водоводну мрежу повезати на постојећу са довољним бројем деоничких затварача који морају бити смештени у посебне шахтове или посебно са уградбеним гарнитурама. Шахтове извести према свим техничким прописима пратећи нивелацију терена.

#### Канализациона мрежа:

Канализацију употребљених вода прикључити на водонепропусну септичку јаму смештену у оквиру сопствене парцеле, до реализације насељске канализационе мреже. Водонепропусну септичку јаму пројектовати тако да се систем одвођења фекалних вода може преуасмерити ка насељској канализационој мрежи када се за то стекну услови. Растојање између инсталација водовода и канализације мора износити минимално 1,0 метара. Шахтове канализације употребљених вода извести као водонепропусне са уграђеним пењалицама са наменским поклопцима постављеним у нивоу терена.

#### Атмосферска канализација:

Реципијент атмосферских вода са комплекса и приступних саобраћајница је поток Рашинац. Атмосферске воде са платоа, паркинга и објеката на комплексу обавезно је сакупљати на сопственој парцели а испуштање у систем искључиво преко таложника и сепаратора. Атмосферске воде са кровних површина спровести преко олучних вертикала и хоризонталног развода до слободних зелених површина. Није дозвољено испуштање сувишних атмосферских вода ван комплекса у уличне канале који су пројектовани без хидрауличних параметара, само као ретензије за прихват кише са коловоза.

### **2.1.4. Одлагање отпада**

Одлагање отпада ће се вршити на местима одређеним за ту намену, у контејнере за одлагање отпада, смештеним на простору за смештај контејнера, приказаном на графичком прилогу бр.5: "Инфраструктурна мрежа и објекти".

Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 т, ширине до 2,6 м, висине око 3,9 м и дужине до 10 м. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3м<sup>2</sup> глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и

оцедних вода, на растојању не већем од 2 м од прилазног пута за специјална возила за одвоз смећа. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

### **2.3. Услови за уређење зелених површина**

На зеленим површинама пре свега уз прилазну саобраћајницу и на простору према потоку Рашинац, предлаже се формирање линијског дрворедног зеленила сачињеног од врста које добро подносе дате услове средине и који су осим тога и добри ресорбери буке и аерозагађења, као и подземних вода.

Остале зелене површине у планом обухваћеном простору требало би реализовати од адекватних, пре свега аутохтоних лишћарских врста дрвећа и жбуња, а које при том имају минималне захтеве за одржавањем и висок проценат преживљавања. Групације високог растиња формирати тако да ублаже утицај доминантних ветрова и што више оформе засенчење од сунца у летњем периоду како би се створили што пријатнији микроклиматски услови за боравак на отвореном.

### **3. Мере заштите и унапређење животне средине**

Најважније планиране мере које треба предузети у циљу свођења утицаја објекта на околину у границе прихватљивости су:

- Снабдевање санитарном водом предвиђено је прикључком на јавни водовод према техничким условима Ј.К.П. „Услуга,, Болевац
- Атмосферске воде сакупити олучним хоризонталама и вертикалама тако да се могу без пречишћавања испуштати у слободне зелене површине на комплексу.
- Са саобраћајних површина зауљене воде потребно је претходно пречистити преко сепаратора и тако пречишћене спровести у потока Рашинац.
- отпадне санитарне воде са комплекса хотела се спроводе у планирану водонепропусну септичку јаму лоцирану у оквиру споственог комплекса.
- Формирати ветрозаштитне коридоре линијског зеленог појаса око комплекса хотела, а нарочито према југоисточној граници према постојећим објектима околног индивидуалног становања.

### **4. Мере заштите од ратних разарања, елементарних непогода и техничко технолошких несрећа**

МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације, Зајечар, одсек за превентивну заштиту, није прописао посебне грађевинско-техничке, технолошке и друге услове за израду урбанистичког пројекта већ је потребно, приликом израде техничке документације, придржавати се:

1. Закона о заштити од пожара („Сл.гласник РС”, бр. 111/09 и 20/2015),
2. Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл.гласник РС”, бр. 11/96),
3. Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.лист СФРЈ”, бр. 30/91),
4. Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл.лист СРЈ” бр.8/1995),
5. Приликом пројектовања грађевинских конструкција користити материјале чија ватроотпорност задовољава стандард ЈУС У.Ј1.240.

Осталих важећих техничких прописа

б. израдити Главни пројекат заштите од пожара сходно члану 31. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ бр.111/09).

## **5. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама**

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

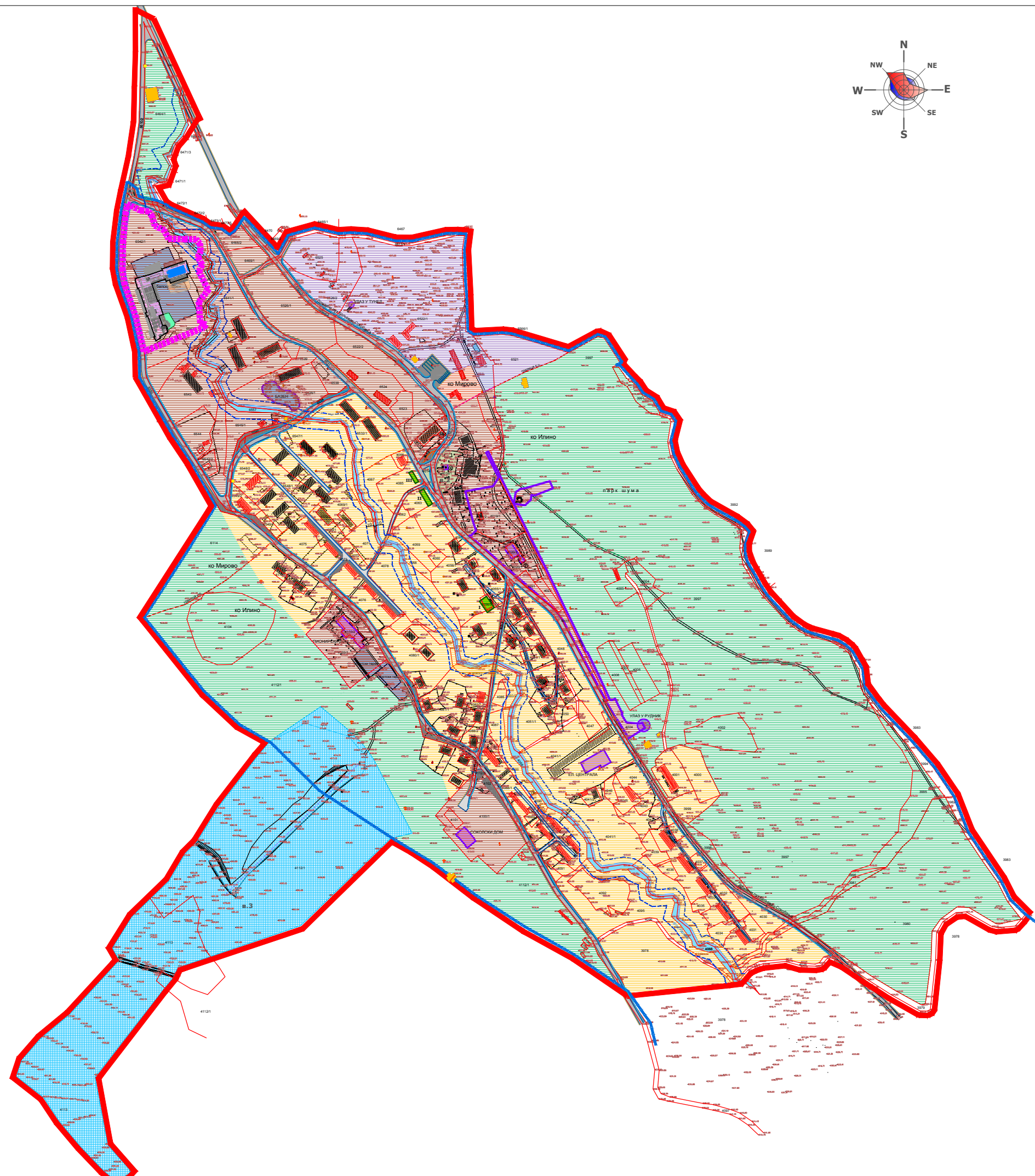
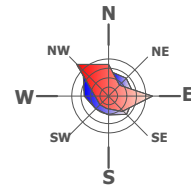
У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом СРПС В. А9. 204. Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

## **6. Спровођење Урбанистичког пројекта**

Урбанистички пројекат спроводиће се путем локацијских услова који су за комплексе хотела и туристичких садржаја у надлежности Одељења за урбанизам, обједињену процедуру и извршења, имовинско правне послове и послове јавних набавки, Општине Бољевац, а на основу Плана детаљне регулације насеља Ртањ (Сл. Лист општине Бољевац број 14/14). Реализација урбанистичког пројекта планирана је у три фазе.

## ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ





**ЛЕГЕНДА**

- ГРАНИЦА ПЛАНА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА - по Одлуци СО-
- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ НА ТЕРЕНУ
- КОТЕ ТЕРЕНА
- БРОЈ ПАРЦЕЛЕ

**А. ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ**

- КОРИДОР ПОТОКА РАШИНАЦ
- ИНСПЕКЦИЈСКА СТАЗА
- ПОЈАС ЗАШТИТЕ ВОДОТОКА
- Б. ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ (ЗЕМЉИШТЕ ПОД ШУМАМА)

**В. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

- В.1 ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
- СТАНОВАЊЕ У КОМБИНАЦИЈИ СА ТУРИСТИЧКИМ САДРЖАЈИМА
- САДРЖАЈИ У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА

- НАУЧНО-ИСТРЖИВАЧКИ ЦЕНТАР
- СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ

**В.2 ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

- в.1 саобраћајне површине
- ЈАВНИ ПУТЕВИ
- КОЛСКО-ПЕШАЧКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ЈАВНИ ПАРКИНГ
- ПУТНО ЗЕМЉИШТЕ
- в.2 ПАРК,СКВЕР

**СКИЈАЛИШТЕ**

- ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- I Амбуланта
- II МЗ
- III Пошта

**КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ**

- ОБЈЕКТИ ПОД ЗАШТИТОМ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
- 1 Рударско окно
- 2 Електрична централа
- 3 Напуштени коридор железнице

- 4 Вештачко језеро
- 5 Споменик
- 6 Тунел
- 7 Гретина вила
- 8 Пионирски дом
- 9 Соколски дом

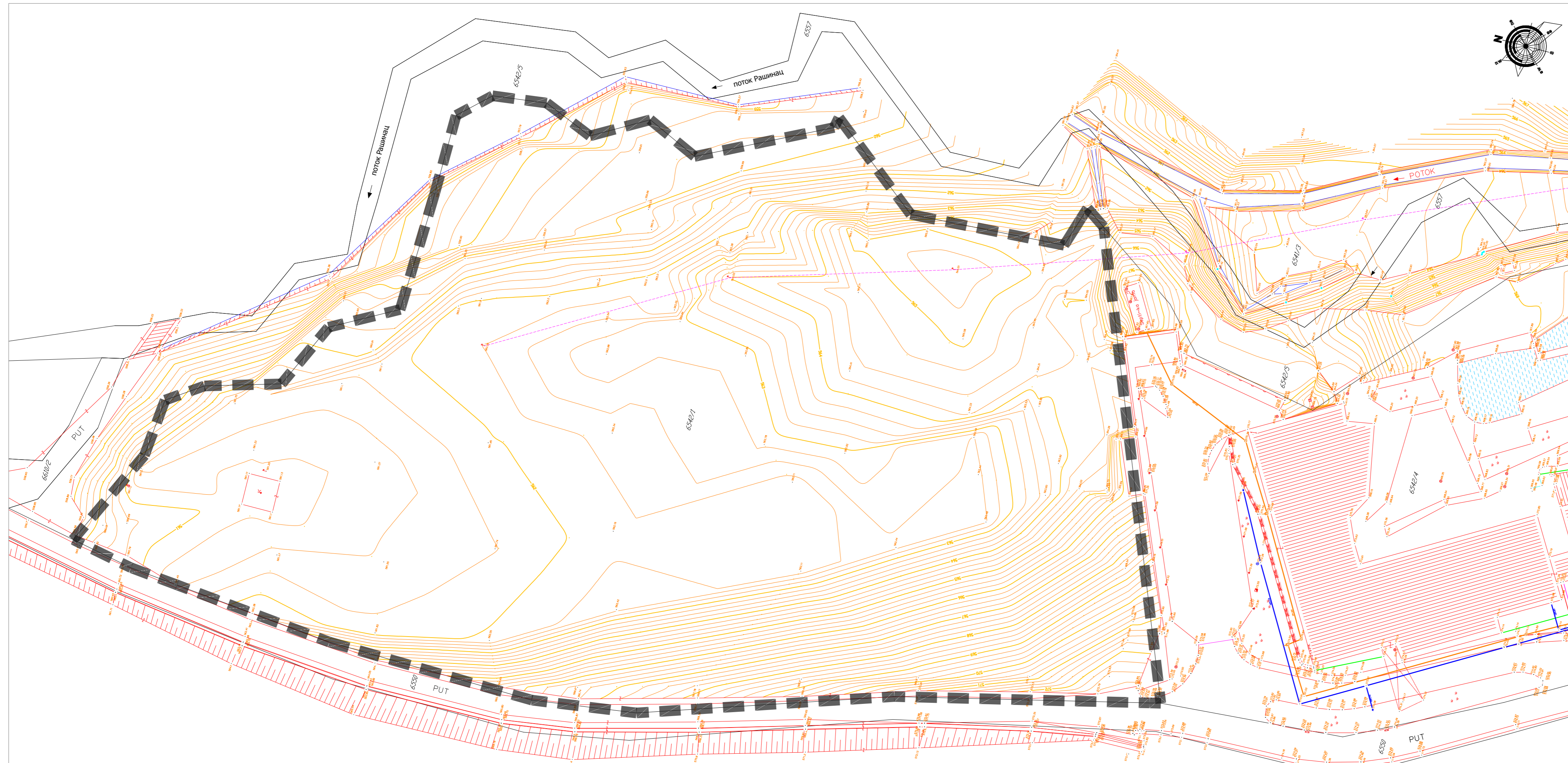
2

<b>ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ, УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ СМЕДЕРЕВО</b>		
НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ РТАЊ - ОПШТИНА БОЉЕВАЦ	
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Мирјана Ђорђевић, дипл. инж. арх.	Графички прилог бр. 2
РАДНИ ТИМ	Владислава Живановић Ристовић, дипл. инж. арх. Горан Тошић, дипл. инж. сав.	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА
РУКОВОДИЛАЦ СЕКТОРА ЗА УРБАНИЗАМ	Владислава Живановић Ристовић, дипл. инж. арх.	ГОДИНА ИЗРАДЕ
		2014.
		РАЗМЕРА
		1 : 2.500

**ЛЕГЕНДА**

- граница обухвата урбанистичког пројекта

Обрађивач:	"PRO D-INŽENJERING" Стара Пазова		
Инвеститор:	Јадранка Степановић, ул. Зарија Вујошевића бр. 77, Београд		
Аутори пројекта:	Валерија Фа Милић, дипл. инж. арх. Владимир Милић, дипл. инж. арх.		
Одговорни урбаниста:	Драган Плавец, дипл. инж. арх.	Број графичког прилога:	<b>1</b>
Одговорни пројектант:	Борис Пенушлиски, дипл. инж. арх.	Размера:	1:500
			Датум: август 2020.



**ЛЕГЕНДА**

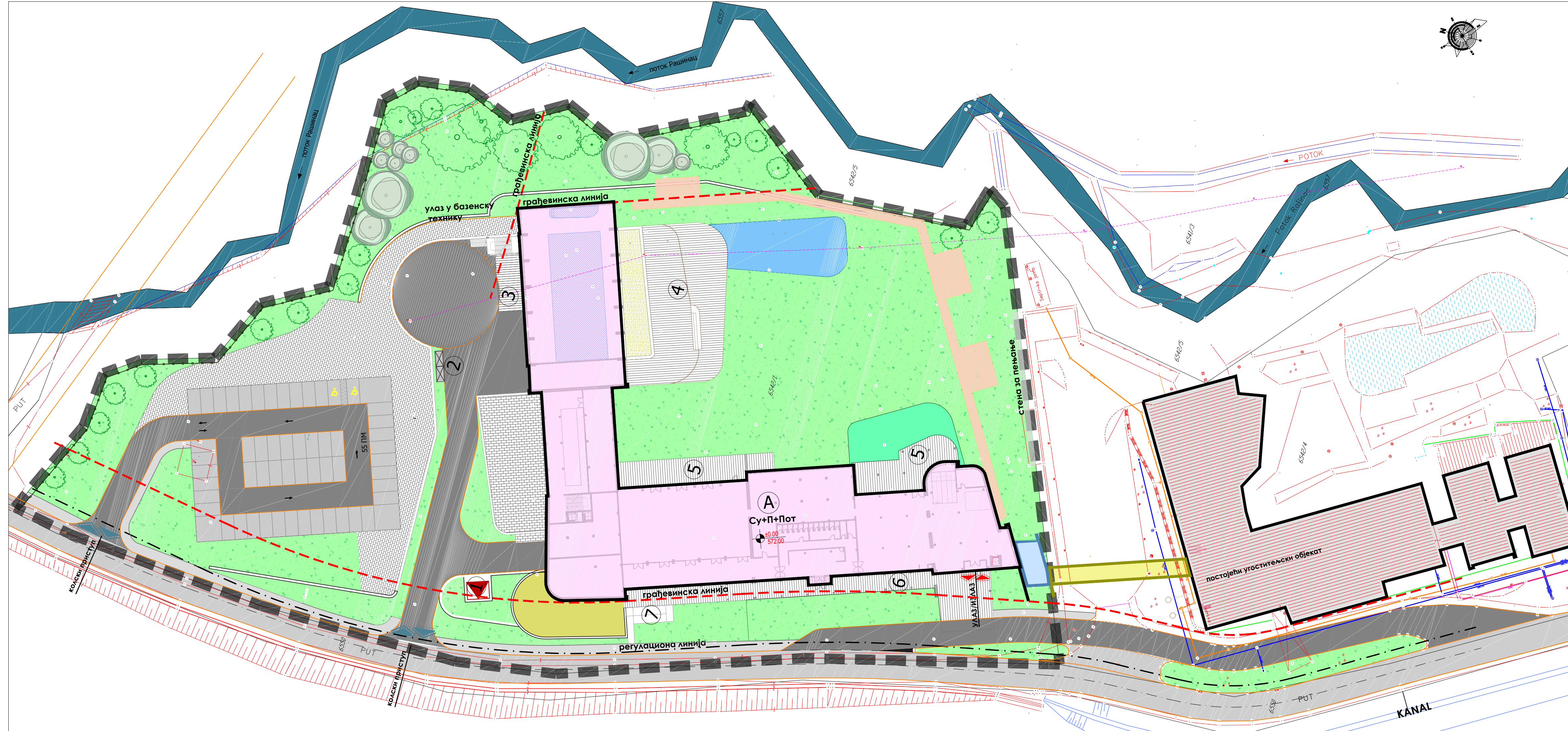
- граница обухвата урбанистичког пројекта
- стање у катастру
- стање на терену
- антенски стуб

Обрађивач: "PRO D-INŽENJERING" Стара Пазова	<b>Назив пројекта:</b> Урбанистички пројекат за изградњу хотелског комплекса на кат. парц. бр. 6542/1 к.о. Мирowo у насељу Ргањ, општина Бољевац		
Инвеститор: Јадранка Степановић, ул. Зарија Вујошевића бр. 77, Београд	<b>Назив графичког прилога:</b> Постојеће стање са границом обухвата урбанистичког пројекта		
Аутори пројекта: Валерија Фа Милић, дипл. инг. арх. Владимир Милић, дипл. инг. арх.			
Одговорни урбаниста: Драган Плавец, дипл. инг. арх.	Број графичког прилога:	<span style="font-size: 24px; font-weight: bold;">2</span>	
Одговорни пројектант: Борис Пенушлиски, дипл. инг. арх.	Размера: 1:500	Датум: август 2020.	



ЛЕГЕНДА	
	граница обухвата урбанистичког пројекта
	граница парцеле
	регулациона линија
	грађевинска линија
	ограда комплекса
	планирани хотелски објект- фаза III хотелског комплекса
	планирна веза са постојећим објектом-фаза IV хотелског комплекса
	планирна веза са постојећим објектом-фаза V хотелског комплекса
	планирана саобраћајница у оквиру комплекса
	јавна саобраћајница-локални пут
	тротоар у коридору јавне саобраћајнице
	уређене зелене површине
	паркинг простор
	бехатон
	потпорни зид
	игралиште
	водена површина
	постојећа нивелација
	планиране коте нивелете
	колски приступ
	улаз/излаз у објект
	трафо станица
	контејнери
	надстрешница за пелет
	плажа за сунчање
	тераса
	плато испред главног улаза
	рампа

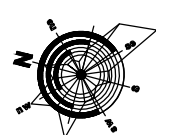
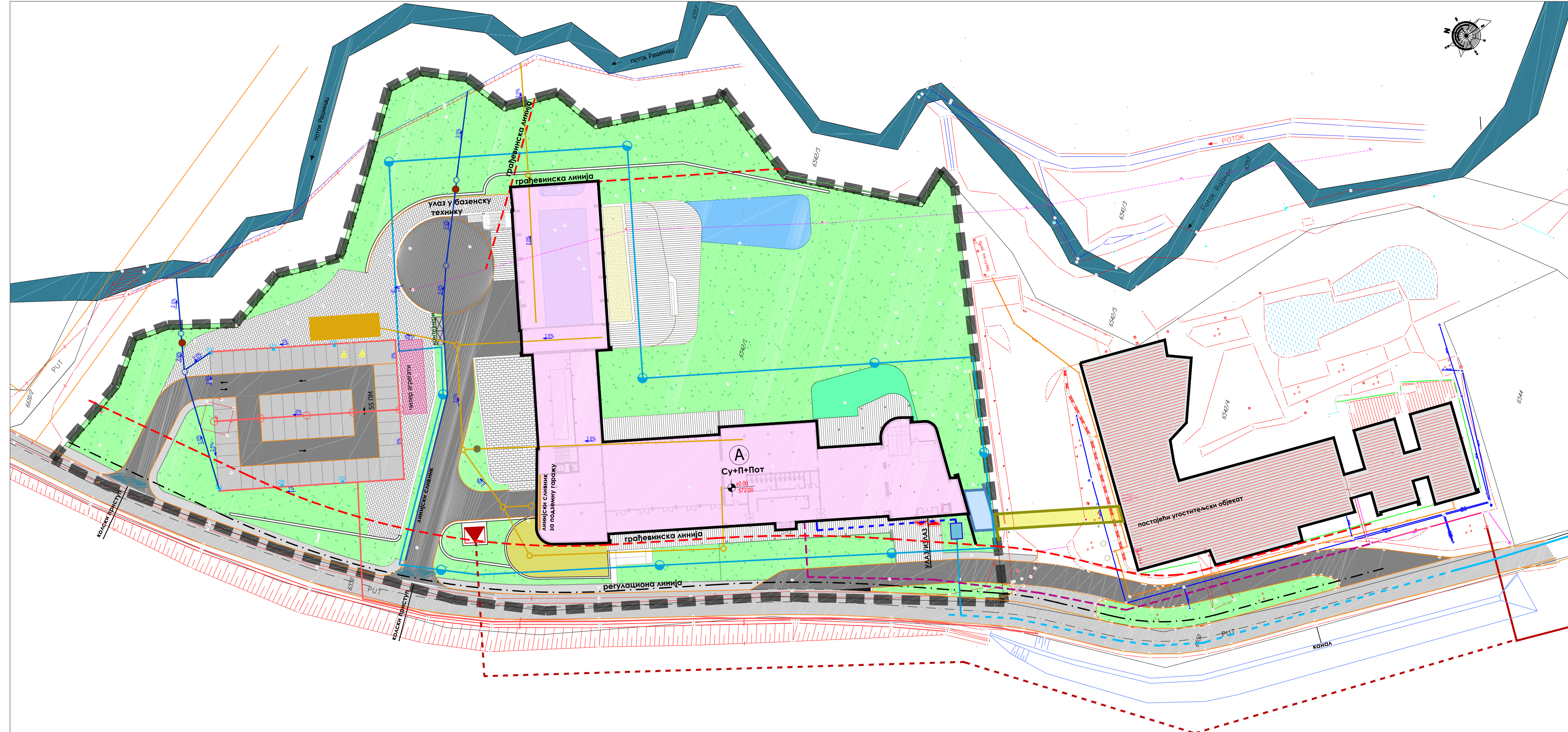
Обрађивач: "PRO D-INŽENJERING" Стара Пазова	Назив пројекта: Урбанистички пројекат за изградњу хотелског комплекса на кат.парц.бр.6542/1 к.о. Мирово у насељу Ртањ, општина Бољевац		
Инвеститор: Јадранка Степановић, ул.Зарија Вујошевића бр.77, Београд	Назив графичког прилога: Ситуациони приказ регулације и нивелације са саобраћајним решењем		
Аутори пројекта:	Валерија Фа Милић, дипл.инг.арх.		
	Владимир Милић, дипл.инг.арх.		
Одговорни урбаниста: Драган Плавец, дипл.инг.арх.		Број графичког прилога:	3
Одговорни пројектант: Борис Пенушлиски, дипл.инг.арх.		Размера: 1:500	Датум: август 2020.



**ЛЕГЕНДА**

- граница обухвата урбанистичког пројекта
- граница парцеле
- регулациона линија
- грађевинска линија
- ограда комплекса
  
- планирани хотелски објекат- фаза III хотелског комплекса
- планирна веза са постојећим објектом-фаза IV хотелског комплекса
- планирна веза са постојећим објектом-фаза V хотелског комплекса
- површина за постављање кампинг јединица
- планирана саобраћајница у оквиру комплекса
- јавна саобраћајница-локални пут
- тротоар у коридору јавне саобраћајнице
- уређене зелене површине
- паркинг простор
- бехатон
- потпорни зид
- игралиште
- водена површина
- колски приступ
- улаз/излаз у објекат
  
- ① трафо станица
- ② контејнери
- ③ надстрешница за пелет
- ④ плажа за сунчање
- ⑤ тераса
- ⑥ плато испред главног улаза
- ⑦ рампа

Обрађивач: "PRO D-INŽENJERING"Стара Пазова	<b>Назив пројекта:</b> Урбанистички пројекат за изградњу хотелског комплекса на кат.парц.бр.6542/1 к.о. Мирво у насељу Ртањ, општина Бољевац
Инвеститор: Јадранка Степановић, ул.Зарија Вујошевића бр.77, Београд	<b>Назив графичког прилога:</b> Ситуациони приказ урбанистичког и партерног уређења
Аутори пројекта: Валерија Фа Милић, дипл.инг.арх. Владимир Милић, дипл.инг.арх.	Број графичког прилога: <div style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">4</div>
Одговорни урбаниста: Драган Плавец, дипл.инг.арх.	Датум: август 2020.
Одговорни пројектант: Борис Пенушлиски, дипл.инг.арх.	Размера: 1:500



### ЛЕГЕНДА

- граница обухвата урбанистичког пројекта
- граница парцеле
- регулациона линија
- грађевинска линија
- ограда комплекса
- планирани хотелски објекат
- планирана саобраћајница у оквиру комплекса
- јавна саобраћајница-локални пут
- тротоар у коридору јавне саобраћајнице
- уређене зелене површине
- паркинг простор
- бехатон
- потпорни зид
- игралиште
- водена површина
- колски приступ
- улаз/излаз у објекат
- контејнери
- постојећи ВН вод
- планирани ВН вод
- планирана спољна расвета
- планирана МБТС
- постојећа улична водоводна мрежа
- планирна улична водоводна мрежа
- планирани развод хидрантске мреже
- планирани развод санитарне мреже
- хидрант
- водомерни шахт
- сепаратор масти и уља
- сепаратор нафтних деривата
- постојећи оптички кабл
- планирани оптички кабл
- септичка јама
- планирана фекална канализација
- планирана кишна канализација

### ИНФРАСТРУКТУРА

Обрађивач: "PRO D-INŽENJERING" Стара Пазова	<b>Назив пројекта:</b> Урбанистички пројекат за изградњу хотелског комплекса на кат.парц.бр.6542/1 к.о. Мирово у насељу Ргањ, општина Бољевац		
Инвеститор: Јадранка Степановић, ул.Зарија Вујошевића бр.77, Београд	<b>Назив графичког прилога:</b> Ситуациони приказ инфраструктурног опремања		
Аутори пројекта:	Валерија Фа Милић, дипл.инг.арх.		
	Владимир Милић, дипл.инг.арх.		
Одговорни урбаниста: Драган Плавец, дипл.инг.арх.		Број графичког прилога:	<b>5</b>
Одговорни пројектант: Борис Пенушлиски, дипл.инг.арх.		Размера: 1:500	Датум: август 2020.

## ДОКУМЕНТАЦИЈА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Болшевац

Број: 953-1-150/2020-19

Датум: 13.03.2020 год.

Болшевац

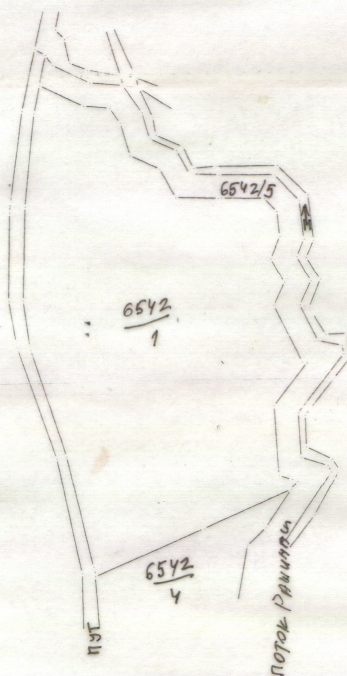
Катастарска општина Мирово

Број листа непокретности 328

### КОПИЈА ПЛАНА

Размера 1 : 2500

Катастарска парцела број 6542/1



Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана.

Копирао Ј. Вујић

у Болшевац 13.03.2020 године

Штампа: ЈП „Службени гласник“



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ БОЉЕВАЦ  
Број : 952-150-35741/2020  
Датум : 31.03.2020  
Време : 09:00:46

## ПРЕПИС

листа непокретности број : 328

К.О. : МИРОВО

Садржај листа непокретности

А лист	страна	1
Б лист	страна	1
В лист - 1 део	страна	нема
В лист - 2 део	страна	нема
Г лист	страна	1

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ

---

БИЦУЛОВИЋ ЈАСМИНА, геод.инж.



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 328

Катастарска општина: МИРОВО

Број парцеле	Број Згр.	Потес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а м <sup>2</sup>	Катастарски приход	Врста земљишта
6542/1		РТАЉ	ПАШЊАК 3.класе	1 63 08	20.69	Грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта
6542/4		РТАЉ	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛ.	77 91		Грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта
У К У П Н О :				2 40 99	20.69	

\* Напомена

09:00:46 31.03.2020

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 328

Катастарска општина: МИРОВО

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
СТЕПАНОВИЋ ЈАДРАНКА (САВА), НОВИ БЕОГРАД, ЗАРИЈА ВУЈОШЕВИЋА 77 (ЈМБГ:1603967715085)	Својина	Приватна	1/1

\* Напомена

09:00:46 31.03.2020

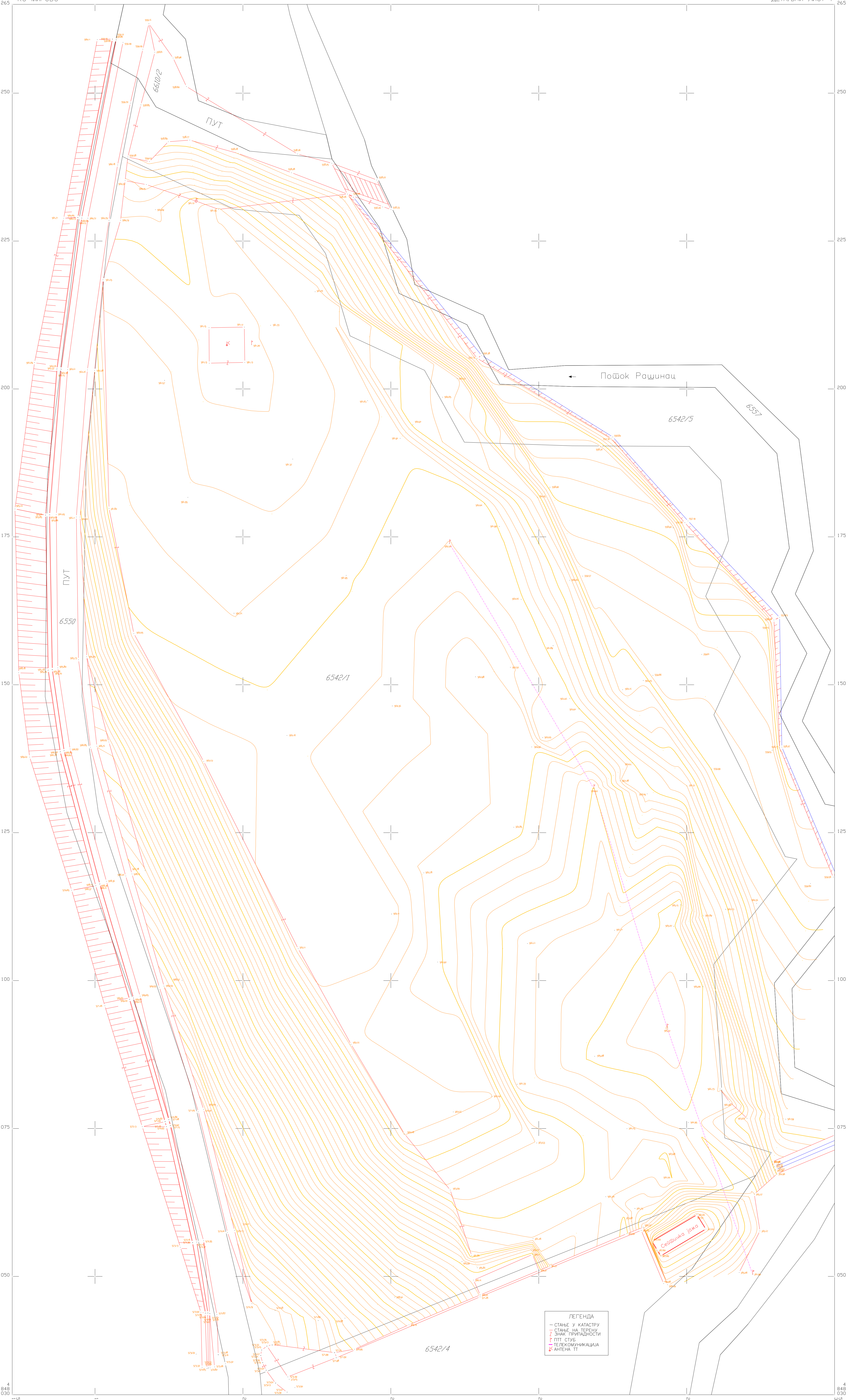
БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 328

Катастарска општина: МИРОВО

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис терета односно ограничења Врста терета, односно ограничења и подаци о лицу на које се терет односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
6542/4					На к.п.бр.6542/4 на основу Решења Општинске управе Болевац, одељења за урбанизам, инспекцисјке послове, грађевин. и извршења број 351-4/2016-///-02 од дана 05.01.2016.године изграђена је стубна трансформаторска станица СТС 10/0,4 КВ "ХОТЕЛ РТАЊСКА ГРОФОВИЈА" иста је евидентирана на плану.	22.09.2016	

\* Напомена:

09:00:46 31.03.2020



ЛЕГЕНДА  
— СТАЊЕ У КАТАСТРУ  
— СТАЊЕ НА ТЕРЕНУ  
Z ЗНАК ПРИЛАДНОСТИ  
— ППТ СТУБ  
— ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈА  
K АНТЕНА ТТ

Република Србија  
Општина Бољевац  
Општинска управа општине Бољевац  
Одељење за урбанизам, обједињену процедуру  
и извршења, имовинско правне послове и послове јавних набавки  
Број: **353-19/2020-III-02**  
Датум: 01.04.2020. године  
Б О Љ Е В А Ц

Општинска управа општине Бољевац, Одељење за урбанизам, обједињену процедуру и извршења, имовинско правне послове и послове јавних набавки, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 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, 83/18, бр. 31/19, 37/2019- др. закон и бр. 9/2020), Просторног плана општине Бољевац ("Службени лист општине Бољевац", бр. 15/3/11), Плана детаљне регулације за насељено место Ртањ ("Службени лист општине Бољевац", бр. 14/2014), чл. 29. Закона о општем управном поступку ("Службени гласник РС", број 18/2016) и захтева **привредног друштва "РАМОНДА РТАЊ" ДОО Бољевац, ул. Рудничка 38, насеље Ртањ, Бољевац, издаје**

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ**  
**за К.П. бр. 6542/1 и бр. 6542/4 К.О. Мирово**

**НАМЕНА ПРЕДМЕТНОГ ПРОСТОРА**

**К.П. бр. 6542/1 и бр. 6542/4 К.О. Мирово** су парцеле у обухвату грађевинског подручја **Плана детаљне регулације за насељено место Ртањ** ("Службени лист општине Бољевац", бр. 14/2014), у оквиру **Урбанистичке целине (2) – Целина у функцији туризма, угоститељства, спорта и рекреације.**

**Намена је грађевинско земљиште.**

Урбанистичка целина (2) простире се у северном, севернозападном и источном делу насеља Ртањ и предвиђена је за изградњу следећих садржаја:

- Објеката у функцији туризма и угоститељства,
- Комплекса у функцији туризма, са пратећим делатностима,
- Објеката и површина у функцији спорта и рекреације, са пратећим делатностима.

*Могуће пратеће, допунске намене у оквиру ове Целине могу бити:* трговина, пословно-комерцијалне делатности.

Под објектима у функцији туризма сматрају се угоститељски објекти за смештај и исхрану (хотели, пансиони, апартмани, одмаралишта, ресторани и други објекти намењени одмору и рекреацији корисника), са пратећим садржајима спортског, културног и забавног карактера.

Могући садржаји у оквиру спортско-рекреативних комплекса су: спортско-рекреативни терени на отвореном, садржаји за активне облике рекреације који се одвијају на посебно изграђеним и уређеним површинама (трим стазе, справе за вежбање у природи, површине за игру деце, површине за одмор), и мањи, пратећи објекти у функцији спортско-рекреативних површина (свлачионице, санитарни чворови, угоститељски пунктови, павиљони, сеници).

На комплексима веће површине у овој Целини могућа је изградња спортско-рекреативних комплекса са затвореним спортским објектима (спортске хале, базени, вежбаонице, теретане исл.) и пратећим објектима у функцији спорта и рекреације.

- **Забрањене намене у у оквиру ове целине су производне делатности које неповољно утичу на животну средину, односно објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а који у поступку процене утицаја не задовоље еколошке критеријуме средине.**
- У Целини није дозвољена изградња комерцијалних објеката типа тржних центара, veleprodajних објеката, као ни објеката услужно-сервисних делатности (бензинске станице, перионице и сл.).
- **У овој Целини није дозвољена изградња нових стамбених објеката.**
- Постојећи стамбени објекти се могу реконструисати, или дограђивати, у складу са урбанистичким показатељима прописаних за Целину (1) на основу Плана детаљне регулације за насељено место Ртањ ("Службени лист општине Бољевац", бр. 14/2014).

## МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА

На основу смерница за спровођење Плана детаљне регулације за насеље Ртањ, потребно је изградити **Урбанистички пројекат** за:

- Изградњу нових садржаја било које намене из домена планираних намена у Целини у функцији туризма, угоститељства, спорта и рекреације (2), на парцелама површине 25 и више ари и
- Изградње спортско-рекреативних комплекса за затвореним спортским објектима, без обзира на површину парцеле.

### Урбанистички параметри

**Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:**

- За објекте у функцији туризма-максимално 40%,
- За отворене спортско-рекреативне комплексе максимално 15%.

**Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу нових објеката:**

- **За слободностојеће објекте у функцији туризма износи 600.00m<sup>2</sup> са минималним фронтом парцеле од 15.00m,**
- **За комплексе у функцији туризма износи 1500.00m<sup>2</sup> са минималним фронтом парцеле од 25.00m,**
- **За објекте спорта и рекреације износи 800.00m<sup>2</sup> са минималним фронтом парцеле од 18.00m.**

### **Спратност објеката**

- Максимална спратност објеката у функцији туризма износи "**П+1+Пк**";
- Максимална спратност објеката у оквиру комплекса у функцији туризма износи "**П+2+Пк**";
- Максимална спратност пратећих објеката у оквиру отворених спортско-рекреативних комплекса "**П**" (приземље);
- Максимална спратност објеката у оквиру затворених спортско-рекреативних комплекса износи "**П+1+Пк**";
- Остали пратећи објекти планирају се као приземни "**П**".

### **Услови приступа парцели и паркирања возила**

Приступ парцелама, односно објектима, предвиђа се преко планираних приступних јавних саобраћајница.

Површине за паркирање возила за кориснике ове целине, обезбеђују се унутар границе парцеле, изван површине јавног пута, према следећим критеријумима:

- За туристичке комплексе, 1 ПМ / на користан простор за 10 кревета;
- За објекте у функцији туризма, 1 ПМ / на користан простор за 4 кревета;
- За пословни простор, 1 ПМ / 70m<sup>2</sup> корисног простора;
- За угоститељске објекте, 1 ПМ / 8 корисника-столица;
- За објекте у функцији спорта и рекреације 1 ПМ / 8-10 гледалаца.

Позиција, организација и начин изградње површина за паркирање у оквиру већих комплекса, дефинисаће се у фази детаљне урбанистичко-архитектонске разраде и израде пројектне документације.

### **Ограђивање парцеле**

У случају да се грађевинске парцеле у овој целини ограђују, ограда мора бити транспарентна и не може прелазити висину од 1.40m.

Ограда може имати зидани парапет до висине 0.90 m, рачунајући од коте терена односно тротоара.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, у осовини грађевинске парцеле.

Заједничке парцеле (комплекси) по правилу се не ограђују, нити објекти на њима, не рачунајући украсне и ограде од живице у склопу уређења зелених површина.

У случају ограђивања, ограде се постављају тако да сви њихови елементи буду унутар парцеле која се ограђује.

Терене, који то захтевају, могуће је оградити транспарентном, лаганом оградом прописане висине, без великих и тешких ослонаца

### **Положај објеката и површина у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле**

Положај **грађевинске линије** објеката или површина предвиђених у овој Целини се утврђује:

- На минимално **10.00m** удаљености у односу на регулацију коридора пута примарне саобраћајнице - државни пут IIБ број 421, Бољевац-Сокобања;
- На минимално **10.00m** удаљености у односу на регулацију коридора јавних путева у оквиру Целине, изузев на појединим деоницама где минимална удаљеност износи **5.00m**;
- Око потока Рашинац планира се појас заштите водотока у ширини од **10.00m**, обострано од корита потока, у циљу забране изградње, што уједно представља и положај грађевинске линије.

### **Начин изградње и обликовања објеката**

У циљу очувања идентитета традиционалног градитељства, приликом пројектовања објеката у функцији туризма, потребно је посветити посебну пажњу елементима, форми, материјализацији и детаљима екстеријера, ради остварења хармоничне и садржајне просторне целине.

Архитектонско обликовање објеката мора бити у складу са аутентичним архитектонским изразом, прилагођено локалним условима, једноставног и препознатљивог архитектонског склопа, који је карактеристичан за културно наслеђе овог краја.

Објекти морају бити обликовно усаглашени са окружењем, грађени од природних материјала примерених климатским, функционалним и естетским карактеристикама окружења.

У случају реконструкције или повећања капацитета објеката који уживају претходну заштиту, инвеститор је у обавези да прибави Услове Завода за заштиту споменика културе Ниш на основу којих ће бити израђена пројектна документација.

Код изградње затворених спортских објеката, обликовање и материјализацију прилагодити функцији објекта, уз поштовање амбијенталних услова средине и објеката у окружењу.

**За архитектонско-урбанистичко обликовање и уређење парцеле бр. 6542/1 К.О. Мирово неопходна је израда Урбанистичког пројекта у складу са чл. 60.-62. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 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, 83/18, бр. 31/19, 37/2019- др. закон и бр. 9/2020), с обзиром да површина К.П. бр. 6542/1 К.О. Мирово износи 16308.00m<sup>2</sup>, што је веће од 25ar.**

На К.П. бр. 6542/4 К.О. Мирово, површине од 7791.00m<sup>2</sup>, изграђен је хотелски комплекс "РАМОНДА РТАЊ", у складу са свим урбанистичким параметрима односно правилима уређења и грађења који су дати за Урбанистичку целину (2) у оквиру обухвата Плана детаљне регулације за насељено место Ртањ.

С обзиром да постојећи капацитети јавне водоводне мреже у насељу Ртањ нису довољни за снабдевање водом хотелског комплекса, исти има потребу да се снабдева из бунара на предметној парцели, уколико хидрогеолошки параметри дозволе ту могућност и уколико се испоштују процедуре дефинисане у Закону о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС", број 101/2015).

Капацитет предметног бунара је могуће користити за објекте (постојеће и планиране) на обема парцелама.

Просторни план општине Бољевац ("Службени лист општине Бољевац", бр. 15/3/11), налаже да се радови на извођењу хидрогеолошких истраживања спроводе по **принципима заштите животне средине** односно да је потребно развијати пројекте који минимално угрожавају животну средину, применом тзв. "зеленог инжењерства" а за *одрживу експлоатацију* значајна је примена принципа очувања и унапређења квалитета и квантитета воде.

## **СМЕРНИЦЕ**

Извођење примењених хидрогеолошких истраживања на предметној локацији није у супротности са Просторним планом општине Бољевац ("Службени лист општине Бољевац", бр. 15/3/11) и Планом детаљне регулације за насељено место Ртањ ("Службени лист општине Бољевац", бр. 14/2014) и могућа је уз поштовање и спровођење свих процедура дефинисаних Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС", број 101/2015) као и одредбама Плана детаљне регулације за насељено место Ртањ.

Приликом израде пројектне документације за извођење хидрогеолошких истраживања придржавати се Закона о рударству и геолошким истраживањима.

**Одобрење за истраживање издаје Министарство рударства и енергетике.**

Информацију доставити :

- Подносиоцу захтева у 2 (два) примерака и
- Архиви ОУ Бољевац

**Саветник- Урбаниста  
Жаклина Добрић, дипл.инж.арх.**



8У.1.1.0.-Д.10.08.-168587/2-2020



ЕПС  
ДИСТРИБУЦИЈА

ПР-ЕНГ-01.19/01

Огранак Електродистрибуција Зајечар

Јадранка Степановић

Наш број: 8.У.1.1.0.-Д.10.08.-168587/2 -2020

11000 Београд

Ваш број:

Зарије Вујошевића 77

Зајечар, 04.08.2020.

**ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу фазе 3 Хотелског комплекса „Рамонда“ на кп бр. 6542/1 КО Мирово, у насељу Ртањ**

Поводом Вашег захтева којим тражите услове за потребе израде Урбанистичког пројекта за катастарске парцеле бр. 6542/1 КО Мирово, у циљу изградње 3. фазе Хотелског комплекса „Рамонда“ у насељу Ртањ, укупне бруто површине 9.566,54 m<sup>2</sup>, спратности Су+П+Пот, при чему процењена једновремена снага износи 489 kW, дајемо следеће услове:

На предметним катастарским парцелама не постоје електроенергетски објекти који ће бити угрожени изградњом хотела на кп бр. 6542/1 КО Мирово.

Планирани објекти биће прикључени на дистрибутивни систем електричне енергије преко будуће ТС 10/0,4 kV крајње снаге 1000 kVA са уграђеним енергетским трансформатором 630 kVA. Средњенапонско постројење у ТС обухватиће две водне мерну и трафоћелију. ТС 10/0,4 kV треба прикључити на надземни 10 kV вод кабловима типа ХНЕ 49А 4x1x95 mm<sup>2</sup> (једна жила је у резерви).

Предуслов за изградњу планираних објеката је:

- повећање инсталисане снаге ТС 35/10 kV „Мирово“ са 1,6 MVA на 2,5 MVA;
- реконструкција далековода 10 kV извод „Ртањ 2“ из ТС 35/10 kV „Мирово“ уградњом бетонских стубова и проводника Ал/ч 50/6 mm<sup>2</sup> по постојећој траси у дужини од око 4,5 km.

О повећању снаге ТС 35/10 kV „Мирово“ и реконструкцији далековода треба закључити уговор пре издавања грађевинске дозволе за хотел 3. фаза.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Зајечар ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

Услове обрадила,

*mil*  
Лидија Милановић, дипл.ел.инж.

*AS*  
Директор Огранка,

Миломир Динић, дипл.ек.



Доставити:

- Подносиоцу захтева
- ЕД Бољевац
- Служби за енергетику

Република Србија  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ  
Одељење за ванредне ситуације у Зајечару  
09.11.1 Број: 217.3-1-102/2020  
Дана: 27.07.2020.год.  
ЗАЈЕЧАР  
/М.М./

Јадранка Степановић  
ул. Зарија Вујошевића бр. 77, Београд

ВЕЗА: Ваш захтев, заведен у МУП РС, Одељење за ванредне ситуације у Зајечару дана 27.07.2020. године

ПРЕДМЕТ: Достава услова израде урбанистичког пројекта за изградњу фазе 3 хотелског комплекса „Рамонда“ у насељу Ртањ, општина Бољевац

У вези Вашег Захтева, заведеног дана 27.07.2020. године за добијање услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу фазе 3 хотелског комплекса „Рамонда“ у насељу Ртањ, општина Бољевац, на североисточној падини према потоку, између локалног пута на катастерској парцели бр. 6550 и потока Рашинац на катастерској парцели бр. 6557, при изради планских докумената, поред услова прописаних законом који уређује област градње и уређење простора, потребно је да плански документ садржи:

- 1) изворишта снабдевања водом и капацитет водоводне мреже који обезбеђује 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 објекта
- 4) безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање
- 5) могућности евакуације и спасавања људи.

Такса у износу од 1.400,00 динара наплаћена је сходно тарифном броју 46а. Закона о Републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/03, 51/03 - исправка, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05 – др. Закон, 42/06, 42/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 57/2014, 45/2015, 83/15, 112/15, 50/2016, 61/2017, 113/2017, 3/2018, 50/2018, 38/2019, 86/2019 и 90/2019).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА:  
пуковник полиције  
Матић Бранислав



Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: А334 - 185393/4 -2020

Б.Ђ.

ДАТУМ: 15.07.2020.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

НИШ, ВОЖДОВА 11А

На захтев Јадранке Степановић, ул. Зарија Вујошевића бр. 77, 11000 Београд, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 2/19), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), члана 8. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Закона о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“ број 44/2010, 60/2013, одлуке УС и 62/2014) и ситуације са уцртаним ТК кабловима, а у циљу заштите ТК објеката и стварања услова за реализацију планова развоја телекомуникационе мреже Телекома Србија, овим дајемо

## У С Л О В Е

За израду Урбанистичког пројекта за изградњу фазе 3 хотелског комплекса „Рамонда“ на КП бр. 6542/10 КО Мирово у насељу Ртањ.

### ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

1. На предметној парцели бр. 6542/10 КО Мирово у насељу Ртањ нема Телеком-ове инфраструктуре.

### ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ УНУТРАШЊИХ ТК ИНСТАЛАЦИЈА

Изградња инсталације унутар објекта зависи од потреба корисника, величине и структуре објекта и обавеза је инвеститора. Уколико се предвиђа изградња кућне инсталације она треба да буде урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објекта.

**Приступ оптичким каблом и оптичка унутрашња инсталација:** Планирати оптички дистрибутивни орман (ОДО) у приземљу или сутерену објекта. ОДО орман представља место за конекцију и терминацију приводног и инсталационих оптичких каблова, складиштење сплајсова на оптичким влакнима а у њима је планирана и монтажа пасивних оптичких сплитера и одакле се наставља развод до појединачних смештајних јединица и локала или оптичких спратних кутија (ОСК), на пресецима вертикалних и хоризонталних цеви на спратовима. У оптичком спратном орману врши се прелаз са дистрибутивних/рисер на инсталационе/дроп каблове. Успонски (вертикални) и хоризонтални (спратни) развод се реализује полагањем оптичких каблова кроз цеви у зиду или техничким каналима. Сви детаљи оваквог техничког решења треба да буду приказани у делу пројектне документације која се односи на ТК део.

**Приступ бакарним каблом и бакарна унутрашња инсталација:** У приземљу или сутерену објекта формирати извод/концентрацију телекомуникационих водова постављањем изводног ормана типа ИТО-1, где завршити дистрибутивни кабл приступне

мреже и инсталационе водове на раставним и прикључним реглетама ЛСА категорије 10х2 ИДЦ-Цат 5. Телефонску инсталацију планирати са две парице до сваке смештајне јединице и локала односно терминалног уређаја хДСЛ кабловима, положеним у инсталационе цеви (структурно каблирање) и завршеним на одговарајућим утичницама. Обезбедити заштитно уземљење ИТО ормана максималног отпора уземљивача ( $R_y \leq 30\Omega$ ).

**Приступ оптичким каблом и бакарна унутрашња инсталација (УТП):** Инвеститор се може одлучити и за каблирање објекта Ф/УТП кабловима, категорије минимум 5е, са монтажом спратних рек ормана са печ панелима RJ45 и са монтажом централног рек ормана у приземљу или сутурену објекта. У централном рек орману се завршавају каблови вертикалног развода, као и долазни оптички кабл из оптичке приступне мреже.

Унутар смештајних јединица/локала планирати УТП каблирање Ф/УТП кабловима категорије минимум 5е.

### **ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ**

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Од планираног места концентрације ТФ инсталација у планираној ИТ просторији у приземљу објекта до најближег места за прикључење хотела на постојећу ТК инфраструктуру – ИТ просторија у приземљу постојећег објекта РАМОНДА на суседној парцели, потребно је положити 2 ПЕ цеви  $\varnothing$  40мм. Наведене цеви се полажу у ров дубине 0,8 м и треба да буду проходне у целој дужини, без тачке прекида.
- Полагање приводног оптичког или бакарног кабла до предметног објекта обавеза је Телекома Србија. Каблови ће бити положени кроз положене цеви које ће изградити инвеститор објекта.

Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да промене пријави и затражи измену услова;

Ови технички услови важе годину дана од дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову техничких услова;

За сва евентуална обавештења у вези издатих Услова можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, контакт телефон 030/432151, 030/433131

С поштовањем,

Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш

---

Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

**"УСЛУГА"**

**БОЉЕВАЦ**

Тимочке буне 2

Тел.: 030/463-540

Факс: 030/463-677

e-mail: jkp\_usluga@beotel.net

ЈКП Услуга Бољевац  
БРСЈ  
23.06.2020. године  
464  
БОЉЕВАЦ

ЈАДРАНКА СТЕПАНОВИЋ

11000 БЕОГРАД

Ул. Зарија Вујошевића бр.77

**ПРЕДМЕТ:** Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу фазе 3 хотелског комплекса „Рамонда“

Сходно Вашем захтеву наш бр.394 од 24.06.2020.године, достављамо Вам техничке услове из домена водовода и канализације за израду Урбанистичког пројекта изградње фазе 3 хотелског комплекса „Рамонда“ на К.П. бр. 6550 и К.П. бр. 6557.

#### ВОДОВОДНА МРЕЖА

За снабдевање водом користити водоводну мрежу у насељу Ртањ РЕØ110 Р≈4,5 бара са прикључним шахтом и вентилом Ø 100, капацитета 1 l/s .

За потребе већег протока могуће је прикључење на извориште „Врело Мировштице“ КП бр.5937/1 КО Мирово.

#### КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

За прихват фекалних вода предвидети водонепропусну септичку јаму примерену терену, нивоу подземних вода и просторној величини локације, до реализације насељске фекалне канализационе мреже.

Септичку јаму лоцирати у зеленом појасу у оквиру парцеле у свему по прописима. Локација јаме је таква да омогућава несметан приступ возилима за чишћење.

Прикључења санитарних објеката који испуштају воде са садржајем уља и масти предвидети преко сепаратора одвајача масти и уља.

#### АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Одвођење атмосферских вода са крова објекта предвиђено је системом хоризонталних и вертикалних олука са слободним изливањем на терен.

Одвођење кишних вода око објекта и платоа решити пројектом уређења терена.



*Сроча*

В.д. директора Славица Рожа

1.1. NASLOVNA STRANA

**1- PROJEKAT ARHITEKTURE**

**INVESTITOR :** JADRANKA STEPANOVIĆ (IMBG 1603967715085), UL.  
ZARIJA VUJOŠEVIĆA 77, BEOGRAD

**OBJEKAT :** HOTELSKI KOMPLEKS U NASELJU RTANJ – III, IV i V FAZA,  
KP 6542/1, KO MIROVO, BOLJEVAC, SRBIJA

**VRSTA TEHNIČKE  
DOKUMENTACIJE :** IDR- IDEJNO REŠENJE

**NAZIV I OZNAKA  
DELA PROJEKTA :** 1- PROJEKAT ARHITEKTURE

**ZA GRAĐENJE/  
IZVOĐENJE RADOVA :** NOVA GRADNJA

**PROJEKTANT:** "FLOW PLUS" D.O.O.  
UL. STEVANA MARKOVIĆA BR. 8, BEOGRAD

**ODGOVORNO LICE  
PROJEKTANTA :** Ratko Bažalac, direktor

**POTPIS:**

**ODGOVORNI  
PROJEKTANT:** Boris Penušliski, dipl.inž.arh.

**BROJ LICENCE:** 300 P501 17 IKS

**POTPIS:**

**BROJ DELA  
PROJEKTA:** A-IDR-0101-20

**MESTO I DATUM:** Beograd, jul 2020.

**1.2. SADRŽINA PROJEKTA ARHITEKTURE :**

<b>1.1.</b>	<b>NASLOVNA STRANA PROJEKTA ARHITEKTURE</b>	
<b>1.2.</b>	<b>SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE</b>	
<b>1.5.</b>	<b>TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA</b>	
1.	TEHNIČKI OPIS	
<b>1.6.</b>	<b>NUMERIČKA DOKUMENTACIJA</b>	
1.	PRIKAZ POVRŠINA OBJEKTA SA NAMENAMA I BROJEM FUNKCIONALNIH JEDINICA	
<b>1.7.</b>	<b>GRAFIČKA DOKUMENTACIJA</b>	
1.	SITUACIJA SA OSNOVOM KROVA	R 1 500
2.	OSNOVA TEHNIČKE ETAŽE	R 1 350
3.	OSNOVA SUTERENA	R 1 350
4.	OSNOVA MEĐUSPRATA	R 1 350
5.	OSNOVA PRIZEMLJA	R 1 350
6.	OSNOVA POTKROVLJA	R 1 350
7.	OSNOVA KROVA	R 1 350
8.	PRESECI I IZGLEDI A-A, A1-A1, B-B	R 1 350
9.	PRESECI I IZGLEDI C-C I D-D	R 1 350
10.	IZGLEDI – SEVEROZAPAD / JUGOZAPAD	R 1 350



### 1.3. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon i 9/2020) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, kao:

#### ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu Projekta arhitekture, koji je deo Idejnog rešenja za novu gradnju hotelskog kompleksa u naselju Rtanj – III, IV i V FAZA, KP 6542/1, KO Mirovo, Boljevac, određuje se:

**Boris Penušliski, dipl.inž.arh. ....300 P501 17 IKS**

projektant: **FLOW PLUS d.o.o. Stevana Markovića 8, Zemun**

odgovorno lice projektanta: **Ratko Bažalac, dipl.inž.tehn.**

potpis:

broj tehničke dokumentacije: **0101-20**

mesto i datum: **Beograd, jul 2020.**

#### 1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant Projekta arhitekture, koji je deo Idejnog rešenja za novu gradnju III, IV i V faze hotelskog kompleksa u naselju Rtanj, KP 6542/1, KO Mirovo, Boljevac, Srbija

**Boris Penušliski, dipl.inž.arh. ....300 P501 17 IKS**

#### I Z J A V L J U J E M

1. da je Projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke,
2. da je projekat u svemu u skladu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za projekat propisanih elaboratima i studijama

odgovorni projektant IDR: **Boris Penušliski, dipl.inž.arh.**

broj licence: **300 P501 17 IKS**

potpis:

broj tehničke dokumentacije: **0101-20**

mesto i datum: **Beograd, jul 2020.**

## 1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

### 1.5.1. TEHNIČKI OPIS

investitor: Jadranka Stepanovic JMBG 1603967715085, Beograd, Zarija Vujosevica 77

projekat:

Idejno rešenje – projekat arhitekture

objekat:

Hotelski kompleks u naselju Rtanj, Opština Boljevac, na KP 6542/1, KO Mirovo

**III, IV i V FAZA IZGRADNJE**

## TEHNIČKI OPIS

### KONTEKST – GRAĐENI I PRIRODNI

Za potrebe investitora, prema Zakonu o planiranju i izgradnji i ostalim pravnim aktima koji definišu ovu oblast, projektovan je hotelski kompleks 4\* u blizini Boljevca, u naselju Rtanj, pored toka potoka Rašinac, u samom podnožju planine Rtanj, na njenoj istočnoj padini, na nadmorskoj visini ~570 m (Vrh planine Rtanj je Šiljak, nadm. visine 1565m), na KP 6542/1, KO Mirovo. Parcela površine 1 ha, 63 ara 08 m<sup>2</sup> (16.308m<sup>2</sup>) nalazi se u blizini puta koji povezuje Boljevac i Soko Banju i prostire se između javne saobraćajnice i potoka, i ima izražen pad ka potoku Rašincu. Srednja visinska razlika između više (JZ) i niže (SI) granice parcele je ~11 m. pored prirodnog, tu je i građeni kontekst koji je bitno uticao na projektovanje objekta. U neposrednoj blizini, na susednoj parceli, sagrađene su prva i druga faza hotelskog kompleksa, kao funkcionalno, tehničko, oblikovna celina sa kojom će novoprojektovani objekat, kao III faza, zaokružiti kapacitete i dopuniti funkcije, te odgovoriti potrebama tržišta i cilju stvaranja nove turističke destinacije.

### FAZE KOMPLEKSA

Objekat koji je predmet ovog projekta je samostalna celina, ali se urbanistički predviđa mogućnost fizičkog i funkcionalnog povezivanja sa postojećim objektom, nadzemnom toplom vezom. Sam novi hotelski objekat je predviđen kao III faza izgradnje (prve dve faze obuhvataju postojeće objekte hotela), dok bi se spajanje sa postojećim objektom izvelo u dve dodatne faze i to IV fazi (na KP 6542/1) i V fazi izgradnje (na KP 6542/4). Takođe, urbanistički se predviđa mogućnost postavljanja kamping jedinica u okviru vrta kompleksa, na parceli 6542/1, bez posebnih infrastrukturnih potreba.

### OBJEKAT

Objekat ima spratnost Su+P+Pot, ukupne brutto izgrađene površine cca 9,443.55 m<sup>2</sup> i formiran je kao ugaona kompozicija dva trakta, koja na parceli odvaja hotelski vrt, kao mirni, intimni deo za rekreaciju i odmor gostiju, od javnog dela na kom su, osim mirujućeg i aktivnog, pristupnog saobraćaja pozicionirane površine za smeštaj svih tehničkih i infrastrukturnih elemenata projekta. Pored javne saobraćajnice koja se proteže hipotenuzom parcele, predstavljene pojednostavljeno kao trougao, projektovana je pristupna saobraćajnica za ulazak gostiju. Osim ovog pristupa, na nižem delu, u ravni sa ugaonom vezom traktova, sa javnog puta se odvaja interna saobraćajnica koja služi za snabdevanje objekta, komunalne potrebe, te ulazak u garažu (5 PM), projektovanu kao kraj tunela za snabdevanje ispod prizemlja, u nivou suterena objekta. Parking prostor je dislociran od samog objekta, nalazi se na JZ uglu parcele, kao površina koja je niža od platoa za snabdevanje hotela za cca

6 m i zamišljen je kao raster sa 55 PM, sa mogućnošću formiranja montažnog nivoa fast park koncepta.

Sam ulaz, zajedno sa pristupnim holom, lobby barom i banket salom u prizemlju, predstavlja centralni deo objekta, tj, trakta koji je paralelan sa javnim putem. Ovi centralni sadržaji se šire u suterenski deo, na potezu prema vrtu objekta, koji zbog denivelacije vrta i pristupnog platoa ima poziciju na kojoj je moguće prirodno osvetljenje i ventilacija. Na tom nivou se nalazi i komunikaciona veza sa spa centrom. Banket sala je projektovana kao multifunkcionalna celina za pansionско obedovanje, organizaciju konferencija od 100 do 300 učesnika (deljenje u manje celine) i organizaciju proslava. Zbog takve namene ima poseban ulaz, sa garderobom i terasu i foaje za pauze organizovanih događaja. Kuhinja objekta je centralna, sa glavnim delom organizovanim u prizemlju, a servisnim i magacinskim u suterenu objekta, gde je poseban ulaz za zaposlene, sanitarni propusnici, garderobe. Nivoi kuhinje su povezani stepeništem i maloteretnim liftovima.

Celina Wellness i Spa centra obuhvata trakt koji je upravan na javni put, i kroz etaže prizemlja, suterena (posebna tehnička etaža za tehnologiju bazena), i međusprata zaokružuje Wellness i spa ponudu sadržajima: masaže, saune, parno kupatilo, tepidarijum, tuševi, bazen i Fitness sala. Bazenski prostor je volumenom i sadržajem centralni u ovom segmentu i korespondira sa vrtom velikom staklenom fasadom jugoistočne orijentacije, preko terase na terenu vrta, za sunčanje posetilaca.

Smeštajni kapaciteti su pozicionirani duž oba trakta, na potkrovnoj etaži objekta, sa servisnim prostorijama i komunikacionim čvorištima (lift i stepenice), od kojih je ono koje je smešteno na uglu poslužilo kao veza kojom gosti iz soba direktnom, odvojenom komunikacijom ulaze u Wellness i spa centar.

Tehničke prostorije, magacin praonica i kotlarnica su smešteni na samom uglu objekta, uz saobraćajnicu za ekonomski pristup i nalaze se na suterenskoj i prizemnoj etaži, vezane posebnim teretnim liftom.

KONSTRUKTIVNO, obe faze kompleksa su koncipirane kao skeletni AB sistem sa temeljima u vidu ploča, oslonjenim na šipove, ukoliko geomehanički elaborat pokaže potrebu za tim. Međuspratne ploče su pune, armirano betonske. Krov, delimično ravan, a delimično kos, takođe je konstruktivno projektovan kao AB puna ploča. Cela konstrukcija je podeljena dilatacionim spojnica na tri dela. Na mestima dilatacije, vertikalne komunikacije i fasadnih platana obloženih kamenom, kao i u kontaktu sa tlom, postavljeni su AB zidovi koji ujedno ukružuju objekat u odnosu na uticaj horizontalnih sila.

OBLIKOVNO, objekat sledi logiku kompozicije prve i druge faze kompleksa, uklapa se u kontekst primenom prirodnih materijala, akcentujući celine skulpturalnim kamenim zidovima, otvarajući se prema položaju sunca i vizurama transparentnim staklenim fasadama javnih delova.

Sa aspekta INSTALACIJA se može reći da održivost investicije nameće energetske efikasnu gradnju, uz maksimalno trošenje obnovljivog izvora energije sunca, te da je taj stav poštovan u projektovanju svih sistema:

- Snabdevanje vodom je planirano preko crpne stanice, rezervoara, i vodovodne mreže Ø110, trasirane u koridoru javnog puta.
- U zavisnosti od broja potrošača u objektu i učestalosti čišćenja, predviđa se vodonepropusna septička jama za prihvatanje fekalnih voda, primerena terenu, nivou podzemnih voda i prostornoj veličini lokacije, do realizacije naseljske fek. kan. mreže.

Septička jama je locirana u zelenom pojasu u okviru parcele, u svemu po propisima. Lokacija jame je takva da omogućava nesmetan pristup vozilima za čišćenje.

- Usled nedostatka spoljne kišne kanalizacije, nivelacijom terena voda se slobodno odvodi od objekta. Odvođenje atmosferskih voda sa krova objekta predviđeno je sistemom horizontalnih i vertikalnih oluka sa slobodnim izlivanjem na teren. Odvođenje kišnih voda oko objekta i platoa rešeno je projektom uređenja terena, a kao krajnje mesto prihvatanja atmosferskih voda planira se potok Rašinac.
- Kišna kanalizacija saobraćajnica i platoa za kolski pristup, koja prima vodu potencijalno zasićenu uljem i naftnim derivatima, odvodi se prema potoku preko sistema separatora za ulje i naftne derivate.
- Što se trmotehničkih instalacija tiče, za grejanje objekta, pripremu sanitarne tople vode i grejanje bazenske vode, kao glavni izvor energije, predviđeni su kotlovi na drveni pelet. Kotlovska i ostala oprema smeštaju se u za to predviđenu prostoriju. Za hlađenje objekta u letnjem periodu predviđena je toplotna pumpa vazduh-voda. U prelaznom periodu godine moguće je korišćenje toplotne pumpe za dogrevanje objekta i ostalih potrošača. Za pripremu sanitarne tople vode i grejanje vode zatvorenog bazena leti i u prelaznom periodu godine, predviđen je sistem sa solarnim kolektorima postavljenim na krov objekta. Za sve sobe, restoran i ulazni hol predviđena je klimatizacija sa održavanjem potrebnih parametara. U smeštajnom delu, i javnim celinama uvodi se podno grejanje i hlađenje, praćeno fan-coil sistemom.
- Za klimatizaciju bazenske sale ugrađuje se specijalna klima komora.
- Iznad termobloka kuhinje ugrađuje se ekonomična odsisna hauba. Predviđeno je odsisavanje vazduha iz svih mokrih čvorova, garderoba, pomoćnih prostorija i svih blokiranih prostorija. Kod izrade projektnog rešenja poštovane su smernice date propisima o energetske efikasnosti, zaštiti životne sredine i zaštiti od požara.
- Priklučenje objekta na elektro mrežu je definisano sledećim parametrima: Potrebna jednovremena snaga za fazu 3 hotelskog kompleksa „Ramonda“ je 489kW. Na kompleksu je potrebno izgraditi montažno betonsku TS kapaciteta 1000kVA sa trafoom snage 630kVA. Novoprojektovanu MBTS 1h1000kVA sa transformatorom snage 630kVA priključiti na postojeći stub dalekovoda 10kV kablovskim vodom XHE 49-A 3x(1x150mm<sup>2</sup>). Kako bi se obezbedila relativno mala jednovremena snaga, režimi najjačih potrošača, bazenska tehnika, toplotna pumpa, kuhinjski termo blok, će biti definisani sistemom automatske kontrole upravljanja, a sva rasveta u objektu, planirana je kao energetske najefikasnija – LED rasveta.

#### GRAĐEVINSKO – TEHNIČKI PARAMETRI:

Površina parcele: 16.308 m<sup>2</sup>

Zaposlenih – cca 85 osoba

Smeštaj:

- 23 dvokrevetne sobe sa jednim pomoćnim ležajem
- 10 porodičnih soba sa izdvojenom dečjom sobom, dnevnim delom (sedenje, kuhinja, trpezarija) i spavaćim roditeljskom delom,
- 2 predsednička apartmana

SADRŽAJI:

- recepcija sa pristupnim holom
- lobi bar/restoran À la carte, terasa
- pansionski restoran 120 mesta, terasa / konferens sala 3x 100 mesta / sala za proslave sa 300 mesta (foaje takođe multifunkcionalni
- natkrivena terasa restorana 50 mesta
- kuhinja sa tehnologijom za pripremu hrane na nivou 4-5\*
- spa centar (zatv. bazen, hidromasažni bazen, 2 saune za po 12 osoba, prno kupatilo 16 mesta, prostorije za masažu, tepidarium, fitness centar, bazenski bar)
- vrt sa veštačkim jezerom, plažama i terasama za sunčanje, površinama za kamp jedinice

ODGOVORNI PROJEKTANT

**Boris Penušliski d.i.a.**

Br. licence **300 P501 17**

ANALIZA POVRŠINA:

oznaka	NETTO P (m2)	BRUTTO P (m2)
<b>TEHNIČKA ETAŽA – BAZENSKA TEHNIKA</b>	454.83	623.39
<b>SUTEREN</b>	2,418.78	2,709.34
<b>MEĐUSPRAT</b>	335.01	466.78
<b>PRIZEMLJE</b>	2,124.53	2,381.67
<b>POTKROVLJE</b>	2,100.46	2,655.97
<b>SVE ETAŽE</b>	<b>7,433.61</b>	<b>8,837.15</b>
<b>UKUPNA POVRŠINA POD OBJEKTOM (ZAUZETOST)</b> <b>(objekat hotela III i IV faza i Transformatorska stanica na parceli KP 6542/1)</b>	<b>4,014.13 (24.61%)</b>	

**1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA**
**PREGLED OSTVARENIH POVRŠINA I URBANISTIČKIH PARAMETARA**
**TEHNIČKA ETAŽA - BAZEN TEHNIKA**

oznaka	prostorija	površina m <sup>2</sup>
<b>TEHNIČKA ETAŽA - BAZENSKA TEHNIKA</b>		
1	tehnički prostor	408,38
2	komp.baz.	7,81
3	komp.baz.	38,64
<b>UKUPNO NETO TEHNIČKE ETAŽE</b>		<b>454,83</b>
<b>UKUPNO BRUTO TEHNIČKE ETAŽE</b>		<b>623,39</b>

**SUTEREN**

oznaka	prostorija	površina m <sup>2</sup>
<b>SUTEREN</b>		
1	garaža	143,32
2	komunikacija	112,41
2a	vodomeri-hidrociil	4,48
2b	TIS	3,54
3	lift	3,05
4	stepenište	29,14
5	prost. za pušenje	28,00
6	bagaž	4,30
7	ping pong	39,25
8	igraonica	38,47
9	hodnik	110,93
10	wc igraonice ž	4,97
11	wc igraonice	9,10
12	svlacionica spa ž	28,35
13	wc svlacionice spa ž	9,74
14	wc svlacionice spa	10,07
15	svlacionica spa	28,06
16	Garderoba zaposlene	381,08
17	tehnicka prostorija	107,92
18	stepenište	15,36
19	lift	5,66
20	servisni lift	3,17
21	komunikacija skladišta	23,53
22	skladište	167,73
23	kotlarnica	101,51
24	hol spa	147,71
25	magacin spa	13,79
26	sauna hol	29,23
27	sauna 1	17,47
28	sauna 2	15,22
29	parno kupatilo	24,46
30	wc spa ženski	10,14
31	wc spa muški	11,06
32	bazen	736,56
<b>UKUPNO NETO SUTERENA</b>		<b>2.418,78</b>
<b>UKUPNO BRUTO SUTERENA</b>		<b>2.709,34</b>
<b>OTVORENI PROSTORI</b>		
33	evakuaciono stepenište	20,45

## MEĐUSPRAT

oznaka	prostorija	površina m <sup>2</sup>
<b>MEĐUSPRAT</b>		
1	stepenište	15,36
2.	lift	-
3.	servisni lift	-
4	hol spa galerija	100,05
5	masaža prijem	60,93
6	masaža tuš	11,20
7	masaža 1	13,88
8	masaža 2	14,53
9	masaža 3	14,45
10	masaža 4	14,64
11	fitness	89,97
<b>UKUPNO NETO MEĐUSPRATA</b>		<b>335,01</b>
<b>UKUPNO BRUTO MEĐUSPRATA</b>		<b>466,78</b>

## PRIZEMLJE

oznaka	prostorija	površina m <sup>2</sup>
<b>PRIZEMLJE</b>		
1	vetrobran	7,74
2	lobby	203,42
3	stepenište	24,30
4	kancelarija	17,59
5	lift	-
6	lobby bar	213,11
7	terasa bara	133,30
8	kuhinja	235,42
9	repcija banquet	102,95
09a	repcija banquet vetr.	6,02
10	wc za invalide	5,69
11	wc za osoblje	4,01
12	wc ženski	18,48
13	wc muški	18,69
14	foaje banquet	137,92
15	banquet	369,09
16	banquet -agacin	110,35
17	perionica	118,17
18	terasa banquet	147,87
19	lift	-
20	lift	-
21	stepenište	15,36
22	hol spa - galerija	126,61
23	tepidarium	108,44
<b>UKUPNO NETO PRIZEMLJA</b>		<b>2.124,53</b>
<b>UKUPNO BRUTO PRIZEMLJA</b>		<b>2.381,67</b>



**POTKROVLJE**

oznaka	prostorija	površina m <sup>2</sup>
<b>POTKROVLJE</b>		
1	lobby galerija	115,70
2	stepenište	-
3	lift	-
4	topla veza	
5	hodnik	124,22
6	hodnik	89,40
7	stepenište	-
8	lift	-
9	lift	-
10	usprema	40,67
11	usprema	49,96
12	hodnik	82,29
13	evakuaciono stepenište	-
<b>PREDSEDNIČKI APARTMAN 01</b>		
P.A.1.01	dnevni boravak	25,23
P.A.1.02	kuhinja	4,20
P.A.1.03	soba	24,41
P.A.1.04	kupatilo	3,33
P.A.1.05	soba	24,24
P.A.1.06	kupatilo	5,72
P.A.1.07	terasa	22,12
P.A.1.08	terasa	11,85
<b>UKUPNO PREDSEDNIČKI APARTMAN 01</b>		<b>121,10</b>
<b>PREDSEDNIČKI APARTMAN 02</b>		
P.A.2.01	dn. boravak	25,59
P.A.2.02	kuhinja	4,20
P.A.2.03	soba	21,87
P.A.2.04	soba	30,65
P.A.2.05	kupatilo	3,33
P.A.2.06	kupatilo	5,72
P.A.2.07	terasa	18,41
P.A.2.08	terasa	9,77
<b>UKUPNO PREDSEDNIČKI APARTMAN 02</b>		<b>119,54</b>
<b>PORODIČNA SOBA 01</b>		
PS.01.1	dnevni boravak	15,43
PS.01.2	soba	7,10
PS.01.3	kuhinja	4,10
PS.01.4	garderoba	2,69
PS.01.5	dečija soba	4,25
PS.01.6	wc	1,80
PS.01.7	kupatilo	4,21
PS.01.8	terasa	10,51
<b>UKUPNO PORODIČNA SOBA 01</b>		<b>50,09</b>
<b>PORODIČNA SOBA 02</b>		
PS.02.1	dnevni boravak	15,43
PS.02.2	soba	7,10
PS.02.3	kuhinja	4,10
PS.02.4	garderoba	2,69
PS.02.5	dečija soba	4,25
PS.02.6	wc	1,80
PS.02.7	kupatilo	4,21
PS.02.8	terasa	10,51
<b>UKUPNO PORODIČNA SOBA 02</b>		<b>50,09</b>

PORODIČNA SOBA 03		
PS.03.1	dnevni boravak	15,43
PS.03.2	soba	7,10
PS.03.3	kuhinja	4,10
PS.03.4	garderoba	2,69
PS.03.5	dečija soba	4,25
PS.03.6	wc	1,80
PS.03.7	kupatilo	4,21
PS.03.8	terasa	10,51
UKUPNO PORODIČNA SOBA 03		50,09
PORODIČNA SOBA 04		
PS.04.1	dnevni boravak	15,43
PS.04.2	soba	7,10
PS.04.3	kuhinja	4,10
PS.04.4	garderoba	2,69
PS.04.5	dečija soba	4,25
PS.04.6	wc	1,80
PS.04.7	kupatilo	4,21
PS.04.8	terasa	10,51
UKUPNO PORODIČNA SOBA 04		50,09
PORODIČNA SOBA 05		
PS.05.1	dnevni boravak	15,43
PS.05.2	soba	7,10
PS.05.3	kuhinja	4,10
PS.05.4	garderoba	2,69
PS.05.5	dečija soba	4,25
PS.05.6	wc	1,80
PS.05.7	kupatilo	4,21
PS.05.8	terasa	10,51
UKUPNO PORODIČNA SOBA 05		50,09
PORODIČNA SOBA 06		
PS.06.1	dnevni boravak	15,43
PS.06.2	soba	7,10
PS.06.3	kuhinja	4,10
PS.06.4	garderoba	2,69
PS.06.5	dečija soba	4,25
PS.06.6	wc	1,80
PS.06.7	kupatilo	4,21
PS.06.8	terasa	10,51
UKUPNO PORODIČNA SOBA 06		50,09
PORODIČNA SOBA 07		
PS.07.1	dnevni boravak	15,43
PS.07.2	soba	7,10
PS.07.3	kuhinja	4,10
PS.07.4	garderoba	2,69
PS.07.5	dečija soba	4,25
PS.07.6	wc	1,80
PS.07.7	kupatilo	4,21
PS.07.8	terasa	10,51
UKUPNO PORODIČNA SOBA 07		50,09
PORODIČNA SOBA 08		
PS.08.1	dnevni boravak	15,43
PS.08.2	soba	7,10
PS.08.3	kuhinja	4,10
PS.08.4	garderoba	2,69
PS.08.5	dečija soba	4,25

PS.08.6	wc	1,80
PS.08.7	kupatilo	4,21
PS.08.8	terasa	10,51
UKUPNO PORODIČNA SOBA 08		50,09
PORODIČNA SOBA 09		
PS.09.1	dnevni boravak	15,43
PS.09.2	soba	7,10
PS.09.3	kuhinja	4,10
PS.09.4	garderoba	2,70
PS.09.5	dečija soba	4,25
PS.09.6	wc	1,80
PS.09.7	kupatilo	4,21
PS.09.8	terasa	10,51
UKUPNO PORODIČNA SOBA 09		50,10
PORODIČNA SOBA 10		
PS.10.1	dnevni boravak	13,30
PS.10.2	soba	7,10
PS.10.3	kuhinja	4,10
PS.10.4	garderoba	2,70
PS.10.5	kupatilo	3,93
PS.10.6	dečija soba	6,13
PS.10.7	kupatilo	4,21
PS.10.8	hodnik	7,50
PS.10.9	terasa	10,51
UKUPNO PORODIČNA SOBA 10		59,48
SOBA 01		
S.01.01	soba	23,57
S.01.02	kupatilo	3,87
S.01.03	terasa	8,83
UKUPNO SOBA 01		36,27
SOBA 02		
S.02.01	soba	23,57
S.02.02	kupatilo	3,87
S.02.03	terasa	11,12
UKUPNO SOBA 02		38,56
SOBA 03		
S.03.01	soba	23,57
S.03.02	kupatilo	3,87
S.03.03	terasa	11,12
UKUPNO SOBA 03		38,56
SOBA 04		
S.04.01	soba	23,57
S.04.02	kupatilo	3,87
S.04.03	terasa	11,12
UKUPNO SOBA 04		38,56
SOBA 05		
S.05.01	soba	23,57
S.05.02	kupatilo	3,87
S.05.03	terasa	11,12
UKUPNO SOBA 05		38,56
SOBA 06		
S.06.01	soba	23,57
S.06.02	kupatilo	3,87
S.06.03	terasa	11,12
UKUPNO SOBA 06		38,56

SOBA 07		
S.07.01	soba	23,57
S.07.02	kupatilo	3,87
S.07.03	terasa	11,12
UKUPNO SOBA 07		38,56
SOBA 08		
S.08.01	soba	23,57
S.08.02	kupatilo	3,87
S.08.03	terasa	11,12
UKUPNO SOBA 08		38,56
SOBA 09		
S.09.01	soba	23,57
S.09.02	kupatilo	3,87
S.09.03	terasa	11,12
UKUPNO SOBA 09		38,56
SOBA 10		
S.10.01	soba	23,57
S.10.02	kupatilo	3,87
S.10.03	terasa	11,12
UKUPNO SOBA 10		38,56
SOBA 11		
S.11.01	soba	23,57
S.11.02	kupatilo	3,87
S.11.03	terasa	11,12
UKUPNO SOBA 11		38,56
SOBA 12		
S.12.01	soba	23,57
S.12.02	kupatilo	3,87
S.12.03	terasa	10,49
UKUPNO SOBA 12		37,93
SOBA 13		
S.13.01	soba	23,57
S.13.02	kupatilo	3,87
S.13.03	terasa	11,12
UKUPNO SOBA 13		38,56
SOBA 14		
S.14.01	soba	23,57
S.14.02	kupatilo	3,87
S.14.03	terasa	11,12
UKUPNO SOBA 14		38,56
SOBA 15		
S.15.01	soba	23,57
S.15.02	kupatilo	3,87
S.15.03	terasa	11,12
UKUPNO SOBA 15		38,56
SOBA 16		
S.16.01	soba	23,57
S.16.02	kupatilo	3,87
S.16.03	terasa	11,12
UKUPNO SOBA 16		38,56
SOBA 17		
S.17.01	soba	23,57
S.17.02	kupatilo	3,87
S.17.03	terasa	11,12
UKUPNO SOBA 17		38,56

SOBA 18		
S.18.01	soba	23,57
S.18.02	kupatilo	3,87
S.18.03	terasa	11,12
UKUPNO SOBA 18		38,56
SOBA 19		
S.19.01	soba	23,57
S.19.02	kupatilo	3,87
S.19.03	terasa	11,12
UKUPNO SOBA 19		38,56
SOBA 20		
S.20.01	soba	23,57
S.20.02	kupatilo	3,87
S.20.03	terasa	11,12
UKUPNO SOBA 20		38,56
SOBA 21		
S.21.01	soba	23,57
S.21.02	kupatilo	3,87
S.21.03	terasa	11,12
UKUPNO SOBA 21		38,56
SOBA 22		
S.22.01	soba	23,57
S.22.02	kupatilo	3,87
S.22.03	terasa	11,12
UKUPNO SOBA 22		38,56
SOBA 23		
S.23.01	soba	23,57
S.23.02	kupatilo	3,87
S.23.03	terasa	10,71
UKUPNO SOBA 23		38,15
<b>UKUPNO NETO ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA</b>		<b>502,24</b>
<b>UKUPNO NETO SOBA I APARTMANA</b>		<b>1.598,22</b>
<b>UKUPNO NETO POTKROVLJA</b>		<b>2.100,46</b>
<b>UKUPNO BRUTO POTKROVLJA</b>		<b>2.655,97</b>

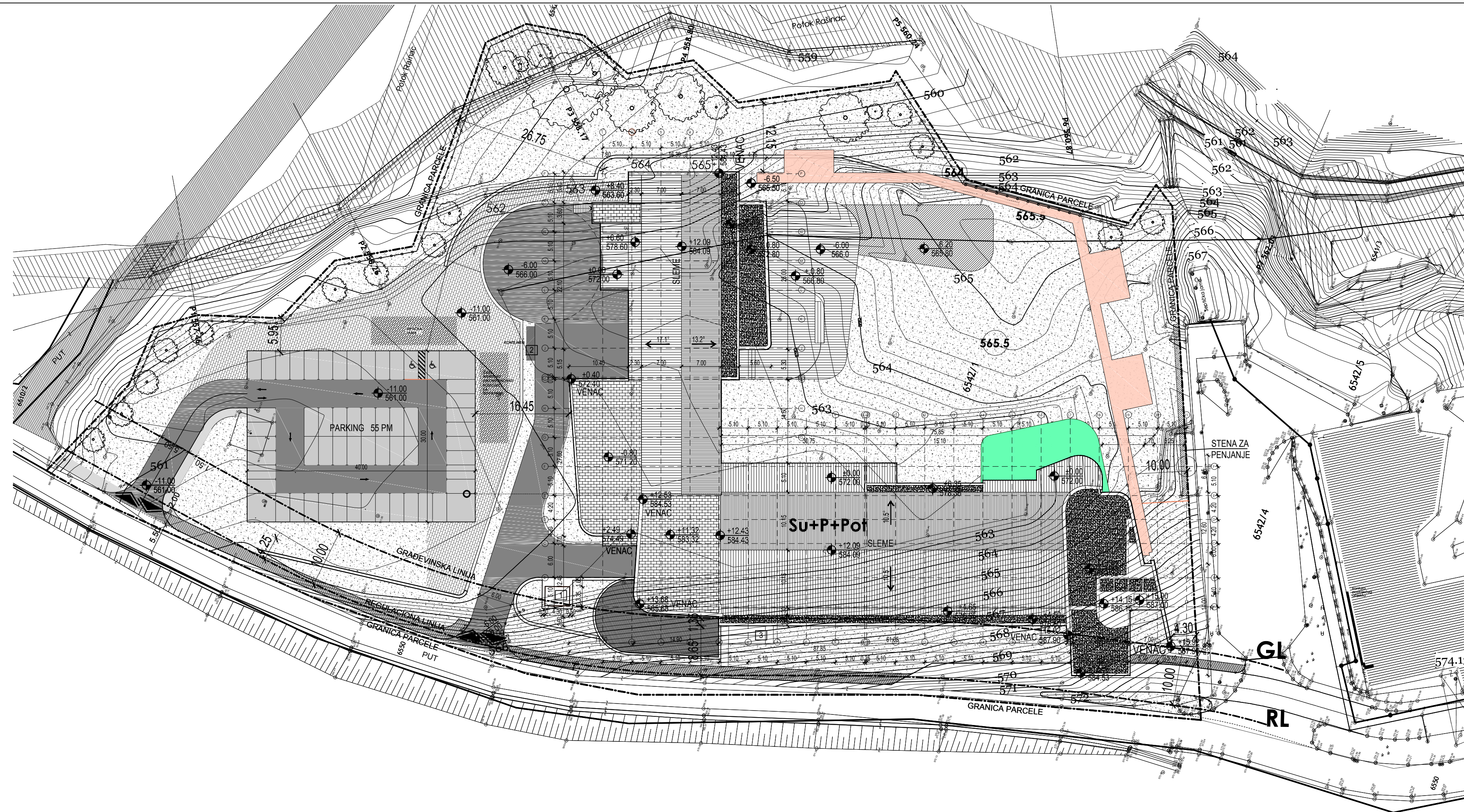
## REKAPITULACIJA

REKAPITULACIJA POVRŠINA		
SPRAT	NETO POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	BRUTO POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
TEHNIČKA ETAŽA - BAZEN	454,83	623,39
SUTEREN	2.418,78	2.709,34
MEĐUSPRAT	335,01	466,78
PRIZEMLJE	2.124,53	2.381,67
POTKROVLJE	2.100,46	2.655,97
<b>UKUPNO</b>	<b>7.433,61</b>	<b>8.837,15</b>

ODGOVORNI PROJEKTANT

**Boris Penušliski d.i.a.**  
Br. licence **300 P501 17**

## 1.7.GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



REKAPITULACIJA POVRŠINA	NETTO	BRUTTO
TEHNIČKA ETAŽA - BAZENSKA TEHNIKA	454.83	423.39
SUTEREN	2,418.78	2,709.34
MEZUPRAT	335.91	466.78
PRIZEMLJE	2,124.53	2,381.87
POTKROVLJE	2,100.46	2,855.97
UKUPNO	7,433.51	8,837.35

POVRŠINA POD OBJEKTIMA (ZAUZETOST) 3,969.59 m<sup>2</sup> (24.34%)  
 (objekat hotela i Transformatorska stanica na parceli KP 6542/1)

INDEX IZGRADENOSTI 0.50 (8,213.76 m<sup>2</sup>/16,308 m<sup>2</sup>)

BRUTO POVRŠINA GARAJE 160.98 m<sup>2</sup>

BRUTO POVRŠINA HOTELSKIH PROSTORIJA 8,676.17 m<sup>2</sup>


BRUTO PODZEMNIH ETAŽA 623.39 m<sup>2</sup>

BRUTO NADZEMNIH ETAŽA (BRGP) 8,213.76 m<sup>2</sup>

- LEGENDA**
- GRANICA PARCELE
  - - - - - REGULACIONA LINIJA
  - GRADEVINSKA LINIJA
  - OGRADA KOMPLEKSA
  - PLANIRANA SAOBRAĆAJNICA U OKVIRU KOMPLEKSA
  - UREĐENE ZELENE POVRŠINE
  - PARKING PROSTOR
  - BEHATON
  - POTPORNI ZID
  - IGRALIŠTE
  - VODENA POVRŠINA
  - KOLSKI PRISTUP
  - ULAZ/IZLAZ U OBJEKT
  - 1 TRAFI STANICA
  - 2 KONTEJNERI
  - 3 RAMPA

Napomene :

NE MENJATI VELICINU CRTEZA. KORISTITI SAMO ZADATE DIMENZIJE.  
 PROVERITI SVE DIMENZIJE NA GRADILISTU PRE POCETKA IZGRADNJE.  
 ZA SVE NEJASNOCE OBRATITI SE PROJEKTANTIMA.

Opis	Datum	
Početno stanje dokumentacije	07. 2020.	
<b>±0.00=572</b>		
INVESTITOR:	JADRANKA STEPANOVIĆ (JMBG: 1603967715085) UL. ZARIJA VUJOŠEVIĆA 77, BEOGRAD	
PROJEKTANT:	FLOW PLUS DOO Sterežana Markovićka 8, Zemun, Beograd tel: (+381 11) 630 11 38 fax: (+381 11) 210 75 39 mail: office@flow.rs www.flow.rs	
OBJEKT I MESTO GRADNJE:	HOTELSKI KOMPLEKS U NASELJU RTANJ-III FAZA KP 6542/1, KO MIROVO, BOLJEVAC, SRBIJA	
PROJEKAT:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE	
VISTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
		
AUTOR:	Valerija Fa Milić, dipl.inž.arh. Boris Penušliski, dipl.inž.arh.	
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Boris Penušliski, dipl.inž.arh.	
VERA:		
PROJEKTANTI SARADNICI:	Andela Aleksandrov, dipl.inž.arh.	
OZNAKA CRTEŽA:	RAZMERA:	DATUM:
C-A-0101_20-001	1:500	07. 2020.
<b>SITUACIJA SA OSNOVOM KROVA</b>		
BR. CRTEŽA:	TOM. SVESKA:	LIST:
001	1.1	01

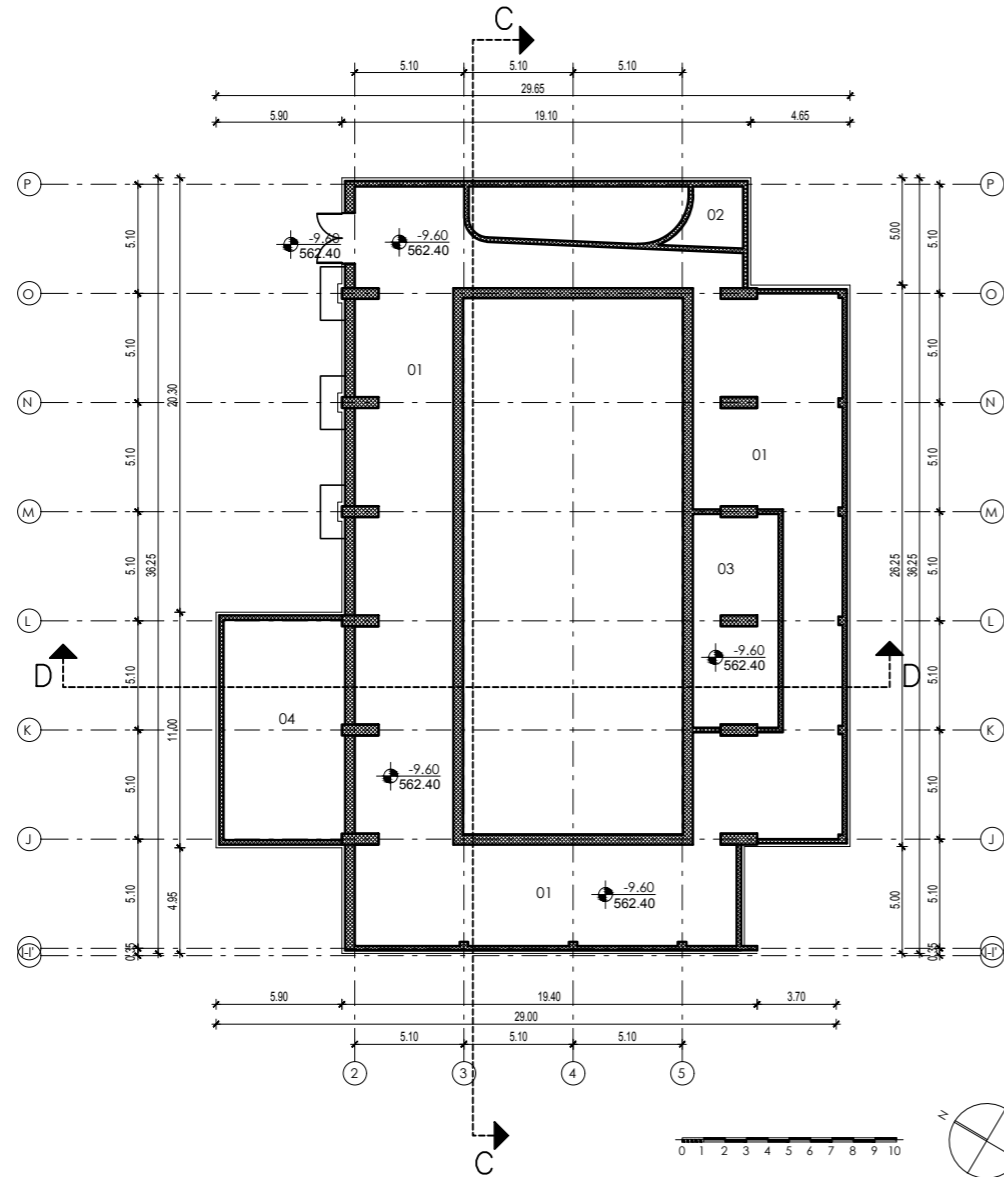
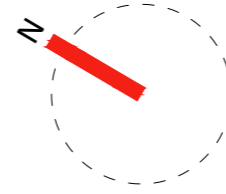
Sva prava zaštićena. Nijedan deo ovog crteža ne može se reprodukovati ili prenositi u bilo kojoj formi, bilo kojim sredstvom, bez pismene dozvole nosioca autorskog prava.

broj	NAMENA PROSTORIJA	netto površina (m <sup>2</sup> )
------	----------------------	--

**TEHNIČKA ETAŽA - BAZENSKA TEHNIKA**

01	TEHNIČKI PROSTOR	408.38
02	KOMPEZACIONI BAZEN	7.81
03	KOMPEZACIONI BAZEN	38.64
04	BUNKER ZA PELET	-


UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE 454.83 m<sup>2</sup>  
BRUTO POVRŠINA ETAŽE 623.39 m<sup>2</sup>



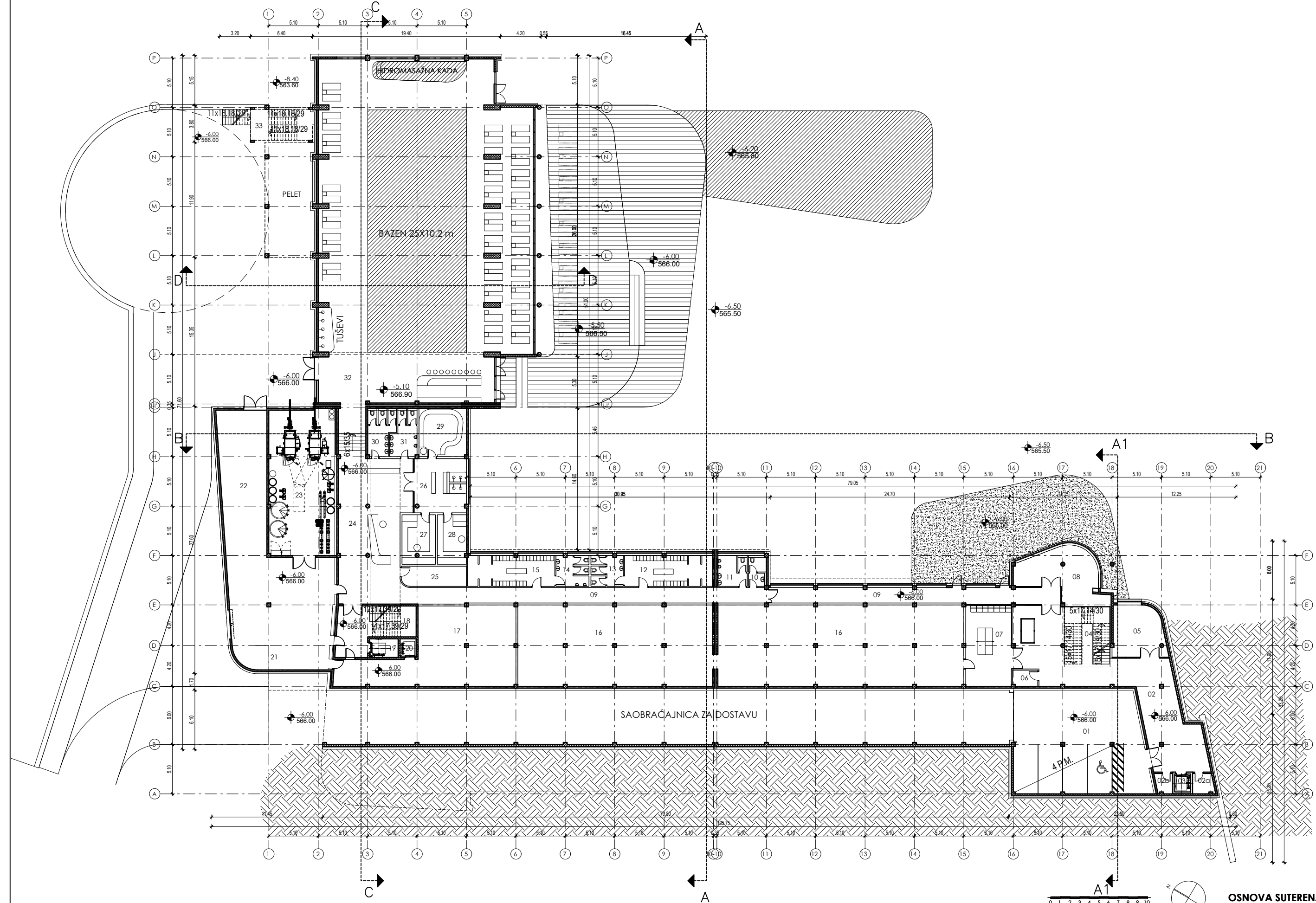
**OSNOVA TEHNIČKE ETAŽE - BAZ. TEHNIKA**

Napomene :

NE MENJATI VELICINU CRTEŽA. KORISTITI SAMO ZADATE DIMENZIJE. PROVERITI SVE DIMENZIJE NA GRADILISTU PRE POCETKA IZGRADNJE. ZA SVE NEJASNOCE OBRATITI SE PROJEKTANTIMA.

Opis		Datum
Početno stanje dokumentacije		07. 2020.
<b>±0.00≅572</b>		
INVESTITOR:	JADRANKA STEPANOVIĆ (JMBG: 1603967715085) UL. ZARIJA VUJOŠEVIĆA 77, BEOGRAD	
PROJEKTANT:	FLOW PLUS DOO Stevana Markovića 8, Zemun, Beograd tel: (+381 11) 630 11 38 fax: (+381 11) 210 75 39 mail: office@flow.rs www.flow.rs	
OBJEKAT I MESTO GRADNJE:	HOTELSKI KOMPLEKS U NASELJU RTANJ- III, IV i V FAZA KP 6542/1, KO MIROVO, BOLJEVAC, SRBIJA	
PROJEKAT:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
		BROJ PROJEKTA: A-IDR-0101-20
AUTOR :	Valerija Fa Milić, dipl.inž.arh. Vladimir Milić, dipl.inž.arh.	BROJ LICENCE : 300 B392 05
ODGOVORNI PROJEKTANT :	Boris Penušliski, dipl.inž.arh.	BROJ LICENCE : 300 P501 17
OVERA :		
PROJEKTANTI SARADNICI :	Anđela Aleksandrov, dipl.inž.arh.	
OZNAKA CRTEŽA:	RAZMERA:	DATUM:
C-A-0101_20-002	1:350	07. 2020.
<b>CRTEŽ:</b> <b>OSNOVA TEHNIČKE ETAŽE - BAZEN TEHNIKA</b>		
BROJ CRTEŽA:	TOM.SVESKA:	LIST:
002	1.1	01
Sva prava zaštićena. Nijedan deo ovog crteža ne može se reprodukovati ili prenositi u bilo kojoj formi, bilo kojim sredstvom, bez pismene dozvole nosioca autorskog prava.		

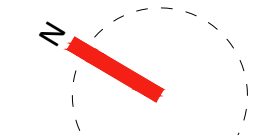




broj	NAMENA PROSTORIJA	površina (m²)
<b>SUTEREN</b>		
01	GARAŽA	143.32
02	KOMUNIKACIJA	112.41
02a	VODOMERI - HIDROCIL	4.48
02b	TIS	3.54
03	LIFT	3.05
04	STEPENIŠTE	29.14
05	PROSTORIJA ZA PUŠENJE	28.00
06	BAGAŽ	4.30
07	STONI TENIS	39.25
08	IGRAONICA	38.47
09	HODNIK	110.93
10	WC IGRAONICE - ŽENSKI	4.97
11	WC IGRAONICE - MUŠKI	9.10
12	SPA SVLAČIONICA - ŽENSKA	28.35
13	WC SPA SVLAČIONICE - ŽENSKI	9.74
14	WC SPA SVLAČIONICE - MUŠKI	10.07
15	SPA SVLAČIONICA - MUŠKA	28.06
16	GARDEROBA ZA ZAPOSLENE I KUH-MAGACIN	381.08
17	TEHNIČKA PROSTORIJA	107.92
18	STEPENIŠTE	15.38
19	LIFT	5.66
20	SERVISNI LIFT	3.17
21	KOMUNIKACIJA SKLADIŠTA	23.53
22	SKLADIŠTE	167.73
23	KOTLARница	101.51
24	HOL SPA	147.71
25	MAGACIN SPA	13.79
26	HOL SAUNA	29.23
27	SAUNA 01	17.47
28	SAUNA 02	15.22
29	PARNO KUPATILO	24.46
30	WC SPA - ŽENSKI	10.14
31	WC SPA - MUŠKI	11.08
32	BAZEN	736.56

UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE 2418.78 m<sup>2</sup>  
BRUTO POVRŠINA ETAŽE 2709.34 m<sup>2</sup>

OTVORENI PROSTORI



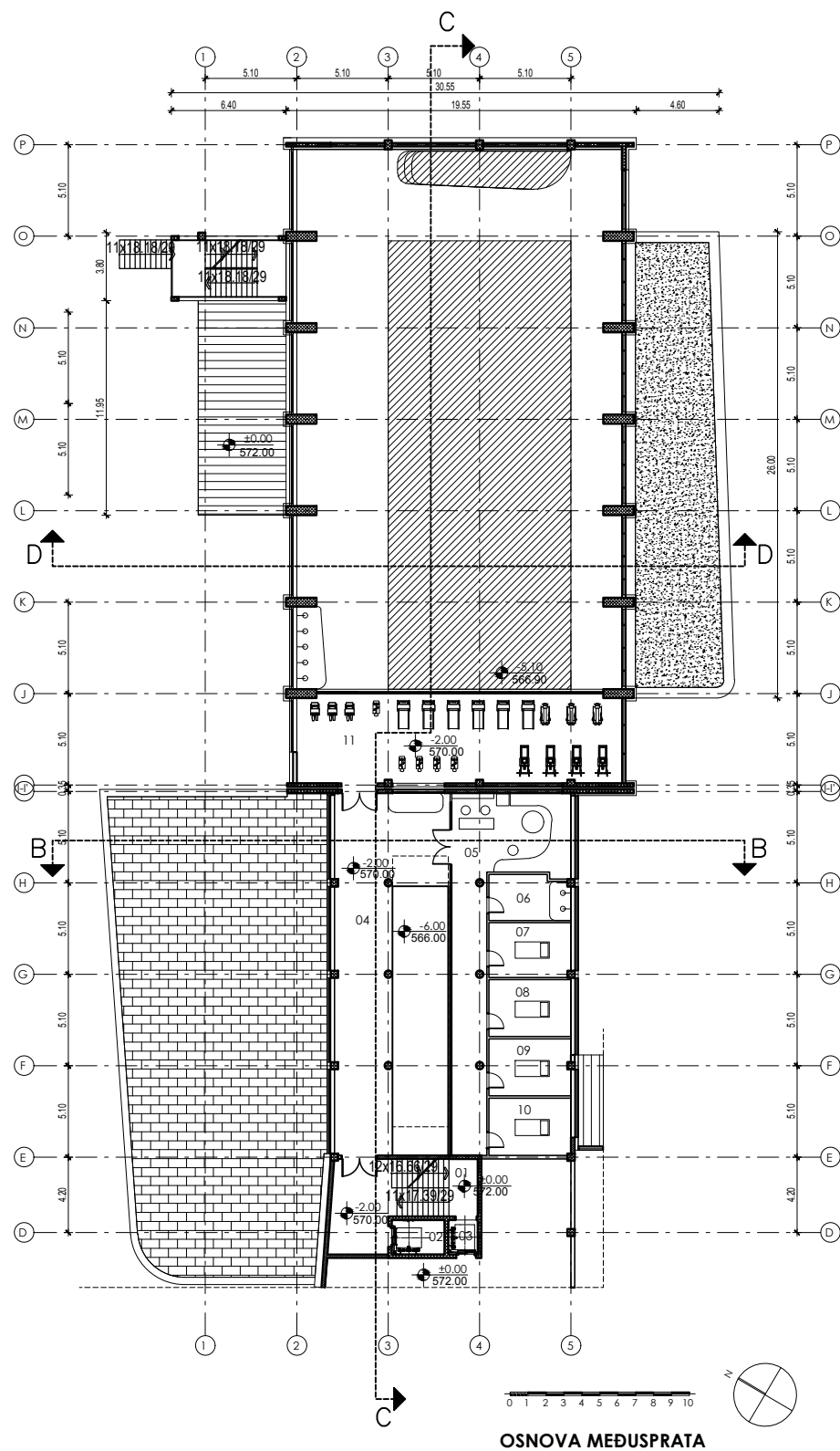
OSNOVA SUTERENA

Napomene :

NE MENJATI VELICINU CRTEZA. KORISTITI SAMO ZADATE DIMENZIJU. PROVERITI SVE DIMENZIJU NA GRADILISTU PRE POCETKA IZGRADNJE. ZA SVE NEJASNOCE OBRATITI SE PROJEKTANTIMA.

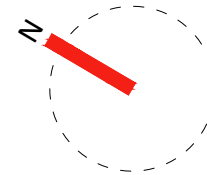
Opis	Datum
Početno stanje dokumentacije	07. 2020.
<b>±0.00=572</b>	
INVESTITOR:	JADRANKA STEPANOVIĆ (JMBG: 1603967715085) UL. ZARIJA VUJOŠEVIĆA 77, BEOGRAD
PROJEKTANT:	FLOW PLUS DOO Stevana Markovića 8, Zemun, Beograd tel: (+381 11) 630 11 38 fax: (+381 11) 210 75 39 mail: office@flow.rs www.flow.rs
OBJEKAT I MESTO GRADNJE:	HOTELSKI KOMPLEKS U NASELJU RTANJU- III, IV i V FAZA KP 6542/1, KO MIROVO, BOLJEVAC, SRBIJA
PROJEKAT:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE (IDR)
<b>→-FLOW+</b> PROJEKTOVANJE - IZGRADNJA - KONSALTING	
BROJ PROJEKTA: A-IDR-0101-20	
AUTOR :	Valerija Fa Milić, dipl.inž.arh. Vladimir Milić, dipl.inž.arh.
ODGOVORNI PROJEKTANT :	Boris Penušiški, dipl.inž.arh.
OVERA :	
PROJEKTANTI SARADNICI :	Andela Aleksandrov, dipl.inž.arh.
OZNAKA CRTEŽA:	C-A-0101_20-003
RAZMERA:	1:350
DATUM:	07. 2020.
<b>CRTEŽ: OSNOVA SUTERENA</b>	
BROJ CRTEŽA:	003
TOM SVESKA:	1.1
LIST:	01

Sva prava zaštićena. Nijedan deo ovog crteža ne može se reprodukovati ili prenositi u bilo kojoj formi, bilo kojim sredstvom, bez pismene dozvole nosioca autorskog prava.




broj	NAMENA PROSTORIJA	površina (m <sup>2</sup> )
<b>MEĐUSPRAT</b>		
01	STEPENIŠTE	15.36
02	LIFT	-
03	SERVISNI LIFT	-
04	HOL SPA GALERIJA	100.05
05	MASAŽA PRIJEM	60.93
06	MASAŽA TUŠ	11.20
07	MASAŽA 01	13.88
08	MASAŽA 02	14.53
09	MASAŽA 03	14.45
10	MASAŽA 04	14.64
11	FITNESS	89.97

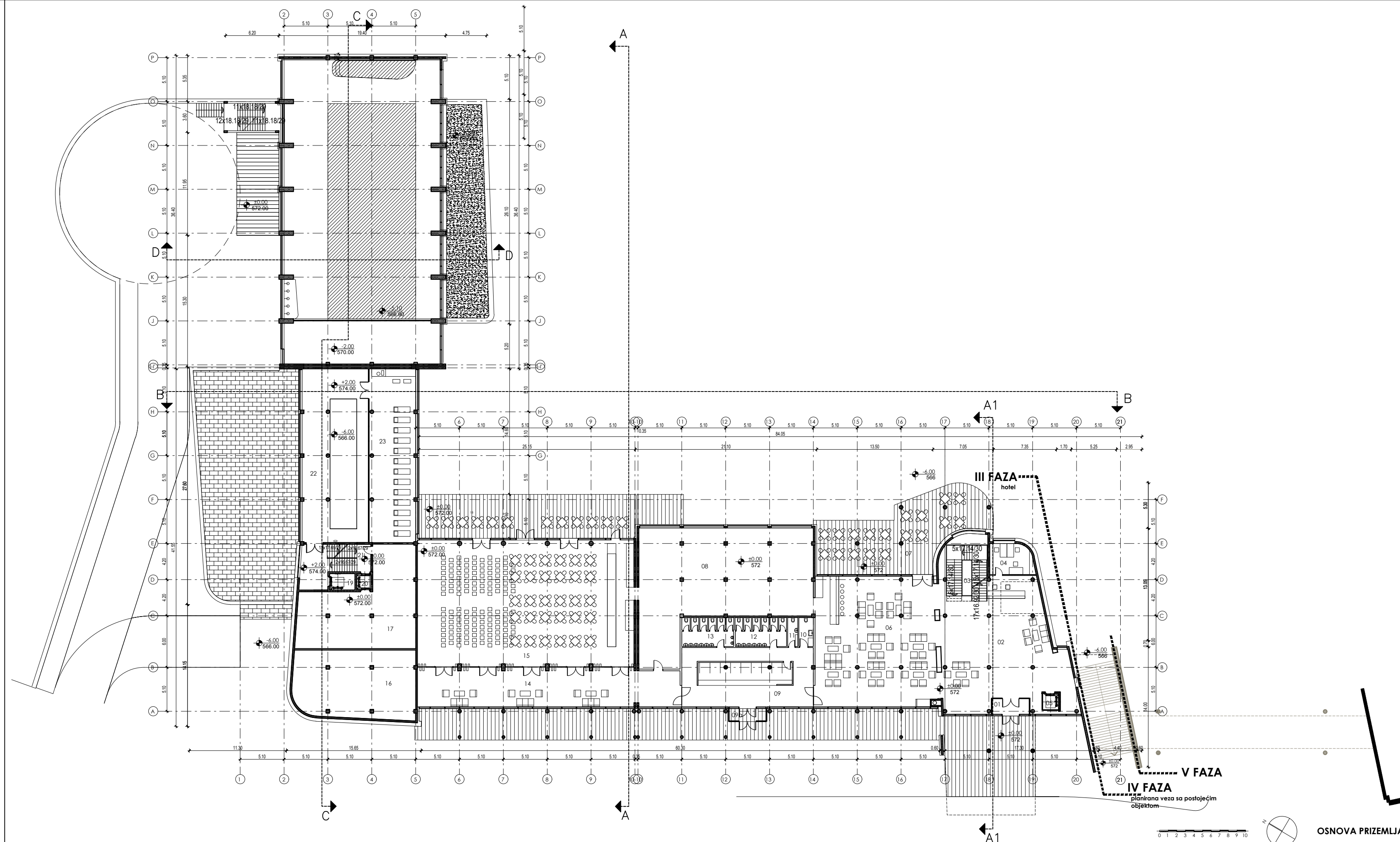
UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE 335.01 m<sup>2</sup>  
BRUTO POVRŠINA ETAŽE 466.78 m<sup>2</sup>



Napomene :

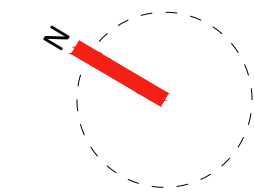
NE MENJATI VELICINU CRTEZA. KORISTITI SAMO ZADATE DIMENZIJE. PROVERITI SVE DIMENZIJE NA GRADLISTU PRE POCETKA IZGRADNJE. ZA SVE NEJASNOCE OBRATITI SE PROJEKTANTIMA.

Opis		Datum
Početno stanje dokumentacije		07. 2020.
		<b>±0.00≐572.00</b>
INVESTITOR:	JADRANKA STEPANOVIĆ (JMBG: 1603967715085) UL. ZARIJA VUJOŠEVIĆA 77, BEOGRAD	
PROJEKTANT:	FLOW PLUS DOO Stevana Markovića 8, Zemun, Beograd tel: (+381 11) 630 11 38 fax: (+381 11) 210 75 39 mail: office@flow.rs www.flow.rs	
OBJEKAT I MESTO GRADNJE:	HOTELSKI KOMPLEKS U NASELJU RTANJ- III, IV i V FAZA KP 6542/1, KO MIROVO, BOLJEVAC, SRBIJA	
PROJEKAT:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
		BROJ PROJEKTA: A-IDR-0101-20
AUTOR:	Valerija Fa Milić, dipl.inž.arh. Vladimir Milić, dipl.inž.arh.	BROJ LICENCE: 300 B392 05
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Boris Penušliski, dipl.inž.arh.	BROJ LICENCE: 300 P501 17
OVERA:		
PROJEKTANTI SARADNICI:	Anđela Aleksandrov, dipl.inž.arh.	
OZNAKA CRTEŽA:	RAZMERA:	DATUM:
C-A-0101_20-004	1:350	07. 2020.
CRTEŽ: <b>OSNOVA MEĐUSPRATA</b>		
BROJ CRTEŽA:	TOM.SVESKA:	LIST:
004	1.1	01
Sva prava zaštićena. Nijedan deo ovog crteža ne može se reprodukovati ili prenositi u bilo kojoj formi, bilo kojim sredstvom, bez pismene dozvole nosioca autorskog prava.		



broj	NAMENA PROSTORUJA	površina (m²)
<b>PRIZEMLJE</b>		
01	VETROBRAN	7.74
02	LOBBY	203.42
03	STEPENIŠTE	24.30
04	KANCELARIJA	17.59
05	LIFT	-
06	LOBBY BAR	213.11
07	TERASA BARA	133.30
08	KUHINJA	235.42
09	RECEPCIJA BANQUET	102.95
09a	VETROBRAN RECEPCIJE BANQUET	6.02
10	WC ZA INVALIDE	5.69
11	WC ZA OSOBLJE	4.01
12	WC ZA POSETIOCE - ŽENSKI	18.48
13	WC ZA POSETIOCE - MUŠKI	18.69
14	FOAJE BANQUET	137.92
15	BANQUET	369.09
16	BANQUET - MAGACIN	110.35
17	PERIONICA	118.17
18	BANQUET TERASA	147.87
19	LIFT	-
20	SERVISNI LIFT	-
21	STEPENIŠTE	15.36
22	HOTEL SPA - GALERIJA	126.61
23	TEPIDARIUM	108.44

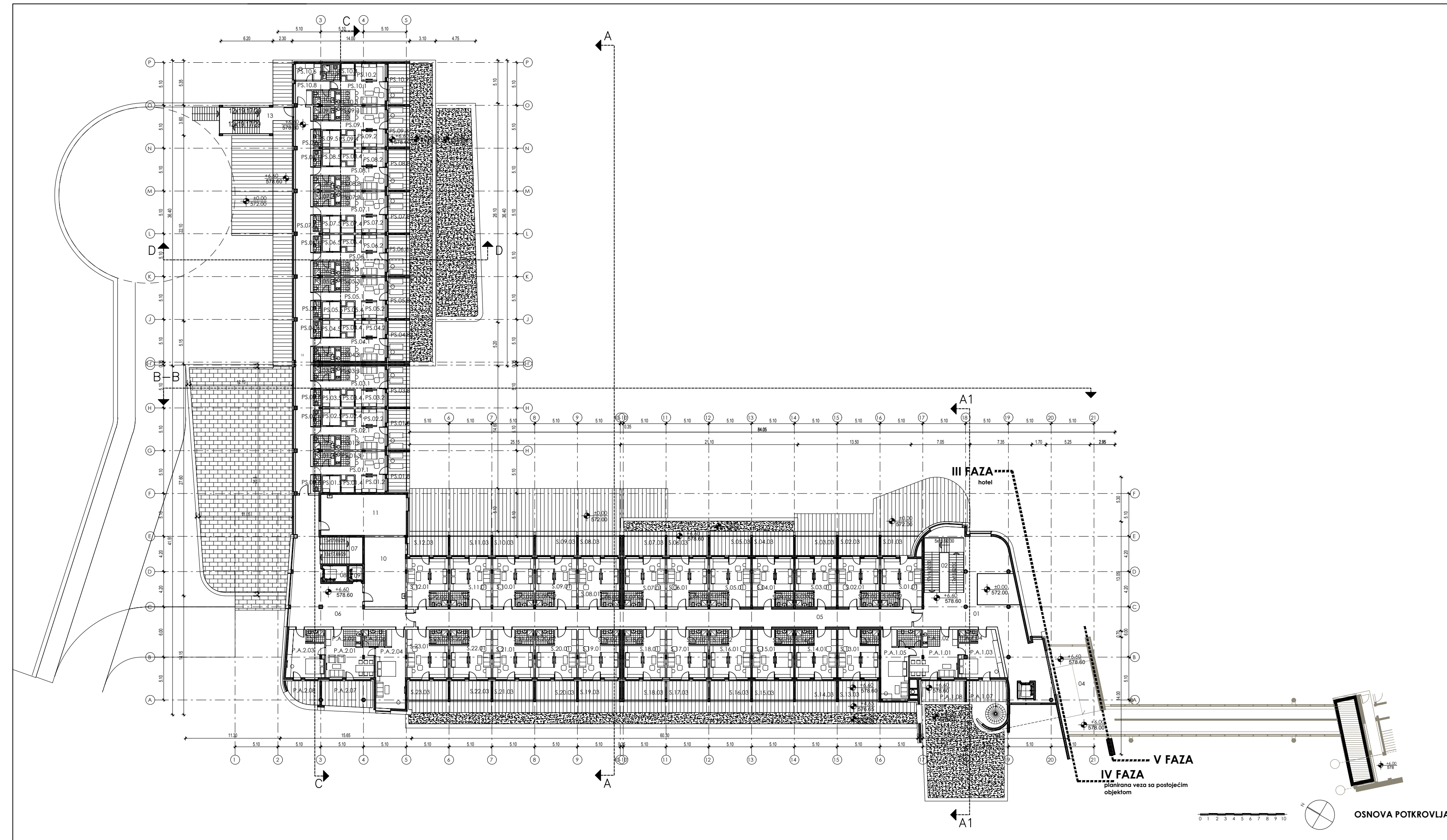
UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE 2124.53 m²  
BRUTO POVRŠINA ETAŽE 2381.67 m²



Napomene :

NE MENJATI VELICINU CRTEZA. KORISTITI SAMO ZADATE DIMENZIJE. PROVERITI SVE DIMENZIJE NA GRADILISTU PRE POCETKA IZGRADNJE. ZA SVE NEJASNOCE OBRATITI SE PROJEKTANTIMA.

Opis	Datum	
Početno stanje dokumentacije	07. 2020.	
<b>±0.00=572.00</b>		
INVESTITOR:	JADRANKA STEPANOVIĆ (JMBG: 1603967715085) UL. ZARIJA VUJOŠEVIĆA 77, BEOGRAD	
PROJEKTANT:	FLOW PLUS DOO Stevana Markovića 8, Zemun, Beograd tel: (+381 11) 630 11 38 fax: (+381 11) 210 75 39 mail: office@flow.rs www.flow.rs	
OBJEKAT I MESTO GRADNJE:	HOTELSKI KOMPLEKS U NASELJU RTANJ- III, IV i V FAZA KP 6542/1, KO MIROVO, BOLJEVAC, SRBIJA	
PROJEKAT:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE	
VISTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
<b>FLOW+</b> PROJEKTOVANJE - IZGRADNJA - KONSALTING		
BROJ PROJEKTA: A-IDR-0101-20		
AUTOR:	Valerija Fa Milić, dipl.inž.arh. Vladimir Milić, dipl.inž.arh.	
BROJ LICENCE:	300 B392 05	
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Boris Penušliski, dipl.inž.arh.	
BROJ LICENCE:	300 P501 17	
OVERA:		
PROJEKTANTI SARADNICI:	Andela Aleksandrov, dipl.inž.arh.	
OZNAKA CRTEŽA:	RAZMERA:	DATUM:
C-A-0101_20-005	1:350	07. 2020.
<b>OSNOVA PRIZEMLJA</b>		
BROJ CRTEŽA:	TOM SVESKA:	LIST:
005	1.1	01
Sva prava zaštićena. Nijedan deo ovog crteža ne može se reprodukovati ili prenositi u bilo kojoj formi, bilo kojim sredstvom, bez pismene dozvole nosioca autorskog prava.		



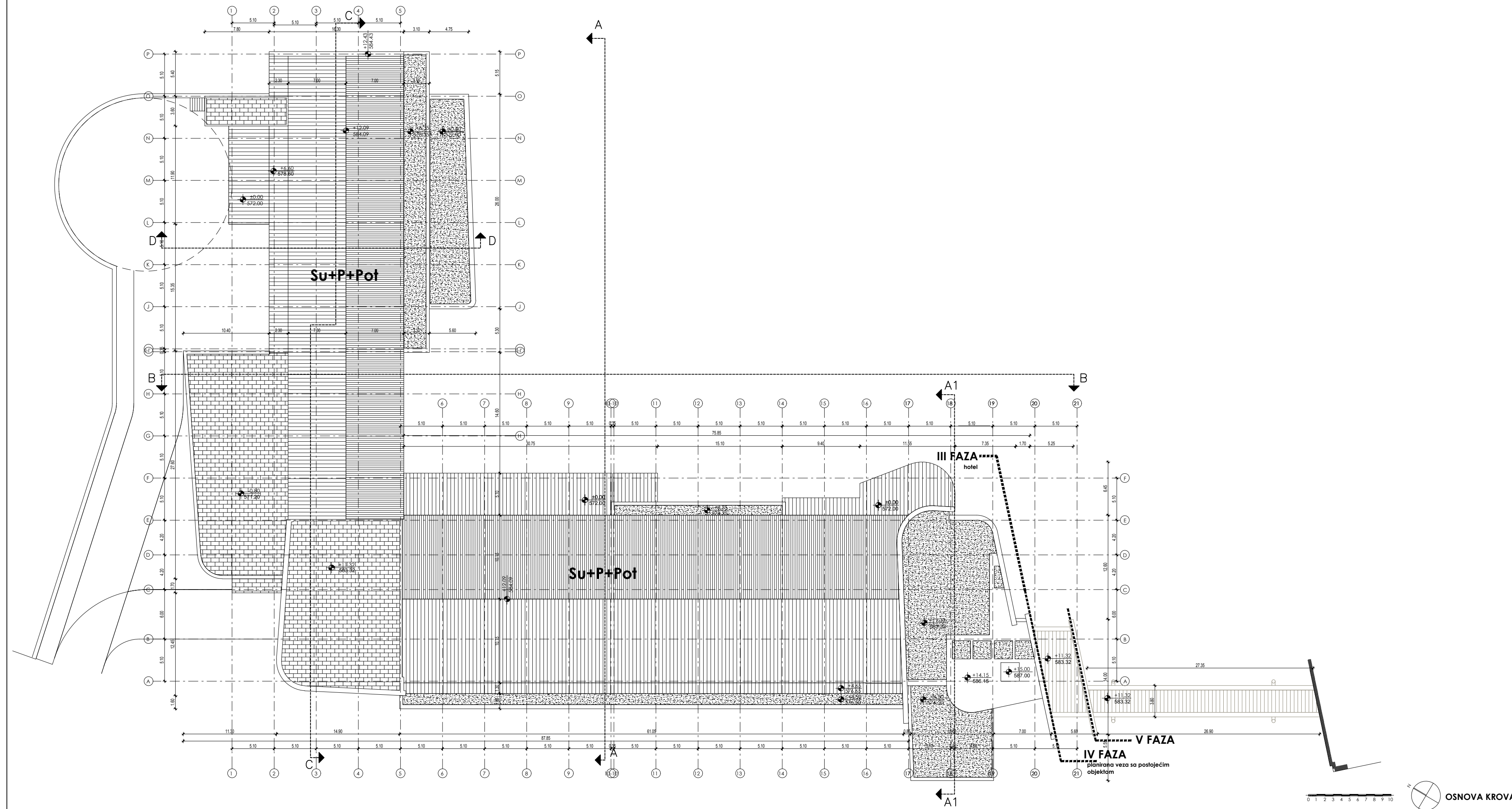
broj	NAMENA PROSTORIJA	površina (m <sup>2</sup> )	PORODIČNA SOBA 04		SOBA 01		UKUPNO SOBA 15	
			PS. 04.1	DNEVNI BORAVAK	15.43	S. 01.1	SOBA	23.57
			PS. 04.2	SOBA	7.10	S. 01.2	KUPATILO	3.87
			PS. 04.3	KUHINJA	4.10	S. 01.3	TERASA	8.83
			PS. 04.4	GARDEROBA	2.69	UKUPNO SOBA 01	38.27	38.27
			PS. 04.5	DEČJA SOBA	4.25	SOBA 02		
			PS. 04.6	WC	1.80	S. 02.1	SOBA	23.57
			PS. 04.7	KUPATILO	4.21	S. 02.2	KUPATILO	3.87
			PS. 04.8	TERASA	10.51	S. 02.3	TERASA	11.12
			UKUPNO PORODIČNA SOBA 04		50.09	UKUPNO SOBA 02		38.56
			UKUPNO PORODIČNA SOBA 05			UKUPNO SOBA 03		38.56
			PS. 05.1	DNEVNI BORAVAK	15.43	S. 03.1	SOBA	23.57
			PS. 05.2	SOBA	7.10	S. 03.2	KUPATILO	3.87
			PS. 05.3	KUHINJA	4.10	S. 03.3	TERASA	11.12
			PS. 05.4	GARDEROBA	2.69	UKUPNO SOBA 03	38.56	38.56
			PS. 05.5	DEČJA SOBA	4.25	SOBA 04		
			PS. 05.6	WC	1.80	S. 04.1	SOBA	23.57
			PS. 05.7	KUPATILO	4.21	S. 04.2	KUPATILO	3.87
			PS. 05.8	TERASA	10.51	S. 04.3	TERASA	11.12
			UKUPNO PORODIČNA SOBA 05		50.09	UKUPNO SOBA 04		38.56
			UKUPNO PORODIČNA SOBA 06			UKUPNO SOBA 05		38.56
			PS. 06.1	DNEVNI BORAVAK	15.43	S. 05.1	SOBA	23.57
			PS. 06.2	SOBA	7.10	S. 05.2	KUPATILO	3.87
			PS. 06.3	KUHINJA	4.10	S. 05.3	TERASA	11.12
			PS. 06.4	GARDEROBA	2.69	UKUPNO SOBA 05	38.56	38.56
			PS. 06.5	DEČJA SOBA	4.25	SOBA 06		
			PS. 06.6	WC	1.80	S. 06.1	SOBA	23.57
			PS. 06.7	KUPATILO	4.21	S. 06.2	KUPATILO	3.87
			PS. 06.8	TERASA	10.51	S. 06.3	TERASA	11.12
			UKUPNO PORODIČNA SOBA 06		50.09	UKUPNO SOBA 06		38.56
			UKUPNO PORODIČNA SOBA 07			UKUPNO SOBA 07		38.56
			PS. 07.1	DNEVNI BORAVAK	15.43	S. 07.1	SOBA	23.57
			PS. 07.2	SOBA	7.10	S. 07.2	KUPATILO	3.87
			PS. 07.3	KUHINJA	4.10	S. 07.3	TERASA	11.12
			PS. 07.4	GARDEROBA	2.69	UKUPNO SOBA 07	38.56	38.56
			PS. 07.5	DEČJA SOBA	4.25	SOBA 08		
			PS. 07.6	WC	1.80	S. 08.1	SOBA	23.57
			PS. 07.7	KUPATILO	4.21	S. 08.2	KUPATILO	3.87
			PS. 07.8	TERASA	10.51	S. 08.3	TERASA	11.12
			UKUPNO PORODIČNA SOBA 07		50.09	UKUPNO SOBA 08		38.56
			UKUPNO PORODIČNA SOBA 08			UKUPNO SOBA 09		38.15
			PS. 08.1	DNEVNI BORAVAK	15.43	S. 09.1	SOBA	23.57
			PS. 08.2	SOBA	7.10	S. 09.2	KUPATILO	3.87
			PS. 08.3	KUHINJA	4.10	S. 09.3	TERASA	11.12
			PS. 08.4	GARDEROBA	2.69	UKUPNO SOBA 09	38.56	38.56
			PS. 08.5	DEČJA SOBA	4.25	SOBA 10		
			PS. 08.6	WC	1.80	S. 10.1	SOBA	23.57
			PS. 08.7	KUPATILO	4.21	S. 10.2	KUPATILO	3.87
			PS. 08.8	TERASA	10.51	S. 10.3	TERASA	11.12
			UKUPNO PORODIČNA SOBA 08		50.09	UKUPNO SOBA 10		38.56
			UKUPNO PORODIČNA SOBA 09			UKUPNO SOBA 11		38.56
			PS. 09.1	DNEVNI BORAVAK	15.43	S. 11.1	SOBA	23.57
			PS. 09.2	SOBA	7.10	S. 11.2	KUPATILO	3.87
			PS. 09.3	KUHINJA	4.10	S. 11.3	TERASA	11.12
			PS. 09.4	GARDEROBA	2.70	UKUPNO SOBA 11	38.56	38.56
			PS. 09.5	DEČJA SOBA	4.25	SOBA 12		
			PS. 09.6	WC	1.80	S. 12.1	SOBA	23.57
			PS. 09.7	KUPATILO	4.21	S. 12.2	KUPATILO	3.87
			PS. 09.8	TERASA	10.51	S. 12.3	TERASA	10.49
			UKUPNO PORODIČNA SOBA 09		50.10	UKUPNO SOBA 12		37.83
			UKUPNO PORODIČNA SOBA 10			UKUPNO SOBA 13		38.56
			PS. 10.1	DNEVNI BORAVAK	13.30	S. 13.1	SOBA	23.57
			PS. 10.2	SOBA	7.10	S. 13.2	KUPATILO	3.87
			PS. 10.3	KUHINJA	4.10	S. 13.3	TERASA	11.12
			PS. 10.4	GARDEROBA	2.70	UKUPNO SOBA 13	38.56	38.56
			PS. 10.5	KUPATILO	3.93	SOBA 14		
			PS. 10.6	DEČJA SOBA	6.13	S. 14.1	SOBA	23.57
			PS. 10.7	KUPATILO	4.21	S. 14.2	KUPATILO	3.87
			PS. 10.8	HODNIK	7.50	S. 14.3	TERASA	11.12
			PS. 10.9	TERASA	10.51	UKUPNO SOBA 14		38.56
			UKUPNO PORODIČNA SOBA 10		59.48			

Napomene :

UKUPNA NETO POV. ZAJEDNIČKIH PROST. 502.24 m<sup>2</sup>  
 UKUPNA NETO POV. SOBA I APARTMANA 1598.22 m<sup>2</sup>  
 UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE 2100.46 m<sup>2</sup>  
 BRUTO POVRŠINA ETAŽE 2655.97 m<sup>2</sup>

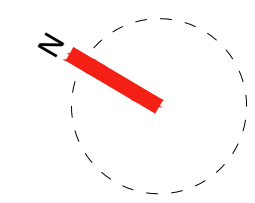
NE MENJATI VELICINU CRTEZA. KORISTITI SAMO ZADATE DIMENZIJE. PROVERITI SVE DIMENZIJE NA GRADLISTU PRE POCETKA IZGRADNJE. ZA SVE NEJASNOCE OBRATITI SE PROJEKTANTIMA.

Opis		Datum
Početno stanje dokumentacije		07. 2020.
±0.00±572		
INVESTITOR:	JADRANKA STEPANOVIĆ (JMBG: 1603967715085) UL. ZARIJA VUIJOŠEVIĆA 77, BEOGRAD	
PROJEKTANT:	FLOW PLUS DOO Stevana Markovića 8, Zemun, Beograd tel: (+381 11) 630 11 38 fax: (+381 11) 210 75 39 mail: office@flow.rs www.flow.rs	
OBJEKAT I MESTO GRADNJE:	HOTELSKI KOMPLEKS U NASELJU RTANJ- III, IV I V FAZA KP 6542/1, KO MIROVO, BOLJEVAC, SRBIJA	
PROJEKAT:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE	
VISTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
<b>FLOW+</b> PROJEKTOVANJE - IZGRADNJA - KONSALTING		BROJ PROJEKTA: A-IDR-0101-20
AUTOR:	Valerija Fa Milić, dipl.inž.arh. Vladimir Milić, dipl.inž.arh.	BROJ LICENCE: 300 B392 05
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Boris Penušliski, dipl.inž.arh.	BROJ LICENCE: 300 P501 17
OVERA:		
PROJEKTANTI SARADNICI:	Andela Aleksandrov, dipl.inž.arh.	
OSNAKA CRTEŽA:	RAZMERA:	DATUM:
C-A-0101_20-006	1:350	07. 2020.
<b>OSNOVA POTKROVLJA</b>		
BROJ CRTEŽA:	TOM SVESKA:	LIST:
006	1.1	01
Sva prava zaštićena. Nijedan deo ovog crteža ne može se reprodukovati ili prenositi u bilo kojoj formi, bilo kojim sredstvom, bez pomena dozvole nosioca autorskog prava.		



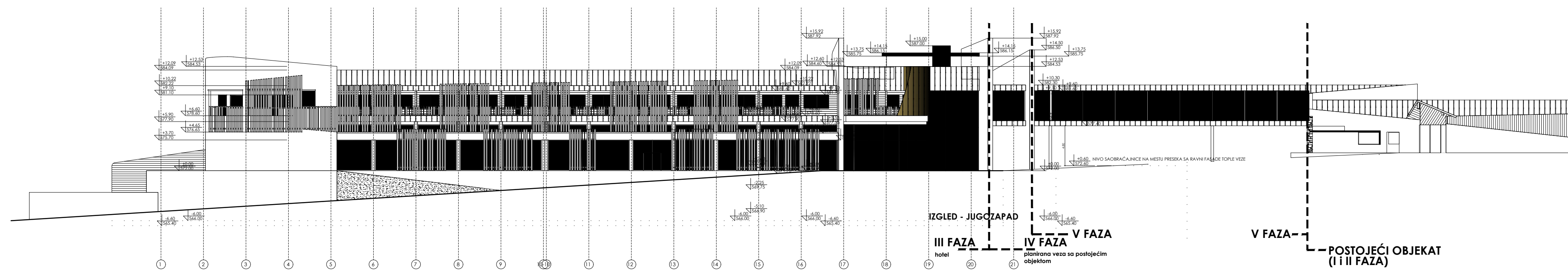
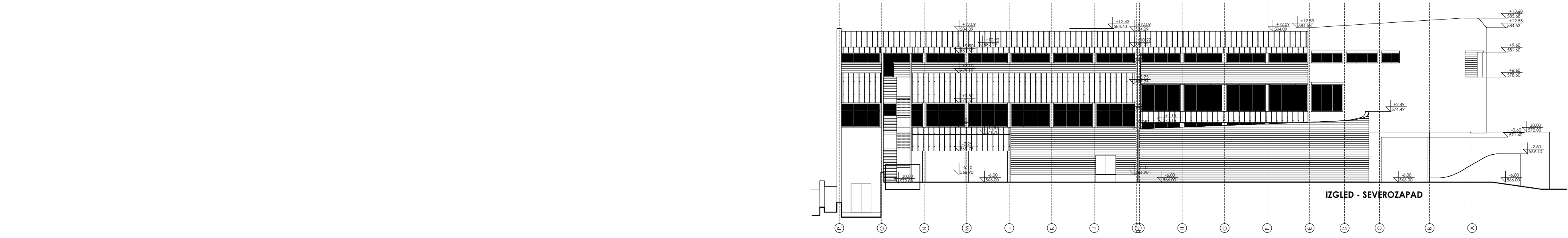
Napomene :

NE MENJATI VELICINU CRTEZA. KORISTITI SAMO ZADATE DIMENZIJE.  
 PROVERITI SVE DIMENZIJE NA GRADILISTU PRE POCETKA IZGRADNJE.  
 ZA SVE NEJASNOCE OBRATITI SE PROJEKTANTIMA.



Opis		Datum
Početno stanje dokumentacije		07. 2020.
<b>±0.00=572</b>		
INVESTITOR:	JADRANKA STEPANOVIĆ (JMBG: 1603967715085) UL. ZARIJA VUJOŠEVIĆA 77, BEOGRAD	
PROJEKTANT:	FLOW PLUS DOO Stevana Markovića 8, Zemun, Beograd tel: (+381 11) 630 11 38 fax: (+381 11) 210 75 39 mail: office@flow.rs www.flow.rs	
OBJEKAT I MESTO GRADNJE:	HOTELSKI KOMPLEKS U NASELJU RTANJ- III, IV i V FAZA KP 6542/1, KO MIROVO, BOLJEVAC, SRBIJA	
PROJEKAT:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE	
VISTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
<b>FLOW+</b> PROJEKTOVANJE - IZGRADNJA - KONSALTING		BROJ PROJEKTA: A-IDR-0101-20
AUTOR:	Valerija Fa Milić, dipl.inž.arh. Vladimir Milić, dipl.inž.arh.	BROJ LICENCE: 300 B392 05
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Boris Penušliski, dipl.inž.arh.	BROJ LICENCE: 300 P501 17
OVERA:		
PROJEKTANTI SARADNICI:	Anđela Aleksandrov, dipl.inž.arh.	
OZNAKA CRTEŽA:	RAZMERA:	DATUM:
C-A-0101_20-007	1:250	07. 2020.
<b>OSNOVA KROVA i KROVNE TERASE</b>		
BROJ CRTEŽA:	TOM SVESKA:	LIST:
007	1.1	01
Sva prava zaštićena. Nijedan deo ovog crteža ne može se reprodukovati ili prenositi u bilo kojoj formi, bilo kojim sredstvom, bez pismene dozvole nosioca autorskog prava.		

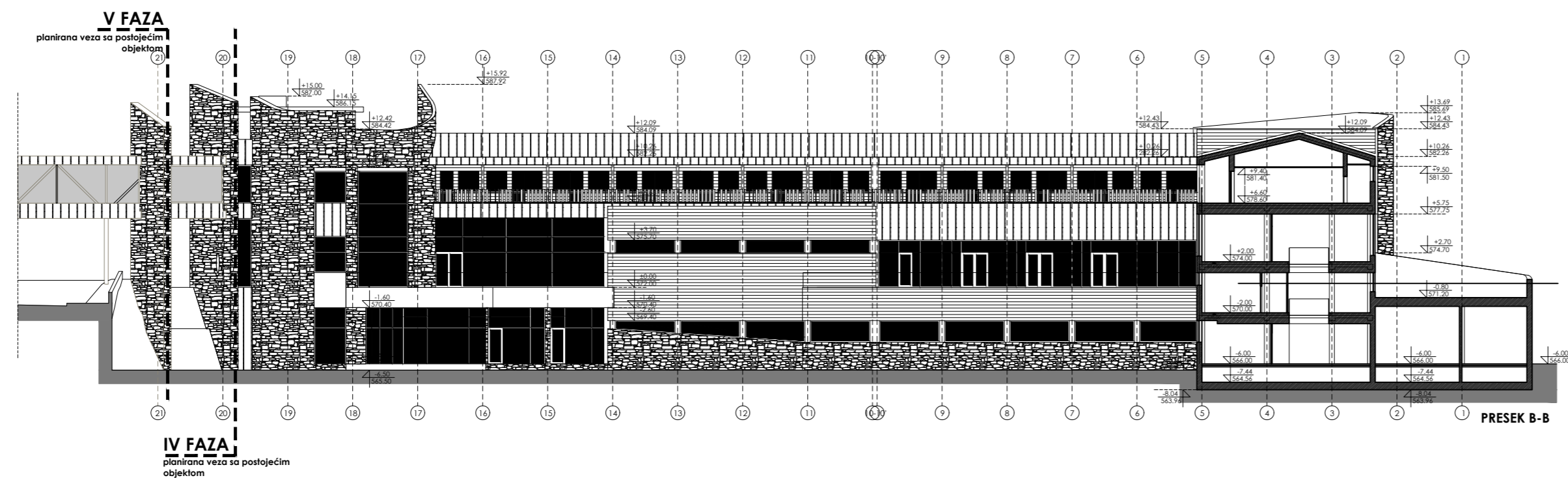
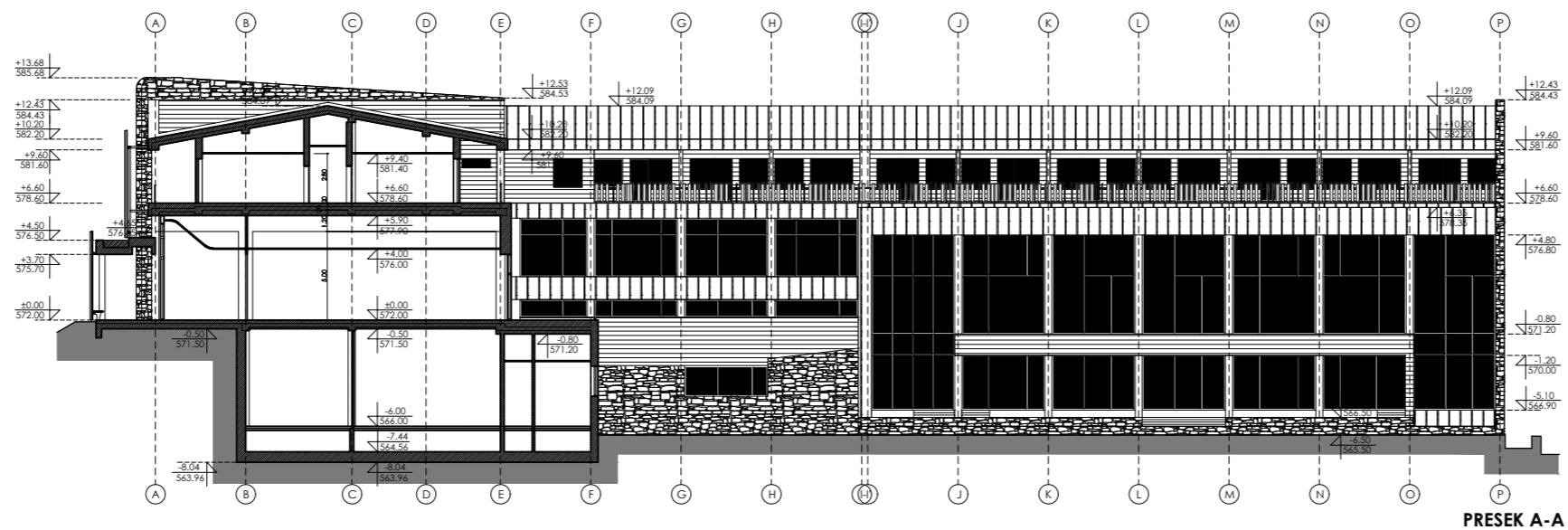
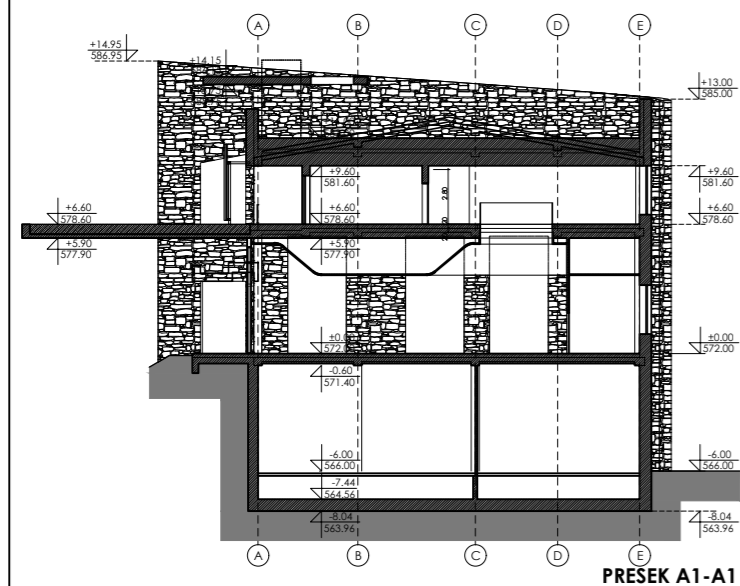




Napomene :


NE MENJATI VELICINU CRTEZA. KORISTITI SAMO ZADATE DIMENZIJE. PROVERITI SVE DIMENZIJE NA GRADLISTU PRE POCETKA IZGRADNJE. ZA SVE NEJASNOCE OBRATITI SE PROJEKTANTIMA.

Opis		Datum	
Početno stanje dokumentacije		07. 2020.	
		<b>±0.00≐572</b>	
INVESTITOR:	JADRANKA STEPANOVIĆ (JMBG: 1603967715085) UL. ZARIJA VUJOŠEVIĆA 77, BEOGRAD		
PROJEKTANT:	FLOW PLUS DOO Stevana Markovića 8, Zemun, Beograd tel: (+381 11) 630 11 38 fax: (+381 11) 210 75 39 email: office@flow.rs www.flow.rs		
OBJEKAT I MESTO GRADNJE:	HOTELSKI KOMPLEKS U NASELJU RTANJ- III, IV I V FAZA KP 6542/1, KO MIROVO, BOLJEVAC, SRBIJA		
PROJEKAT:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE		
VISTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
<b>FLOW+</b> PROJEKTOVANJE - IZGRADNJA - KONSALTING		BROJ PROJEKTA: A-IDR-0101-20	
AUTOR:	Valerija Fa Milić, dipl.inž.arh. Vladimir Milić, dipl.inž.arh.	BROJ LICENCE: 300 B392 05	
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Boris Penušiški, dipl.inž.arh.	BROJ LICENCE: 300 P501 17	
OVERA:			
PROJEKTANTI SARADNICI:	Anđela Aleksandrov, dipl.inž.arh.		
OZNAKA CRTEŽA:	RAZMERA:	DATUM:	
C-A-0101_20-010	1:350	07. 2020.	
<b>CRTEŽ:</b> IZGLEDI - JUGOZAPAD / SEVEROZAPAD			
BROJ CRTEŽA:	TOM SVESKA:	LIST:	
010	1.1	01	
Sva prava zaštićena. Nijedan deo ovog crteža ne može se reprodukovati ili prenositi u bilo kojoj formi, bilo kojim sredstvom, bez pismene dozvole nosioca autorskog prava.			



Napomene :

NE MENJATI VELICINU CRTEZA.KORISTITI SAMO ZADATE DIMENZIJE. PROVERITI SVE DIMENZIJE NA GRADILISTU PRE POCETKA IZGRADNJE. ZA SVE NEJASNOCE OBRATITI SE PROJEKTANTIMA.

Opis		Datum
Početno stanje dokumentacije		07. 2020.
		<b>±0.00≅572</b>
INVESTITOR:	JADRANKA STEPANOVIĆ (JMBG: 1603967715085) UL. ZARIJA VUJOŠEVIĆA 77, BEOGRAD	
PROJEKTANT:	FLOW PLUS DOO Stevana Markovića 8, Zemun, Beograd tel: (+381 11) 630 11 38 fax: (+381 11) 210 75 39 mail: office@flow.rs www.flow.rs	
OBJEKAT I MESTO GRADNJE:	HOTELSKI KOMPLEKS U NASELJU RTANJ- III, IV I V FAZA KP 6542/1, KO MIROVO, BOLJEVAC, SRBIJA	
PROJEKAT:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE	
VISTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
		BROJ PROJEKTA:
		A-IDR-0101-20
AUTOR:	Valerija Fa Milić, dipl.inž.arh. Vladimir Milić, dipl.inž.arh.	BROJ LICENCE: 300 B392 05
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Boris Penušliski, dipl.inž.arh.	BROJ LICENCE: 300 P501 17
OVERA:		
PROJEKTANTI SARADNICI:	Anđela Aleksandrov, dipl.inž.arh.	
OZNAKA CRTEŽA:	RAZMERA:	DATUM:
C-A-0101_20-008	1:350	07. 2020.
CRTEŽ:	PRESECI I IZGLEDI A-A, A1-A1, B-B	
BROJ CRTEŽA:	TOM.SVESKA:	LIST:
008	1.1	01
Sva prava zaštićena. Nijedan deo ovog crteža ne može se reprodukovati ili prenositi u bilo kojoj formi, bilo kojim sredstvom, bez pismene dozvole nosioca autorskog prava.		

