



**ZABRISKIE
STUDIO**

ZABRISKIE D.O.O.
Račun: 170-0030033375001-07
MB: 21318426
PIB: 110217196

Kneza od Semberije 10A, Beograd, Srbija
T: +381 11 2440 376
E: office@zabriskie.rs
W: www.zabriskie.rs

0 - GLAVNA SVESKA IDEJNOG REŠENJA

Investitor:

BBSE INVESTMENTS d.o.o.
Sime Lozanića 10, 11000 Beograd

Objekat:

Smeštajni objekat tipa APART HOTEL SA ANEKSOM,
spratnosti 3Po+P+4+Pk i 3Po+P+2+2Pk,
Potes/Ulica Karaman, na G.P. koja se sastoji od celih
K.P. 1502/131 i 1502/100, K.O.Kopaonik, Raška

Vrsta tehničke dokumentacije:
Za građenje/izvođenje radova:

IDR- IDEJNO REŠENJE
NOVA GRADNJA

Projektant:

ZABRISKIE d.o.o.
Kneza od Semberije 10A, 11000 Beograd

Odgovorno lice:
Pečat:

Vladimir Đorić, d.i.a.
Potpis:



Odgovorni projektant:

Lela Alempijević d.i.a.
Broj licence: **IKS 300 G655 08**
Potpis:

Lični pečat:



Broj tehničke dokumentacije:
Mesto i datum:

128-01-23- IDR
Beograd, oktobar 2023.g.

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE
0.2.	SADRŽAJ GLAVNE SVESKE
0.3.	ODLUKA O ODREĐIVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA
0.4.	IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA
0.5.	SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
0.6.	PODACI O PROJEKTANTIMA
0.7.	OPŠTI PODACI O OBJEKTU
0.8.	SAŽETI TEHNIČKI OPIS
0.9.	IZJAVE OVLAŠTENIH LICA
0.10.	KOPIJE DOBIJENIH SAGLASNOSTI
0.11.	IZJAVA INVESTITORA, VRŠIOCA STRUČNOG NADZORA I IZVOĐAČA

Broj tehničke dokumentacije:
Mesto i datum:

128-01-23- IDR
Beograd, oktobar 2023.g.

0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0.	GLAVNA SVESKA	128-01-23- IDR
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	128-01-23- IDR

Broj tehničke dokumentacije:
Mesto i datum:

128-01-23- IDR
Beograd, oktobar 2023.g.

0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

Projektant:

ZABRISKIE d.o.o.

Kneza od Semberije br.10a, 11000 Beograd

Glavni projektant:

Lela Alempijević d.i.a.

Broj licence: **300 G655 08**

Lični pečat:

Potpis:



1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant:

ZABRISKIE d.o.o.

Kneza od Semberije br.10a, 11000 Beograd

Odgovorni projektant:

Lela Alempijević d.i.a.

Broj licence: **300 G655 08**

Lični pečat:

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

128-01-23- IDR

Mesto i datum:

Beograd, oktobar 2023.g.

0.7. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

Tip objekta:	Slobodnostojeći	
Vrsta radova	Nova gradnja	
Kategorija objekta:	V	
Klasifikacija pojedinih delova objekta:	Učešće u ukupnoj površini objekta (%):	Klasifikaciona oznaka:
	Nestambene zgrade 60,38%	121112 – Hoteli, moteli, gostionice sa sobama, pansioni i slične zgrade za noćenje gostiju, sa restoranom ili bez njega preko 400m2 ili P+2
	Garaža 39,62%	124210 - samostalne zgrade garaža (nadzemne i podzemne) i parkirališta
Naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Izmene i dopune Plana detaljne regulacije "Suvo Rudište" ("Službeni list opštine Raška", br.138/14, 158/18)	
mesto:	Kopaonik, Raška	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	1502/131 i 1502/100 K.O. Kopaonik, Raška	
broj katastarske parcele i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	K.P. 1502/2 K.O. Kopaonik, Raška	
broj katastarske parcele i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	K.P. 1502/2 K.O. Kopaonik, Raška	

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:	
Priključak na elektroenergetsku distributivnu mrežu	
Ukupan kapacitet	Na parceli 1502/100 je predviđena 1 nova trafo stanica sa 2 transformatora snage 1000kVA Ukupna instalisana snaga: 2,185.15 kW Ukupna angažovana jednovremena snaga: 1,996.44 kW
Vrsta priključka:	Trajni
Vrsta mernog uređaja:	Trofazna dvotarifna brojila i NN merne grupe
Način grejanja:	alternativni/obnovljivi izvor - toplotna pumpa (vazduh-voda)
Potrebni energetske kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima):	
Potrebni energetske kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima):	

Broj tehničke dokumentacije:

128-01-23- IDR

Mesto i datum:

Beograd, oktobar 2023.g.

Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli parcelama (ukoliko postoje)	-Objekat S1 merna grupa 2x45kW + 26 apartmana 17,25kW -Objekat S2 merna grupa 2x45kW + 26 apartmana 17,25kW Snaga koja se trenutno koristi će biti oslobodjena.			
Netipični potrošači:	Nema			
Potreba za većom pouzdanošću i sigurnosti u isporuci električne energije	Ne - Predvidjen je dizel električni agregat za takvo napajanje			
Priključak na niskonaponsku en. mrežu	Objekat se priključuje na 10kV naponskom nivou			
Ukupna instalisana snaga: 2,185.15 kW Ukupna angažovana jednovremena snaga: 1,996.44 kW				
Deo Apart Hotel				
NAMENA	BROJ	Prekidač niskog napona	Instalisana snaga (kw)	Jednovremena snaga (kw)
LOKAL	1	MG 80/5 A/A	66,80 kW	53,44 kW
APARTMAN tip A01	16	3x20A	13,80 kW	13,80 kW
APARTMAN tip A02	60	3x20A	13,80 kW	13,80 kW
APARTMAN tip A03	11	3x25A	17,25 kW	17,25 kW
APARTMAN tip A04	11	3x25A	17,25 kW	17,25 kW
APARTMAN tip A05	4	3x32A	22,08 kW	22,08 kW
Opšta potrošnja	1	3x50A	34,6 kW	34,6 kW
Putnički liftovi	2	NVO 00 3x63A	28,00 kW	28,00 kW
Hidrocil	1	NVO 00 3x25A	5,00 kW	5,00 kW
Spoljašnje osvetljenje	1	3x20A	5,00 kW	5,00 kW
Garaža	1	MG 250A/5A	158,31 kW	158,31 kW
UKUPNO	109		1,814.33 kW	1,728.37 kW
Deo Aneksa				
NAMENA	BROJ	Prekidač niskog napona	Instalisana snaga (kw)	Jednovremena snaga (kw)
APARTMAN tip A01	3	3x20A	13,80 kW	13,80 kW
APARTMAN tip A03	6	3x25A	17,25 kW	17,25 kW
APARTMAN tip A05	3	3x32A	22,08 kW	22,08 kW
Opšta potrošnja	1	3x32A	16,80 kW	16,80 kW
Putnički lift	1	NVO 00 3x25A	12 kW	12 kW
Spoljašnje osvetljenje	1	3x20A	5,00 kW	5,00 kW
Vešernica	1	3x50A	34,50 kW	34,50 kW
Skijašnica	1	3x32A	22,08 kW	22,08 kW
Teretana	1	3x40A	27,60 kW	27,60 kW
Sauna	1	3x50A	34,50 kW	34,50 kW
UKUPNO	19		370.82 kW	329.82 kW
DRUGA INFRASTRUKTURA:				
Priključak na kanalizacionu mrežu JKP „Raška“	Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli parcelama (ukoliko postoje)			Objekti S1 i S2 imaju 2 postojeća kanalizaciona priključka.

Broj tehničke dokumentacije:

128-01-23- IDR

Mesto i datum:

Beograd, oktobar 2023.g.

	Q fekalne vode =	15.70 l/s
	Atmosferska kanalizacija	
	Q atmosferska kanalizacija (obj. i pripadajuće površine)=	Ukupno 30.60 l/s, od toga je: a) Potrebe mreže kišne kanalizacije objekta 24.20 l/s, b) Potrebe mreže spoljašnje kišne kanalizacije 6.40 l/s
Priključak na vodovodnu mrežu JKP „Raška“	Postojeći vodovodni priključci na parceli - S1 i S2 kuće	
	U objektima S1 i S2 postoji 52 apartmana koji se napajaju iz 2 priključka Ø80. Postoji i hidrantska mreža unutar objekta posebno za S1, posebno za S2.	
	Glavni vodomeri: 1 x glavni vodomer za sanitarni vodovod 1 x glavni vodomer za hidrantsku mrežu 1 x glavni vodomer za sprinkler 1 x glavni vodomer za toplotnu podstanicu	
	Q sanitarna potrošnja=	5,20 l/s predviđen rezervoar
	Q potrošnja unutrašnje hidrantske mreže =	10 l/s predviđen rezervoar
	Q potrošnja spoljašnje hidrantske mreže =	10 l/s predviđen rezervoar
	Q sprinkler instalacija =	5 l/s predviđen rezervoar
Priključak na telekomunikacionu mrežu	Predviđeno je povezivanje svih korisnika u objektu na optičku mrežu telekomunikacionih usluga sistemom FTTH (fiber to the home). 114 apartmana i 5 zajednička prostorija (repcija, vešernica, skijašnica, sauna, teretana) i 1 lokal. Predviđeno je da se do odgovarajuće centralne TK sobe za kompleks položi cev fi 100mm za spoljni optički privod od najbližeg okna. Od centralne TK sobe, tj. ODF ormana se predviđa optički kablovski razvod u formi zvezde do svakog apartmana kablom sa 4 vlakna koji će se završiti unutar multimedijalne kutije (MMK). MMK se predviđa u svakom apartmanu ili navedenoj prostroiji (repcija, vešernica, skijašnica, sauna, teretana i 1 lokal).	
Način grejanja:	alternativni/obnovljivi izvor - toplotna pumpa (vazduh-voda)	

Broj tehničke dokumentacije:
Mesto i datum:

128-01-23- IDR
Beograd, oktobar 2023.g.

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI**Napomena:**

U tabeli su date vrednosti i parametri ostvareni IDR projektom. Parametri definisani u planskom dokumentu (PDR-u) zasebno su naznačeni.

		ZONA IZ PLANA:	DEFINISANO PLANOM:	OSTVARENO IDR-om:
--	--	-----------------------	---------------------------	--------------------------

Dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	2.2	k.p. 1502/131- 1907 m ²	k.p. 1502/131- 1907 m ²
		2.3	k.p. 1502/100 - 393 m ²	k.p. 1502/100 - 393 m ²
	ukupna površina građevinske parcele:		/	2300 m ²
	ukupna brgp nadzemno:	2.2	/	7,102.82 m ²
		2.3	/	1,254.98 m ²
		ukupno	/	8,357.80 m ²
	ukupna bruto izgrađena površina (podzemno+nadzemno):	2.2	/	12182.56 m ²
		2.3	/	2159.3 m ²
		ukupno	/	14341.86 m ²
	neto površina:	2.2	/	10,002.03 m ²
		2.3	/	1813.02 m ²
		ukupno	/	11815.05 m ²
	površina prizemlja:	2.2	/	1081.02 m ²
		2.3	/	228.27 m ²
		ukupno	/	1309.29 m ²
	površina zemljišta pod objektom / zauzetost:	2.2	60%	57.56% (1097.66 m ²)
		2.3		58.85% (231.27 m ²)
	spratnost:	2.2	orijentaciono P+2+2Pt/ P+1+3Pt	3Po+P+4+Pk
		2.3	orijentaciono P+1+2Pt	3Po+P+2+2Pk
	visina objekta: (rastojanje od nulte kote do kote venca)	2.2	19m- prema Ulici 3 14.5m prea pešačkoj ulici	19m- prema Ulici 3 14.5m prea pešačkoj ulici
		2.3	14m	14m
	apsolutna visinska kota: (venac)	2.2	/	1746.75m ^{nnv} - prema Ulici 3 1744.75m ^{nnv} – prema pešačkoj ulici
		2.3	/	1741.25m ^{nnv} - prema Ulici 3 1744.75m ^{nnv} – prema pešačkoj ulici
	spratna visina:		Tipski sprat 3.5m Prizemlje 5m	Tipski sprat 3.0 m Prizemlje 4.5m
	broj ležajeva/broj	2.2	260 ležajeva	254 ležaja/102

Broj tehničke dokumentacije:

128-01-23- IDR

Mesto i datum:

Beograd, oktobar 2023.g.

	apartmana:			apartmana
		2.3	– na svakih 30m2 neto površine objekta odgovara 1 ležaj	36 ležajeva/ 12 apartmana
		ukupno		290 ležajeva/114 apartmana
	broj parking mesta:	2.2	1PM/ 1 smeštajna jedinica 1 PM / 50m2 poslovnog prostora	106 PM 106 PM = 112 x 1 (apartmani)+4 (lokal)
		2.3	1 PM / 20m2 ugostiteljstva 1 PM / 50m2 trgovine 1 PM / 1 lokal ili kiosk	ukupno ostvareno 14 PM 14 PM = 12 x 1 (apartmani)+2
		ukupno		120 PM od toga 6 PM (5% za osobe sa invaliditetom)
Materijalizacija objekta:	Materijalizacija fasade:		/	Kamen i kompozitni paneli
	Orijentacija slemena:		/	Krov je složenog tipa sa višestrukim orijentacijama slemena
	Nagib krova:		/	39-55°
	Materijalizacija krova:		/	Lim
Procenat slobodnih površina:		2.2	Min 40 %	42,44% (809,34 m2)
		2.3		41,15% (161,73 m2)
Procenat zelenih površ. u direktnom kontaktu sa tlom:		2.2	Min 15 %	15,79% (301,09 m2)
		2.3		17,03% (66,92 m2)
Indeks izgrađenosti:		2.2	/	3.72
		2.3		3.19
Indeks zauzetosti:		2.2	60%	57.56% (1097.66 m2)
		2.3		58.85% (231.27 m2)
Druge karakteristike objekta:	Projektni zadatak određuje izgradnju novog smeštajnog objekta sa apartmanima i podzemnim garažom, u ukupnoj bruto kvadraturi 14341,86 m² . Objekat je postavljen kao slobodnostojeći ugaoni objekat, u svemu u okviru PDR-om zadatih ograničenja. Smešten je unutar građevinske zone deifnisane zadatim građevinskim linijama prema Ulici 3 i pešačkoj stazi, i minimalnim udaljenjem u odnosu na susedne parcele. Prema PDR-u, udaljenje građevinske linije od regulacione linije prema Ulici 3 je određeno na 3m, dok je udaljenje građevinske linije od regulacione linije prema pešačkoj stazi određeno na 2.5m. Bočno udaljenje građevinske linije od granice sa susednim parcelama sa severoistočne strane je određeno kao 2.5m, prema Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015). Novoprojektovani objekat je postavljen uz građevinsku liniju prema Ulici 3. S obzirom na činjenicu da je građevinska linija krivolinijska, gabarit objekta koji je projektovan u ortogonalnom sistemu tu liniju dodiruiue tačkasto, što se postiže			

Broj tehničke dokumentacije:

128-01-23- IDR

Mesto i datum:

Beograd, oktobar 2023.g.

	kaskadiraњem volumena paralelno sa pravcem građevinske linije. Na taj naćin se postiže vizuelni kontinuitet fasade na građevinskoj liniji tražen PDR-om. Ugao objekta je akcentovan specifićnim tretmanom forme, koji se ogleda u povlaćenju u odnosu na građevinsku liniju sa zapadne strane ćime se formira proširenje-pijaceta, dok je sam glavni ulaz naglašen erkerom ka severnoj strani koji je prepušten 1.6m u odnosu na građevinsku liniju i poćinje na visini od 5m u odnosu na pristupni plato, u svemu prema Pravilniku o općtim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015). Krov objekta je složen, kos, u duhu planinske arhitekture. Podzemni delovi objekta se u određenim segmentima prostiru do regulacione linije, odnosno do granice parcele. Pešaćki i kolski pristupi su obezbećeni iz Ulice 3. Dodatni pešaćki pristup je obezbećen i sa pešaćke staze. Glavni pešaćki pristup objektu se nalazi na dominantnom uglu koji je orijentisan prema raskrsnici Ulice 3 i Ulice 4, i nalazi se na koti 1727,75mnv. Kolski pristup iz Ulice 3 se nalazi na koti 1727.10 mnv, na severoistoćnom kraju parcele k.p. 1502/131. Katastarske parcele koje ćine jedinstvenu Građevinsku parcelu na kojoj je planiran novi objekat se nalaze u razlićitim urbanistićkim potćelinama prema PDR-u. Parcela 1502/131 se nalazi u potćelini 2.2 - Komercijalni sadržaji u funkciji turizma - hotelski kompleksi, dok se parcela 1502/100 nalazi u potćelini 2.3 - smeštaj tipa: vile, apartmani, pansion. Shodno tome i novoprojektovani objekat je podeljen na dve lamele - Apart hotel koji pripada potćelini 2.2 i Aneks apart hotela koji pripada potćelini 2.3. Svaki navedeni deo objekta je projektovan prema odgovarajućim Posebnim pravilima građenja za potćeline 2.2. i 2.3. Nulta kota 1 apart hotela je odrećena na 1727,75mnv prema Ulici 3 i definisana je kotom pristupnog platoa i fasade na mestu glavnog ulaza u objekat. Nulta kota 2 apart hotela je odrećena na 1730,25mnv i definisana je kotom pristupa sa pešaćke staze. Nulta kota 1 aneksa je odrećena na 1727,25mnv prema Ulici 3 i definisana je kotom pristupnog platoa i fasade na mestu ulaza u objekat. Nulta kota 2 aneksa je odrećena na 1730,75mnv i definisana je kotom pristupa sa pešaćke staze. Maksimalna dozovoljena visina objekta (venac) u celini 2.2 kojoj pripada parcela 1502/131 na kojoj se nalazi Apart hotel prema PDR-u iznosi 19.00m prema Ulici 3 i 14.5m prema pešaćkoj stazi, dok je maksimalna dozovoljena visina objekta (venac) u celini 2.3 kojoj pripada parcela 1502/100 na kojoj se nalazi Aneks apart hotela odrećena kao 14m i prema ulici i prema pešaćkoj stazi. (Za parcelu 1502/100 se primenjuje pravilo iz PDR-a da „Ukoliko je denivelacija postojećeg terena izmeću pristupne saobraćajnice i zadnjeg dela ili boćnog dela parcele veća od jedne spratne visine zadate planom, objekat je i sa zadnje strane ili boćne strane iste visine 14.00m do kote venca, od kote pristupa sa denivelisanog dela kompleksa“. Projektovana visina Venca 1 apart hotela je na 19m od kote pristupne
--	--

Broj tehnićke dokumentacije:

128-01-23- IDR

Mesto i datum:

Beograd, oktobar 2023.g.

	saobraćajnice - Ulice 3, odnosno od Nulte kota 1 apart hotela. Projektovana visina Venca 2 apart hotela je na 14.5m od pešačke staze, odnosno od Nulte kote 2 apart hotela. Projektovana visina Venca 1 aneksa je 14.0m od Ulice 3, odnosno od Nulte kote 1 aneksa. Projektovana visina Venca 2 aneksa je 14.0m od pešačke staze, odnosno od Nulte kote 2 aneksa. Kota prizemlja Apart hotela definisana je na +1m od Nulte kote 1 apart hotela tj. na 1728,75mnv (±0.00), dok je kota prizemlja Aneksa definisana na +1m od Nulte kote 2 aneksa odnosno na 1728,25 mnv (-0.50) Predviđeni su glavni ulaz u objekat Apart hotela i zaseban ulaz u Aneks iz Ulice 3, kao i dodatni pešački ulaz u Apart hotel sa pešačke staze. Prizemlju Apart hotela se pristupa preko pirstupnog platoa na niveleti od 1727,75 mnv i spoljnog stepeništa, kao i preko koso- podizne sklopive platforme za osobe sa invaliditetom. Prizemlju Aneksa se pristupa preko pirstupnog platoa na niveleti od 1727,25 mnv i spoljnog stepeništa, i takođe, preko koso- podizne sklopive platforme za osobe sa invaliditetom. Novoprojektovani smeštajni objekat je funkcionalno organizovan kao jedinstvena celina, uz podelu na dve osnovne zone: - Nadzemni deo sa apartmanima, zajedničkim prostorima i neophodnim tehničkim i službenim prostorijama - Podzemnu sa garažom na tri nivoa nivoa, skijašnicom i neophodnim tehničkim i službenim prostorijama. U okviru nadzemne zone projektovani su: na etaži prizemlja u delu Apart hotela glavni ulazni plato sa vetrobranom, ulazni hol sa recepcijom, prostorija za usluživanje, kuhinjski blok, toaleti za goste, apartmani i lokal, dok je u delu prizemlja u okviru Aneksa smeštena teretana i još jedan ulaz sa vetrobranom. Na tipskim etažama iznad prizemlja su projektovani apartmani i liftovski holovi koje povezuju hodnici takoda je na svakoj etaži ostvrena veza Aneksa i Apart hotela. U potkrovnim etažama se nalaze apartmani sa galerijama. Ukupna površina galerije je manja od 50% površine ploče poslednje etaže. Vertikalne komunikacije postavljene su tako da zadovolje maksimalne dozvoljene dužine evakuacije. Projektovana su dva lifta u delu Apart hotela i jedan lift u zoni Aneksa. Takođe, projektovana su stepeništa koja povezuju sve nadzemene etaže, po jedno u oba dela objekta. U podzemnom delu obezbeđena su dodatna evakuaciona stepeništa, kao i stepenište za vatrogasnu intervenciju.			
Predračunska vrednost objekta:			/	1,008,519,595.0 din

Broj tehničke dokumentacije:

128-01-23- IDR

Mesto i datum:

Beograd, oktobar 2023.g.

POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE RUŠE NA PARCELI 1502/131

broj		Površina pod objektom (podaci iz katastra nepokretnosti)
1	Objekat P+2+Pk, K.O. Kopaonik, Raška K.P. 1502/131 OBJEKAT IMA ODOBRENJE ZA UPOTREBU namena – stambena zgrada za kolektivno stanovanje - „S“-kuća	360 m²
2	Objekat P+2+Pk, K.O. Kopaonik, Raška K.P. 1502/131 OBJEKAT IMA ODOBRENJE ZA UPOTREBU namena – stambena zgrada za kolektivno stanovanje - „S“-kuća	358 m²

Broj tehničke dokumentacije:
Mesto i datum:

128-01-23- IDR
Beograd, oktobar 2023.g.