

5/25
Beograd, septembar 2025.godine



Naručioci i investitori :

SUR »ABC«, Branković Ivan
Moše Pijade BB,
16000 Leskovac

Obrađivač :

Urbanistički projekat :

A4 studio DOO PANČEVO, Svetog Save 47
MB 20443928, Nenad Đokić, PR

Idejno rešenje :

A4 studio DOO PANČEVO, Svetog Save 47
MB 20443928, Nenad Đokić, PR

Odgovorni urbanista :

Dušan Aleksić, dipl. inž. arh.
lic. br. 200 0166 03

Odgovorni projektant :

Nenad Đokić dipl.inž.arh.
lic.br. 300 M29013



SADRŽAJ :

A ZAKONSKA DOKUMENTACIJA

1. izvod iz upisa u sudski registar
2. Rešenje o imenovanju odgovornog urbaniste
3. Izjava odgovornog urbaniste
4. Licenca odgovornog urbaniste
5. Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta
6. Izjava odgovornog projektanta
7. Licenca odgovornog projektanta

B PRETHODNI USLOVI I SAGLASNOSTI

1. Kopija plana katastarske parcele
2. Prepis lisa nepokretnosti
3. Katastarsko-topografski plan

V TEKSTUALNI DEO

1. Pravni i planski osnov za izradu urbanističkog projekta
2. Obuhvat urbanističkog projekta sa podacima o kompleksu
3. Uslovi za izgradnju objekta
4. Numerički pokazatelji (Urbanistički parametri i posebni Uslovi iz planske dokumentacije)
5. Način uređenja slobodnih i zelenih površina
6. Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
7. Inženjersko-geološki uslovi
8. Mere zaštite životne sredine
9. Mere protivpožarne zaštite
10. Uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama
11. Tehnički opis objekata
12. Uklanjanje postojećih objekata
13. Uslovi i saglasnosti nadležnih preduzeća
14. Sprovođenje i realizacija urbanističkog projekta



G GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

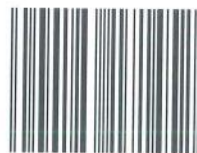
- Granica obuhvata urbanističkog projekta i postojeće stanje R 1:500
- Plan namene površina R 1:500
- Plan regulacije urbanističkog projekta R 1:500
- Sinhronplan R 1:500
- Plan saobraćaja R 1:500
- Nivelacioni prikaz i zauzeće javne površine urbanističkog projekta R 1:500
- Plan fazne izgradnje R 1:500

D IDEJNO REŠENJE

- Glavna sveska
- Projekat arhitekture

Đ GRAFIČKI PRILOZI IDEJNOG REŠENJA

- Situacioni plan sa osnovom krova R 1:250
- Situacioni plan sa osnovom prizemlja R 1:250
- Osnova temelja R 1:100
- Osnova podruma R 1:100
- Osnova prizemlja R 1:100
- Osnova prvog sprata R 1:100
- Osnova drugog sprata R 1:100
- Osnova krova R 1:100
- Presek 1-1 R 1:100
- Presek 2-2 R 1:100
- Presek 3-3 R 1:100
- Presek 4-4 R 1:100
- Izgled 1 R 1:100
- Izgled 2 R 1:100
- Izgled 3 R 1:100
- Izgled 4 R 1:100



5000186171452

Регистар привредних субјеката
БД 28577/2021

Дана, 07.04.2021. 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, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код А4 STUDIO DOO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH OBJEKATA, PANČEVO, матични број: 20443928, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Сања Продановић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

А4 STUDIO DOO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH OBJEKATA, PANČEVO

Регистарски/матични број: 20443928

и то следећих промена:

Промена података о огранцима:

Уписује се:

- Пословно име: А4 STUDIO DOO PANČEVO - OGRANAK BEOGRAD
Седиште: ЊЕГОШЕВА 8, стан 3, Београд-Врачар, ВРАЧАР, Србија
Претежна делатност: 7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Заступници

Физичка лица

Име и презиме: Ненад Ђокић

ЈМБГ: 0712972710008

Начин заступања: самостално

Име и презиме: Сања Продановић

ЈМБГ: 1610979368018

Начин заступања: самостално

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 02.04.2021. године регистрациону пријаву промене података број БД 28577/2021 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР



Миладин Маглов



2. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu člana 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, 9/2020, 52/2021 i 62/2023), odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023) i Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 32/2019 I 47/2025) kao:

ODGOVORNI URBANISTA

za izradu urbanističkog projekta za potrebe urbanističko- arhitektonske razrade lokacije katastarske parcele broj broj 1908/7 K.O. Leskovac za planiranu izgradnju hotelskog objekta , odredjuje se:

Dušan Aleksić dipl.inž.arh. lic.br. 200 0166 03

Projektanta:

A4 studio DOO PANČEVO, Svetog Save 47
MB 20443928, Nenad Đokić, PR

Ovim se ujedno potvrđuje da gore imenovani urbanista ispunjava uslove za izradu projektno-tehničke dokumentacije propisane u Zakonu 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, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023) i Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 32/2019 I 47/2025).

Odgovorno lice/zastupnik:

Nenad Đokić



A4 studio DOO PANČEVO, Svetog Save 47
MB 20443928, Nenad Đokić, PR

Broj dela projekta:

5/25

Mesto i datum:

Beograd, septembar 2025.godine



3. IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

za izradu URBANISTIČKOG PROJEKTA za potrebe urbanističko - arhitektonske razrade lokacije katastarske parcele broj broj 1908/7 K.O. Leskovac za planiranu izgradnju hotelskog objekta.

Ovim izjavljujemo da je Urbanistički projekat za potrebe urbanističko - arhitektonske razrade lokacije katastarske parcele broj broj 1908/7 K.O. Leskovac za planiranu izgradnju hotelskog objekta , urađen u skladu sa Zakonom o planiranju i propisima donetim na osnovu zakona, kao i da je urađen u skladu sa važećim planskim dokumentima, prema članu 77, Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 32/2019 I 47/2025) a u skladu sa Planom Generalne Regulacije 16 («Službeni glasnik grada Leskovca» br. 7/2018) izmena i dopuna Plana Generalne Regulacije 16 - »Nevena - Zelena zona« - u zoni I - Radna zona »Nevena« i Zona 4 - Nova »zelena« zona / zapadni deo) (Celina /4a) u Leskovcu («Službeni glasnik grada Leskovca» br. 7/2018).

odgovorni urbanista	Dušan Aleksić dipl.inž.arh.
broj licence	200 0166 03
lični pečat	potpis
	



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

Душан Ж. Алексић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2204953714037

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0166 03

У Београду,
04. септембра 2003. године



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2025-21810
Београд, 08.09.2025. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025)
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Душан Ж. Алексић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0166 03

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 04.09.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије



**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.



5. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu 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, 9/2020, 52/2021 i 62/2023), odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023) i Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 32/2019 I 47/2025) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu urbanističkog projekta za potrebe urbanističko- arhitektonske razrade lokacije katastarske parcele broj broj 1908/7 K.O. Leskovac za planiranu izgradnju hotelskog objekta , odredjuje se:

Nenad Đokić dipl.inž.arh. lic.br. 300 M29013

Projektanta: A4 studio DOO PANČEVO, Svetog Save 47
MB 20443928, Nenad Đokić, PR

Ovim se ujedno potvrđuje da gore imenovani projektant ispunjava uslove za izradu projektno-tehničke dokumentacije propisane u Zakonu 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 i 9/2020, 52/2021 i 62/2023).

Odgovorno lice/zastupnik: Nenad Đokić



A4 studio DOO PANČEVO, Svetog Save 47
MB 20443928, Nenad Đokić, PR

Broj dela projekta: 5/25
Mesto i datum: Beograd, septembar 2025.godine



6. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA

za izradu URBANISTIČKOG PROJEKTA za potrebe urbanističko - arhitektonske razrade lokacije katastarske parcele broj broj 1908/7 K.O. Leskovac za planiranu izgradnju hotelskog objekta.

Ovim izjavljujemo da je Urbanistički projekat za potrebe urbanističko - arhitektonske razrade lokacije katastarske parcele broj broj 1908/7 K.O. Leskovac za planiranu izgradnju hotelskog objekta, urađen u skladu sa Zakonom o planiranju i propisima donetim na osnovu zakona, kao i da je urađen u skladu sa važećim planskim dokumentima, prema članu 77, Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 32/19 I 47/2025) a u skladu sa Planom Generalne Regulacije 16 (»Službeni glasnik grada Leskovca« br. 7/2018) izmena i dopuna Plana Generalne Regulacije 16 - »Nevena - Zelena zona« - u zoni I - Radna zona »Nevena« i Zona 4 - Nova »zelena« zona / zapadni deo) (Celina /4a) u Leskovcu (»Službeni glasnik grada Leskovca« br. 7/2018).

odgovorni projektant	Nenad Đokić dipl.inž.arh.
broj licence	300 M29013
lični pečat	potpis



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Ненад Д. Ђокић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 12072077073

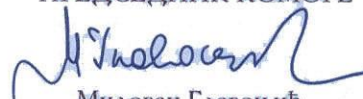
одговорни пројектант
архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих
инсталација водовода и канализације

Број лиценце
300 M290 13



У Београду,
30. маја 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ


Милован Главоњић
дипл. инж. ел.



**PRETHODNI USLOVI I SAGLASNOSTI ZA POTREBU IZRADE
URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA URBANISTIČKO-
ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE**

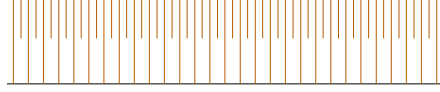
Za izgradnju: Hotelskog objekata na katastarskoj parceli broj 1908/7
K.O. Leskovac

B

P = 1:1000

К.О. ЛЕСКОВАЦ



	катастарско стање		шахта ПТТ и бетонска бандера
	фактичко стање		надземни хидрант
	потпорни зид		саобраћајни знаци
	жичана ограда		билборд
	гвоздена ограда		
	улица		
	калдрма		
	шкарпа		
	канализациони шахт/сливник		
	канделабер		

Израдио:

Геодетски биро

**GE
PRJEKT
INŽENJERING**

"GEO PROJEKT INŽENJERING"

ул. БАБИЧКОГ ОДРЕДА ББ ЛЕСКОВАЦ

БОЖИДАР
БОГАТИНОВИЋ
011979827 Sign

Digitally signed by БОЖИДАР
БОГАТИНОВИЋ 011979827 Sign
DN: c=RS,
serialNumber=PNORS-0803993740093,
serialNumber=CA:RS-011979827,
sn=БОГАТИНОВИЋ,
givenName=БОЖИДАР, cn=БОЖИДАР
БОГАТИНОВИЋ 011979827 Sign
Date: 2023.01.16 11:51:07 +01'00'

МП



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ЛЕСКОВАЦ
Број : 953-1/2020-16
Датум : 16.01.2020
Време : 12:40:15

ПРЕПИС
листа непокретности број : 22044
К.О. : ЛЕСКОВАЦ

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

Marko Petković
16/01/2020 12:50:51



ОПШТИНСКО ЛИЦЕ

СОФИЈА ЗЛАТКОВИЋ ДИПЛ.ГЕОД.ИНЖ.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 22044

Катастарска општина: ЛЕСКОВАЦ

Број парцеле	Број Згр.	Потес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а м²	Катастарски приход	Врста земљишта
1908/7		ЂОРЂА СТАМЕНКОВИЋА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ	1 20 00		Земљиште у грађевинском подручју
			УКУПНО :	1 20 00	0.00	

* Напомена

12:40:15 16.01.2020

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 22044

Катастарска општина: ЛЕСКОВАЦ

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
С.У.Р. "АЕЦ", ИВАН БРАНКОВИЋ ПРЕДУЗЕТНИК,, ЛЕСКОВАЦ, МОШЕ ПИЈАДЕ ББ (МБ:56267638)	Својина	Приватна	1/1

* Напомена

12:40:15 16.01.2020

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 22044

Катастарска општина: ЛЕСКОВАЦ

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
					Т Е Р Е Т А Н Е М А		

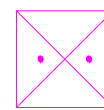
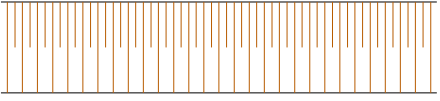
* Напомена:

12:40:15 16.01.2020

P = 1:1000

К.О. ЛЕСКОВАЦ



	катастарско стање			шахта ПТТ и бетонска бандера
	фактичко стање			
	потпорни зид			надземни хидрант
	жичана ограда			
	гвоздена ограда			саобраћајни знаци
	улица			
	калдрма			билборд
	шкарпа			
	канализациони шахт/сливник			
				
				
	канделабер			

Израдио:

Геодетски биро

GE
PRJEKT
INŽENJERING

"GEO PROJEKT INŽENJERING"

ул. БАБИЧКОГ ОДРЕДА ББ ЛЕСКОВАЦ

БОЖИДАР
БОГАТИНОВИЋ
011979827 Sign

Digitally signed by БОЖИДАР
БОГАТИНОВИЋ 011979827 Sign
DN: c=RS,
serialNumber=PNORS-0803993740093,
serialNumber=CA:RS-011979827,
sn=БОГАТИНОВИЋ,
givenName=БОЖИДАР, cn=БОЖИДАР
БОГАТИНОВИЋ 011979827 Sign
Date: 2023.01.16 11:51:07 +01'00'

МП





TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA URBANISTIČKO ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE

Za izgradnju: Hotelskog objekata na katastarskoj parceli broj 1908/7
K.O. Leskovac

V



OPŠTE ODREDBE - UVOD:

Povod izrade Urbanističkog projekta je zahtev investitora SUR »ABC«, Branković Ivan Moše Pijade BB, 16000 Leskovac. Urbanistički projekat se izrađuje za potrebe urbanističko – arhitektonske razrade lokacije katastarske parcele broj 1908/7 K.O. Leskovac za izgradnju hotelskog objekta.

TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Na osnovu odredbi čl. 60. 61. 62. i 63. 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, 9/2020, 52/2021 i 62/2023), odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023) i Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 32/19 I 47/2025) kao i sva druga važeća podzakonska akta iz ove oblasti projektovanja a u skladu sa Planom Generalne Regulacije 16 (»Službeni glasnik grada Leskovca« br. 7/2018) izmena i dopuna Plana Generalne Regulacije 16 - »Nevena - Zelena zona« - u zoni I - Radna zona »Nevena« i Zona 4 - Nova »zelena« zona / zapadni deo) (Celina /4a) u Leskovcu (»Službeni glasnik grada Leskovca« br. 7/2018) i Ugovorom o izradi Urbanističkog projekta za potrebe Urbanističko – arhitektonske lokacije katastarske parcele 1908/7 K.O. Leskovac za planiranu izgradnju Hotelskog objekta, izradio A4 studio DOO PANČEVO, Svetog Save 47 MB 20443928, Nenad Đokić, PR:

Urbanistički projekat za potrebe urbanističko – arhitektonske razrade lokacije katastarske parcele broj 1908/7 K.O. Leskovac za izgradnju Hotelskog objekta.

PODACI I ZAHTEVU

Investitor	SUR »ABC«, Branković Ivan
Mesto i adresa	Moše Pijade BB, 16000 Leskovac
Mesto izgradnje	Leskovac
Broj parcele	1908/7 K.O. Leskovac



Ciljevi izrade Urbanističkog projekta su da se:

- izvrši urbanističko-arhitektonska razrada lokacije,
- utvrde urbanistički parametri (uslovi i kapaciteti izgradnje) na predmetnoj građevinskoj parceli,
- Utvrdi promena i preciznije definisanje planirane namene, u okviru Planom definisanih kompatibilnosti
- Promeni prateća namene usluge u dominantnu namenu na lokaciji koja ne ugrožava osnovnu namenu, javni interes i životnu sredinu.
- izradi urbanistička dokumentacija za sprovođenje i realizaciju za izgradnju Hotelskog objekta na katastarskoj parcel broj 1908/7 K.O. Leskovac

Pravni status zemljišta

Katastarska parcel top. br. 1908/7 K.O. Leskovac ima status ostalog građevinskog zemljišta. Za potrebe izrade urbanističkog projekta o mogućnostima i ograničenjima gradnje na kat. parceli top. broj 1908/7 K.O. Leskovac pribavljen je katastarsko-topografski plan razmere 1:1000.

Uvidom u kopiju plana br. 953 – 1/ 2020-16 od 16.01.2020. god. i u prepis lista nepokretnosti broj: 953-1/ 2020-16 od 16.01.2020. utvrđeno je da je način korišćenja i status zemljišta na navedenoj katastarskoj parceli je ostalo građevinsko zemljište sa namenom radne zone/ privređivanje, zemljište u gradskom području. Zemljište je privatna svojina, nosioc prava na zemljište je SUR “ABC” Branković Ivan, Moše Pijade BB, 16000 Leskova, matični broj 56267638. Vrsta zemljišta je ostalo građevinsko zemljište. Predmetna parcela se nalazi u obuhvatu Plana.

Površina katastarske parcele je 12000m².

Podaci o parceli

Br. kat. parc.	Katastarska opština	Broj lista nepokretnosti	Kultura i klasa	povrsina	Vrsta prava	Nosilac prava	Oblik svojine
1908/7	Leskovac	953-1/ 2020-16	Ostalo Građevinsko zemljište	12000m ²	svojina	SUR “ABC”	privatna



Planski osnov za predmetni urbanistički projekat:

Plan Generalne Regulacije 16 (»Službeni glasnik grada Leskovca« br.7/2018) izmena i dopuna Plana Generalne Regulacije 16 – »Nevena – Zelena zona« - u zoni I – Radna zona »Nevena« i Zona 4 – Nova »zelena« zona / zapadni deo) (Celina /4a) u Leskovcu (»Službeni glasnik grada Leskovca« br. 7/2018).

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA SA PODACIMA O KOMPLEKSU

Katastarska parcel broj 1908/7 K.O. Leskovac nalazi se u građevinskom području grada Leskovca. Parcela ima direktan pristup saobraćajnici tj. ulici Bulevar Nikole Pašića (kat. parc. broj 14293/1 K.O. Leskovac). Sa severo-istocne strane granici se sa parcelom 1941, sa severno-zapadne sa parcelom 1908/14, sa jugozapadne sa parcelom 1908/3, sa jugo-istočne sa parcelom 14293/1. Površina katastarske parcele koja je predmet urbanističkog projekta iznosi 12000m². Izradom urbanističkog projekta katastarska parcela 1908/7 ne menja svoju površinu i postojeće granice, već ih u potpunosti zadržava.

Prostor izrade urbanističkog projekta je definisan tačkama G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7 i tačka G8 čije su koordinate date u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

Koordinate tačaka obuhvata građ. parcele

Br.	Y(m)	X(m)
G1	7 578 855.90	4 762 744.93
G2	7 578 861.14	4 762 735.58
G3	7 578 836.44	4 762 721.55
G4	7 578 831.18	4 762 730.82
G5	7 578 801.88	4 762 712.42
G6	7 578 757.37	4 762 799.36
G7	7 578 867.79	4 762 860.80
G8	7 578 913.08	4 762 775.52

3. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA NAMENA I KARAKTER PROSTORA

Katastarska parcela 1908/7 K.O. Leskovac koja je predmet izrade Urbanističkog projekta nalazi se u građevinskom području grada Leskovca, u obuhvatu Plana u zoni radne zone/ privređivanje sa kompatibilnim pratećim namenama.



PLANIRANA NAMENA POVRŠINA I OBJEKATA

Prema Planu, na predmetnoj lokaciji predviđena je namena privređivanja/radne zone. Moguće prateće namene, prem Planu, su: javne službe, zelenilo, sport i rekreacija, komunalni objekti, saobraćajni objekti, infrastruktura i usluge. Prema planu, prateće namene su funkcije koje mogu biti dopuna osnovnoj nameni. Takođe, prema Planu, prateća delatnost može izuzetno biti dominantna na pojedinim lokacijama, pod uslovom da ne ugrožava osnovnu namenu, javni interes i životnu sredinu.

Na zahtev investitora urađeno je idejno rešenje za pomenutu gradnju na katastarskoj parceli sa namenom usluge kao dominantnom namenom. Planiran je hotel, kao slobodnostojeći objekat, kao objekat V kategorije, maksimalne spratnosti Po + P + 2 , sa ukupnom BRGP nadzemno 4467.82m², odnosno ukupno izgrađenom bruto površinom od 5889.12m², i NRGP nadzemno od 3910.05m², odnosno ukupnom neto površinom od 5168.87m².

Od sadržaja, objekat sadrži hotel sa kapacitetom od 41 sobe, restoran, svečanu salu, spa zonu i teretanu, uređen parter sa zelenilom i parking.

Planirana je fazna izgradnja. Prva faza izgradnje obuhvata restoran sa kuhinjom, pripadajući sanitarni blok, svečanu salu i lobi sa pripadajućim podzemnim (prostor ispod svečane sale i restotranske kuhinje) i nadzemnim etazama (administrativni deo). Druga faza izgradnje obuhvata hotelski deo objekta sa pripadajućom podzemnom etazom. Faznost izgradnje prikazana je i u grafickoj dokumentaciji.



OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAĐ .ZEM. NETO
CEO OBJEKAT - FAZA 1 I FAZA 2

	neto	bruto
Podzemna etaža	1258.82m ²	1421.30 m ²
Prizemlje	2440.41m ²	2657.04m ²
I sprat	800.71m ²	1012.07m ²
II sprat	668.93m ²	798.71m ²
ukupno	5168.87m²	5889.12m²

FAZA I - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAĐ.ZEM. NETO

Restoran sa restoranskom kuhinjom, svečanom salom i pripadajucim podzenim i nadzenim etazama

	neto	bruto
Podzemna etaža	634.49m ²	719.93m ²
Prizemlje	1781.77m ²	1896.06m ²
I sprat	123.20m ²	203.48m ²
II sprat	/	/
ukupno	2530.69m²	2819.47m²

FAZA II - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAĐ.ZEM. NETO

Hotel sa pripadajucim nadzenim i podzemnim etazama (spa, teretana)

	neto	bruto
Podzemna etaža	624.33m ²	701.37m ²
Prizemlje	658.64m ²	760.98m ²
I sprat	677.51m ²	808.59m ²
II sprat	668.93m ²	798.71m ²
ukupno	2629.41m²	3069.65m²



POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIONU LINIJU I U ODNOSU NA GRANICE GRAĐEVINSKE PARCELE

Hotelski objekat povučen je u odnosu na regulacionu i građevinsku liniju.
Građevinska linija povučena je u odnosu na regulacionu liniju.

Udaljenje objekta od granica parcele

udaljenje od bocne granice parcele 1908/14: 1049cm,

udaljenje od bocne granice parcele 1945: 1538cm,

udaljenje od bocne granice parcele 14293/1: 1845cm, a sve u skladu sa grafičkim priložima.

Nivelacione kote

Kota prizelja objekta podignuta je u odnosu na kotu uličnog trotoara, u skladu sa grafičkim priložima Idejnog rešenja. Planirani objekat na predmetnoj parceli zadovoljava odredbe Zakona o planiranju i izgradnji objekata i svih važećih Pravilnika za ovu oblast izgradnje. Objekat mora biti projektovan sa primenom čvrstih, kvalitetnih i trajnih materijala koji obezbeđuju njihovu trajnost i ekonomičnost u eksploataciji.

Pad krovnih ravni i odvodnjavanje

Površinske i atmosferske vode se odводе sa dvovodnog i sa ravnih krovova u atmosfersku kanalizaciju prema uslovima JKP "Vodovod i kanalizacija".

Pravila za izgradnju drugih objekata na građevinskim parcelama koje su predmet ovog UP-a. Na parceli je predviđena izgradnja jednog osnovnog objekta.

Ograđivanje parcele

Parcela će se ograditi zelenom ili transparentno ogradom u skladu sa informacijom o lokaciji br: 350-338/19-02 od 09.10.2019. i članom 144. Zakona o planiranju i izgradnji.

Plan saobraćaja (uslovi, način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila)

Za planiranu izgradnju objekta na kat. parceli 1908/7 K.O. Leskovac, urađeno je saobraćajno rešenje - plan saobraćaja, kojim su obezbeđeni optimalni saobraćajni uslovi na parceli.

Sa saobraćajnog aspekta, lokacija koja se obrađuje UP-om, ima povoljan položaj, obzirom da na jugoistočnoj strani ostvaruje vezu sa gradskom saobraćajnicom preko parcela 14293/1 i 1908/3 K.O. Leskovac - jedan ulaz/ izlaz



(kolski i pešački). Sa severoistocne strane ostvaruje vezu sa nekategorisanim putem koji je upisan na KP broj 1941 K.O. Leskovac – jedan ekonomski ulaz/izlaz (kolski i pešački).

Prema Rešenju o uslovima izdatim od JP „Urbanizam i izgradnja “(broj: 672/2020 od 25.02.2020. godine) I Obavestenju takodje izdatim od JP „Urbanizam i izgradnja“ (broj: 4985/2020 od 06.01.2021. godine), ulica Bulevar Nikole Pašića je u rangu saobraćajnice GUP-a Leskovac gradska magistrala. I kao takva ima visoko frekventan saobraćaj, i njen zadatak je da primi sve tranzitne tokove i preko radijalnih pravaca uputi ih na pravce pružanja državnih puteva I i II reda. Gabarit te saobraćajnice je 24m. Kolovoz je sa 4 kolovozne trake ukupne širine 14m, sa obostranim biciklističkim trakama širine 1.5m i trotoarima širine 3.5m.

Prema prethodno navedenim uslovima, dozvoljava se jedan (glavni) ulaz/izlaz na/ iz parcele (kolski i pešački), kako je definisano u idejnom rešenju za sve vrste vozila. Priključak će se izvesti presecanjem trotoara i biciklističke staze, u nivou kolovoza. Ulaz/izlaz na/ iz parcel/e moguće je ostvariti samo skretanjem u desno.

Nekategorisani put (upisan kao takav na parcel 1941 K.O. Leskovac) je sa zastorom od asfalta, širine 4m, što je nedovoljna širina za dvosmerni saobraćaj. Ova saobraćajnica je servisna saobraćajnica za potrebe privrednih kompleksa unutar bloka. Važećim planskim rešenjem servisna saobraćajnica je planirana širine 5m. Kolski izlaz servisne saobraćajnice na ulicu Bulevar Nikole Pašića se ne predviđa.

Prema Rešenju o uslovima izdatim od JP „Urbanizam i izgradnja “(broj: 672/2020 od 25.02.2020. godine) I Obavestenju takodje izdatim od JP „Urbanizam i izgradnja “(broj: 4985/2020 od 06.01.2021. godine) dozvoljava se ulaz/ izlaz na/ iz parcele (kolski i pešački) načinom koji je definisan priloženim idejnim rešenjem, za zaposlene, dovoz i odvoz robe i ostalih neophodnosti objekata, a čiji tokovi dopremanja i kretanja moraju biti odvojeni od korisnika, kao i za moguće kretanje protivpožarnih vozila.

Saobraćajni priključak mora biti izveden tako da:

- obezbeđuje zone potrebne preglednosti;
- poluprečnici lepeza u zoni priključenja budu utvrđeni na osnovu krive tragova merodavnog vozila; minimalni radijus desnog skretanja na ulicu Bulevar Nikole Pašića je 12m;
- obezbeđuje prioritet saobraćaja na ulicu Bulevar Nikole Pašića
- je u skladu sa računskom brzinom na putu;
- je u skladu sa prostornim karakteristikama terena;
- je usklađen sa niveltom javnog puta na koji se priključuje;
- je prilikom projektovanja i konturisanja projektno – tehničkih elemenata, bezbednost odvijanja saobraćaja na javnom putu prioritet



Kolski pristup kat. parceli 1908/7 K.O. Leskovac, na kome je planirana izgradnja hotelskog objekta, ostvaruje se preko dva saobraćajna priključka.

Pristup parceli 1908/7 K.O. Leskovac iz ulice Bulevar Nikole Pašića ostvaruje se preko saobraćajnog priključka definisanog koordinatama osovinskih tačaka 1a i 2a, i širine je 6,20 m. Priključak se izvodi sa radijusom lepeze od 12,0m na spoju sa kolovozom. Priključak se gradi na kat. parcelama 1908/3 i 14293/1 obe K.O. Leskovac i izvodi se sa padom od 1,5% u svemu prema priloženom situacionom rešenju.

Drugi / sporedni saobraćajni priključak na kat. parceli 1941 K.O. Leskovac (nekategorisan put) planirana se u širini od 4.85m, sa radijusom lepeza na spoju sa kolovozom od 4,0m, i izvodi se sa padom od 1,5%.

Kolski priključci se grade sa odgovarajućom konstrukcijom i završnim slojem od betona.

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA SAOBRAĆAJNICE

Br.	Y(m)	X(m)
1a	7 578 850.89	4 762 726.80
2a	7 578 844.39	4 762 738.17
1c	7 578 909.70	4 762 784.77
2c	7 578 907.46	4 762 783.19

Zadovoljenje potreba stacionarnog saobraćaja putničkih vozila rešeno je u potpunosti na predmetnoj parceli. Proračun potrebnog kapaciteta parkinga je u skladu sa Planom i odgovarajućim ostvarenim namenama.

Proračun parking-mesta:

Restoran: kapacitet 200 mesta. Potrebno: $200/8 = 25$ p.mesta

Svečana sala: kapacitet 208 mesta. Potrebno: $208/8 = 26$ p.mesta

Hotel: kapacitet 41 soba. Potrebno: $41/3 = 14$ p.mesta

Potrebno ukupno: 65 p.mesta

Prikaz ostvarenih parking-mesta

Ostvareno 65 parking-mesta u nivou partera,
(od cega 2 p.m. za osobe sa invaliditetom).

Plato saobraćajnice je rešen sa svim potrebnim padovima i rešetkom za odvođenje atmosferske vode u zelenu površinu. Projektant može izvršiti korekciju datog nivelacionog rešenja u toku izrade projektne dokumentacije, ukoliko se za to ukaže potreba. Za priloženo situaciono rešenje planiranih saobraćajnih površina daju se sledeći opšti uslovi za projektovanje i izgradnju.

Dimenzionisanje nosivosti datih saobraćajnih površina (kolovozne konstrukcije) izvršiti prema planiranim saobraćajnim opterećenjima, nameni i standardima. Projektant - investitor će izvršiti izbor vrste kolovoznih zastora. Poželjno je koristiti



identične kolovozne zastore koji su primenjeni za obradu postojećih saobraćajnih površina u kompleksu (asfalt, beton, behaton ploče, prefabrikovani betonski elementi, ili po izboru neki drugi). Punkt za kontejnere tretirati kao i druge saobraćajne površine u kompleksu, a zaštitu gabaritnih ivica izvršiti odgovarajućim - standardnim ivičnjacima.

Projektant - izvođač je dužan da se pridržava svih važećih zakona, standarda, normativa, pravilnika i pravila struke koji regulišu i tretiraju projektovanje i izgradnju predmetnih objekata. Izgradnja objekata ne može narušavati saobraćajni sistem i planiranu izgradnju pripadajućih saobraćajnih površina. Potrebne saobraćajne površine gradiće se po vrstama i nameni, kako je to predviđeno planom i datim uslovima i kriterijumima.

Glavna namena je uslužna, reč je o hotelu sa pratećim sadržajima.

Prikaz namene, i kategorizacije objekta:

učesće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
50.91 %	121112 V hotel preko 400m ²
34.33 %	121114 V restoran preko 400m ²
14.76 %	122022 V svečana sala preko 400m ²

Maksimalna visina objekta.

idejnim rešenjem projektovane visine objekta su:

visina venca:	9.95m
Apsolutna visina venca:	237.25m
Visina slemena	14.84m
Apsolutna visina slemena	242.14m

4. NUMERIČKI POKAZATELJI (Urbanistički parametri i posebni Uslovi iz planske dokumentacije)

- Prostorna organizacija sagledana je sa aspekta korišćenja ekoloških i prostornih prednosti koje parcele pružaju, a u cilju formiranja kvalitetnog ambijenta za korisnike.
- Projekat postavljen idejnim rešenjem ne utice na površinu predmetne parcele, niti na urbanisticke parametre zone.
- Ceo blok 54, zone 1 namenjen je radnoj zoni 2 - „Nevena“ u okviru koje se planira rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih indrustijskih objekata. Data je mogućnost izgradnje pratećih, uslužnih funkcija. Celokupno područje predstavlja građevinsko zemljište.

Idejnim rešenjem predviđena je uslužna, ugostiteljska namena - projektovan je hotelski objekat. Prema Planu generalne regulacije 16 (»Službeni glasnik grada



Leskovca« br.7/2018) izmena i dopuna Plana Generalne Regulacije 16 - »Nevena - Zelena zona« - u zoni I - Radna zona »Nevena« i Zona 4 - Nova »zelena« zona / zapadni deo) (Celina /4a) u Leskovcu (»Službeni glasnik grada Leskovca« br. 7/2018) prateća delatnost može biti dominantna na pojedinim lokacijama, pod uslovom da ne ugrožava osnovnu namenu zone, javni interes i životnu sredinu. Novoplanirani objekat, sa svojom hotelskom namenom i pratećim sadržajima (restoran, kongresna sala, spa centar, teretana,...) funkcionalno je organizovan tako da doprinosi formiranju ambijenta i podiže vrednost i atraktivnost lokacije.

Planirana je fazna izgradnja. Prva faza izgradnje obuhvata restoran sa kuhinjom, pripadajući sanitarni blok, svečana sala i lobi sa pripadajućim podzemnim (prostor ispod svečane sale i restoranske kuhinje) i nadzemnim etazama (administrativni deo). Druga faza izgradnje obuhvata hotelski deo objekta sa pripadajućom podzemnom etazom. Faznost izgradnje prikazana je i u grafickoj dokumentaciji.

- Dozvoljen indeks zauzetosti iznosi je u svemu prema informaciji o lokaciji, i Planu (dozvoljen max 60%, ostvaren 20.70%). Takodje, index izgrađenosti je u svemu prema Planu.
- Minimalan procenat zelenih površina na predmetnoj parceli prema Planu je 15%, dok je na parceli ostvarena površina zelenila od 44.52% sa ciljem da se parternim oblikovanjem postigne vizuelni efekat.
- Maksimalna visina poslovnih ili industrijskih objekata na predmetnoj lokaciji je 15m do kote venca. Prema UP-u visina venca najviseg dela objekta je 9.95m, dok je kota slemena najviseg dela objekta 14.84m.
- Kolski pristupi moraju biti minimalno 5m širine. Prema UP-u prilaz sa ulice Bulevar Nikole Pašića širine 6.20m, kao i prilaz sa nekategorisanog puta sa parcele 1945 K.O. Leskovac takodje širine 6m.
- Maksimalna spratnost je P+2, objekti mogu imati podrumске ili sanitarne prostorije. Prema UP-u objekat u svom najvisem delu ima spratnost od Po+P+2. Ta spratnost ostvarena je samo u zoni hotelske namene, dok je restoran spratnosti P, odnosno, Po+P+1 i kongresna dvorana spratnosti P.
- Minimalno rastojanje od bočnih i zadnje granice parcele je $\frac{1}{2}$ visine objekta, a ne manja od 5m sto je ispostovano.
- Cela podrumска etaža je ispod kote terena.



Parametri o mogućnostima i ograničanjima gradnje	Zadati parametri	Ostvareni parametri
Površina parcele		12000m ²
ukupna BRGP nadzemno		4467.82m ²
ukupna BRUTO izgrađena p.		5889.12m ²
ukupna NRGp nadzemno		3910.05m ²
Ukupna NETO površina		5168.87m ²
površina horizontalne projekcije		2484.50m ²
Spratnost objekta	P+2	Po+P+2
indeks zauzetosti	Max 60%	20.70%
indeks izgrađenosti	Max 1.5	0.37
Površina planiranih saobraćajnica		
Ukupna površina zelenila u kompleksu	Min. 15%	Ostvareno 44.0% = 5372.07 m ² Ciste zelene površine 5280.15 m ² Raster sa zelenilom 91.92 m ² Ukupno zelenilo 5372.07 m ²
Dominantna namena objekta	Radna zona/ privredni vanje	usluga
Kapacitet parkiranja	54 p.mesta	65 p.mesta

Bilans površina na parceli	Površina (m ²)	Procenat (%)
P bruto pod objektom (bruto prizemlja)	2657.04	22.14
P bruto pod planiranim saobraćajnicama, površinama za parkiranje (i sa rasterom) i trotoarima za kretanje korisnika	4000.93	33.34
P bruto pod zelenilom	5342.03	44.52
Ukupno	12000	100

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Zelenilo predstavlja veoma važan segment uređenja, koji treba da doprinese kvalitetu ambijenta koji se planira. Zelene površine predstavljaju važan segment uređenja uz objekte koji se planiraju, značajan i kao mesto odmora i neophodan elemenat prirode. Površine pod zelenilom zauzimaju značajnu površinu, a svojim karakteristikama pojačavaju dekorativnost površina i doprinose da čitav prostor predstavlja jednu skladnu celinu.



Zelene površine uz objekte planiraju se kao cvetni i travnati parter. Sve zelene površine zatraviti smešom trava otpornom na gaženje. Ovako formirano zelenilo će vršiti, pre svega, zaštitnu funkciju (i zaštitu od negativnih efekata saobraćaja - buke i izduvnih gasova, zaštitu od prekomerne insolacije, vetra), ali i dekorativno-estetsku funkciju (formiranje prijatnijeg ambijenta u skladu sa namenom prostora i njegovo vizuelno odvajanje od okolnih sadržaja).

Sam parter uređen je kombinacijom zelenih (zastrih i nezastrih) i popločanih površina. Deo partera rešen je hortikulturnim ređenjem i dodatnim ozelenjavanjem četinarskim i listopadnim drvećem.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

- **Vodovod i kanalizacija**

*Uslovi JKP „Vodovod“ Leskovac
br. 59/2025. od 09.06.2025.*

Vodovod

Na predmetnoj lokaciji, u ulici Bulevar Nikole Pašića, postoji izgrađena vodovodna mreža kao deo gradskog sistema vodosnabdevanja, prečnika Ø 225 mm i Ø 225 K na koje je moguće ostvariti priključak za predmetni objekat.

Novoprojektovani hotel je predviđeno priključiti na najbližu trasu postojećeg javnog vodovodnog voda, Ø 225 mm. Priključak će se izvršiti preko vodomernog šahte dimenzija minimalno 1,4 x 1,4 m, u kojoj će se montirati dva vodomera, jedan Ø 63 mm za potrebe sanitarne vode korisnika, a drugi Ø 110 mm za potrebe hidrantske mreže.

Vodomerna šahta je predviđena na udaljenju 1,5 m od regulacione linije, na zelenoj površini. Potreban kapacitet za rad vodovodne mreže je 6 l/s a hidrantske mreže je 10 l/s. Prečnik priključka je Ø 110 mm. Ukoliko postojeći sistem vodosnabdevanja ne može da obezbedi dovoljnu količinu vode za rad sanitarne i hidrantske mreže potrebno je predvideti izgradnju rezervoara u sklopu hotela ili van njega u zavisnosti od mogućnosti i od uređenja okolnog terena, odnosno, ukoliko pritisak u mreži nije zadovoljavajući predvideti ugradnju postrojenja za povišenje pritiska.

Sastavni deo Urbanističkog projekta jesu uslovi za projektovanje nadležnog distributivnog preduzeća, kojim se potvrđuje mogućnost priključenja na centralni sistem vodosnabdevanja.



Fekalna kanalizacija

Na predmetnoj lokaciji, u ul. Đorđa Stamenkovića, postoji izgrađena kanalizaciona mreža kao deo gradskog sistema distribucije otpadnih voda, prečnika Ø 225 KC na koje je moguće ostvariti priključak za predmetni objekat.

Priključak za objekat će biti izveden od PVC kanalizacionih cevi, odgovarajućeg prečnika, preko glavnog revizionog silaza, koji će biti udaljen 1,5m od regulacione linije. Duž spoljne kanalizacione mreže oko objekta, na svim prelomima bilo vertikalnim ili horizontalnim kao i na mestima priključaka sekundarnih kolektora će biti izvedene revizione šahte kružnog poprečnog preseka svetlog otvora 1,0 m. Tehnološke i otpadne vode iz kuhinje i garaže će se preko separatora, prečišćene, dalje odvoditi do sistema za fekalnu kanalizaciju.

Na deonicama unutrašnje kanalizacione mreže, koje se nalaze ispod kote nivelete puta predviđeni su zaštitni uređaji od povratnog dejstva otpadnih voda. Sve otpadne vode koje se upuštaju u system gradske kanalizacione mreže će biti usklađene sa uslovima koje propisuju MDK vrednosti Pravilnika o sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju ("Sl. glasnik grada Leskovca" br.29/2017).

Potrebni kapacitet fekalne kanalizacije je 15,59 l/s.

Sastavni deo Urbanističkog projekta jesu uslovi za projektovanje nadležnog distributivnog preduzeća, kojim se potvrđuje mogućnost priključenja na centralni fekalni sistem odvođenja otpadnih voda.

Atmosferska kanalizacija

U zoni predmetne parcele ne postoji izgrađena mreža atmosferske kanalizacije. Prikupljene atmosferske vode sa objekta, odnosno sa krovova, moguće je odvoditi u zelene površine.

Odvođenje atmosferske vode sa saobraćajnih površina je predviđeno udgradnjom raster travnatih rešetki sa udelom betona od 35%, gde god je to moguće.

Vodu sa trotoara i manjih izbetoniranih površina voditi u zelene površine. Obezbediti minimalan pad saobraćajnica od 1 %.

Sastavni deo Urbanističkog projekta jesu uslovi za projektovanje nadležnog distributivnog preduzeća, kojim se negira mogućnost priključenja na centralni sistem odvođenja atmosferskih voda.



- **ELEKTROENERGETIKA**

*Uslovi „EPS Distribucija“ d.o.o. Beograd, ogranak Lelektrodistribucija Leskovac
br. 2460800- Д.10.02-330789/1-22 od 27.07.2022.godine*

Uslovi koje treba da zadovolji objekat da bi se mogao izgraditi priključak

- Prema tehničkim uslovima izdatim od strane Elektrodistribucije, da bi se stekli uslovi za priključenje potrebno je izgraditi trafostanicu, koja mora sadržati sledeće:
 1. građevinski deo trafostanice, sličan tipu MBTS-B
 2. razvod srednjeg napona sa 3 ćelije i to: trafo, dve vodne i rezervna ćelija (T + 2B + P)
 3. Energetski transformator 10/0,42Kv snage 250Kva
 4. NN razvodni orman sa jednim dovodnim poljem i potrebnim brojem NN izvoda
 5. blok za kompenzaciju reaktivne energije
- Priključenje nove TS 10/0,4Kv „Hotle ABC“ iyvesti presecanjem postojećeg 10Kv kablovskog voda od TS110/10Kv „Leskovac 4“ do TS10/0,4Kv „Rul“ na KP br. 1908/3, ispred KP br. 1908/10 sve KO Leskovac.
- Od mesta preseka izgraditi dva 10Kv kablovska voda tipa XHE 49-A 3x (1x150mm²) Presečen kabl spojiti novopoloženim kablom kablovskim spojnicaма čime će se formirati dve deonice i to:
 - TS 110/10Kv „Leskovac 4 „ - TS 10/0,4Kv „Hotel ABC“
 - TS 10/0,4Kv „Hotel ABC „ - TS 10/0,4Kv „Rul“

Mesto priključenja objekta: uvod provodnika instalacije objekta u merni orman

Mesto vezivanja priključka na sistem: NN razvodni blok u budućoj TS 10/0,4Kv „Hotel ABC“ Merni uređaj: multifunkcionalno trosistemsko brojilo u poluindirektnom spoju sa mogućnošću dvosmerne komunikacije

- **TT INSTALACIJE**

*Uslovi „Telekom Srbija“ Beograd
br. Д211-222857/2-2025 od 27.05.2025.*



Telekom predlaže izgradnju optičkog privoda do objekta. Prenos signala do objekta vrši se putem optičkog kabla kao medija i podrazumeva da je instalacija urađena u skladu sa vazecim standardima strukturnog kabliranja objekata. Za potrebu realizacije priključenja na optičku TK mrežu Telekoma, potrebno je izgraditi unutrašnje ITK instalacije na sledeći način:

- Unutar objekata planirati „F/UTP“ kablove kategorije minimum „5e“. Kabl mora biti zaštićen uvlačenjem u savitljivu negorivu cev. Voditi računa da maksimalna dužina ovih kablova od uticnica u prostorijama do suprotnog kraja kabla ne prelazi 90m
- Obezbediti najpogodnije mesto za uvod optičkog kabla. U objektu optički kabl iz TK cevi prelazi u unutrašnju instalaciju tj. cev ispod maltera ili u kanalice.

Za priključenje novoplaniranog objekta potrebno je izgraditi sledeće:

- Za izgradnju optičkog privoda, potrebno je na jugo-istočnom uglu parcele (nasuprot kablovskom oknu oznake „PKO 237“) od naznačenog položaja položiti dve TK cevi PE Ø40, po trasi za koju je projektant odnosno investitor smatra da je najoptimalnija, iskopom na obuhvatu sve do objekta čime se optičkim privodom uspostavlja konekcija na TK mrežu Telekoma Srbija: za upravnu zonu (internet, tv, wifi), hotelske sobe (internet, tv, wifi, video nadzor), kongresnu zonu (internet, tv, wifi, video nadzor). TK cevi se polazu u rov dubine 0,8m i treba da budu prohodne u celoj dužini, bez tačke prekida.
- izgradnja privodnog optičkog kabla od mesta ulaska na parcelu do mesta terminacije optičkog kabla u objektu je obaveza Telekom Srbija, optički kabl će biti provučen kroz kanalizaciju.

- Elektronska komunikaciona infrastruktura

Za potrebe priključenja predmetnog objekta na telekomunikacionu infrastrukturu, ishodovani su uslovi priključenja preduzeća za telekomunikacije „Telekom Srbija“ a.d.

Predviđeno je da se za objekat realizuje FTTB (Fiber to the building) rešenje koje podrazumeva polaganje privodnog optičkog kabla do objekta i instaliranje odgovarajuće aktivne telekomunikacione opreme unutar objekta.

Potrebno je obezbediti prostor u tehničkoj prostoriji u kojoj se završavaju unutrašnje TK instalacije, za smeštaj optičkog distributivnog ormara ODO. Tehnička prostorija treba da je lako pristupačna, kako za osoblje, tako i za uvod kablova i prilaz službenih vozila.



- **Grejanje** - izvor toplotne energije za grejanje objekta biće toplovodni elektro kotao elektro snage oko 40 kW. Osnovno vid grejanja u celom objektu bice podno grejanje.
- **TERMIČKA ZAŠTITA**
U cilju obezbeđenja efikasnog korišćenja energije i utvrđivanja ispunjenosti uslova energetske efikasnosti zgrada, neophodna je izrada Elaborata EE u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada („Sl.glasnik RS,,br.61/2011). Za planirane objekte je potrebno proračunati energetske efikasnost za ii (drugu) klimatsku zonu.
- **SEIZMIČKA ZAŠTITA**
Radi zaštite od potresa objekti moraju biti realizovani i kategorisani prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90). Objekte predvideti za 7. (sedmi) stepen seizmičnosti.
- **OPŠTA PRAVILA ZA INFRASTRUKTURNE SISTEME**
Prilikom izgradnje infrastrukturnih sistema, voditi računa o međusobnim rastojanjima i ukrštanjima. Trase koje su date u grafičkom prilogu mogu se izmestiti u skladu sa glavnim projektom predmetne infrastrukture ukoliko je to neophodno, pod uslovom da ne ugrožava objekte i druge infrastrukturne sisteme. Ukoliko se ukaže potreba trase mogu biti i nadzemne i mogu se voditi po objektima uz poštovanje važećih zakona i propisa. Postojeći infrastrukturni sistemi se po potrebi mogu rekonstruisati ili dograditi.

7. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

U daljoj fazi projektovanja potrebno je izvesti detaljna geološka istraživanja u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima (Sl. glasnik RS 44/95).

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U okviru parcele nije predviđena izgradnja koja na bilo koji način može ugroziti životnu sredinu, objekte ili funkcije na susednim parcelama, u funkcionalnom, ekološkom ili estetskom smislu. Planirani sadržaj se ne nalazi na listi Uredbe o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Sl.list RS,,br. 114/2008).

9. MERE PROTIVPOŽARNE ZAŠTITE

Broj dela projekta:

5/25

Mesto i datum:

Beograd, septembar 2025.godine



Shodno Zakonu o zaštiti od požara („Sl. glasnik RS“ br. 111/2009, 20/2015, 87/2018 i 87/2018 – dr. zakoni) ne izdaju se uslovi za izradu urbanističkih projekata, već uslovi zaštite od požara i eksplozija za izradu planskih dokumenta, a kako je to definisano čl. 29 Zakona o zaštiti od požara („Sl. glasnik RS“ 111/2009, 20/2015, 87/2018 i 87/2018 – dr. zakoni).

Takođe se za pribavljanje uslova za izgradnju moramo obratiti nadležnom Opštinskom organu za izdavanje lokacijskih uslova. Objekat je projektovan kao hotelski objekat spratnosti Po+P+2 sa bruto površinom od 5889,12m² i kao takav svrstan je u kategoriju V i ne podleže davanju saglasnosti na projektno-tehničku dokumentaciju Ministarstva unutrašnjih poslova (objekti do 2000m² ili Pr+4+Pk).

Objekat će biti projektovan u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara („Sl. glasnik RS“, br. 111/2009, 20/2015, 87/2018 i 87/2018 – dr. zakoni); od materijala otpornih na požar prema standardima i normativima koji regulišu ovu oblast.

10. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

Nesmetano kretanje licima sa posebnim potrebama biće omogućeno u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica („Sl. Glasnik RS“ br. 22/2015).

11. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

za projektovanje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1908/7 K.O. Leskovac

Planirana spratnost objekta je od P do P+2, dok je u određenim delovima objekta ostvarena I podzemna etaža. Namena je usluga, planirana je izgradnja hotela sa pratećim sadržajima. Zatečena parcela je neizgrađena. Površina parcele je 12000m².

Zatečena parcela je neizgrađena. Površina parcele je 12000m². Zemljište je privatna svojina, nosioc prava na zemljište je SUR “ABC” Branković Ivan, Moše Pijade BB, 16000 Leskova, matični broj 56267638. Vrsta zemljišta je ostalo građevinsko zemljište. Predmetna parcela se nalazi u obuhvatu Plana. Površina katastarske parcele je 12000m².

Katastarska parcel broj 1908/7 K.O. Leskovac nalazi se u građevinskom području grada Leskovca. Parcela ima direktan pristup saobraćajnici tj. Ulici Bulevar Nikole Pašića (kat. parc. broj 14293/1 K.O. Leskovac). Sa severo-istocne strane granici se sa parcelom 1941, sa severno-zapadne sa parcelom 1908/14, sa jugozapadne sa parcelom 1908/3, sa jugo-istočne sa parcelom 14293/1.

Idejno rešenje urađeno je u svemu prema mogućnostima i ograničenjima datim Informacijom o lokaciji izdatoj od strane Odeljenja za urbanizam gradske



uprave grada Leskovca, a u skladu sa zahtevima investitora I projektnim zadatkom.

Novoprojektovani objekat ima hotelsku namenu; hotelske standardne sadržaje sa pratećom teretanom, spa delom, svečanom salom i restoranom. Spratnost dela hotela u kom su smestene sobe spratnosti je P+2 sa jednom podzemnom etažom u kojoj su smesteni sadržaji poput teretane i spa dela, ali i servisne prostorije potrebne za funkcionisanje hotela (magacin, veseraj). Svečana sala i restoran segmenti su hotela spratnosti P. Ispod svečane sale i pripadajuće kuhinje restorana postoji podzemna etaža sa magacinskim prostorom, prostorijama za presvlačenje osoblja, dok ispod usloznog dela restorana ne postoji podzemna etaža.

Planirana je fazna izgradnja. Prva faza izgradnje obuhvata restoran sa kuhinjom, pripadajući sanitarni blok, svečana sala i lobi sa pripadajućim podzemnim (prostor ispod svečane sale i restotranske kuhinje) i nadzemnim etazama (administrativni deo). Druga faza izgradnje obuhvata hotelski deo objekta sa pripadajućom podzemnom etažom. Faznost izgradnje prikazana je i u grafickoj dokumentaciji.

Objekat je povučen u odnosu na građevinsku liniju koja se na predmetnoj parceli ne poklapa sa regulacionom linijom, već je od iste povučena za od 5 do 10m. Za korisnike sadržaja koje hotel nudi, ostvareni su odvojeni ulazi; tako kompleks ima odvojen ulaz za hotel spa i teretanu, od ulaza u svečanu sali ili ulaza u restoran, koji se mogu koristiti kao potpuno nezavisni sadržaji od ostatka hotela.

Predviđena su dva pristupna mesta hotelskom kompleksu, jedan sa glavne saobraćajnice, ulica Bulevar Nikole Pašića, i drugi sa pristupnog asfaltnog puta koji od glavne ulice vodi dalje kroz blok.

Parkiranje je ostvareno na parceli, u sklopu parternog rešenja, a sve u skladu sa ostvarenom namerom. 65 parking mesta je predviđeno na parceli, od čega su 2 p.m. predviđena za parkiranje osoba sa invaliditetom. Sam parter uređen je kombinacijom zelenih (zastrih i nezastrih) i popločanih površina. Deo partera rešen je hortikulturnim ređenjem i dodatnim ozelenjavanjem četinarskim i listopadnim drvećem.

Ulaz u hotel je naglasen i vodi u veliki hotelski lobi sa pratećom recepcijom. Hotelski smeštajni deo objekta broji 41 hotelsku sobu. Kvadrature je u proseku od 33 do 35kvadrata i ima svoju terasu. 10 soba smešteno je u prizemlju, 15 na prvom, a 16 na drugom spratu.

Svaka soba uređena je u skladu sa kategorizacijom od 4* kakav je zahtev investitora. Obični krevet za jednu osobu je minimalnih dimenzija 100 cm x 200 cm, ili francuski krevet za jednu osobu minimalnih dimenzija 140 cm x 200 cm. Za dve osobe francuski krevet je 180 x 200 cm, a dečji krevet dobija se na zahtev.



Osim standardne opreme sobe (ormara, noćnih ormarića, radnog stola, stolica za svakog gosta, lampe) tu je i čiviluk za garderobu, stalak za kofere, garnitura za sedenje, ogledalo za celu figuru. Svaka hotelska soba biće opremljena televizorom sa daljinskim upravljačem i radijem. Sve sobe imaju veći stepen prostranosti, dozvoljavajući dovoljno laku upotrebu gostima, površine od 32 do 35m², sa jednom sobom/apartmanom površine od 75m². Sobe su projektovani tako da na najbolji način iskoriste pogodnosti lokacije, prostorne orijentacije i kapaciteta prostora. Svaka soba mora imati telefonsku vezu sa centralom/recepcijom u hotelu, internet i televiziju.

Na etaži -1 nalazi se spa sa zonom za odmor, vodopadom, saunama, zonama za masažu i friziranje. Na istoj etaži nalazi se i teretana.

U prizemlju hotela nalazi se i svečana sala sa kapacitetom od 208 sedećih mesta. Korisnici svečane sale mogu biti neometano usluženi budući da je funkcionalno rešenje takvo da se na nju naslanja kuhinja koja opslužuje resoran. Ispod svečane sale, a na podzemnoj etaži, smešten je magacinski proctor kojem se pristupa grejanom rampom, nagiba 11.7%. ispod kuhinje restorana, na podzemnoj etaži formiran je prostor za dodatne magacine, tehničke prostorije i presvlačenje osoblja. Iznad kuhinje smeštena je zona "upravne zgrade" predviđena za administraciju restorana i svečane sale.

Restoran je projektovan kao prostor koji može služiti korisnike hotela, ali i raditi nezavisno od istog. Kapacitet sedećih mesta jeste 200, a projektom su predviđene i dve baste, sa različitih strana restorana.

U okviru celog kompleksa predviđena su tri lifta; jedan putnički i dva teretna.

Arhitektonsko oblikovanje formirano je u skladu sa projektnim zadatkom, lokacijom, funkcijom i estetskim izražajem projektanta. Materijali korišćeni za fasadu su kamen, kompaktna vntilisana fasada, bravarija.

Segmenti objekta imaju ravan krov, dok drugi imaju dvovodan krov nagiba 30 stepeni. Materijalizacija krova je šiter lim.

Teren na kome se nalazi objekat je približno ravan. Na osnovu raspoloživih podataka o terenu, kao i na osnovu vizuelnog pregleda terena na parceli i objekata u okolini, može se zaključiti da na terenu nema deformacija i pojava koje bi ukazivale da je teren nestabilan.

ELEKTROENRGETSKE INSTALACIJE NAPAJANJA

Uvod



Predmet ove tehničke dokumentacije je idejno rešenje elektroenergetskih instalacija, uzemljenja i gromobranske instalacije hotelskog objekta na katastarskoj parceli broj 1908/7 K.O. Leskovac.

Planirana je **fazna** izgradnja.

Prva faza izgradnje obuhvata restoran sa kuhinjom, pripadajući sanitarni blok, svečanu salu i lobi sa pripadajućim podzemnim (prostor ispod svečane sale i restotranske kuhinje) i nadzemnim etažama (administrativni deo). Takođe, ovom fazom je predviđena izgradnja montažno-betonske trafostanice za potrebu električnog napajanja objekta.

Druga faza izgradnje obuhvata hotelski deo objekta sa pripadajućom podzemnom etažom.

Napajanje i merenje

U 1. fazi se predviđa izgradnja montažno-betonske trafostanice (MBTS), 10/0,4kV, 400kVA, koja će biti locirana na predmetnoj parceli. Ova trafostanica se predviđa za napajanje potrošnje u obe faze.

Očekivana instalisana snaga objekta hotela (za obe faze) iznosi **Pi=750kW**. Procenjena maksimalna jednovremena snaga objekta hotela (za obe faze) je **Pjm=280kW**, i to je ujedno snaga koja se zahteva od nadležne elektrodistribucije.

MBTS treba da pokrije traženu jednovremenu snagu (za obe faze izgradnje), kao i deo rezerve za slučaj proširenja objekta.

Predviđa se indirektno merenje utrošene el. energije na 10kV strani.

Za snabdevanje prioriternih potrošača u objektu koji ne mogu duže ostati bez električne energije, predviđen je dizel električni agregat kao rezervni izvor napajanja, snage cca 33kVA/26kW, sa kompletnom opremom neophodnom za automatski rad. Dizel električni agregat je predviđen da se montira izvan objekta u okviru parcele, u sopstvenom kućištu.

U slučaju nestanka napona u mreži, dizel-električni agregat napaja potrošače koji moraju zadržati funkciju u požaru: protivpanično osvetljenje, pumpe hidrantske mreže, instalacije elektromotornog pogona odimljavanja i natpritiska, protivpožarnu centralu; i prioritne potrošače: pomoćno osvetljenje (kao deo opšteg osvetljenja), lift, UPS za rack-ove strukturne mreže hotela kao i za neka radna mesta, pumpe za kanalizaciju, sistem rashladnih komora i frižidere u hotelu, eventualno ako ima mogućnosti i grejne kablove koji od smrzavanja štite hidroforSKU mrežu u suterenu i sl.

Za napajanje potrošača sa dizel-električnog agregata predviđen je glavni razvodni orman agregata GRO-DEA, lociran pored GRO-M.

Elektroenergetski razvod



Elektroenergetski razvod u objektu koncipiran je tako da postoje glavni razvodni ormani – locirani u prizemlju, i sekundarni ormani u elektrosobama ili nišama hotela na svim nivoima u objektu u dve ili više energetske vertikale.

Sa glavnih razvodnih ormara se napajaju sekundarni spratni ormani pojedinih prostornih celina ili vrsta instalacija i to sistemom ulaz-izlaz ili direktno sa glavnog ormara, kao i sa glavnog razvodnog ormara dizel električnog agregata.

Sekundarni razvodni ormani za napajanje instalacija osvetljenja, priključnica i tehnoloških priključaka su predviđeni po elektro sobama ili u odgovarajućim tehnološkim celinama.

Spratne razvodne table rasvete i priključnica se predviđaju sa automatskim osiguračima na izvodima.

Napojni kablovi u objektu se predviđaju kao bezhalogeni, tipa N2XH-J, a za sisteme koji rade i u požaru NHXHX FE180/E90-J, potrebnog preseka i broja žila.

Vertikalni kablovski razvod je pretežno postavljen van evakuacionih puteva, trasom koja prolazi kroz elektrosobe i sa kablovima postavljenim po nosačima kablova - regalima.

Za horizontalni razvod i nošenje kablova jake struje predviđeni su perforirani nosači kablova, postavljeni iznad spuštenih plafona, sa izuzetkom garaže i tehničkih prostora gde nema spuštenih plafona.

Električno osvetljenje

Ovim Idejnim rešenjem je predviđena instalacija opšteg (radnog) osvetljenja, pomoćnog osvetljenja i antipaničnog osvetljenja.

U hotelu je osvetljenje predviđeno u svemu prema dogovoru sa arhitektom, svetilkama sa LED izvorima.

Predviđene su sledeće vrste osvetljenja:

Opšte osvetljenje. Srednji nivo osvetljaja u evakuacionim stepeništima i holovima je 200lx, 250-300lx u tehničkim prostorijama, 300lx u ulaznom holu, 400lx u salama za sastanke, 400-500 lx u centralnoj kuhinji.

Pomoćno osvetljenje ima rezervno napajanje sa dizel agregata. Predviđeno je u komunikacijama i putevima za evakuaciju (cca 30% osvetljenja u hodnicima i holovima hotela, 50% radnog osvetljenja u evakuacionim stepeništima). Pri normalnom funkcionisanju objekta pomoćna rasveta može funkcionisati kao jedan nivo radnog osvetljenja, a noću kao moguće dežurno osvetljenje.

Protivpanično osvetljenje omogućava evakuaciju prisutnih u objektu, u slučaju potrebe. Usvojene su svetiljke sa ugrađenim sopstvenim izvorom napajanja (NiCd akumulatorima) i kompletno potrebnom automatikom koja će obezbediti da u slučaju prekida mrežnog napajanja svetiljka radi najmanje 3 sata.

Uključenje osvetljenja u hodnicima spratova hotela sa gostinskim sobama je predviđeno postavljanjem senzora pokreta i ručno prekidačima koji se nalaze u pripadajućim razvodnim ormanima, automatski u lift holovima, stepeništima hotela i u delu ulaznog hola i ručno prekidačima koji se nalaze u pripadajućim razvodnim



ormanima.

U prostorijama koje koristi osoblje hotela uključenje rasvete je lokalno, prekidačima na licu mesta.

Od razvodnih tabli sa kojih se napajaju do svetiljki, instalacija osvetljenja će se voditi po perforiranim kablovskim nosačima u spušenom plafonu, odnosno na obujmicama po plafonskoj ploči (iznad spušenih plafona) i u gibljivim cevima u zidovima gde nema spušenih plafona.

U tehničkim prostorijama i garaži, osim po regalima instalacija se vodi i na OG obujmicama. Grananje instalacije se vrši u razvodnim kutijama.

Instalacija unutar objekta se predviđa vodovima tipa N2HX-J, od polimerne mešavine bez halogenih elemenata, potrebnog preseka i broja žila.

Planirano je i spoljno osvetljenje saobraćajnica, parkinga i parka LED svetiljkama montiranim na kandelabrima, visine 4-5m. Uključenje spoljnog osvetljenja se vrši ručno prekidačem na pripadnom ormanu ili automatski pomoću foto releja-forela sa pripadnom foto ćelijom.

INSTALACIJA PRIKLJUČNICA I PRIKLJUČAKA

Instalacije priključnica i priključaka se napajaju sa sekundarnih razvodnih ormana.

U objektu hotela predviđene su:

- tehnološke priključnice i priključci u perionici veša, magacinima, kuhinji, bar-pultovima, i sl., a prema zahtevima iz tehnološkog elaborata,
- priključnice za radna mesta koje se najviše postavljaju u internet kutku i kancelarijskom delu
- priključnice opšte namene i priključnice za čišćenje.

Kroz ceo objekat ispoštovani su zahtevi za napajanje (izvodi, odnosno utičnice na zahtevanim mestima u objektu) opreme i uređaja drugih instalacija koje se predviđaju u objektu.

Od razvodnih tabli do priključnica i priključaka instalacija će se voditi po perforiranim kablovskim nosačima u spušenom plafonu, odnosno na obujmicama po plafonskoj ploči (iznad spušenih plafona) i u gibljivim cevima u zidovima montažnog tipa.

Instalacije u hotelskim sobama

U hotelskim sobama predviđeno je postavljanje pojedinačnih razvodnih tabli čije se napajanje aktivira otključavanjem ulaznih vrata i ubacivanjem registracione kartice gosta u posebnu kasetu preko koje se vrši aktiviranje sklopke za dovod el. energije u sobu gosta. Iz razvoda je izuzeto napajanje hotelskog frižidera koji je stalno uključen.

Izbor tipa i mesta montaže priključnica, prekidača, svetiljki, kao i upravljačke opreme definišće elaborat enterijera.

Zaštita od električnog udara



Za ceo objekat predviđena je sistem zaštite TN-S.

Na ovaj način je omogućeno da se svi potrošači preko posebne zaštitne žuto-zelene žile u napojnom kablju vezuju na zaštitnu sabirnicu u trafostanici.

Instalacija je projektovana tako da je otpor petlje kratkog spoja dovoljno mali da pri spoju faznog voda sa uzemljenom masom priključnog aparata struja izazove gotovo trenutno reagovanje zaštitnog uređaja.

Gromobranska instalacija

Shodno proračunu, biće predviđena klasična gromobranska zaštita, po principu "Faradejev kavez".

Temeljni uzemljivač

Uzemljivač objekta je predviđen kao temeljni uzemljivač, izrađen toplim postupkom sa pocinkovanom trakom Fe/Zn 25x4 mm P30 SRPS N.B4.901., polaganjem iste u temelj objekta odnosno u sloj mršavog betona.

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

Predviđeno je da se objekat priključi na sistem gradske vodovodne i kanalizacione mreže prema tehničkim uslovima nadležnog komunalnog preduzeća. Ukoliko postojeći sistem vodosnabdevanja ne može da obezbedi dovoljnu količinu vode za rad sanitarne i hidrantske mreže potrebno je predvideti izgradnju rezervoara u sklopu hotela ili van njega u zavisnosti od mogućnosti i od uređenja okolnog terena, odnosno, ukoliko pritisak u mreži nije zadovoljavajući predvideti ugradnju postrojenja za povišenje pritiska. Tehnološke i otpadne vode iz kuhinje se preko separatora, prečišćene, dalje odovode do sistema za fekalnu kanalizaciju.

Atmosferska voda se sistemom oluka skuplja i, budući da prema tehničkim uslovima JKP "Vodovod" Leskovac broj 20/2020 od 24.02.2020. godine nije moguće odvođenje atmosferske kanalizacije u kanalizacionu mrežu, ista se resave odvođenjem na zelene površine. U cilju smanjenja količina atmosferskih voda koje se odvode u opštu kanalizaciju sa parking prostora, planirana je ugradnja raster sa ispunom od trave, pri čemu je 35% od ukupne površine beton.

Potreban kapaciteti za rad vodovodne mreže je 6 l/s a hidrantske mreže je 10 l/s. Kapaciteti fekalne kanalizacije su 15,59 l/s a atmosferske 125 l/s.

Saobraćajni priključak

Za planiranu izgradnju objekata na kat. parceli 1908/7 K.O. Leskovac, urađeno je saobraćajno rešenje – plan saobraćaja, kojim su obezbeđeni optimalni



saobraćajni uslovi na parceli. Sa saobraćajnog aspekta, lokacija koja se obrađuje UP-om, ima povoljan položaj, obzirom da ostvaruje neposrednu vezu sa postojećim saobraćajnicama:

- Bulevar Nikole Pašića
- nekategorisani put na parceli 1945 K.O.Leskovac preko novoprojektovanog kolskog priključka.

Kolski pristup kat. parceli 1908/7 K.O. Leskovac, na kome je planirana izgradnja hotelskog objekta, ostvaruje se preko dva saobraćajna priključka.

Pristup parceli 1908/7 K.O. Leskovac iz ulice Bulevar Nikole Pašića ostvaruje se preko saobraćajnog priključka definisanog koordinatama osovinskih tačaka 1a i 2a, i širine je 6,20 m. Priključak se izvodi sa radijusom lepeze od 12,0m na spoju sa kolovozom. Priključak se gradi na kat.parcelama 1908/3 i 14293/1 obe K.O. Leskovac i izvodi se sa padom od 1,5% u svemu prema priloženom situacionom rešenju.

Drugi / sporedni saobraćajni priključak na kat. parceli 1941 K.O. Leskovac (nekategorisan put) planirana se u širini od 4.85m, sa radijusom lepeza na spoju sa kolovozom od 4,0m, i izvodi se sa padom od 1,5%.

Kolski priključci se grade sa odgovarajućom konstrukcijom i završnim slojem od betona.

Situaciono rešenje kompozicioni plan i parterno, odnosno pejzažno uređenje

Parternim rešenjem je tretirano pre svega parkiranje vozila na parceli, pešački pristup objektu i ozelenjavanje parcele. Pešačke i kolske saobraćajne površine završno se obrađuju. Na predviđenim zelenim površinama planiran je travnjak sa niskom vegetacijom.

Priključenje planiranog objekta na navedene instalacije izvršilo bi se prema uslovima nadležnih organizacija podzemnim vodovima. Priključenje instalacije objekata na komunalnu infrastrukturu će se izvesti u skladu sa izdatim uslovima nadležnih institucija.

12. UKLANJANJE POSTOJEĆIH OBJEKATA

Na pomenutoj građevinskoj parceli u Prepisu lista nepokretnosti broj 953-1/ 2020-16 od 16.01.2020. vidi se da na predmetnoj lokaciji ne postoje zatečeni objekti.

13. USLOVI I SAGLASNOSTI NADLEŽNIH PREDUZEĆA

- **JP „Urbanizam i izgradnja“ Leskovac**
Trg revolucije 45, Leskovac



- broj 672/2020 od 2.02.2020.
- JP "Urbanizam i izgradnja" Leskovac,
broj: 4985/2020 od 06.01.2021.god.
 - JP "Urbanizam i izgradnja" Leskovac,
broj: 4518/2022 od 01.12.2022.god.
 - JP "Urbanizam i izgradnja" Leskovac,
broj: 2416/2025 od 20.06.2025.god.
-
- **Preduzeće za telekomunikacije „Telekom Srbija“ AD Beograd**
Sluzba za planiranje i izgradnju mreže, Niš
broj D211-477198/3-2022 od 30.11.2022.
 - **Preduzeće za telekomunikacije „Telekom Srbija“ AD Beograd**
Sluzba za planiranje i izgradnju mreže, Niš
broj D211-222857/2-2025 od 27.05.2025.
-
- **„EPS Distribucija“ d.o.o. Beograd, ogranak elektrodistribucija Leskovac**
br. 2460800- D.10.02-330789/1-22 od 27.07.2022.godine
 - **„EPS Distribucija“ d.o.o. Beograd, ogranak elektrodistribucija Leskovac**
br. 2460800- D.10.02-493383/2 od 29.11.2022.godine
 - **„EPS Distribucija“ d.o.o. Beograd, ogranak elektrodistribucija Leskovac**
br. 2561200- D.10.02-205162/2 od 22.07.2025.godine
-
- **Javno komunalno preduzeće „Vodovod“ Leskovac**
br. 20/2020. od 24.02.2020.
 - **Javno komunalno preduzeće „Vodovod“ Leskovac**
Br. 124/2022. od 18.11.2022.
 - **Javno komunalno preduzeće „Vodovod“ Leskovac**
Br. 59/2025. od 09.06.2025.
-
- **Sektor za vanredne situacije, odeljenje za vanredne situacije u Leskovcu,**
09.18. broj 217-18897/22 od 17.11.2022.
 - **Sektor za vanredne situacije, odeljenje za vanredne situacije u Leskovcu,**
07.18. broj 217-4086/25 od 10.06.2025.

14. SPROVOĐENJE I REALIZACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Ovaj Urbanistički projekat izrađen je u cilju regulisanja građenja na teritoriji grada Leskovca, a u skladu sa realnim potrebama i mogućnostima izgradnje objekta i



pratećih sadržaja na parceli iz naslova radi ishodovanja neophodne dokumentacije, odnosno, građevinske dozvole. U sprovođenju i realizaciji Urbanističkog projekta preduzimaće se svi koraci u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

Odgovorni urbanista




Dušan Aleksić, dipl. inž. arh.

Odgovorni projektant



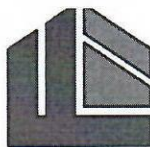

Nenad Đokić, dipl. inž. arh.



USLOVI NADLEŽNIH INSTITUCIJA ZA POTREBU IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA URBANISTIČKO- ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE

Za izgradnju: Hotelskog objekata na katastarskoj parceli broj 1908/7 K.O. Leskovac.

- **JP „Urbanizam i izgradnja“ Leskovac** Trg revolucije 45, Leskovac
broj 672/2020 od 2.02.2020.
- **JP „Urbanizam i izgradnja“ Leskovac,**
broj: 4985/2020 od 06.01.2021.god.
- **JP „Urbanizam i izgradnja“ Leskovac,**
broj: 4518/2022 od 01.12.2022.god.
- **JP „Urbanizam i izgradnja“ Leskovac,**
broj: 2416/2025 od 20.06.2025.god.
- **Preduzeće za telekomunikacije „Telekom Srbija“ AD Beograd**
Sluzba za planiranje i izgradnju mreže, Niš
broj D211-477198/3-2022 od 30.11.2022.
- **Preduzeće za telekomunikacije „Telekom Srbija“ AD Beograd**
Sluzba za planiranje i izgradnju mreže, Niš
broj D211-222857/2-2025 od 27.05.2025.
- **„EPS Distribucija“ d.o.o. Beograd, ogranak elektrodistribucija Leskovac**
br. 2460800- D.10.02-330789/1-22 od 27.07.2022.godine
- **„EPS Distribucija“ d.o.o. Beograd, ogranak elektrodistribucija Leskovac**
br. 2460800- D.10.02-493383/2 od 29.11.2022.godine
- **„EPS Distribucija“ d.o.o. Beograd, ogranak elektrodistribucija Leskovac**
br. 2561200- D.10.02-205162/2 od 22.07.2025.godine
- **Javno komunalno preduzeće „Vodovod“ Leskovac**
br. 20/2020. od 24.02.2020.
- **Javno komunalno preduzeće „Vodovod“ Leskovac**
Br. 124/2022. od 18.11.2022.
- **Javno komunalno preduzeće „Vodovod“ Leskovac**
Br. 59/2025. od 09.06.2025.
- **Sektor za vanredne situacije, odeljenje za vanredne situacije u Leskovcu,**
09.18. broj 217-18897/22 od 17.11.2022.
- **Sektor za vanredne situacije, odeljenje za vanredne situacije u Leskovcu,**
07.18. broj 217-4086/25 od 10.06.2025.



Број: 2416/25

Датум: 20-06-2025

Лесковац

**САМОСТАЛНА УГОСТИТЕЉСКА РАДЊА АБЦ
ИВАН БРАНКОВИЋ ПРЕДУЗЕТНИК ЛЕСКОВАЦ
ул. Моше Пијаде бб, 16000 Лесковац**

Поступајући по вашем захтеву, који се односи на издавање услова за пројектовање и прикључење у поступку израде Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског објекта, на КП бр. 1908/7 КО Лесковац, те су на основу тога општи подаци из захтева:

- Инвеститор: СУР АБЦ, Иван Бранковић, Моше Пијаде бб, 16000 Лесковац
- Врста објекта: Хотелски објекат, спратности По+П+2
- Број катастарске/их парцеле/а на којој се планирана доградња: КП бр.1908/7 КО Лесковац
- Број катастарске парцеле на којој се остварује саобраћајни прилаз на земљиште јавне намене, а на основу података из Идејног решења које је достављено: преко КП бр.14293/1 и 1908/3 КО Лесковац – један улаз/излаз (колски и пешачки), КП бр.1941 КО Лесковац - два економска улаза/излаза (колски и пешачки).
- Кратак опис из достављеног Идејног решења:

„Предвиђена су три приступна места хотелском комплексу, један са главне саобраћајнице, и друга два са приступног асфалтног пута који од главне улице води даље кроз блок. Предвиђен је један (главни улаз/излаз на / из парцеле (колски и пешачки), како је дефинисано у Идејном решењу за све врсте возила, из улице Булевар Николе Пашића. Прикључак ће се извести пресецањем тротоара и бициклическе стазе, у нивоу коловоза. Улаз/излаз на /из парцеле могуће је остварити само скретањем у десно. Два саобраћајна прикључка на КП бр.1941 КО Лесковац (некатегорисани пут) предвиђена су за економска снабдевања објекта.

Паркирање је остварено на парцели, у склопу партерног решења, а све у складу са оствареном намером. 65 паркинг места је предвиђено на парцели, од чега су два места предвиђена за паркирање особа са инвалидитетом.“

У складу са свим горе наведеним и са: Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018 и 95/2018 - др. закон и 92/2023 - др. закон), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 96/2023), Уредбом о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023), Одлуком о путевима ("Службени гласник града Лесковца", бр. 10/2010 и 20/2011), Одлуком о одржавању јавних зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 5/2023), Одлуком о доношењу сепарата о техничким условима изградње ("Службени гласник града Лесковца", бр. 41/2023), Одлуком о доношењу сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 19/2024) и на основу целокупне документације, достављамо вам допуну издатих услова за пројектовање и прикључење:

ЈП Урбанизам и изградња Лесковац је у претходном периоду издало:

- Услове за предметну локацију под бројем 672/2020 од 25.02.2020. године.
- Након овога смо издали обавештење број 4985/2020 од 06.01.2021. године да остајемо при раније издатим Условима, уважавајући транслаторно померање места прикључка из достављеног идејног решења (у

коме су измене биле у партерном уређењу локације, те је (главни) улаз/излаз на/из парцелу/е (колски и пешачки) на улицу Ђорђа Стаменковића, за све врсте возила, транслаторно померен према североистоку (у односу на раније дат прикључак за око 40,00m); Економски улаз/излаз на/из парцелу/е (колски и пешачки) - за запослене, довоз и одвоз робе и осталих неопходности објеката, (а чији токови допремања и кретања морају бити одвојени од корисника), као и за могуће кретање противпожарних возила, је остао непромењен).

○ Издали смо Обавештење заведено под бројм 2452/22 од 04.07.2022. године, где није било измена у ситуационом плану (измена техничке документације се односила на могућу фазну градњу објеката на предметној парцели), па смо остали при издатим Условима.

○ Издали смо Обавештење заведено под бројем 4518/22 од 01.12.2022.год. где није било измена у ситуационом плану, па смо остали при издатим Условима.

○ Сагледавајући сада достављен ситуациони план где постоје измене у односу на дате прикључке (у ситуационом плану предвиђена су три саобраћајна прикључка), констатујемо да остајемо при раније издатим Условима (672/2020 од 25.02.2020. године) и Обавештењима.

1. Издати Услови за пројектовање и прикључење допуњују се следећим ставом:

Остављамо отворену могућност да Инвеститор донесе одлуку која ће два дозвољена саобраћајна прикључка кроз услове управљача пута да користи, (у складу са донетим Сепаратом имаоца јавног овлашћења ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 41/23 и 13/25)), од предложена три саобраћајна прикључка која су приказана у достављеном ситуационом плану.

2. УСЛОВИ ЗА ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО

○ Уређене јавне зелене површине у нашој евиденцији у габариту саобраћајнице и на достављеном КТП-у не постоје.

○ Уколико се при извођењу радова утврди да у габариту саобраћајница постоји високо зеленило инвеститор је дужан да се придржава Одлуке о одржавању јавних зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 5/2023).

○ Саставни део техничке документације у процедури издавања дозволе за изградњу објекта је - свеска 9 – спољно уређење са сихрон-планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хортикултура (Пројекат спољног уређења) или Ситуациони план са приказом зелених површина, постојећом и планираном вегетацијом, урбаним мобилијаром, зонирањем простора, (у складу са донетим Сепаратом имаоца јавног овлашћења ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 19/24 и 11/25)).

○ Провера усклађености спољног уређења грађевинске парцеле са условима из планског документа врши се кроз техничку контролу при техничком пријему објекта.

○ При техничком пријему објекта извештај Комисије за технички преглед мора садржати консататацију о испуњености услова за зелене површине на парцели. Извештај Комисије надлежно Одељење за урбанизам, као доказ доставља имаоцу јавног овлашћења.

Обрађивач,

Марија Вулановић, дипл.инж.арх.

Marija Vulanovic



Директор,
Новица Николић, дипл.инж.сл.



Број: 4518/22

Датум: 01-12-2022

Лесковац

САМОСТАЛНА УГОСТИТЕЉСКА РАДЊА АБЦ
ИВАН БРАНКОВИЋ ПРЕДУЗЕТНИК ЛЕСКОВАЦ
ул. Моше Пијаде бб, 16000 Лесковац

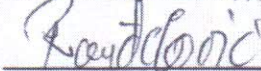
Предмет: Обавештење

Поступајући по вашем захтеву, који се односи на издавање Обавештења (потврде) за издавање услова за пројектовање и прикључење у поступку израде Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског објекта, на КП бр. 1908/7 КО Лесковац, а у складу са: Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018 и 95/2018 - др. закон), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019), Уредбом о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/2020), Одлуком о путевима ("Службени гласник града Лесковца", бр. 10/2010 и 20/2011) и на основу техничке документације обавештавамо вас:

- Услове за предметну локацију смо издали под бројем 672/2020 од 25.02.2020. године.
- Након овога смо издали обавештење број 4985/2020 од 06.01.2021. године да остајемо при раније издатим Условима, уважавајући транслаторно померање места прикључка из достављеног идејног решења (у коме су измене биле у партерном уређењу локације, те је (главни) улаз/излаз на/из парцелу/е (колски и пешачки) на улици Ђорђа Стаменковића, за све врсте возила, транслаторно померен према североистоку (у односу на раније дат прикључак за око 40,00m); Економски улаз/излаз на/из парцелу/е (колски и пешачки) - за запослене, довоз и одвоз робе и осталих неопходности објекта, (а чији токови допремања и кретања морају бити одвојени од корисника), као и за могуће кретање противпожарних возила, је остао непромењен).
- У јулу месецу смо издали опет Обавештење заведено под бројем 2452/22 од 04.07.2022. године, где није било измена у ситуационом плану (измена техничке документације се односила на могућу фазну градњу објекта на предметној парцели), па смо остали при издатим Условима.
- Сагледавајући сада достављен ситуациони план који је потпуно идентичан у односу на онај достављен у јулу месецу (није било измена у односу на дате прикључке), можемо само да констатујемо да остајемо при раније издатим Условима (672/2020 од 25.02.2020. године).

Обрађивач,

Ивана Ранђеловић, дипл.инж.арх.





Директор,
Новица Николић, дипл.инж.ел.



Број: 4985/2020

Датум: 06-01-2021

Лесковац

САМОСТАЛНА УГОСТИТЕЉСКА РАДЊА АБЦ
ИВАН БРАНКОВИЋ ПРЕДУЗЕТНИК ЛЕСКОВАЦ
ул. Моше Пијаде бб, 16000 Лесковац

Предмет: Обавештење

Поступајући по вашем захтеву, за издавање услова за пројектовање и прикључење у поступку израде Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског објекта, на КП бр. 1908/7 КО Лесковац, а у складу са: Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020), Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018 и 95/2018 - др. закон), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019), Уредбом о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/2020), Одлуком о путевима ("Службени гласник града Лесковца", бр. 10/2010 и 20/2011) и на основу техничке документације обавештавамо вас:

○ Услове за предметну локацију смо издали под бројем 672/2020 од 25.02.2020. године, такође за потребе израде Урбанистичког пројекта.

○ У достављеној документацији дошло до измена у партерном уређењу локације, те је (главни) улаз/излаз на/из парцелу/е (колски и пешачки) на улицу Ђорђа Стаменковића, за све врсте возила, транслаторно померен према североистоку (у односу на раније дат прикључак, исти је осовински померен за око 40,00m). Економски улаз/излаз на/из парцелу/е (колски и пешачки) на некатегорисан пут (сервисну саобраћајницу) за запослене, довоз и одвоз робе и осталих неопходности објекта, а чији токови допремања и кретања морају бити одвојени од корисника, као и за могуће кретање противпожарних возила је остао непромењен.

○ Сагледавајући достављен ситуациони план, остајемо при раније издатим Условима, уважавајући транслаторно померање места прикључка из достављеног идејног решења, те је при изради Урбанистичког пројекта потребно држати се истих и поштовати их.

○ Прилог: Услови за пројектовање и прикључење заведени под бројем 672/2020 од 25.02.2020. године.

Обрађивач,

Ивана Ранђеловић, дипл.инж.арх.

Randjelovic

Директор,
Новица Николић, дипл.инж.ел.
Novica Nikolic

ЈАВНО ПР
"УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА"
ЛЕСКОВАЦ



Број: 672/2020

Датум: 25-02-2020

Лесковац

**САМОСТАЛНА УГОСТИТЕЉСКА РАДЊА АБЦ
ИВАН БРАНКОВИЋ ПРЕДУЗЕТНИК ЛЕСКОВАЦ
ул. Моше Пијаде бб, 16000 Лесковац**

Поступајући по вашем захтеву, а у складу са: Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020), Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018 и 95/2018 - др. закон), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017), Уредбом о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), Одлуком о путевима ("Службени гласник града Лесковца", бр. 10/2010 и 20/2011) и на основу достављене документације достављамо вам:

УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКУЧЕЊЕ

1. Општи подаци

- Инвеститор: САМОСТАЛНА УГОСТИТЕЉСКА РАДЊА АБЦ ИВАН БРАНКОВИЋ ПРЕДУЗЕТНИК ЛЕСКОВАЦ, ул. Моше Пијаде бб, 16000 Лесковац
- Врста објекта: Изградња хотелског објекта
- Број катастарске парцеле на којој је планирана градња: 1908/7 КО Лесковац
- Број катастарске парцеле на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу - улицу Ђорђа Стаменковића: 1908/3, 14293/1 и 1941 КО Лесковац
- Достављеним Идејним решењем планирани су прикључци:
 - са југоисточне стране грађевинске парцеле на којој је планирана градња - на улицу Ђорђа Стаменковића, која је реализована на КП бр. 1908/3 и 14293/1 КО Лесковац - један улаз/излаз (колски и пешачки) и
 - са североисточне стране грађевинске парцеле на којој је планирана градња - на некатегорисан пут, који је уписан на КП бр. 1941 КО Лесковац - један улаз/излаз (колски и пешачки)
- Категорија објекта: В
- Класификација појединих делова објекта:
 - класификациона ознака 121112 – Хотели, мотели, гостионице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, с рестораном или без њега, преко 400m² или П+2 (учешће у укупној површини објекта 60,69%) и
 - класификациона ознака 121114 – Засебне зграде ресторана, барова, кантина, преко 400m² или П+2 (учешће у укупној површини објекта 18,85%)

- класификациона ознака 122022 – Конференцијски и конгресни центри, зграде судова и парламента, преко 400m² или П+2 (учешће у укупној површини објекта 20,46%)

2. Ови услови се могу користити искључиво у сврху израде:

- За потребе израде Урбанистичког пројекта и прибављања Локацијских услова
- Техничке документације за изградњу предмета градње

3. Стање саобраћајница на којима су планирани прикључци Идејним решењем:

- Улица Ђорђа Стаменковића је у рангу саобраћајница ГУП-а Лесковца градска магистрала. Као таква има високо фреквентан саобраћај свих учесника у саобраћају (возила, бициклиста, пешака и др.) и задатак ове саобраћајнице је да прими све транзитне токове и преко радијалних праваца упути их на правце пружања државних путева I и II реда, чиме ће се извршити дислокација транзитних токова и теретног саобраћаја изван центра града. Габарит ове (изведене) саобраћајнице је 24,00m. Коловоз је са 4 коловозне траке, укупне ширине 14,00m, са обостраним бициклистичким тракама ширине 1,50m и тротоарима ширине 3,50m. Регулациона линија се поклапа са југоисточном међном линијом КП бр. 1908/7 КО Лесковац.
- Некатегорисани пут (уписан у препису листа непокретности као такав) је са застором од асфалта, ширине 4,00m, што је недовољна ширина за двосмерни саобраћај. Ова саобраћајница је сервисна саобраћајница за потребе привредних комплекса унутар блока. Важећим планским решењем сервисна саобраћајница је планиране ширине 5,00m (што представља укупну ширину коловоза). Колски излаз сервисне саобраћајнице на улицу Ђорђа Стаменковића се не предвиђа. Регулациона линија се поклапа са североисточном међном линијом КП бр. 1908/7 КО Лесковац.

4. Услови за пројектовање и прикључење

- Дозвољава се један (главни) улаз/излаз на/из парцелу/е (колски и пешачки), онако како је дефинисано у Идејном решењу, на улицу Ђорђа Стаменковића, за све врсте возила. Прикључак извести пресецањем тротоара и бициклистичке стазе, у нивоу коловоза. Улаз/излаз на/из парцелу/е могуће је остварити само скретањем у десно.
- Дозвољава се један (економски) улаз/излаз на/из парцелу/е (колски и пешачки), онако како је дефинисано у Идејном решењу, на некатегорисан пут (сервисну саобраћајницу) за запослене, довоз и одвоз робе и осталих неопходности објекта, а чији токови допремања и кретања морају бити одвојени од корисника, као и за могуће кретање противпожарних возила.
- Паркирање решити на грађевинској парцели, у нивоу или етажно. У случају решења гаражирања у објекту (подземно и сл.), приступ гаражи предвиђа се из унутрашњег дворишта, преко интерног приступа (саобараћајнице). Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели:

Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Пословни простор	м ²	45-60
	запослен	7-9
Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
Диско клуб	столови	3-5
Хотели А и Б категорије	собе	3-5
	кревети	5-8

- Решење прикључка мора бити у складу са следећим:
 - обезбедити зоне потребне прегледности,

- полупречници лепеза у зони прикључења морају бити утврђени на основу криве трагова меродавног возила; На улицу Ђорђа Стаменковића минимални радијус десног скретања је 12,00m;
- обезбедити приоритет саобраћаја на улици Ђорђа Стаменковића,
- рачунском брзином на путу,
- просторним карактеристикама терена,
- нивелационо, прикључак треба да буде усклађен са нивелетом јавног пута на који се прикључује и
- приликом пројектовања и контурисања пројектно-техничких елемената, односно изградње прикључка, приоритет је безбедност одвијања саобраћаја на јавном путу.

5. Раскопавања

- Радови на јавним површинама, могући су искључиво уз претходно добијену Сагласност са условима за раскопавање јавне површине коју ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“ даје носиоцу права полагања инсталација;
- Радови на тротоарској конструкцији се изводе према предмјеру за ове радове на које Сагласност даје ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“, и која врши технички надзор на извођењу истих;
- Инвеститор је дужан да о датуму почетка радова, уз позив на број и датум издавања Сагласности, најмање 5 дана пре отпочињања радова на раскопавању јавне површине извести ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“ како би надлежни надзорни органи могли да обаве неопходан увид и контролу радова;
- Инвеститор је у обавези да предузме све неопходне мере како би се осигурала безбедност свих учесника у саобраћају на предметном путу, при извођењу радова;
- Постојећа саобраћајна и друга сигнализација на путу не сме се оштетити или на било који начин да се угрози њена видљивост;
- Инвеститор се обавезује да уколико се појави потреба управљача пута за измештањем инсталација, исте измести о свом трошку;
- Приликом извођења радова, постојећи сливници, сливничке везе, као дрворедне саднице и др. не смеју се оштетити;
- Приликом извођења радова не смеју се оштетити постојеће подземне инсталације;
- После полагања инсталација ровови се затрпавају шљунком у слојевима дебљине 30cm са завршним слојем од туцаника дебљине 20cm, са обавезним квашењем и сабијањем до степена збијености за тротоаре 40 МПа, коловоза 60 МПа;
- Заузеће јавне површине у току редовне употребе објекта или изградње се не дозвољава;
- Евентуалне штете на коловозу или тротоару инвеститор је у обавези да отклони одмах, а најдаље 3 дана о свом трошку, у противном ће штете отклонити извођач радова ангажован по основу уговора о редовном одржавању путева и улица на територији града Лесковца на терет носиоца права полагања инсталација.

Обрађивач,

Ивана Ранђеловић, дипл.инж.арх.

Randelonic

Директор,
Новица Николић, дипл.инж.ел.





JKP
Водовод
ЛЕСКОВАЦ



Наш знак: 59/2025 - 3186/1
Датум: 09.06.2025

СУР "АБЦ", Бранковић Иван

ЛЕСКОВАЦ
ул.Моше Пијаде бб

Предмет: Издавање техничких услова на основу вашег захтева бр.32 од 15.05.2025., заведен у ЈКП Водовод под бр.3186 од 19.05.2025.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског објекта планиране спратности од По+П+2 док је у одређеним деловима објекта остварена и подземна етажа, на КП бр. 1908/7 КО Лесковац, инвеститора СУР "АБЦ", ул.Моше Пијаде бб, Пројекат урађен од стране А4СТУДИО ДОО ПАНЧЕВО.
Планиране потребе за водом су:
-за санитарну мрежу: 6.0 л/с
-за хидрантску мрежу: 10.0 л/с

ВОДОВОД

На локацији где се планира изградња објекта постоји изграђена водоводна мрежа и то ПЕХД Ø225 источно од предметне парцеле и КМ Ø225, преко пута саобраћајнице у ул.Ђорђе Стаменковића. За прикључење предметног објекта на постојећу водоводну мрежу ПЕХД Ø225 која је позиционирана источно од предметне парцеле, није потребно раскопавати главну саобраћајницу Ђорђе Стаменковића, на коју се може остварити прикључак за хотелски објекат планиране спратности од По+П+2 док је у одређеним деловима објекта и подземна етажа.

Треба предвидети један прикључак на уличну водоводну мрежу.

Пречник прикључка треба дефинисати хидрауличким прорачуном.

У водомерној шахти предвидети главни комбиновани водомер за мерење санитарне и противпожарне воде комплекса. Водомерну шахту предвидети на 1,5м од регулационе линије у зеленој површини.

За потребе израде пројекта хидротехничких инсталација, потребно је да се Инвеститор обрати комуналном предузећу за мерење притиска у водоводној мрежи.

С обзиром да се део радова изводи на јавној површини потребно је обезбедити сагласност за раскопавање јавне површине од управљача пута (у зависности од категорије пута)

КАНАЛИЗАЦИЈА

У улици Ђорђа Стаменковића постоји изграђена канализациона мрежа профила Ø700 на коју се може остварити прикључак за хотелски објекат планиране спратности од По+П+2 док је у одређеним деловима објекта и подземна етажа

За планирани објекат предвидети канализациони прикључак који ће се извести у постојећу ревизиону шахту на уличну канализациону мрежу Ø700, методом подбушивања, ако то дозволи управљач пута и остале инсталације других имаоца јавних овлашћења, а све у складу са идатим условима за раскопавање јавне површине од стране управљача пута.

Ревизиону шахту предвидети на 1-1,5м иза регулационе линије.

Ради заштите објекта од повратног дејства отпадних вода изазваних успорима уличних одвода, положај санитарних објекта (сливника, ревизионих шахти и санитарних уређаја које чине кућну инсталацију и инсталацију посебне намене) не може бити испод коте нивелете улице.

Изузетно Предузеће може писмено одобрити прикључење објекта чији су санитарни уређаји испод коте нивелете улице уколико су пројектовани и уграђени заштитни уређаји. Заштитни уређај уграђује корисник и исти је саставни део унутрашње канализационе инсталације.

Потребно је да све отпадне воде из објекта које се упуштају у јавну канализацију прилагодити условима које прописују МДК вредности Правилника о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл.гласник града Лесковца“, бр.29/17).

Инвеститор у обавези да угради сепаратор масти и уља пре уливања отпадних вода у прву ревизиону шахту на канализационом приључку, како би се масти и уља издвојили предтретманом из отпадних вода које се испуштају из кухиње и паркинга предметног комплекса хотела.

Такође Одлуком о водоводу и канализацији града Лесковца, забрањено је одвођење атмосферских вода са кровова, дворишта, стаза и других површина корисника, као и површина јавне намене у фекалну канализациону мрежу.

У циљу смањења количина атмосферских вода са паркинг простора (ван објекта) потребно је планирати уградњом травнате решетке (растер) са испуном од траве или декоративних каменчића, при чему је 35% од укупне површине бетон, где год је то могуће.

Друга алтернатива је уградња пропусног бетона на делу приступних саобраћајница унутар комплекса, који може да пропусти веће количине воде. Ово се постиже повећаним празнинама унутар самог материјала у односу на стандардни бетон, те се омогућава да атмосферска вода директно понире у први слој изнад подземних вода.

Након добијања грађевинске дозволе и изведених радова на изградњи предметног објекта, Инвеститор стиче право да поднесе захтев комуналном предузећу за прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу, по условима комуналног предузећа. Трошкови прикључења падају на терет Инвеститора.

2. Уплата динара (без урачунатог ПДВ-а)

накнада стварних трошкова за издавање услова	10.000,00 дин.
--	----------------

Прилог: ситуација са учртаним постојећим инсталацијама водовода и канализације.

Издати услови за пројектовање и прикључење за израду Урбанистичког пројекта не могу се користити за издавање локацијских услова.

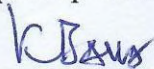
Ближе услове за пројектовање и прикључење ЈКП Водовод ће прописати у редовном поступку обједињене процедуре.

Обрадио



Нинослав Стаменковић, дипл.инж.грађ.

Извршни директор техничких послова



Вања Кузмановић, дипл.инж.грађ.

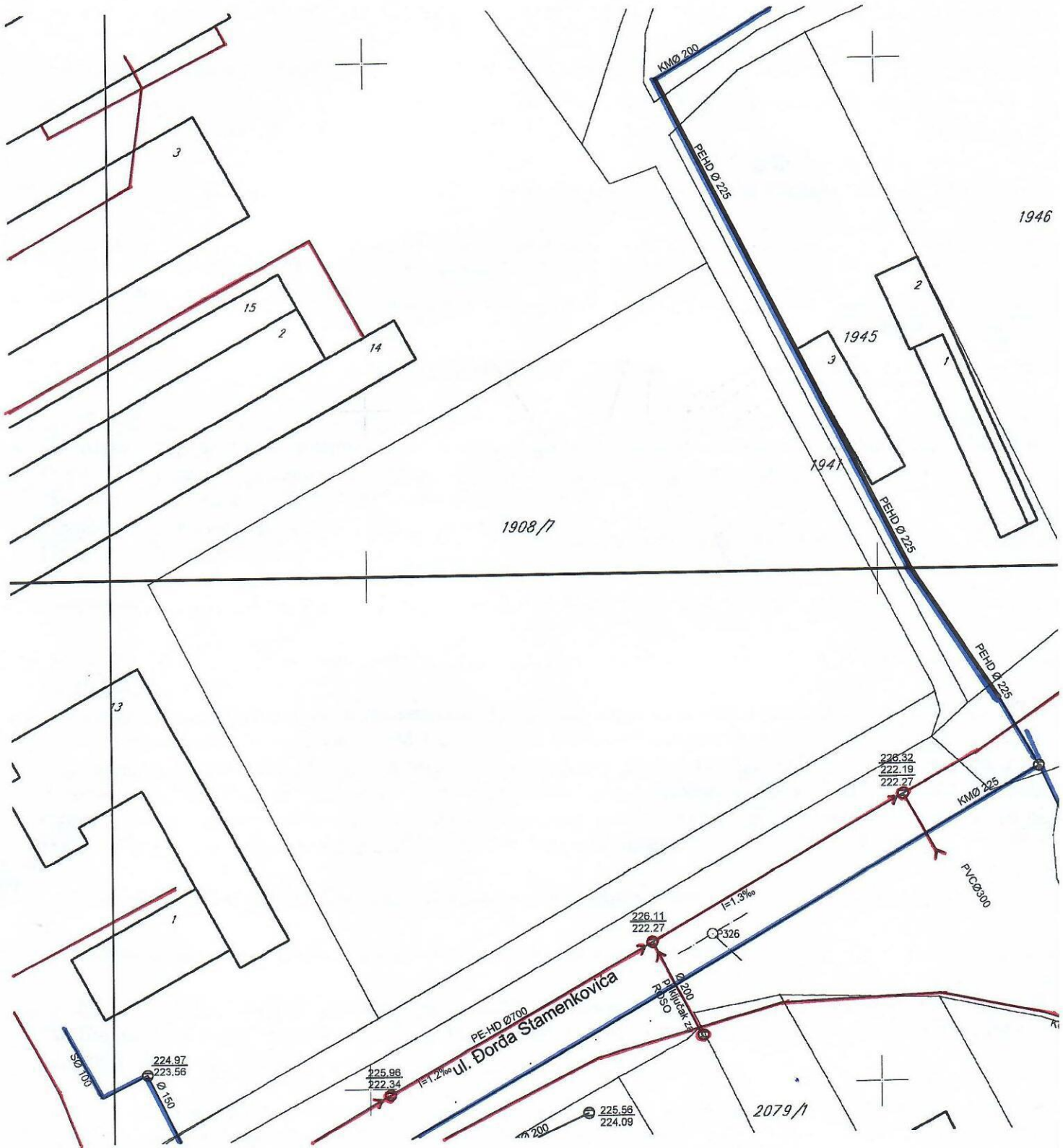


Директор



Маја Милошевић-Милојић, дипл.инж.арх.

ВОДОВОД
КАНАЛИЗАЦИЈА



Наш знак: 124/2022 - 9488/1
Датум: 18.11.2022.

СУР "А Б Ц"
Бранковић Иван

ЛЕСКОВАЦ
Моше Пијаде бб

Предмет: Одговор на захтев бр.160 од 10.11.2022., заведен у ЈКП Водовод под бр.9488 од 14.11.2022. за потврду издатих услова

Поштовани,

На основу вашег захтева бр.160 од 10.11.2022., заведен у ЈКП Водовод под бр.9488 од 14.11.2022. за потврду издатих услова, у поступку потврђивања урбанистичког пројекта, за изградњу хотелског објекта планиране спратности од П до П+2 а у одређеним деловима објекта и подземна етажа, на КП бр. 1908/7 КО Лесковац, за СУР "АБЦ", ул.Моше Пијаде бб, ЈКП Водовод остаје при раније издатим условима бр.20/2020 (1207/1) од 24.02.2020.год. и исти се могу употребити по овом захтеву.

Издати услови за пројектовање и прикључење за израду Урбанистичког пројекта не могу се користити за издавање локацијских услова.

Ближе услове за пројектовање и прикључење ЈКП Воовод ће прописати у редовном поступку обједињене процедуре.

Обрадили


Нинослав Стаменковић, дипл.грађ.инж.

Извршни директор тех.посл.


Вања Кузмановић дипл.грађ.инж.


Директор

Станиша Ристић, дипл.екон.



Јавно комунално предузеће
Водовод
ул. Пана Ђукића 14



Наш знак: 20/2020 1202/11
Датум: 24.02.2020.

СУР "АБЦ", Бранковић Иван

ЛЕСКОВАЦ
ул.Моше Пијаде бб

Предмет: Издавање техничких услова на основу вашег захтева бр.1207 од 18.02.2020.год

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу хотелског објекта планиране спратности од П до П+3+Пк а у одређеним деловима објекта и подземна етажа, на КП бр. 1908/7 КО Лесковац, инвеститора СУР "АБЦ", ул.Моше Пијаде бб, а на основу Идејног решења урађеног од стране СТУДИО ЗА ПРУЖАЊЕ ИНЖЕЊЕРСКИХ УСЛУГА А4 СТУДИО ПРО, НЕНАД ЂОКИЋ ПР из Београда - Врачар, ул.Његошева 8 .

ВОДОВОД

На локацији где се планира изградња објекта постоји изграђена водоводна мрежа КМ Ø225 и КМ Ø200 на које се може остварити прикључак за хотелски објекат планиране спратности од П до П+3+Пк а у одређеним деловима објекта и подземна етажа.

Треба предвидети један прикључак на уличну водоводну мрежу. За мерење утрошене количине предвидети водомерни шахт за смештај главног комбинованог водомера за мерење утрошене воде за санитарне и противпожарне потребе комплекса. Водомерну шахту предвидети на 1,5м од регулационе линије у зеленој површини.

Пречник прикључка треба дефинисати хидрауличким прорачуном. За потребе израде пројекта хидротехничких инсталација, потребно је да се Инвеститор обрати комуналном предузећу за мерење притиска у водоводној мрежи.

Идејним решењем прецизирати потребне количине воде за санитарне и противпожарне потребе.

С обзиром да се део радова изводи на јавној површини потребно је обезбедити сагласност за раскопавање јавне површине од управљача пута (у зависности од категорије пута)

КАНАЛИЗАЦИЈА

У улици Ђорђа Стаменковића постоји изграђена канализациона мрежа профила КЦ-Т Ø200 на коју се може остварити прикључак за хотелски објекат планиране спратности од П до П+3+Пк а у одређеним деловима објекта и подземна етажа.

За објекат предвидети прикључак који ће се извести у ревизиону шахту на уличну канализациону мрежу Ø200.

Ради заштите објекта од повратног дејства отпадних вода изазваних успорима уличних одвода, положај санитарних објекта (сливника, ревизионих шахти и санитарних уређаја које чине кућну инсталацију и инсталацију посебне намене) не може бити испод коте нивелете улице.

Изузетно Предузеће може писмено одобрити прикључење објекта чији су санитарни уређаји испод коте нивелете улице уколико су пројектовани и уграђени заштитни уређаји. Заштитни уређај уграђује корисник и исти је саставни део унутрашње канализационе инсталације.

Све употребљене воде које се упуштају у уличну канализациону мрежу треба прилагодити условима које прописују МДК вредности Правилника о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл.гласник града Лесковца“ бр.29/17).

Атмосферске воде са објекта одвести у зелену површину, јер постојећа канализациона мрежа не може да прими атмосферске воде.

У циљу смањења количина атмосферских вода које се одводе у општу канализацију одвођење атмосферских вода са паркинг простора (ван објекта) потребно је планирати уградњом травнате решетке (растер) са испуном од траве или декоративних каменчића, при чему је 35% од укупне површине бетон, где год је то могуће.

Друга алтернатива је уградња пропусног бетона на делу приступних саобраћајница унутар комплекса, који може да пропусти веће количине воде. Ово се постиже повећаним празнинама унутар самог материјала у односу на снадардни бетон, те се омогућава да атмосферска вода директно понире у први слој изнад подземних вода.

С обзиром да се део радова изводи на јавној површини потребно је обезбедити сагласност за раскопавање јавне површине од управљача пута (у зависности од категорије пута).

Тек након добијања употребне дозволе за изграђени индустријски колектор Ø 700 у ул.Ђорђа Стаменковића, стичу се услови да се новопланирани објекат укључи директно у индустријски колектор према условима ЈКП“Водовод“-а, а након подношења захтева за превезивање.

2. Уплата динара (са урачунатим ПДВ-ом)

накнада стварних трошкова за издавање услова	6.000,00 дин.
--	---------------

Претходни услови ЈКП“Водовод“-а важе до промене локацијских услова

На приложеној ситуацији су уцртане инсталације водовода и канализације на предметној локацији.

Обрадио

Стаменковић Нинослав, дипл.грађ.инж.

Извршни директор тех.послова

Кузмановић Вања, дипл.грађ.инж.



в.д. директор

Ристић Станиша, дипл.екон.





ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ ДОО БЕОГРАД
ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ

Наш број: 2561200-Д. 10.02-205162/2

Лесковац, 22.07.2025. г.



САМОСТАЛНА УГОСТИТЕЉСКА РАДЊА "АБЦ"
ИВАН БРАНКОВИЋ ПРЕДУЗЕТНИК ЛЕСКОВАЦ
МОШЕ ПИЈАДЕ ББ
16000 ЛЕСКОВАЦ

ПРЕДМЕТ: Одговор на захтев број 2561200-Д. 10.02.-205162/1 од 20.05.2025. године, ваш број 32 од 15.05.2025. године

Поштовани,

Електродистрибуција Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац је као ималац јавних овлашћења, добила захтев за потврђивање услова за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко - архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр. 1908/7 КО Лесковац.

У вези са наведеним обавештавамо Вас да су надлежне службе Електродистрибуције Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац издале услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр. 1908/7 КО Лесковац бр. 2460800-д. 10.02-330789/1-22 од 27.07.2022. године, који су важећи, и овим Вас обавештавамо да се треба придржавати истих.

С поштовањем,

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Директор огранка

мр. Мирослав Дочић, дипл. ел. инж.

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ



AAAAE9128976988188

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ ДОО БЕОГРАД
ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ
Број: 2460800-Д.10.02-493383/2
ЛЕСКОВАЦ, 29.11.2022.године

САМОСТАЛНА УГОСТИТЕЉСКА РАДЊА "АБЦ"
ИВАН БРАНКОВИЋ ПРЕДУЗЕТНИК ЛЕСКОВАЦ
МОШЕ ПИЈАДЕ ББ
16000 ЛЕСКОВАЦ

Предмет: Одговор на захтев - наш број 2460800-Д.10.02.-493383/1-2022 од 14.11.2022.године, ваш број 107 од 10.11.2022.године

Поштовани,

Електродистрибуција Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац је као ималац јавних овлашћења, добила захтев за потврђивање Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр.1908/7 КО Лесковац.

У вези са наведеним обавештавамо Вас да су надлежне службе Електродистрибуције Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац издале Услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр.1908/7 КО Лесковац бр. 2460800-Д.10.02-330789/1-22 од 27.07.2022. године, који су важећи, и овим Вас обавештавамо да се треба придржавати истих

Са поштовањем,

Доставити:

- подносиоцу захтева,
- обрађивачу,
- архиви.



Директор огранка

Мирослав Дочич
мр Мирослав Дочич, дипл.инж.ел.



Наш број: 2460800-D.10.02-283997-22

САМОСТАЛНА УГОСТИТЕЉСКА РАДЊА " АБЦ "
ИВАН БРАНКОВИЋ ПРЕДУЗЕТНИК ЛЕСКОВАЦ

Ваш број: 104 од 28.06.2022

МОШЕ ПИЈАДЕ ББ

Лесковац, 26.07.2022



AAAE9128976969097

16000 ЛЕСКОВАЦ

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр. 1908/7 на К.О. Лесковац,

Поводом Вашег захтева, наш број 2460800-D.10.02-283997-22, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр. 1908/7 на К.О. Лесковац, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у Ваш захтев и приложеним Идејним решењем број 14/12 од маја 2022 године, констатовали смо да се на предметном простору планира изградња хотела, са потребном максималном једновременом снагом од 280 kW.

Анализом постојећег стања ЕЕО, констатовали смо да на предметном простору не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета.

Да би се стекли услови за прикључење потребно је изградити трафостаницу која треба да садржи следеће:

1. грађевински део трафостанице, сличан типу МБТС-Б;
2. развод средњег напона са 4 ћелије, и то: једне трафо, једна мерна и две водне ћелије (Т+ М+2В);
3. енергетски трансформатор 10/0,42kV, снаге 400 kVA;
4. НН разводни орман са једним доводним пољем и потребним бројем НН извода;
5. блок за компензацију реактивне енергије и др.

Прикључење нове ТС 10/0,4 kV "Хотел АБЦ " на 10 kV мрежу извести на принципу „улаз-излаз“ пресецањем постојећег 10 kV кабловског вода од ТС10/0,4kV "Невена - нова" до ТС 10/0,4 kV "Бобиште 5 - нова " између КП бр.1908/7 и 1908/3 КО Лесковац. Од места пресека изградити два 10 kV кабловска вода типа ХНЕ 49-А 3х(1х150mm²). Пресечен кабл спојити са новоположеним каблом, кабловским спојницама чиме ће се формирати две деонице и то:

- ТС 10/0,4 kV "Невена нова" - ТС 10/0,4 kV " Хотел АБЦ ",
- ТС 10/0,4 kV " Хотел АБЦ " - ТС 10/0,4 kV " Бобиште 5 – нова ".

Место прикључења објекта: увод кабла у трафо ћелију.

Место везивања прикључка на систем: постојећи 10kV кабловски вод од ТС10/0,4kV "Невена- нова" до ТС10/0,4kV " Бобиште 5 - нова " између КП бр.1908/7 и 1908/3 КО Лесковац.

Опис мерног места: У складу са техничким препорукама ТП13 и ТП13А мерни орман за индиректно мерење треба да буде израђен од незасићеног полиестера армираног са стакленим влакнима или другог материјала, који је отпоран на влагу, прашину, утицај сунца ниску и високу температуру, корозију. МО треба да садржи бројило за индиректно мерење на 10kV, мерно прикључну кутију и топлјиве осигураче од 6А типа "Б" (ком.3).

Мерни уређај: мултифункционално тросистемско бројило у индиректном споју са могућношћу двосмерне комуникације, које у свему мора да испуњава услове које је усвојио Стручни савет ЕПС-а у материјалу Функционални захтеви и техничке спецификације АМИ/МДМ система, а као доказ о испуњењу захтева стандарда за овај тип бројила морају постојати одговарајући атести који потврђују испуњење тражених захтева стандарда.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, Огранак Електродистрибуција Лесковац ће прописати у редовном поступку обједињене процедуре.

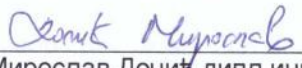
Напомена: Даном доношења ових услова стављају се ван снаге предходно издати услови бр. Д.10.02-88413/1 од 13.03.2020 године.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Директор огранка


мр Мирослав Дочич, дипл.инг.ел.



ОПЕРАТОР ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА
„ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“Бр. Д 10-02-8841311
13.03. 2020 год.
БЕОГРАД, МАСАРИКОВА 1-3ЕПС
ДИСТРИБУЦИЈА

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 80.0.0.0-D-10.02-85340-20

САМОСТАЛНА УГОСТИТЕЉСКА РАДЊА " АБЦ "
ИВАН БРАНКОВИЋ ПРЕДУЗЕТНИК ЛЕСКОВАЦ

Ваш број: 38 од 11.03.2020

МОШЕ ПИЈАДЕ ББ

Лесковац, 12.03.2020

16000 ЛЕСКОВАЦ

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр. 1908/7 на К.О. Лесковац,

Поводом Вашег захтева, наш број 80.0.0.0-D-10.02-85340-20, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 1908/7 на К.О. Лесковац, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у Ваш захтев и приложеним Идејним решењем констатовали смо да се на предметном простору планира изградња хотела са припадајућим садржајем, са потребном максималном једновременом снагом од 260kW.

Анализом постојећег стања ЕЕО, констатовали смо да на предметном простору не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета.

Да би се стекли услови за прикључење потребно је изградити трафостаницу која треба да садржи следеће:

1. грађевински део трафостанице, сличан типу МБТС-Б;
2. развод средњег напона са 4 ћелије, и то: једне трафо, једна мерна и две водне ћелије (Т+М+2В);
3. енергетски трансформатор 10/0,42kV, снаге 400kVA;
4. НН разводни орман са једним доводним пољем и потребним бројем НН извода;
5. блок за компензацију реактивне енергије и др.

Прикључење нове ТС 10/0,4kV "Хотел АБЦ " на 10kV мрежу извести на принципу „улаз-излаз“ пресецањем постојећег 10kV кабловског вода од ТС10/0,4kV "Невена - нова" до ТС10/0,4kV " Бобиште 5 - нова " између КП бр.1908/7 и 1908/3 КО Лесковац. Од места пресека изградити два 10kV кабловска вода типа ХНЕ 49-А 3х(1х150mm²). Пресечен кабл спојити са новоположеним каблом, кабловским спојницама чиме ће се формирати две деонице и то:

- ТС 10/0,4kV "Невена нова" - ТС 10/0,4kV " Хотел АБЦ ",
- ТС 10/0,4kV " Хотел АБЦ " - ТС 10/0,4kV " Бобиште 5 – нова ".

Место прикључења објекта: увод кабла у трафо ћелију.

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

Место везивања прикључка на систем: постојећи 10kV кабловског вода од ТС10/0,4kV "Невена-нова" до ТС10/0,4kV " Бобиште 5 - нова " између КП бр.1908/7 и 1908/3 КО Лесковац.

Опис мерног места: У складу са техничким препорукама ТП13 и ТП13А мерни орман за индиректно мерење треба да буде израђен од незасићеног полиестера армираног са стакленим влакнима или другог материјала, који је отпоран на влагу, прашину, утицај сунца ниску и високу температуру, корозију. МО треба да садржи бројило за индиректно мерење на 10кВ, мерно прикључну кутију и аутоматске осигураче од 6А типа "Б" (ком.3).

Мерни уређај: мултифункционално тросистемско бројило у индиректном споју са могућношћу двосмерне комуникације, које у свему мора да испуњава услове које је усвојио Стручни савет ЕПС-а у материјалу Функционални захтеви и техничке спецификације АМИ/МДМ система, а као доказ о испуњењу захтева стандарда за овај тип бројила морају постојати одговарајући атести који потврђују испуњење тражених захтева стандарда.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, Огранак Електродистрибуција Лесковац ће прописати у редовном поступку обједињене процедуре.

Напомена: стављају се ван снаге предходно издати услови бр.71200/1 од 02.03.2020 године.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор огранка

Душан Анђелковић, дипл.инг.ел.

Мартин

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211-222857/2-2025

ДАТУМ: 27.05.2025

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

НИШ, ВОЖДОВА 11А

На захтев „СУР АБЦ Иван Бранковић предузетник“ из Лесковца, на основу члана 53а, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 105/2020) и Закона о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС", бр. 44/2010, 60/2013 - одлука УС, 62/2014 и 95/2018), 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 пројектовање и извођење радова на хотелском објекту спратности "По+П+2", КП број 1908/7 КО Лексовац.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

1. Инвеститор - извођач радова је обавезан да радове на предметном објекту, у односу на постојеће ТК објекте, предвиди и изведе према постојећим техничким прописима, упутствима ЗЈ ПТТ и наведеним условима;
2. У широј зони извођења радова на хотелском објекту, према приложеном захтеву, постојећа телекомуникациона инфраструктура (ТК канализација, оптичка и претплатничка бакарна мрежа) приказана је у ситуационим плановима у прилогу;
3. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим ТК објектима и кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;
4. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија“ - Служба за мрежне операције Лесковац, контакт телефон: 016/3151600, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;
5. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ТК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација. Пројектант, односно извођач радова је дужан да поштује важећи „Правилник о захтевима за утврђивање заштитних зона електронских комуникационих мрежа и

припадајућих средстава, радио-коридора и обавезама инвеститора радова при изградњи или реконструкцији објекта ("Службени гласник РС", број 83/24 од 18.10.2024. године).

6. Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих ТК објеката и каблова;
7. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.);
8. У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја);
9. 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;
10. Ови технички услови важе годину дана од дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову техничких услова.

Уколико предметни радови условљавају измештање постојећих ТК објеката, онда важи:

11. Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих телекомуникационих објеката, Телеком Србија ће овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун „Телекома Србија“, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће регулисати Уговором.
12. Извод из пројекта који садржи свеску са решењем измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србија“, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србија“, треба доставити обрађивачу услова ради верификације.
13. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката/каблова, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинско-правних односа, исте регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србије“, пре почетка изградње.
14. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.
15. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телекома Србија“ а.д.
16. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова угрожених изградњом, на које је „Телеком Србија“ а.д. дао своју сагласност. За не поступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.

17. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обратити „Телекому Србија“ а.д. надлежној Служби за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11, у чијој надлежности се налази зона планиране изградње ради вршења стручног надзора, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).
18. „Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.
19. По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавестити предузеће „Телеком Србија“ а.д. да су радови на изградњи овог објекта завршени.
20. По завршетку радова на измештању ТК објекта/каблова потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног објекта, геодетски снимак и потврду Републичког геодетског завода о извршеном геодетском снимању водова, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.
21. Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење реализације Уговора доставе надлежној Служби за планирање и изградњу мреже Ниш потписан Записник.

За предметни објекат су издати услови дана 30.11.2022. године под бројем Д211-477198/3-2022. који више не важе, односно важе нови услови.

На основу приложене документације констатујемо да на обухвату приложеног ИДР-а не постоји ТК инфраструктура у власништву Телекома Србија.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

I Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

Оптичка приступна мрежа

Телеком Србија је у могућности да понуди прикључење на своју оптичку (ГПОН или П2П) мрежу, изградњом тзв. оптичког привода до објекта Инвеститора, па се на тај начин може остварити и низ широкопојасних услуга (тј. услуга високог протока): интернет, телевизија, WiFi, удаљени надзор видео камерама Пренос сигнала до објекта врши се путем оптичког кабла као медија (што је техничко-технолошки најсавременији начин кабловске комуникације) и подразумева да је инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објекта, тј. унутар објекта планирати УТП каблирање Ф/УТП кабловима категорије минимум 5е, са монтажом спратних рек ормана са „RJ45“ печ панелима 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. Осим изградње унутрашње инсталације у појединачним објектима треба предвидети услове и за међусобно повезивање објекта, као и за повезивање сваког појединачног објекта са централном локацијом, сервер салом, у којој се планира концентрација свих унутрашњих инсталација, односно завршавање локалне мреже Корисника. На

централној локацији се врши прикључење локалне мреже Корисника на телекомуникациону мрежу Телекома Србија. Стога Пројектант, зависно од архитектонског решења, треба да предвиди најпогодније место за увод долазног оптичког кабла у објекат, да би се на најрационалнији начин дошло до места терминације оптичког кабла у објекту а то место може/треба да буде за то унапред пројектовањем предвиђено. У објекту Инвеститор изграђује канализацију за полагање оптичког кабла тако што увод (у објекат) прелази у унутрашњу инсталацију тј. у негориву ребрасту цев испод малтера или у каналице све до места терминације (централни рек орман), чиме се омогућава конекција оптичким каблом на ТК мрежу Телекома Србија (преко активне опреме: рутера, свичева...) других уређаја (рачунара, ТВ уређаја, WiFi опреме ... (у објекту.

II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Прикључење планираног објекта на ТК мрежу Телекома Србија се може урадити од окна ознаке „РКО 237“, односно то је референтна тачка у односу на коју Инвеститор почиње ископ рова на Обухвату (видети приложену документацију). Инвеститор копа ров 0,4x0,8м (ширина x дубина), од југо-источног угла Обухвата (у односу на окно „РКО 237“) све до увода у објекат. У ров се полажу две ТК цеви ПЕØ40, проходне целом дужином без тачке прекида, све до Увода у објекат где ТК цев прелази у унутрашњу инсталацију (негориву ребрасту цев испод малтера или каналице) све до места терминације. Најбоље је да се ова канализација пројектује/уради током пројектовања/изградње објекта, па је наша препорука да се тада правовремено обратите Телекому Србија због договора и сарадње;
- Телеком Србија о свом трошку изграђује део приступне канализације од окна „РКО 237“ до места где је на Обухвату Инвеститор почео са ископом рова, потом кроз тако изграђену канализацију (тј. од окна „РКО 237“ до улаза у Обухват па кроз ТК цев у рову до места Увода у објекат затим кроз канализацију у објекту тј. кроз унутрашњу инсталацију (коју је израдио Инвеститор) све до места терминације) врши полагање приводног оптичког кабла (такође о свом трошку) чиме се остварује кабловска повезаност планираног објекта на ТК мрежу Телекома Србија;
- Пуштање у саобраћај нових веза и сеоба биће извршено на захтев корисника а после кабловског прикључења објекта на приступну мрежу Телекома Србија.

Обавезе око радова, изградње унутрашњих инсталација у објекту и полагања оптичког кабла дефинисаће се посебним уговором између инвеститора и Телекома Србије, према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

За сва евентуална обавештења у вези издатих Услови можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, Одељењу за планирање и изградњу мреже Лесковац, контакт телефони 064/6511945 и 016/3151626.

С поштовањем,

Ana
Radević
200023521

Digitally signed
by Ana Radević
200023521
Date: 2025.05.28
12:22:14 +02'00'

Шеф службе за планирање и
изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић,
дипл.инж.

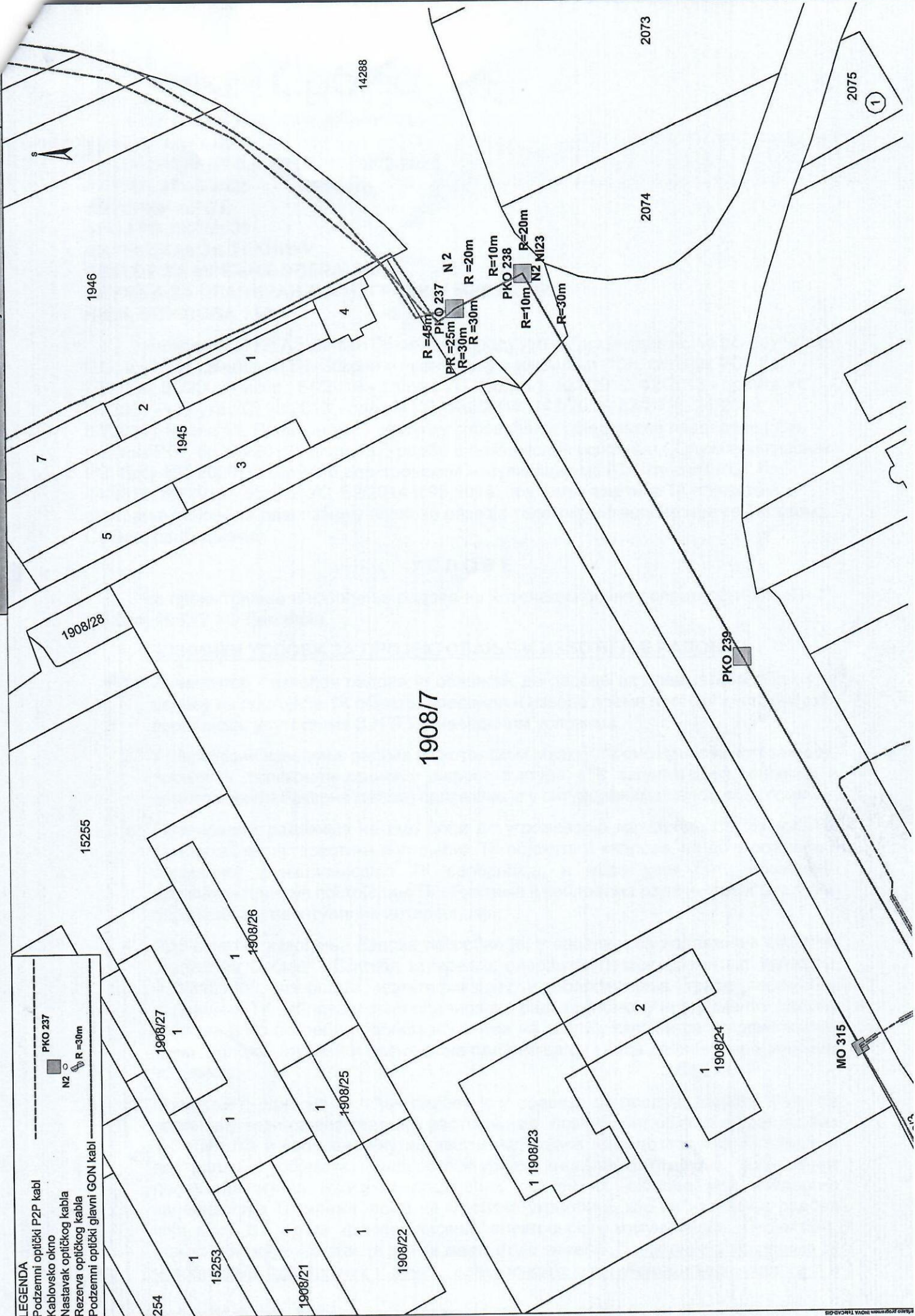
LEGENDA

- Podzemni optički P2P kabl
- Kablovsko okno
- Nastavak optičkog kabla
- Rezerva optičkog kabla
- Podzemni optički glavni GON kabl

PKO 237

N2

R=30m



Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211-477198/3-2022

ДАТУМ: 30.11.2022.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

НИШ, ВОЖДОВА 11А

На захтев „СУР АБЦ Иван Бранковић предузетник“ из Лесковца, на основу члана 53а, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 105/2020) и Закона о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС", бр. 44/2010, 60/2013 - одлука УС, 62/2014 и 95/2018), 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 пројектовање и извођење радова на хотелском објекту у улици Булевар Николе Пашића бб у Лесковцу, КП 1908/7 КО Лесковац.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

1. Инвеститор - извођач радова је обавезан да радове на предметном објекту, у односу на постојеће ТК објекте, предвиди и изведе према постојећим техничким прописима, упутствима ЗЈ ПТТ и наведеним условима;
2. У широј зони извођења радова на хотелском објекту, према приложеном захтеву, постојећа телекомуникациона инфраструктура (ТК канализација, оптичка и претплатничка бакарна мрежа) приказана је у ситуационим плановима у прилогу;
3. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим ТК објектима и кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;
4. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија“ - Служба за мрежне операције Лесковац, контакт телефон: 016/3151600, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;
5. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ТК мреже, осим на местима укрштања, као ни

извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација. Пројектант, односно извођач радова је дужан да поштује важећи „Правилник о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио-коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објекта („Службени гласник РС”, број 16 од 7. марта 2012)“ (у даљем тексту Правилник).

6. Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих ТК објеката и каблова;
7. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл);
8. У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузећу „Телеком Србија” а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја);
9. 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;
10. Ови технички услови важе годину дана од дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову техничких услова.

Уколико предметни радови условљавају измештање постојећих ТК објеката, онда важи:

11. Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих телекомуникационих објеката, Телеком Србија ће овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун „Телекома Србија“, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће регулисати Уговором.
12. Извод из пројекта који садржи свеску са решењем измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србија“, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србија“, треба доставити обрађивачу услова ради верификације.
13. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката/каблова, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинско-правних односа, исте регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србије“, пре почетка изградње.
14. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.

15. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телекома Србија“ а.д.
16. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова угрожених изградњом, на које је „Телеком Србија“ а.д. дао своју сагласност. За не поступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.
17. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обратити „Телекому Србија“ а.д, надлежној Служби за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11, у чијој надлежности се налази зона планиране изградње ради вршења стручног надзора, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).
18. „Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.
19. По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавестити предузеће „Телеком Србија“ а.д. да су радови на изградњи овог објекта завршени.
20. По завршетку радова на измештању ТК објекта/каблова потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног објекта, геодетски снимак и потврду Републичког геодетског завода о извршеном геодетском снимању водова, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.
21. Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење реализације Уговора доставе надлежној Служби за планирање и изградњу мреже Ниш потписан Записник.

За предметни објекат су издати услови дана 13.07.2022. године под бројем Д211-267462/2-2022. који више не важе, односно важе нови услови.

На основу приложене документације констатујемо да на обухвату приложеног ИДР-а не постоји ТК инфраструктура у власништву Телекома Србија, што је исцртано у геореференцираном документу који прилажемо „SUR ABC hotel UL NPasica LE III potvrdaUP + TK trasa.dwg“.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

I Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

Оптичка приступна мрежа

Телеком Србија је у могућности да понуди прикључење на своју оптичку (ГПОН или П2П) мрежу, изградњом тзв. оптичког привода до објекта Инвеститора, па се на тај начин може остварити и низ широкопојасних услуга (тј. услуга високог протока): интернет, телевизија, WiFi, удаљени надзор видео камерама Пренос сигнала до објекта врши се путем оптичког кабла као медија (што је техничко-технолошки најсавременији начин кабловске комуникације) и подразумева да је инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објеката, тј. унутар објеката планирати УТП каблирање Ф/УТП кабловима категорије минимум 5е, са монтажом спратних рек ормана са „RJ45“ печ панелима 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. Осим изградње унутрашње инсталације у појединачним објектима треба предвидети услове и за међусобно повезивање објеката, као и за повезивање сваког појединачног објекта са централном локацијом, сервер салом, у којој се планира концентрација свих унутрашњих инсталација, односно завршавање локалне мреже Корисника. На централној локацији се врши прикључење локалне мреже Корисника на телекомуникациону мрежу Телекома Србија. Стога Пројектант, зависно од архитектонског решења, треба да предвиди најпогодније место за увод долазног оптичког кабла у објекат, да би се на најрационалнији начин дошло до места терминације оптичког кабла у објекту а то место може/треба да буде за то унапред пројектовањем предвиђено. У објекту Инвеститор изграђује канализацију за полагање оптичког кабла тако што увод (у објекат) прелази у унутрашњу инсталацију тј. у негориву ребрасту цев испод малтера или у каналице све до места терминације (централни рек орман), чиме се омогућава конекција оптичким каблом на ТК мрежу Телекома Србија (преко активне опреме: рутера, свичева...) других уређаја (рачунари, ТВ уређаји, WiFi опрема ...) у објекту.

II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Прикључење планираног објекта на ТК мрежу Телекома Србија се може урадити од окна ознаке „РКО 237“, односно то је референтна тачка у односу на коју Инвеститор почиње ископ рова на Обухвату (видети приложу документацију). Инвеститор копа ров 0,4x0,8м (ширина x дубина), од југо-источног угла Обухвата (у односу на окно „РКО 237“) све до увода у објекат. У ров се полажу две ТК цеви ПЕØ40, проходне целом дужином без тачке прекида, све до Увода у објекат где ТК цев прелази у унутрашњу инсталацију (негориву ребрасту цев испод малтера или каналице) све до места терминације. Најбоље је да се ова канализација пројектује/уради током пројектовања/изградње објекта, па је наша препорука да се тада правовремено обратите Телекому Србија због договора и сарадње;
- Телеком Србија о свом трошку изграђује део приступне канализације од окна „РКО 237“ до места где је на Обухвату Инвеститор почео са ископом рова, потом кроз тако изграђену канализацију (тј. од окна „РКО 237“ до улаза у Обухват па кроз ТК цев у рову до места Увода у објекат затим кроз канализацију у објекту тј. кроз унутрашњу инсталацију (коју је израдио Инвеститор) све до места терминације) врши полагање приводног оптичког кабла такође о свом трошку;
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Устова, биће извршено на захтев корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома Србија.

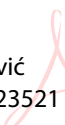
Обавезе око радова, изградње унутрашњих инсталација у објекту и полагања оптичког кабла дефинисаће се посебним уговором између инвеститора и Телекома Србије, према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

За сва евентуална обавештења у вези издатих Услова можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, Одељењу за планирање и изградњу мреже Лесковац, контакт телефони 064/6511945 и 016/3151626.

Прилог: - „SUR ABC hotel UL NPasica LE III potvrdaUP + TK trasa.dwg“

С поштовањем,

Ana
Radević
200023521



Digitally signed
by Ana Radević
200023521
Date: 2022.11.30
15:06:54 +01'00'

Шеф службе за планирање и
изградњу мреже Ниш

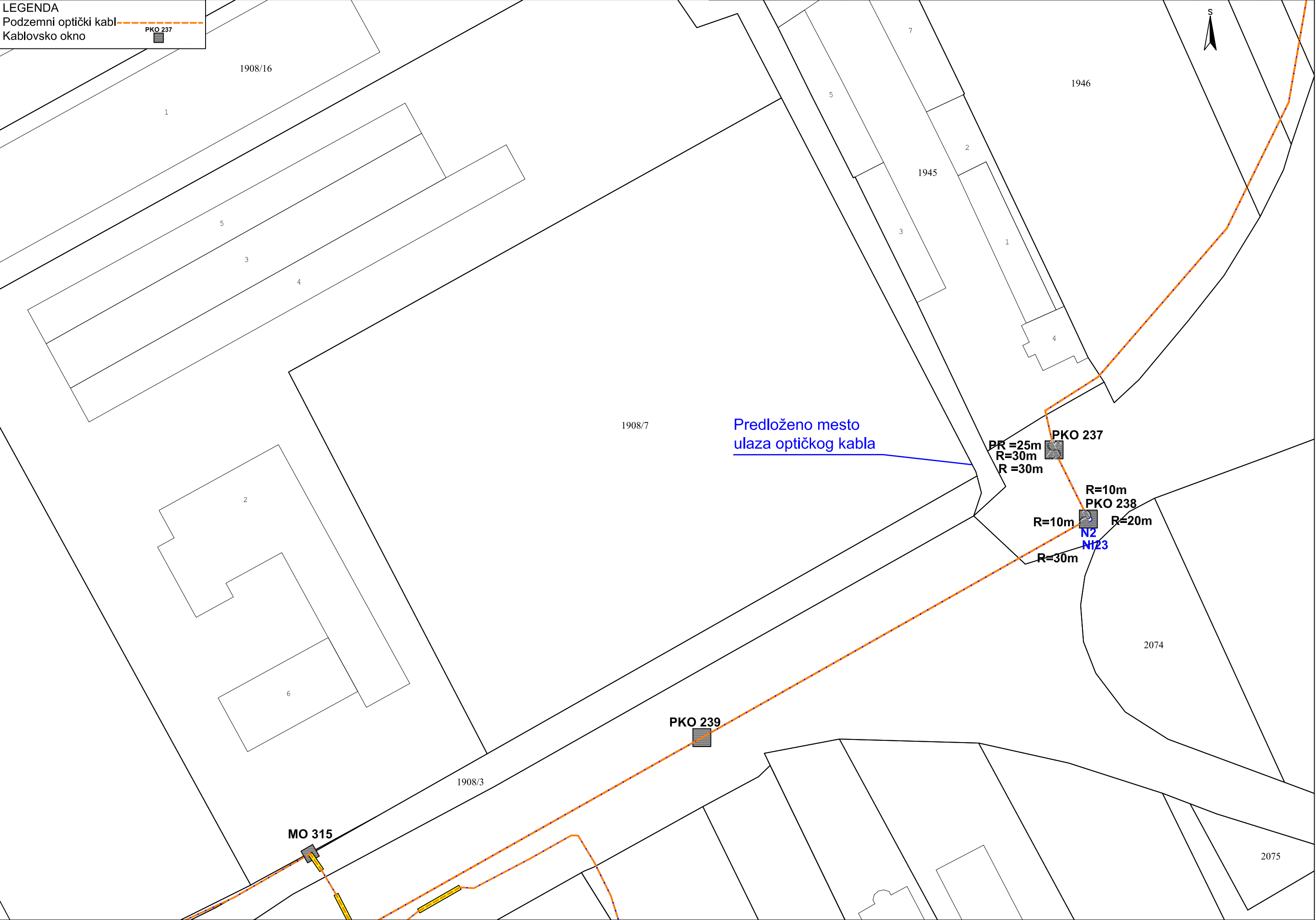
Маја Мрдаковић - Тодосијевић,
дипл.инж.

LEGENDA

Podzemni optički kabl

Kablovsko okno

PKO 237



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу
07.18 број 217-4086/25
Дана 10.06.2025. године
Ул. Мајора Тепић бр. 4
Л е с к о в а ц

ПРЕДМЕТ: Обавештење

ВЕЗА: Захтев СУР "АБЦ" из Лесковца, ул. Моше Пијаде бб, бр.32 од 15.05.2025. године, достављен овом органу 21.05.2025. године.

У вези са списима предмета достављеним од стране СУР "АБЦ" из Лесковца, ул. Моше Пијаде бб, бр.32 од 15.05.2025. године, овом органу 21.05.2025. године, који се односе на издавање мишљења које садржи услове у погледу мера заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу хотела, укупне бруто површине 5889,12м², (фаза 1 бруто површине 2819,47м² и фаза 2 бруто површине 3069,65м²), спратности По+П+2, у Лесковцу, на К.П. бр.1908/7 КО Лесковац, обавештавамо Вас да ово Одељење сходно чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде техничке документације и урбанистичких пројеката.

Подносиоцу захтева је потребно указати да у случају да плански документ и урбанистички пројекат представљају основ за издавање локацијских услова, исти не садрже могућности, ограничења и услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија, па је потребно, у поступку издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/20, 52/21 и 62/23) и чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023).

Такса у износу од 400,00 динара наплаћена је сходно тарифном броју 1 Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр.43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 03/18, 50/18, 95/18, 38/19, 98/20, 62/21, 138/22, 54/23, 92/23, 59/24, 63/24 и 94/24).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
пуковник полиције
Ненад Симић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу
09.18 број 217-18897/22
Дана 17.11.2022. године
Ул. Мајора Тепић бр. 4
Лесковац

ПРЕДМЕТ: Обавештење

ВЕЗА: Захтев СУР "АБЦ" из Лесковца, ул. Моше Пијаде бб, бр.159 од 10.11.2022. године, достављен овом органу 14.11.2022. године.

У вези са списима предмета достављеним од стране СУР "АБЦ" из Лесковца, ул. Моше Пијаде бб, бр.159 од 10.11.2022. године, који се односе на издавање мишљења које садржи услове у погледу мера заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу хотела са пратећим садржајима, укупне бруто површине 5243,73м², (фаза 1 бруто површине 2171,35м² и фаза 2 бруто површине 3072,38м²), спратности По+П+2, у Лесковцу, на К.П. бр.1908/7 КО Лесковац, обавештавамо Вас да ово Одељење сходно чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде техничке документације и урбанистичких пројеката.

Подносиоцу захтева је потребно указати да у случају да плански документ и урбанистички пројекат представљају основ за издавање локацијских услова, исти не садрже могућности, ограничења и услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија, па је потребно, у поступку издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/20 и 52/21) и чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/2020).

Такса у износу од 330,00 динара наплаћена је на основу тарифног броја 1 Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр.43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20 и 62/21).



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
пуковник полиције
Ивица Рањеловић



GRAFIČKA DOKUMENTACIJA ZA POTREBU IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA URBANISTIČKO- ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE

Za izgradnju:

Hotelskog objekata na katastarskoj parceli broj
1908/7 K.O. Leskovac.

G

- | | | |
|---|---|---------|
| • | GRANICA OBUHVATA PLANA I POSTOJEĆE STANJE | R 1:500 |
| • | PLAN NAMENE POVRŠINA | R 1:500 |
| • | PLAN REGULACIJE | R 1:500 |
| • | SINHRON PLAN | R 1:500 |
| • | PLAN SAOBRAĆAJA | R 1:500 |
| • | NIVELACIONI PRIKAZ I ZAUZEĆE JAVNE POVRŠINE | R 1:500 |
| • | PLAN FAZNE GRADNJE | R 1:500 |

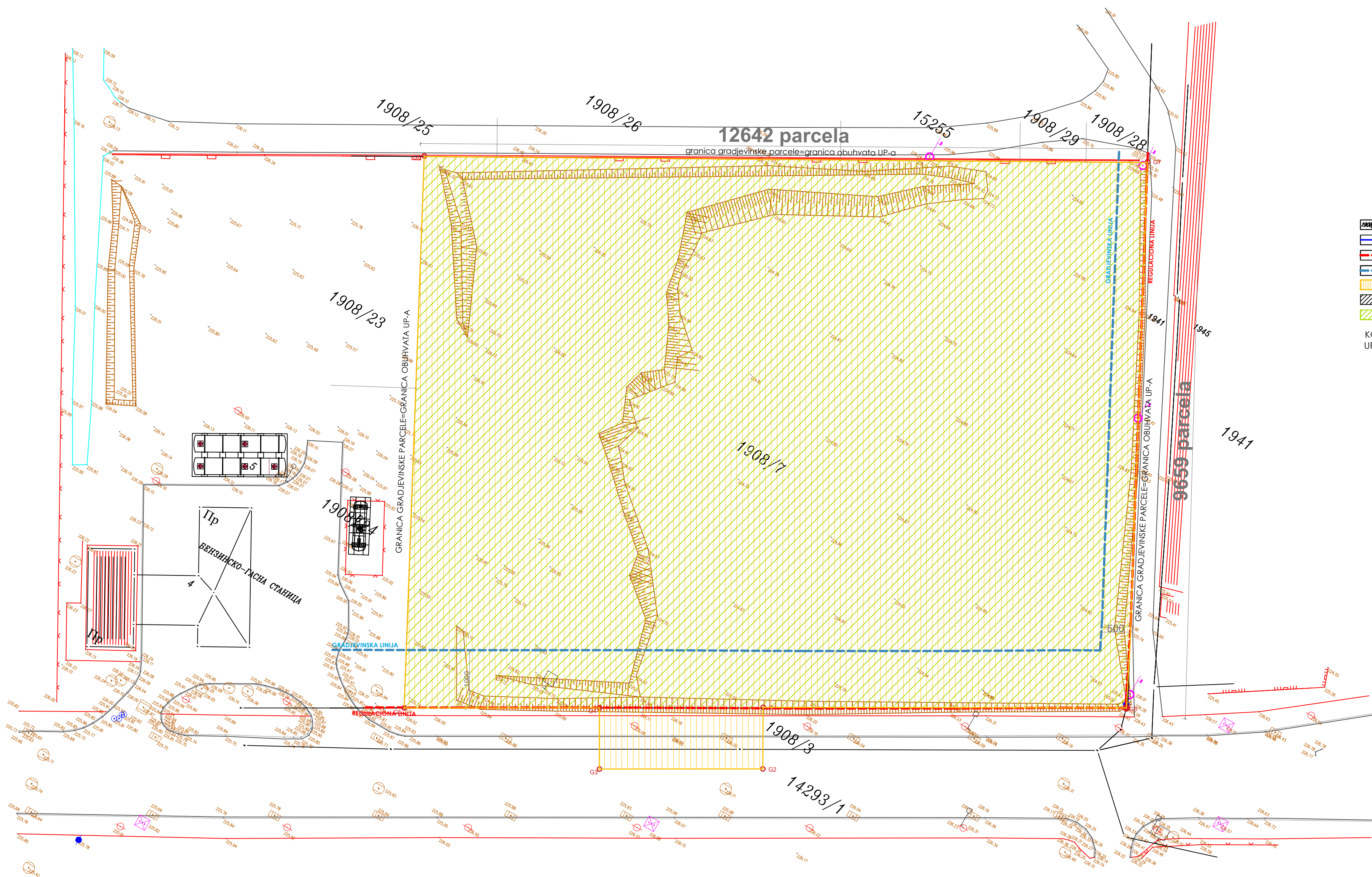


Koordinate tačaka obuhvata urbanističkog projekta		
	Y (m)	X (m)
G1	7 578 855.90	4 762 744.93
G2	7 578 861.14	4 762 735.58
G3	7 578 836.44	4 762 721.55
G4	7 578 831.18	4 762 730.82
G5	7 578 801.88	4 762 712.42
G6	7 578 757.37	4 762 799.36
G7	7 578 867.79	4 762 860.80
G8	7 578 913.08	4 762 775.52

LEGENDA

- broj predmetne katastarske parcele
- granica građevinske parcele
- regulaciona linija
- građevinska linija
- granica obuhvata UP-a
- susadni objekti
- namena: radna zona/ privredijvanje

KOORDINATE TAČAKA OBUHVATA
URBANISTIČKOG PROJEKTA



A4 STUDIO doo
A4 STUDIO DOO DROSTVO ZA PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH OBJEKATA
Svetlog Save 47, Pančevo - info@astudio.rs - www.astudio.rs

INVESTITOR:
SUR »ABC«. Branković Ivan Moše Pijade BB.16000 Leskovac

LOKACIJA:
1908/7 K.O.Leskovac

URBANISTIČKI PROJEKAT
za izgradnju hotelskog objekta
Po+ P +2

BROJ TEH. DOK.
5/ 25

datum:
septembar 2025.

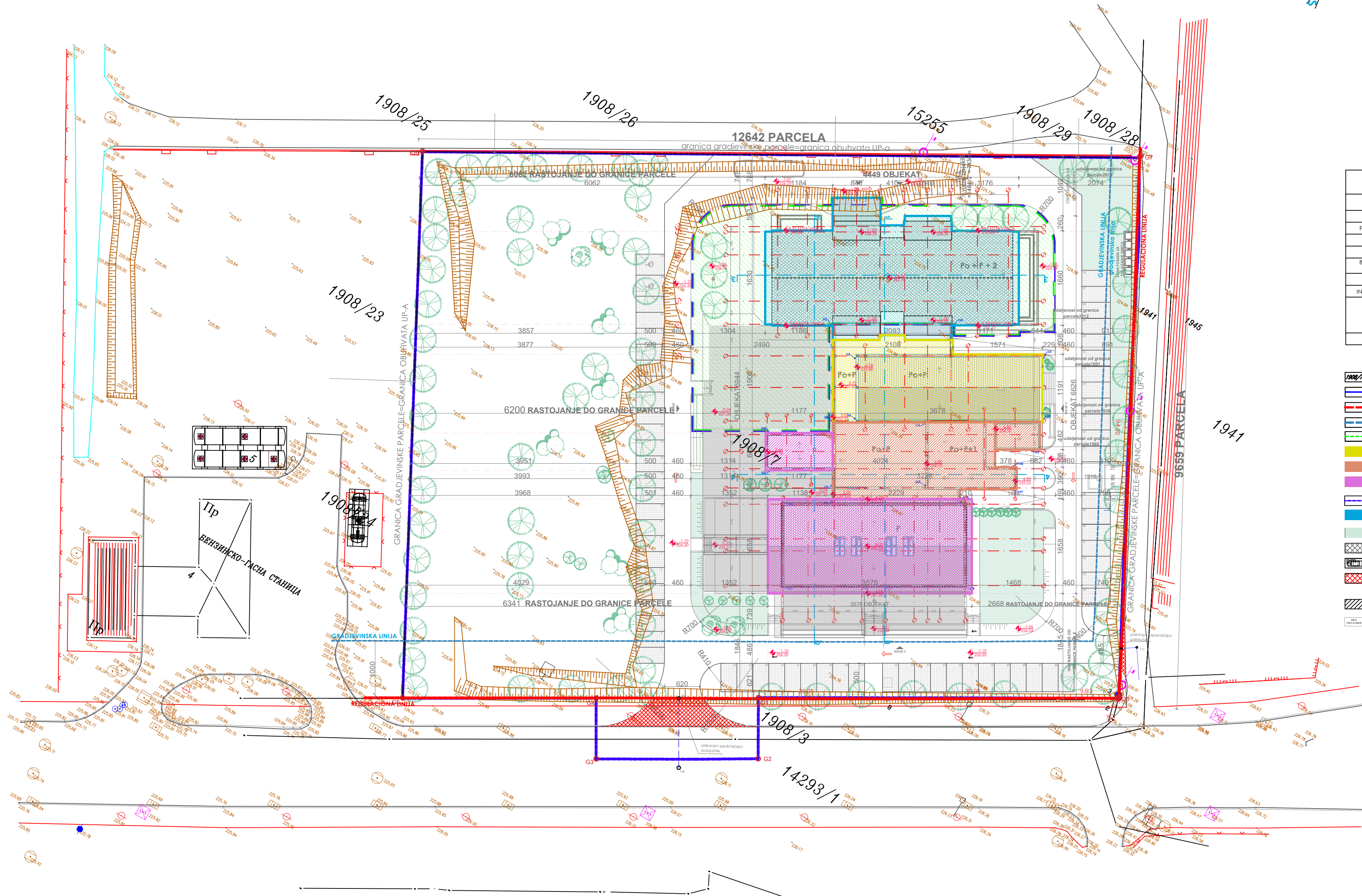
CRTE:
GRANICA OBUHVATA PLANA I
POSTOJEĆE STANJE

ODGOVORNI URBANISTA:
Dušan Aleksić dipl.inž.arh. licenca 66 03

PEČAT ODOGOVORNOG URBANISTE:
Dusan Aleksić

RAZMERA:
1:500

LIST:
1



Koordinate tačaka obuhvata urbanističkog projekta			
	Y (m)	X (m)	
G1	7 578 855.90	4 762 744.93	
G2	7 578 861.14	4 762 735.58	
G3	7 578 836.44	4 762 721.55	
G4	7 578 831.18	4 762 730.82	
G5	7 578 801.88	4 762 712.42	
G6	7 578 757.37	4 762 799.36	
G7	7 578 867.79	4 762 860.80	
G8	7 578 913.08	4 762 775.52	

INVESTITOR	SUR "ABC", Branković Ivan Moše Pijade BB, 16000 Leskovac
MESTO GRADNJE	1908/7 K.O. Leskovac
OBJEKAT	Hotelski objekat Po+ P + 2
POVRŠINA PARCELE	12000m²
BRUTO PRIZEMLJA	2657.04m²
BRGP NADEZMINO	4467.82m²
BRUTO IZGRADJENA POVRŠINA	5889.12m²
INDEX ZAUZETOSTI	20.70% (max 60%)
INDEX IZGRADNJOSTI	0.49 (max 1.5)
ZELENE POVRŠINE	Ciste zelene površine 5280.15m² Roster sa zelenilom 91.92m² Ukupno zelenilo 5372.07m² 44.0%
PARKING MESTA	65

LEGENDA

- braj predmetne katastarske parcele
- granica građevinske parcele
- regulaciona linija
- građevinska linija
- I FAZA IZGRADNJE
 - svečana sala Po + P
 - restoran Po + P (+1)
 - restoran P
- II FAZA IZGRADNJE
 - hotel Po + P + 2
- zelene površine
- raster sa zelenilom
- parking mesta
- zauzeće javne površine novoprojektovani kolski priključak
- susjedni objekti
- DIZEL ELEKTRICNI AGREGAT

Koordinate osnovnih tačaka novoprojektovanog saobraćajnog priključka		
	Y (m)	X (m)
1a	7 578 850.89	4 762 726.80
2a	7 578 844.39	4 762 738.17
1c	7 578 909.70	4 762 784.77
2c	7 578 907.46	4 762 783.19

Površina zauzeća saobraćajnog priključka je definisan koordinatama 1a i 2a je 73.9m2
- definisan koordinatama 1c i 2c je 5.7m2



A4 STUDIO doo
A4 STUDIO DOO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH OBJEKATA
Svetlog Save 47, Pančevo - info@astudio.rs - www.astudio.rs

INVESTITOR:
SUR "ABC", Branković Ivan Moše Pijade BB, 16000 Leskovac

LOKACIJA:
1908/7 K.O. Leskovac

URBANISTIČKI PROJEKAT
za izgradnju hotelskog objekta
Po+ P + 2

PROJEKTOVALAŠ
5/25

DATUM:
septembar 2025.

PRILOG:
PLAN NAMENE POVRŠINA

ODGOVORNI URBANISTA
Dušan Aleksić dipl.inž.arh. licenca br. 5599/66 03

PRILAGODILI ODGOVORNOGRADNARSTVO
Anson Albić

LST:



INVESTITOR	SUR "ABC", Branković Ivan Moše Pijade 88, 16000 Leskovac
MESTO GRADNJE	Leskovac/1908/7 KO, Leskovac
OBJEKT	Hotelni objekat Po+ P + 2
POVRŠINA PARCELE	12000m ²
BRUTO PRIJEMLJA	2657.04m ²
BRGP NADZEMNO	4467.82m ²
BRUTO IGRADJENA POVRŠINA	5889.12m ²
INDEX ZAUZETOSTI	20.70% (max 60%)
INDEX IZGRADJENOSTI	0.49 (max 1.5)
ZELENE POVRŠINE	Ciste zelene površine 5280.15m ² Roster sa zelenilom 91.92m ² Ukupno zelenilo 5372.07m ² 44.0%
PARKING MESTA	65

	broj predmetne katastarske parcele
	granica građevinske parcele
	regulaciona linija
	građevinska linija
	I FAZA IZGRADNJE
	svečana sala Po + P
	restoran Po + P (+1)
	restoran P
	II FAZA IZGRADNJE
	hotel Po + P + 2
	zelene površine
	raster za zelenilom
	parking mesta
	zauzeće javne površine novoprojektovani kolski priključak
	susedni objekti
	DIZEL ELEKTRICNI AGREGAT

Koordinate osovinskih tačaka novoprojektovanog saobraćajnog priključka		
	Y (m)	X (m)
1a	7 578 850.89	4 762 726.80
2a	7 578 844.39	4 762 738.17
1c	7 578 909.70	4 762 784.77
2c	7 578 907.46	4 762 783.19

Površina zauzeta saobraćajnog priključka je:

- definisan koordinatama 1a i 2a je 73,9m2
- definisan koordinatama 1c i 2c je 5,7m2



KOMUNALNA INFRASTRUKTURA URBANISTICKOG PROJEKTA
ZA IZGRADNJU HOTELSKOG OBJEKTA Po+ P + 2
na kat. parc. br. 1908/7 K.O. Leskovac

Koordinate osnovnih tačaka
novoprojektovanog saobraćajnog priključka

	Y (m)	X (m)
1a	7 578 850.89	4 762 726.80
2a	7 578 844.39	4 762 738.17
1c	7 578 909.70	4 762 784.77
2c	7 578 907.46	4 762 783.19

Površina zauzeta saobraćajnog priključka je:
- definisan koordinatama 1a i 2a je 73.9m²
- definisan koordinatama 1c i 2c je 5.7m²

Koordinate tačaka obuhvata
urbanističkog projekta

	Y (m)	X (m)
G1	7 578 855.90	4 762 744.93
G2	7 578 861.14	4 762 735.58
G3	7 578 836.44	4 762 721.55
G4	7 578 831.18	4 762 730.82
G5	7 578 801.88	4 762 712.42
G6	7 578 757.37	4 762 799.36
G7	7 578 867.79	4 762 860.80
G8	7 578 913.08	4 762 775.52

INVESTITOR	SUR "ABC", Branković Ivan Moše Pijade BB, 16000 Leskovac
MESTO GRADNJE	1908/7 K.O. Leskovac
OBJEKAT	Hotelski objekat Po+ P + 2
POVRŠINA PARCELE	12000m ²
BRUTO PRIZEMLJA	2657.04m ²
BRGP NADZEMNO	4467.82m ²
BRUTO IZGRADJENA POVRŠINA	5889.12m ²
INDEX ZAUZETOSTI	20.70% (max 60%)
INDEX IZGRADJENOSTI	0.49 (max 1.5)
ZELENE POVRŠINE	Ciste zelene površine 5280.15m ² Rastler sa zelenilom 91.92m ² Ukupno zelenilo 5372.07m ² 44.0%
PARKING MESTA	65

LEGENDA

- braj predmetne katastarske parcele
- granica građevinske parcele
- regulaciona linija
- građevinska linija
- zelene površine
- raster sa zelenilom
- parking mesta
- zauzeće javne površine
- novoprojektovani kolski priključak
- susjedni objekti
- DIZEL ELEKTRICNI AGREGAT
- optički kabl
- vodovodna mreža
- kanalizacija upotrebljenih voda
- novoplanirana trasa spoljne hidr. mreže
- položaj spoljnih nadzemnih hidranata
- novoplanirana trasa sanitarne
- vodovodne mreže
- planirana pozicija vodomernog
okna 1,4x1,4m
- novoplanirana trasa kanalizacione mreže
- separator masti i ulja
- revizorni saht
- 10kV kablovski vod
- Kablovski saht
- 2x XP00 4x150mm²
(OD NN-TS DO GRO-M) Ispod asvaltiranih
površina kablove provući kroz PVC
cevi 2xØ110mm
- XP00 4x35mm² (OD ATS DO GRO-A)
Ispod asvaltiranih površina kabl provući
kroz PVC cev Ø110mm

LEGENDA

- PRIKLJUČAK NA VODOVODNU MREŽU
- MREŽA SANITARNE VODE PRED POKREĆENJE
- MREŽA SANITARNE VODE PRED POKREĆENJE
- MREŽA FIKSNE KANALIZACIJE PVC CEVI
- POTRŠNI CEVOVOD FIKSNE KANALIZACIJE
- OD POKREĆENJE
- MREŽA ATMOŠFERIJSKE KANALIZACIJE PVC CEVI
- CEVOVODI KANALIZACIJE SA KROVNOV OBIKTA
- BEZBESNO KANALIZACIJE
- SLIVNIČKE VEŽE IZNOJ
- SPOLJNI NADZEMNI HIBRANT
- SPOLJNI NADZEMNI HIBRANT
- SPOLJNI NADZEMNI HIBRANT
- BEZBESNO KANALIZACIJE SAHTI

Priključenje nove MBTS 10/0,4 kv, 400
kVA Hotel "ABC" na 10 kv mrežu izvesti
na principu "ulaz-izlaz" presecanjem
postojećeg 10kV kablovskog voda od
TS 10/0,4 kv "Nevena-nova" do TS 10/0,4
kv "Bobište 5-nova" između KP 1908/7 i
KP 1908/3 KO Leskovac. Od mesta
preseka izgraditi dva 10kV kablovska
voda tipa XHE 49-A 3x1(1x150mm²).
Presečen kabl spojit sa novopoloženim
kablom kablovskim spojnica čime
će se formirati dve deonice 1a:
- TS 10/0,4 kv "Nevena-nova" - TS 10/0,4
kv Hotel "ABC"
- TS 10/0,4 kv Hotel "ABC" - TS 10/0,4 kv
"Bobište 5-nova".



A4 STUDIO doo
A4 STUDIO DOO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH OBJEKATA
Svetlog Save 47, Parčeva - info@a4studio.rs - www.a4studio.rs

INVESTITOR:
SUR "ABC", Branković Ivan Moše Pijade BB, 16000 Leskovac

LOKACIJA:
1908/7 K.O. Leskovac

PROJEKTOVALAČ:
5/25

DATAUM:
septembar 2025.

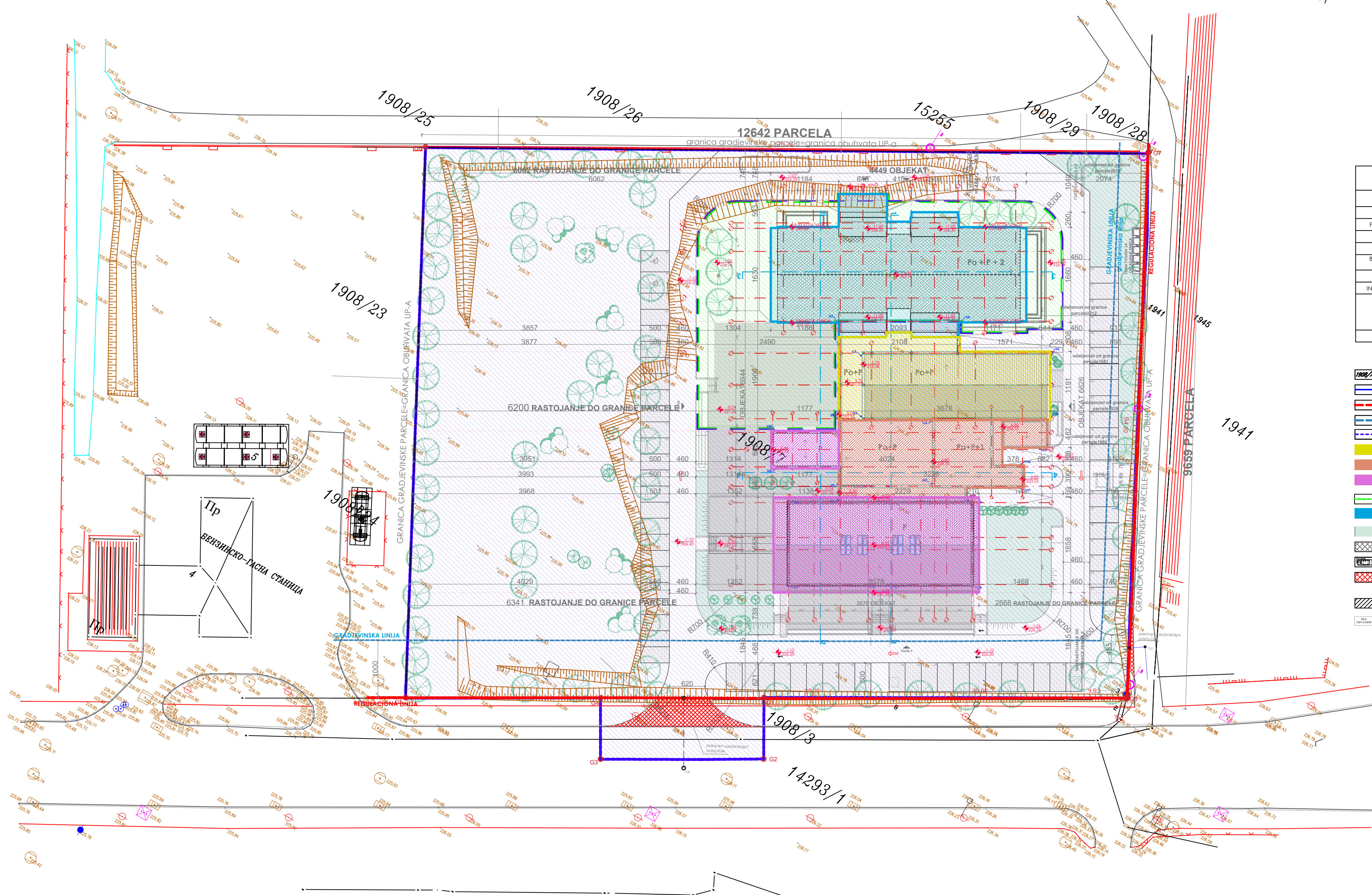
URBANISTIČKI PROJEKAT
za izgradnju hotelskog objekta
Po+ P + 2

SRJEZ:
SINHRON PLAN

ODGOVORNI URBANISTA
Dušan Aleksić dipl.inž.arh. licenca br. 200.0166.03

PEČAT ODGOVORNOG URBANISTE

LIST:
4



Koordinate tačaka obuhvata urbanističkog projekta		
	Y (m)	X (m)
G1	7 578 855.90	4 762 744.93
G2	7 578 861.14	4 762 735.58
G3	7 578 836.44	4 762 721.55
G4	7 578 831.18	4 762 730.82
G5	7 578 801.88	4 762 712.42
G6	7 578 757.37	4 762 799.36
G7	7 578 867.79	4 762 860.80
G8	7 578 913.08	4 762 775.52

INVESTITOR	SUR "ABC", Branković Ivan Moše Pijade BB, 16000 Leskovac
MESTO GRADNJE	1908/7 K.O. Leskovac
OBJEKAT	Hotelski objekat Po+ P + 2
POVRŠINA PARCELE	12000m²
BRUTO PRIZEMLJA	2657.04m²
BRGP NADZEMNO	4467.82m²
BRUTO IZGRADJENA POVRŠINA	5889.12m²
INDEX ZAUZETOSTI	20.70% (max 60%)
INDEX IZGRADJENOSTI	0.49 (max 1.5)
ZELENE POVRŠINE	Ciste zelene površine 5280.15m² Roster sa zelenilom 91.92m² Ukupno zelenilo 5372.07m² 44.0%
PARKING MESTA	65

LEGENDA

- broj predmetne katastarske parcele
- granica građevinske parcele
- regulaciona linija
- građevinska linija
- I FAZA IZGRADNJE
 - svečana sala Po + P
 - restoran Po + P (+1)
 - restoran P
- II FAZA IZGRADNJE
 - hotel Po + P + 2
- zelene površine
- raster sa zelenilom
- parking mesta
- zauzeće javne površine novoprojektovani kolski priključak
- susjedni objekti
- DIZEL ELEKTRICNI AGREGAT

Koordinate osnovnih tačaka novoprojektovanog saobraćajnog priključka		
	Y (m)	X (m)
1a	7 578 850.89	4 762 726.80
2a	7 578 844.39	4 762 738.17
1c	7 578 909.70	4 762 784.77
2c	7 578 907.46	4 762 783.19

Površina zauzeća saobraćajnog priključka je definisan koordinatama 1a i 2a je 73.9m2
- definisan koordinatama 1c i 2c je 5.7m2



A4 STUDIO doo
A4 STUDIO DOO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH OBJEKATA
Svetlog Save 47, Pančevo - info@astudio.rs - www.astudio.rs

INVESTITOR:
SUR "ABC", Branković Ivan Moše Pijade BB, 16000 Leskovac

LOKACIJA:
1908/7 K.O. Leskovac

URBANISTIČKI PROJEKAT
za izgradnju hotelskog objekta
Po+ P + 2

BRIS: TEH. DOK.
5/25

datum:
septembar 2025.

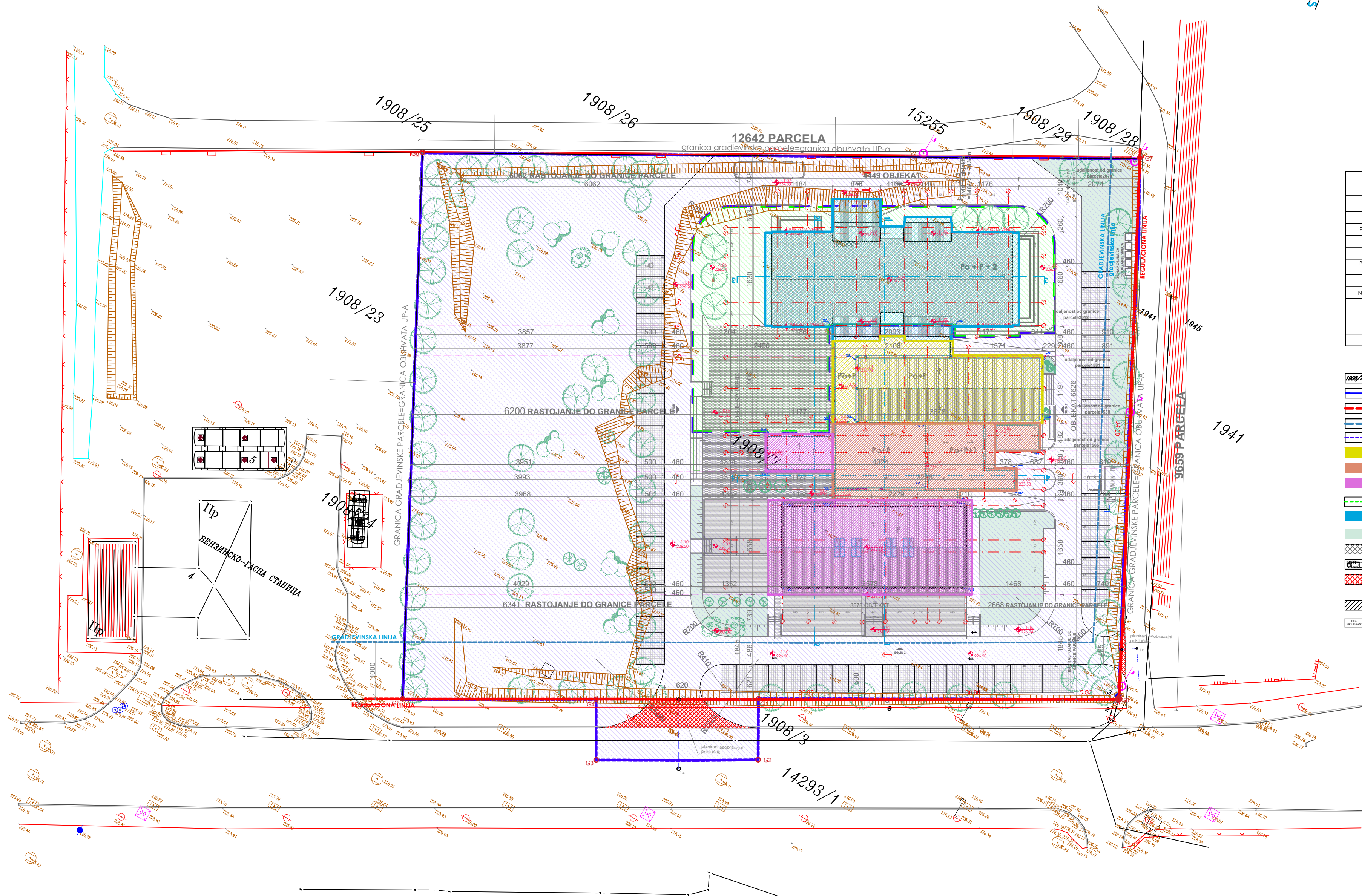
PRIL: PLAN SAOBRAĆAJA

PROJEKTOVALA: Dušan Aleksić dipl.inž.arh. licenca br. 20090166 03

PROJEKTOVALA: Dušan Aleksić dipl.inž.arh. licenca br. 20090166 03

PROJEKTOVALA: Dušan Aleksić dipl.inž.arh. licenca br. 20090166 03

5



Koordinate tačaka obuhvata urbanističkog projekta		
	Y (m)	X (m)
G1	7 578 855.90	4 762 744.93
G2	7 578 861.14	4 762 735.58
G3	7 578 836.44	4 762 721.55
G4	7 578 831.18	4 762 730.82
G5	7 578 801.88	4 762 712.42
G6	7 578 757.37	4 762 799.36
G7	7 578 867.79	4 762 860.80
G8	7 578 913.08	4 762 775.52

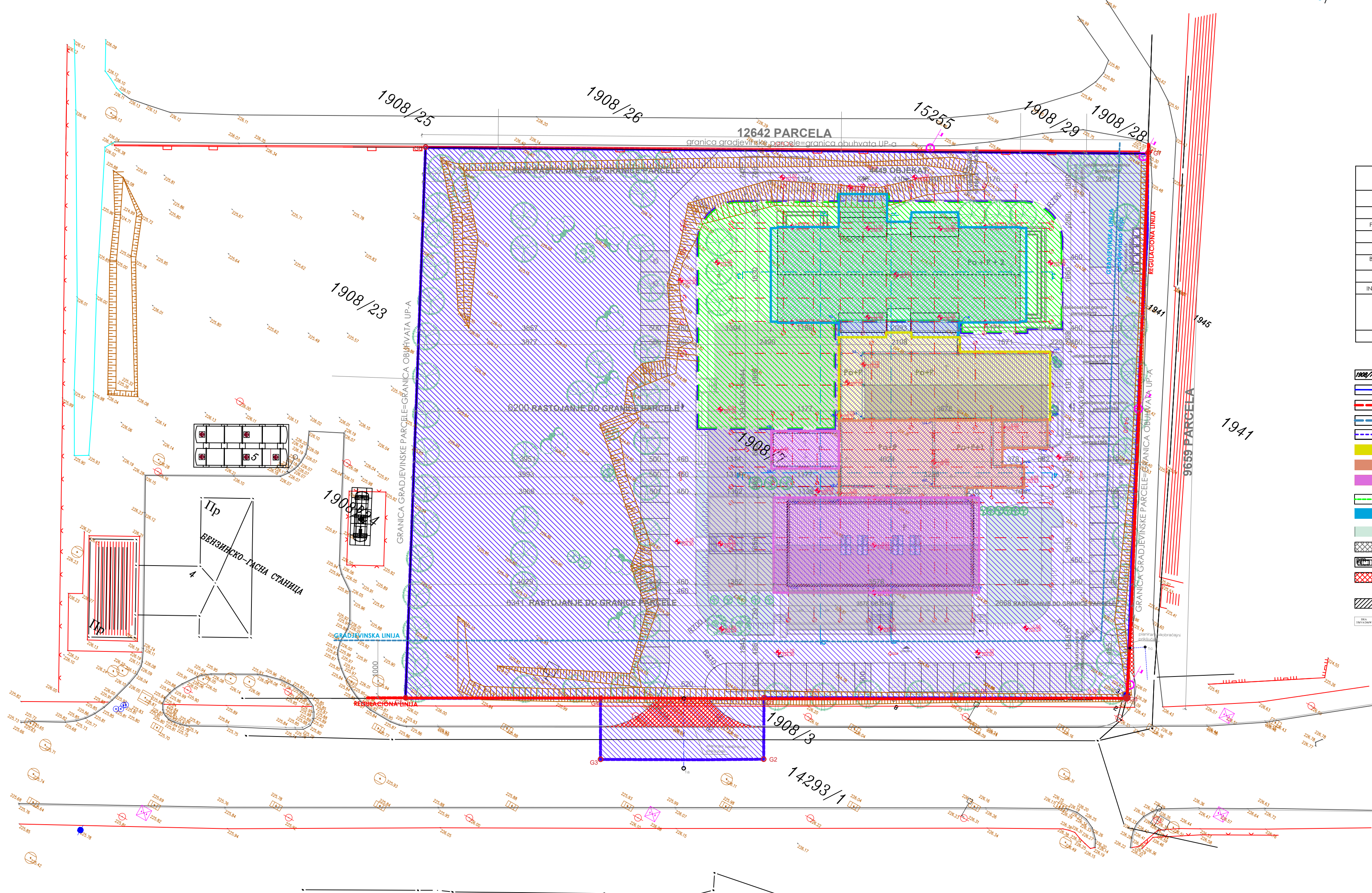
INVESTITOR	SUR "ABC", Branković Ivan Moše Pijade BB, 16000 Leskovac
MESTO GRADNJE	1908/7 K.O. Leskovac
OBJEKAT	Hotelski objekat Po+ P + 2
POVRŠINA PARCELE	12000m ²
BRUTO PRIZEMLJA	2657.04m ²
BRGP NADZEMNO	4467.82m ²
BRUTO IZGRADJENA POVRŠINA	5889.12m ²
INDEX ZAUZETOSTI	20.70% (max 60%)
INDEX IZGRADNJOSTI	0.49 (max 1.5)
ZELENE POVRŠINE	Ciste zelene površine 5280.15m ² Roster sa zelenilom 91.92m ² Ukupno zelenilo 5372.07m ² 44.0%
PARKING MESTA	65

LEGENDA

- broj predmetne katastarske parcele
- granica građevinske parcele
- regulaciona linija
- građevinska linija
- I FAZA IZGRADNJE
 - svečana sala Po + P
 - restoran Po + P (+1)
 - restoran P
- II FAZA IZGRADNJE
 - hotel Po + P + 2
- zelene površine
- raster sa zelenilom
- parking mesta
- zauzeće javne površine
- novoprojektovani kolski priključak
- susjedni objekti
- DIZEL ELEKTRICNI AGREGAT

Koordinate osnovnih tačaka novoprojektovanog saobraćajnog priključka		
	Y (m)	X (m)
1a	7 578 850.89	4 762 726.80
2a	7 578 844.39	4 762 738.17
1c	7 578 909.70	4 762 784.77
2c	7 578 907.46	4 762 783.19

Površina zauzeća saobraćajnog priključka je definisan koordinatama 1a i 2a je 73.9m²
- definisan koordinatama 1c i 2c je 5.7m²



Koordinate tačaka obuhvata urbanističkog projekta		
	Y (m)	X (m)
G1	7 578 855.90	4 762 744.93
G2	7 578 861.14	4 762 735.58
G3	7 578 836.44	4 762 721.55
G4	7 578 831.18	4 762 730.82
G5	7 578 801.88	4 762 712.42
G6	7 578 757.37	4 762 799.36
G7	7 578 867.79	4 762 860.80
G8	7 578 913.08	4 762 775.52

INVESTITOR	SUR "ABC", Branković Ivan Moše Pijade BB, 16000 Leskovac
MESTO GRADNJE	1908/7 K.O. Leskovac
OBJEKAT	Hotelski objekat Po+ P + 2
POVRšina PARCELE	12000m²
BRUTO PRIZEMLJA	2657.04m²
BRGP NADZEMNO	4467.82m²
BRUTO IZGRADJENA POVRšina	5889.12m²
INDEX ZAUZETOSTI	20.70% (max 60%)
INDEX IZGRADJENOSTI	0.49 (max 1.5)
ZELENE POVRšINE	Ciste zelene površine 5280.15m² Roster sa zelenilom 91.92m² Ukupno zelenilo 5372.07m² 44.0%
PARKING MESTA	65

LEGENDA

- broj predmetne katastarske parcele
- granica gradjevske parcele
- regulaciona linija
- gradevinska linija
- I FAZA IZGRADNJE
 - svečana sala Po + P
 - restoran Po + P (+1)
 - restoran P
- II FAZA IZGRADNJE
 - hotel Po + P + 2
- zelene površine
- raster sa zelenilom
- parking mesta
- zauzeće javne površine novoprojektovani kolski priključak
- susjedni objekti
- DIZEL ELEKTRICNI AGREGAT

Koordinate osnovnih tačaka novoprojektovanog saobraćajnog priključka		
	Y (m)	X (m)
1a	7 578 850.89	4 762 726.80
2a	7 578 844.39	4 762 738.17
1c	7 578 909.70	4 762 784.77
2c	7 578 907.46	4 762 783.19

Površina zauzeća saobraćajnog priključka je definisan koordinatama 1a i 2a je 73.9m2 - definisan koordinatama 1c i 2c je 5.7m2



**GRAFIČKA DOKUMENTACIJA ZA POTREBU IZRADE
URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA URBANISTIČKO-
ARHITEKTONSKU RAZRADU
LOKACIJE**

Za izgradnju:

Hotelskog objekata na katastarskoj parceli broj
1908/7 K.O. Leskovac.

D

- GLAVNA SVESKA
- PROJEKAT ARHITEKTURE

**IDR – IDEJNO REŠENJE HOTELA U ULICI Bulevar
Nikole Pašića bb, LESKOVAC**

0 – GLAVNA SVESKA

0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE

0 - GLAVNA SVESKA

Investitor: SUR »ABC«, Branković Ivan
Moše Pijade BB,
16000 Leskovac

Objekat: Hotelski objekat, spratnosti Po+ P + 2,
K.P. 1908/7, K.O. Leskovac

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR – Idejno rešenje

Vrsta radova: **NOVA GRADNJA**

Glavni projektant: Nenad Đokić dipl.inž.arh.

Broj licence: 300M29013

Potpis:



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Nenad Đokić", written over a horizontal line.

Broj tehničke dokumentacije: 5/25
Mesto i datum: Beograd, septembar 2025. godine

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
0.3.	Odluka o imenovanju glavnog projektanta
0.4.	Izjava glavnog projektanta
0.5.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.6.	Podaci o projektantima
0.7.	Podaci o objektu i lokaciji
0.8.	Sažeti tehnički opis
0.9.	Specifikacija posebnih delova objekta
0.10.	Prilozi navedeni u opštem opisu objekta i lokacije
	Informacija o lokaciji br: 350-338/19-02 09.10.2019.
	Kopija plana broj 953-1/2020-16 od 16.01.2020. Sluzba za katastar nepokretnosti Leskovac
	Prepis lista nepokretnosti, Sluzba za katasrat nepokretnosti Leskovac, broj 953-1/2020-16 od 16.01.2020.
	Katastarsko-topografski plan od 16.1.2023. Geoprojekt, Leskovac
	Projektni zadatak, ABC, Mose Pijade BB, Leskovac
	Potvrda urbanistickog projekta za potrebe urbanisticko – arhitektonske razrade lokacije za izgradnju hotelskog objekta u Leskovcu na KP BR. 1908/7 KO Leskovac od 31.03.2021., Odeljenje za urbanizam, Grad Leskovac, broj 350-89/21-02
	Tehnicky uslovi JP „Urbanizam i izgradnja“ Leskovac, Trg revolucije 45, Leskovac, broj 672/2020 od 24.02.2020.
	JP “Urbanizam i izgradnja” Leskovac, broj: 4985/2020 od 06.01.2021.god.
	JP “Urbanizam i izgradnja” Leskovac, broj: 4518/2022 od 01.12.2022.god.
	Preduzeće za telekomunikacije „Telekom Srbija“ AD Beograd Sluzba za planiranje i izgradnju mreže, Niš broj D211-477198/3-2022 od 30.11.2022.
	Tehnicky uslovi „EPS Distribucija“ d.o.o. Beograd, ogranak elektrodistribucija Leskovac br. br. 2460800- D.10.02-330789/1-22 od 27.07.2022.godine
	Tehnicky uslovi Javno komunalno preduzeće „Vodovod“ Leskovac br. 20/2020. od 24.02.2020.
	Katastarsko-topografski plan od 27.7.2024. Geoprojekt, Leskovac
	JP “Urbanizam i izgradnja” Leskovac, broj: 2416/2025 od 20.06.2025.god.
	Preduzeće za telekomunikacije „Telekom Srbija“ AD Beograd Sluzba za planiranje i izgradnju mreže, Niš broj D211-222857/2-2025 od 27.05.2025.
	Tehnicky uslovi „EPS Distribucija“ d.o.o. Beograd, ogranak elektrodistribucija Leskovac br. Br. 2561200- D.10.02-205162/2 od 22.07.2025.godine
	Tehnicky uslovi Javno komunalno preduzeće „Vodovod“ Leskovac br. 59/2025. od 09.06.2025.

Broj tehničke dokumentacije:

5/25

Mesto i datum:

Beograd, septembar 2025. godine

0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a 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, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023) kao:

GLAVNI PROJEKTANT

za izradu IDEJNOG REŠENJA (IDR) za izgradnju hotelskog objekta, spratnosti Po+ P + 2, u ulici Bulevar Nikole Pašića bb u Leskovcu, na katastarskoj parceli broj 1908/7 K.O. Leskovac, određuje se:

Nenad Đokić dipl.inž.arh.
lic.br. 300 M29013

Investitor:

SUR »ABC«, Branković Ivan
Moše Pijade BB,
16000 Leskovac

Projektanta:

A4 STUDIO DOO PANČEVO,
SVETOG SAVE 47, 26000 PANČEVO
MB 20443928

Odgovorno lice / zastupnik:

Nenad Đokić

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

5/25

Mesto i datum:

Beograd, septembar 2025. godine

0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA IDEJNOG REŠENJA

Glavni projektant za izgradnju hotelskog objekta, spratnosti Po+P+2, u ulici Bulevar Nikole Pašića bb u Leskovcu, na katastarskoj parceli broj 1908/7 K.O. Leskovac,

Nenad Đokić
dipl.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

1. da su delovi projekta međusobno usaglašeni, da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta, kao i:
2. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
3. da su pri izradi projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.

0	GLAVNA SVESKA	br: 1/25
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	br: 1/25

Glavni projektant: Nenad Đokić dipl.inž.arh.

Broj licence: 300M29013

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: 5/25

Mesto i datum: Beograd, septembar 2025.godine

Broj tehničke dokumentacije: 5/25

Mesto i datum: Beograd, septembar 2025. godine

0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0	GLAVNA SVESKA	br: 1/25
1	IDEJNO REŠENJE - PROJEKAT ARHITEKTURE	br: 1/25

0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

Glavni projektant : Nenad Đokić dipl.inž.arh.

Broj licence: 300M29013

Potpis:



1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant: A4 STUDIO DOO PANČEVO,
SVETOG SAVE 47, 26000 PANČEVO
MB 20443928

Odgovorni projektant : Nenad Đokić dipl.inž.arh.

Broj licence: 300M29013

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

5/25

Mesto i datum:

Beograd, septembar 2025. godine

0.7. PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	Slobodno-stojeći objekat	
vrsta radova:	Nova gradnja	
kategorija objekta:	„V”	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učesće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	50.91 %	121112 V hotel preko 400m²
	34.33%	121114 V restoran preko 400m²
	14.76%	122022 V svečana sala preko 400m²
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plan Generalne Regulacije 16 (»Službeni glasnik grada Leskovca« br.7/18) Izmena i dopuna Plana Generalne Regulacije 16 – »Nevena – Zelena zona« - u zoni I – Radna zona »Nevena« i Zona 4 – Nova »zelena« zona / zapadni deo) (Celina / 4a) u Leskovcu (»Službeni glasnik grada Leskovca« br. 7/18)	
mesto:	Grad Leskovac	
Građevinski blok/ zona	Blok 45, zona 1	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	1908/7 K.O. Leskovac	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	14293/1 K.O. Leskovac 1908/3 K.O. Leskovac 1941 K.O. Leskovac	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu::	14293/1 K.O. Leskovac	
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:		
Elektroenergetska distributivna mreža		
Ukupan kapacitet		U 1. fazi se predviđa izgradnja montažno-betonske trafostanice (MBTS), 10/0,4kV, 400kVA, koja će biti locirana na predmetnoj parceli. Ova trafostanica se predviđa za napajanje potrošnje u obe faze. Očekivana instalisana snaga objekta hotela (za obe faze) iznosi $P_i=750\text{kW}$. Procenjena maksimalna jednovremena snaga objekta hotela (za obe faze) je

Broj tehničke dokumentacije:

5/25

Mesto i datum:

Beograd, septembar 2025. godine

	$P_{jm}=280kW$, i to je ujedno snaga koja se zahteva od nadležne elektrodistribucije. MBTS treba da pokrije traženu jednovremenu snagu (za obe faze izgradnje), kao i deo rezerve za slučaj proširenja objekta. Predviđa se indirektno merenje utrošene el. energije na 10kV strani. Za snabdevanje prioriternih potrošača u objektu koji ne mogu duže ostati bez električne energije, predviđen je dizel električni agregat kao rezervni izvor napajanja, snage cca 33kVA/26kW, sa kompletnom opremom neophodnom za automatski rad. Dizel električni agregat je predviđen da se montira izvan objekta u okviru parcele, u sopstvenom kućištu.
Vrsta prikljucka	Nov, individualni, trajni Predviđena je izgradnja nove trafostanice MBTS 10/0,4kV, 400kVA.
Nacin grejanja	Izvor toplotne energije za grejanje objekta biće toplovodni elektro kotao elektro snage oko 40 kW. Osnovno vid grejanja u celom objektu bice podno grejanje.
Potrebni energetske kapaciteti za razlicite namene (razvrstano po ulazima)	/
Potrebni energetske kapaciteti za zajednicku potrosnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o prikljucima postojećih objekata na parceli (ukoliko postoje)	Ne postoje zatečeni objekti na parceli.
Netipicni potrosaci	/
Potreba za vecom pouzdanoscu i sigurnosti u isporuci elektricne energije	/
PRIKLJUCAK NA GRADSKU MREŽU KANALIZACIJE	
Fekalna kanalizacija	Kapaciteti fekalne kanalizacije su 15,59 l/s
Kisna kanalizacija	Kapaciteti atmosferske kanalizacije su 125 l/s
PRIKLJUČAK NA GRADSKU MREŽU VODOVODA	
Kapacitet	Potreban kapaciteti za rad vodovodne mreže je 6 l/s a hidrantske mreže je 10 l/s.

Kapaciteti	PTT	Resavace se preko kablovskog operatera.
	EDB	Napajanje objekta hotela i merenje potrošnje el. energije je predviđeno budućim tehničkim uslovima koje izdaje nadležna Elektrodistribucija.
	Grejanje	Izvor toplotne energije za grejanje objekta biće toplovodni elektro kotao elektro snage oko 40 kW. Osnovno vid grejanja u celom objektu bice podno grejanje.
	Vodovod i kanalizacija	Potreban kapaciteti za rad vodovodne mreže je 6 l/s a hidrantske mreže je 10 l/s. Kapaciteti fekalne kanalizacije su 15,59 l/s a atmosferske 125 l/s.

LOKACIJSKI USLOVI:

Informacija o lokaciji	br: 350-338/19-02 09.10.2019.
Lokacijski uslovi:	/

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	12000m ²
	ukupna BRGP objekta:	4467.82 m²
	BRGP - FAZA 1	2099.54 m ²
	BRGP - FAZA 2	2368.28 m ²
	ukupna BRUTO izgrađena površina objekta:	5889.12 m²
	Bruto izgradjena - FAZA 1	2819.47 m ²
	Bruto izgradjena - FAZA 2	3069.65 m ²
	Ukupna NETO površina objekta:	5168.87 m²
	Neto ukupno - FAZA 1	2539.46 m ²
	Neto ukupno - FAZA 2	2629.41 m ²
	BRUTO površina prizemlja:	2657.04
	površina zemljišta pod objektom:	2484.50m ² Dozvoljeno: 12000m ² x 0.6 = 7200m ² Ostvareno: 2484.50 m ² = 20.70% parcele
	spratnost:	Po+P+2
	visina objekta (venac, sleme, i dr.):	visina venca: 9.95m visina slemena: 14.84m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	-kota prizemlja: +/-0.00 (227.30) -kota venca: +9.97 (237.25) -kota slemena: +14.86 (242.14)

Broj tehničke dokumentacije: 5/25

Mesto i datum: Beograd, septembar 2025. godine

	spratna visina:	Etaža -1: 270cm servisne prostorije 265cm teretana 329cm SPA Prizemlje: Hotel 396/460cm Svečana sala 345cm Kuhinja 295/318cm Restoran 380cm Etaža +1: Hotel 276cm Upravna zgrada 276cm Etaža +2 : Hotel 276cm
posebni delovi objekta:	broj stanova:	/
	Broj hotelskih soba:	41
	Broj lokala:	/
	broj parking mesta:	Ostvareno 65 parking-mesta u nivou partera, Od cega 2 p.m. za osobe sa invaliditetom ----- Restoran: kapacitet 200 mesta. Potrebno: $200/8 = 25$ p.mesta Svečana sala: kapacitet 208 mesta Potrebno: $208/8 = 26$ p.mesta Hotel: kapacitet 41 soba Potrebno: $41/3 = 14$ p.mesta Potrebno ukupno: 65p.mesta
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	Malter boja, kamen, ventilisana kompakt fasada, bravarija
	orijentacija slemena:	SI - JZ
	nagib krova:	Ravan krov 2 °, dvovodni krov 30 °
	materijalizacija krova:	Šiter lim na dvovodnim krovovima, šljunak na ravnim
procenat zelenih površina:	Potrebno: 15% zelenih površina (1800m ² zelenih površina)	Ostvareno: 44.0% zelenih površina (Ciste zelene površine 5280.15 m ² Raster sa zelenilom 91.92 m ² Ukupno zelenilo 5372.07 m ²)
indeks zauzetosti:	Dozvoljeno prema Lokacijskim uslovima: max 60%	Ostvareno: 20.70%
indeks izgrađenosti:	/	Ostvareno: 0.37

način grejanja:	Toplotni izvor:	
druge karakteristike objekta:	<u>Udaljenje objekta od granica parcele</u> udaljenje od bocne granice parcele 1908/14: 1049cm udaljenje od bocne granice parcele 1945: 1538cm udaljenje od bocne granice parcele 14293/1: 1845cm	
predračunska vrednost objekta:	212.400.000 rsd	

0.8. SAŽETI TEHNIČKI OPIS

Na zahtev investitora pristupio sam izradi idejnog rešenja objekta na navedenoj lokaciji, sa hotelskom namenom. Planirana spratnost objekta je od Po+P+2, dok je u određenim delovima objekta ostvarena I podzemna etaža.

Zatečena parcela je neizgrađena. Površina parcele je 12000m². Zemljište je privatna svojina, nosioc prava na zemljište je SUR "ABC" Branković Ivan, Moše Pijade BB, 16000 Leskovca, matični broj 56267638. Vrsta zemljišta je ostalo građevinsko zemljište. Predmetna parcela se nalazi u obuhvatu Plana. Površina katastarske parcele je 12000m².

Katastarska parcela broj 1908/7 K.O. Leskovac nalazi se u građevinskom području grada Leskovca. Parcela ima direktan pristup saobraćajnici (kat. parc. broj 14293/1 K.O. Leskovac). Sa severo-istocne strane granici se sa parcelom 1941, sa severno-zapadne sa parcelom 1908/14, sa jugozapadne sa parcelom 1908/3, sa jugo-istočne sa parcelom 14293/1.

Idejno rešenje urađeno je u svemu prema mogućnostima i ograničenjima datim Informacijom o lokaciji izdatoj od strane Odeljenja za urbanizam gradske uprave grada Leskovca, a u skladu sa zahtevima investitora I projektnim zadatkom.

U sklopu idejnog projekta, radjen je i Urbanistički projekat za potrebe urbanističko – arhitektonske razrade lokacije katastarske parcele broj 1908/7 K.O. Leskovac za izgradnju hotelskog objekta sa ciljem da se:

- izvrši urbanističko-arhitektonska razrada lokacije,
- Utvrde urbanistički parametri (uslovi i kapaciteti izgradnje) na predmetnoj građevinskoj parceli,
- Utvrdi promena i preciznije definisanje planirane namene, u okviru Planom definisanih kompatibilnosti
- Promeni prateća namene usluge u dominantnu namenu na lokaciji koja ne ugrožava osnovnu namenu, javni interes i životnu sredinu.
- Izradi urbanistička dokumentacija za sprovođenje i realizaciju za izgradnju Hotelskog objekta na katastarskoj parcel broj 1908/7 K.O. Leskovac

Novoprojektovani objekat ima hotelsku namenu; hotelske standardne sadržaje sa pratecom teretanom, spa delom, ali i svećanom salom i restoranom. Spratnost dela hotela u kom su smestene sobe spratnosti je P + 2 sa jednom podzemnom etažom u kojoj su smesteni sadržaji poput teretane I spa dela, ali I servisne prostorije potrebne za funkcionisanje hotela (magacin, veseraj).

Svećana sala i restoran segmenti su hotela spratnosti P. Ispod svećane sale i pripadajuće kuhinje restorana postoji podzemna etaža sa magacinskim prostorom, prostorijama za presvlačenje osoblja, dok ispod usloznog dela restorana ne postoji podzemna etaža.

Objekat je povučen u odnosu na građevinsku liniju koja se na predmetnoj parceli ne poklapa sa regulacionom linijom, već je od iste povučena za od 5 do 10m.

Udaljenje objekta od granica parcele:

udaljenje od bocne granice parcele 1908/14: 1049 cm,

udaljenje od bocne granice parcele 1945: 1538 cm,

udaljenje od bocne granice parcele 14293/1: 1845 cm, a sve u skladu sa grafičkim priložima.

Planirana je fazna izgradnja. Prva faza izgradnje obuhvata restoran sa kuhinjom, pripadajući sanitarni blok, svečanu salu i lobi sa pripadajućim podzemnim (prostor ispod svečane sale i restoranske kuhinje) i nadzemnim etazama (administrativni deo). Druga faza izgradnje obuhvata hotelski deo objekta sa pripadajućom podzemnom etazom. Faznost izgradnje prikazana je i u grafickoj dokumentaciji.

Za korisnike sadržaja koje hotel nudi, ostvareni su odvojeni ulazi; tako kompleks ima odvojen ulaz za hotel spa i teretanu, od ulaza u svečanu salu ili ulaza u restoran, koji se mogu koristiti kao potpuno nezavisni sadržaji od ostatka hotela.

Nivelacione kote

Kota prizelja objekta podignuta je u odnosu na kotu uličnog trotoara, u skladu sa grafičkim priložima Idejnog rešenja. Planirani objekat na predmetnoj parceli zadovoljava odredbe Zakona o planiranju i izgradnji objekata i svih važećih Pravilnika za ovu oblast izgradnje.

Predviđena su dva pristupna mesta hotelskom kompleksu, jedan sa glavne saobraćajnice, I drugi sa pristupnog asfaltnog puta koji od glavne ulice vodi dalje kroz blok. Predviđen je jedan (glavni) ulaz/izlaz na/iz parcele (kolski i pešački), kako je definisano u idejnom rešenju za sve vrste vozila, iz ulice Bulevar Nikole Pašića. Priključak će se izvesti presecanjem trotoara i biciklističke staze, u nivou kolovoza. Ulaz/izlaz na/ iz parcel/e moguće je ostvariti samo skretanjem u desno. Drugi (sporedni) saobraćajni priključak na kat. parceli 1941 K.O. Leskovac (nekategorisan put) predviđen je za ekonomska snabdevanja objekta.

Nekategorisani put (upisan kao takav na parcel 1941 K.O. Leskovac) je sa zastorom od asfalta, širine 4m, što je nedovoljna širina za dvosmerni saobraćaj. Ova saobraćajnica je servisna saobraćajnica za potrebe privrednih kompleksa unutar bloka. Važećim planskim rešenjem servisna saobraćajnica je planirana širine 5m. Kolski izlaz servisne saobraćajnice na ulicu Bulevar Nikole Pašića se ne predviđa.

Parkiranje je ostvareno na parceli, u sklopu parternog rešenja, a sve u skladu sa ostvarenom namerom. 65 parking mesta je predviđeno na parceli, od čega su 2 mesta predviđena za parkiranje osoba sa invaliditetom.

Sam parter uređen je kombinacijom zelenih (zastrtih I nezastrtih) I popločanih površina. Deo partera rešen je hortikulturnim ređenjem I dodatnim ozelenjavanjem četinarskim I listopadnim drvećem.

Ulaz u hotel je naglasen I vodi u veliki hotelski lobi sa pratećom recepcijom, suvenirnicom, zonom za sluzenje pica (barom). Hotelski smeštajni deo broji 41 hotelsku sobu. Kvadrature su u proseku od 33 do 35 kvadrata I svaka ima svoju terasu. 10 soba smešteno je u prizemlju, 15 na prvom, a 16 na drugom spratu.

Broj tehničke dokumentacije:

5/25

Mesto i datum:

Beograd, septembar 2025. godine

Svaka soba uređena je u skladu sa kategorizacijom od 4* kakav je zahtev investitora. Obični krevet za jednu osobu je minimalnih dimenzija 100 cm x 200 cm, ili francuski krevet za jednu osobu minimalnih dimenzija 140 cm x 200 cm. Za dve osobe francuski krevet je 180 x 200 cm, a dečji krevet dobija se na zahtev.

Osim standardne opreme sobe (ormara, noćnih ormarića, radnog stola, stolica za svakog gosta, lampe) tu je i čiviluk za garderobu, stalak za kofere, garnitura za sedenje, ogledalo za celu figuru. Svaka hotelska soba biće opremljena televizorom sa daljinskim upravljačem i radijem. Sve sobe imaju veći stepen prostranosti, dozvoljavajući dovoljno laku upotrebu gostima, površine od 32 do 35m², sa jednom sobom/apartmanom površine od 75m². Sobe su projektovane tako da na najbolji način iskoriste pogodnosti lokacije, prostorne orijentacije i kapaciteta prostora. Svaka soba ima telefonsku vezu sa centralom/recepcijom u hotelu, internet I televiziju.

Na etaži -1 nalazi se spa sa zonom za odmor, vodopadom, saunama, zonama za masažu I friziranje. Na istoj etaži nalazi se I teretana.

U prizemlju hotela nalazi se svečana sala sa kapacitetom od 208 sedećih mesta. Korisnici svečane sale mogu biti neometano usluženi budući da je funkcionalno rešenje takvo da se na nju naslanja kuhinja koja opslužuje resoran. Ispod svečane sale, a na podzemnoj etaži, smešten je magacinski prostor kojem se pristupa grejanom rampom, nagiba 11.7%. Ispod kuhinje restorana, na podzemnoj etaži formiran je prostor za dodatne magacine, tehničke prostorije i presvlačenje osoblja. Iznad kuhinje smeštena je zona upravne zgrade predviđena za administraciju restorana i svečane sale.

Restoran je projektovan kao prostor koji može služiti korisnike hotela, ali I raditi nezavisno od istog. Kapacitet sedećih mesta jeste 200, a projektom su predviđene I dve baste, sa različitih strana restorana.

U okviru celog kompleksa predviđena su tri lifta; jedan putnički I dva teretna.

Arhitektonsko oblikovanje formirano je u skladu sa projektnim zadatkom, lokacijom, funkcijom I estetskim izražajem projektanta. Materijali korišćeni za fasadu su kamen, kompaktna ventilisana fasada, bravarija.

Segmenti objekta imaju ravan krov, dok drugi imaju dvovodan krov nagiba 30stepeni. Materijalizacija krova je šiter lim.

Teren na kome se nalazi objekat je približno ravan. Na osnovu raspoloživih podataka o terenu, kao i na osnovu vizuelnog pregleda terena na parceli i objekata u okolini, može se zaključiti da na terenu nema deformacija i pojava koje bi ukazivale da je teren nestabilan.

Pad krovnih ravni i odvodnjavanje

Površinske i atmosferske vode se odvođe sa dvovodnog i sa ravnih krovova u atmosfersku kanalizaciju prema uslovima JKP" Vodovod i kanalizacija" izdatim za iradu prethodno pomenutog urbanističkog projekta.

Grejanje - izvor toplotne energije za grejanje objekta biće toplovodni elektro kotao elektro snage oko 40 kW. Osnovno vid grejanja u celom objektu bice podno grejanje.

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE NAPAJANJA

Uvod

Predmet ove tehničke dokumentacije je idejno rešenje elektroenergetskih instalacija, uzemljenja i gromobranske instalacije hotelskog objekta na katastarskoj parceli broj 1908/7 K.O. Leskovac.

Planirana je **fazna** izgradnja.

Prva faza izgradnje obuhvata restoran sa kuhinjom, pripadajući sanitarni blok, svečanu salu i lobi sa pripadajućim podzemnim (prostor ispod svečane sale i restoranske kuhinje) i nadzemnim etažama (administrativni deo). Takođe, ovom fazom je predviđena izgradnja montažno-betonske trafostanice za potrebu električnog napajanja objekta.

Druga faza izgradnje obuhvata hotelski deo objekta sa pripadajućom podzemnom etažom.

Napajanje i merenje

U 1. fazi se predviđa izgradnja montažno-betonske trafostanice (MBTS), 10/0,4kV, 400kVA, koja će biti locirana na predmetnoj parceli. Ova trafostanica se predviđa za napajanje potrošnje u obe faze.

Očekivana instalisana snaga objekta hotela (za obe faze) iznosi **$P_i=750\text{kW}$** .

Procenjena maksimalna jednovremena snaga objekta hotela (za obe faze) je **$P_{jm}=280\text{kW}$** , i to je ujedno snaga koja se zahteva od nadležne elektrodistribucije.

MBTS treba da pokrije traženu jednovremenu snagu (za obe faze izgradnje), kao i deo rezerve za slučaj proširenja objekta.

Predviđa se indirektno merenje utrošene el. energije na 10kV strani.

Za snabdevanje prioriternih potrošača u objektu koji ne mogu duže ostati bez električne energije, predviđen je dizel električni agregat kao rezervni izvor napajanja, snage cca 33kVA/26kW, sa kompletnom opremom neophodnom za automatski rad. Dizel električni agregat je predviđen da se montira izvan objekta u okviru parcele, u sopstvenom kućištu.

U slučaju nestanka napona u mreži, dizel-električni agregat napaja potrošače koji moraju zadržati funkciju u požaru: protivpanično osvetljenje, pumpe hidrantske mreže, instalacije elektromotornog pogona odimljavanja i natpritiska, protivpožarnu centralu; i prioritne potrošače: pomoćno osvetljenje (kao deo opšteg osvetljenja), lift, UPS za rack-ove strukturne mreže hotela kao i za neka radna mesta, pumpe za kanalizaciju, sistem rashladnih komora i frižidere u hotelu, eventualno ako ima mogućnosti i grejne kablove koji od smrzavanja štite hidroforu mrežu u suterenu i sl.

Za napajanje potrošača sa dizel-električnog agregata predviđen je glavni razvodni orman agregata GRO-DEA, lociran pored GRO-M.

Elektroenergetski razvod

Elektroenergetski razvod u objektu koncipiran je tako da postoje glavni razvodni ormani – locirani u prizemlju, i sekundarni ormani u elektrosobama ili nišama hotela na svim nivoima u objektu u dve ili više energetske vertikale.

Sa glavnih razvodnih ormana se napajaju sekundarni spratni ormani pojedinih prostornih celina ili vrsta instalacija i to sistemom ulaz-izlaz ili direktno sa glavnog ormana, kao i sa glavnog razvodnog ormana dizel električnog agregata.

Sekundarni razvodni ormani za napajanje instalacija osvetljenja, priključnica i tehnoloških priključaka su predviđeni po elektro sobama ili u odgovarajućim tehnološkim celinama.

Spratne razvodne table rasvete i priključnica se predviđaju sa automatskim osiguračima na izvodima.

Napojni kablovi u objektu se predviđaju kao bezhalogeni, tipa N2XH-J, a za sisteme koji rade i u požaru NHXHX FE180/E90-J, potrebnog preseka i broja žila.

Vertikalni kablovski razvod je pretežno postavljen van evakuacionih puteva, trasom koja prolazi kroz elektrosobe i sa kablovima postavljenim po nosačima kablova - regalima.

Za horizontalni razvod i nošenje kablova jake struje predviđeni su perforirani nosači kablova, postavljeni iznad spuštenih plafona, sa izuzetkom garaže i tehničkih prostora gde nema spuštenih plafona.

Električno osvetljenje

Ovim Idejnim rešenjem je predviđena instalacija opšteg (radnog) osvetljenja, pomoćnog osvetljenja i antipaničnog osvetljenja.

U hotelu je osvetljenje predviđeno u svemu prema dogovoru sa arhitektom, svetiljkama sa LED izvorima.

Predviđene su sledeće vrste osvetljenja:

Opšte osvetljenje. Srednji nivo osvetljaja u u evakuacionim stepeništima i holovima je 200lx, 250-300lx u tehničkim prostorijama, 300lx u ulaznom holu, 400lx u salama za sastanke, 400-500 lx u centralnoj kuhinji.

Pomoćno osvetljenje ima rezervno napajanje sa dizel agregata. Predviđeno je u komunikacijama i putevima za evakuaciju (cca 30% osvetljenja u hodnicima i holovima hotela, 50% radnog osvetljenja u evakuacionim stepeništima). Pri normalnom funkcionisanju objekta pomoćna rasveta može funkcionisati kao jedan nivo radnog osvetljenja, a noću kao moguće dežurno osvetljenje.

Protivpanično osvetljenje omogućava evakuaciju prisutnih u objektu, u slučaju potrebe. Usvojene su svetiljke sa ugrađenim sopstvenim izvorom napajanja (NiCd akumulatorima) i kompletno potrebnom automatikom koja će obezbediti da u slučaju prekida mrežnog napajanja svetiljka radi najmanje 3 sata.

Uključenje osvetljenja u hodnicima spratova hotela sa gostinskim sobama je predviđeno postavljanjem senzora pokreta i ručno prekidačima koji se nalaze u pripadajućim razvodnim ormanima, automatski u lift holovima, stepeništima hotela i u delu ulaznog hola i ručno prekidačima koji se nalaze u pripadajućim razvodnim ormanima.

U prostorijama koje koristi osoblje hotela uključenje rasvete je lokalno, prekidačima na licu mesta.

Od razvodnih tabli sa kojih se napajaju do svetiljki, instalacija osvetljenja će se voditi po perforiranim kablovskim nosačima u spuštenom plafonu, odnosno na obujmicama po plafonskoj ploči (iznad spuštenih plafona) i u gibljivim cevima u zidovima gde nema spuštenih plafona.

U tehničkim prostorijama i garaži, osim po regalima instalacija se vodi i na OG obujmicama. Grananje instalacije se vrši u razvodnim kutijama.

Instalacija unutar objekta se predviđa vodovima tipa N2HX-J, od polimerne mešavine bez halogenih elemenata, potrebnog preseka i broja žila.

Planirano je i spoljno osvetljenje saobraćajnica, parkinga i parka LED svetiljkama montiranim na kandelabrima, visine 4-5m. Uključenje spoljnog osvetljenja se vrši ručno prekidačem na pripadnom ormanu ili automatski pomoću foto releja-forela sa pripadnom foto ćelijom.

INSTALACIJA PRIKLJUČNICA I PRIKLJUČAKA

Instalacije priključnica i priključaka se napajaju sa sekundarnih razvodnih ormana.

U objektu hotela predviđene su:

- tehnološke priključnice i priključci u perionici veša, magacinima, kuhinji, bar-pultovima, i sl., a prema zahtevima iz tehnološkog elaborata,
- priključnice za radna mesta koje se najviše postavljaju u internet kutku i kancelarijskom delu
- priključnice opšte namene i priključnice za čišćenje.

Kroz ceo objekat ispoštovani su zahtevi za napajanje (izvodi, odnosno utičnice na zahtevanim mestima u objektu) opreme i uređaja drugih instalacija koje se predviđaju u objektu.

Od razvodnih tabli do priključnica i priključaka instalacija će se voditi po perforiranim kablovskim nosačima u spušenom plafonu, odnosno na obujmicama po plafonskoj ploči (iznad spušenih plafona) i u gibljivim cevima u zidovima montažnog tipa.

Instalacije u hotelskim sobama

U hotelskim sobama predviđeno je postavljanje pojedinačnih razvodnih tabli čije se napajanje aktivira otključavanjem ulaznih vrata i ubacivanjem registracione kartice gosta u posebnu kasetu preko koje se vrši aktiviranje sklopke za dovod el. energije u sobu gosta. Iz razvoda je izuzeto napajanje hotelskog frižidera koji je stalno uključen.

Izbor tipa i mesta montaže priključnica, prekidača, svetiljki, kao i upravljačke opreme definisaće elaborat enterijera.

Zaštita od električnog udara

Za ceo objekat predviđena je sistem zaštite TN-S.

Na ovaj način je omogućeno da se svi potrošači preko posebne zaštitne žuto-zelene žile u napojnom kablju vezuju na zaštitnu sabirnicu u trafostanici.

Instalacija je projektovana tako da je otpor petlje kratkog spoja dovoljno mali da pri spoju faznog voda sa uzemljenom masom priključnog aparata struja izazove gotovo trenutno reagovanje zaštitnog uređaja.

Gromobranska instalacija

Shodno proračunu, biće predviđena klasična gromobranska zaštita, po principu "Faradejev kavez".

Temeljni uzemljivač

Uzemljivač objekta je predviđen kao temeljni uzemljivač, izrađen toplim postupkom sa pocinkovanom trakom Fe/Zn 25x4 mm P30 SRPS N.B4.901., polaganjem iste u temelj objekta odnosno u sloj mršavog betona.

VODOVOD I KANALIZACIJA

Predviđeno je da se objekat priključi na sistem gradske vodovodne i kanalizacione mreže prema tehničkim uslovima nadležnog komunalnog preduzeća. Ukoliko postojeći sistem vodosnabdevanja ne može da obezbedi dovoljnu količinu vode za rad sanitarne i hidrantske mreže potrebno je predvideti izgradnju rezervoara u sklopu hotela ili van njega u zavisnosti od mogućnosti i od uređenja okolnog terena, odnosno, ukoliko pritisak u mreži nije zadovoljavajući predvideti ugradnju postrojenja za povišenje pritiska. Tehnološke i otpadne vode iz kuhinje se preko separatora, prečišćene, dalje odovode do sistema za fekalnu kanalizaciju.

Atmosferska voda se sistemom oluka skuplja i odovodi sistemom atmosferske kanalizacione u mrežu, u skladu sa tehničkim uslovima nadležnog komunalnog preduzeća. Potreban kapaciteti za rad vodovodne mreže je 6 l/s a hidrantske mreže je 10 l/s. Kapaciteti fekalne kanalizacije su 15,59 l/s a atmosferske 125 l/s.

USLOVI I NAČIN OBEZBEĐIVANJA PRISTUPA PARCELI

Kolski pristup kat. parceli 1908/7 K.O. Leskovac, na kome je planirana izgradnja hotelskog objekta, ostvaruje se preko dva saobraćajna priključka. Glavni pristup parceli iz ulice Bulevar Nikole Pašića ostvaruje se preko saobraćajnog priključka definisanog koordinatama osovinskih tačaka 1a i 2a, i širine je 6,20 m. Priključak se izvodi sa radijusima lepeza 12,0m na spoju sa kolovozom. Priključak se gradi na kat. parcelama 1908/2 i 14293/1 obe K.O. Leskovac i izvodi se sa padom od 1,5% u svemu prema priloženom situacionom rešenju. Drugi / sporedni saobraćajni priključak na kat. parceli 1941 K.O. Leskovac (nekategorisan put) planirana se u širini od 4.85m, sa radijusom lepeza na spoju sa kolovozom od 4,0m, i izvodi se sa padom od 1,5%. Kolski priključci se grade sa odgovarajućom konstrukcijom i završnim slojem od betona.

u Beogradu, septembar 2025.

PROJEKTANT dipl.inž.arh. Nenad Đokić



0.9. SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

Hotelske sobe

prizemlje	I sprat	II sprat
Soba 1 33.95	Soba 01 32.98	Soba 01 32.89
Soba 2 33.89	Soba 02 33.11	Soba 02 32.92
Soba 3 33.91	Soba 03 75.83	Soba 03 33.81
Soba 4 34.54	Soba 04 33.14	Soba 04 32.99
Soba 05 33.14	Soba 05 32.55	Soba 05 32.99
Soba 06 33.66	Soba 06 32.90	Soba 06 32.48
Soba 07 34.03	Soba 07 33.24	Soba 07 32.90
Soba 08 33.89	Soba 08 33.14	Soba 08 33.23
Soba 09 33.90	Soba 09 33.65	Soba 09 33.14
Soba 10 34.52	Soba 10 33.03	Soba 10 33.72
	Soba 11 33.19	Soba 11 33.15
	Soba 12 33.19	Soba 12 33.30
	Soba 13 34.03	Soba 13 33.30
	Soba 14 32.98	Soba 14 34.13
	Soba 15 33.11	Soba 15 33.48
		Soba 16 33.07
Ukupno 339.43 m²	Ukupno 540.07 m²	Ukupno 531.50 m²

PODRUMSKA ETAZA

FAZA II

SPA SADRŽAJI		neto
1	HODNIK SA STEPENISTEM	23.55m²
2	HOL	32.92m²
6	SVLACIONICA & TOALETI	27.53m²
7	SVLACIONICA & TOALETI	23.90m²
8	FINSKA SAUNA	7.72m²
9	BIOSAUNA	7.72m²
10	PROSTOR ZA ODMOR I REKREACIJU	138.50m²
11	TOALET	3.83m²
12	PEDIKIR/ MANIKIR/ MASAŽA/...	17.83m²
13	KOMUNIKACIJA	18.29m²
15	SVLACIONICA, TOALETI	11.93m²
16	SVLACIONICA, TOALETI	10.83m²
17	TERETANA	64.98m²
SPA&WELLNES UKUPNO		389.53m²

HOTELSKE SERVISNE PROSTORIJE		neto
3	TOALET	2.05m²
3A	TROKADERO	4.84m²
4	PRIJEM PRLJAVOG	10.17m²
5	PROSTOR ZA OSOBLJE	10.24m²
12A	TEH. PROSTORUKA ZA PARNO KUPATILLO I ELEKTROKOMANDNI ORMAR	2.54m²
14	VESERAJ, PRANJE RUBLJA	58.67m²
18	BAZENSKO POSTROJENJE	58.78m²
19	MASINSKE INSTALACIJE/PODST.	72.38m²
19A	ULAZNI PRETPROSTOR	5.51m²
20	PROSTOR ZA ODLAGANJE	9.62m²
NETO UKUPNO		234.80m²

FAZA I

21	PRIJEM I ODLAGANJE	266.84m²
RESTORANSKI/ KUHINJSKI DEO		
22	MAŠINSKA SOBA	30.40m²
23	MAGACIN PIĆA	18.74m²
24	OSTAVA ZA OPREMU	18.69m²
25	ULAZNI PREDPROSTOR	13.42m²
26	POSLASTIČARница / PEKARA	91.05m²
27	MAGACIN SUVE ROBE	8.01m²
28	TOALET / SVLACIONICA	12.56m²
29	TOALET / SVLACIONICA	14.14m²
30	PLUSNA KOMORA	15.87m²
31	KOMUNIKACIJA	52.09m²
32	MAGACIN SUVE ROBE	15.84m²
33	HLADNA KOMORA	7.12m²
34	HLADNA KOMORA	9.01m²
35	HLADNA KOMORA	9.43m²
36	HLADNA KOMORA	9.41m²
37	HLADNA KOMORA	9.50m²
38	STEPENIŠTE	16.67m²
39	HLADNA KOMORA	7.85m²
40	HLADNA KOMORA	7.85m²
KUHINJSKI DEO		367.65m²

NETO PODZEMNE ETAZE	1258.82m²
BRUTO PODZEMNE ETAZE	1421.30m²
NETO PODRUMA FAZA 1	634.49m²
BRUTO PODRUMA FAZA 1	719.93m²
NETO PODRUMA FAZA 2	624.33m²
BRUTO PODRUMA FAZA 2	701.37m²

PRIZEMLJE

FAZA II		
ZONA HOTELA		
	neto	
1	VETROBRAN	9.92m²
2	LOBI I RECEPCIJA	130.51m²
3	KANCELARIJA	10.07m²
4	OSTAVA ZA KOFERE	4.55m²
5	KOMUNIKACIJA	25.78m²
6	TROKADERO/ OSTAVA	2.75m²
7	PROSTOR ZA CISTACICE	10.51m²
8	HODNIK	30.89m²
9	HODNIK	43.15m²
10	SALA ZA SASTANKE	42.74m²
11	MAGACIN	8.34m²
	UKUPNO	319.21m²

HOTELSKE SOBE		
neto		
HOTELSKA SOBA 01		
1	PREDPROSTOR	3.91m²
2	KUPATILO	4.68m²
3	SOBA	18.92m²
4	TERASA	7.49m²
	UKUPNO	35.00m²
	-3%	33.95m²
HOTELSKA SOBA 02		
1	PREDPROSTOR	3.93m²
2	KUPATILO	4.68m²
3	SOBA	18.96m²
4	TERASA	7.37m²
	UKUPNO	34.94m²
	-3%	33.89m²
HOTELSKA SOBA 03		
1	PREDPROSTOR	3.93m²
2	KUPATILO	4.68m²
3	SOBA	18.96m²
4	TERASA	7.39m²
	UKUPNO	34.96m²
	-3%	33.91m²
HOTELSKA SOBA 04		
1	PREDPROSTOR	4.04m²
2	KUPATILO	4.68m²
3	SOBA	19.27m²
4	TERASA	7.62m²
	UKUPNO	35.61m²
	-3%	34.54m²
HOTELSKA SOBA 05		
1	PREDPROSTOR	3.93m²
2	KUPATILO	4.68m²
3	SOBA	19.70m²
4	TERASA	5.85m²
	UKUPNO	34.16m²
	-3%	33.14m²
HOTELSKA SOBA 06		
1	PREDPROSTOR	3.98m²
2	KUPATILO	4.68m²
3	SOBA	20.07m²
4	TERASA	5.97m²
	UKUPNO	34.70m²
	-3%	33.66m²
HOTELSKA SOBA 07		
1	PREDPROSTOR	3.91m²
2	KUPATILO	4.68m²
3	SOBA	20.04m²
4	TERASA	6.45m²
	UKUPNO	35.08m²
	-3%	34.03m²
HOTELSKA SOBA 08		
1	PREDPROSTOR	3.92m²
2	KUPATILO	4.68m²
3	SOBA	20.09m²
4	TERASA	6.25m²
	UKUPNO	34.94m²
	-3%	33.89m²

HOTELSKA SOBA 09		
1	PREDPROSTOR	3.93m²
2	KUPATILO	4.69m²
3	SOBA	20.09m²
4	TERASA	6.25m²
	UKUPNO	34.95m²
	-3%	33.90m²
HOTELSKA SOBA 10		
1	PREDPROSTOR	4.04m²
2	KUPATILO	4.68m²
3	SOBA	20.42m²
4	TERASA	6.45m²
	UKUPNO	35.59m²
	-3%	34.52m²
	HOTELSKE SOBE UKUPNO	339.43m²
	UKUPNO HOTELSKA ZONA	658.64m²

FAZA I		
KONGRESNA ZONA		
neto		
12	MAGACIN	8.67m²
12	HLADNA KOMORA	10.62m²
13	LOBI, BAR KONFERENŠA	43.52m²
14	KONFERENS	408.51m²
15	LOBI I GARDEROBA	41.01m²
16	PRETPROSTOR	3.78m²
17	TOALET	15.87m²
18	TOALET	14.59m²
19	KOMUNIKACIJA	37.17m²
20	PRETPROSTOR	3.48m²
21	TOALET	27.17m²
22	TOALET	4.94m²
23	TOALET	27.10m²
	UKUPNO	646.43m²

ZONA RESTORANA		
neto		
26	STEPENISNI PROSTOR	16.70m²
27	KOMUNIKACIJE	50.61m²
28	KOMORA	5.35m²
29	KOMORA	18.74m²
30	ELEKTRO - SOBA	4.63m²
31	KANCELARIJA	4.85m²
32	OSTAVA	15.75m²
33	TOALET	10.36m²
34	KUHINJA	153.29m²
35	KOMORA	6.96m²
36	MAGACIN BARA	17.90m²
37	PRIPREMA	12.39m²
38	PRIPREMA	6.29m²
39	RESTORAN	451.38m²
	UKUPNO	775.20m²

B1	BASTA RESTORANA 1	170.93m²
B2	BASTA RESTORANA 2	189.21m²

NETO PRIZEMLJA		2440.41m²
BRUTO PRIZEMLJA		2657.04m²
NETO PRIZEMLJA FAZA 1		1781.77m²
BRUTO PRIZEMLJA FAZA 1		1896.06m²
NETO PRIZEMLJA FAZA 2		658.64m²
BRUTO PRIZEMLJA FAZA 2		760.98m²
P PARCELE		12000m²
ZAUZETOST PARCELE		2484.50m²
CISTE ZELENE POVRŠINE		5250.11m²
RASTER SA ZELENILOM		91.92m²
UKUPNO ZELENO OSTVARENO		5342.03m²

Broj tehničke dokumentacije:
Mesto i datum:

5/25
Beograd, septembar 2025. godine

PRVI SPRAT

FAZA II		
HOTELSKA SOBA 01		
1	PREDPROSTOR	3.72m²
2	KUPATILO	4.89m²
3	SOBA	19.75m²
4	TERASA	5.64m²
hotelska soba 01 ukupno		34.00m²
hotelska soba 01 -3%		32.98m²
HOTELSKA SOBA 02		
1	PREDPROSTOR	4.04m²
2	KUPATILO	4.53m²
3	SOBA	19.78m²
4	TERASA	5.78m²
hotelska soba 02 ukupno		34.13m²
hotelska soba 02 -3%		33.11m²
HOTELSKA SOBA 03		
1	DNEVNA ZONA	37.76m²
2	KUPATILO	4.69m²
3	SOBA	23.43m²
4	TERASA	12.30m²
hotelska soba 03 ukupno		78.18m²
hotelska soba 03 -3%		75.83m²
HOTELSKA SOBA 04		
1	PREDPROSTOR	3.93m²
2	KUPATILO	4.68m²
3	SOBA	19.50m²
4	TERASA	6.05m²
hotelska soba 04 ukupno		34.16m²
hotelska soba 04 -3%		33.14m²
HOTELSKA SOBA 05		
1	PREDPROSTOR	3.81m²
2	KUPATILO	4.69m²
3	SOBA	19.21m²
4	TERASA	5.85m²
hotelskasoba 05 ukupno		33.56m²
hotelskasoba 05 -3%		32.55m²
HOTELSKA SOBA 06		
1	PREDPROSTOR	4.04m²
2	KUPATILO	4.49m²
3	SOBA	19.42m²
4	TERASA	5.97m²
hotelskasoba 06 ukupno		33.92m²
hotelskasoba 06 -3%		32.90m²
HOTELSKA SOBA 07		
1	PREDPROSTOR	3.78m²
2	KUPATILO	4.89m²
3	SOBA	19.52m²
4	TERASA	6.08m²
hotelskasoba 07 ukupno		34.27m²
hotelskasoba 07 -3%		33.24m²
HOTELSKA SOBA 08		
1	PREDPROSTOR	4.13m²
2	KUPATILO	4.48m²
3	SOBA	19.52m²
4	TERASA	6.03m²
hotelskasoba 08 ukupno		34.16m²
hotelskasoba 08 -3%		33.14m²

HOTELSKA SOBA 09		
1	PREDPROSTOR	3.89m²
2	KUPATILO	4.90m²
3	SOBA	19.78m²
4	TERASA	6.12m²
hotelska soba 09 ukupno		34.69m²
hotelska soba 09 -3%		33.65m²
HOTELSKA SOBA 10		
1	PREDPROSTOR	3.91m²
2	KUPATILO	4.60m²
3	SOBA	19.82m²
4	TERASA	5.72m²
hotelska soba 10 ukupno		34.05m²
hotelska soba 10 -3%		33.03m²
HOTELSKA SOBA 11		
1	PREDPROSTOR	3.84m²
2	KUPATILO	4.60m²
3	SOBA	19.94m²
4	TERASA	5.84m²
hotelska soba 11 ukupno		34.22m²
hotelska soba 11 -3%		33.19m²
HOTELSKA SOBA 12		
1	PREDPROSTOR	3.84m²
2	KUPATILO	4.60m²
3	SOBA	19.94m²
4	TERASA	5.84m²
hotelska soba 12 ukupno		34.22m²
hotelska soba 12 -3%		33.19m²
HOTELSKA SOBA 13		
1	PREDPROSTOR	4.06m²
2	KUPATILO	4.60m²
3	SOBA	20.52m²
4	TERASA	5.90m²
hotelska soba 13 ukupno		35.08m²
hotelska soba 13 -3%		34.03m²
HOTELSKA SOBA 14		
1	PREDPROSTOR	3.72m²
2	KUPATILO	4.89m²
3	SOBA	19.75m²
4	TERASA	5.64m²
hotelska soba 14 ukupno		34.00m²
hotelska soba 14 -3%		32.98m²
HOTELSKA SOBA 15		
1	PREDPROSTOR	4.04m²
2	KUPATILO	4.53m²
3	SOBA	19.78m²
4	TERASA	5.78m²
hotelska soba 15 ukupno		34.13m²
hotelska soba 15 -3%		33.11m²
UKUPNO SOBE		540.07m²

K1	STEPENISTE I HOL	39.64m²
K2	KOMUNIKACIJA	37.02m²
K3	KOMUNIKACIJA	33.45m²
K4	KOMUNIKACIJA	13.26m²
K5	PROSTOR ZA SPREMAČICE	5.79m²
K6	TERASA	8.28m²
UKUPNO KOMUNIKACIJA		137.44m²

NETO prvog sprata faza 2	677.51m²
BRUTO prvog sprata faza 2	808.59m²

FAZA I		
UPRAVNA ZONA		
1	STEPENIŠTE	6.08m²
2	KOMUNIKACIJA	10.72m²
3	KANCELARIJA	21.24m²
4	KANCELARIJA	21.32m²
5	SALA ZA SAŠTANKE	15.27m²
6	TOALET	3.29m²
7	KOMUNIKACIJA	5.90m²
upravna zona NETO		83.82m²

APARTMAN		
1	PREDPROSTOR	2.85m²
2	KUPATILO	4.85m²
3	SOBA	24.35m²
4	TERASA	8.55m²
apartman ukupno		40.60m²
apartman -3%		39.38m²

NETO prvog sprata faza 1	123.20m²
BRUTO prvog sprata faza 1	203.48m²

NETO PRVOG SPRATA	800.71m²
BRUTO PRVOG SPRATA	1012.07m²
NETO I SPRATA FAZA 1	123.20m²
BRUTO I SPRATA FAZA 1	203.48m²
NETO I SPRATA FAZA 2	677.51m²
BRUTO I SPRATA FAZA 2	808.59m²

DRUGI SPRAT

FAZA II

HOTELSKA SOBA 01		
1	PREDPROSTOR	3.92m²
2	KUPATILO	4.61m²
3	SOBA	19.61m²
4	TERASA	5.77m²
hotelska soba 01 ukupno		33.91m²
hotelska soba 01 -3%		32.89m²
HOTELSKA SOBA 02		
1	PREDPROSTOR	4.04m²
2	KUPATILO	4.49m²
3	SOBA	19.64m²
4	TERASA	5.77m²
hotelska soba 02 ukupno		33.94m²
hotelska soba 02 -3%		32.92m²
HOTELSKA SOBA 03		
1	PREDPROSTOR	4.16m²
2	KUPATILO	4.69m²
3	SOBA	19.91m²
4	TERASA	6.10m²
hotelskasoba 03 ukupno		34.86m²
hotelskasoba 03 -3%		33.81m²
HOTELSKA SOBA 04		
1	PREDPROSTOR	3.92m²
2	KUPATILO	4.69m²
3	SOBA	19.35m²
4	TERASA	6.05m²
hotelska soba 04 ukupno		34.01m²
hotelska soba 04 -3%		32.99m²
HOTELSKA SOBA 05		
1	PREDPROSTOR	3.92m²
2	KUPATILO	4.69m²
3	SOBA	19.35m²
4	TERASA	6.05m²
hotelska soba 05 ukupno		34.01m²
hotelska soba 05 -3%		32.99m²
HOTELSKA SOBA 06		
1	PREDPROSTOR	3.83m²
2	KUPATILO	4.69m²
3	SOBA	19.11m²
4	TERASA	5.86m²
hotelskasoba 06 ukupno		33.49m²
hotelskasoba 06 -3%		32.48m²

HOTELSKA SOBA 07		neto
1	PREDPROSTOR	4.04m²
2	KUPATILO	4.49m²
3	SOBA	19.42m²
4	TERASA	5.97m²
hotelskasoba 07 ukupno		33.92m²
hotelskasoba 07 -3%		32.90m²
HOTELSKA SOBA 08		neto
1	PREDPROSTOR	3.93m²
2	KUPATILO	4.69m²
3	SOBA	19.51m²
4	TERASA	6.13m²
hotelskasoba 08 ukupno		36.26m²
hotelskasoba 08 -3%		33.23m²
HOTELSKA SOBA 09		neto
1	PREDPROSTOR	4.13m²
2	KUPATILO	4.48m²
3	SOBA	19.52m²
4	TERASA	6.03m²
hotelskasoba 09 ukupno		34.16m²
hotelskasoba 09 -3%		33.14m²
HOTELSKA SOBA 10		neto
1	PREDPROSTOR	3.90m²
2	KUPATILO	4.96m²
3	SOBA	19.78m²
4	TERASA	6.12m²
hotelska soba 10 ukupno		34.76m²
hotelska soba 10 -3%		33.72m²
HOTELSKA SOBA 11		neto
1	PREDPROSTOR	3.83m²
2	KUPATILO	4.60m²
3	SOBA	19.91m²
4	TERASA	5.84m²
hotelska soba 11 ukupno		34.18m²
hotelska soba 11 -3%		33.15m²
HOTELSKA SOBA 12		neto
1	PREDPROSTOR	3.84m²
2	KUPATILO	4.60m²
3	SOBA	19.94m²
4	TERASA	5.95m²
hotelska soba 12 ukupno		34.33m²
hotelska soba 12 -3%		33.30m²

HOTELSKA SOBA 13		neto
1	PREDPROSTOR	3.84m²
2	KUPATILO	4.60m²
3	SOBA	19.94m²
4	TERASA	5.95m²
hotelska soba 13 ukupno		34.33m²
hotelska soba 13 -3%		33.30m²
HOTELSKA SOBA 14		neto
1	PREDPROSTOR	4.07m²
2	KUPATILO	4.60m²
3	SOBA	20.51m²
4	TERASA	6.01m²
hotelska soba 14 ukupno		35.19m²
hotelska soba 14 -3%		34.13m²
HOTELSKA SOBA 15		
1	PREDPROSTOR	3.83m²
2	KUPATILO	4.89m²
3	SOBA	19.92m²
4	TERASA	5.88m²
hotelska soba 15 ukupno		34.52m²
hotelska soba 15 -3%		33.48m²
HOTELSKA SOBA 16		
1	PREDPROSTOR	4.08m²
2	KUPATILO	4.49m²
3	SOBA	19.74m²
4	TERASA	5.78m²
hotelska soba 16 ukupno		34.09m²
hotelska soba 16 -3%		33.07m²
UKUPNO SOBE		531.5m²
K1	STEPENISTE I HOL	39.67m²
K2	KOMUNIKACIJA	45.63m²
K3	KOMUNIKACIJA	33.07m²
K4	KOMUNIKACIJA	13.27m²
K5	PROSTOR ZA SPREMAČICE	5.79m²
UKUPNO KOMUNIKACIJA		137.43m²

NETO DRUGOG SPRATA	668.93m²
BRUTO DRUGOG SRATA	798.71m²

OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAĐ.ZEM. NETO

CEO OBJEKAT

	neto	bruto
Podzemna etaža	1258.82m ²	1421.30 m ²
Prizemlje	2440.41m ²	2657.04m ²
I sprat	800.71m ²	1012.07m ²
II sprat	668.93m ²	798.71m ²
ukupno	5168.87m²	5889.12m²

FAZA I - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAĐ.ZEM. NETO

Restoran sa restoranskom kuhinjom, svečanom salom i pripadajucim podzenim i nadzenim etazama

	neto	bruto
Podzemna etaža	634.49m ²	719.93m ²
Prizemlje	1781.77m ²	1896.06m ²
I sprat	123.20m ²	203.48m ²
II sprat	/	/
ukupno	2539.46m²	2819.47m²

FAZA II - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAĐ.ZEM. NETO

Hotel sa pripadajucim nadzenim i podzemnim etazama (spa, teretana)

	neto	bruto
Podzemna etaža	624.33m ²	701.37m ²
Prizemlje	658.64m ²	760.98m ²
I sprat	677.51m ²	808.59m ²
II sprat	668.93m ²	798.71m ²
ukupno	2629.41m²	3069.65m²

SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

neto	procenat	Kategorija I klasa
2629.41 m ²	50.91 %	121112 V hotel preko 400m ²
1772.87 m ²	34.33 %	121114 V restoran preko 400m ²
762.44 m ²	14.76 %	122022 V svečana sala preko 400m ²

PROJEKTANT

dipl.inž.arh. Nenad Đokić




Broj tehničke dokumentacije:

5/25

Mesto i datum:

Beograd, septembar 2025. godine

0.10. PRILOZI NAVEDENI U OPŠTEM OPISU OBJEKTA I LOKACIJE

Broj tehničke dokumentacije:
Mesto i datum:

5/25
Beograd, septembar 2025. godine

ГРАД ЛЕСКОВАЦ
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

На основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - исп., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/19) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета и датум подношења захтева	350-338/19-02 од 04.10.2019.године
	Број и датум издавања информације	350-338/19-02 од 09.10.2019.године
	ПРЕДМЕТ	Информација о локацији за КП бр.1908/7 КО Лесковац
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	СУР“АБЦ“, Бранковић Иван, улица Моше Пијаде бб, Лесковац
	Приложена документација	Копија плана бр.953-1/19-520 од 04.10.2019.године, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац
	Адреса локације -место, улица и број	Лесковац
	Плански основ	Плана Генералне Регулације 16 („Службени гласник града Лесковца“бр.7/18) Измена и допуна Плана Генералне Регулације 16 - „Невена - Зелена зона“ - у Зони 1 - Радна зона „Невена“ и Зона 4 - Нова „зелена“ зона / западни део (Целина 4а) у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“бр.7/18)
	Грађевински блок/ зона/ сектор	Блок 54, зона 1
	Спровођење планског документа на предметној локацији	Плана Генералне Регулације 16 („Службени гласник града Лесковца“бр.7/18) Измена и допуна Плана Генералне Регулације 16 - „Невена - Зелена зона“ - у Зони 1 - Радна зона „Невена“ и Зона 4 - Нова „зелена“ зона / западни део (Целина 4а) у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“бр.7/18)
	Намена земљишта	Радна зона/привређивање
	Врста земљишта	Остало грађевинско земљиште

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ОПШТА ПРАВИЛА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Радна зона/привређивање
-------------------------	-------------------------

2.1.1. Претежна намена простора са поделом простора на функционалне целине/секторе

ЗОНА 1: Обухвата цео блок 54 и задржава границу описану у оцени постојећег стања. Наменен је радној зони 2 – „Невена“ у оквиру које се планира реконструкција постојећих и изградња нових индустријских - претежно хемијска индустрија и компатибилна са њом. Дата је могућност изградње пратећих, услужних функција – бензинске станице, трговине, складишта, сервис и сл., као и изградња ватрогасног дома. Целокупно подручје зоне представља грађевинско земљиште. Разрада и спровођење по ППР-у 16 уз преузимање саобраћајних и инфраструктурних решења из ПДР за део блока 54 у Лесковцу (Сл. гл. Општине Лесковац бр. 12/03) као стечене урбанистичке обавезе.

3.1. Грађевинско земљиште

Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана. Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним подцелинама).

3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

Парцелација и препарцелација катастарских парцела у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, ће се вршити на основу пројеката парцелације и препарцелације и услова дефинисаних за образовање грађевинске парцеле датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.

* Минимална површина парцела у радним зонама..... 1000m²

• Минимална површина парцела за ватрогасни дом..... 1500m²
/најмања ширина уличног фронта 20,0m, под условом да је обезбеђен колски прилаз на грађевинску парцелу од минимум 3,0m - слободан или преко приватног прилаза/.

У посебним случајевима се формира грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објекта, као земљиште испод објекта и земљиште око објекта у површини која је одређена као минимална за формирање нових грађевинских парцела за зону у којој се објекат налази.

3.1.2. Општа правила грађења

- Свака грађевинска парцела мора имати колски и пешачки прилаз са јавне површине;
- Дефинисани положај грађевинске линије у односу на регулациону је обавеза, док је приказ физичких структура оријентациони;
- У случају фазне реализације, максимална спратност мора бити усађена са величином парцеле одређене за фазу, а фаза мора представљати независну функционалну целину;
- На графичком прилогу – *План саобраћаја*, приказана је *оптимална* (препоручена) спратност за подцелину;
- Врста објекта с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели је:
 - слободностојећи (објект не додирује ни једну линију грађевинске парцеле);
 - у прекинутом низу (објект додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле);
 - у непрекинутом низу (објект на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле);
- За формирање нових комплекса у оквиру радних зона важи:
 - Минимална величина парцеле производних и комерцијално-пословних комплекса (велетрговине, складишта, хипермаркети и др.) је 1000m²; минимална ширина парцеле – фронта према улици је 20m;
 - Комплексе организовати тако да се: комерцијални објекти, административно-управна зграда и садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл.), позиционирају према јавној површини (улици), а производни објекти у залеђу парцеле;
 - Дозвољена је изградња већег броја објекта на једној грађевинској парцели. Објекти су најчешће слободностојећи, а могу се груписати на различите начине у оквиру комплекса;
 - Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле визуелно законити објектима или зеленилом;
 - Дозвољава се постављање рекламних стубова – билборда, максималне висине 16m;
 - У оквиру комплекса предвидети простор за плато, у циљу одвојеног сакупљања - примарне селекције и одношење комуналног и индустријског отпада;
- Индустријски, складишни, стамбени, пословни и др. објекти не могу се градити на растојању ближе од 25m, рачунајући од осе крајњег колосека (*заштитни пружни појас*);
- На растојању мањем од 25m могуће је планирати уређење простора: изградњом саобраћајница, паркинг простора и зелених површина. Високо растиње мора бити на растојању, већем од 10m, у односу на осу колосека железничке пруге.
- Колски прилази парцелама су мин. ширине 5m;
- Кота приземља објекта се одређује, по правилу, у односу на коту нивелете приступног пута и не може бити нижа од ње;
- *Паркирање* решити на грађевинској парцели, у нивоу или етажно. У случају решења гаражирања у објекту (подземно и сл.), приступ гаражи предвиђа се из унутрашњег дворишта, преко интерног приступа (саобраћајнице). Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом.
- Грађевинске парцеле могу се оградити зиданом или транспарентном оградом до висине од 2,20m (рачунајући од коте тротоара). Зидане и друге врсте ограде постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капија на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

5.0. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

Укупна површина у границама Измене и допуне Плана износи 103,06ha, и чине је Зона 1 и Зона 4 (Целина 4a).

ЗОНА 1: Површина Радне зоне "Невена" износи $P=60ha29a40m^2$ и дефинисана је ППР 16 у Лесковцу. Граница Зоне 1 почиње у тачки укрштања надвозњака на КП бр. 14288 КО Лесковац и улице Ђорђа Стаменковића, затим граница скреће на запад улицом Ђорђа Стаменковића до места где се ова улица укршта са железничком пругом Београд-Скопље. Одавде, граница скреће у правцу севера до тачке укрштања железничке пруге и улице Обрада Јучића. затим скреће до КП бр. 1737 КО Лесковац и источно скреће по катастарским међама бр. 1740, 1743 и 1745 КО Лесковац, прати јужну страну катастарске међе бр. 14290/1 КО Лесковац. Долази до укрштања КП. бр.

144 КО Лесковац и скреће јужно до КП. бр. 146 КО Лесковац, опет скреће источно и прати јужну границу КП. бр. 146 КО Лесковац до границе КП бр. 14288 КО Лесковац. Затим скреће јужно до тачке одакле је опис границе Зоне Г и започео.

6.3. Поглавље 3.1.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО НАМЕНСКИМ И ФУНКЦИОНАЛНИМ ЗОНАМА ИЛИ ЦЕЛИНАМА:

Зона 1 - Радна зона "Невена":

➤ Задржава се постојећа, доминантна намена - привређивање која је заступљена у виду хемијске индустрије, складишта, сервиса, услуга и сл., која се даље унапређивање и уводе се нови производни програми који нису у супротности са њом према савременим захтевима;

➤ Дозвољава се изградња објеката пратећих намена које су компатибилне са основном (компатибилне производне делатности, услужне делатности, саобраћајни терминал, мешовито пословање, зеленило, објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре, ватрогасна станица и сл.), а у складу са приказаним у Табели 16.

Зона 4 - Целина 4а - Нова "зелена" зона / западни део - производно-пословна зона:

➤ Дозвољена је изградња објеката, доминантне намене - привређивање (мала и средња предузећа, индустријска производња (лака индустрија), складишта, сервис, услужне и комерцијалне делатности, мешовито пословање)

➤ Дозвољава се изградња пратећих намена које су компатибилне са основном - зеленило и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре;

Правила грађења:

Унапређивање простора за Зона 1 - Радна зона "Невена" и Зона 4 - Целина 4а - Нова "зелена" зона / западни део - производно-пословна зона вршиће се према следећим параметрима.

- индекс заузетости парцеле је мах. 60%;
- максимална висина индустријских објеката и складишта је 15,00m, од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној површини. Изузетно максимална висина објекта може бити и већа, а у складу са технолошким захтевима;
- максимална висина пословних објеката је 15,00m, од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној површини;
- зелене површине мин. 15%;
- минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за све саобраћајнице унутар зоне је 5,0m, а минимално удаљење од обилазнице је 10,0m, а према графичком прилогу;
- у појасу између грађевинске и регулационе линије дозвољена је изградња портирница, трафо станица и сл.;
- минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине објекта, а не мање од 5,0m;
- забрањена је изградња свих објеката који угрожавају доминантну намену.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА

ОСТАЛИ УСЛОВИ:

Прикључење на инфраструктуру/Услови заштите животне средине/Инжињерско – геолошки услови /Услови Завода за заштиту споменика културе и остало.
 Према условима јавних и јавно-комуналних предузећа и институција и остало.

НАПОМЕНА:

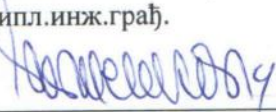
ПРИЛОГ:

Саставни део Информације о локацији су и графички прилози из планског документа:
 План намена површина
 План регулације и нивелације

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца-Тарифни број 8 („Службени гласник града Лесковца“ бр.2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16) уплатити таксу у износу од 500,00 динара на жиро рачун бр.840-742241843-03 са позивом на број 97 21-058 у корист града Лесковца.

На основу закона о републичким административним таксама („Службени гласник Републике Србије“бр.43/03, 51/03-испр.61/05, 101/05-др.закон.5/09, 54/09, 50711, 70/11 – усклађени дин.изн.55/2012-

у склађени дин.изн.93/12, 47/13-у склађени дин.изн.65/13-др.закон, 57/14-у склађени дин.изн.83/15, 112/15, 50/16-у склађени дин.изн.61/17-у склађени дин.изн.113/17, 3/18-у склађени ди.изн. и 95/18, 38/19) уплатити таксу у износу од 2810,00 динара на жиро рачун бр.840-742221843-57 са позивом на број 97 21-058 у корист Републике Србије.

ОБРАЂИВАЧ	ШЕФ ОДСЕКА	ШЕФ ОДЕЉЕЊА
Данијела Миленковић, дипл.пр.планер	Гордана Стаменковић, дипл.инж.грађ. 	Жикица Стојановић, дипл.ек.  

ПЛАН НАМЕНА ПОВРШИНА

 предметна КП бр. 1908/7 КО Лесковац

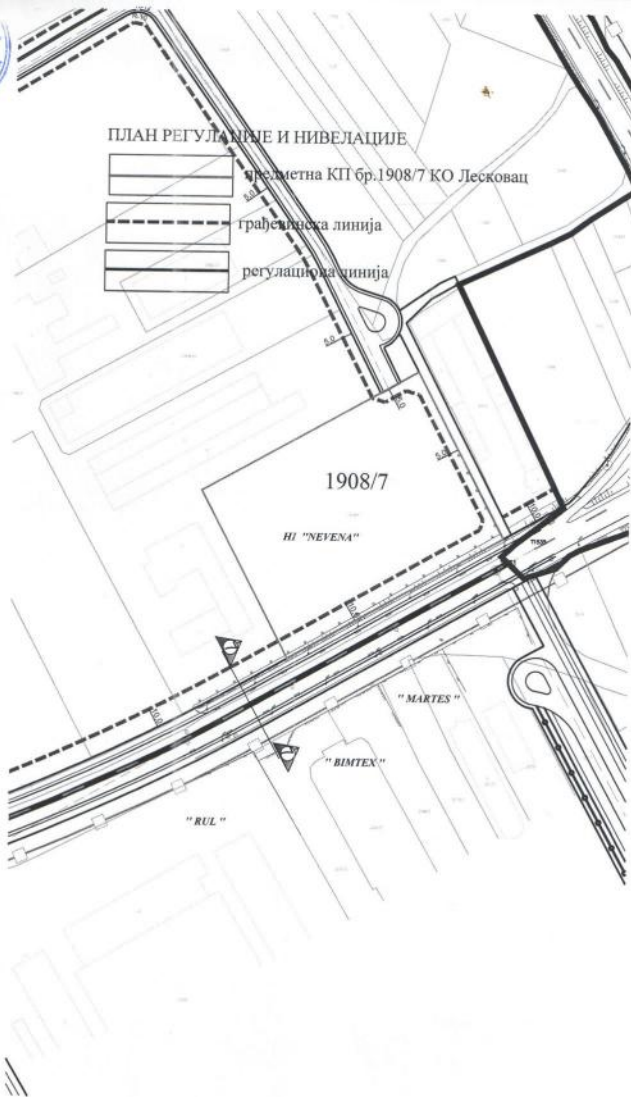
 радна зона/привређивање

1908/7



ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

-  предметна КП бр.1908/7 КО Лесковац
-  грађевинска линија
-  регулациона линија



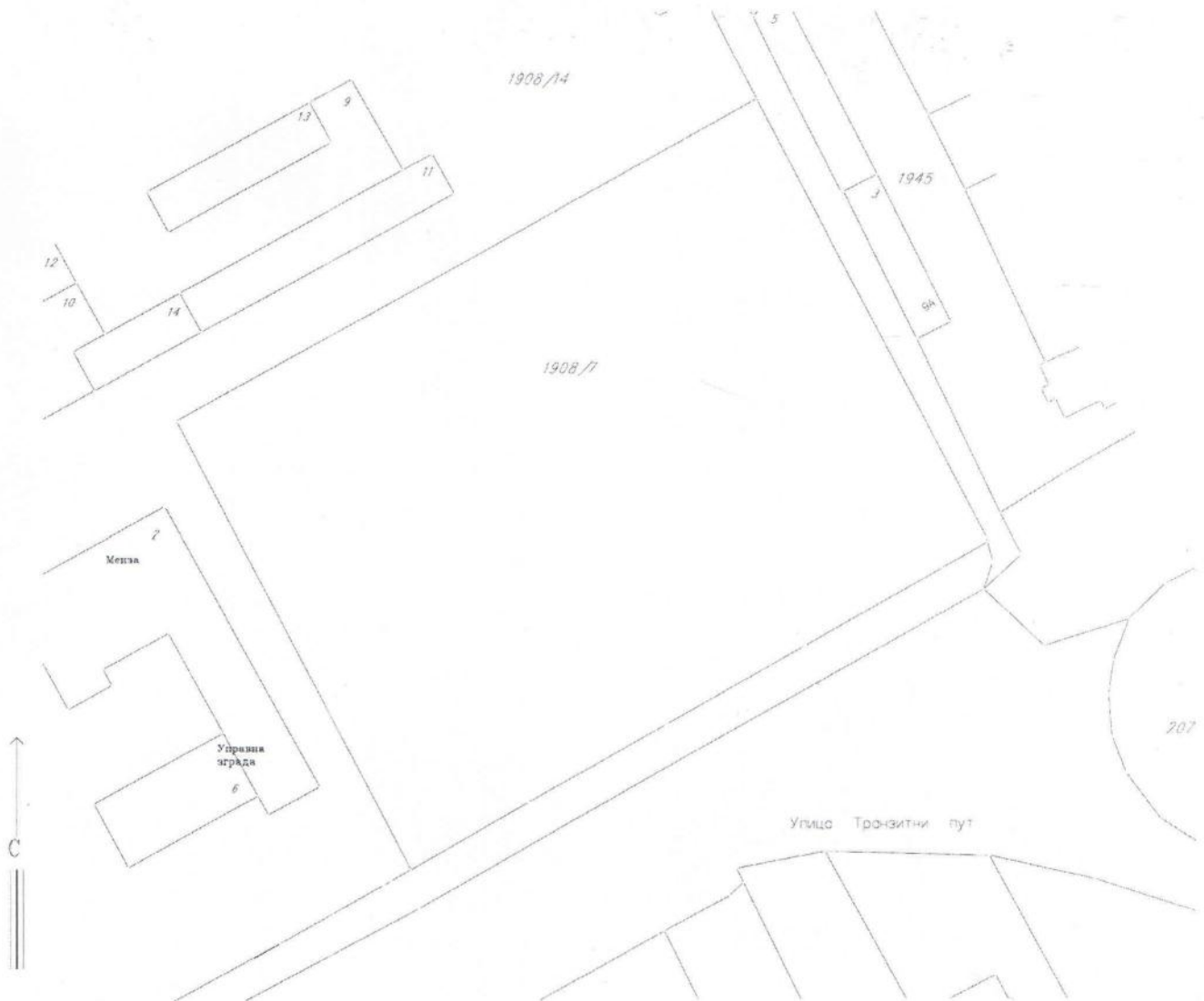
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Лесковац
Број: **953-1/2020-16**
Датум: **16.01.2020.**

Катастарска општина: **Лесковац**
Број листа непокретности: **22044**

КОПИЈА ПЛАНА

Размера 1 : **1250**

Катастарска парцела број: **1908/7**



Копија плана је верна радном оригиналу дигиталног катастарског плана

Копирао: **Милан Живковић**

У Лесковцу **16.01.2020** године

Marko Petković
16/01/2020 12:50:08



Чланелик

Софија Живковић, дипл.геод.инж

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ЛЕСКОВАЦ
Број : 953-1/2020-16
Датум : 16.01.2020
Време : 12:40:15

ПРЕПИС
листа непокретности број : 22044
К.О. : ЛЕСКОВАЦ

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

Marko Petković
16/01/2020 12:50:51



ОБЈАВЉЕНО ЛИЦЕ

СОФИЈА ЗЛАТКОВИЋ ДИПЛ.ГЕОД.ИНЖ.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 22044

Катастарска општина: ЛЕСКОВАЦ

Број парцеле	Број Згр.	Потес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а м ²	Катастарски приход	Врста земљишта
1908/7		ЂОРЂА СТАМЕНКОВИЋА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ	1 20 00		Земљиште у грађевинском подручју
			УКУПНО :	1 20 00	0.00	

* Напомена

12:40:15 16.01.2020

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 22044

Катастарска општина: ЛЕСКОВАЦ

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
С.У.Р. "АЕЦ", ИВАН БРАНКОВИЋ ПРЕДУЗЕТНИК,, ЛЕСКОВАЦ, МОШЕ ПИЈАДЕ ББ (МБ:56267638)	Својина	Приватна	1/1

* Напомена

12:40:15 16.01.2020

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 22044

Катастарска општина: ЛЕСКОВАЦ

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
					Т Е Р Е Т А Н Е М А		

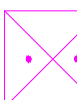
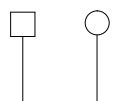
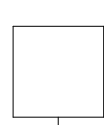
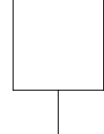
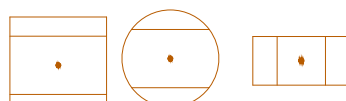
* Напомена:

12:40:15 16.01.2020

P = 1:1000

К.О. ЛЕСКОВАЦ



	катастарско стање		шахта ПТТ и бетонска банера
	фактичко стање		
	потпорни зид		надземни хидрант
	жичана ограда		саобраћајни знаци
	гвоздена ограда		
	улица		
	калдрма		билборд
	шкарпа		
	канализациони шахт/сливник		
	канделабер		

Израдио:

Геодетски биро

**GE
PROJEKT
INŽENJERING**

"GEO PROJEKT INŽENJERING"

ул. БАБИЧКОГ ОДРЕДА ББ ЛЕСКОВАЦ

БОЖИДАР
БОГАТИНОВИЋ
011979827 Sign

Digitally signed by БОЖИДАР
БОГАТИНОВИЋ 011979827 Sign
DN: c=RS,
serialNumber=PNORS-0803993740093,
serialNumber=CA:RS-011979827,
sn=БОГАТИНОВИЋ,
givenName=БОЖИДАР, cn=БОЖИДАР
БОГАТИНОВИЋ 011979827 Sign
Date: 2023.01.16 11:51:07 +01'00'

МП



SUR ABC
Mose Pijade bb
16 000 Leskovac
PIB 103364091

"SUR" ABC
Br. 19
31.01. 2020. God
LESKOVAC

PROJEKTNII ZADATAK

Za izradu projekta hotela u Ulici Đorđa Stamenkovica, na 1908/7 K.O. Leskovac

Na parceli broj 1908/7 K.O. Leskovac zelimo da investiramo u izgradnju hotela sa svim pratećim sadržajima. Očekujemo projektno rešenje u skladu sa svim infrastrukturnim prednostima lokacije.

Isprojektovan kompleks mora zadovoljavati sve potrebe savremenog života i biti racionalno razrešen, estetski adekvatan i savremen.

Potrebno je isprojektovati restoran u prizemlju, sa kapacitetom od 200 mesta i dve zone pripadajuće terase u parteru. Predvideti mogućnost deljenja prostora restorana na dva dela. Očekujemo izdvojen ulaz sa vetrobranom, kuhinju adekvatne dimenzije, komore, četiri tipa magacina, servisni deo i sanitarni blok. Na etaži -2 predvideti smeštanje magacina. Magacin je potrebno smestiti ispod kuhinje. Potrebno je da to postane zona za presvlačenje osoblja (konobara i kuvara).

Hotel isprojektovati tako da u prizemlju pored recepcije i lobija, sadrži i loby bar, salu za kongrese i konferencije sa kapacitetom od do 150 ljudi, kancelarije za zaposlene i 10 hotelskih soba. Očekujemo 2 sprata sa do 16 soba, dakle maksimalno 42 sobe u celom hotelu. Svaku sobu opremiti u skladu sa standardima i dodeliti joj pripadajuću terasu. Na svakom spratu omogućiti prostore za zajednički boravak gostiju hotela u dnevnim časovima.

Na podzemnoj etaži hotela isprojektovati SPA sadržaje (zone za odmor, sobe za masažu, prostorije za friziranje, saune,...), sa pratećom teretanom.

Parkiranje rešiti na parceli i to rešiti bez podzemne garaze. Broj parking mesta ostvariti u skladu sa namenom i sadržajima.

Parter urediti u skladu sa postignutom formom objekta, tako da je moguće neometano funkcionisanje saobraćaja i kretanja pesaka, gostiju hotela, u okviru parcele.

Potrebno je izraditi projekat i tehničku dokumentaciju u svemu prema gore navedenom i podneti zahteve za pribavljanje potrebnih dozvola kao i odobrenje kod nadležnih gradskih organa.

Leskovac, januar 2020. godine

SAMOSTALNA UGOSTITELJSKA KUHINJA
ABC
IVAN BRANKOVIĆ PREDUZETNIK
LESKOVAC
Branković Ivan

SUR ABC

1.1. NASLOVNA STRANA

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor: SUR »ABC«, Branković Ivan
Moše Pijade BB,
16000 Leskovac

Objekat: Hotelski objekat, spratnosti Po+ P + 2,
K.P. 1908/7, K.O. Leskovac

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR – Idejno rešenje

Oznaka i naziv dela projekta: 1- PROJEKAT ARHITEKTURE

Vrsta radova: NOVA GRADNJA

Projektant: A4 STUDIO DOO PANČEVO,
SVETOG SAVE 47, 26000 PANČEVO
MB 20443928

Odgovorno lice projektanta: Nenad Đokić dipl.inž.arh.

Pečat: Potpis:



Odgovorni projektant: Nenad Đokić dipl.inž.arh.

Broj licence: 300M29013

Pečat: Potpis:



Broj dela projekta: 5/25

Mesto i datum: Beograd, septembar 2025.godine

1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	Naslovna strana projekta arhitekture
1.2.	Sadržaj projekta arhitekture
1.3.	Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta arhitekture
1.4.	Izjava odgovornog projektanta arhitekture
1.5.	Tekstualna dokumentacija
1.5.1.	Tehnički opis
1.6.	Numerička dokumentacija
1.5.3.	Specifikacija posebnih delova objekta
1.7.	Grafička dokumentacija
	Situacioni plan sa osnovom krova 1:250
	Situacioni plan sa osnovom prizemlja 1:250
	Osnova temelja 1:100
	Osnova podruma 1:100
	Osnova prizemlja 1:100
	Osnova prvog sprata 1:100
	Osnova drugog sprata 1:100
	Osnova krova 1:100
	Presek 1-1 1:100
	Presek 2-2 1:100
	Presek 3-3 1:100
	Presek 4-4 1:100
	Izgled 1 1:100
	Izgled 2 1:100
	Izgled 3 1:100
	Izgled 4 1:100

1.3. REŠENJE O IMENOVANJU 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, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu IDEJNOG REŠENJA (IDR) za izgradnju hotelskog objekta, spratnosti Po+ P + 2, u ulici Bulevar Nikole Pašića bb u Leskovcu, na katastarskoj parceli broj 1908/7 K.O. Leskovac, određuje se:

Nenad Đokić dipl.inž.arh.
lic.br. 300 M29013

Projektant: A4 STUDIO DOO PANČEVO,
SVETOG SAVE 47, 26000 PANČEVO
MB 20443928

Odgovorno lice/zastupnik: Nenad Đokić dipl.inž.arh.

Pečat: Potpis:



1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant PROJEKTA ARHITEKTURE, koji je deo IDEJNOG REŠENJA (IDR), za izgradnju hotelskog objekta, spratnosti Po+ P + 2, u ulici Bulevar Nikole Pašića bb u Leskovcu, na katastarskoj parceli broj 1908/7 K.O. Leskovac

Nenad Đokić
dipl.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

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 su pri izradi projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.

Odgovorni projektant:

Nenad Đokić dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 M 29013

Potpis:



Broj dela projekta:

5/25

Mesto i datum:

Beograd, septembar 2025.godine

1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.5.1. Tehnički opis

za projektovanje ugostiteljskog objekta
na katastarskoj parceli broj 1908/7 K.O. Leskovac

Na zahtev investitora pristupio sam izradi idejnog rešenja objekta na navedenoj lokaciji, sa hotelskom namenom. Planirana spratnost objekta je od Po+P+2, dok je u određenim delovima objekta ostvarena I podzemna etaža.

Zatečena parcela je neizgrađena. Površina parcele je 12000m². Zemljište je privatna svojina, nosioc prava na zemljište je SUR "ABC" Branković Ivan, Moše Pijade BB, 16000 Leskovca, matični broj 56267638. Vrsta zemljišta je ostalo građevinsko zemljište. Predmetna parcela se nalazi u obuhvatu Plana. Površina katastarske parcele je 12000m².

Katastarska parcela broj 1908/7 K.O. Leskovac nalazi se u građevinskom području grada Leskovca. Parcela ima direktan pristup saobraćajnici (kat. parc. broj 14293/1 K.O. Leskovac). Sa severo-istočne strane granici se sa parcelom 1941, sa severno-zapadne sa parcelom 1908/14, sa jugozapadne sa parcelom 1908/3, sa jugo-istočne sa parcelom 14293/1.

Idejno rešenje urađeno je u svemu prema mogućnostima i ograničenjima datim Informacijom o lokaciji izdatoj od strane Odeljenja za urbanizam gradske uprave grada Leskovca, a u skladu sa zahtevima investitora I projektnim zadatkom.

U sklopu idejnog projekta, radjen je i Urbanistički projekat za potrebe urbanističko – arhitektonske razrade lokacije katastarske parcele broj 1908/7 K.O. Leskovac za izgradnju hotelskog objekta sa ciljem da se:

- izvrši urbanističko-arhitektonska razrada lokacije,
- Utvrde urbanistički parametri (uslovi i kapaciteti izgradnje) na predmetnoj građevinskoj parceli,
- Utvrdi promena i preciznije definisanje planirane namene, u okviru Planom definisanih kompatibilnosti
- Promeni prateća namene usluge u dominantnu namenu na lokaciji koja ne ugrožava osnovnu namenu, javni interes i životnu sredinu.
- Izradi urbanistička dokumentacija za sprovođenje i realizaciju za izgradnju Hotelskog objekta na katastarskoj parcel broj 1908/7 K.O. Leskovac

Novoprojektovani objekat ima hotelsku namenu; hotelske standardne sadržaje sa pratećom teretanom, spa delom, ali i svećanom salom i restoranom. Spratnost dela hotela u kom su smestene sobe spratnosti je P + 2 sa jednom podzemnom etažom u kojoj su smesteni sadržaji poput teretane I spa dela, ali I servisne prostorije potrebne za funkcionisanje hotela (magacin, veseraj).

Svećana sala i restoran segmenti su hotela spratnosti P. Ispod svećane sale i pripadajuće kuhinje restorana postoji podzemna etaža sa magacinskim prostorom,

prostorijama za presvlačenje osoblja, dok ispod usloznog dela restorana ne postoji podzemna etaža.

Objekat je povučen u odnosu na građevinsku liniju koja se na predmetnoj parceli ne poklapa sa regulacionom linijom, već je od iste povučena za od 5 do 10m.

Udaljenje objekta od granica parcele:

udaljenje od bocne granice parcele 1908/14: 1049 cm,

udaljenje od bocne granice parcele 1945: 1538 cm,

udaljenje od bocne granice parcele 14293/1: 1845 cm, a sve u skladu sa grafičkim priložima.

Planirana je fazna izgradnja. Prva faza izgradnje obuhvata restoran sa kuhinjom, pripadajući sanitarni blok, svečanu salu i lobi sa pripadajućim podzemnim (prostor ispod svečane sale i restoranske kuhinje) i nadzemnim etazama (administrativni deo). Druga faza izgradnje obuhvata hotelski deo objekta sa pripadajućom podzemnom etazom. Faznost izgradnje prikazana je i u grafickoj dokumentaciji.

Za korisnike sadržaja koje hotel nudi, ostvareni su odvojeni ulazi; tako kompleks ima odvojen ulaz za hotel spa i teretanu, od ulaza u svečanu salu ili ulaza u restoran, koji se mogu koristiti kao potpuno nezavisni sadržaji od ostatka hotela.

Nivelacione kote

Kota prizelja objekta podignuta je u odnosu na kotu uličnog trotoara, u skladu sa grafičkim priložima Idejnog rešenja. Planirani objekat na predmetnoj parceli zadovoljava odredbe Zakona o planiranju i izgradnji objekata i svih važećih Pravilnika za ovu oblast izgradnje.

Predviđena su dva pristupna mesta hotelskom kompleksu, jedan sa glavne saobraćajnice, i drugi sa pristupnog asfaltnog puta koji od glavne ulice vodi dalje kroz blok. Predviđen je jedan (glavni) ulaz/izlaz na/iz parcele (kolski i pešački), kako je definisano u idejnom rešenju za sve vrste vozila, iz ulice Bulevar Nikole Pašića. Priključak će se izvesti presecanjem trotoara i biciklističke staze, u nivou kolovoza. Ulaz/izlaz na/iz parcel/e moguće je ostvariti samo skretanjem u desno. Drugi (sporedni) saobraćajni priključak na kat. parceli 1941 K.O. Leskovac (nekategorisan put) predviđen je za ekonomska snabdevanja objekta.

Nekategorisani put (upisan kao takav na parcel 1941 K.O. Leskovac) je sa zastorom od asfalta, širine 4m, što je nedovoljna širina za dvosmerni saobraćaj. Ova saobraćajnica je servisna saobraćajnica za potrebe privrednih kompleksa unutar bloka. Važećim planskim rešenjem servisna saobraćajnica je planirana širine 5m. Kolski izlaz servisne saobraćajnice na ulicu Bulevar Nikole Pašića se ne predviđa.

Parkiranje je ostvareno na parceli, u sklopu parternog rešenja, a sve u skladu sa ostvarenom namerom. 65 parking mesta je predviđeno na parceli, od čega su 2 mesta predviđena za parkiranje osoba sa invaliditetom.

Sam parter uređen je kombinacijom zelenih (zastrih i nezastrih) i popločanih površina. Deo partera rešen je hortikulturnim ređenjem i dodatnim ozelenjavanjem četinarskim i listopadnim drvećem.

Ulaz u hotel je naglasen I vodi u veliki hotelski lobi sa pratećom recepcijom, suvenirnicom, zonom za sluzenje pica (barom). Hotelski smeštajni deo broji 41 hotelsku sobu. Kvadrature su u proseku od 33 do 35 kvadrata I svaka ima svoju terasu. 10 soba smešteno je u prizemlju, 15 na prvom, a 16 na drugom spratu.

Svaka soba uređena je u skladu sa kategorizacijom od 4* kakav je zahtev investitora. Obični krevet za jednu osobu je minimalnih dimenzija 100 cm x 200 cm, ili francuski krevet za jednu osobu minimalnih dimenzija 140 cm x 200 cm. Za dve osobe francuski krevet je 180 x 200 cm, a dečji krevet dobija se na zahtev.

Osim standardne opreme sobe (ormara, noćnih ormarića, radnog stola, stolica za svakog gosta, lampe) tu je i čiviluk za garderobu, stalak za kofere, garnitura za sedenje, ogledalo za celu figuru. Svaka hotelska soba biće opremljena televizorom sa daljinskim upravljačem i radijem. Sve sobe imaju veći stepen prostranosti, dozvoljavajući dovoljno laku upotrebu gostima, površine od 32 do 35m², sa jednom sobom/apartmanom površine od 75m². Sobe su projektovane tako da na najbolji način iskoriste pogodnosti lokacije, prostorne orijentacije i kapaciteta prostora. Svaka soba ima telefonsku vezu sa centralom/recepcijom u hotelu, internet I televiziju.

Na etaži -1 nalazi se spa sa zonom za odmor, vodopadom, saunama, zonama za masažu I friziranje. Na istoj etaži nalazi se I teretana.

U prizemlju hotela nalazi se svečana sala sa kapacitetom od 208 sedećih mesta. Korisnici svečane sale mogu biti neometano usluženi budući da je funkcionalno rešenje takvo da se na nju naslanja kuhinja koja opslužuje resoran. Ispod svečane sale, a na podzemnoj etaži, smešten je magacinski prostor kojem se pristupa grejanom rampom, nagiba 11.7%. Ispod kuhinje restorana, na podzemnoj etaži formiran je prostor za dodatne magacine, tehničke prostorije i presvlačenje osoblja. Iznad kuhinje smeštena je zona upravne zgrade predviđena za administraciju restorana i svečane sale.

Restoran je projektovan kao prostor koji može služiti korisnike hotela, ali I raditi nezavisno od istog. Kapacitet sedećih mesta jeste 200, a projektom su predviđene I dve baste, sa različitih strana restorana.

U okviru celog kompleksa predviđena su tri lifta; jedan putnički I dva teretna.

Arhitektonsko oblikovanje formirano je u skladu sa projektnim zadatkom, lokacijom, funkcijom I estetskim izražajem projektanta. Materijali korišćeni za fasadu su kamen, kompaktna ventilisana fasada, bravarija.

Segmenti objekta imaju ravan krov, dok drugi imaju dvovodan krov nagiba 30stepeni. Materijalizacija krova je šiter lim.

Teren na kome se nalazi objekat je približno ravan. Na osnovu raspoloživih podataka o terenu, kao i na osnovu vizuelnog pregleda terena na parceli i objekata u okolini, može se zaključiti da na terenu nema deformacija i pojava koje bi ukazivale da je teren nestabilan.

Pad krovnihi ravni i odvodnjavanje

Površinske i atmosferske vode se odvođe sa dvovodnog i sa ravnih krovova u atmosfersku kanalizaciju prema uslovima JKP" Vodovod i kanalizacija" izdatim za iradu prethodno pomenutog urbanistickog projekta.

Grejanje - izvor toplotne energije za grejanje objekta biće toplovodni elektro kotao elektro snage oko 40 kW. Osnovno vid grejanja u celom objektu bice podno grejanje.

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE NAPAJANJA

Uvod

Predmet ove tehničke dokumentacije je idejno rešenje elektroenergetskih instalacija, uzemljenja i gromobranske instalacije hotelskog objekta na katastarskoj parceli broj 1908/7 K.O. Leskovac.

Planirana je **fazna** izgradnja.

Prva faza izgradnje obuhvata restoran sa kuhinjom, pripadajući sanitarni blok, svečanu salu i lobi sa pripadajućim podzemnim (prostor ispod svečane sale i restoranske kuhinje) i nadzemnim etažama (administrativni deo). Takođe, ovom fazom je predviđena izgradnja montažno-betonske trafostanice za potrebu električnog napajanja objekta.

Druga faza izgradnje obuhvata hotelski deo objekta sa pripadajućom podzemnom etažom.

Napajanje i merenje

U 1. fazi se predviđa izgradnja montažno-betonske trafostanice (MBTS), 10/0,4kV, 400kVA, koja će biti locirana na predmetnoj parceli. Ova trafostanica se predviđa za napajanje potrošnje u obe faze.

Očekivana instalisana snaga objekta hotela (za obe faze) iznosi **Pi=750kW**. Procenjena maksimalna jednovremena snaga objekta hotela (za obe faze) je **Pjm=280kW**, i to je ujedno snaga koja se zahteva od nadležne elektro distribucije.

MBTS treba da pokrije traženu jednovremenu snagu (za obe faze izgradnje), kao i deo rezerve za slučaj proširenja objekta.

Predviđa se indirektno merenje utrošene el. energije na 10kV strani.

Za snabdevanje prioriternih potrošača u objektu koji ne mogu duže ostati bez električne energije, predviđen je dizel električni agregat kao rezervni izvor napajanja, snage cca 33kVA/26kW, sa kompletnom opremom neophodnom za automatski rad. Dizel električni agregat je predviđen da se montira izvan objekta u okviru parcele, u sopstvenom kućištu.

U slučaju nestanka napona u mreži, dizel-električni agregat napaja potrošače koji moraju zadržati funkciju u požaru: protivpanično osvetljenje, pumpe hidrantske mreže, instalacije elektromotornog pogona odimljavanja i natpritiska, protivpožarnu centralu; i prioriterni potrošači: pomoćno osvetljenje (kao deo opšteg osvetljenja), lift, UPS za rack-ove strukturne mreže hotela kao i za neka radna mesta, pumpe za kanalizaciju, sistem rashladnih komora i frižidere u hotelu, eventualno ako ima mogućnosti i grejne kablove koji od smrzavanja štite hidroforsku mrežu u suterenu i sl.

Za napajanje potrošača sa dizel-električnog agregata predviđen je glavni razvodni orman agregata GRO-DEA, lociran pored GRO-M.

Elektroenergetski razvod

Elektroenergetski razvod u objektu koncipiran je tako da postoje glavni razvodni ormani – locirani u prizemlju, i sekundarni ormani u elektrosobama ili nišama hotela na svim nivoima u objektu u dve ili više energetskih vertikala.

Sa glavnih razvodnih ormana se napajaju sekundarni spratni ormani pojedinih prostornih celina ili vrsta instalacija i to sistemom ulaz-izlaz ili direktno sa glavnog ormana, kao i sa glavnog razvodnog ormana dizel električnog agregata.

Sekundarni razvodni ormani za napajanje instalacija osvetljenja, priključnica i tehnoloških priključaka su predviđeni po elektro sobama ili u odgovarajućim tehnološkim celinama.

Spratne razvodne table rasvete i priključnica se predviđaju sa automatskim osiguračima na izvodima.

Napojni kablovi u objektu se predviđaju kao bezhalogeni, tipa N2XH-J, a za sisteme koji rade i u požaru NHXHX FE180/E90-J, potrebnog preseka i broja žila.

Vertikalni kablovski razvod je pretežno postavljen van evakuacionih puteva, trasom koja prolazi kroz elektrosobe i sa kablovima postavljenim po nosačima kablova - regalima.

Za horizontalni razvod i nošenje kablova jake struje predviđeni su perforirani nosači kablova, postavljeni iznad spuštenih plafona, sa izuzetkom garaže i tehničkih prostora gde nema spuštenih plafona.

Električno osvetljenje

Ovim Idejnim rešenjem je predviđena instalacija opšteg (radnog) osvetljenja, pomoćnog osvetljenja i antipaničnog osvetljenja.

U hotelu je osvetljenje predviđeno u svemu prema dogovoru sa arhitektom, svetiljkama sa LED izvorima.

Predviđene su sledeće vrste osvetljenja:

Opšte osvetljenje. Srednji nivo osvetljaja u u evakuacionim stepeništima i holovima je 200lx, 250-300lx u tehničkim prostorijama, 300lx u ulaznom holu, 400lx u salama za sastanke, 400-500 lx u centralnoj kuhinji.

Pomoćno osvetljenje ima rezervno napajanje sa dizel agregata. Predviđeno je u komunikacijama i putevima za evakuaciju (cca 30% osvetljenja u hodnicima i holovima hotela, 50% radnog osvetljenja u evakuacionim stepeništima). Pri normalnom funkcionisanju objekta pomoćna rasveta može funkcionisati kao jedan nivo radnog osvetljenja, a noću kao moguće dežurno osvetljenje.

Protivpanično osvetljenje omogućava evakuaciju prisutnih u objektu, u slučaju potrebe. Usvojene su svetiljke sa ugrađenim sopstvenim izvorom napajanja (NiCd akumulatorima) i kompletno potrebnom automatikom koja će obezbediti da u slučaju prekida mrežnog napajanja svetiljka radi najmanje 3 sata.

Uključenje osvetljenja u hodnicima spratova hotela sa gostinskim sobama je predviđeno postavljanjem senzora pokreta i ručno prekidačima koji se nalaze u pripadajućim razvodnim ormanima, automatski u lift holovima, stepeništima hotela i u delu ulaznog hola i ručno prekidačima koji se nalaze u pripadajućim razvodnim ormanima.

U prostorijama koje koristi osoblje hotela uključanje rasvete je lokalno, prekidačima na licu mesta.

Od razvodnih tabli sa kojih se napajaju do svetiljki, instalacija osvetljenja će se voditi po perforiranim kablovskim nosačima u spuštenom plafonu, odnosno na obujmicama po plafonskoj ploči (iznad spuštenih plafona) i u gibljivim cevima u zidovima gde nema spuštenih plafona.

U tehničkim prostorijama i garaži, osim po regalima instalacija se vodi i na OG obujmicama. Grananje instalacije se vrši u razvodnim kutijama.

Instalacija unutar objekta se predviđa vodovima tipa N2HX-J, od polimerne mešavine bez halogenih elemenata, potrebnog preseka i broja žila.

Planirano je i spoljno osvetljenje saobraćajnica, parkinga i parka LED svetiljkama montiranim na kandelabrima, visine 4-5m. Uključenje spoljnog osvetljenja se vrši ručno prekidačem na pripadnom ormanu ili automatski pomoću foto releja-forela sa pripadnom foto ćelijom.

INSTALACIJA PRIKLJUČNICA I PRIKLJUČAKA

Instalacije priključnica i priključaka se napajaju sa sekundarnih razvodnih ormana.

U objektu hotela predviđene su:

- tehnološke priključnice i priključci u perionici veša, magacinima, kuhinji, bar-pultovima, i sl., a prema zahtevima iz tehnološkog elaborata,
- priključnice za radna mesta koje se najviše postavljaju u internet kutku i kancelarijskom delu
- priključnice opšte namene i priključnice za čišćenje.

Kroz ceo objekat ispoštovani su zahtevi za napajanje (izvodi, odnosno utičnice na zahtevanim mestima u objektu) opreme i uređaja drugih instalacija koje se predviđaju u objektu.

Od razvodnih tabli do priključnica i priključaka instalacija će se voditi po perforiranim kablovskim nosačima u spušenom plafonu, odnosno na obujmicama po plafonskoj ploči (iznad spušenih plafona) i u gibljivim cevima u zidovima montažnog tipa.

Instalacije u hotelskim sobama

U hotelskim sobama predviđeno je postavljanje pojedinačnih razvodnih tabli čije se napajanje aktivira otključavanjem ulaznih vrata i ubacivanjem registracione kartice gosta u posebnu kasetu preko koje se vrši aktiviranje sklopke za dovod el. energije u sobu gosta. Iz razvoda je izuzeto napajanje hotelskog frižidera koji je stalno uključen.

Izbor tipa i mesta montaže priključnica, prekidača, svetiljki, kao i upravljačke opreme definišće elaborat enterijera.

Zaštita od električnog udara

Za ceo objekat predviđena je sistem zaštite TN-S.

Na ovaj način je omogućeno da se svi potrošači preko posebne zaštitne žuto-zelene žile u napojnom kابلu vezuju na zaštitnu sabirnicu u trafostanici.

Instalacija je projektovana tako da je otpor petlje kratkog spoja dovoljno mali da pri spoju faznog voda sa uzemljenom masom priključnog aparata struja izazove gotovo trenutno reagovanje zaštitnog uređaja.

Gromobranska instalacija

Shodno proračunu, biće predviđena klasična gromobranska zaštita, po principu "Faradejev kavez".

Temeljni uzemljivač

Uzemljivač objekta je predviđen kao temeljni uzemljivač, izrađen toplim postupkom sa pocinkovanom trakom Fe/Zn 25x4 mm P30 SRPS N.B4.901., polaganjem iste u temelj objekta odnosno u sloj mršavog betona.

VODOVOD I KANALIZACIJA

Predviđeno je da se objekat priključi na sistem gradske vodovodne i kanalizacione mreže prema tehničkim uslovima nadležnog komunalnog preduzeća. Ukoliko postojeći sistem vodosnabdevanja ne može da obezbedi dovoljnu količinu vode za rad sanitarne i hidrantske mreže potrebno je predvideti izgradnju rezervoara u sklopu hotela ili van njega u zavisnosti od mogućnosti i od uređenja okolnog terena, odnosno, ukoliko pritisak u mreži nije zadovoljavajući predvideti ugradnju postrojenja za povišenje pritiska. Tehnološke i otpadne vode iz kuhinje se preko separatora, prečišćene, dalje odovode do sistema za fekalnu kanalizaciju.

Atmosferska voda se sistemom oluka skuplja i odovodi sistemom atmosferske kanalizacione u mrežu, u skladu sa tehničkim uslovima nadležnog komunalnog preduzeća. Potreban kapaciteti za rad vodovodne mreže je 6 l/s a hidrantske mreže je 10 l/s. Kapaciteti fekalne kanalizacije su 15,59 l/s a atmosferske 125 l/s.

USLOVI I NAČIN OBEZBEĐIVANJA PRISTUPA PARCELI

Kolski pristup kat. parceli 1908/7 K.O. Leskovac, na kome je planirana izgradnja hotelskog objekta, ostvaruje se preko dva saobraćajna priključka. Glavni pristup parceli iz ulice Bulevar Nikole Pašića ostvaruje se preko saobraćajnog priključka definisanog koordinatama osovinskih tačaka 1a i 2a, i širine je 6,20 m. Priključak se izvodi sa radijusima lepeza 12,0m na spoju sa kolovozom. Priključak se gradi na kat. parcelama 1908/2 i 14293/1 obe K.O. Leskovac i izvodi se sa padom od 1,5% u svemu prema priloženom situacionom rešenju. Drugi / sporedni saobraćajni priključak na kat. parceli 1941 K.O. Leskovac (neategorisan put) planirana se u širini od 4.85m, sa radijusom lepeza na spoju sa kolovozom od 4,0m, i izvodi se sa padom od 1,5%. Kolski priključci se grade sa odgovarajućom konstrukcijom i završnim slojem od betona.

u Beogradu, septembar 2025.

PROJEKTANT dipl.inž.arh. Nenad Đokić



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Nenad Đokić", written over a faint grid background.

OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAĐ.ZEM. NETO

CEO OBJEKAT - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAĐ.ZEM. NETO

	neto	bruto
Podzemna etaža	1258.82m ²	1421.30 m ²
Prizemlje	2440.41m ²	2657.04m ²
I sprat	800.71m ²	1012.07m ²
II sprat	668.93m ²	798.71m ²
ukupno	5168.87m²	5889.12m²

FAZA I - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAĐ.ZEM. NETO

Restoran sa restoranskom kuhinjom, svečanom salom i pripadajucim podzenim i nadzenim etazama

	neto	bruto
Podzemna etaža	634.49m ²	719.93m ²
Prizemlje	1781.77m ²	1896.06m ²
I sprat	123.20m ²	203.48m ²
II sprat	/	/
ukupno	2539.46 m²	2819.47m²

FAZA II - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAĐ.ZEM. NETO

Hotel sa pripadajucim nadzenim i podzemnim etazama (spa, teretana)

	neto	bruto
Podzemna etaža	624.33m ²	701.37m ²
Prizemlje	658.64m ²	760.98m ²
I sprat	677.51m ²	808.59m ²
II sprat	668.93m ²	798.71m ²
ukupno	2629.41m²	3069.65m²

1.5.2. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

Površina parcele: 12000m²

Zauzetost parcele: 2484.50m²

CEO OBJEKAT

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP): 4467.82m²

Ukupna bruto razvijena građevinska površina: 5889.12m²

Neto razvijena građevinska površina nadzemno (NRGP): 3901.28m²

Neto razvijena građevinska površina sa podzemnom etažom: 5160.10m²

FAZA 1

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP): 2099.54m²

Ukupna bruto razvijena građevinska površina: 2819.47m²

Neto razvijena građevinska površina nadzemno (NRGP): 1896.20m²

Neto razvijena građevinska površina sa podzemnom etažom: 2530.69m²

FAZA 2

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP): 2368.28m²

Ukupna bruto razvijena građevinska površina: 3069.65m²

Neto razvijena građevinska površina nadzemno (NRGP): 2005.08m²

Neto razvijena građevinska površina sa podzemnom etažom: 2629.41m²

Proračun parking prema nameni:

Restoran: kapacitet 200mesta. Potrebno: $200/8 = 25$ p.mesta

Svečana sala: kapacitet 208 mesta Potrebno: $208/8 = 26$ p. mesta

Hotel: kapacitet 41 soba Potrebno: $41/3 = 14$ p. mesta

Potrebno ukupno: 65 parking mesta

Ostvareno 65 parking-mesta u nivou partera od čega dva parking-mesta za osobe sa invaliditetom.

Proračun zauzetosti:

Dozvoljeno: 12000m² (P parcele) $\times 0.6 = 7200$ m²

Ostvareno: 2484.50m² = 20.70% parcele

u Beogradu, septembar 2025.

PROJEKTANT dipl.inž.arh. Nenad Đokić



1.5.3. SPECIFIKACIJA SVIH POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

Hotelske sobe

prizemlje	I sprat	II sprat
Soba 1 33.95	Soba 01 32.98	Soba 01 32.89
Soba 2 33.89	Soba 02 33.11	Soba 02 32.92
Soba 3 33.91	Soba 03 75.83	Soba 03 33.81
Soba 4 34.54	Soba 04 33.14	Soba 04 32.99
Soba 05 33.14	Soba 05 32.55	Soba 05 32.99
Soba 06 33.66	Soba 06 32.90	Soba 06 32.48
Soba 07 34.03	Soba 07 33.24	Soba 07 32.90
Soba 08 33.89	Soba 08 33.14	Soba 08 33.23
Soba 09 33.90	Soba 09 33.65	Soba 09 33.14
Soba 10 34.52	Soba 10 33.03	Soba 10 33.72
	Soba 11 33.19	Soba 11 33.15
	Soba 12 33.19	Soba 12 33.30
	Soba 13 34.03	Soba 13 33.30
	Soba 14 32.98	Soba 14 34.13
	Soba 15 33.11	Soba 15 33.48
		Soba 16 33.07
Ukupno 339.43 m²	Ukupno 540.07 m²	Ukupno 531.50 m²

PODRUMSKA ETAZA

FAZA II

SPA SADRŽAJI		neto
1	HODNIK SA STEPENISTEM	23.55m²
2	HOL	32.92m²
6	SVLACIONICA & TOALETI	27.53m²
7	SVLACIONICA & TOALETI	23.90m²
8	FINSKA SAUNA	7.72m²
9	BIOSAUNA	7.72m²
10	PROSTOR ZA ODMOR I REKREACIJU	138.50m²
11	TOALET	3.83m²
12	PEDIKIR/ MANIKIR/ MASAŽA/...	17.83m²
13	KOMUNIKACIJA	18.29m²
15	SVLACIONICA, TOALETI	11.93m²
16	SVLACIONICA, TOALETI	10.83m²
17	TERETANA	64.98m²
SPA&WELLNES UKUPNO		389.53m²

HOTELSKE SERVISNE PROSTORIJE		neto
3	TOALET	2.05m²
3A	TROKADERO	4.84m²
4	PRIJEM PRLJAVOG	10.17m²
5	PROSTOR ZA OSOBLJE	10.24m²
12A	TEH. PROSTORIJA ZA PARNO KUPATILLO I ELEKTROKOMANDNI ORMAR	2.54m²
14	VESERAJ, PRANJE RUBLJA	58.67m²
18	BAZENSKO POSTROJENJE	58.78m²
19	MASINSKE INSTALACIJE/PODST.	72.38m²
19A	ULAZNI PRETPROSTOR	5.51m²
20	PROSTOR ZA ODLAGANJE	9.62m²
NETO UKUPNO		234.80m²

FAZA I

21	PRIJEM I ODLAGANJE	266.84m²
RESTORANSKI/ KUHINJSKI DEO		
22	MAŠINSKA SOBA	30.40m²
23	MAGACIN PIČA	18.74m²
24	OSTAVA ZA OPREMU	18.69m²
25	ULAZNI PREDPROSTOR	13.42m²
26	POSLASTIČARница / PEKARA	91.05m²
27	MAGACIN SUVE ROBE	8.01m²
28	TOALET / SVLACIONICA	12.56m²
29	TOALET / SVLACIONICA	14.14m²
30	PLUSNA KOMORA	15.87m²
31	KOMUNIKACIJA	52.09m²
32	MAGACIN SUVE ROBE	15.84m²
33	HLADNA KOMORA	7.12m²
34	HLADNA KOMORA	9.01m²
35	HLADNA KOMORA	9.43m²
36	HLADNA KOMORA	9.41m²
37	HLADNA KOMORA	9.50m²
38	STEPENIŠTE	16.67m²
39	HLADNA KOMORA	7.85m²
40	HLADNA KOMORA	7.85m²
KUHINJSKI DEO		367.65m²

NETO PODZEMNE ETAZE	1258.82m²
BRUTO PODZEMNE ETAZE	1421.30m²
NETO PODRUMA FAZA 1	634.49m²
BRUTO PODRUMA FAZA 1	719.93m²
NETO PODRUMA FAZA 2	624.33m²
BRUTO PODRUMA FAZA 2	701.37m²

PRIZEMLJE

FAZA II		
ZONA HOTELA		neto
1	VETROBRAN	9.92m²
2	LOBI I RECEPCIJA	130.51m²
3	KANCELARIJA	10.07m²
4	OSTAVA ZA KOFERE	4.55m²
5	KOMUNIKACIJA	25.78m²
6	TROKADERO/ OSTAVA	2.75m²
7	PROSTOR ZA CISTACICE	10.51m²
8	HODNIK	30.89m²
9	HODNIK	43.15m²
10	SALA ZA SASTANKE	42.74m²
11	MAGACIN	8.34m²
UKUPNO		319.21m²

HOTELSKE SOBE			neto
HOTELSKA SOBA 01			
1	PREDPROSTOR		3.91m²
2	KUPATILO		4.68m²
3	SOBA		18.92m²
4	TERASA		7.49m²
UKUPNO			35.00m²
-3%			33.95m²
HOTELSKA SOBA 02			
1	PREDPROSTOR		3.93m²
2	KUPATILO		4.68m²
3	SOBA		18.96m²
4	TERASA		7.37m²
UKUPNO			34.94m²
-3%			33.89m²
HOTELSKA SOBA 03			
1	PREDPROSTOR		3.93m²
2	KUPATILO		4.68m²
3	SOBA		18.96m²
4	TERASA		7.39m²
UKUPNO			34.96m²
-3%			33.91m²
HOTELSKA SOBA 04			
1	PREDPROSTOR		4.04m²
2	KUPATILO		4.68m²
3	SOBA		19.27m²
4	TERASA		7.62m²
UKUPNO			35.61m²
-3%			34.54m²
HOTELSKA SOBA 05			
1	PREDPROSTOR		3.93m²
2	KUPATILO		4.68m²
3	SOBA		19.70m²
4	TERASA		5.85m²
UKUPNO			34.16m²
-3%			33.14m²
HOTELSKA SOBA 06			
1	PREDPROSTOR		3.98m²
2	KUPATILO		4.68m²
3	SOBA		20.07m²
4	TERASA		5.97m²
UKUPNO			34.70m²
-3%			33.66m²
HOTELSKA SOBA 07			
1	PREDPROSTOR		3.91m²
2	KUPATILO		4.68m²
3	SOBA		20.04m²
4	TERASA		6.45m²
UKUPNO			35.08m²
-3%			34.03m²
HOTELSKA SOBA 08			
1	PREDPROSTOR		3.92m²
2	KUPATILO		4.68m²
3	SOBA		20.09m²
4	TERASA		6.25m²
UKUPNO			34.94m²
-3%			33.89m²

HOTELSKA SOBA 09		
1	PREDPROSTOR	3.93m²
2	KUPATILO	4.69m²
3	SOBA	20.09m²
4	TERASA	6.25m²
UKUPNO		34.95m²
-3%		33.90m²
HOTELSKA SOBA 10		
1	PREDPROSTOR	4.04m²
2	KUPATILO	4.68m²
3	SOBA	20.42m²
4	TERASA	6.45m²
UKUPNO		35.59m²
-3%		34.52m²
HOTELSKE SOBE UKUPNO		339.43m²
UKUPNO HOTELSKA ZONA		658.64m²

FAZA I		
KONGRESNA ZONA		neto
12	MAGACIN	8.67m²
12*	HLADNA KOMORA	10.62m²
13	LOBI, BAR KONFERENSA	43.52m²
14	KONFERENS	408.51m²
15	LOBI I GARDEROBA	41.01m²
16	PRETPROSTOR	3.78m²
17	TOALET	15.87m²
18	TOALET	14.59m²
19	KOMUNIKACIJA	37.17m²
20	PRETPROSTOR	3.48m²
21	TOALET	27.17m²
22	TOALET	4.94m²
23	TOALET	27.10m²
UKUPNO		646.43m²

ZONA RESTORANA			neto
26	STEPENISNI PROSTOR		16.70m²
27	KOMUNIKACIJE		50.61m²
28	KOMORA		5.35m²
29	KOMORA		18.74m²
30	ELEKTRO- SOBA		4.63m²
31	KANCELARIJA		4.85m²
32	OSTAVA		15.75m²
33	TOALET		10.36m²
34	KUHINJA		153.29m²
35	KOMORA		6.96m²
36	MAGACIN BARA		17.90m²
37	PRIPREMA		12.39m²
38	PRIPREMA		6.29m²
39	RESTORAN		451.38m²
UKUPNO			775.20m²

B1	BASTA RESTORANA 1	170.93m²
B2	BASTA RESTORANA 2	189.21m²

NETO PRIZEMLJA		2440.41m²
BRUTO PRIZEMLJA		2657.04m²
NETO PRIZEMLJA FAZA 1		1781.77m²
BRUTO PRIZEMLJA FAZA 1		1896.06m²
NETO PRIZEMLJA FAZA 2		658.64m²
BRUTO PRIZEMLJA FAZA 2		760.98m²
P PARCELE		12000m²
ZAUZETOST PARCELE		2484.50m²
CISTE ZELENE POVRŠINE		5250.11m²
RASTER SA ZELENILOM		91.92m²
UKUPNO ZELENO OSTVARENO		5342.03m²

Broj dela projekta:
Mesto i datum:

5/25
Beograd, septembar 2025.godine

PRVI SPRAT

FAZA II		
HOTELSKA SOBA 01		
1	PREDPROSTOR	3.72m²
2	KUPATILO	4.89m²
3	SOBA	19.75m²
4	TERASA	5.64m²
hotelska soba 01 ukupno		34.00m²
hotelska soba 01 -3%		32.98m²
HOTELSKA SOBA 02		
1	PREDPROSTOR	4.04m²
2	KUPATILO	4.53m²
3	SOBA	19.78m²
4	TERASA	5.78m²
hotelska soba 02 ukupno		34.13m²
hotelska soba 02 -3%		33.11m²
HOTELSKA SOBA 03		
1	DNEVNA ZONA	37.76m²
2	KUPATILO	4.69m²
3	SOBA	23.43m²
4	TERASA	12.30m²
hotelska soba 03 ukupno		78.18m²
hotelska soba 03 -3%		75.83m²
HOTELSKA SOBA 04		
1	PREDPROSTOR	3.93m²
2	KUPATILO	4.68m²
3	SOBA	19.50m²
4	TERASA	6.05m²
hotelska soba 04 ukupno		34.16m²
hotelska soba 04 -3%		33.14m²
HOTELSKA SOBA 05		
1	PREDPROSTOR	3.81m²
2	KUPATILO	4.69m²
3	SOBA	19.21m²
4	TERASA	5.85m²
hotelskasoba 05 ukupno		33.56m²
hotelskasoba 05 -3%		32.55m²
HOTELSKA SOBA 06		
1	PREDPROSTOR	4.04m²
2	KUPATILO	4.49m²
3	SOBA	19.42m²
4	TERASA	5.97m²
hotelskasoba 06 ukupno		33.92m²
hotelskasoba 06 -3%		32.90m²
HOTELSKA SOBA 07		
1	PREDPROSTOR	3.78m²
2	KUPATILO	4.89m²
3	SOBA	19.52m²
4	TERASA	6.08m²
hotelskasoba 07 ukupno		34.27m²
hotelskasoba 07 -3%		33.24m²
HOTELSKA SOBA 08		
1	PREDPROSTOR	4.13m²
2	KUPATILO	4.48m²
3	SOBA	19.52m²
4	TERASA	6.03m²
hotelskasoba 08 ukupno		34.16m²
hotelskasoba 08 -3%		33.14m²

HOTELSKA SOBA 09		neto
1	PREDPROSTOR	3.89m²
2	KUPATILO	4.90m²
3	SOBA	19.78m²
4	TERASA	6.12m²
hotelska soba 09 ukupno		34.69m²
hotelska soba 09 -3%		33.65m²
HOTELSKA SOBA 10		neto
1	PREDPROSTOR	3.91m²
2	KUPATILO	4.60m²
3	SOBA	19.82m²
4	TERASA	5.72m²
hotelska soba 10 ukupno		34.05m²
hotelska soba 10 -3%		33.03m²
HOTELSKA SOBA 11		neto
1	PREDPROSTOR	3.84m²
2	KUPATILO	4.60m²
3	SOBA	19.94m²
4	TERASA	5.84m²
hotelska soba 11 ukupno		34.22m²
hotelska soba 11 -3%		33.19m²
HOTELSKA SOBA 12		neto
1	PREDPROSTOR	3.84m²
2	KUPATILO	4.60m²
3	SOBA	19.94m²
4	TERASA	5.84m²
hotelska soba 12 ukupno		34.22m²
hotelska soba 12 -3%		33.19m²
HOTELSKA SOBA 13		neto
1	PREDPROSTOR	4.06m²
2	KUPATILO	4.60m²
3	SOBA	20.52m²
4	TERASA	5.90m²
hotelska soba 13 ukupno		35.08m²
hotelska soba 13 -3%		34.03m²
HOTELSKA SOBA 14		
1	PREDPROSTOR	3.72m²
2	KUPATILO	4.89m²
3	SOBA	19.75m²
4	TERASA	5.64m²
hotelska soba 14 ukupno		34.00m²
hotelska soba 14 -3%		32.98m²
HOTELSKA SOBA 15		
1	PREDPROSTOR	4.04m²
2	KUPATILO	4.53m²
3	SOBA	19.78m²
4	TERASA	5.78m²
hotelska soba 15 ukupno		34.13m²
hotelska soba 15 -3%		33.11m²
UKUPNO SOBE		540.07m²

K1	STEPENISTE I HOL	39.64m²
K2	KOMUNIKACIJA	37.02m²
K3	KOMUNIKACIJA	33.45m²
K4	KOMUNIKACIJA	13.26m²
K5	PROSTOR ZA SPREMAČICE	5.79m²
K6	TERASA	8.28m²
UKUPNO KOMUNIKACIJA		137.44m²

NETO prvog sprata faza 2	677.51m²
BRUTO prvog sprata faza 2	808.59m²

FAZA I		
UPRAVNA ZONA		
1	STEPENIŠTE	6.08m²
2	KOMUNIKACIJA	10.72m²
3	KANCELARIJA	21.24m²
4	KANCELARIJA	21.32m²
5	SALA ZA SAŠTANKE	15.27m²
6	TOALET	3.29m²
7	KOMUNIKACIJA	5.90m²
upravna zona NETO		83.82m²

APARTMAN		neto
1	PREDPROSTOR	2.85m²
2	KUPATILO	4.85m²
3	SOBA	24.35m²
4	TERASA	8.55m²
apartman ukupno		40.60m²
apartman -3%		39.38m²

NETO prvog sprata faza 1	123.20m²
BRUTO prvog sprata faza 1	203.48m²

NETO PRVOG SPRATA	800.71m²
BRUTO PRVOG SPRATA	1012.07m²
NETO I SPRATA FAZA 1	123.20m²
BRUTO I SPRATA FAZA 1	203.48m²
NETO I SPRATA FAZA 2	677.51m²
BRUTO I SPRATA FAZA 2	808.59m²

Broj dela projekta:
Mesto i datum:

5/25
Beograd, septembar 2025.godine

DRUGI SPRAT

FAZA II

HOTELSKA SOBA 01		
1	PREDPROSTOR	3.92m²
2	KUPATILO	4.61m²
3	SOBA	19.61m²
4	TERASA	5.77m²
hotelska soba 01 ukupno		33.91m²
hotelska soba 01 -3%		32.89m²
HOTELSKA SOBA 02		
1	PREDPROSTOR	4.04m²
2	KUPATILO	4.49m²
3	SOBA	19.64m²
4	TERASA	5.77m²
hotelska soba 02 ukupno		33.94m²
hotelska soba 02 -3%		32.92m²
HOTELSKA SOBA 03		
1	PREDPROSTOR	4.16m²
2	KUPATILO	4.69m²
3	SOBA	19.91m²
4	TERASA	6.10m²
hotelskasoba 03 ukupno		34.86m²
hotelskasoba 03 -3%		33.81m²
HOTELSKA SOBA 04		
1	PREDPROSTOR	3.92m²
2	KUPATILO	4.69m²
3	SOBA	19.35m²
4	TERASA	6.05m²
hotelska soba 04 ukupno		34.01m²
hotelska soba 04 -3%		32.99m²
HOTELSKA SOBA 05		
1	PREDPROSTOR	3.92m²
2	KUPATILO	4.69m²
3	SOBA	19.35m²
4	TERASA	6.05m²
hotelska soba 05 ukupno		34.01m²
hotelska soba 05 -3%		32.99m²
HOTELSKA SOBA 06		
1	PREDPROSTOR	3.83m²
2	KUPATILO	4.69m²
3	SOBA	19.11m²
4	TERASA	5.86m²
hotelskasoba 06 ukupno		33.49m²
hotelskasoba 06 -3%		32.48m²

HOTELSKA SOBA 07		
1	PREDPROSTOR	4.04m²
2	KUPATILO	4.49m²
3	SOBA	19.42m²
4	TERASA	5.97m²
hotelskasoba 07 ukupno		33.92m²
hotelskasoba 07 -3%		32.90m²
HOTELSKA SOBA 08		
1	PREDPROSTOR	3.93m²
2	KUPATILO	4.69m²
3	SOBA	19.51m²
4	TERASA	6.13m²
hotelskasoba 08 ukupno		36.26m²
hotelskasoba 08 -3%		33.23m²
HOTELSKA SOBA 09		
1	PREDPROSTOR	4.13m²
2	KUPATILO	4.48m²
3	SOBA	19.52m²
4	TERASA	6.03m²
hotelskasoba 09 ukupno		34.16m²
hotelskasoba 09 -3%		33.14m²
HOTELSKA SOBA 10		
1	PREDPROSTOR	3.90m²
2	KUPATILO	4.96m²
3	SOBA	19.78m²
4	TERASA	6.12m²
hotelska soba 10 ukupno		34.76m²
hotelska soba 10 -3%		33.72m²
HOTELSKA SOBA 11		
1	PREDPROSTOR	3.83m²
2	KUPATILO	4.60m²
3	SOBA	19.91m²
4	TERASA	5.84m²
hotelska soba 11 ukupno		34.18m²
hotelska soba 11 -3%		33.15m²
HOTELSKA SOBA 12		
1	PREDPROSTOR	3.84m²
2	KUPATILO	4.60m²
3	SOBA	19.94m²
4	TERASA	5.95m²
hotelska soba 12 ukupno		34.33m²
hotelska soba 12 -3%		33.30m²

HOTELSKA SOBA 13		
1	PREDPROSTOR	3.84m²
2	KUPATILO	4.60m²
3	SOBA	19.94m²
4	TERASA	5.95m²
hotelska soba 13 ukupno		34.33m²
hotelska soba 13 -3%		33.30m²
HOTELSKA SOBA 14		
1	PREDPROSTOR	4.07m²
2	KUPATILO	4.60m²
3	SOBA	20.51m²
4	TERASA	6.01m²
hotelska soba 14 ukupno		35.19m²
hotelska soba 14 -3%		34.13m²
HOTELSKA SOBA 15		
1	PREDPROSTOR	3.83m²
2	KUPATILO	4.89m²
3	SOBA	19.92m²
4	TERASA	5.88m²
hotelska soba 15 ukupno		34.52m²
hotelska soba 15 -3%		33.48m²
HOTELSKA SOBA 16		
1	PREDPROSTOR	4.08m²
2	KUPATILO	4.49m²
3	SOBA	19.74m²
4	TERASA	5.78m²
hotelska soba 16 ukupno		34.09m²
hotelska soba 16 -3%		33.07m²
UKUPNO SOBE		531.5m²
K1	STEPENISTE I HOL	39.67m²
K2	KOMUNIKACIJA	45.63m²
K3	KOMUNIKACIJA	33.07m²
K4	KOMUNIKACIJA	13.27m²
K5	PROSTOR ZA SPREMAČICE	5.79m²
UKUPNO KOMUNIKACIJA		137.43m²
NETO DRUGOG SPRATA		668.93m²
BRUTO DRUGOG SRATA		798.71m²

OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAĐ.ZEM. NETO

Broj dela projekta:
Mesto i datum:

5/25
Beograd, septembar 2025.godine

CEO OBJEKAT

	neto	bruto
Podzemna etaža	1258.82m ²	1421.30 m ²
Prizemlje	2440.41m ²	2657.04m ²
I sprat	800.71m ²	1012.07m ²
II sprat	668.93m ²	798.71m ²
ukupno	5168.87m²	5889.12m²

FAZA I - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAĐ.ZEM. NETO

Restoran sa restoranskom kuhinjom, svečanom salom i pripadajucim podzenim i nadzenim etazama

	neto	bruto
Podzemna etaža	634.49m ²	719.93m ²
Prizemlje	1781.77m ²	1896.06m ²
I sprat	123.20m ²	203.48m ²
II sprat	/	/
ukupno	2539.46m²	2819.47m²

FAZA II - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAĐ.ZEM. NETO

Hotel sa pripadajucim nadzenim i podzemnim etazama (spa, teretana)

	neto	bruto
Podzemna etaža	624.33m ²	701.37m ²
Prizemlje	658.64m ²	760.98m ²
I sprat	677.51m ²	808.59m ²
II sprat	668.93m ²	798.71m ²
ukupno	2629.41m²	3069.65m²

SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

neto	procenat	Kategorija I klasa
2629.41 m ²	50.91%	121112 V hotel preko 400m ²
1772.87 m ²	34.33%	121114 V restoran preko 400m ²
762.44 m ²	14.76%	122022 V svečana sala preko 400m ²

PROJEKTANT

dipl.inž.arh. Nenad Đokić




Broj dela projekta:

5/25

Mesto i datum:

Beograd, septembar 2025.godine

1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

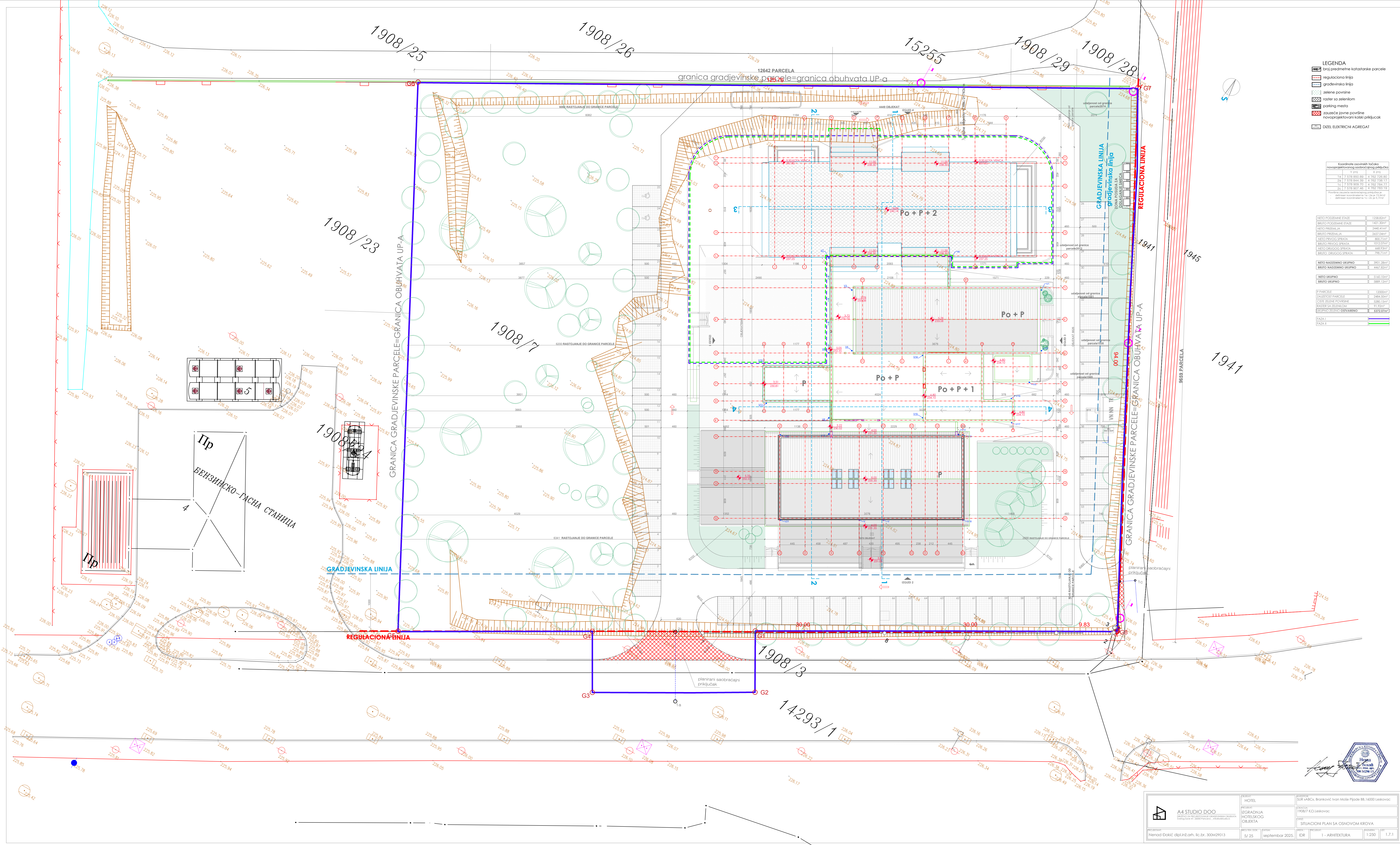
GRAFIČKI PRILOZI IDEJNOG REŠENJA

Za izgradnju:

Hotelskog objekata na katastarskoj parceli broj
1908/7 K.O. Leskovac.

Đ

• Situacioni plan sa osnovom krova	R 1:250
• Situacioni plan sa osnovom prizemlja	R 1:250
• Osnova temelja	R 1:100
• Osnova podruma	R 1:100
• Osnova prizemlja	R 1:100
• Osnova prvog sprata	R 1:100
• Osnova drugog sprata	R 1:100
• Osnova krova	R 1:100
• Presek 1-1	R 1:100
• Presek 2-2	R 1:100
• Presek 3-3	R 1:100
• Presek 4-4	R 1:100
• izgled 1	R 1:100
• izgled 2	R 1:100
• izgled 3	R 1:100
• izgled 4	R 1:100



- LEGENDA
- broj predmetne katastarske parcele
 - regulaciona linija
 - gradjevinska linija
 - zelene površine
 - košter sa zelenilom
 - parking mesto
 - zahteve javne površine novoprojektovanih objekata
 - DIJELI ELEKTRICNI AGREGAT

Koordinate osnovnih tačaka novoprojektovanih objekata

X (m)	Y (m)
10 7 578 885.00	4 762 726.80
20 7 578 844.30	4 762 726.17
30 7 578 805.10	4 762 725.77
40 7 578 807.40	4 762 725.10

NETO PODRUMNE ETAŽE	1238.80m²
BRUTO PODRUMNE ETAŽE	1421.30m²
NETO PRIZEMLJA	2440.41m²
BRUTO PRIZEMLJA	2657.00m²
NETO PRVOG SPRATA	800.71m²
BRUTO PRVOG SPRATA	1012.07m²
NETO DRUGOG SPRATA	668.39m²
BRUTO DRUGOG SPRATA	788.71m²
NETO NADZEMNO UKUPNO	3901.30m²
BRUTO NADZEMNO UKUPNO	4467.80m²
NETO UKUPNO	5140.10m²
BRUTO UKUPNO	5889.10m²

PARCELA	12000m²
POSREDOVANJE PARCELE	1000.00m²
OSTATNE PLOŠĆE	1000.00m²
OSTATNE PLOŠĆE	1000.00m²
OSTATNE PLOŠĆE	1000.00m²
OSTATNE PLOŠĆE	1000.00m²
OSTATNE PLOŠĆE	1000.00m²
OSTATNE PLOŠĆE	1000.00m²
OSTATNE PLOŠĆE	1000.00m²
OSTATNE PLOŠĆE	1000.00m²
OSTATNE PLOŠĆE	1000.00m²

FAZA I	
FAZA II	

ZONA HOTELA	neto
VEIOBRAN	9,92m ²
LOBI I RECEPCIJA	130,51m ²
KANCELARIJA	10,07m ²
OSTAVA ZA KOFERE	4,55m ²
KOMUNIKACIJA	25,78m ²
TROKADERO/ OSTAVA	2,75m ²
PROSTOR ZA GOSTAGICE	10,51m ²
HODNIK	30,89m ²
HODNIK	43,15m ²
SALA ZA SASTANKE	42,74m ²
MAGACIN	8,34m ²
UKUPNO	304,31m²

HOTELSKE SOBE		neto
	HOTELSKA SOBA 01	
1	PREDPROSTOR	3,91m²
2	KUPATILO	4,68m²
3	SOBA	18,92m²
4	TERASA	7,49m²
	UKUPNO	35,00m²
	-3%	33,95m²

HOTELSKA SOBA 02		
1	PREDPROSTOR	3.93m ²
2	KUPATILO	4.68m ²
3	SOBA	18.96m ²
4	TERASA	7.37m ²
UKUPNO		34.94m ²
-3%		33.89m ²

	HOTELSKA SOBA 03	
1	PREDPROSTOR	3.93m ²
2	KUPATILO	4.68m ²
3	SOBA	18.96m ²
4	TERASA	7.39m ²
	UKUPNO	34.96m ²
	-3%	33.91m ²

	HOTELSKA SOBA 04	
1	PREDPROSTOR	4.04m ²
2	KUPATILO	4.68m ²
3	SOBA	19.27m ²
4	TERAŠA	7.62m ²
	UKUPNO	35.61m ²
	-3%	34.54m ²

HOTELSKA SOBA 05		
1	PREDPROSTOR	3.93m ²
2	KUPATILO	4.68m ²
3	SOBA	19.70m ²
4	TERASA	5.85m ²
UKUPNO		34.16m ²
-3%		33.14m ²

	HOTELSKA SOBA 06	
1	PREDPROSTOR	3,98m ²
2	KUPATILO	4,68m ²
3	SOBA	20,07m ²
4	TERASA	5,97m ²
	UKUPNO	34,70m ²
	-3%	33,66m ²
	HOTELSKA SOBA 07	

1	PREDPROSTOR	3.91m ²
2	KUPATILO	4.68m ²
3	SOBA	20.04m ²
4	TERASA	6.45m ²
	UKUPNO	35.08m ²
	-3%	34.03m ²

1	PREDPROSTOR	3,92m ²
2	KUPATILO	4,68m ²
3	SOBA	20,09m ²
4	TERASA	6,25m ²
	UKUPNO	34,94m ²
	-3%	33,89m ²
	HOTELSKA SOBA 09	

1	PREDPROSTOR	3.93m ²
2	KUPATILO	4.69m ²
3	SOBA	20.09m ²
4	TERASA	6.25m ²
	UKUPNO	34.95m ²
	-3%	33.90m ²
	HOTELSKA SOBA 10	

1	PREDPROSTOR	4.04m ²
2	KUPATILO	4.68m ²
3	SOBA	20.42m ²
4	TERASA	6.45m ²
	UKUPNO	35.59m ²
	-3%	34.52m ²
	HOTELSKE SOBE UKUPNO	339.43m²

KONGRESNA ZONA		neto
12	MAGACIN	8,67m ²
21	HLADNA KOMORA	10,42m ²
13	LOBI, BAR KONFERENSA	43,52m ²
14	KONFERENS	408,51m ²
15	LOBI I GARDEROBA	41,01m ²
16	PRETPROSTOR	3,78m ²
17	TOALET	15,87m ²
18	TOALET	14,59m ²
19	KOMUNIKACIJA	37,17m ²
20	PRETPROSTOR	3,48m ²
21	TOALET	27,17m ²
22	TOALET	4,94m ²
23	TOALET	27,10m ²
UKUPNO		646,43m²

ZONA OSTOBANA		neto
26	STEPENISNI PROSTOR	16,20m ²
27	KOMUNIKACIJE	50,61m ²
28	KOMORA	5,35m ²
29	KOMORA	18,74m ²
30	ELEKTRO - SOBA	4,63m ²
31	KANCELARIJA	4,85m ²
32	OSTAJA	15,75m ²
33	TOALET	10,36m ²
34	KUHINJA	153,29m ²
35	KOMORA	6,96m ²
36	MAGACIN BARA	17,90m ²
37	PROPEMA	12,39m ²
38	PROPEMA	6,29m ²
39	RESTORAN	451,38m ²
UKUPNO		775,20m²

B1	BASTA RESTORANA 1	170.93m²
B2	BASTA RESTORANA 2	189.21m²

Page 10 of 10



[Handwritten signature]



Dr. Branković Ivan Moše Pijade BB, 16000 Leskovac

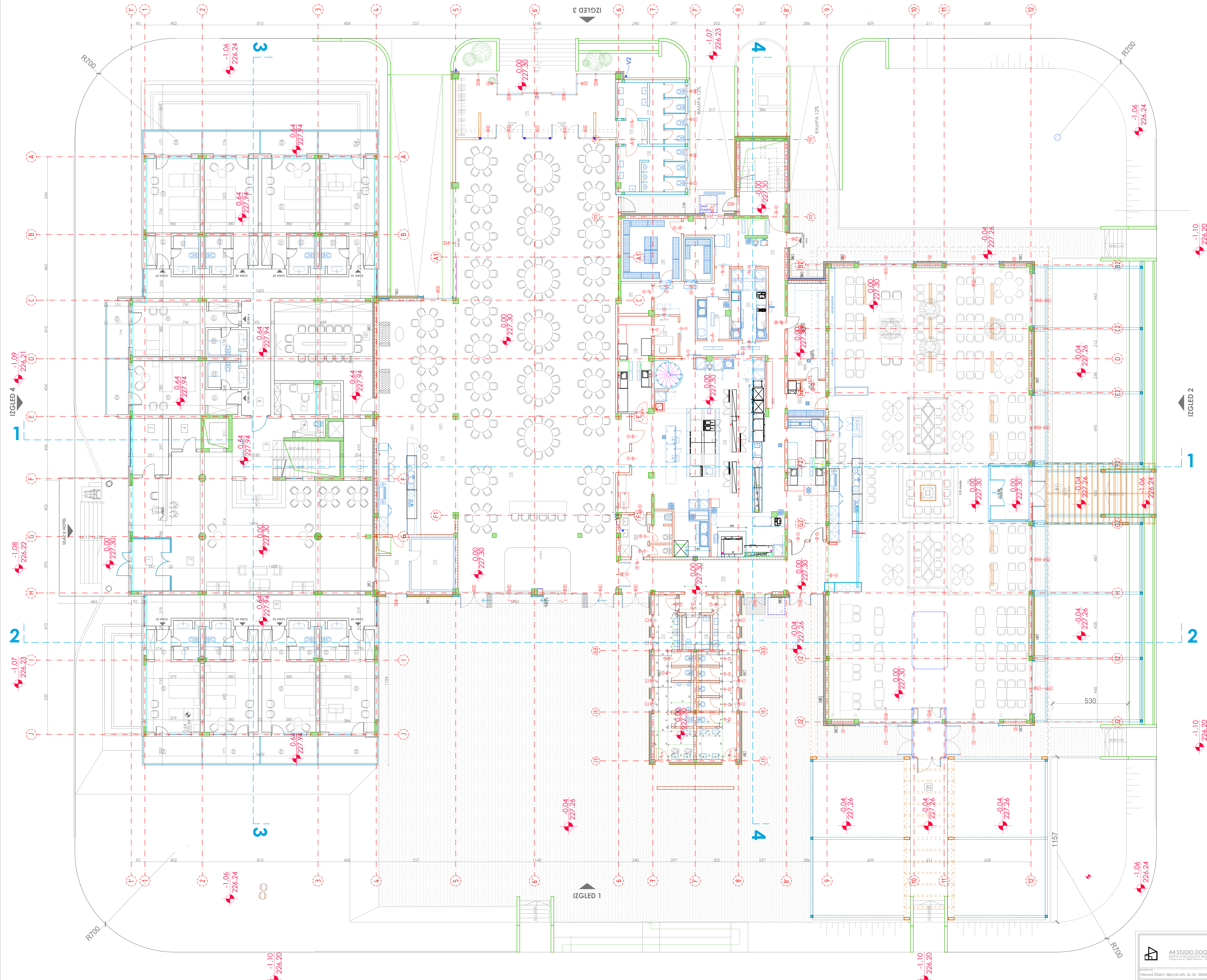
D. Leskovac

PROJEKAT: _____ RAZRED: _____ LIST: _____

1 - ARHITEKTURA	1:250	1.7.2
-----------------	-------	-------

NETO PRIZEMLJA	2440,41m²
BRUTO PRIZEMLJA	2657,04m²
NETO PRIZEMLJA FAZA 1	1781,77m²
BRUTO PRIZEMLJA FAZA 1	1896,06m²
NETO PRIZEMLJA FAZA 2	658,64m²
BRUTO PRIZEMLJA FAZA 2	760,98m²
PARCELE	12000m²
IZPOSREDITO PARCELE	2484,50m²
CESTE ZELENJE POVRŠINE	5280,15m²
RASTER SA TELENILOMI	91,92m²
UKUPNO ZELENJE OŠTIVARENO	5372,07m²
GRADJEVINSKA LINIJA	
REGULATIVNA LINIJA	
RASTER SA TELENILOMI	
FAZA I	
FAZA II	

 A4 STUDIO DOO Srednja ulica 10, 1000 Ljubljana, Slovenija Tel: +386 (0)1 4788 0000, info@studioa4.si		DELUJALNO MESTO HOTEL		AVTORICE SUR +ABCs, Brankovič Ivan, Matej Pijade 88, 16000 Leskovec	
		PROJEKTOVALNA IZGRADNJA HOJTELSKA OBLIKOVANJE		OSNOVNI 1/2017 KO Leskovec	
PROJEKTOVALNA NENAD DOKOLJ d.p.l.o.d.o.o., l.c. br. 300427013		DATUM 5/25 september 2025.		CILJ SITUACIJNI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA	
PROJEKTOVALNA NENAD DOKOLJ d.p.l.o.d.o.o., l.c. br. 300427013		IDR 1- ARHITEKTURA		PRILEŽNA 1/250 1:7.2	



Koordinate tačaka novoprojektovanog saobraćajnog priključka		
	Y (m)	X (m)
1a	7 578 852.66	4 762 728.96
2a	7 578 846.65	4 762 739.52
1b	7 578 873.17	4 762 855.65
2b	7 578 870.46	4 762 854.19

Površina zauzeta saobraćajnog priključka je:

- definisan koordinatama 1a i 2a je 64,5m²
- definisan koordinatama 1b i 2b je 6,87m²

FAZA II		
ZONA HOTELA		nelo
1	VETROBRAN	9,92m ²
2	LOBI I RECIPICIJA	130,51m ²
3	KANCELARIJA	10,72m ²
4	OSTAVA ZA KOFERE	4,55m ²
5	KOMUNIKACIJA	25,78m ²
6	TROKADERO / OSTAVA	2,75m ²
7	PROSTOR ZA OŠTACIJE	103,15m ²
8	HOĐNIK	30,89m ²
9	HOĐNIK	63,15m ²
10	SALA ZA SASTANKE	42,74m ²
11	MAGACIN	8,34m ²
UKUPNO		319,21m²

HOTELSKE SOBE		neto
	HOTELSKA SOBA 01	
1	PREDPROSTOR	3,91m ²
2	KUPATELO	4,68m ²
3	SOBA	18,92m ²
4	TERASA	7,49m ²
	UKUPNO	35,00m ²
	-3%	33,95m ²

1	PROJEKATNA SOBA	3,93m ²
2	KUPATOLO	4,68m ²
3	SOBA	19,70m ²
4	TERASA	5,85m ²
	UKUPNO	34,16m ²
	POSREDOVANJE	22,14m ²

	HOVATSKA SOBA D6	
1	PREDPROSTOR	3,98m ²
2	KUPATILO	4,68m ²
3	SOBA	20,07m ²
4	TERASA	5,97m ²
	UKUPNO	34,70m ²
	98%	33,66m ²

HOTELSKE SOBE UKUPNO	339,43m ²
UKUPNO HOTELSKA ZONA	658,64m ²

FAZA I		
	SVEČANA SALA	neto
12	MAGACIN	8,47m ²
17	KLADNA KOMORA	10,42m ²
13	LOBI, BAR KONFERENSA	43,52m ²
14	KONFERENSA	408,51m ²
15	LOBI I GARDEROBA	41,01m ²
16	PRIESTUPOST	3,78m ²
17	TOALET	15,87m ²
18	TOALET	14,59m ²
19	KOMUNIKACIJA	37,17m ²
20	PRIESTUPOST	3,48m ²
21	TOALET	27,37m ²
22	TOALET	4,94m ²
23	TOALET	27,30m ²
	UKUPNO	646,43m²

ZONA RESTORANA		neto
28	STEPENSKI PROSTOR	16,70m²
29	KOMUNIKACIJE	50,61m³
28	KOMORA	5,53m²
29	KOMORA	18,74m²
30	ELEKTRO - SOBA	4,63m³
31	KANCELARIJA	4,83m³
32	OSTAVA	15,75m³
33	TOALET	10,36m³
34	KUHINJA	15,52m³
35	KLONORA	6,94m³
36	MAGACINARA	17,90m³
37	PRIPREMA	12,39m³
38	PRIPREMA	6,29m³
39	RESTORAN	451,38m³

B1	BASTA RESTORANA 1	170.93m ²
----	-------------------	----------------------

NETO PRIZEMLJA	2440.41m ³
----------------	-----------------------

IZJAVLJIVOST PARCELE	2484.50m ²
CISTE ZELENJE POVRŠINE	5280.15m ²
RASTER SA ZELENILOM	91.92m ²
UKUPNO ZELENO OŠTVARENO	5372.07m ²
GRADJEVINSKA LINIJA	
REGULACIONA LINIJA	

FAZA I

Page 10 of 10



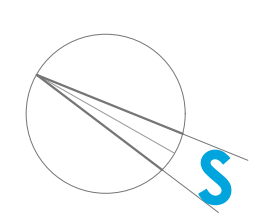
100/KH
J.L. 1986, age
300 M290 13

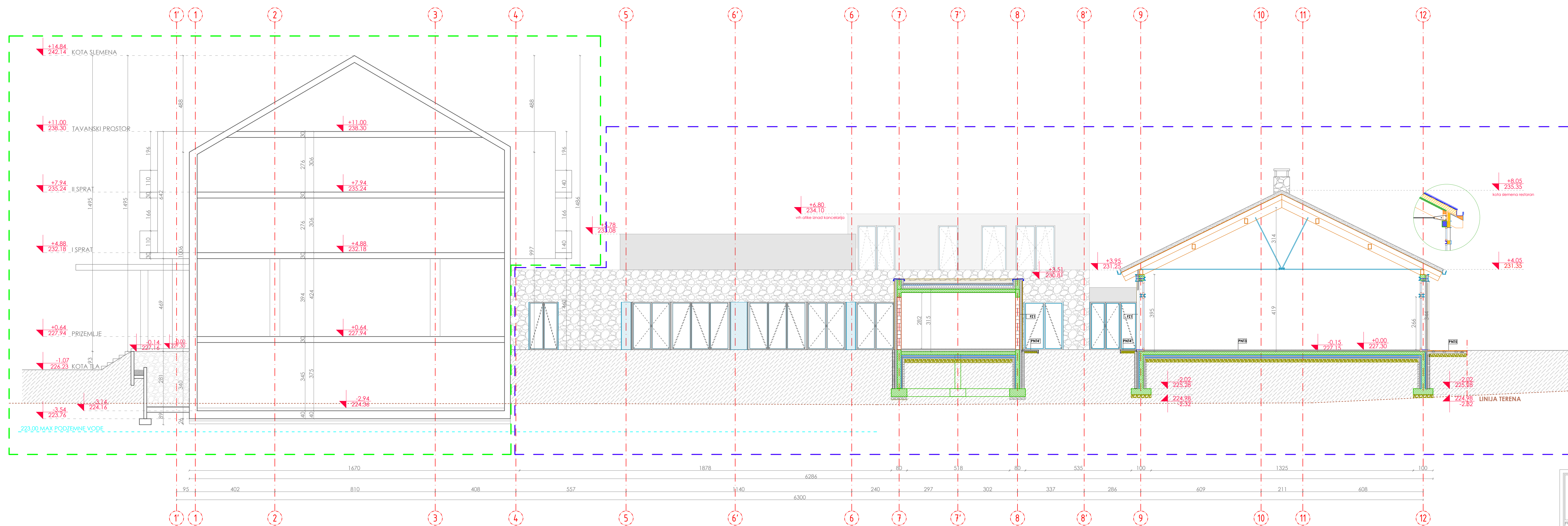
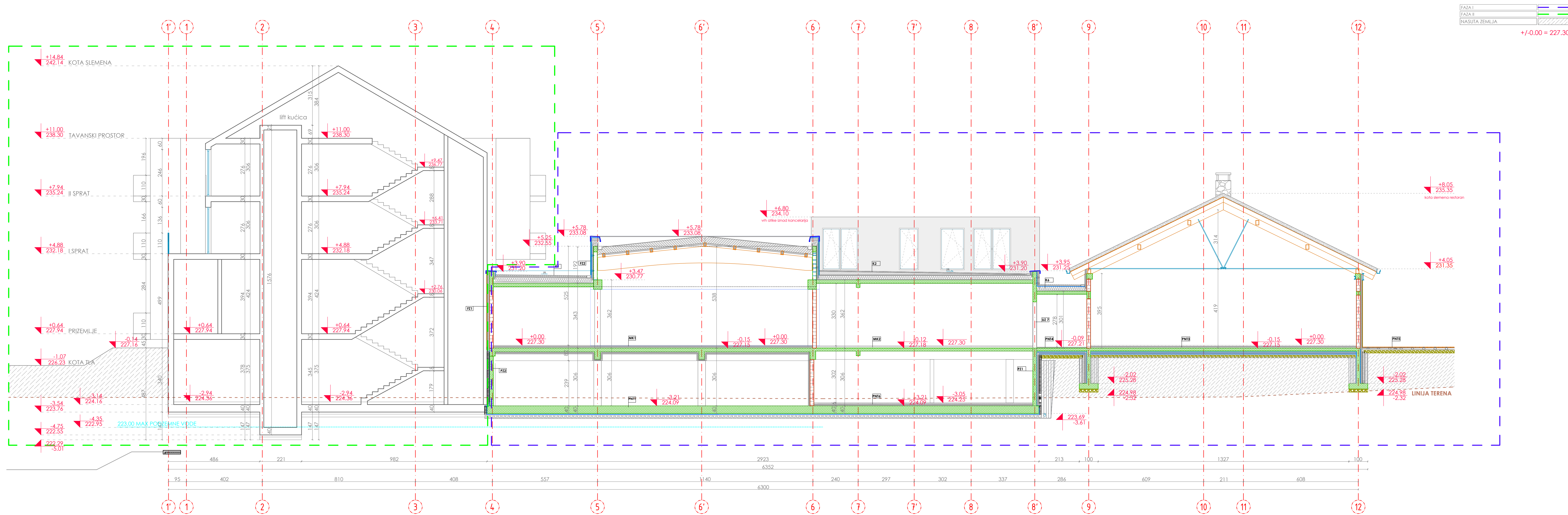
R. ABCa, Branković Ivan Moše Pijade BB, 16000 Le

08/7 K.O. Leskovac

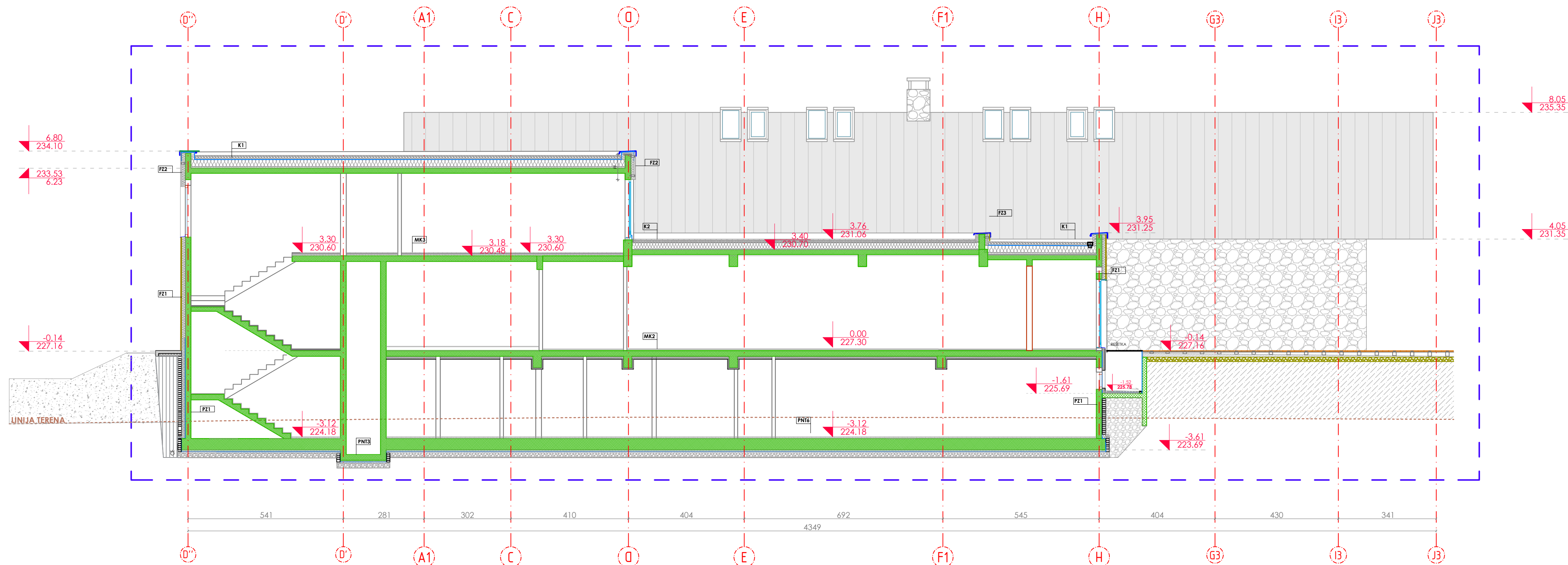
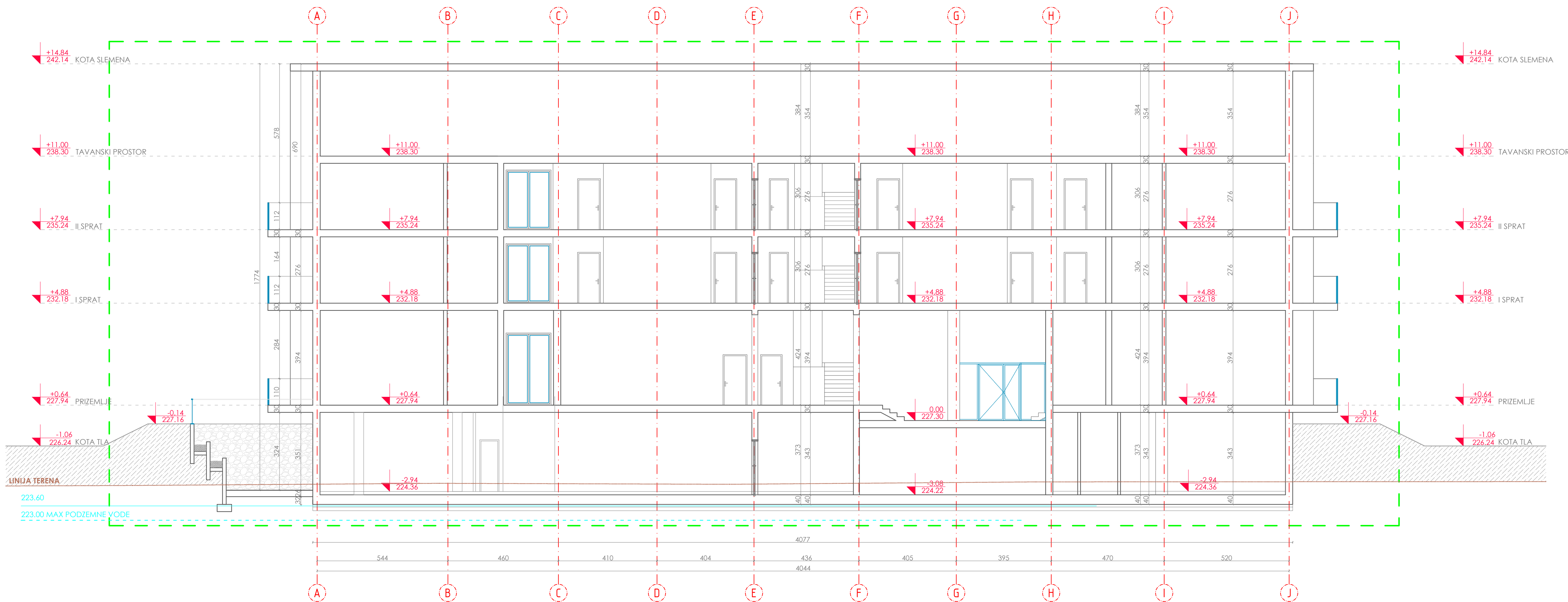
OSNOVA PRIZEMLJA		
DATA:	PROJEKAT:	RAZVRA:

	70000000	10000000
--	----------	----------





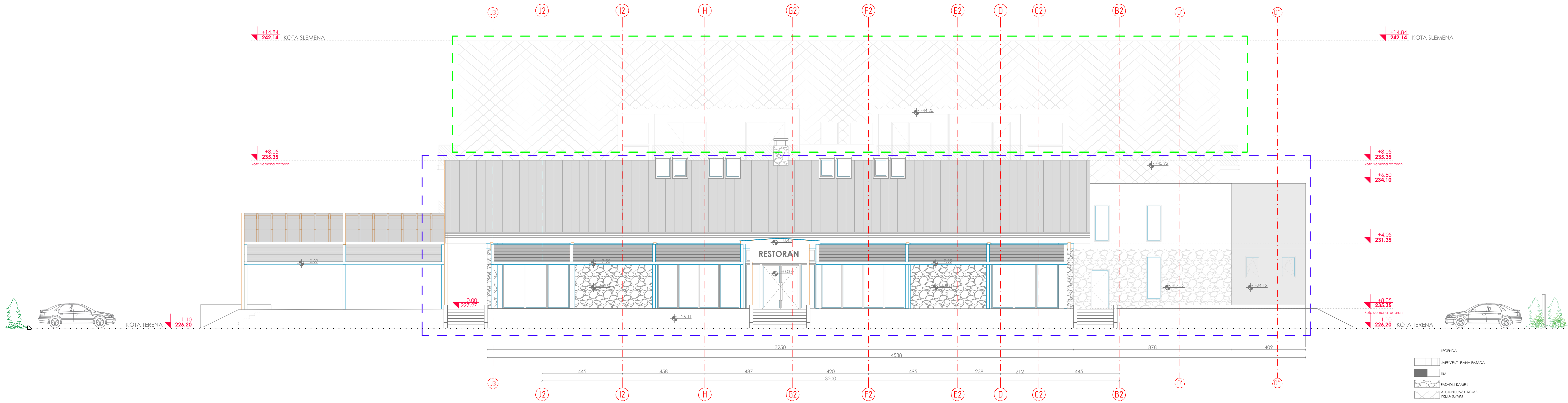
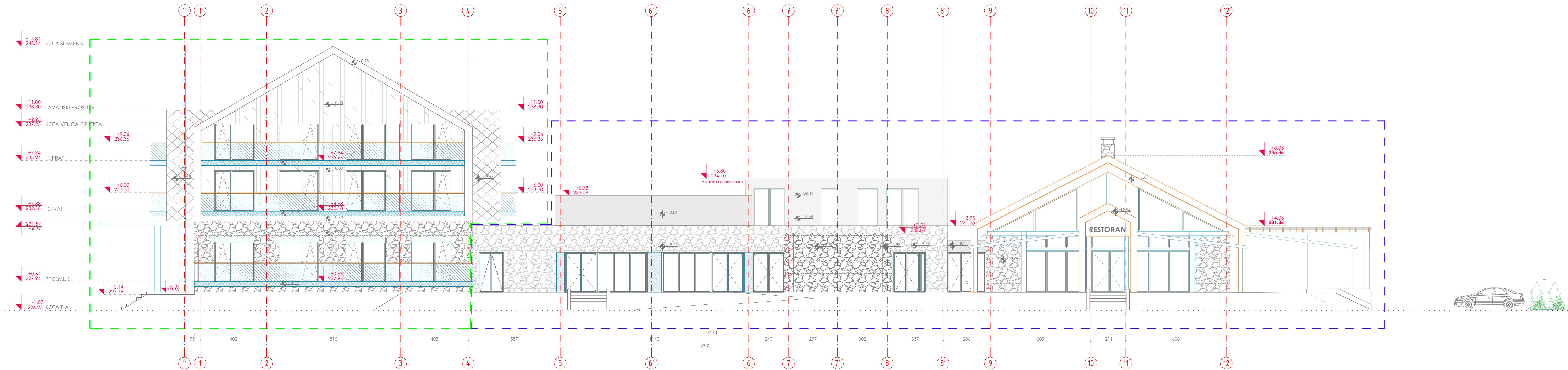
P1	puna opreka 1800 termoizolacija hidroizolacija beton sa kamenim agregatima cementni malter	12cm 10cm 20cm 2cm
P2	puna opreka 1800 termoizolacija hidroizolacija beton sa kamenim agregatima keramika na leplju	12cm 10cm 20cm 2cm
P3	puna opreka 1800 hidroizolacija beton sa kamenim agregatima cementni malter	12cm 20cm 2cm
F1	kamen lepak tvrde ploce mineralne vune za kontaktne fasade YTONG PB cementni malter	3-4cm 12cm 20cm 2cm
F1'	kamen lepak tvrde ploce mineralne vune za kontaktne fasade YTONG PB lepak kamen enterijerski	3-4cm 12cm 20cm 33cm
F2	kompaktna ventilisana fasada sloj za vazduh YTONG PB tvrde ploce mineralne vune za kompaktne fasade cementni malter	4cm 20cm 12cm 2cm
F2'	kompaktna ventilisana fasada sloj za vazduh YTONG PB tvrde ploce mineralne vune za kompaktne fasade keramika na leplju	4cm 20cm 12cm 2cm
F3	kamen lepak tvrde ploce mineralne vune za kontaktne fasade YTONG PB keramika na leplju	3-4cm 12cm 20cm 2cm
MK1	keramika na leplju cementni estrih (sa cevima za <i>podno grejanje</i>) beton sa kamenim agregatima 2500 URSA XPS N-III cementni malter	2cm 8cm 20cm 10cm 2cm
MK2	keramika na leplju cementna kopolica AS ploca cementni malter	2cm 4cm 20cm 2cm
PN1	<i>gumirani premazi</i> amirano betonska konta-ploca podbeton/ mrsavi beton hidroizolacija SIKAPLAN 9.6 podbeton/ mrsavi beton sobjeni sjunjak do potrebno modula	40cm 5 cm 5 cm 15cm
PN3	keramika na leplju cementni estrih (sa cevima za <i>podno grejanje</i>) amirano betonska ploca podbeton/ mrsavi beton PVC folija termoizolacija hidroizolacija SIKAPLAN 9.6 podbeton/ mrsavi beton sobjeni sjunjak do potrebno modula	2cm 8cm 15cm 5 cm 10cm 5 cm 15cm
PN4	keramika na leplju cementni estrih amirano betonska ploca podbeton/ mrsavi beton PVC folija termoizolacija hidroizolacija SIKAPLAN 9.6 podbeton/ mrsavi beton sobjeni sjunjak do potrebno modula	2cm 4cm 15cm 5 cm 10cm 5 cm 15cm
PN4'	stampani beton mrsavi beton sobjeni sjunjak	1,5cm 6cm 10cm
PN5	WPC decking dizajnerska sintetička tkanina pokrivkonstrukcija mrsavi beton za podvozje mrsavi beton u pravcu 2% sobjeni sjunjak	2,5cm 4cm 4cm max 8cm 10-15cm
PN6	keramika na leplju cementni estrih URSA XPS N-III amirano betonska konta-ploca podbeton/ mrsavi beton hidroizolacija SIKAPLAN 9.6 podbeton/ mrsavi beton sobjeni sjunjak do potrebno modula	2cm 4cm 40cm 5 cm 5 cm 15cm
U21	malter YTONG Classic ZB 20 malter	2cm 20cm 2cm
U22	malter YTONG interio malter	2cm 12cm 2cm
U23	malter kamen YTONG Classic ZB 20 malter	2cm 10cm 20cm 2cm
U24	malter YTONG Classic ZB 20 keramika na leplju	2cm 20cm 2cm
U24'	enterijerski kamen lepak YTONG Classic ZB 20 keramika na leplju	3cm 20cm 2cm
U25	malter YTONG interio malter	2cm 15cm 2cm
U26	malter YTONG interio keramika na leplju	2cm 12cm 2cm
U27	keramika na leplju YTONG interio keramika na leplju	2cm 12cm 2cm
U28	keramika na leplju YTONG keramika na leplju	2cm 20cm 2cm
U29	malter YTONG Classic ZB 25 keramika na leplju	2cm 25cm 2cm
U30	keramika na leplju YTONG keramika na leplju	2cm 15cm 2cm
U31	enterijerski kamen lepak YTONG keramika na leplju	2cm 15cm 2cm
U32	malter YTONG Classic malter	2cm 25cm 2cm
K1	sjunjak vusi visiozni bitumenski premaz, amiran u jednom sl. 10mm tvrde ploce mineralne vune za ravne krovove beton sa kamenim agregatima 2100 beton sa kamenim agregatima 2500 cementni malter	12cm 1cm 25cm 5cm 2cm
K2	granit, kristalni skriljoc pesak vusi beton sa kamenim agregatima u padu polietilenska folija tvrde ploce mineralne vune za ravne krovove polietilenska folija beton sa kamenim agregatima cementni malter	2,5cm 3cm 20-5cm 0,02cm 0,02cm 18cm 2cm
K3	corona shapa paropropusna folija daske letve 5cm - provetreni dijaprostor Impregirano krovno hartilo slepi rog + termoizolacija daske prena brana drevni nosac drevna obloga - univer	3/25cm 2,4cm 2,4cm 2 x 14/44cm 2cm
K4	sjunjak vusi visiozni bitumenski premaz, amiran u jednom sl. 10mm tvrde ploce mineralne vune za ravne krovove beton sa kamenim agregatima 2100 beton sa kamenim agregatima 2500 cementni malter	12cm 1cm 25cm 5cm 16cm 2cm
K5	Krovni sendvič panel DEX2-KROV/IM celicna drvena resetka CD/UD profil gipskartonske ploce	15cm 1,25cm
K6	sjunjak vusi visiozni bitumenski premaz, amiran u jednom sl. 10mm tvrde ploce mineralne vune za ravne krovove beton sa kamenim agregatima 2100 beton sa kamenim agregatima 2500 cementni malter	10cm 1cm 25cm 5cm 4cm 2cm



FAZA I	
FAZA II	
NASUTA ZEMLJA	

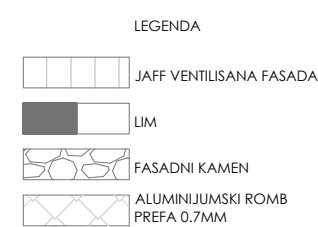
+/-0.00 = 227.30

FZ1	puna opeka 1800	12cm
	termoizolacija	10cm
	hidroizolacija	
	beton sa kamenim agregatima	20cm
	cementni malter	2cm
FZ2	puna opeka 1800	12cm
	termoizolacija	10cm
	hidroizolacija	
	beton sa kamenim agregatima	20cm
	keramika na lepu	2cm
FZ3	puna opeka 1800	12cm
	hidroizolacija	
	beton sa kamenim agregatima	20cm
	cementni malter	2cm
FZ1	kamen	3-4cm
	lepak	
	tvrdne ploce mineralne vune	12cm
	za kontaktne fasade	20cm
	YTONG PB	2cm
FZ1	kamen	3-4cm
	lepak	
	tvrdne ploce mineralne vune	12cm
	za kontaktne fasade	20cm
	YTONG PB	2cm
	lepak	
	kamen enterijerski	33cm
FZ2	kompaktna ventilisana fasada	4cm
	slaj za vazduh	20cm
	YTONG PB	
	tvrdne ploce mineralne vune	12cm
	za kompaktne fasade	2cm
FZ2	kompaktna ventilisana fasada	4cm
	slaj za vazduh	20cm
	YTONG PB	
	tvrdne ploce mineralne vune	12cm
	za kompaktne fasade	2cm
FZ3	kamen	3-4cm
	lepak	
	tvrdne ploce mineralne vune	12cm
	za kontaktne fasade	20cm
	YTONG PB	2cm
	keramika na lepu	2cm
MK1	keramika na lepu	2cm
	cementni estrih	8cm
	(sa cevima za podno grejanje)	
	beton sa kamenim agregatima 2500	20cm
	URSA XPS N-IIH	10cm
	cementni malter	2cm
MK2	keramika na lepu	2cm
	cementna kasuljica	4cm
	A8 ploca	20cm
	cementni malter	2cm
PN11	gumirani premaz	
	amirano betonska kontra-ploca	40cm
	podbeton/ mrsavi beton	5 cm
	hidroizolacija SIKAPLAN 9.6	
	podbeton/ mrsavi beton	5 cm
	sa sobnim slijunak do potrebnog modula	(15cm)
PN13	keramika na lepu	2cm
	cementni estrih	8cm
	(sa cevima za podno grejanje)	
	amirano betonska ploca	15cm
	podbeton/ mrsavi beton	5 cm
	PVC folija	10cm
	termoizolacija	
	hidroizolacija SIKAPLAN 9.6	
	podbeton/ mrsavi beton	5 cm
	sa sobnim slijunak do potrebnog modula	(15cm)
PN14	keramika na lepu	2cm
	cementni estrih	4cm
	amirano betonska ploca	15cm
	podbeton/ mrsavi beton	5 cm
	PVC folija	10cm
	termoizolacija	
	hidroizolacija SIKAPLAN 9.6	
	podbeton/ mrsavi beton	5 cm
	sa sobnim slijunak do potrebnog modula	(15cm)
PN14'	stampani beton	1.5cm
	mrsvi beton	6cm
	sa sobnim slijunak	10cm
PN15	WPC decking	2.5cm
	denirajuca sinteticka tkanina	4cm
	potkonstrukcija	
	prostor za provetranje	
	mrsvi beton u padu 2%	max 8cm
	sa sobnim slijunak	10-15cm
PN16	keramika na lepu	2cm
	cementni estrih	4 cm
	URSA XPS N-IIH	10cm
	amirano betonska kontra-ploca	40cm
	podbeton/ mrsavi beton	5 cm
	hidroizolacija SIKAPLAN 9.6	
	podbeton/ mrsavi beton	5 cm
	sa sobnim slijunak do potrebnog modula	(15cm)
K1	sljunak suvi	12cm
	viseslojni bitumenski premaz	
	amiriran u jednom sl. 10mm	1cm
	tvrdne ploce mineralne vune	25cm
	za ravne krovove	
	agregatima 2100	5cm
	beton sa kamenim agregatima 2500	16cm
	cementni malter	2cm
K2	granit, kristalni skriljac	3cm
	pesak suv	2.5cm
	beton sa kamenim agregatima u padu	20-5cm
	polietilenska folija	0.02cm
	tvrdne ploce mineralne vune	25cm
	za ravne krovove	
	polietilenska folija	0.02cm
	beton sa kamenim agregatima	18cm
	cementni malter	2cm
K3	carorna shake	
	paropropusna folija	
	daske	2.4cm
	letve 5cm - proventreni	
	meduprostori	
	impregnirana krovna hartija	5/25cm
	slapi rog	25cm
	+ termoizolacija	2.4cm
	daske	
	parna brana	
	drveni nosac	2 x 14/44cm
	drvena obloga - univer	2cm
K4	sljunak suvi	12cm
	viseslojni bitumenski premaz	
	amiriran u jednom sl. 10mm	1cm
	tvrdne ploce mineralne vune	25cm
	za ravne krovove	
	agregatima 2100	5cm
	beton sa kamenim agregatima 2500	16cm
	cementni malter	2cm
K5	Krovni sendvic panel	
	DEX2-KROV/M	15cm
	celicna krovna resetka	
	COVID profil	
	gipskartonske ploce	1.25cm
K6	sljunak suvi	10cm
	viseslojni bitumenski premaz	
	amiriran u jednom sl. 10mm	1cm
	tvrdne ploce mineralne vune	20cm
	za ravne krovove	
	agregatima 2100	4cm
	beton sa kamenim agregatima 2500	15cm
	cementni malter	2cm



LEGENDA
JATI VENTILANA FASADA
UM
FASADNI KAMEN
ALUMINIJSKI ROMB
PREFRIGIVANJE

This architectural elevation drawing shows a building facade with various materials and structural elements. The drawing includes a scale bar at the bottom left, a north arrow, and a series of vertical grid lines labeled 1 through 12. The facade features a gabled roof on the left, a central section with a stone wall and a large window, and a right section with a stone wall and a large window. The drawing is annotated with numerous dimensions and elevations. Key elevations include: +14.84 (242.14) KOTA SLEMENA, +11.00 (238.30) TAVANSKI PROS, +9.95 (237.25) KOTA VENCA O, +7.94 (235.24) II SPRAT, +4.88 (232.18) I SPRAT, +4.88 (232.18) I SPRAT, +231.59 (4.29) PRIZEMLJE, +0.64 (227.94) PRIZEMLJE, -0.00 (227.30) KOTA TLA, and -1.07 (226.23) KOTA TLA. The drawing also includes a small car icon at the bottom left for scale reference.



 A4 STUDIO DOO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE GRAĐEVINARSKIH OBJEKATA Vardubina 40, 47200 Vardubina, Republika BiH	OBJEKAT: HOTEL		PROJEKTOVAO: SUR + A.B.C., Branković Ivan Mole Pijade 88, 16000 Leskovac	
	PROJEKTOVALA: IZGRADNJA HOTELSKE OBJEKTA		IZDAVAČ: 1908/7 KO Leskovac	
PROJEKTOVANJE: Nenad Đokić dipl.inž.arh. tel. 300.290/913		BROJ STR. 5/25	DATUM: septembar 2025.	ČIŠĆENJE: IZGLJED 3 I 4
PROJEKTOVANJE: Nenad Đokić dipl.inž.arh. tel. 300.290/913		BROJ STR. IDR	PROJEKTOVANJE: 1 - ARHITEKTURA	PROJEKTOVANJE: 1:100 1:7,11