

14/23
Beograd, april 2023.godine



Naručioci i investitori :

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

Obradivač :

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

Saradnik na projektu :

Nevena Jevtović, mast. inž. arh.



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

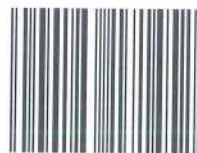
- Granica obuhvata urbanističkog projekta i postojeće stanje R 1:500
- Plan namene površina R 1:500
- Plan regulacije urbanističkog projekta R 1:500
- Sinhronplan R 1:500
- Plan saobraćaja R 1:500
- Nivelacioni prikaz i zauzeće javne površine urbanističkog projekta R 1:500
- Plan fazne izgradnje R 1:500

D IDEJNO REŠENJE

- Glavna sveska
- Projekat arhitekture

Đ GRAFIČKI PRILOZI IDEJNOG REŠENJA

- Situacija – novoprojektovanje stanje R 1:250
- Osnova prizemlja sa parterom R 1:100
- Osnova suterena sa parterom R 1:100
- Osnova prvog sprata R 1:100
- Osnova drugog sprata R 1:100
- Osnova trećeg sprata R 1:100
- Osnova krovnih ravni 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
- Presek 5 – 5 R 1:100
- izgled 1 R 1:100
- izgled 2 R 1:100
- izgled 3 R 1:100
- izgled 4 R 1:100
- 3D prikaz



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 i 52/2021), odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 73/19) i Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 32/19) 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 i 52/2021) odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 73/19) i Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 32/19).

Odgovorno lice/zastupnik:

Nenad Đokić

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

Broj dela projekta:

14/23

Mesto i datum:

Beograd, april 2023.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. 32/19) a u skladu sa Planom 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).

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: 02-12/453231
Београд, 14.09.2022. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је 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, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 04.09.2023.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.



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 i 52/2021), odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 73/19) i Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 32/19) 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 - dr. zakon).

Odgovorno lice/zastupnik: Nenad Đokić


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

Broj dela projekta: 14/23
Mesto i datum: Beograd, april 2023.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) a u skladu sa Planom 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).

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

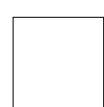
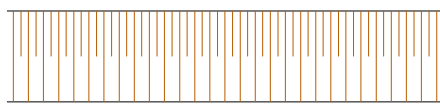
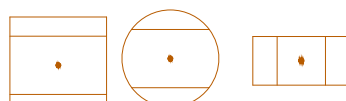
ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

P = 1:1000

К.О. ЛЕСКОВАЦ

ЛЕГЕНДА

	катастарско стање		шахта ПТТ и бетонска бандера
	фактичко стање		
	потпорни зид		надземни хидрант
	жичана ограда		саобраћајни знаци
	гвоздена ограда		
	улица		билборд
	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



ОПШТИНЕ 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. "АБЦ", 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

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 i 52/2021), odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 73/19) i Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 32/19) kao i sva druga važeća podzakonska akta iz ove oblasti projektovanja a u skladu sa Planom Generalne Regulacije 16 (»Službeni glasnik grada Leskovca« br. 7/18) 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) 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 1:500.

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.7/18) 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).



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 Đorđa Stamenkovića (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	7 578 860.33	4 762 745.91
G2	7 578 865.68	4 762 736.70
G3	7 578 839.56	4 762 721.58
G4	7 578 834.23	4 762 730.81
G5	7 578 801.69	4 762 712.37
G6	7 578 757.37	4 762 799.18
G7	7 578 867.72	4 762 860.75
G8	7 578 913.07	4 762 775.47

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



pojedininim 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 3849.89m², odnosno ukupno izgrađenom bruto površinom od 5243.73m², i NRGP nadzemno od 3283.39m², odnosno ukupnom neto površinom od 4560.4m².

Od sadržaja, objekat sadrži hotel sa kapacitetom od 41 sobe, restoranom, konferens-salom, spa zonom i teretanom, uređen parter sa zelenilom, parkingom i spoljnim otvorenim bazenom.

Planirana je fazna izgradnja. Prva faza izgradnje obuhvata restoran sa kuhinjom, pripadajući sanitarni blok, konferens i lobi konferensa sa pripadajućim podzemnim (prostor ispod konferensa 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	1246.65m ²	1393.84 m ²
Prizemlje	1903.64m ²	2132.77m ²
I sprat	748.85m ²	916.17m ²
II sprat	660.9m ²	800.95 m ²
ukupno	4560.04m²	5243.73m²

FAZA I - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAĐ.ZEM. NETO

Restoran sa restoranskom kuhinjom, konferensom i pripadajucim podzenim i nadzenim etazama

	neto	bruto
Podzemna etaža	624.69m ²	698.94m ²
Prizemlje	1248.66m ²	1366.13m ²
I sprat	77.92m ²	106.28m ²
II sprat	/	/
ukupno	1951.27m²	2171.35m²

FAZA II - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAĐ.ZEM. NETO

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

	neto	bruto
Podzemna etaža	621.96m ²	694.90m ²
Prizemlje	654.98m ²	766.64m ²
I sprat	670.93m ²	809.89m ²
II sprat	660.90 m ²	800.95 m ²
ukupno	2608.77m²	3072.38m²



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: 1031cm,

udaljenje od bocne granice parcele 1945: 2101cm,

udaljenje od bocne granice parcele 14293/1: 2133cm, a sve u skladu sa grafičkim priložima.

Nivelacione kote

Kota prizelja ulaznog dela objekta nije podignuta u odnosu na kotu uličnog trotoara, u skladu sa grafičkim priložima idejnog rešenja. Segmenti prizemlja namenjeni hotelskim jedinicama izdignuti su 64cm u odnosu na kotu trotoara. 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 Obavestjenju takodje izdatim od JP „Urbanizam i izgradnja“ (broj: 4985/2020 od 06.01.2021. godine), Ulica Đorđa Stamenkovića 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 Đorđa Stamenkovića se ne predviđa.

Prema Rešenju o uslovima izdatim od JP „Urbanizam i izgradnja “(broj: 672/2020 od 25.02.2020. godine) I Obavestjenju 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 Đorđa Stamenkovića je 12m;
- obezbeđuje prioritet saobraćaja na Ulicu Đ. Stamenkovića
- 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 Đorđa Stamenkovića ostvaruje se preko saobraćajnog priključka definisanog koordinatama osovinskih tačaka 1a i 2a, i širine je 6,0 m. Priključak se izvodi sa radiusoma 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.

Saobraćajni priključak na kat. parceli 1941 K.O. Leskovac (nekategorisan put) planira se u širini od 6,0 m, sa radiusima lepeza na spoju sa kolovozom od 5,0m i izvode 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	7 578 852.66	4 752 728.96
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

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 210 mesta. Potrebno: $210/8 = 26.25$, odnosno 27 p.mesta

Konferens sala: kapacitet 102 mesta. Potrebno: $102/8 = 12.75$, odnosno 13 p.mesta

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

Potrebno ukupno: 54 p.mesta

Prikaz ostvarenih parking-mesta

Ostvareno 66 parking-mesta u nivou partera,

(od cega 2 p.m. za kamp-kućice i 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:
58.62 %	121112 V hotel preko 400m ²
20.98%	121114 V restoran preko 400m ²
20.40%	122022 V konferens preko 400m ²

Maksimalna visina objekta.

idejnim rešenjem projektovane visine objekta su:

visina venca:	9.97m
Apsolutna visina venca:	237.12m
Visina slemena	14.86m
Apsolutna visina slemena	242.01m

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.7/18) 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) 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 ambijenata i podiže vrednost i atraktivnost lokacije.

Planirana je fazna izgradnja. Prva faza izgradnje obuhvata restoran sa kuhinjom, pripadajući sanitarni blok, konferens i lobi konferensa sa pripadajućim podzemnim (prostor ispod konferensa 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 19.08%). 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 57.13% 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 9.96m, dok je kota slemena najviseg dela objekta 14.86m.
- Kolski prstupi moraju biti minimalno 5m širine. Prema UP-u prilaz sa Ulice Đorđa Stamenkovića jeste širine 6m, dok je prilaz sa nekategorisanog puta sa parcele 1945 K.O. Leskovac širine 5.97m.
- 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 podrumсka etaža je ispod kote terena.



Parametri o mogućnostima i ograničanjima gradnje	Zadati parametri	Ostvareni parametri
Površina parcele		12000m ²
ukupna BRGP nadzemno		3849.89m ²
ukupna BRUTO izgrađena p.		5243.73m ²
ukupna NRGP nadzemno		3283.39m ²
Ukupna NETO površina		4560.04 m ²
površina horizontalne projekcije		2289m ²
Spratnost objekta	P+2	Po+P+2
indeks zauzetosti	Max 60%	19.08%
indeks izgrađenosti	Max 1.5	0.32
Površina planiranih saobraćajnica		
Ukupna površina zelenila u kompleksu	Min. 15%	Ostvareno 57.13% = 6855.99 m ² Ciste zelene površine 6007.67 m ² Raster sa zelenilom 848.32 m ² Ukupno zelenilo 6855.99 m ²
Dominantna namena objekta	Radna zona/ privredīvanje	usluga
Kapacitet parkiranja	54 p.mesta	66 p.mesta

Bilans površina na parceli	Površina (m ²)	Procenat (%)
P bruto pod objektom (bruto prizemlja)	2132.77	17.77
P bruto pod planiranim saobraćajnicama, površinama za parkiranje (i sa rasterom) i trotoarima za kretanje korisnika	3872.37	32.27
P bruto pod zelenilom	5994.86	49.96
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. Predviđen je i otvoreni bazen koji će raditi samo u letnjoj sezoni. Planirano je da on ne bude otvoren samo za goste hotela, već i za druge korisnike. Opremljen je ležaljka, tuševima i kabinama za presvlačenje, ali i zasebnim sanitarnim blokom.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

- **Vodovod i kanalizacija**

*Uslovi JKP „Vodovod“ Leskovac
br. 20/2020. od 24.02.2020.*

Vodovod

Na predmetnoj lokaciji, u ul. Đorđa Stamenkovića, postoji izgrađena vodovodna mreža kao deo gradskog sistema vodosnabdevanja, prečnika Ø 250 mm i Ø 200 K na koje je moguće ostvariti priključak za predmetni objekat.

Novoprojektovani hotel je predviđeno priključiti na najbližu trasu postojećeg javnog vodovodnog voda, Ø 200 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 200 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.29/17).

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“ i yvesti 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: uвод 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 trosistemska brojilo u poluindirektnom spoju sa mogućnošću dvosmerne komunikacije



- **TT INSTALACIJE**

Uslovi „Telekom Srbija“ Beograd

br. D211-477198/3-2022 od 30.11.2022.

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 važećim 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 takve 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

Shodno Zakonu o zaštiti od požara („Sl. glasnik RS“ br. 111/09, 20/15) 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“ br. 111/09, 20/15).

Takođe se za pribavljanje uslova za izgradnju moramo obratiti nadležnom Opštinskom organu za izdavanje lokacijskih uslova. Objekat je projektovan kao stambeni objekat Po+P+3 sa bruto površinom od 5050,63m² 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. 111/09); 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 Đorđa Stamenkovića (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, ali konferens 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, prostorija sa tehnikom spoljnog bazena, veseraj). Konferens i restoran segmenti su hotela spratnosti P. Ispod konferens 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, konferens i lobi konferensa sa pripadajućim podzemnim (prostor ispod konferensa 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 konferens ili ulaza u restoran, koji se mogu koristiti kao potpuno nezavisni sadržaji od ostatka hotela. Bazenska tehnika smeštena je na etaži -1, odnosno podzemnoj etaži ispod hotela.

Predviđena su dva pristupna mesta hotelskom kompleksu, jedan sa glavne saobraćajnice, Ulica Đorđa Stamenkoića, 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. 66 parking mesta je predviđeno na parceli, od čega su 2 p.m. predviđena za parkiranje kap-kucica. 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. Predviđen je i otvoreni bazen koji će raditi samo u letnjoj sezoni. Predviđeno je da on ne bude otvoren samo za goste hotela, već i za druge korisnike. Opremljen ležaljka, tuševima i kabinama za presvlačenje, ali i zasebnim sanitarnim blokom.



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 konferens sala sa kapacitetom od 102 sedeća mesta. Korisnici konferens sale mogu biti neometano usluženi budući da je funkcionalno rešenje takvo da se na nju naslanja kuhinja koja opslužuje resoran. ispod konferensa, a na podzemnoj etaži, smešten je magacinski proctor kojem se pristupa grejanom rampom, nagiba 15%. ispod kuhinje restorana, na podzemnoj etaži formiran je proctor za dodatne magacine, tehničke prostorije i presvlačenje osoblja. iznad kuhinje smeštena je zona "upravne zgrade" predviđena za administraciju restorana i konferensa.

Restoran je projektovan kao prostor koji može služiti korisnike hotela, ali i raditi nezavisno od istog. Kapacitet sedećih mesta jeste 210, 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.

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, konferens i lobi konferensa sa pripadajućim podzemnim (prostor ispod konferensa 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 prioritetnih 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 prioritetne 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 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 ormara.

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.

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, buduci 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:

- Ulica Đorđa Stamenovića
- nekategorisani put na parceli 1945 K.O. Leskovac preko novoprojektovanih kolskih priključaka.

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 Đorđa Stamenovića ostvaruje se preko saobraćajnog priključka definisanog koordinatama osovinskih tačaka 1a i 2a, i širine je 6,0 m. Priključak se izvodi sa radijusima 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.

Saobraćajni priključak na kat.parceli 1941 K.O. Leskovac (nekategorisan put) planira se u širini od 6,0 m, sa radijusima lepeza na spoju sa kolovozom od 5,0m i izvode 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.
- **Preduzeće za telekomunikacije „Telekom Srbija“ AD Beograd**
Sluzba za planiranje i izgradnju mreže, Niš
broj D211-477198/3-2022 od 30.11.2022.
- **„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
- **Javno komunalno preduzeće „Vodovod“ Leskovac**
br. 20/2020. od 24.02.2020.
- **Javno komunalno preduzeće „Vodovod“ Leskovac**
Br. 124/2022 od 18.11.2022.
- **Sektor za vanredne situacije, odeljenje za vanredne situacije u Leskovcu,**
09.18. broj 217-18897/22 od 17.11.2022.



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.
- **Preduzeće za telekomunikacije „Telekom Srbija“ AD Beograd**
Sluzba za planiranje i izgradnju mreže, Niš
broj D211-477198/3-2022 od 30.11.2022.
- **„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
- **Javno komunalno preduzeće „Vodovod“ Leskovac**
br. 20/2020. od 24.02.2020.
- **Javno komunalno preduzeće „Vodovod“ Leskovac**
Br. 124/2022 od 18.11.2022.
- **Sektor za vanredne situacije, odeljenje za vanredne situacije u Leskovcu,**
09.18. broj 217-18897/22 od 17.11.2022.



Број: 4518/22

Датум: 01-12-2022

Лесковац

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

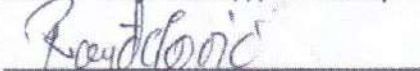
Предмет: Обавештење

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 улици 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 улици 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 бицикличким 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 бицикличке 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 етажнo. 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 предмеру 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.
Николић



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 објеката од повратног дејства отпадних вода изазваних успорима уличних одвода, положај санитарних објеката (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



AAAE9128976988188

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

мр Мирослав Дочин, 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.

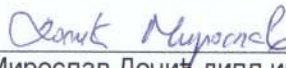
Напомена: Даном доношења ових услова стављају се ван снаге предходно издати услови бр. Д.10.02-88413/1 од 13.03.2020 године.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Директор огранка


мр Мирослав Дочић, дипл.инг.ел.



ОПЕРАТОР ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА
„ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“Бр. Д 10-02-88413/1
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.

М. Анђелковић

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 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;
- 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.

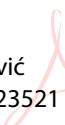
Обавезе око радова, изградње унутрашњих инсталација у објекту и полагања оптичког кабла дефинисаће се посебним уговором између инвеститора и Телекома Србије, према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

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

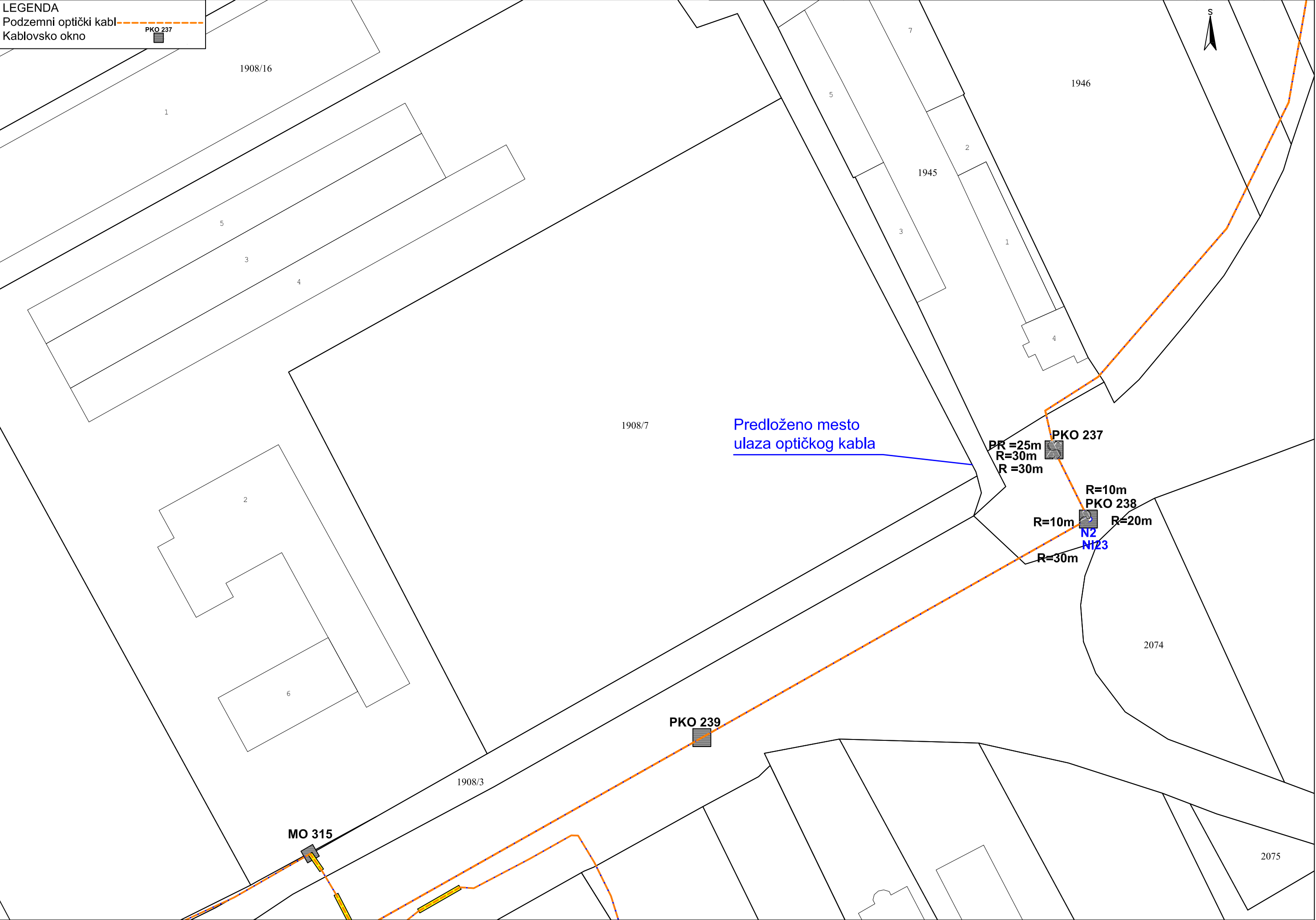
Маја Мрдаковић - Тодосијевић,
дипл.инж.

LEGENDA

Podzemni optički kabl

Kablovsko okno

PKO 237



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу
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:

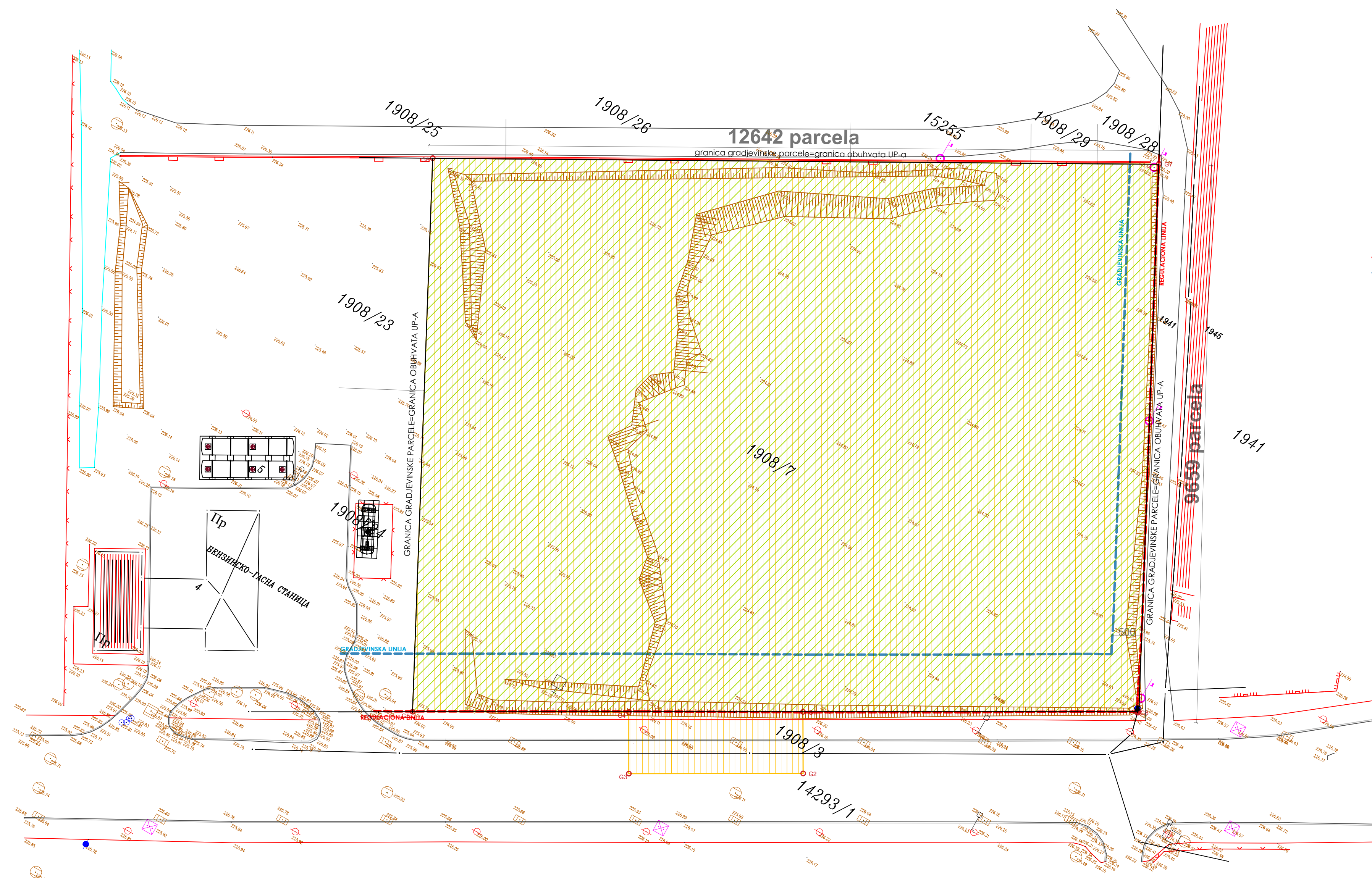
Hotelskog objekata na katastarskoj parceli broj
1908/7 K.O. Leskovac.

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

LEGENDA

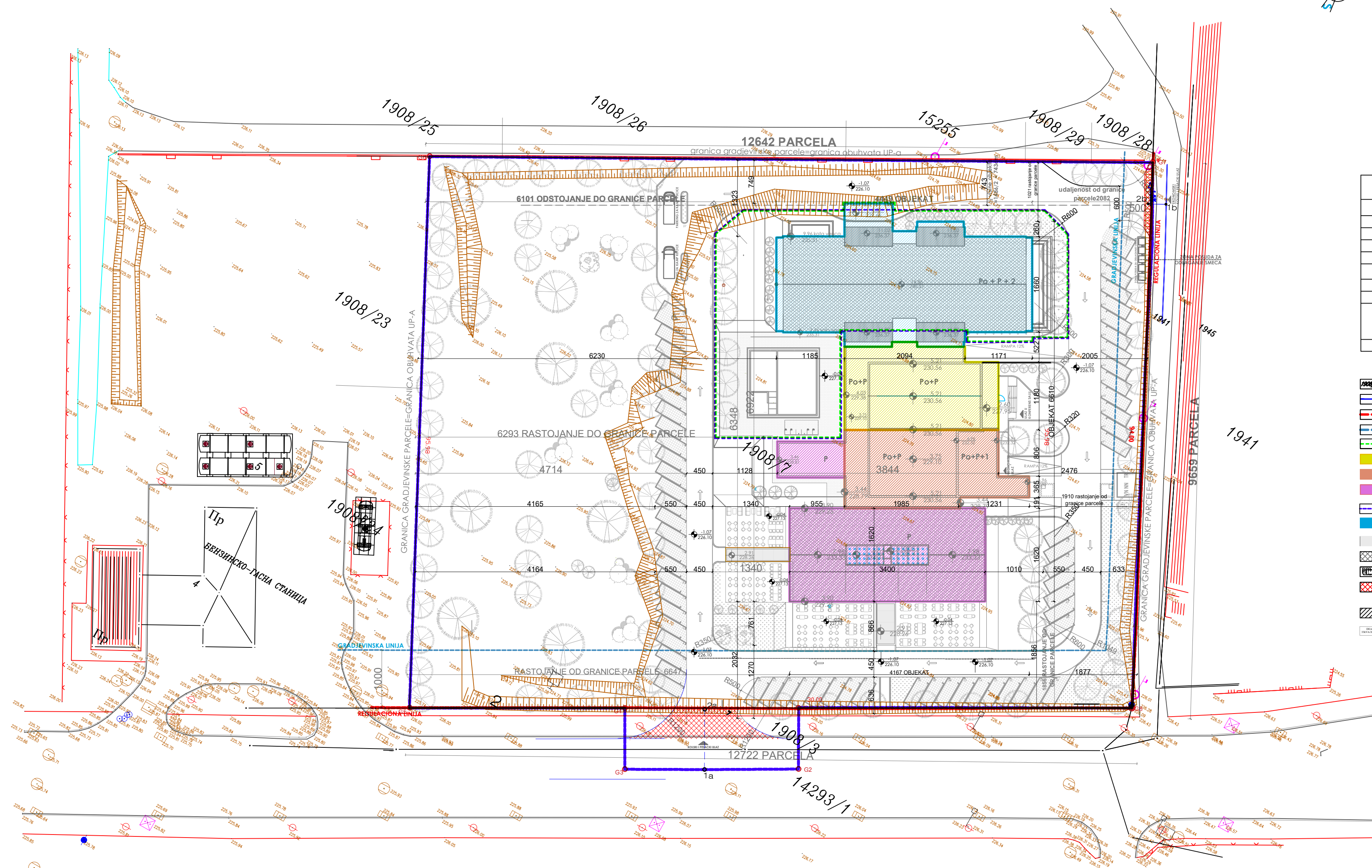
- KOORDINATE TAČKA OBUHVATA
 URBANISTIČKOG PROJEKTA



Koordinate tačaka obuhvata urbanističkog projekta		
	Y (m)	X (m)
G1	7 578 860.71	4 762 745.73
G2	7 578 865.99	4 762 736.47
G3	7 578 839.75	4 762 721.56
G4	7 578 834.49	4 762 730.84
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 Mojst Pijade BB, 16000 Leskovac
MESTO GRADNJE	1908/7 KO, Leskovac
OBJEKT	Hotelski objekat Po+ P + 2
POVRŠINA PARCELE	12000m²
BRUTO PRIZEMLJA	2132,77m²
9RGP NADZEMNO	3849,89m²
BRUTO IZGRADJENA POVRŠINA	5243,73m²
INDEX ZAUZETOSTI	19,08% (max 40%)
INDEX IZGRADJENOSTI	0,32 (max 1,5)
ZELENE POVRŠINE	Ciste zelene površine 6007,67m² Roster sa zelenilom 848,32m² Ukupno zelenilo 6855,99m² 57.13%
PARKING MESTA	66

	broj predmetne katastarske parcele
	granica građevinske parcele
	regulaciona linija
	građevinska linija
I FAZA IZGRADNJE	
	konferens 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
	susedni objekti
	DIZEL ELEKTRICNI AGREGAT



 A4 STUDIO d.o.o. A4 STUDIO d.o.o. UREĐUJE ZA PROJEKTOVANJE GRAĐEVINARSKIH OBJEKATA Svetlog Save 47, Pančevo - info@a4studio.rs - www.a4studio.rs	URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju hotelskog objekta Po+P+2	PRIZMA: 1:5000 PROJEKTOVANJE: URBANISTA Dušan Aleksić dipl.inž.arh. licenca br. 200144403	PRIZMA: 1:5000
INVESTITOR: SUR+ABC, Branković Ivan Moše Pijade BB, 16000 Leskovac	PROJEKTOVANJE: URBANISTA Dušan Aleksić dipl.inž.arh. licenca br. 200144403	PRIZMA: 1:5000 PROJEKTOVANJE: URBANISTA Dušan Aleksić dipl.inž.arh. licenca br. 200144403	PRIZMA: 1:5000
LOKACIJA: 1908/7 K.O. Leskovac	PROJEKTOVANJE: URBANISTA Dušan Aleksić dipl.inž.arh. licenca br. 200144403	PRIZMA: 1:5000 PROJEKTOVANJE: URBANISTA Dušan Aleksić dipl.inž.arh. licenca br. 200144403	PRIZMA: 1:5000
PROJEKTOVANJE: URBANISTA Dušan Aleksić dipl.inž.arh. licenca br. 200144403	PROJEKTOVANJE: URBANISTA Dušan Aleksić dipl.inž.arh. licenca br. 200144403	PRIZMA: 1:5000 PROJEKTOVANJE: URBANISTA Dušan Aleksić dipl.inž.arh. licenca br. 200144403	PRIZMA: 1:5000
PROJEKTOVANJE: URBANISTA Dušan Aleksić dipl.inž.arh. licenca br. 200144403	PROJEKTOVANJE: URBANISTA Dušan Aleksić dipl.inž.arh. licenca br. 200144403	PRIZMA: 1:5000 PROJEKTOVANJE: URBANISTA Dušan Aleksić dipl.inž.arh. licenca br. 200144403	PRIZMA: 1:5000



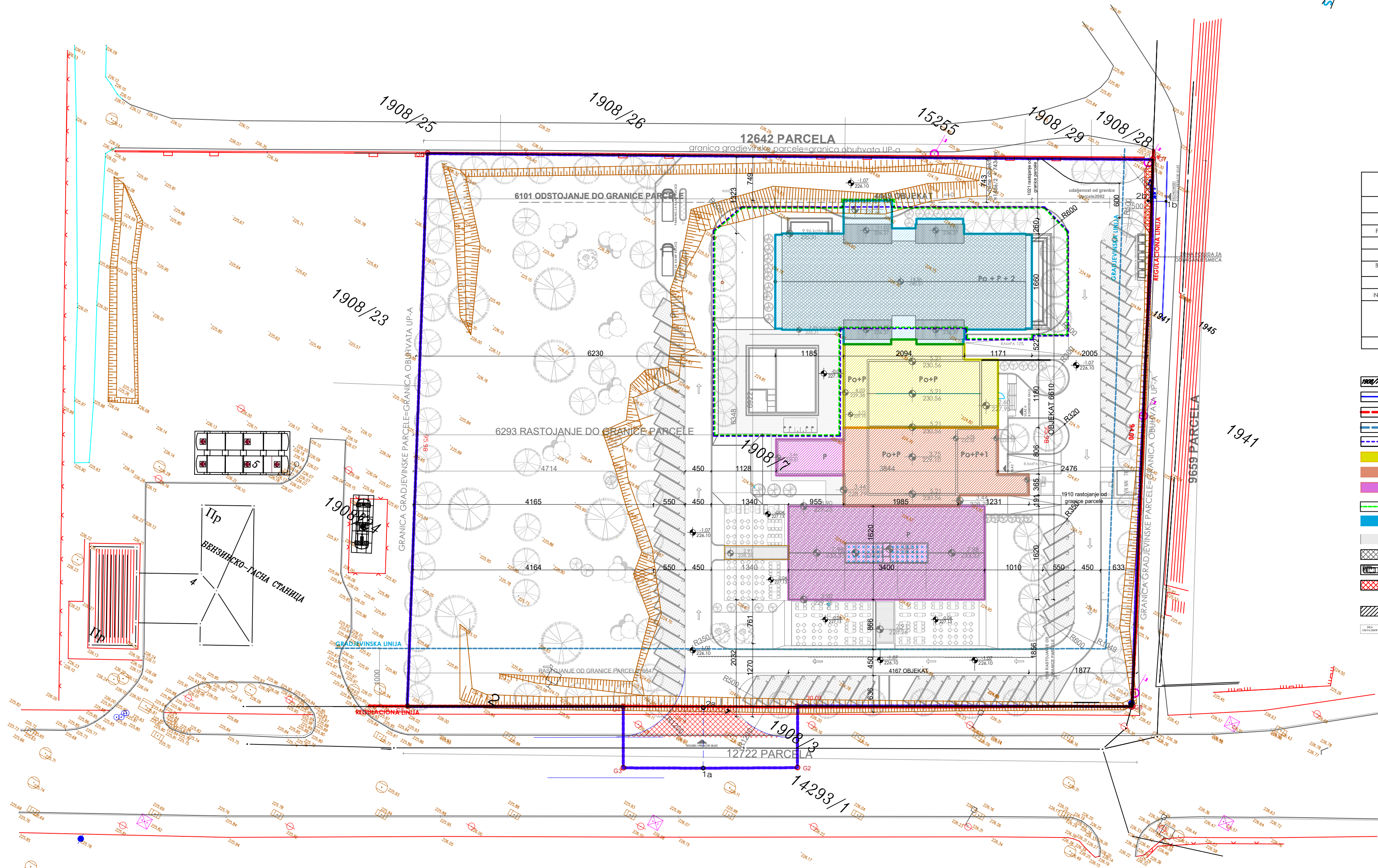
Koordinate tačaka novoprojektovanog saobraćajnog priključka		
	Y (m)	X (m)
1a	7 578 852.50	4 762 729.36
2a	7 578 846.44	4 762 739.88
1b	7 578 871.99	4 762 856.04
2b	7 578 869.28	4 762 854.57
Površina zauzeća saobraćajnog priključka je: - definisan koordinatama 1a i 2a je 84,5m ² - definisan koordinatama 1b i 2b je 8,7m ²		

Koordinate tačaka obuhvata urbanističkog projekta		
	Y (m)	X (m)
G1	7 578 860.71	4 762 745.73
G2	7 578 865.99	4 762 736.47
G3	7 578 839.75	4 762 721.56
G4	7 578 834.49	4 762 730.84
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	Leskovac 1908/7 K.O. Leskovac
OBJEKAT	Hotelski objekat Po+ P + 2
POVRŠINA PARCELE	12000m ²
BRUTO PRIZEMLJA	2132,77m ²
BRGP NADZEMNO	3849,89m ²
BRUTO IZGRADJENA POVRŠINA	5243,73m ²
INDEX ZAUZETOSTI	19,08% (max 40%)
INDEX IZGRADJENOSTI	0,32 (max 1,5)
ZELENE POVRŠINE	Ciste zelene površine 6007,67m ² Roster sa zelenilom 848,32m ² Ukupno zelenilo 6855,99m ² 57,13%
PARKING MESTA	66

LEGENDA

- braj predmetne katastarske parcele
- granica građevinske parcele
- regulaciona linija
- građevinska linija
- I FAZA IZGRADNJE
 - konferens 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



A4 STUDIO doo
A4 STUDIO DOO DRŽAVNO ZA PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH OBJEKATA
Svetlog Save 47, Pančevo - info@a4studio.rs - www.a4studio.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.
14/ 23

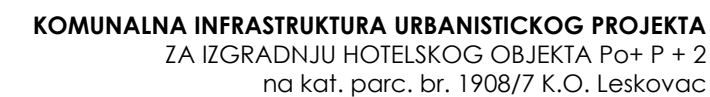
datum:
april 2023.

PRIZET:
PLAN REGULACIJE

ODGOVORNI URBANISTA
Dušan Aleksić dipl.inž.arh. licenca br. 2000174403

PEČAT I POTPIŠANJE ODGOVORNOG URBANISTE

3



Koordinate tačaka novoprogledanog sabračivanja priključaka		
	Y (m)	X (m)
1a	7 578 852.50	7 462 729.36
2a	7 578 846.44	7 462 733.88
1b	7 578 871.99	7 462 856.04
2b	7 578 869.28	7 462 854.57
Površina zauzeta sabračajnog priključka je: - definisan koordinatama 1a i 2a je 84,5m ² - definisan koordinatama 1b i 2b je 8,7m ²		
Koordinate tačaka obuhvata urbanističkog projekta		
	Y (m)	X (m)
G1	7 578 860.71	7 462 745.73
G2	7 578 869.99	7 462 736.47
G3	7 578 839.75	7 462 735.45
G4	7 578 861.88	7 462 730.84
G5	7 578 801.89	7 462 712.42
G6	7 578 757.37	7 462 799.36
G7	7 578 867.79	7 462 860.80
G8	7 578 913.08	7 462 775.52

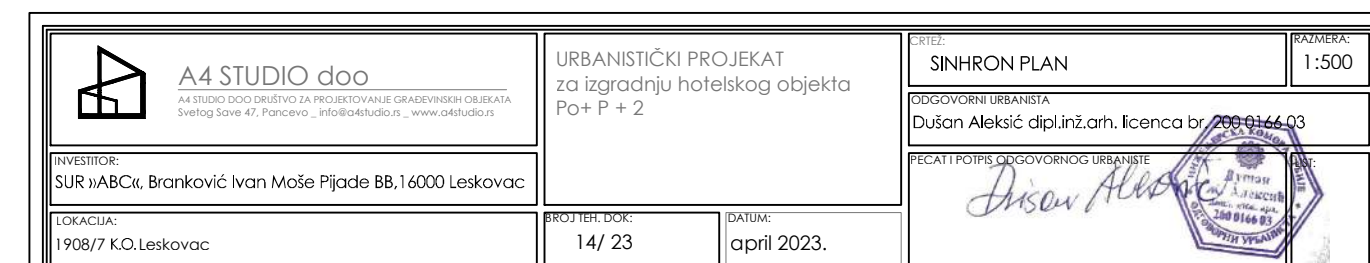
INVESTITOR	SUR "ABC", Branković Ivan Moše Pijade 8B, 16000 Leskovac
MESTO GRADNJE	1908/7 K.O.Leskovac
OBJEKT	Hotelski objekat Po+ P + 2
POVRŠINA PARCELE	12000m ²
BRUTO PRIEMILJA	2132,77m ²
BRGP NADZEMNO	3849,89m ²
BRUTO IGRADJENA POVRŠINA	5243,73m ²
INDEX ZAUZETOSTI	19,08% (max 40%)
INDEX IGRADJENOSTI	0,32 (max 1,5)
ZELENE POVRŠINE	Ociste zelene površine 6007,67m ² Roster sa zelenilom 848,32m ² Ukupno zelenilo 6855,99m ² 57,13%
PARKING MESTA	66

LEGENDA

- | | |
|---|--|
|  | broj 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 hidrantata |
|  | novoplanirana trasa sanitarne vodovodne mreže |
|  | planirana pozicija vodomernog
okna 1,4x1,4m |
|  | novoplanirana trasa kanalizacione mreže |
|  | separator masti i ulja |
|  | revizijski saht |
|  | 10kV kablovski vod |
|  | Kablovski šaht |
|  | 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 |

Priključenje nove MBTS 10/0,4 kV, 400 kVA Hotel "ABC" na 10 kV mrežu izvesti na principu "ulaz-ilaz" presecanjem postojećeg 10kV kablovskog voda od TS 10/0,4 kV "Nevena-nova" do TS 10/0,4 kV "Božiste 5-nova" između KP 1908/71 KP 1908/3 KO Leskovac. Od mesta preseka izgraditi dva 10/0,4 kV kablovska voda XHT 1x19-A, 3x(1x150mm²). Presecanje kabl spojit na novopoloženim kablom kablovskim spojnicaма čime će se formirati dva deonice i to:

- 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 "Božiste 5-nova".





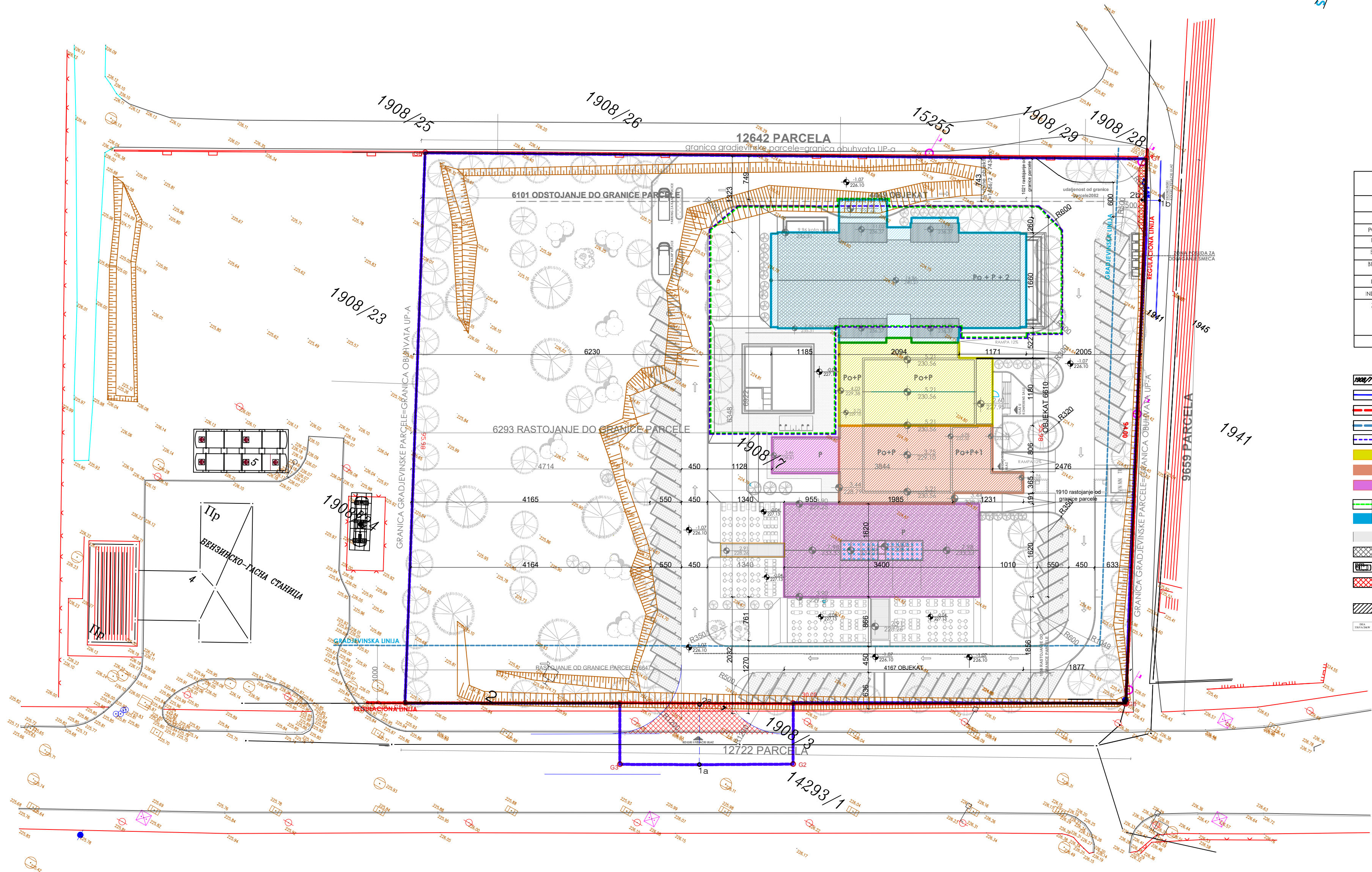
Koordinate tačaka novoprojektovanog saobraćajnog priključka		
	Y (m)	X (m)
1a	7 578 852.50	4 762 729.36
2a	7 578 846.44	4 762 739.88
1b	7 578 871.99	4 762 856.04
2b	7 578 869.28	4 762 854.57
Površina zauzeća saobraćajnog priključka je: - definisan koordinatama 1a i 2a je 84,5m ² - definisan koordinatama 1b i 2b je 8,7m ²		

Koordinate tačaka obuhvata urbanističkog projekta		
	Y (m)	X (m)
G1	7 578 860.71	4 762 745.73
G2	7 578 865.99	4 762 736.47
G3	7 578 839.75	4 762 721.56
G4	7 578 834.49	4 762 730.84
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	2132,77m ²
BRGP NADZEMNO	3849,89m ²
BRUTO IZGRADJENA POVRŠINA	5243,73m ²
INDEX ZAUZETOSTI	19,08% (max 40%)
INDEX IZGRADJENOSTI	0,32 (max 1,5)
ZELENE POVRŠINE	Ciste zelene površine 6007,67m ² Roster sa zelenilom 848,32m ² Ukupno zelenilo 6855,99m ² 57,13%
PARKING MESTA	66

LEGENDA

- braj predmetne katastarske parcele
- granica građevinske parcele
- regulaciona linija
- građevinska linija
- I FAZA IZGRADNJE
 - konferens 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



A4 STUDIO doo
A4 STUDIO DOO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH OBJEKATA
Svetlog Save 47, Pančevo - info@a4studio.rs - www.a4studio.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: 13/22

DATA: april 2023.

PRIZ: PLAN SAOBRAĆAJA

POSREDOVANJE URBANISTIMA
Dušan Aleksić dipl.inž.arh. licenca br. 2009014403

PEČAT I POTPIŠ POSREDOVOG URBANISTE

Dušan Aleksić

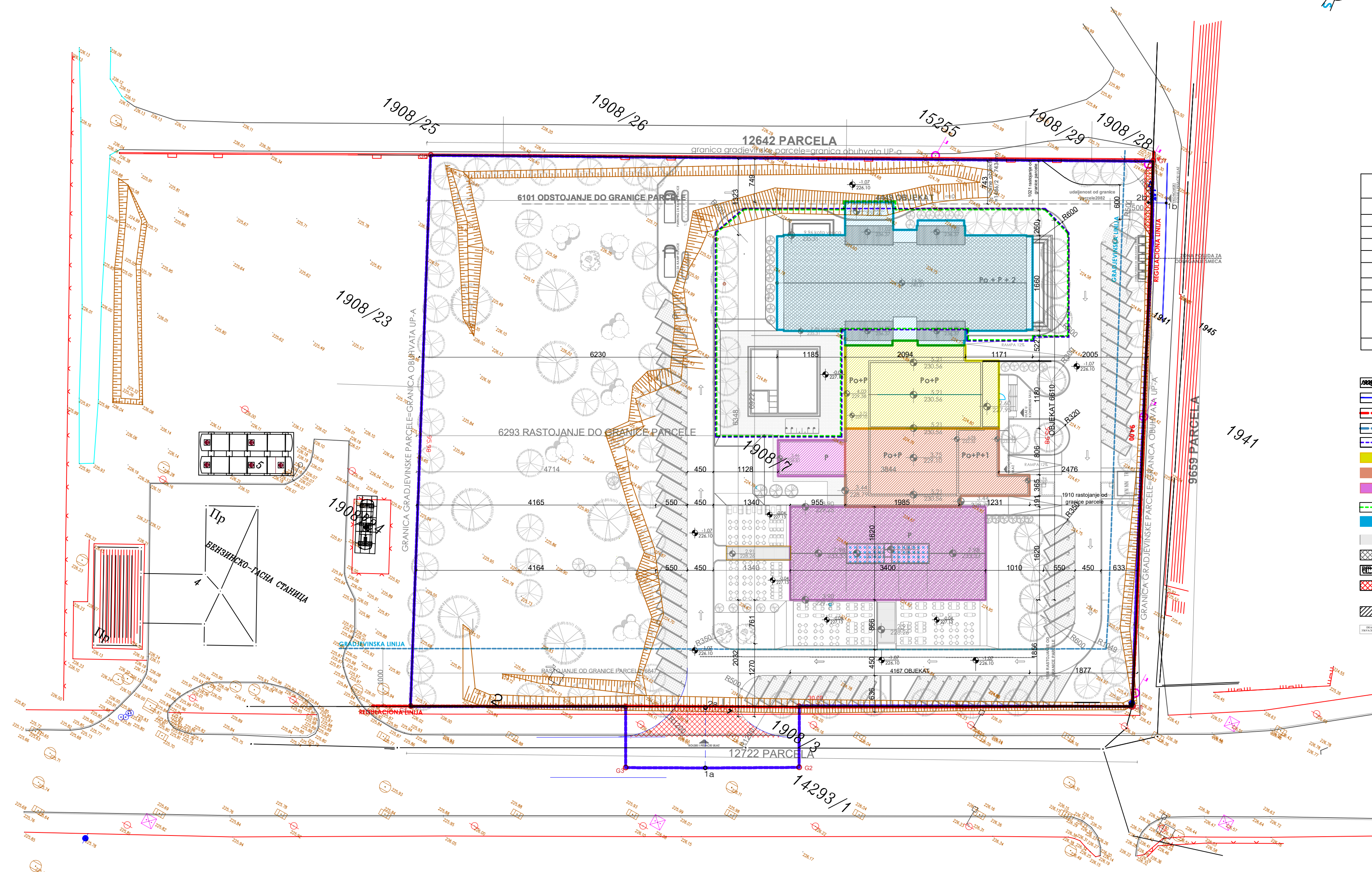
SKALA: 1:500

5

Koordinate tačaka obuhvata urbanističkog projekta		
	Y (m)	X (m)
G1	7 578 860.71	4 762 745.73
G2	7 578 865.99	4 762 736.47
G3	7 578 839.75	4 762 721.56
G4	7 578 834.49	4 762 730.84
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", Branikovići Ivan Međe Ploče 8B, 16000 Leskovac
MESTO GRADNJE	1908/7 KO, Leskovac
OBJEKAT	Hotelski objekat Po+P+2
POVRšina PARCELE	12000m ²
BRUTO PRIZEMLJA	2132,77m ²
BRGP NADZEMNO	489,89m ²
BRUTO IZGRADJENA POVRŠINA	5243,73m ²
INDEX ZAUZETOSTI	19,08% (max 40%)
INDEX IZGRADJENOSTI	0,32 (max 1,5)
ZELENE POVRŠINE	Ciste zelene površine 6007,67m ² Roster so zelenilom 848,32m ² Ukupno zelenilo 6855,99m ² 57.13%
PARKING MESTA	66

	broj predmetne katastarske parcele
	granica građevinske parcele
	regulaciona linija
	građevinska linija
	I FAZA IZGRADNJE
	konferens 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
	susedni objekti



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

PLAN FAZNE IZGRADNJE
ZA IZGRADNJU HOTELSKOG OBJEKTA Po+ P + 2
na kat. parc. br. 1908/7 K.O. Leskovac



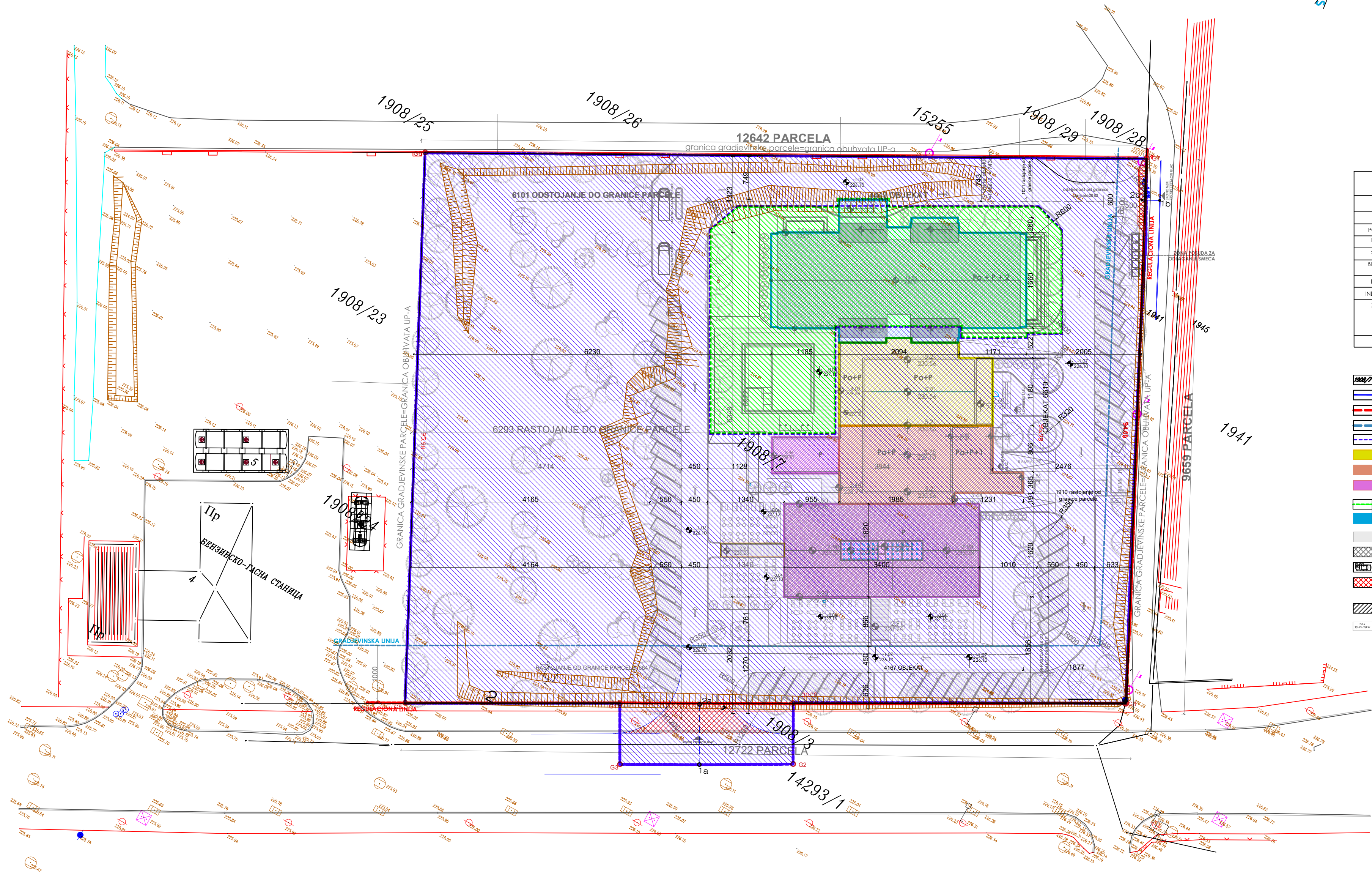
Koordinate tačaka novoprojektovanog saobraćajnog priključka		
	Y (m)	X (m)
1a	7 578 852.50	4 762 729.36
2a	7 578 846.44	4 762 739.88
1b	7 578 871.99	4 762 856.04
2b	7 578 869.28	4 762 854.57
Površina zauzeća saobraćajnog priključka je: - definisan koordinatama 1a i 2a je 84,5m ² - definisan koordinatama 1b i 2b je 8,7m ²		

Koordinate tačaka obuhvata urbanističkog projekta		
	Y (m)	X (m)
G1	7 578 860.71	4 762 745.73
G2	7 578 865.99	4 762 736.47
G3	7 578 839.75	4 762 721.56
G4	7 578 834.49	4 762 730.84
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	2132,77m ²
BRGP NADZEMNO	3849,89m ²
BRUTO IZGRADJENA POVRŠINA	5243,73m ²
INDEX ZAUZETOSTI	19,08% (max 40%)
INDEX IZGRADJENOSTI	0,32 (max 1,5)
ZELENE POVRŠINE	Ciste zelene površine 6007,67m ² Roster sa zelenilom 848,32m ² Ukupno zelenilo 6855,99m ² 57,13%
PARKING MESTA	66

LEGENDA

- braj predmetne katastarske parcele
- granica građevinske parcele
- regulaciona linija
- građevinska linija
- I FAZA IZGRADNJE
 - konferens 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



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

PROJEKTOVALAC
13/22

DATUM:
april 2023.

PRIL: PLAN FAZNE IZGRADNJE
ODGOVORNI URBANISTA
Dušan Aleksić dipl.inž.arh. licenca br. 209 01 66 03

PEČAT IZDAVA ODOGOVORNOG URBANISTE
7



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 , LESKOVAC

0-GLAVNA SVESKA

0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0 - GLAVNA SVESKA

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

Objekat: Hotelski objekat na katastarskoj parceli broj 1908/7
K.O. Leskovac.

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR – IDEJNO REŠENJE

Za građenje / izvođenje radova: Izgradnje hotelskog objekta

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

Odgovorno lice projektanta: Nenad Đokić
Pečat: Potpis:



glavni projektant: Nenad Đokić dipl.inž.arh.
Broj licence: 300M29013

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: 14/23
Mesto i datum: Beograd, april 2023.godine

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
0.3.	Odluka o određivanju glavnog projektanta
0.4.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.5.	Podaci o projektantima
0.6.	Opšti podaci o objektu
0.7.	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
	Tehnicki 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.
	Tehnicki uslovi „EPS Distribucija“ d.o.o. Beograd, ogranak elektrodistribucija Leskovac br. br. 2460800- D.10.02-330789/1-22 od 27.07.2022.godine
	Tehnicki uslovi Javno komunalno preduzeće „Vodovod“ Leskovac br. 20/2020. od 24.02.2020.

Broj tehničke dokumentacije:

14/23

Mesto i datum:

Beograd, april 2023.godine

0.3. ODLUKA O ODREĐIVANJU 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 i 9/2020) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 73/19) kao:

GLAVNI PROJEKTANT

za izradu idejnog rešenja hotelskog 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
MB 20443928, Nenad Đokić, PR

Ovlašćeno lice / zastupnik: Nenad Đokić

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: 14/23
Mesto i datum: Beograd, april 2023.godine

0.4. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0	GLAVNA SVESKA	br: 14/23
1	IDEJNO REŠENJE - PROJEKAT ARHITEKTURE	br: 14/23

Broj tehničke dokumentacije:

14/23

Mesto i datum:

Beograd, april 2023.godine

0.5. PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

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

Glavni projektant : Nenad Đokić dipl.inž.arh.
Broj licence: 300M29013
Potpis:



1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

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

Odgovorni projektant : Nenad Đokić dipl.inž.arh.
Broj licence: 300M29013
Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: 14/23
Mesto i datum: Beograd, april 2023.godine

0.6. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	Slobodan objekat	
vrsta radova:	Izgradnja hotelskog objekta.	
kategorija objekta:	V	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	58.62 %	121112 V hotel preko 400m ²
	20.98%	121114 V restoran preko 400m ²
	20.40%	122022 V konferens preko 400m ²
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana odnosno planski osnov:	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 Pi=750kW.

Broj tehničke dokumentacije:

14/23

Mesto i datum:

Beograd, april 2023.godine

	Procenjena maksimalna jednovremena snaga objekta hotela (za obe faze) je $P_{jm}=280kW$, 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 priključka	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 MREZU KANALIZACIJE	
Fekalna kanalizacija	Kapaciteti fekalne kanalizacije su 15,59 l/s
Kisna kanalizacija	Kapaciteti atmosferske kanalizacije su 125 l/s

Broj tehničke dokumentacije:

14/23

Mesto i datum:

Beograd, april 2023.godine

PRIKLJUČAK NA GRADSKU MREŽU VODOVODA	
Kapacitet	Potreban kapaciteti za rad vodovodne mreže je 6 l/s a hidrantske mreže je 10 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 m2:	12000m ²
	ukupna BRGP nadzemno m2	3849.89m²
	celog objekta:	
	BRGP nadzemno FAZA 1	1472.41 m ²
	BRGP nadzemno FAZA 2	2377.48 m ²
	ukupna BRUTO izgrađena površina m2 celog objekta:	5243.73m²
	Bruto izgrađena FAZA 1	3072.38 m ²
	Bruto izgrađena FAZA 2	2171.35 m ²
	ukupna NRGP nadzemno celog objekta	3283.39 m²
	NRGP nadzemno FAZA 1	1326.58m ²
	NRGP nadzemno FAZA 2	1986.81m ²
	Ukupna NETO površina celog objekta	4560.04 m²
	Neto ukupno FAZA 1	1951.27 m ²
	Neto ukupno FAZA 2	2608.77m ²
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	2289m ²
	Proračun zauzetosti	Dozvoljeno: 12000m ² × 0.4 = 4800m ² Ostvareno: 2289 m ² = 19.08% parcele
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Max Po+P+2
	visina venca:	9.96m
	Apsolutna visina venca:	235.31
	Visina slemena	14.86
	Apsolutna visina slemena	240.21

Broj tehničke dokumentacije:

14/23

Mesto i datum:

Beograd, april 2023.godine

	spratna visina m:	Etaža -1: 260cm servisne prostorije 293cm teretana 354cm SPA Prizemlje: Hotel 396/460cm Konferens 345cm Kuhinja 345/260cm Restoran 390cm Etaža +1: Hotel 276cm Upravna zgrada 260cm Etaža +2 : Hotel 276cm
	broj stanova:	/
	Broj hotelskih soba:	41
	Broj lokala	/
	broj parking mesta:	Ostvareno 66 parking-mesta u nivou partera, Od cega 2 p.m. za kamp-kućice I 2 p.m. za osobe sa invaliditetom
	Proračun parking mesta	Restoran: kapacitet 210mesta. Potrebno: $210/8 = 26.25$, odnosno 27p.mesta Konferens sala: kapacitet 102 mesta Potrebno: $102/8 = 12.75$, odnosno 13 p.mesta Hotel: kapacitet 51 soba Potrebno: $41/3 = 14$ p.mesta Potrebno ukupno: 54p.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	Ostvareno 57. 13% zelenih površina
Površina pod zelenilom:	Potrebno: 1800m ² zelenih površina	Ostvareno: Ciste zelene površine 6007.67 m ² Raster sa zelenilom 848.32 m ²

Broj tehničke dokumentacije:

14/23

Mesto i datum:

Beograd, april 2023.godine

		Ukupno zelenilo 6855.99 m ²
indeks zauzetosti:	Dozvoljeno prema lokac. uslovima max 60%	Ostvareno 19.08%
druge karakteristike objekta:	Udaljenje objekta od granica parcele udaljenje od bocne granice parcele 1908/14: 1031cm udaljenje od bocne granice parcele 1945: 2101cm udaljenje od bocne granice parcele 14293/1: 2133cm	
Kapaciteti	PTT	Resavace se preko kablovskog operatera.
	EDB	Napajanje objekta hotela i merenje potrošnje el. energije je predviđeno budućim tehničkim uslovima koje izdaje nadležna Elektro distribucija.
	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 atmosfarske 125 l/s.
procena vrednosti objekta:	212.400.000 rsd	

Broj tehničke dokumentacije:

14/23

Mesto i datum:

Beograd, april 2023.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 (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле);
 - у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле);
 - у непрекинутом низу (објекат 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 објеката 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 саобраћајнице, 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 оградивати 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 оградљује. Врата и капија на уличној оградни не могу се отворити 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 15,00м, 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 15,00м, 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 5,0м, а минимално удаљење од обилазнице је 10,0м, 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 5,0м;
- 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:

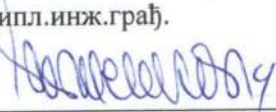
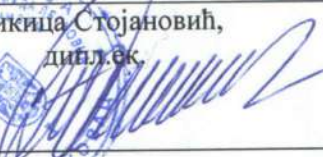
ПРИЛОГ:

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.  

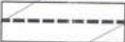
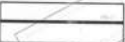
ПЛАН НАМЕНА ПОВРШИНА

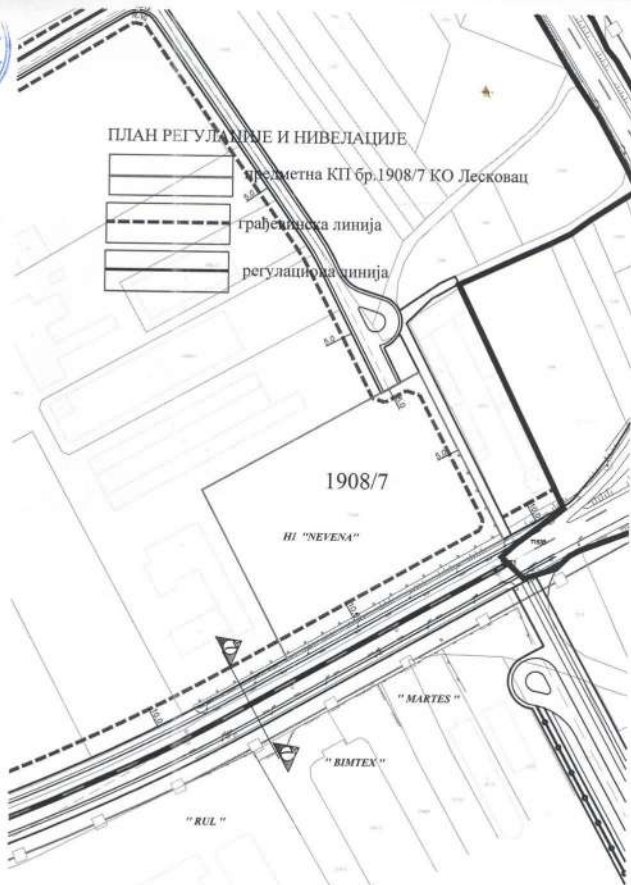
-  предметна КП бр.1908/7 КО Лесковац
-  радна зона/привређивање

1908/7



ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

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



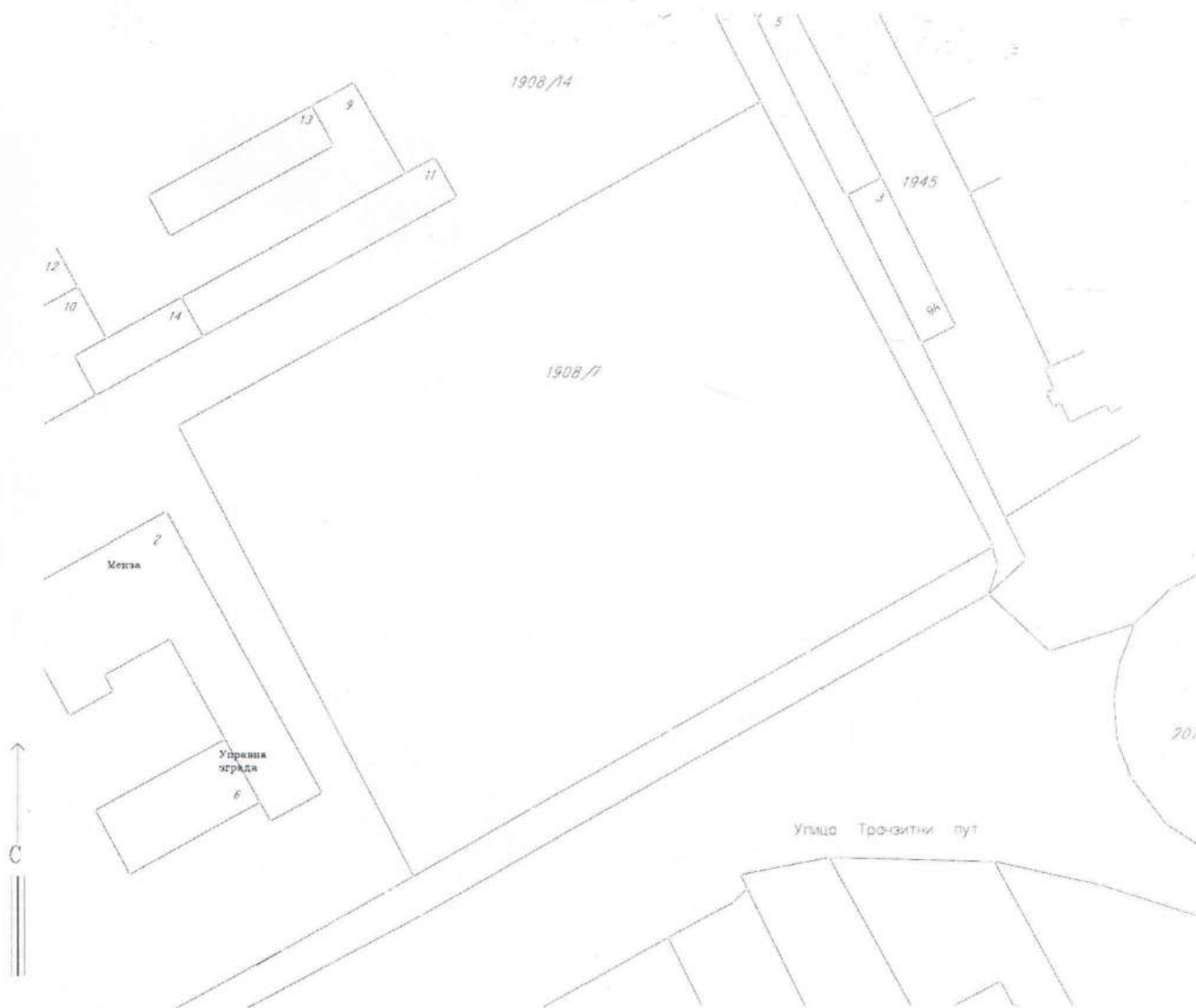
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Лесковац
Број: **953-1/2020-16**
Датум: **16.01.2020.**

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

Чланак 11



Софија Златковић, 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



ОПШТИНЕ ЛЕ

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. "АБЦ", 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		

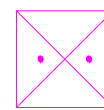
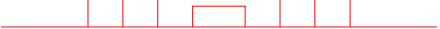
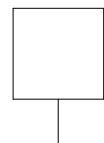
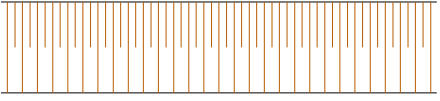
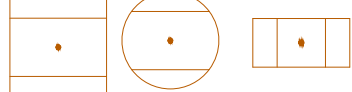
* Напомена:

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			саобраћајни знаци
	гвоздена ограда			билборд
	улица			
	калдрма			
	шкарпа			
	канализациони шахт/сливник			
	канделабер			

Израдио:

ГеодеТСки биро

**GE
PROJEKT
INŽENIERING**

"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-IDEJNO REŠENJE

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

Objekat: Hotelski objekat na katastarskoj parceli broj 1908/7
K.O. Leskovac.

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR – IDEJNO REŠENJE

Naziv i oznaka dela projekta: 1- projekat arhitekture

Za građenje/izvođenje radova: Izgradnje hotelskog objekta

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

Odgovorno lice projektanta: Nenad Đokić
Pečat: Potpis:



Odgovorni projektant: Nenad Đokić dipl.inž.arh.
Broj licence: 300M29013



Broj dela projekta: 14/23
Mesto i datum: Beograd, april 2023.godine

1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE-IDEJNO REŠENJE

1.1.	Naslovna strana projekta arhitekture
1.2.	Sadržaj projekta arhitekture
1.3.	Rešenje o određivanju odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.4.	Izjava odgovornog projektanta
1.5.	Tekstualna dokumentacija
1.5.1.	Sažeti tehnički opis
1.5.2.	Numerička dokumentacija
1.5.3.	Specifikacija posebnih delova objekta
1.7.	Grafička dokumentacija
1.7.1.	Situacija – novoprojektovanje stanje 1:250
1.7.2.	Osnova prizemlja sa parterom 1:100
1.7.3.	Osnova suterena sa parterom 1:100
1.7.4.	Osnova prvog sprata 1:100
1.7.5.	Osnova drugog sprata 1:100
1.7.6.	Osnova krovnih ravni 1:100
1.7.7.	Presek 1-1 1:100
1.7.8.	Presek 2-2 1:100
1.7.9.	Presek 3-3 1:100
1.7.10.	Presek 4 - 4 1:100
1.7.11.	Presek 5 – 5 1:100
1.7.12.	Izgled 1 1:100
1.7.13.	Izgled 2 1:100
1.7.14.	Izgled 3 1:100
1.7.15.	Izgled 4 1:100

1.3. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG 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 i 52/2021) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 73/19) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu idejnog rešenja hotelskog objekta 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
MB 20443928, Nenad Đokić, PR

Odgovorno lice/zastupnik: Nenad Đokić
Pečat: Potpis:



Broj dela projekta:
Mesto i datum:

14/23
Beograd, april 2023.godine

4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant idejnog rešanja projekta arhitekture koji je deo projekta za lokacijske uslove za izgradnju hotelskog objekta na katastarskoj parceli broj 1908/7 K.O. Leskovac

Nenad Đokić dipl.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

1. da je projekat u svemu u skladu sa izdatom informaciji o lokaciji.
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.

Odgovorni projektant IDP: Nenad Đokić dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 M 29013

Potpis:



Broj dela projekta:
Mesto i datum:

14/23
Beograd, april 2023.godine

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.5.1. SAŽET 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 već navedenoj lokaciji, sa hotelskom namenom. Planirana spratnost objekta je od P do 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 konferens 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, prostorija sa tehnikom spoljnog bazena, veseraj).

Konferens I restoran segmenti su hotela spratnosti P. Ispod konferens 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: 1031cm,

udaljenje od bocne granice parcele 1945: 2101cm,

udaljenje od bocne granice parcele 14293/1: 2133cm, a sve u skladu sa grafičkim priložima.

Planirana je fazna izgradnja. Prva faza izgradnje obuhvata restoran sa kuhinjom, pripadajući sanitarni blok, konferens i lobi konferensa sa pripadajućim podzemnim (prostor ispod konferensa 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 grafičkoj dokumentaciji.

Za korisnike sadržaja koje hotel nudi, ostvareni su odvojeni ulazi; tako kompleks ima odvojen ulaz za hotel spa i teretanu, od ulaza u konferens ili ulaza u restoran, koji se mogu koristiti kao potpuno nezavisni sadržaji od ostatka hotela. Bazenska tehnika smeštena je na etaži -1, odnosno podzemnoj etaži ispod 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 Đorđa Stamenkovića. 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 Đorđa Stamenkovića se ne predviđa.

Parkiranje je ostvareno na parceli, u sklopu parternog rešenja, a sve u skladu sa ostvarenom namerom. 66 parking mesta je predviđeno na parceli, od čega su 2 mesta predviđena za parkiranje osoba sa invaliditetom, a dva mesta mesta za parkiranje kamp-kucica.

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. Predviđen je I otvoreni bazen koji će raditi samo u letnjoj sezoni. Predviđeno je da on ne bude otvoren samo za goste hotela, već I za druge korisnike. Opremljen ležaljka, tuševima I kabinama za presvlačenje, ali I zasebnim sanitarnim blokom.

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 I konferens sala sa kapacitetom od 102 sedeća mesta. Korisnici konferens sale mogu biti neometano usluženi budući da je funkcionalno rešenje takvo da se na nju naslanja kuhinja koja opslužuje resoran. Ispod konferensa, a na podzemnoj etaži, smešten je magacinski prostor kojem se pristupa grejanom rampom, nagiba 15%. 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 konferensa.

Restoran je projektovan kao prostor koji može služiti korisnike hotela, ali i raditi nezavisno od istog. Kapacitet sedećih mesta jeste 210, 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 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.

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" 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 biće 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, konferens i lobi konferensa sa pripadajućim podzemnim (prostor ispod konferensa 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 **$P_i=750\text{kW}$** . 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 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 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 svetilkama 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 ormara.

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 spuštеноm plafonu, odnosno na obujmicama po plafonskoj ploči (iznad spuštenih 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. Pristup parceli iz ulice Đorđa Stamenkovića ostvaruje se preko saobraćajnog priključka definisanog koordinatama osovinskih tačaka 1 i 2, i širine je 6,0 m. Priključak se izvodi sa desnih radijusom lepeze 3m (zbog blizine stuba javnog osvetljenja) i levim radijusom lepeze od 5,0m 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. Saobraćajni priključak na kat. parceli 1941 K.O. Leskovac (nekategorisan put) planira se u širini od 6,0 m, sa radijusima lepeza na spoju sa kolovozom od 5,0m i izvode se sa padom od 1,5%. Kolski priključci se grade sa odgovarajućom konstrukcijom i završnim slojem od betona.

u Beogradu, April 2023..

PROJEKTANT dipl.inž.arh. Nenad Đokić



Broj dela projekta:

14/23

Mesto i datum:

Beograd, april 2023.godine

OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAĐ.ZEM. NETO

CEO OBJEKAT - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAĐ.ZEM. NETO

	neto	bruto
Podzemna etaža	1246.65m ²	1393.84 m ²
Prizemlje	1903.64m ²	2132.77m ²
I sprat	748.85m ²	916.17m ²
II sprat	660.9m ²	800.95 m ²
ukupno	4560.04m²	5243.73m²

FAZA I - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAĐ.ZEM. NETO

Restoran sa restoranskom kuhinjom, konferensom i pripadajucim podzenim i nadzenim etazama

	neto	bruto
Podzemna etaža	624.69m ²	698.94m ²
Prizemlje	1248.66m ²	1366.13m ²
I sprat	77.92m ²	106.28m ²
II sprat	/	/
ukupno	1951.27m²	2171.35m²

FAZA II - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAĐ.ZEM. NETO

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

	neto	bruto
Podzemna etaža	621.96m ²	694.90m ²
Prizemlje	654.98m ²	766.64m ²
I sprat	670.93m ²	809.89m ²
II sprat	660.90 m ²	800.95 m ²
ukupno	2608.77m²	3072.38m²

1.5.2. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

Površina parcele: 12000m²

Zauzetost parcele: 2289m²

CEO OBJEKAT

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP): 3849.89m²

Ukupna bruto razvijena građevinska površina: 5243.73m²

Neto razvijena građevinska površina nadzemno(NRGP): 3283.39m²

Neto razvijena građevinska površina sa podzemnom etažom: 4560.04m²

FAZA 1

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP): 1472.41m²

Ukupna bruto razvijena građevinska površina: 2171.35m²

Neto razvijena građevinska površina nadzemno(NRGP): 1326.58m²

Neto razvijena građevinska površina sa podzemnom etažom: 1951.27m²

FAZA 2

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP): 2377.48m²

Ukupna bruto razvijena građevinska površina: 3072.38m²

Neto razvijena građevinska površina nadzemno(NRGP): 1986.81m²

Neto razvijena građevinska površina sa podzemnom etažom: 2608.77m²

Proračun parking prema nameni:

Restoran: kapacitet 210mesta. Potrebno: $210/8 = 26.25$, odnosno 27p.mesta

Konferens: kapacitet 102 mesta Potrebno: $102/8 = 12.75$, odnosno 13 p. mesta

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

Potrebno ukupno: 54 p.mesta

Ostvareno 66 parking-mesta u nivou partera od cega dva parking-mesta za osobe sa invaliditetom, I 2 p.m. za za kamp-kućice.

Proračun zauzetosti:

Dozvoljeno: 12000m² (P parcele) $\times 0.4 = 4800m^2$

Ostvareno: 2289m² = 19.08% parcele

u Beogradu, April 2023.

PROJEKTANT: dipl.inž.arh. Nenad Đokić



Broj dela projekta:

14/23

Mesto i datum:

Beograd, april 2023.godine

1.5.3. SPECIFIKACIJA SVIH POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

Hotelske sobe

prizemlje	I sprat	II sprat
Soba 1 34.23	Soba 01 33.08	Soba 01 33.03
Soba 2 34.13	Soba 02 33.08	Soba 02 33.08
Soba 3 34.23	Soba 03 75.14	Soba 03 32.98
Soba 4 34.03	Soba 04 32.79	Soba 04 32.79
Soba 05 32.74	Soba 05 32.98	Soba 05 32.79
Soba 06 32.74	Soba 06 33.14	Soba 06 32.98
Soba 07 34	Soba 07 33.14	Soba 07 33.14
Soba 08 33.47	Soba 08 32.98	Soba 08 33.14
Soba 09 33.47	Soba 09 32.98	Soba 09 32.95
Soba 10 34	Soba 10 32.86	Soba 10 33.00
	Soba 11 32.66	Soba 11 32.97
	Soba 12 32.66	Soba 12 33.00
	Soba 13 32.86	Soba 13 33.00
	Soba 14 33.08	Soba 14 32.97
	Soba 15 33.08	Soba 15 33.07
		Soba 16 33.07
Ukupno 337.04 m²	Ukupno 536.74 m²	Ukupno 527.96 m²

PODRUMSKA ETAZA

FAZA II

SPA SADRŽAJI		neto
1	HODNIK SA STEPENISTEM	20.77m ²
2	HOL	31.11m ²
6	SVLACIONICA & TOALETI	26.67m ²
7	SVLACIONICA & TOALETI	24.28m ²
8	FINSKA SAUNA	7.67m ²
9	BIO SAUNA	7.67m ²
10	PROSTOR ZA ODMOR I REKREACIJU	127.75m ²
11	TOALET	4.60m ²
12	PEDIKIR/ MANIKIR/ MASAŽA/...	21.43m ²
13	KOMUNIKACIJA	17.49m ²
15	SVLACIONICA, TOALETI	10.80m ²
16	SVLACIONICA, TOALETI	10.69m ²
17	TERETANA	65.41m ²
SPA&WELLNES UKUPNO		379.33m ²

HOTELSKE SERVISNE PROSTORIJE		neto
3	TOALET	2.65m ²
3A	TROKADERO	4.54m ²
4	PRIJEM PRILJAVOG	10.83m ²
5	PROSTOR ZA OSOBLJE	10.84m ²
12A	TEH. PROSTOR IJA ZA PARNO KUPATILO I ELEKTROKOVANENI ORMAR	2.30m ²
14	VEŠERAJ, PRANJE RUBLJA	57.33m ²
18	BAZENSKO POSTROJENJE	59.53m ²
19	MASINSKE INSTALACIJE/PODST.	80.86m ²
19A	ULAZNI PRETPROSTOR	6.06m ²
20	PROSTOR ZA ODLAGANJE	10.42m ²
NETO UKUPNO		245.36m ²

FAZA I

21	PRIJEM I ODLAGANJE	270.29m ²
RESTORANSKI/ KUHINJSKI DEO		
22	MAGACIN	10.84m ²
23	OSTAVA ZA OPREMU	21.45m ²
24	POTROŠNI MATERIJAL	10.84m ²
25	MAGACIN PICA	21.51m ²
26	MINUSNA KOMORA	6.80m ²
27	PLUSNA KOMORA	5.80m ²
28	MINUSNA KOMORA	7.85m ²
29	ULAZNI PRETPROSTOR	5.39m ²
30	POSLASTICAR/PEKARA	66.98m ²
31	MAGACIN SUMEROBE	8.58m ²
32	POTROŠNI MATERIJAL	3.70m ²
33	SLADOLED	12.40m ²
33B	CRNO POSUĐJE	7.60m ²
34	KOMUNIKACIJA	3.18m ²
35	MAGACIN SUMEROBE	18.9m ²
36	KOMUNIKACIJA	7.69m ²
37	KOMUNIKACIJA	9.13m ²
38	PLUSNA KOMORA	9.56m ²
39	MINUSNA KOMORA	9.56m ²
40	MINUSNA KOMORA	9.72m ²
41	MAGACIN TANJIROVI	15.73m ²
42	MAGACIN CRNO POSUĐJE	13.06m ²
43	TOALET SVLACIONICA	12.60m ²
44	TOALET SVLACIONICA	12.60m ²
45	TOALET SVLACIONICA	12.94m ²
46	KOMUNIKACIJA	17.03m ²
47	TOALET	1.61m ²
48	KOMUNIKACIJA	15.82m ²
KUHINJSKI DEO		351.67m ²

NETO PODZEMNE ETAZE	1246.65m ²
BRUTO PODZEMNE ETAZE	1393.84m ²

NETO PODRUMA FAZA 1	624.69m ²
BRUTO PODRUMA FAZA 1	698.94m ²
NETO PODRUMA FAZA 2	621.96m ²
BRUTO PODRUMA FAZA 2	694.90m ²

Broj dela projekta:
Mesto i datum:

14/23
Beograd, april 2023.godine

PRIZEMLJE

HOTELSKE SOBE		neto
HOTELSKA SOBA 01		
1	PREDPROSTOR	3.95m²
2	KUPATILO	4.62m²
3	SOBA	20.36m²
4	TERASA	6.36m²
UKUPNO		35.29m²
-3%		34.23m²
HOTELSKA SOBA 02		
1	PREDPROSTOR	3.95m²
2	KUPATILO	4.62m²
3	SOBA	20.36m²
4	TERASA	6.16m²
UKUPNO		35.19m²
-3%		34.13m²
HOTELSKA SOBA 03		
1	PREDPROSTOR	3.95m²
2	KUPATILO	4.62m²
3	SOBA	20.36m²
4	TERASA	6.36m²
UKUPNO		35.29m²
-3%		34.23m²
HOTELSKA SOBA 04		
1	PREDPROSTOR	3.95m²
2	KUPATILO	4.62m²
3	SOBA	20.36m²
4	TERASA	6.15m²
UKUPNO		35.08m²
-3%		34.03m²
HOTELSKA SOBA 05		
1	PREDPROSTOR	3.84m²
2	KUPATILO	4.62m²
3	SOBA	19.48m²
4	TERASA	5.81m²
UKUPNO		33.75m²
-3%		32.74m²
HOTELSKA SOBA 06		
1	PREDPROSTOR	3.84m²
2	KUPATILO	4.62m²
3	SOBA	19.48m²
4	TERASA	5.81m²
UKUPNO		33.75m²
-3%		32.74m²
HOTELSKA SOBA 07		
1	PREDPROSTOR	3.95m²
2	KUPATILO	4.64m²
3	SOBA	20.37m²
4	TERASA	6.10m²
UKUPNO		35.06m²
-3%		34m²
HOTELSKA SOBA 08		
1	PREDPROSTOR	3.84m²
2	KUPATILO	4.64m²
3	SOBA	20.10m²
4	TERASA	5.93m²
UKUPNO		34.51m²
-3%		33.47m²
HOTELSKA SOBA 09		
1	PREDPROSTOR	3.84m²
2	KUPATILO	4.64m²
3	SOBA	20.10m²
4	TERASA	5.93m²
UKUPNO		34.51m²
-3%		33.47m²
HOTELSKA SOBA 10		
1	PREDPROSTOR	3.95m²
2	KUPATILO	4.64m²
3	SOBA	20.37m²
4	TERASA	6.10m²
UKUPNO		35.06m²
-3%		34m²
HOTELSKE SOBE UKUPNO		336.83m²
UKUPNO HOTELSKA ZONA		603.31m²
ZONA HOTELA		neto
1	VETROBRAN	9.62m²
2	LOBI I RECEPCIJA	131.98m²
3	KANCELARIJA	10.03m²
4	OSTAVA ZA KOFERE	4.32m²
5	KOMUNIKACIJA	26.12m²
6	TROKADERO/ OSTAVA	2.85m²
7	PROSTOR ZA CISTACICE	10.45m²
8	HODNIK	28.81m²
9	HODNIK	42.30m²
		266.48m²
KONGRESNA ZONA		neto
10	KOMUNIKACIJA/ PREDPROSTOR	78.57m²
11	LOBI, BAR KONFERENSA	88.76m²
12	MAGACIN	8.9m²
13	SALA ZA SASTANKE	51.46m²
14	KONFERENS	216.87m²
16	LOBI I GARDEROBA	30.80m²
UKUPNO		475.36m²
17	PRETPROSTOR	3.87m²
18	TOALET	16.57m²
19	TOALET	4.72m²
20	TOALET	15.15m²
21	TOALET	11.60m²
UKUPNO		51.91m²
ZONA RESTORANA		neto
22	PRESVLACENJE	2.97m²
22A	KOMORA	5.22m²
22B	MAGACIN BARA	9.31m²
23	TOALET	1.78m²
24	KUHINJA	138.32m²
25	OSTAVA	29.90m²
26	RESTORAN	456.23m²
27	TOALET	3.22m²
28	KANCELARIJA	4.96m²
29	PRIPREMA	6.10m²
30	PRIPREMA	9.31m²
31	KOMORA	5.98m²
32	KOMORA	18.12m²
33	ELEKTRO-SOBA	10.85m²
34	KOMUNIKACIJE	55.41m²
34	STEPENISNI PROSTOR	15.38m²
UKUPNO		773.06m²
B1	BASTA RESTORANA 1	291.38m²
B2	BASTA RESTORANA 2	201.6m²
NETO PRIZEMLJA		1903.64m²
BRUTO PRIZEMLJA		2132.77m²
NETO PRIZEMLJA FAZA 1		1248.66m²
BRUTO PRIZEMLJA FAZA 1		1366.13m²
NETO PRIZEMLJA FAZA 2		654.98m²
BRUTO PRIZEMLJA FAZA 2		766.64m²

Broj dela projekta:
Mesto i datum:

14/23
Beograd, april 2023.godine

PRVI SPRAT

HOTELSKA SOBA 01			HOTELSKA SOBA 08			HOTELSKA SOBA 15		
1	PREDPROSTOR	3.95m ²	1	PREDPROSTOR	3.84m ²	1	PREDPROSTOR	3.95m ²
2	KUPATILO	4.64m ²	2	KUPATILO	4.64m ²	2	KUPATILO	4.64m ²
3	SOBA	19.66m ²	3	SOBA	19.67m ²	3	SOBA	19.66m ²
4	TERASA	5.85m ²	4	TERASA	5.85m ²	4	TERASA	5.85m ²
hotelska soba 01 ukupno		34.10m ²	hotelskasoba 08 ukupno		34.00m ²	hotelska soba 15 ukupno		34.10m ²
hotelska soba 01 -3%		33.08m ²	hotelskasoba 08 -3%		32.98m ²	hotelska soba 15 -3%		33.08m ²
HOTELSKA SOBA 02			HOTELSKA SOBA 09					
1	PREDPROSTOR	3.95m ²	1	PREDPROSTOR	3.84m ²	K1	STEPENISTE I HOL	39.95m ²
2	KUPATILO	4.64m ²	2	KUPATILO	4.64m ²	K2	KOMUNIKACIJA	36.55m ²
3	SOBA	19.66m ²	3	SOBA	19.67m ²	K3	KOMUNIKACIJA	31.06m ²
4	TERASA	5.85m ²	4	TERASA	5.85m ²	K4	KOMUNIKACIJA	12.32m ²
hotelska soba 02 ukupno		34.10m ²	hotelska soba 09 ukupno		34.00m ²	K5	PROSTOR ZA SPREMAVICE	5.74m ²
hotelska soba 02 -3%		33.08m ²	hotelska soba 09 -3%		32.98m ²	K6	TERASA	8.57m ²
HOTELSKA SOBA 03			HOTELSKA SOBA 10			UKUPNO KOMUNIKACIJA		
1	DNEVNA ZONA	37.54m ²	1	PREDPROSTOR	3.84m ²			
2	KUPATILO	4.64m ²	2	KUPATILO	4.64m ²	UKUPNO SOBE		
3	SOBA	23.22m ²	3	SOBA	19.53m ²	NETO prvog sprata hotela		
4	TERASA	12.07m ²	4	TERASA	5.87m ²	BRUTO prvog sprata hotela		
hotelska soba 03 ukupno		77.47m ²	hotelska soba 10 ukupno		33.88m ²			
hotelska soba 03 -3%		75.14m ²	hotelska soba 10 -3%		32.86m ²			
HOTELSKA SOBA 04			HOTELSKA SOBA 11			UPRAVNA ZONA		
1	PREDPROSTOR	3.84m ²	1	PREDPROSTOR	3.84m ²	1	PREDPROSTOR	6.08m ²
2	KUPATILO	4.64m ²	2	KUPATILO	4.64m ²	2	KOMUNIKACIJA	10.72m ²
3	SOBA	19.38m ²	3	SOBA	19.27m ²	3	KANCELARIJA	21.24m ²
4	TERASA	5.94m ²	4	TERASA	5.92m ²	4	KANCELARIJA	21.32m ²
hotelska soba 04 ukupno		33.80m ²	hotelska soba 11 ukupno		33.67m ²	5	SALA ZA SASTANKE	15.27m ²
hotelska soba 04 -3%		32.79m ²	hotelska soba 11 -3%		32.66m ²	6	TOALET	3.29m ²
HOTELSKA SOBA 05			HOTELSKA SOBA 12			upravna zona NETO		
1	PREDPROSTOR	3.84m ²	1	PREDPROSTOR	3.84m ²	BRUTO		
2	KUPATILO	4.64m ²	2	KUPATILO	4.64m ²			
3	SOBA	19.63m ²	3	SOBA	19.27m ²	NETO PRVOG SPRATA		
4	TERASA	5.90m ²	4	TERASA	5.92m ²	BRUTO PRVOG SPRATA		
hotelskasoba 05 ukupno		34.01m ²	hotelska soba 12 ukupno		33.67m ²			
hotelskasoba 05 -3%		32.98m ²	hotelska soba 12 -3%		32.66m ²			
HOTELSKA SOBA 06			HOTELSKA SOBA 13			NETO I SPRATA FAZA 1		
1	PREDPROSTOR	3.95m ²	1	PREDPROSTOR	3.84m ²	BRUTO I SPRATA FAZA 1		
2	KUPATILO	4.64m ²	2	KUPATILO	4.64m ²	NETO I SPRATA FAZA 2		
3	SOBA	19.73m ²	3	SOBA	19.53m ²	BRUTO I SPRATA FAZA 2		
4	TERASA	5.85m ²	4	TERASA	5.87m ²			
hotelskasoba 06 ukupno		34.17m ²	hotelska soba 13 ukupno		33.88m ²			
hotelskasoba 06 -3%		33.14m ²	hotelska soba 13 -3%		32.86m ²			
HOTELSKA SOBA 07			HOTELSKA SOBA 14					
1	PREDPROSTOR	3.95m ²	1	PREDPROSTOR	3.95m ²			
2	KUPATILO	4.64m ²	2	KUPATILO	4.64m ²			
3	SOBA	19.73m ²	3	SOBA	19.66m ²			
4	TERASA	5.85m ²	4	TERASA	5.85m ²			
hotelskasoba 07 ukupno		34.17m ²	hotelska soba 14 ukupno		34.10m ²			
hotelskasoba 07 -3%		33.14m ²	hotelska soba 14 -3%		33.08m ²			

Broj dela projekta:
Mesto i datum:

14/23
Beograd, april 2023.godine

DRUGI SPRAT

HOTELSKA SOBA 01		
1	PREDPROSTOR	3.95m ²
2	KUPATILO	4.64m ²
3	SOBA	19.66m ²
4	TERASA	5.81m ²
hotelska soba 01 ukupno		34.06m ²
hotelska soba 01 -3%		33.03m²
HOTELSKA SOBA 02		
1	PREDPROSTOR	3.95m ²
2	KUPATILO	4.64m ²
3	SOBA	19.66m ²
4	TERASA	5.85m ²
hotelska soba 02 ukupno		34.10m ²
hotelska soba 02 -3%		33.08m²
HOTELSKA SOBA 03		
1	PREDPROSTOR	3.84m ²
2	KUPATILO	4.64m ²
3	SOBA	19.63m ²
4	TERASA	5.9m ²
hotelskasoba 03 ukupno		34.01m ²
hotelskasoba 03 -3%		32.98m²
HOTELSKA SOBA 04		
1	PREDPROSTOR	3.84m ²
2	KUPATILO	4.64m ²
3	SOBA	19.38m ²
4	TERASA	5.94m ²
hotelska soba 04 ukupno		33.80m ²
hotelska soba 04 -3%		32.79m²
HOTELSKA SOBA 05		
1	PREDPROSTOR	3.84m ²
2	KUPATILO	4.64m ²
3	SOBA	19.38m ²
4	TERASA	5.94m ²
hotelska soba 05 ukupno		33.80m ²
hotelska soba 05 -3%		32.79m²
HOTELSKA SOBA 06		
1	PREDPROSTOR	3.84m ²
2	KUPATILO	4.64m ²
3	SOBA	19.63m ²
4	TERASA	5.9m ²
hotelskasoba 06 ukupno		34.01 m ²
hotelskasoba 06 -3%		32.98m²
HOTELSKA SOBA 07		
1	PREDPROSTOR	3.95m ²
2	KUPATILO	4.64m ²
3	SOBA	19.73m ²
4	TERASA	5.85m ²
hotelskasoba 07 ukupno		34.17m ²
hotelskasoba 07 -3%		33.14m²
HOTELSKA SOBA 08		
1	PREDPROSTOR	3.95m ²
2	KUPATILO	4.64m ²
3	SOBA	19.73m ²
4	TERASA	5.85m ²
hotelskasoba 08 ukupno		34.17m ²
hotelskasoba 08 -3%		33.14m²
HOTELSKA SOBA 09		
1	PREDPROSTOR	3.84m ²
2	KUPATILO	4.64m ²
3	SOBA	19.67m ²
4	TERASA	5.82m ²
hotelskasoba 09 ukupno		33.97m ²
hotelskasoba 09 -3%		32.95m²
HOTELSKA SOBA 10		
1	PREDPROSTOR	3.84m ²
2	KUPATILO	4.64m ²
3	SOBA	19.67m ²
4	TERASA	5.88m ²
hotelska soba 10 ukupno		34.03m ²
hotelska soba 10 -3%		33.00m²
HOTELSKA SOBA 11		
1	PREDPROSTOR	3.84m ²
2	KUPATILO	4.64m ²
3	SOBA	19.63m ²
4	TERASA	5.88m ²
hotelska soba 11 ukupno		33.99m ²
hotelska soba 11 -3%		32.97m²
HOTELSKA SOBA 12		
1	PREDPROSTOR	3.84m ²
2	KUPATILO	4.64m ²
3	SOBA	19.63m ²
4	TERASA	5.92m ²
hotelska soba 12 ukupno		34.03m ²
hotelska soba 12 -3%		33.00m²
HOTELSKA SOBA 13		
1	PREDPROSTOR	3.84m ²
2	KUPATILO	4.64m ²
3	SOBA	19.63m ²
4	TERASA	5.92m ²
hotelska soba 13 ukupno		34.03m ²
hotelska soba 13 -3%		33.00m²
HOTELSKA SOBA 14		
1	PREDPROSTOR	3.84m ²
2	KUPATILO	4.64m ²
3	SOBA	19.63m ²
4	TERASA	5.88m ²
hotelska soba 14 ukupno		33.99m ²
hotelska soba 14 -3%		32.97m²
HOTELSKA SOBA 15		
1	PREDPROSTOR	3.95m ²
2	KUPATILO	4.64m ²
3	SOBA	19.66m ²
4	TERASA	5.85m ²
hotelska soba 15 ukupno		34.10m ²
hotelska soba 15 -3%		33.07m²
HOTELSKA SOBA 16		
1	PREDPROSTOR	3.95m ²
2	KUPATILO	4.64m ²
3	SOBA	19.66m ²
4	TERASA	5.85m ²
hotelska soba 16 ukupno		34.10m ²
hotelska soba 16 -3%		33.07m²
K1	STEPENISTE I HOL	39.20m ²
K2	KOMUNIKACIJA	44.52m ²
K3	KOMUNIKACIJA	31.06m ²
K4	KOMUNIKACIJA	12.42m ²
K5	PROSTOR ZASPREVAJACE	5.74m ²
UKUPNO KOMUNIKACIJA		132.94m²
UKUPNO SOBE		527.96m²
FAZA II		
NETO DRUGOG SPRATA		660.9m ²
BRUTO DRUGOG SRATA		800.95m ²

Broj dela projekta:
Mesto i datum:

14/23
Beograd, april 2023.godine

OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAĐ.ZEM. NETO

CEO OBJEKAT

	neto	bruto
Podzemna etaža	1246.65m ²	1393.84 m ²
Prizemlje	1903.64m ²	2132.77m ²
I sprat	748.85m ²	916.17m ²
II sprat	660.9m ²	800.95 m ²
ukupno	4560.04m²	5243.73m²

FAZA I - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAĐ.ZEM. NETO

Restoran sa restoranskom kuhinjom, konferensom i pripadajucim podzenim i nadzenim etazama

	neto	bruto
Podzemna etaža	624.69m ²	698.94m ²
Prizemlje	1248.66m ²	1366.13m ²
I sprat	77.92m ²	106.28m ²
II sprat	/	/
ukupno	1951.27m²	2171.35m²

FAZA II - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAĐ.ZEM. NETO

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

	neto	bruto
Podzemna etaža	621.96m ²	694.90m ²
Prizemlje	654.98m ²	766.64m ²
I sprat	670.93m ²	809.89m ²
II sprat	660.90 m ²	800.95 m ²
ukupno	2608.77m²	3072.38m²

SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

neto	procenat	Kategorija I klasa
2688.76 m ²	58.62 %	121112 V hotel preko 400m ²
963.45m ²	20.98%	121114 V restoran preko 400m ²
936.19 m ²	20.40%	122022 V konferens preko 400m ²

PROJEKTANT
dipl.mž arh. Nenad Đokić



Broj dela projekta:
Mesto i datum:

14/23
Beograd, april 2023.godine



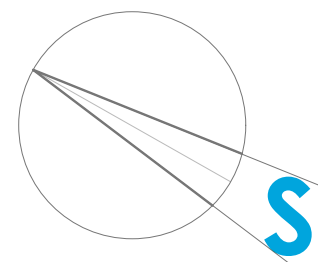
GRAFIČKI PRILOZI IDEJNOG REŠENJA

Za izgradnju:

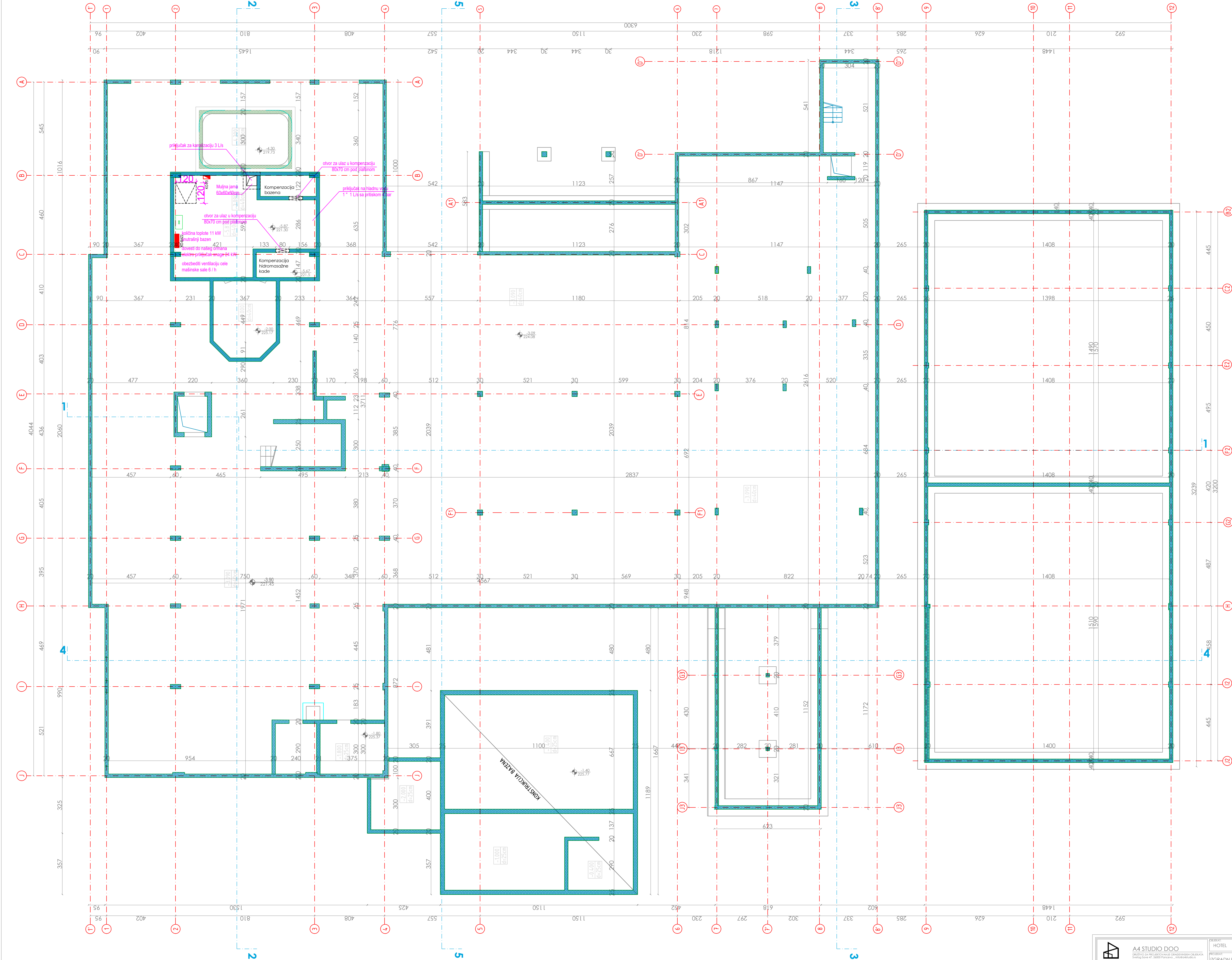
Hotelskog objekata na katastarskoj parceli broj
1908/7 K.O. Leskovac.

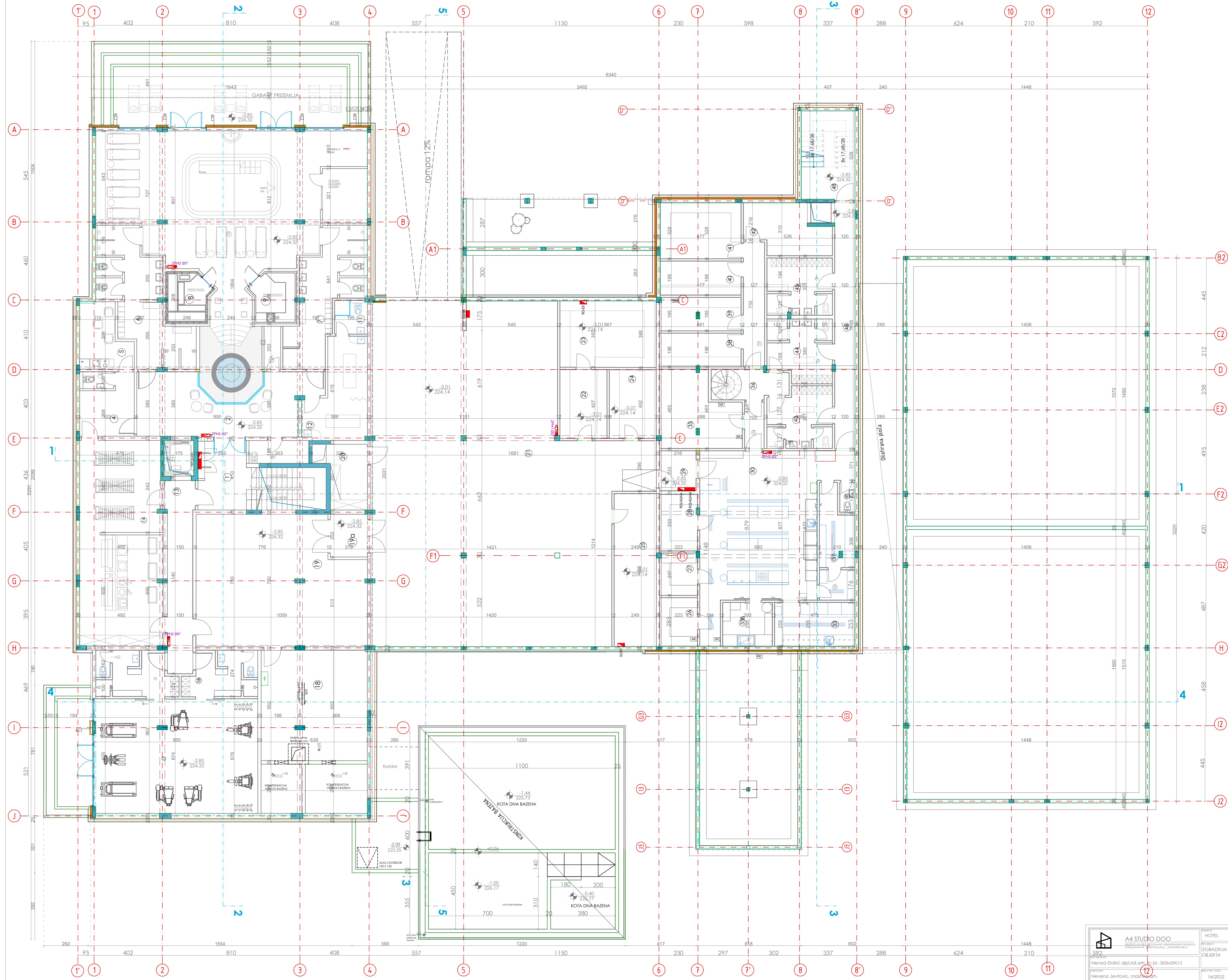
Đ

• Situacija – novoprojektovanje stanje	R 1:250
• Osnova prizemlja sa parterom	R 1:100
• Osnova suterena sa parterom	R 1:100
• Osnova prvog sprata	R 1:100
• Osnova drugog sprata	R 1:100
• Osnova krovnih ravni	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
• Presek 5 – 5	R 1:100
• izgled 1	R 1:100
• izgled 2	R 1:100
• izgled 3	R 1:100
• izgled 4	R 1:100
• 3D prikaz	



 A4 STUDIO DOO POSREDOVANJE ZA PROJEKTOVANJE I GRAĐEVINARSTVO POSREDOVANJE ZA PROJEKTOVANJE I GRAĐEVINARSTVO	POSREDOVANJE HOTEL POSREDOVANJE HOTEL		POSREDOVANJE SURVAČKI, Branković Ivan Maše Pijade 88, 16000 Leskovac	
	POSREDOVANJE IZGRADNJA HOTELSKOG OBJEKTA		POSREDOVANJE POSREDOVANJE	
	POSREDOVANJE POSREDOVANJE		POSREDOVANJE POSREDOVANJE	
	POSREDOVANJE POSREDOVANJE		POSREDOVANJE POSREDOVANJE	

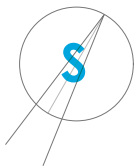




HOTELSKE SERVISNE PROSTORIJE		neto
3	TOALET	2.65m ²
3A	TROKADERO	4.54m ²
4	PRILJEZ PRLJAVOG	10.83m ²
5	PROSTOR ZA OSOBLJE	10.84m ²
12	TER. PROSTOR ZA KUPAOLOKAL	2.30m ²
12A	TER. PROSTOR ZA KUPAOLOKAL	57.33m ²
14	VEŠERAJ, PRANJE RUBLJA	59.53m ²
18	BAZENSKO POSTROJENJE	80.86m ²
19	MAŠINSKE INSTALACIJE/PODST.	6.06m ²
19A	ULAZNI PRETPOSTOR	10.42m ²
20	PROSTOR ZA ODLAGANJE	
NETO UKUPNO		245.36m²

NETO PODZEMNE ETAZE	1246.65m ²
BRUTO PODZEMNE ETAZE	1393.84m ²
NETO PODRUMA FAZA 1	624.69m ²
BRUTO PODRUMA FAZA 1	698.94m ²
NETO PODRUMA FAZA 2	621.69m ²
BRUTO PODRUMA FAZA 2	694.90m ²





HOTELSKA SOBA 01		
1	PREDPROSTOR	3.95m²
2	KUPATILO	4.64m²
3	SOBA	19.66m²
4	TERASA	5.81m²
hotelska soba 01 ukupno		34.06m²
hotelska soba 01 -3%		33.03m²

HOTELSKA SOBA 02		
1	PREDPROSTOR	3.95m²
2	KUPATILO	4.64m²
3	SOBA	19.66m²
4	TERASA	5.85m²
hotelska soba 02 ukupno		34.10m²
hotelska soba 02 -3%		33.08m²

HOTELSKA SOBA 03		
1	PREDPROSTOR	3.84m²
2	KUPATILO	4.64m²
3	SOBA	19.63m²
4	TERASA	5.9m²
hotelskasoba 03 ukupno		34.01m²
hotelskasoba 03 -3%		32.98m²

HOTELSKA SOBA 04		
1	PREDPROSTOR	3.84m²
2	KUPATILO	4.64m²
3	SOBA	19.38m²
4	TERASA	5.94m²
hotelska soba 04 ukupno		33.80m²
hotelska soba 04 -3%		32.79m²

HOTELSKA SOBA 05		
1	PREDPROSTOR	3.84m²
2	KUPATILO	4.64m²
3	SOBA	19.38m²
4	TERASA	5.94m²
hotelska soba 05 ukupno		33.80m²
hotelska soba 05 -3%		32.79m²

HOTELSKA SOBA 06		
1	PREDPROSTOR	3.84m²
2	KUPATILO	4.64m²
3	SOBA	19.63m²
4	TERASA	5.9m²
hotelskasoba 06 ukupno		34.01 m²
hotelskasoba 06 -3%		32.98m²

HOTELSKA SOBA 07		
1	PREDPROSTOR	3.95m²
2	KUPATILO	4.64m²
3	SOBA	19.73m²
4	TERASA	5.85m²
hotelskasoba 07 ukupno		34.17m²
hotelskasoba 07 -3%		33.14m²

HOTELSKA SOBA 08		
1	PREDPROSTOR	3.95m²
2	KUPATILO	4.64m²
3	SOBA	19.73m²
4	TERASA	5.85m²
hotelskasoba 08 ukupno		34.17m²
hotelskasoba 08 -3%		33.14m²

HOTELSKA SOBA 09		
1	PREDPROSTOR	3.84m²
2	KUPATILO	4.64m²
3	SOBA	19.67m²
4	TERASA	5.82m²
hotelskasoba 09 ukupno		33.97m²
hotelskasoba 09 -3%		32.95m²

HOTELSKA SOBA 10		
1	PREDPROSTOR	3.84m²
2	KUPATILO	4.64m²
3	SOBA	19.67m²
4	TERASA	5.88m²
hotelska soba 10 ukupno		34.03m²
hotelska soba 10 -3%		33.00m²

HOTELSKA SOBA 11		
1	PREDPROSTOR	3.84m²
2	KUPATILO	4.64m²
3	SOBA	19.63m²
4	TERASA	5.88m²
hotelska soba 11 ukupno		33.99m²
hotelska soba 11 -3%		32.97m²

HOTELSKA SOBA 12		
1	PREDPROSTOR	3.84m²
2	KUPATILO	4.64m²
3	SOBA	19.63m²
4	TERASA	5.92m²
hotelska soba 12 ukupno		34.03m²
hotelska soba 12 -3%		33.00m²

HOTELSKA SOBA 13		
1	PREDPROSTOR	3.84m²
2	KUPATILO	4.64m²
3	SOBA	19.63m²
4	TERASA	5.92m²
hotelska soba 13 ukupno		34.03m²
hotelska soba 13 -3%		33.00m²

HOTELSKA SOBA 14		
1	PREDPROSTOR	3.84m²
2	KUPATILO	4.64m²
3	SOBA	19.63m²
4	TERASA	5.88m²
hotelska soba 14 ukupno		33.99m²
hotelska soba 14 -3%		32.97m²

HOTELSKA SOBA 15		
1	PREDPROSTOR	3.95m²
2	KUPATILO	4.64m²
3	SOBA	19.66m²
4	TERASA	5.85m²
hotelska soba 15 ukupno		34.10m²
hotelska soba 15 -3%		33.07m²

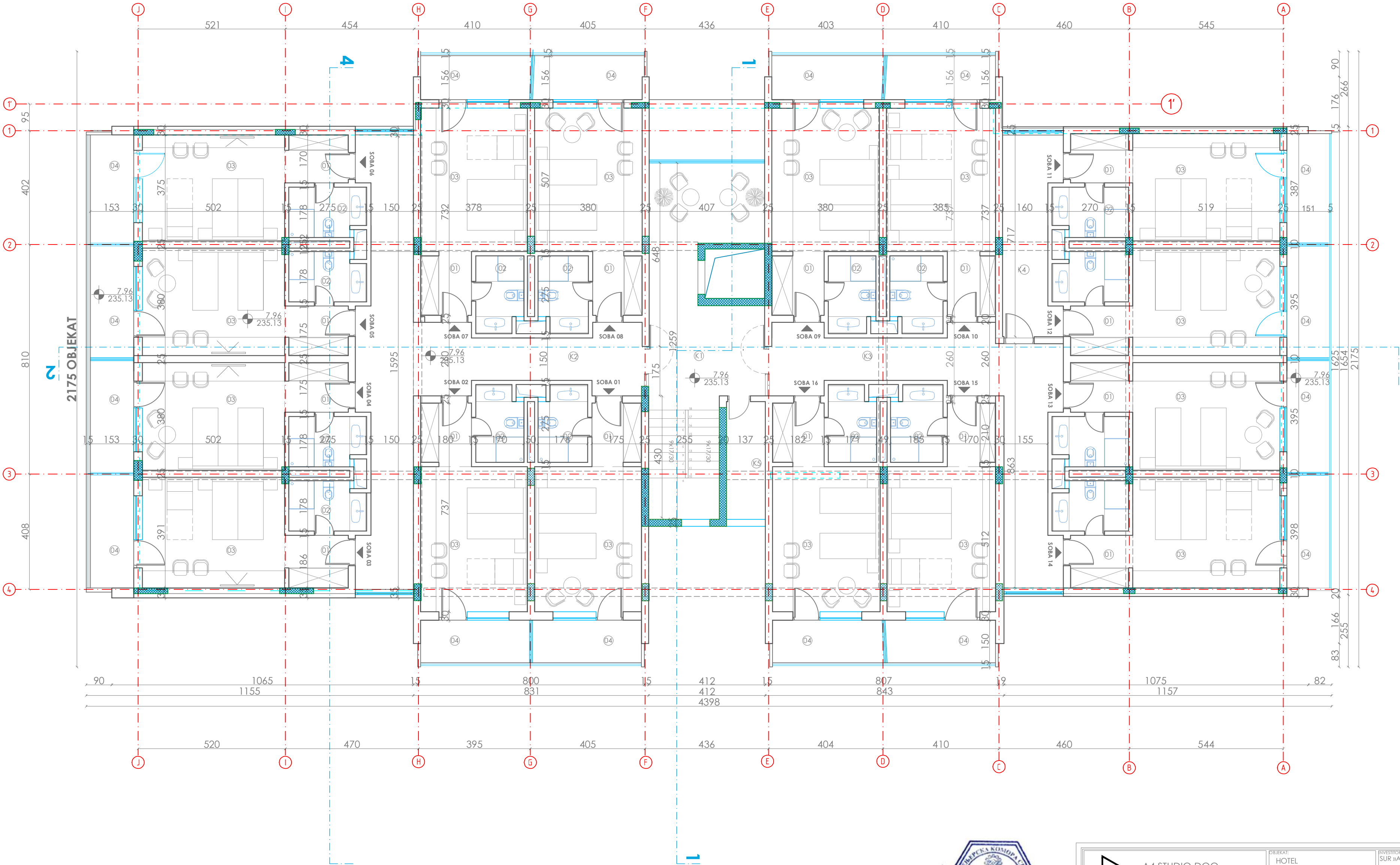
HOTELSKA SOBA 16		
1	PREDPROSTOR	3.95m²
2	KUPATILO	4.64m²
3	SOBA	19.66m²
4	TERASA	5.85m²
hotelska soba 16 ukupno		34.10m²
hotelska soba 16 -3%		33.07m²

K1	STEPENISTE I HOL	39.20m²
K2	KOMUNIKACIJA	44.52m²
K3	KOMUNIKACIJA	31.06m²
K4	KOMUNIKACIJA	12.42m²
K5	PROSTOR ZA SPREMAČICE	5.74m²
UKUPNO KOMUNIKACIJA		132.94m²

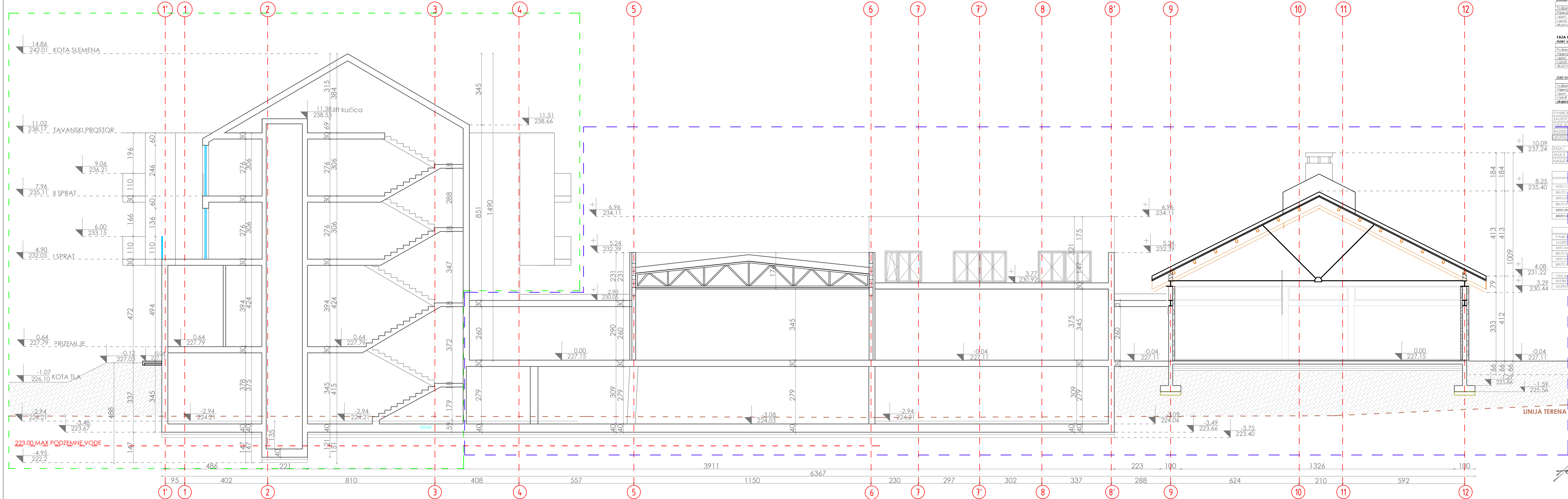
UKUPNO SOBE		527.96m²
-------------	--	----------

NETO DRUGOG SPRATA		660.9m²
BRUTO DRUGOG SRATA		800.95m²

4398 OBJEKAT



	A4 STUDIO DOO	OBJEKT:	HOTEL		INVESTICIA:	SURVAJCI, Branković Ivan Moše Pijade BB, 16000 Leskovac		
	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH OBJEKATA Svetlog Save 47, 26000 Pančevo - info@a4studio.rs	PROJEKAT:	IZGRADNJA HOTELSKOG OBJEKTA		LOKACIJA:	1908/7 KO, Leskovac		
PROJEKTANT:	Nenad Đokić dipl.inž.arh, lic.br. 300M29013		CRTEŽ:		OSNOVA DRUGOG SPRATA			
KADRAŠNIK:	Nevena Jevtovic, mast.inz.arh.		BROJ TEH. DOK.	DATUM:	VRSTA:	PROJEKAT:	RAZMERA:	LIST:
			14/ 23	april 2023.	IDR	1 - ARHITEKTURA	1:150	1.7.6



FAZA I - OBRACUN POVRSHINA ZA GRAD ZEM, NETO		
Restoran sa rekreativnom kuhinjom, konferencijom i pripadajućim podzemnim i nadzemnim etažama		
Podzemna etaža	neto	bruto
Prizemlje	624.69m ²	695.44m ²
I sprat	174.86m ²	1366.13m ²
II sprat	77.92m ²	106.28m ²
Ukupno	1581.27m ²	2171.85m ²

FAZA II - OBRACUN POVRSHINA ZA GRAD ZEM, NETO		
Hotel sa pripadajućim nadzemnim i podzemnim etažama (sps, terasama)		
Podzemna etaža	neto	bruto
Prizemlje	621.79m ²	694.70m ²
I sprat	670.93m ²	800.89m ²
II sprat	670.93m ²	800.89m ²
Ukupno	2663.65m ²	3076.38m ²

Ceo objekat		
Podzemna etaža	neto	bruto
Prizemlje	1246.65m ²	1392.84m ²
I sprat	1748.86m ²	2167.02m ²
II sprat	670.93m ²	800.89m ²
Ukupno	4666.44m ²	5560.75m ²

P PARCELE	12000m ²
ZAUZETOST PARCELE	2289m ²
CISTE ZELENE POVRSHINE	6007.67m ²
RASTER ZA ZELENILOM	848.32m ²
UKUPNO ZELENILOM OSTVARENO	6855.99m ²

FAZA I	
FAZA II	
NASUTA ZEMLJA	

II REKAPITULACIJA				
	PODRIJUM (m ²)	PRIZEMLJE (m ²)	PRVI SPRAT (m ²)	DRUGI SPRAT (m ²)
NETO I FAZA	624.69	1248.66	77.92	/
BRUTO I FAZA	698.04	1366.13	106.28	/
NETO II FAZA	621.06	654.98	670.93	660.90
BRUTO II FAZA	694.90	766.64	800.89	800.95
NETO UKUPNO	1245.65	1903.64	748.85	660.90
BRUTO UKUPNO	1393.84	2132.77	916.17	800.95

PREGLED OSTVARENH POVRSHINA		m ²
P PARCELE		12000m ²
ZAUZETOST PARCELE		2289m ²
NETO NADZEMNO UKUPNO		3313.39m ²
BRUTO NADZEMNO UKUPNO		3849.89m ²
NETO U PODZEMNOM ETAŽOM UKUPNO		4560.04m ²
BRUTO U PODZEMNOM ETAŽOM UKUPNO		5243.73m ²
CISTE ZELENE POVRSHINE		6007.67m ²
RASTER ZA ZELENILOM		848.32m ²
UKUPNO ZELENILOM OSTVARENO		6855.99m ²

CISTE ZELENE POVRSHINE	6007.67m ²
RASTER ZA ZELENILOM	848.32m ²
UKUPNO ZELENILOM OSTVARENO	6855.99m ²

LINIJA TERENA





A4 STUDIO DOO

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH OBJEKATA

Svetlog Save 47, 26000 Pančevo - info@a4studio.rs

PROJEKTANT:

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

KARADŽIK:

Nevena Jevtovic, mast.inz.arh.

OBJEKT:

HOTEL

PROJEKAT:

IZGRADNJA HOTELSKOG OBJEKTA

BROJ I TEH. DOK.

14/ 23

DATA:

april 2023.

INVESTITOR:

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

OKAZIJA:

1908/7 K.O.Leskovac

CRTE:

PRESEK 1 - I

VRSTA:

IDR

PROJEKAT:

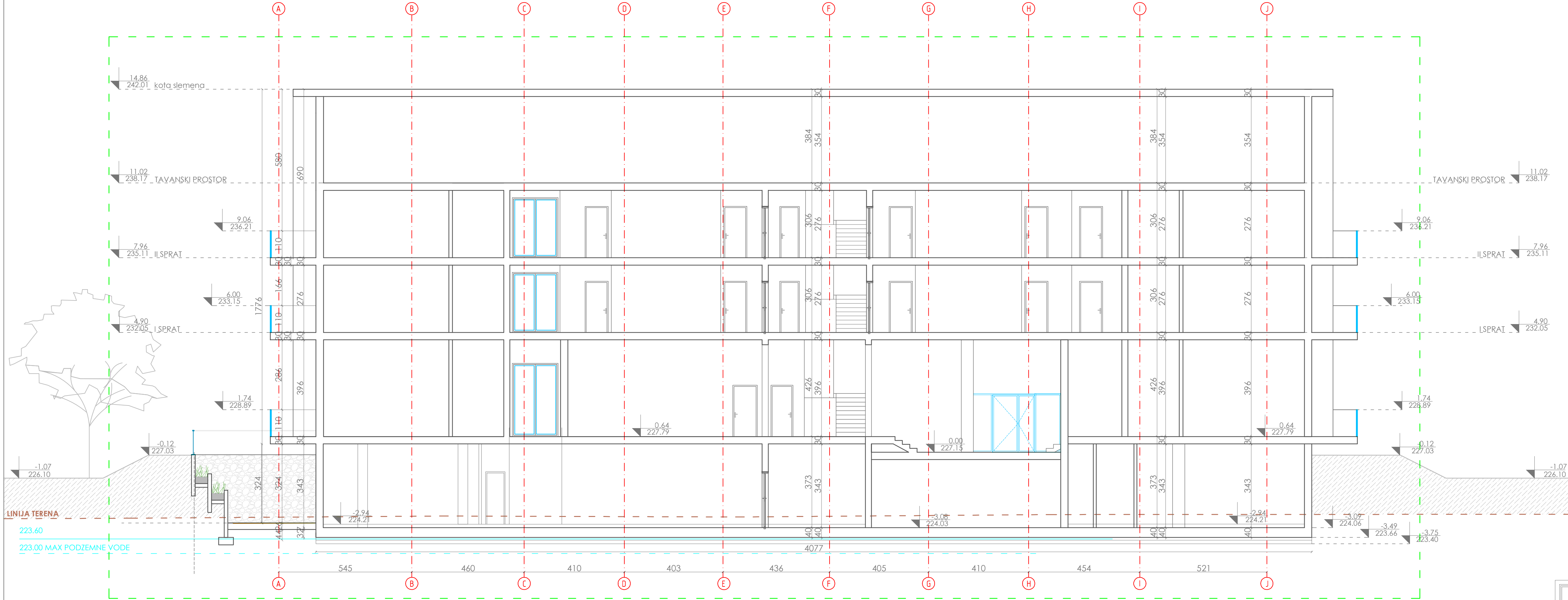
1 - ARHITEKTURA

RAZMERA:

1:100

LIST:

1.7.7



CEO OBJEKAT

	neto	bruto
Podzemna etaža	1246.65m ²	1393.84 m ²
Prizemlje	1903.64m ²	2132.77m ²
I sprat	748.86m ²	916.17m ²
II sprat	660.9m ²	800.95 m ²
ukupno	4560.04m ²	5243.73m ²

FAZA I - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAD.ZEM. NETO
Restoran sa restoranom kuhinjom, konferensom i pripadajućim podzemnim i nadzemnim etažama

	neto	bruto
Podzemna etaža	624.69m ²	698.94m ²
Prizemlje	1248.66m ²	1366.13m ²
I sprat	77.92m ²	106.28m ²
II sprat	/	/
ukupno	1951.27m ²	2171.35m ²

FAZA II - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAD.ZEM. NETO
Hotel sa pripadajućim nadzemnim i podzemnim etažama (spa, teretana)

	neto	bruto
Podzemna etaža	621.96m ²	694.90m ²
Prizemlje	654.98m ²	766.64m ²
I sprat	670.93m ²	809.89m ²
II sprat	660.90 m ²	800.95 m ²
ukupno	2608.77m ²	3072.38m ²

P PARCELE	12000m ²
ZAUZETOST PARCELE	2289m ²
CISTE ZELENÉ POVRŠINE	6007.67m ²
RASTER SA ZELENILOM	848.32m ²
UKUPNO ZELENO OSTVARENO	6855.99m ²

FAZA I	---
FAZA II	---
NASUTA ZEMLJA	---

II REKAPITULACIJA				
	PODRIUM (m ²)	PRIZEMLJE (m ²)	PRVI SPRAT (m ²)	DRUGI SPRAT (m ²)
NETO I FAZA	624.69	1248.66	77.92	/
BRUTO I FAZA	698.94	1366.13	106.28	/
NETO II FAZA	621.96	654.98	670.93	660.90
BRUTO II FAZA	694.90	766.64	809.89	800.95
NETO UKUPNO	1246.65	1903.64	748.85	660.90
BRUTO UKUPNO	1393.84	2132.77	916.17	800.95

PREGLED OSTVARENIH POVRŠINA		(m ²)
P PARCELE		12000m ²
ZAUZETOST PARCELE		2289m ²
NETO NADZEMNO UKUPNO		3313.39m ²
BRUTO NADZEMNO UKUPNO		3849.89m ²
NETO SA PODZEMNOM ETAŽOM UKUPNO		4560.04m ²
BRUTO SA PODZEMNOM ETAŽOM UKUPNO		5243.73m ²

CISTE ZELENÉ POVRŠINE	6007.67m ²
RASTER SA ZELENILOM	848.32m ²
UKUPNO ZELENO OSTVARENO	6855.99m ²



A4 STUDIO DOO
DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH OBJEKATA
Svetlog Save 47, 26000 Pančevo - info@a4studio.rs

PROJEKTANT:
Nenad Đokić dipl.inž.arh., lic.br. 300M29013

KARADRIK:
Nevena Jevtovic, mast.inz.arh.

OBJEKAT:
HOTEL

PROJEKAT:
IZGRADNJA
HOTELSKOG
OBJEKTA

BR. ITH. DOK:

14/ 23

DATA:

april 2023.

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

LOKACIJA:
1908/7 K.O.Leskovac

CRTEZ:
PRESEK 2 - 2

VRSTA:

IDR

PROJEKAT:

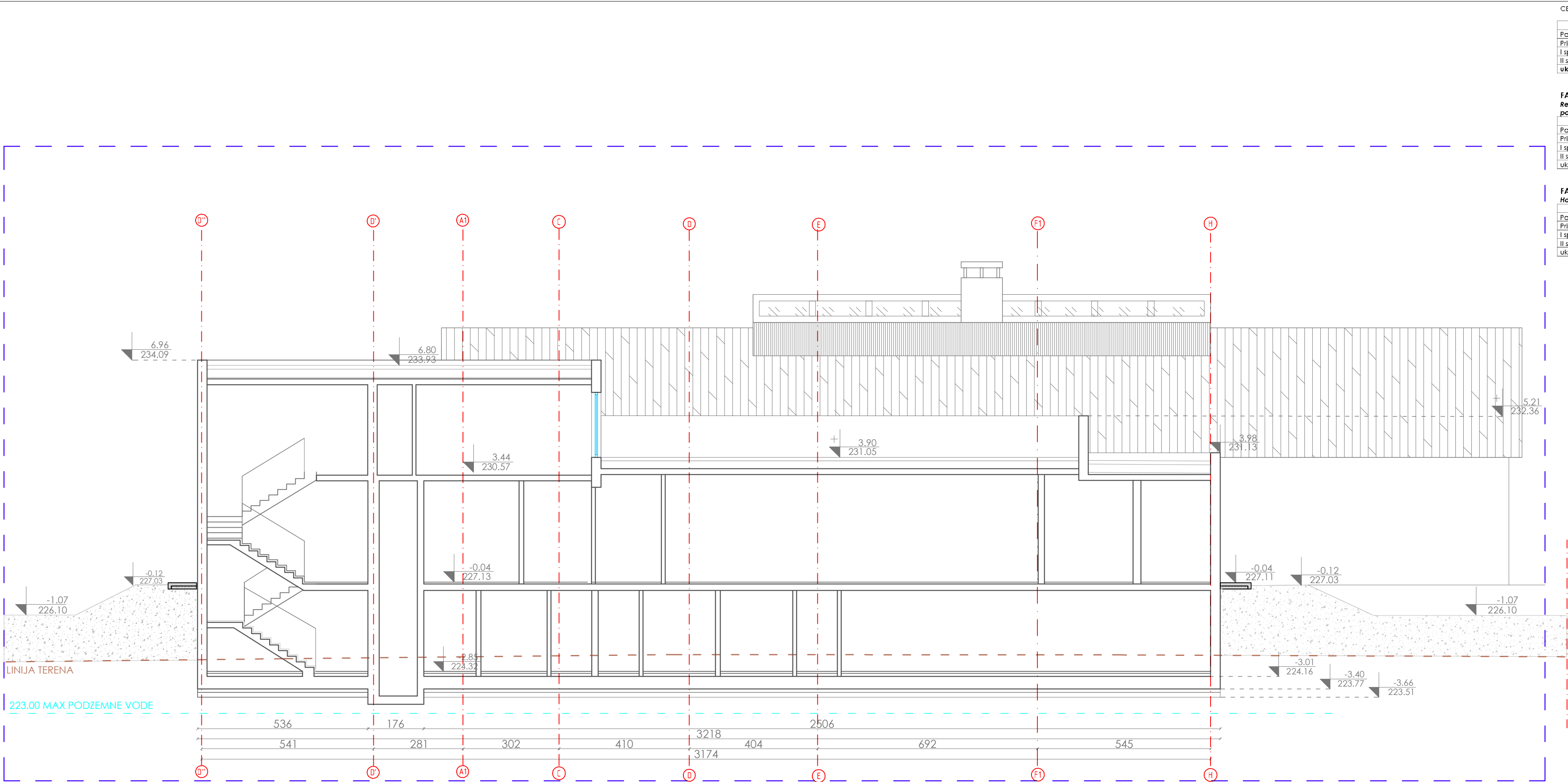
1 - ARHITEKTURA

RAZMERA:

1:100

LIST:

1.7.8



CEO OBJEKAT		
	neto	bruto
Podzemna etaža	1246.65m ²	1393.84 m ²
Prizemlje	1903.64m ²	2132.77m ²
I sprat	748.85m ²	916.17m ²
II sprat	660.9m ²	800.95 m ²
ukupno	4560.04m ²	6243.73m ²

FAZA I - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAD. ZEM. NETO Restoran sa restoranskom kuhinjom, konferansom i pripadajućim podzemnim i nadzemnim etažama		
	neto	bruto
Podzemna etaža	624.69m ²	694.90m ²
Prizemlje	1248.66m ²	1366.13m ²
I sprat	77.92m ²	106.28m ²
II sprat	/	/
ukupno	1951.27m ²	2171.35m ²

FAZA II - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAD. ZEM. NETO Hotel sa pripadajućim nadzemnim i podzemnim etažama (spa, teretana)		
	neto	bruto
Podzemna etaža	621.9m ²	694.90m ²
Prizemlje	654.98m ²	766.64m ²
I sprat	670.93m ²	809.89m ²
II sprat	660.90 m ²	800.95 m ²
ukupno	2608.77m ²	3072.38m ²

P PARCELE	12000m ²
ZAUZETOST PARCELE	2289m ²
CISTE ZELENE POVRŠINE	6007.67m ²
RASTER SA ZELENILOM	848.32m ²
UKUPNO ZELENO OSTVARENO	6855.99m ²

FAZA I	---
FAZA II	---
NASUTA ZEMLJA	---

II REKAPITULACIJA				
	PODRUM (m ²)	PRIZEMLJE (m ²)	PRVI SPRAT (m ²)	DRUGI SPRAT (m ²)
NETO I FAZA	624.69	1248.66	77.92	/
BRUTO I FAZA	698.94	1366.13	106.28	/
NETO II FAZA	621.96	654.98	670.93	660.90
BRUTO II FAZA	694.90	766.64	809.89	800.95
NETO UKUPNO	1246.65	1903.64	748.85	660.90
BRUTO UKUPNO	1393.84	2132.77	916.17	800.95

PREGLED OSTVARENIH POVRŠINA		(m ²)
P PARCELE		12000m ²
ZAUZETOST PARCELE		2289m ²
NETO NADZEMNO ukupno		3313.39m ²
BRUTO NADZEMNO ukupno		3849.89m ²
NETO SA PODZEMNOM ETAŽOM ukupno		4560.04m ²
BRUTO SA PODZEMNOM ETAŽOM ukupno		5243.73m ²

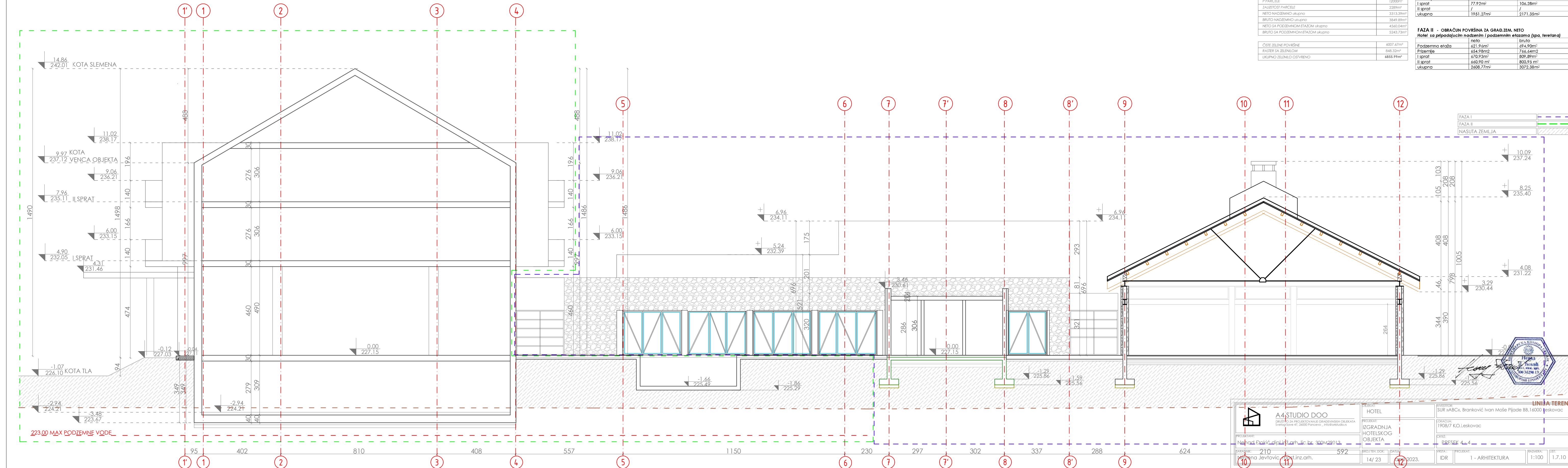
CISTE ZELENE POVRŠINE	6007.67m ²
RASTER SA ZELENILOM	848.32m ²
UKUPNO ZELENO OSTVARENO	6855.99m ²



 A4 STUDIO DOO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH OBJEKATA Svetlog Save 47, 26000 Pančevo _info@a4studio.rs	OBJEKAT: HOTEL		INVESTITOR: SUR "ABC", Branković Ivan Moše Pijade BB, 16000 Leskovac			
	PROJEKTANT: Nenad Đokić dipl.inž.arh. lic.br. 300M29013		LOKACIJA: 1908/7 K.O.Leskovac			
	SARADNIK: Nevena Jevtovic, mast.inz.arh.		CRTEL: PRESEK 3 - 3			
	BROJ TEH. DOK:	DATUM:	VRSTA:	PROJEKAT:	RAZMERA:	LIST:
10/22	mart 2022.	IDR	1 - ARHITEKTURA	1:100	1.7.9	

ČISTE ZELENE POVRŠINE	6007.67m ²
RASTER SA ZELENILOM	848.32m ²
UKUPNO ZELENILLO OSTVRENO	6855.99m²

FAZA II - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAD. ZEML. NETO		
Hoteli sa pripadajućim nadzemnim i podzemnim etažama (spa, teretana)		
	neto	bruto
Podzemna etaža	621,96m ²	694,90m ²
Prizemlje	654,98m ²	766,64m ²
I sprat	670,93m ²	809,89m ²
II sprat	660,90 m ²	800,95 m ²
ukupno	2608,77m ²	3072,38m ²



CEO OBJEKAT

	neto	bruto
Podzemna etaža	1246.65m ²	1393.84 m ²
Prizemlje	1903.64m ²	2132.77m ²
I sprat	748.85m ²	916.17m ²
II sprat	660.9m ²	800.95 m ²
ukupno	4560.04m ²	6243.73m ²

FAZA I - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAD.ZEM. NETO
Restoran sa restoranskom kuhinjom, konferensom i pripadajućim podzemnim i nadzemnim etažama

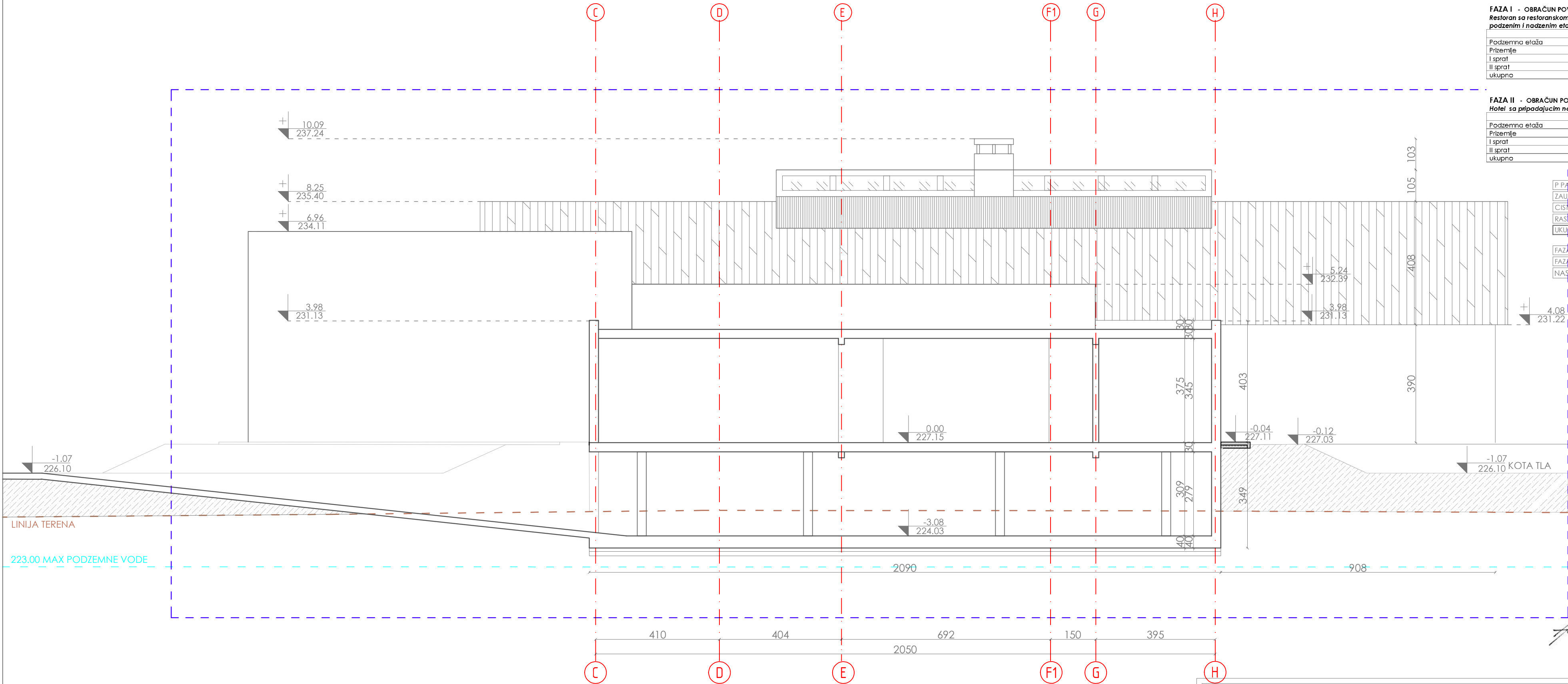
	neto	bruto
Podzemna etaža	624.69m ²	698.94m ²
Prizemlje	1248.66m ²	1366.13m ²
I sprat	77.92m ²	106.28m ²
II sprat	/	/
ukupno	1951.27m ²	2171.35m ²

FAZA II - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAD.ZEM. NETO
Hotel sa pripadajućim nadzemnim i podzemnim etažama (spa, teretana)

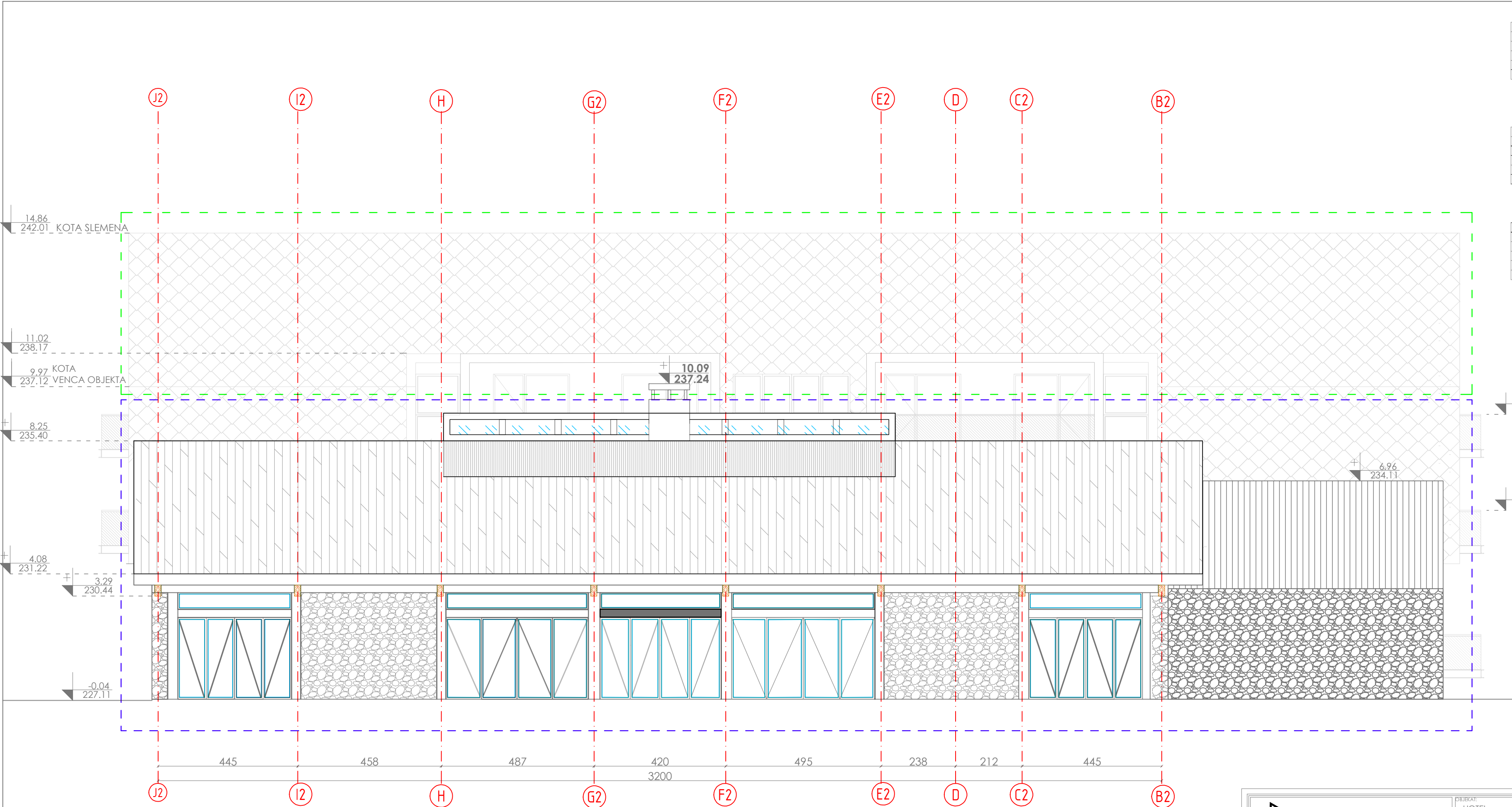
	neto	bruto
Podzemna etaža	621.9m ²	694.90m ²
Prizemlje	654.98m ²	766.64m ²
I sprat	670.93m ²	809.89m ²
II sprat	660.90 m ²	800.95 m ²
ukupno	2608.77m ²	3072.38m ²

P PARCELE	12000m ²
ZAUZEOST PARCELE	2289m ²
CISTE ZELENE POVRŠINE	5007.67m ²
RAŠTER SA ZELENILOM	848.32m ²
UKUPNO ZELENO OSTVARENO	6855.99m ²

FAZA I	
FAZA II	
NAŠUTA ZEMLJA	



 A4 STUDIO DOO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH OBJEKATA Svetlog Save 47, 26000 Pančevo _ info@a4studio.rs	OBJEKAT: HOTEL	INVESTITOR: SUR »ABC«, Branković Ivan Moše Pijade BB,16000 Leskovac	
	PROJEKAT: IZGRADNJA HOTELSKOG OBJEKTA	LOKACIJA: 1908/7 K.O.Leskovac	
PROJEKTANT: Nenad Đokić dipl.inž.arh. lic.br. 300M29013	CRTEL: PRESEK 5 - 5		
SARADNIK: Nevena Jevtovic, mast.inz.arh.	BROJ TEH. DOK: 14/ 23	DATUM: april 2023.	VRSTA: PROJEKAT: IDR 1 - ARHITEKTURA
			RAZMERA: 1:100
			LIST: 1.7.11



CEO OBJEKAT		
	neto	bruto
Podzemna etaža	1246.65m ²	1393.84 m ²
Prizemlje	1903.64m ²	2132.77m ²
I sprat	748.85m ²	916.17m ²
II sprat	660.9m ²	800.95 m ²
ukupno	4560.04m ²	5243.73m ²

FAZA I - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAD.ZEM. NETO Restoran sa restoranskom kuhinjom, konferensom i pripadajucim podzemnim i nadzemnim etažama		
	neto	bruto
Podzemna etaža	624.69m ²	698.94m ²
Prizemlje	1248.66m ²	1366.13m ²
I sprat	77.92m ²	106.28m ²
II sprat	/	/
ukupno	1951.27m ²	2171.35m ²

FAZA II - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAD.ZEM. NETO Hotel sa pripadajucim nadzemnim i podzemnim etažama (spa, teretana)		
	neto	bruto
Podzemna etaža	621.96m ²	694.90m ²
Prizemlje	654.98m ²	766.64m ²
I sprat	670.93m ²	809.89m ²
II sprat	660.90 m ²	800.95 m ²
ukupno	2608.77m ²	3072.38m ²

FAZA I	
FAZA II	

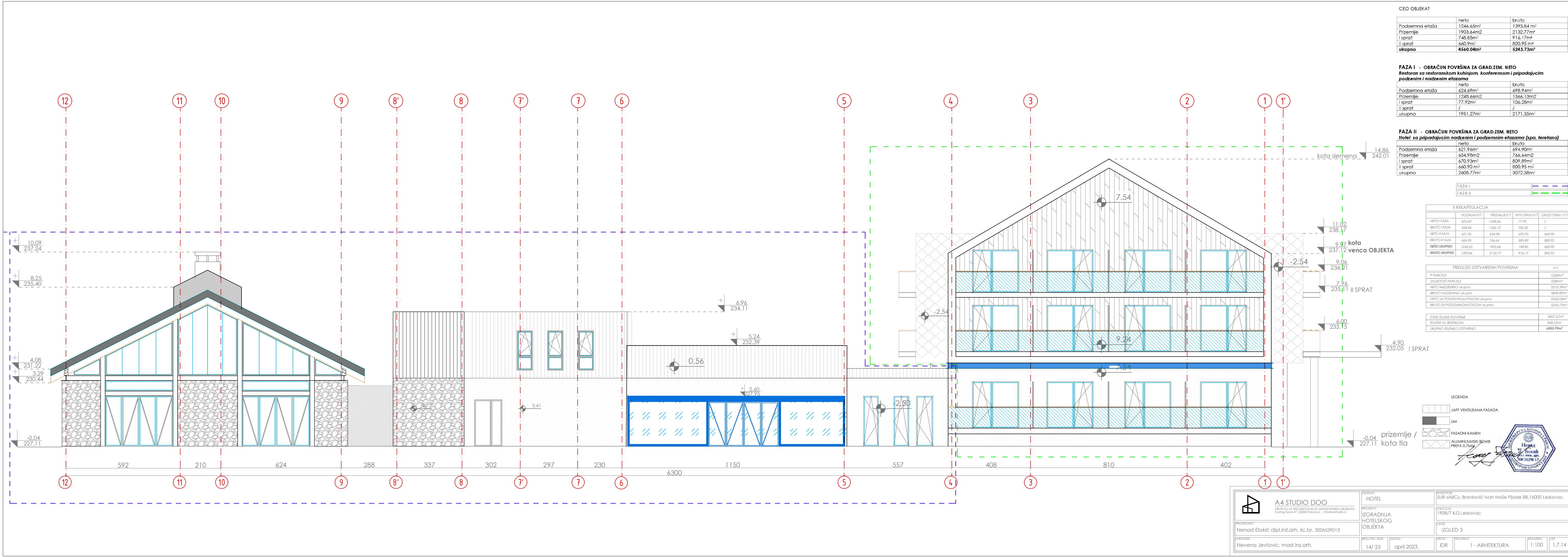
II REKAPITULACIJA				
	PODRUM (m ²)	PRIZEMLJE (m ²)	PRVI SPRAT (m ²)	DRUGI SPRAT (m ²)
NETO I FAZA	624.69	1248.66	77.92	/
BRUTO I FAZA	698.94	1366.13	106.28	/
NETO II FAZA	621.96	654.98	670.93	660.90
BRUTO II FAZA	694.90	766.64	809.89	800.95
NETO UKUPNO	1246.65	1903.64	748.85	660.90
BRUTO UKUPNO	1393.84	2132.77	916.17	800.95

PREGLED OSTVARENIH POVRŠINA		(m ²)
P PARCELE		12000m ²
ZAUZEĆOST PARCELE		2289m ²
NETO NADZEMNO ukupno		3313.39m ²
BRUTO NADZEMNO ukupno		3849.89m ²
NETO SA PODZEMNOM ETAŽOM ukupno		4560.04m ²
BRUTO SA PODZEMNOM ETAŽOM ukupno		5243.73m ²

ČISTE ZELENE POVRŠINE	6007.67m ²
RASTER SA ZELENILOM	848.32m ²
UKUPNO ZELENILO OSTVRENO	6855.99m ²



 A4 STUDIO DOO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH OBJEKATA Svetog Save 47, 26000 Pančevo _ info@a4studio.rs	OBJEKAT: HOTEL		INVESTITOR: SUR "ABC", Branković Ivan Moše Pijade BB, 16000 Leskovac	
	PROJEKAT: IZGRADNJA HOTELSKOG OBJEKTA		LOKACIJA: 1908/7 K.O. Leskovac	
	PROJEKTANT: Nenad Đokić dipl.inž.arh. lic.br. 300M29013		CRTEL: IZGLED 2	
	SARADNIK: Nevena Jevtovic, mast.inz.arh.		BR. IZV. DOK: 14/ 23	DATUM: april 2023.
		VRSTA: IDR	PROJEKAT: 1 - ARHITEKTURA	RAZMERA: 1:100
		LIST: 1.7.13		



CEO OBJEKT		
	neto	bruto
Podzemna etaža	1246.65m ²	1393.84 m ²
Prizemlje	1903.64m ²	2132.77m ²
I sprat	748.85m ²	916.17m ²
II sprat	660.9m ²	800.95 m ²
ukupno	4560.04m ²	5243.73m ²

FAZA I - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAD.ZEM. NETO
Restoran sa restoranskom kuhinjom, konferensom i pripadajucim podzemnim i nadzemnim etažama

	neto	bruto
Podzemna etaža	624.69m ²	698.94m ²
Prizemlje	1248.66m ²	1366.13m ²
I sprat	77.92m ²	106.28m ²
II sprat	/	/
ukupno	1951.27m ²	2171.35m ²

FAZA II - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAD.ZEM. NETO
Hotel sa pripadajucim nadzemnim i podzemnim etažama (spa, teretana)

	neto	bruto
Podzemna etaža	621.96m ²	694.90m ²
Prizemlje	654.98m ²	766.64m ²
I sprat	670.93m ²	809.89m ²
II sprat	660.90 m ²	800.95 m ²
ukupno	2608.77m ²	3072.38m ²

FAZA I	
FAZA II	

II REKAPITULACIJA				
	PODRIJUM (m ²)	PRIZEMLJE (m ²)	PRVI SPRAT (m ²)	DRUGI SPRAT (m ²)
NETO I FAZA	624.69	1248.66	77.92	/
BRUTO I FAZA	698.94	1366.13	106.28	/
NETO II FAZA	621.96	654.98	670.93	660.90
BRUTO II FAZA	694.90	766.64	809.89	800.95
NETO UKUPNO	1246.65	1903.64	748.85	660.90
BRUTO UKUPNO	1393.84	2132.77	916.17	800.95

PREGLED OSTVARENH POVRŠINA		(m ²)
P PARCELE		12000m ²
ZAUZETOST PARCELE		2289m ²
NETO NADZEMNO ukupno		3313.39m ²
BRUTO NADZEMNO ukupno		3849.89m ²
NETO SA PODZEMNOM ETAŽOM ukupno		4560.04m ²
BRUTO SA PODZEMNOM ETAŽOM ukupno		5243.73m ²

ČISTE JELENE POVRŠINE	6007.47m ²
RASTER SA JELENIJOM	848.32m ²
UKUPNO JELENILO OSTVRENO	6855.99m ²

LEGENDA

- JAFF VENTILISANA FASADA
- UM
- FASADNI KAMEN
- ALUMINIJUMSKI BOMB PREFA 0.7MM

prizemlje / kota tla

4.90 232.05 I SPRAT

6.00 233.15

7.96 235.11 II SPRAT

9.06 236.21

9.97 237.12 kota venca OBJEKTA

11.02 238.17

14.86 242.01 kota slomljena

7.54

9.24

7.54

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 235.40

4.08 231.22

3.29 230.44

-0.04 227.11

6.96 234.11

5.24 232.39

3.41

2.60 227.95

3.41

2.50

0.56

2.60 227.95

3.41

2.50

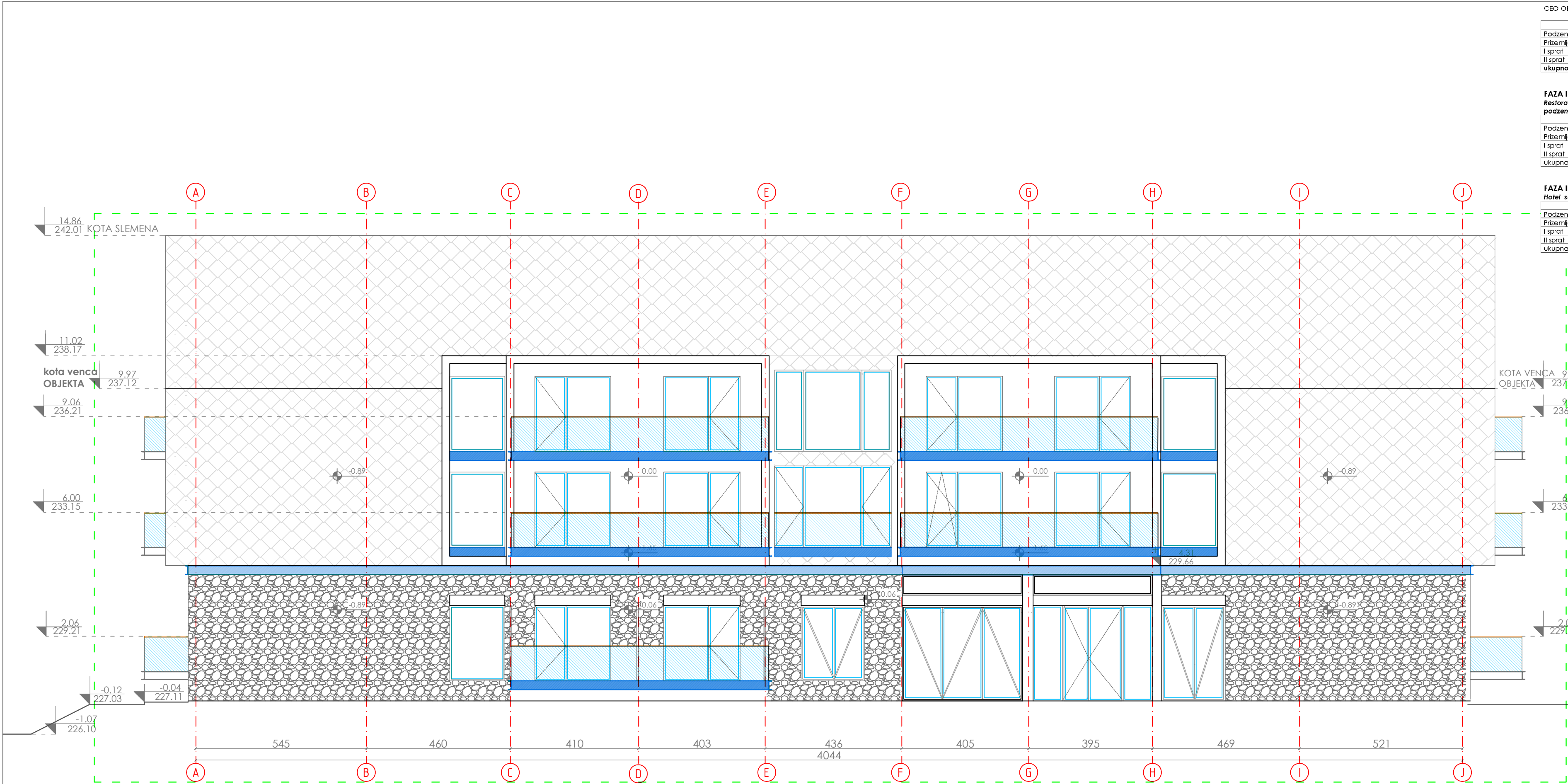
0.04 227.11

592 210 624 288 337 302 297 230 6300 1150 557 408 810 402

12 11 10 9 8' 8 7' 7 6 5 4 3 2 1 1'

10.09 237.24

8.25 2



CEO OBJEKAT		
	neto	bruto
Podzemna etaža	1246.65m ²	1393.84 m ²
Prizemlje	1903.64m ²	2132.77m ²
I sprat	748.85m ²	916.17m ²
II sprat	660.9m ²	800.95 m ²
ukupno	4560.04m ²	5243.73m ²

FAZA I - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAD.ZEM. NETO Restoran sa restoranskom kuhinjom, konferensom i pripadajućim podzemnim i nadzemnim etažama		
	neto	bruto
Podzemna etaža	624.69m ²	698.94m ²
Prizemlje	1248.66m ²	1366.13m ²
I sprat	77.92m ²	106.28m ²
II sprat	/	/
ukupno	1951.27m ²	2171.35m ²

FAZA II - OBRAČUN POVRŠINA ZA GRAD.ZEM. NETO Hotel sa pripadajućim nadzemnim i podzemnim etažama (spa, teretana)		
	neto	bruto
Podzemna etaža	621.96m ²	694.90m ²
Prizemlje	654.98m ²	766.64m ²
I sprat	670.93m ²	809.89m ²
II sprat	660.90m ²	800.95 m ²
ukupno	2608.77m ²	3072.38m ²

FAZA I	
FAZA II	

II REKAPITULACIJA				
	POORUM (m ²)	PRIZEMLJE (m ²)	PRVI SPRAT (m ²)	DRUGI SPRAT (m ²)
NETO I FAZA	624.69	1248.66	77.92	/
BRUTO I FAZA	698.94	1366.13	106.28	/
NETO II FAZA	621.96	654.98	670.93	660.90
BRUTO II FAZA	694.90	766.64	809.89	800.95
NETO UKUPNO	1246.65	1903.64	748.85	660.90
BRUTO UKUPNO	1393.84	2132.77	916.17	800.95

PREGLED OSTVARENIH POVRŠINA		(m ²)
P PARCELE		12009m ²
ZAUZETOST PARCELE		2289m ²
NETO NADZEMNO ukupno		3313.39m ²
BRUTO NADZEMNO ukupno		3849.89m ²
NETO SA PODZEMNOM ETAŽOM ukupno		4560.04m ²
BRUTO SA PODZEMNOM ETAŽOM ukupno		5243.73m ²

CISTE ZELENJE POVRŠINE	6007.47m ²
RASTER SA ZELENILOM	648.32m ²
UKUPNO ZELENILO OSTVARENO	6655.99m ²



 A4 STUDIO DOO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH OBJEKATA Svetlog Save 47, 26000 Pancevo - info@a4studio.rs	OBJEKAT: HOTEL		INVESTITOR: SUR »ABC«, Branković Ivan Moše Pijade BB, 16000 Leskovac	
	PROJEKAT: IZGRADNJA HOTELSKOG OBJEKTA		LOKACIJA: 1908/7 K.O. Leskovac	
	PROJEKTANT: Nenađ Đokić dipl.inž.arh. lic.br. 300M29013		CRTEL: IZGLJED 4	
	SARADNIK: Nevena Jevtović, mast.inz.arh.		BROJ TEH. DOK. / DATUM: 14/ 23 / april 2023.	
VRSTA: IDR		PROJEKAT: 1 - ARHITEKTURA		RAZMERA: 1:100
		LIST: 1.7.15		