

URBANISTIČKI PROJEKT

urbanističko-arhitektonske razrade lokacije
k.p. br. 534, K.O. Surdulica,
za potrebe rekonstrukcije i dogradnje
ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6

Niš, avgust 2026. godine



SADRŽAJ

I TEKSTUALNI DEO

1. OPŠTI DEO

- 1.1 Povod i cilj izrade urbanističkog projekta
- 1.2 Pravni osnov
- 1.3 Planski osnov
- 1.4 Granica i obuhvat urbanističkog projekta

2. PRAVILA GRAĐENJA

- 2.1 Podaci o lokaciji – postojeće stanje
- 2.2 Uslovljenosti iz Zakona, Plana i stečene urbanističke obaveze
- 2.3 Uslovi izgradnje i urbanistička analiza
- 2.4 Numerički pokazatelji
- 2.5 Tehnički opis objekta

3. PRAVILA UREĐENJA

- 3.1 Saobraćajno rešenje
- 3.2 Uređenje zelenih i slobodnih površina
- 3.3 Evakuacija otpada
- 3.4 Zaštita i unapređenje životne sredina
- 3.5 Mere energetske efikasnosti izgradnje
- 3.6 Mere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda
- 3.7 Zaštita kulturnih dobara
- 3.8 Inženjersko-geološki uslovi
- 3.9 Kretanje osoba sa invaliditetom

4. USLOVI ZA INFRASTRUKTURNU MREŽU

- 4.1 Saobraćajnice
- 4.2 Vodovod i kanalizacija
- 4.3 Elektroenergetska mreža
- 4.4 Telekomunikaciona mreža

5. SPROVOĐENJE

- 5.1 Formiranje građevinske parcele
- 5.2 Fazna izgradnja
- 5.3 Smernice za sprovođenje

II GRAFIČKI DEO

UP 00 – Izvod iz plana: Četvrte izmene i dopune Plana generalne regulacije naselja Surdulica

UP 01 – Katastarsko – topografski plan sa granicom UP-a

UP 02 – Situacioni plan sa osnovom krova

UP 03 – Situaciono nivelacioni plan sa osnovom prizemlja

UP 04 – Situaciono nivelacioni plan sa prikazom saobraćajnog rešenja

UP 05 – Predlog preparcelacije Situacioni plan sa prikazom sinron-plana instalacija

UP 06 – Predlog preparcelacije

III IDEJNO REŠENJE

IV OPŠTA DOKUMENTACIJA

Rešenje o registraciji preduzeća

Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste

Izjava odgovornog urbaniste

V DOKUMENTACIJA ZA PREDMETNU LOKACIJU

Katastarsko-topografski plan, izrađen od strane biroa GB „GEODAVS“ Surdulica, potpisan i overen dana 02.12.2022.god.;

Uslovi nadležnih imalaca javnih ovlašćenja:

Uslovi za potrebe izrade urbanističkog projekta izdati od strane EPS Distribucija, broj 2581200-D.10.02.-147309/2-26 od 12.05.2026. godine;

Tehnički uslovi za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, izdati od strane Javnog preduzeća P.O. "VODOVOD, broj 892/1 od 04.05.2026. godine;

Uslovi izdati od strane Preduzeća za telekomunikacije "Telekom Srbija" a.d.Beograd, Sektora za mrežne operacije, Službe za planiranje i izgradnju mreže Niš, Voždova 11A, broj D211-173355/3-2026 od 17.04.2026. godine.



NARUČILAC:

[REDACTED]

OBRADIVAČ:

[REDACTED]

ODGOVORNI URBANISTA:

[REDACTED]

SARADNIK URBANISTA:

[REDACTED]

GLAVNI PROJEKTANT
IDEJNOG REŠENJA:

[REDACTED]

ODGOVORNI PROJEKTANT
IDEJNOG REŠENJA:

[REDACTED]

1. OPŠTI DEO

1.1 POVOD I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Prema članu 60. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19,37/19 – dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025), *„Urbanistički projekat se izrađuje kada je to predviđeno planskim dokumentom ili na zahtev investitora, za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina javne namene i urbanističko-arhitektonske razrade lokacija”.*

Predmetni urbanistički projekat se radi za potrebe i na zahtev investitora, [REDAKCIJA]. Četvrtim izmenama i dopunama Plana generalne regulacije naselja Surdulica („Službeni glasnik grada Vranja”, broj 13/2026) preporučena je izrada urbanističkog projekta za parcele koje se nalaze u zoni I.3 radi detaljnije analize lokacije i određivanja horizontalne regulacije. Za predmetni blok nije u potpunosti utvrđena građevinska linija, što je i jedan od povoda za izradu urbanističkog projekta.

Ovim urbanističkim projektom se razrađuje lokacija koja obuhvata katastarsku parcelu broj 534 K.O. Surdulica, koja se po planskom dokumentu, nalazi u granici zahvata Četvrte izmene i dopune Plana generalne regulacije naselja Surdulica.

K.p.br. 534 K.O. Surdulica nalazi se u prostornoj celini I.3 koja je lokacija u užem centru grada, između reke Vrle i šetališta, od velikog je značaja za vizuelni identitet i turističku ponudu naselja Surdulica.

Cilj izrade urbanističkog projekta je urbanističko-arhitektonska razrada lokacije, i stvaranje zakonskih i planskih uslova za preciznije definisanje pravila uređenja i građenja na predmetnoj parceli za potrebe rekonstrukcije i dogradnje ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6.

1.2 PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta čine:

- Zakon o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19,37/19 – dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025);
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS”, broj 32/2019 i 47/2025);
- Pravilnik o klasifikaciji objekata („Službeni glasnik RS”, broj 22/2015);

1.3 PLANSKI OSNOV

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije čini:

- Četvrte izmene i dopune uskladenog plana generalne regulacije naselja Surdulica (“Sl.gl.grada Vranja” br. 35/12, 34/16, 15/17, 22/22, 3/23, 18/24 i 13/26)

1.4 GRANICA I OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Ovim urbanističkim projektom obuhvaćena je katastarska parcela broj 534 K.O. Surdulica koja je nalazi u granici zahvata Četvrte izmene i dopune Plana generalne regulacije naselja Surdulica, na površini pretežno planiranoj za smeštajne kapacitete (hotele, pansioni, motele i apartmansi smeštaj) sa dopunskom namenom poslovno-uslužni sadržaji (poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo i usluge).

Predmetna parcela se oslanja na postojeće pešačke ulice Srpskih Vladara i Kralja Petra prvog sa zapadne i jugoistočne strane, a sa severne strane na kej reke Vrle. Planira se rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta (hotela) spratnosti Po+P+6.

K.p br. 534 K.O. Surdulica je površine **3405.00m²**, koliki je i obuhvat ovog urbanističkog projekta. Deo navedene katastarske parcele u površini od **569m²** se PGR-om predviđa za javnu površinu. Deo urbanističkog projekta je i predlog preparcelacije radi izdvajanja pomenute površine. Novoformirana građevinska parcela, u daljem tekstu GP1, je površine **2836m²**, i u odnosu na tu površinu su sračunati urbanistički parametri.

2. PRAVILA GRAĐENJA

2.1 PODACI O LOKACIJI – POSTOJEĆE STANJE

Katastarska parcela obuhvaćena ovim Urbanističkim projektom se nalazi na povoljnoj lokaciji, u centralnoj zoni Surdulice, uz obalu reke Vrle. U blizini lokacije nalaze se različiti centralni sadržaji, kao i veliki broj poslovnih i trgovinskih objekata (Slika 1).



Slika 1- Prikaz lokacije i šireg okruženja. Izvor: <https://a3.geosrbija.rs/>



Slika 2- Prikaz lokacije i neposrednog okruženja. Izvor: <https://a3.geosrbija.rs/>

Predmetna lokacija i objekat se nalaze u zoni užeg gradskog centra Surdulice. Četvrtim izmenama i dopunama Plana generalne regulacije naselja Surdulica predmetna lokacija se nalazi u prostornoj celini I.3. Ova celina predstavlja lokaciju između reke Vrle i šetališta, od

velikog je značaja za vizuelni identitet i turističku ponudu naselja Surdulica. Predmetne parcele se oslanjaju na postojeće pešačke ulice Srpskih Vladara i Kralja Petra prvog sa zapadne i jugoistočne strane, a sa severne strane na kej reke Vrle. Teren je u blagom padu od juga ka severu, tj. od ulice Kralja Petra prvog prema keju reke Vrle. Predmetni objekat je slobodnostojeći objekat, susedne katastarske parcele su neizgrađene.

Predmetna parcela se sa severne strane graniči sa rekom Vrlom - k.p.br. 2248 K.O Surdulica čiji je korisnik JVP „Srbijavode“. Sa ove strane se izdvaja deo predmetne katastarske parcele za javnu površinu – Omladinsku ulicu.

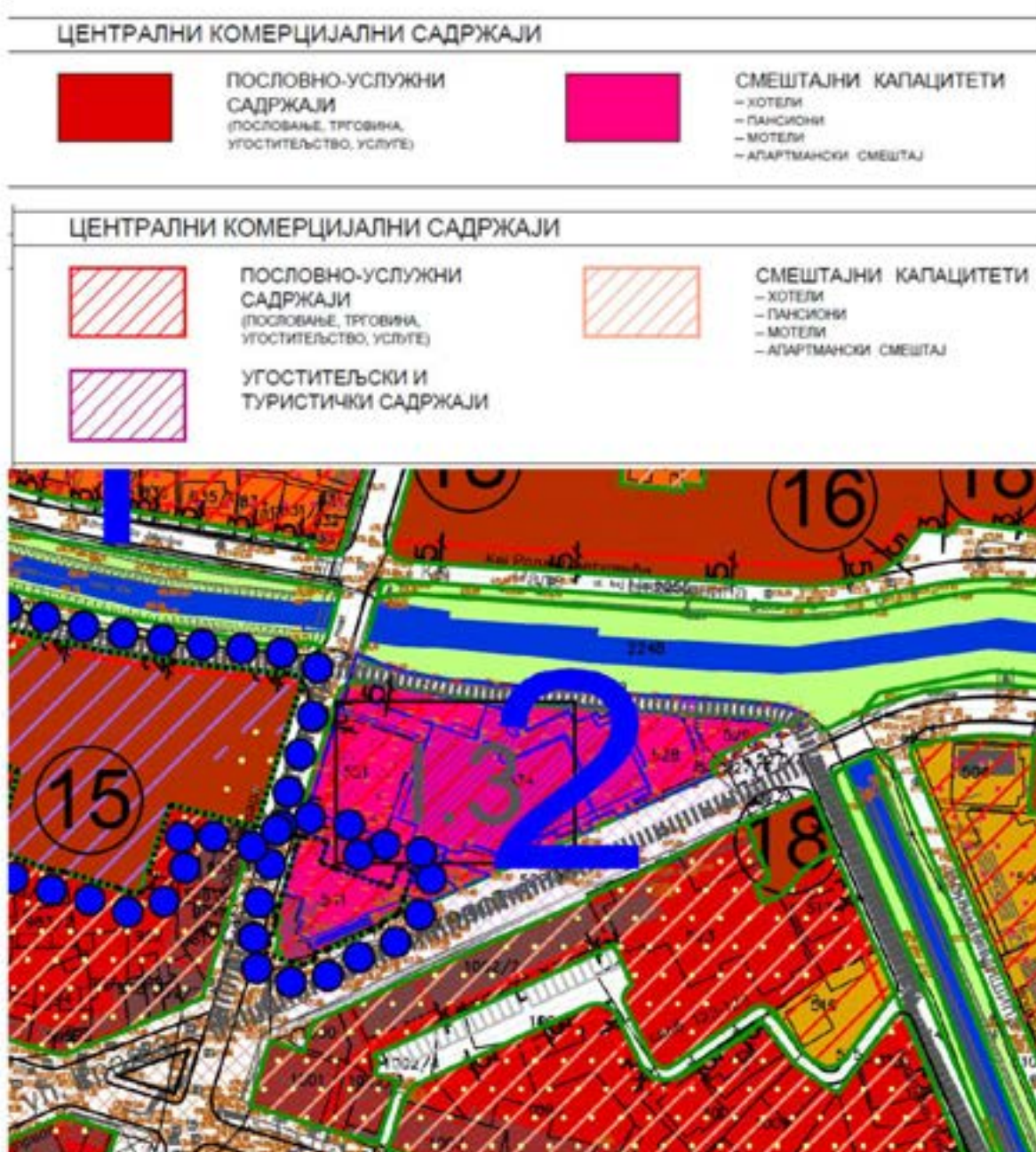
Sa zapadne strane parcela se graniči sa k.p.br. 2260/1 K.O Surdulica (Ulicom Srpskih vladara), kao i sa k.p.br. 541 i 551 K.O Surdulica čiji je korisnik AD hotelsko ugostiteljsko preduzeće „Evropa“ Surdulica. Sa jugoistočne strane predmetna parcela se oslanja na Ulicu Kralja Petra Prvog (k.p.br. 527 K.O Surdulica). I sa ove strane je predviđeno izdvajanje dela katastarske parcele za javnu površinu. Sa istočne strane parcela se graniči sa k.p.br. 528 i 529 K.O Surdulica. Korisnik i ovih parcela je AD hotelsko ugostiteljsko preduzeće „Evropa“ Surdulica.

2.2 USLOVLJENOSTI IZ ZAKONA, PLANA I STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

Ovim urbanističkim projektom se razrađuje lokacija koja obuhvata katastarsku parcelu broj 534 K.O. Surdulica, koja se po planskom dokumentu, nalazi u granici zahvata Četvrte izmene i dopune Plana generalne regulacije naselja Surdulica („Službeni glasnik grada Vranja”, broj 13/2026).

Četvrtim izmenama i dopunama Plana generalne regulacije naselja Surdulica („Službeni glasnik grada Vranja”, broj 13/2026) preporučena je izrada urbanističkog projekta za parcele koje se nalaze u zoni I.3 radi detaljnije analize lokacije i određivanja horizontalne regulacije. Za predmetni blok nije u potpunosti utvrđena građevinska linija, što je i jedan od povoda za izradu urbanističkog projekta.

Pregled najbitnijih urbanističkih parametara, definisanih planskim dokumentom prikazan je u Tabeli 1.



Slika 7 - Planirana namena površina (PGR)

URBANISTIČKI PARAMETRI definisani Planom generalne regulacije	
Zona	Prostorna celina I.3
Namena-dominantna	Smeštajni kapaciteti: hoteli, pansioni, moteli, apartmanski smeštaj
Namena-dopunska	Poslovno-uslužni sadržaji: poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, usluge
Indeks ili stepen izgrađenosti "I"	maksimalni indeks ili stepen izgrađenosti "I" na parceli je 2,5
Visinska regulacija	- maksimalna spratnost objekata Su+P+6, - maksimalna visina objekta do kote slemena 30m, - maksimalna cisina objekta do kote venca 27m
Horizontalna regulacija	- na većem delu parcele građevinska linija se poklapa sa regulacionom, - na delovima granica parcele okrenutim ka ulicama Srpskih vladara i Omladinska građevinska linija je postavljena na 5 m od regulacione, - moguće je organizovati više objekata na parceli.
Pravila ograđivanja	- ograđivanje nije obavezno, - ukoliko se parcela ograđuje, dozvoljeno je postavljanje žive zelene ograde visine do 1,4 m ukomponovane u parterno uređenje i ozelenjavanje parcele, - kapije na regulacionoj liniji se ne mogu otvarati van regulacione linije, - ograda, stubovi i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje.
Pravila za parkiranje	Parkiranje obezbediti na sopstvenoj parceli i to: - minimalno 1 PM na 10 kreveta, - minimalno 1 PM na 70 m² korisne površine poslovnog prostora.

Tabela br. 1- Urbanistički parametri definisani planom generalne regulacije

Sa severne strane, uz kej Reke Vrle, predviđeno je izdvajanje dela predmetne katastarske parcele za javnu površinu – Omladinsku ulicu. Za javnu površinu se izdvaja i deo katastarske parcele uz Ulicu Kralja Petra Prvog, sa južne strane, a u skladu sa važećim planom generalne regulacije. Od ostatka katastarske parcele formira se građevinska parcela površine 2836 m².

2.3 USLOVI IZGRADNJE I URBANISTIČKA ANALIZA

Položaj objekta u odnosu na regulaciju i građevinske linije, granice građevinske parcele i međusobna udaljenost objekata

Regulacionim linijama je razgraničen prostor na građevinsko zemljište pod javnim namenama i građevinsko zemljište pod ostalim namenama. Sve građevinske linije definišu maksimalne granice gradnje i predstavljaju liniju do koje je moguća gradnja i određuju odnos planiranog objekta prema objektima na susednim parcelama i u okviru kojih se locira gabarit objekta. Gabarit objekta može biti manji u odnosu na maksimalne granice gradnje. Građevinska linija podzemnih etaža je linija kojom se utvrđuje linija građenja podzemnih delova objekata. Građevinska linija podzemnih etaža objekta u centralnoj zoni grada može se poklopiti sa regulacionom linijom parcele pod uslovom da podzemna etaža ne prelazi nivoletu pristupne saobraćajnice. Građevinska linija prizemlja je linija prizemnog dela objekta u odnosu na definisanu građevinsku liniju objekta. Građevinska linija objekta prema regulacionoj liniji parcele može biti postavljena na regulacionu liniju ili na definisanom rastojanju ka unutrašnjosti parcele.

U skladu sa važećim planom na većem delu parcele građevinska linija se poklapa sa regulacionom. Na delovima granica parcele okrenutim ka ulicama Srpskih vladara i Omladinska građevinska linija je postavljena na 5 m od regulacione. U grafičkim prilogima plana građevinska linija je data samo u jednom delu prema ulicama Srpskih vladara i Omladinska, dok na ostatku bloka nije grafički definisana. Građevinska linija je definisana na grafičkim prilogima urbanističkog projekta, a u skladu sa postojećim stanjem i gabaritom postojećeg objekta hotela, koji je predmet rekonstrukcije i dogradnje.

Na delovima novoplaniranih objekata orijetisanim prema regulacionoj liniji mogu se graditi ispadi (erkeri, terase, doksati, ulazne nastrešnice bez stubova) koji prelaze regulacionu liniju uz sledeće uslove:

- dužina ispada može biti maksimalno 0,6 m, ako je širina trotoara do 3,5 m i to na minimalnoj visini od 4,0 m iznad trotoara i 40% površine ulične fasade,
- dužina ispada može biti maksimalno 1,0 m, ako je širina trotoara veća od 3,5 m, širina ulice veća od 15,0 m i to na minimalnoj visini od 4,0 m iznad trotoara i 50% površine ulične fasade,
- ispadi na objektima u blokovim u neprekinutom nizu ne smeju ugroziti objekte na susednim parcelama u odnosu na insolaciju, vizuelno ometanje i privatnost, tako da ispad može biti maksimalne širine koliko je i rastojanje do najbližeg otvora na susednom objektu u istom nizu.
- ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice, sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6m odnosno regulacionu liniju više od 1,2m i to na delu objekta višem od 3,0m.

U konkretnom slučaju nisu planirani novi erkerni ispusti preko građevinske tj. regulacione linije. Delovi postojećeg objekta hotela koji prelaze građevinsku ili regulacionu liniju se zadržavaju kao postojeće stanje. Nove intervencije – dogradnje na objektu su povučene u odnosu na građevinsku i regulacionu liniju.

Na parceli postoji jedan objekat čija je namena hotel, koji je tipološki postavljen kao slobodnostojeći objekat. Na ovom objektu vrši se dogradnja dela objekta iznad terase u prizemlju sa istočne strane, kao i rekonstrukcija V sprat ai uklanjanje zatečenog potkrovlja i dogradnja VI sprata, u skladu sa ovim projektom i važećim planom.

Predmetni objekat je od svih objekata u okruženju udaljen više od polovine visine višeg objekta.

Veličina parcele i urbanistički parametri – urbanistička analiza

Površina građevinske parcele iznosi 2836m², nepravilne je forme. Formira se izdvajanjem od katastarske parcele površina koje su planom predviđene za javne saobraćajnice. Parcela ispunjava minimalnu površinu definisanu planom od 300 m² i širinu od 12 m.

Planom je za predmetnu parcelu predviđena maksimalna visina venca od 27m, a slemena 30m, spratnost Su+P+6 i indeks izgrađenosti od 2.5.

Idejnim arhitektonskim rešenjem pokazano je da se na predmetnoj parceli može funkcionalno organizovati objekat visine venca od 23.83m a slemena 24.60m, spratnosti Su+P+6, koji koristi indeks izgrađenosti 1.82. Postojeći indeks zauzetosti iznosi 62% i ne povećava se, dok je maksimalni indeks zauzetosti definisan planom 60%. Postojeća zauzetost se zadržava kao postojeće stanje. Ostvareni procenat zelenih površina je 29% (planom definisano minimum 20%).

Na osnovu svega navedenog može se zaključiti da je izgradnja koja je predložena ovim urbanističkim projektom primerena i usklađena sa parametrima definisanim važećim planskim dokumentom.

2.4 NUMERIČKI POKAZATELJI

Pravilnikom o klasifikaciji objekata („Službeni glasnik RS”, broj 22/2015), je propisana klasifikacija objekata prema nameni, funkcionalnim i strukturalnim karakteristikama, i stepenu uticaja na okruženje, s obzirom na rizike vezane za izgradnju i eksploataciju. Planirana klasifikacija namene objekata je data u tabeli br.2.

Naziv	Objašnjenje				
Hoteli i moteli	Hoteli, moteli, gostionice sa sobama, pansioni i slične zgrade za noćenje gostiju, s restoranom ili bez njega	Preko 400 m ² ili P+2	121112	V	1000,00%

Tabela br.2 Klasifikacija objekta

URBANISTIČKI PARAMETRI

Predmetni objekat na GP1		
POVRŠINE	Namena	Hotel
	Površina parcele	2836 m²
	Površina pod objektom (horizontalna projekcija)	1768 m²
	Ukupna bruto površina	5147.91 m²
	Procenat zelenila	29%
OBJEKAT	planirani	Broj objekata na građevinskoj parceli 1
		Spratnost Su+P+6 (suteran + prizemlje + šest spratova)
		Objekti BRGP (m ²) 5147.9130 m²
UKUPNO	Indeks izgrađenosti 1.82	
	Indeks zauzetosti (iskorišćenosti) 62 %	
	Broj parking mesta 21	
	Visina objekta Sleme 24.60 Venac 23.83	

Tabela br.3 Urbanistički parametri

Uporedni prikaz parametara PGR-a i UP-a		
Urbanistički parametri	PGR (predviđeno)	Urbanistički projekat (ostvareno)
BRGP	GP1 – 7090.00 m ² (Nadzemno, definisana posredno, indeksom izgrađenosti)	5147.91 m ² (nadzemno)
Indeks izgrađenosti (li)	maks. 2.50	1.82
Indeks zauzetosti (Iz)	Maks. 60%	62% (postojeće stanje)
Spratnost objekta	Cy+Π+6	Cy+Π+6
Visina	Maks. venac 27.00 m Maks. sleme 30.00 m	Venac 23.83 m Sleme 24.60 m
Procenat zelenih površina	Min. 20%	29.00%
Broj parking mesta	Min. 12 PM	21 PM

Tabela br.4 Urbanistički parametri – uporedna tabela

2.5 TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Za predmetnu parcelu k.p. br. 534, K.O. Surdulica izdati su Uslovi imaoaca javnih ovlašćenja: Elektrodistribucije Srbije doo Beograd, br. 2581200 D 10.02-147309/3-26 od 28.5.2026. godine, Javno preduzeće PO Vodovod, Surdulica br. 892/1 od 4.5.2026. godine i Telekom Srbija ad, Beograd br. D 211-17355/3-2026 od 17.4.2026. godine.

OPŠTE

U skladu sa projektnim zadatkom investitora, važećom regulativom, Četvrtim izmenama i dopunama Plana generalne regulacije naselja Surdulica, izrađeno je Idejno rešenje rekonstrukcije i dogradnje ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6, na k.p. br. 534, K.O. Surdulica.

Objekat je izgrađen krajem 70-ih godina prošlog veka, na osnovu tehničke dokumentacije izrađene 1973. godine, koja se kao arhivski projekat prilaže u okviru dokumentacije. Tokom perioda korišćenja, različiti vlasnici su u više navrata vršili dogradnje, prepravke i izmene na objektu, bez odgovarajuće prateće tehničke dokumentacije i bez jasno utvrđenog projektnog osnova.

Ovim projektom predviđa se uklanjanje delova objekta koji su naknadno izvedeni bez tehničke dokumentacije, odnosno delova koji nisu obuhvaćeni postojećim upisanim stanjem. Prvi cilj intervencije je da se objekat dovede u stanje koje odgovara stanju za koje je izdata upotrebna dozvola, odnosno stanju koje je moguće nedvosmisleno dokumentovati na osnovu raspoložive arhivske i pravno-tehničke dokumentacije. Nakon toga, planira se rekonstrukcija i dogradnja objekta, u skladu sa važećim planskim dokumentom, uslovima nadležnih institucija, potrebama investitora i važećim propisima iz oblasti izgradnje.

Napomena: Katastarsko stanje površine pod objektom ne odovara faktičkom stanju.

LOKACIJA

Predmetna lokacija i objekat se nalaze u zoni užeg gradskog centra Surdulice. Četvrtim izmenama i dopunama Plana generalne regulacije naselja Surdulica predmetna lokacija se nalazi u prostornoj celini I.3. Ova celina predstavlja lokaciju između reke Vrle i šetališta, od velikog je značaja za vizuelni identitet i turističku ponudu naselja Surdulica. Predmetne parcele se oslanjaju na postojeće pešačke ulice Srpskih Vladara i Kralja Petra prvog sa zapadne i jugoistočne strane, a sa severne strane na kej reke Vrle. Teren je u blagom padu od juga ka severu, tj. od ulice Kralja Petra prvog prema keju reke Vrle. Predmetni objekat je slobodnostojeći objekat; susedne katastarske parcele su neizgrađene.

FUNKCIJA / novoprojektovano

Predmet Idejnog rešenja je rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta (hotela). Hotel je organizovan po vertikali kroz suteran, prizemlje, pet spratova i potkrovlje, odnosno spratnosti Su+P+6. Funkcionalna organizacija zasnovana je na razdvajanju javnih, smeštajnih, uslužnih, ekonomskih i tehničkih sadržaja, uz obezbeđene vertikalne komunikacije za goste i osoblje.

U suterenskoj etaži smešteni su pretežno ekonomski, tehnički i pomoćni sadržaji hotela. Pristup osoblja i doprema robe organizovani su preko posebnog ulaza i utovarne rampe. U okviru ove etaže nalaze se garderobe, tuševi i sanitarni čvorovi za zaposlene, perionica, kancelarija magacionera, magacinske i ostavske prostorije za kolonijalnu robu, voće, povrće, piće, zimnicu, inventar i ambalažu, kao i rashladne komore. Suteran obuhvata i prostoriju za smeće, ostave pribora za čišćenje, pomoćne prostorije, prostorije centralnog grejanja, prostor za klimatizaciju i trafo-stanicu. Komunikacija je ostvarena preko hodnika, stepeništa za osoblje, stepeništa ka prizemlju i liftovskog okna. U okviru suterenske etaže predviđeni su i pristup i prostor za parkiranje vozila.

Prizemlje predstavlja glavnu javnu i ugostiteljsku etažu hotela. Glavni ulaz je natkriven i vodi u ulazni hol sa recepcijom, ostavom za prtljag i vertikalnim komunikacijama. U prizemlju su organizovani aperitiv bar, restoran sa terasom, kuhinjski blok sa pratećim prostorijama za konobare i kuvare, ostavom inventara i pomoćnim sadržajima. U istočnom delu objekta je projektovan poslovni prostor sa zasebnim ulazom, garderobom, sanitarnim čvorom i pripadajućom terasom. Sanitarni prostori za goste organizovani su uz glavne javne sadržaje, dok je kretanje osoblja omogućeno preko zasebnog stepeništa.

Na prvom do petom spratu smešten je osnovni hotelski smeštajni kapacitet (ukupno 80 kreveta u 40 soba). Svaka etaža organizovana je oko centralnog koridora, sa stepenišnim prostorom, liftovskim oknom i zasebnim stepeništem za osoblje. Duž koridora raspoređene su hotelske jedinice različitog tipa, dok su za potrebe održavanja i opsluživanja etaže predviđeni spratni ofis, ostava inventara, sanitarni i pomoćni prostori. Potkrovlje trenutno nema utvrđenu namenu.

KONSTRUKCIJA

PROCENA STABILNOSTI I NOSIVOSTI KONSTRUKCIJE POSTOJEĆEG OBJEKTA

Postojeći objekat je završen 1978. godine. Konstruktivni sistem objekta je skeletni sistem od armirano betonskih elemenata, sa spregnutom čeličnom i drvenom krovnom konstrukcijom. Na postojećoj konstrukciji objekta nema nikakvih vidljivih oštećenja, prslina i deformacija koje bi ukazivale na prekoračenja graničnog stanja nosivosti i graničnog stanja upotrebljivosti. Postojeća konstrukcija objekta se ne menja u konstruktivnom smislu, svi noseći elementi ostaju nepromenjeni. S obzirom na vrstu i obim izvođenja projektovanih radova na rekonstrukciji i dogradnji, ne postoji opasnost od ugrožavanja globalne i lokalne stabilnosti objekta i njene nosivosti.

Planirana dogradnja objekta predviđa se kao laka čelična konstrukcija, koja će svojim konstruktivnim rasporedom, rasterom i osnovnim sistemom u potpunosti biti usklađena sa postojećom konstrukcijom objekta. Na ovaj način obezbeđuje se jasna konstruktivna logika dograđenog dela, kao i funkcionalno i tehničko povezivanje sa postojećim objektom. Za potrebe realizacije navedene intervencije biće izrađen poseban projekat konstrukcije, kojim će se detaljno definisati noseći sistem, dimenzije konstruktivnih elemenata, način oslanjanja, veze sa postojećom konstrukcijom i svi potrebni proračunski i tehnički uslovi.

MATERIJALIZACIJA

Sve završne obrade podova, zidova i plafona podrazumevaju ateste na trajnost i izdržljivost. Prostor je projektovan u odnosu na važnost objekta, potrebnu autoritativnos, razmeru, solidnost i uvažavanje karaktera objekta od kulturološkog i ambijentalnog značaja.

Sve intervencije je planirano da se urade u skladu sa postavljenim prostornim principima, geometrijom zgrade, osnovnom idejom i koncepcijom autorske arhitekture.

Materijalizaciju objekta i svih njegovih delova projektovana je u skladu sa funkcionalnim i tehničkim zahtevima i standardima za objekte ove vrste, namene i kapaciteta.

Materijali su trajni, laki za održavanje sa tehničko tehnološkim karakteristikama koje obezbeđuju dugu eksploataciju uz odgovor na sve neophodne fizičke, tehničke, funkcionalne, higijenske, formalne i estetske zahteve.

Materijali su usklađeni pre svega sa funkcionalnim zahtevima i standardima, sa posebnim osvrtnom na eksploataciju i održavanje, klimatizaciju i ventilaciju, očuvanje sredine i zaštitu od buke, požara i spoljnih atmosferskih uticaja.

STOLARIJA, ALUMINARIJA, BRAVARIJA, LIMARIJA

Spoljašna vrata na magacinu su planirana kao segmntna rolovrata, vrata na ekonomskom delu su planirana kao drvena sa čeličnim profilima i okovom. Unutrašnja vrata su od furniranog medijapana. Određene pozicije pregradnih zidova u objektu su projektovane kao staklene pregrade sa jednokrlnim vratima i fiksnim staklenim elementima debljine 10mm. Fasadna aluminarija se izrađuje od plastificiranih aluminijumskih profila, sa termo prekidom. Zastakljivanje se vrši trostrukim paketom stakla, punjenim argonom. Aluminarija treba da bude snabdevena odgovarajućim okovom renomiranog proizvođača. Rešenjem su predviđene bravarske pozicije ograda na stepeništima i prema podrumskoj etaži. Sve opšivke i slično planirane su od plastificiranog lima.

INSTALACIJE, ZAŠTITA OD POŽARA, ENERGETSKA EFIKASNOST

Predviđene su instalacije vodovoda i kanalizacije, mašinske instalacije grejanja i hlađenja i ventilacije, kao i elektroenergetske instalacije. U pogledu zaštite od požara objekat je projektovan u skladu sa važećom regulativom, sa adekvatnim putevim za evakuaciju iz objekta, kao i svim potrebnim sistemima i opremom za zaštitu od požara. Objekat je projektovan u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada (Službeni glasnik RS, broj 061/2011 od 19.08.2011. godine).

EVAKUACIJA KOMUNALNOG OTPADA

Za korisnu površinu objekta planirano je 2 kontejnera zapremine 1100 litara.

PARKIRANJE

Parkiranje vozila za potrebe objekta se organizuje u okviru parcele, 7 na parteru i 14 u garaži (od toga 1 PM za osobe sa posebnim potrebama).

Proračun:

U odnosu na uslov 1 PM na 10 kreveta. Ukupno u objektu je planirano 80 kreveta, za koje je obezbeđeno 8 PM (po proračunu $80/10=8$).

I u odnosu na uslov 1 PM na 70m² neto korisne površine poslovnog prostora. Za približno 252.9m² neto korisne površine poslovnog prostora u objektu obezbeđeno je 4 PM (po proračunu $252.9/70 \approx 3,61$).

Ukupno je potrebno 12 parking mesta, a projektom je predviđeno 21 parking mesto.

POTREBNI KOMUNALNI KAPACITETI

Vodovod i kanalizacija

U okviru postojećih kapaciteta.

Elektroenergetika

U okviru postojećih kapaciteta.

Odgovorni projektant:



3. PRAVILA UREĐENJA

Predmetna lokacija i objekat se nalaze u zoni užeg gradskog centra Surdulice. Četvrtim izmenama i dopunama Plana generalne regulacije naselja Surdulica predmetna lokacija se nalazi u prostornoj celini I.3. Ova celina predstavlja lokaciju između reke Vrle i šetališta, od velikog je značaja za vizuelni identitet i turističku ponudu naselja Surdulica. Predmetne parcele se oslanjaju na postojeće pešačke ulice Srpskih Vladara i Kralja Petra prvog sa zapadne i jugoistočne strane, a sa severne strane na kej reke Vrle. Teren je u blagom padu od juga ka severu, tj. od ulice Kralja Petra prvog prema keju reke Vrle.

Plan definiše da opremanje osnovnom infrastrukturom na parcelama podrazumeva saobraćajni pristup, priključenje na potrebnu infrastrukturu.

3.1 SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Saobraćaj

Prema uslovima definisanim planskim dokumentom planirana građevinska parcela ima direktan izlaz na javnu površinu, na saobraćajnicu - ulicu Kralja Petra Prvog sa južne strane, Omladinsku ulicu sa severne strane, kao i pristup sa Ulice srpskih vladara, sa zapadne strane.

Kolski pristupi parceli ostvaruju se sa severne i zapadne strane lokacije, iz ulica Srpskih vladara i Omladinske, a pešački sa svih okružujućih saobraćajnica.

Parkiranje

Parkiranje vozila za potrebe objekta se organizuje u okviru parcele, i to 7 parkig mesta na parteru i 14 u garaži (od toga 1 PM za osobe sa posebnim potrebama).

Proračun:

Planom je definisan zahtev da se obezbedi 1 PM na 10 kreveta i na 70 m² poslovnog prostora. Ukupno je u objektu planirano 80 kreveta, za koje je obezbeđeno 8 PM (po proračunu $80/10=8$). Za približno 252.9m² neto korisne površine poslovnog prostora u objektu obezbeđeno je 4 PM (po proračunu $252.9/70\approx 3,61$).

Ukupno je potrebno 12 parking mesta, a projektom je predviđeno 21 parking mesto.

3.2 UREĐENJE ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

Planom je za zelene površine predviđeno minimum od 20%. Idejnim rešenjem je predviđeno 29% zelenila na parceli.

Zelene površine ostvarene su u okruženju objekta htela, s anjegove severne i južne strane, ako i u istočnom delu parcele.

Uloga zelenih površina je da prihvate atmosfersku vodu sa parcele, da estetski oplemene prostor i pruže prijatno okruženje.

Lokacija se oslanja i na priobalje reke Vrle, koje je definisano kao povezujući rekreacioni prostor – zeleni koridor koji spaja unutargradsko tkivo sa vangradskim prirodnim predelom kroz takozvane "zelene klinove". Svrha ovog koridora je uspostavljanje kontinuiteta otvorenih prostora visoke biološke i estetske vrednosti. Planom se izričito predviđa

formiranje zelenog koridora namenjenog pasivnoj rekreaciji duž cele obale reke Vrle, što značajno doprinosi kvalitetu lokacije.

3.3 EVAKUACIJA OTPADA

Za sakupljanje i evakuaciju otpada na predmetnoj parceli predviđena su 2 kontejnera zapremine 1100 litara, dimenzija 1,37x1,20x1,45m, čija je pozicija naznačena na situacionom planu.

Podloga za prilaz kontejnerima je od čvrstog materijala bez stepenika, i plato sa kontejnerima omogućava jednostavam pristup korisnicima.

3.4 ZAŠTITA I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE

Nije dozvoljena izgradnja koja na bilo koji način može ugroziti životnu sredinu (voda, vazduh, zemljište), objekte ili sadržaje na susednim parcelama, u funkcionalnom, ekološkom ili estetskom smislu.

Objekti čija je izgradnja zabranjena su svi oni objekti koji svojom delatnošću ugrožavaju životnu sredinu (objekti koji mogu emitovati opasne i štetne materije u vazduh, vodu, zemljište, buku iznad maksimalne dozvoljene za predmetnu akustičnu zonu).

Planirana izgradnja ne ugrožava životnu sredinu, kao ni objekte u neposrednoj blizini. Arhitektonska obrada i materijalizacija, treba da bude određena projektnom dokumentacijom i izvedena na terenu tako, da daje doprinos unapređenju šireg okruženja.

3.5. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

Potreba primene obnovljivih izvora energije, razvoja i tehnološkog unapređenja energetski efikasnih rešenja, predstavlja značajnu smernicu pri gradnji novih objekata. Energetski efikasna izgradnja podrazumeva izgradnju objekata tako da se obezbedi udoban i komforan boravak u objektu u svim vremenskim uslovima, sa što manje utrošene energije.

Energetska efikasnost izgradnje objekata obuhvata sledeće mere:

- realizacija pasivnih solarnih mera, kao što su maksimalno korišćenje sunčeve energije za zagrevanje objekata (orijentacija objekata), zaštita od sunca, prirodna ventilacija i sl.;
- omotač objekta (toplotna izolacija zidova, krovova i podnih površina), ugradnja kvalitetnih prozora (vazдушna zaptivenost, nepropustljivost i dr.);
- primena, ugradnja i korišćenje kvalitetnih sistema za grejanje i pripremu sanitarne tople vode;
- obezbeđenje odgovarajuće unutrašnje klime, koja utiče na energetske potrebe, tj. sistem za klimatizaciju (kombinacija svih komponenti potrebnih za obradu vazduha);
- optimalno korišćenje dnevnog osvetljenja, kao i primena led sistema veštačkog osvetljenja, sa niskom potrošnjom energije.

Primena mera za poboljšanje energetskih karakteristika objekata mora biti u skladu sa osnovnim i pratećim funkcijama objekata, odnosno ne sme biti u suprotnosti sa ostalim osnovnim zahtevima i potrebama.

Objekat projektovati u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada („Službeni glasnik RS“, br. 61/2011).

3.6 MERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA

Mere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Elementarne nepogode mogu biti: prirodne nepogode, nepogode izazvane delovanjem čoveka i drugi oblici opšte opasnosti.

U cilju zaštite od zemljotresa, prilikom projektovanja postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Službeni list SFRJ" br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90) i svim ostalim propisima koji regulišu ovu oblast.

Sve mere zaštite od požara predvideti u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara ("Sl. glasnik RS" br. 111/2009, 20/2015, 87/2018, i 87/2018 – dr. zakon), pravilnicima i normativima. Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara (Sl. glasnik RS" br. 3/2018). U unutrašnjosti parcele omogućen je pristup za požarne intervencije u skladu sa pravilnikom.

U postupku izdavanja lokacijskih uslova je potrebno pribaviti posebne uslove zaštite od požara i eksplozija u skladu sa članom 54. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, broj 72/09,81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13, 98/13-odluka US,132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19-dr. Zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025), i članom 16. Uredbe o lokacijskim uslovima („Službeni glasnik RS“, broj 87/2023).

3.7 ZAŠTITA KULTURNIH DOBARA

Na lokaciji nema evidentiranih kulturnih dobara. Obavezno je poštovanje člana 109. Zakona o kulturnim dobrima („Službeni glasnik RS“, br. 71/1994) kojim je propisano da ako se u toku izvođenja radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja, prekine radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i položaju u kome je otkriven.

3.8 INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Postojeći objekat ima jednu suterensku etažu. Dogradnja objekta predviđena ovim projektom ne menja u značajnoj meri uslove fundiranja, ali je potrebno u daljoj razradi izvršiti proveru načina fundiranja i zaštite od vode i vlage, a u skladu sa uslovima iz eventualno izrađenog Elaborata o geotehničkim uslovima gradnje uz projekat za građevinsku dozvolu, ili na osnovu proračuna i provere stabilnosti koje bi sproveo projektant konstrukcije.

3.9 KRETANJE OSOBA SA INVALIDITETOM

Planiranim rešenjem omogućen je pristup parceli i objektu osobama sa invaliditetom. Obezbeđeno je neometano, kontinualno kretanje i pristup svim sadržajima u okviru parcele svim kategorijama korisnika prostora. Daljom razradom Urbanističkog projekta, kroz izradu tehničke dokumentacije, realizovati sve mere predviđene Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom („Službeni glasnik RS“, br. 22/15) za nesmetano kretanje, korišćenje javnih i slobodnih površina i pristup svim sadržajima u okviru parcele,

odnosno objekta. U okviru parking prostora potrebno je projektovati parking mesta za vozila osoba sa posebnim potrebama (najmanje 5% od ukupnog broja).

Ukupan broj projektovanih parking mesta je 21. Od ukupnog broja parking mesta 1 je predviđeno za osobe sa invaliditetom, (20% što je više od 5% od potrebnog broja parking mesta).

4. USLOVI ZA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Na grafičkim prilogima u planskom dokumentu date su orijentacione trase infrastrukture. Pravila građenja i uređenja za planiranu izgradnju usklađivaće se sa tačnom pozicijom trasa infrastrukture iz overenog situacionog plana (katastarsko-topografske podloge) i u skladu sa uslovima nadležnih imalaca javnih ovlašćenja.

4.1 SAOBRAĆAJNICE

Prema uslovima definisanim planskim dokumentom planirana građevinska parcela ima direktan izlaz na javnu površinu, na saobraćajnicu - ulicu Kralja Petra Prvog sa južne strane, Omladinsku ulicu sa severne strane, kao i pristup sa Ulice srpskih vladara, sa zapadne strane.

Kolski pristupi parceli ostvaruju se sa severne i zapadne strane lokacije, iz ulica Srpskih vladara i Omladinske, a pešački sa svih okružujućih saobraćajnica.

4.2 VODOVOD I KANALIZACIJA

U skladu sa uslovima JP „Vodovod“ Surdulica, predmetni objekat se priključuje na vodovodnu mrežu sa postojećeg vodovodnog priključka u vodomernom oknu iza vodomera ili na unutrašnjoj instalaciji iza vodomera, kao i na na kanalizacionu mrežu na postojeću unutrašnju kanalizacionu instalaciju.

4.3 ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Na osnovu uslova Elektrodistribucije Srbije d.o.o. Beograd (Ogranak Elektrodistribucija Leskovac), maksimalna jednovremena snaga objekta na ovoj lokaciji iznosi do 220 kW. Pošto se ne zahteva povećanje ukupne snage, već njena preraspodela, odobrena snaga se deli na dva merna mesta, i to prvo merno mesto sa snagom od 43,47 kW i drugo merno mesto sa snagom od 176,53 kW. Pri tome se broj funkcionalnih celina u objektu mora prilagoditi broju zahtevanih priključaka. Analizom je potvrđeno da u postojećem elektroenergetskom sistemu (EEO) postoje potrebni kapaciteti za ovo priključenje.

Investitor je dužan da obezbedi prostor za smeštaj priključnih objekata, što podrazumeva slobodnostojeći merno razvodni orman (SSMO) sa KPK za 2 merna mesta (jedno za poluindirektno merenje i drugo za priključak sa direktnim merenjem aktivne energije). SSMO se mora locirati ispred trafostanice TC 10/0,4 kV "Hotel". Od postojećeg izvoda na niskonaponskom razvodnom bloku TC 10/0,4 kV "Hotel" do SSMO-a ispred trafostanice, veza se mora izvesti kablovskim vodom tipa PP00-A; 4x240 mm². Niskonaponski izvod mora biti opremljen NV osiguračima od 315 A. Odvodni vodovi se moraju razvezati sa NH izvoda u trafostanici (TC) i povezati direktno u razvodni deo SSMO-a

Merni uređaji i oprema

Poluindirektno merenje: Koristiće se postojeći poluindirektni merni sistemi i strujni merni transformatori prenosnog odnosa 300/5 A/A (koji će zameniti postojeće CMT-e).

Brojilo: Za merenje utrošene energije postavlja se trofazno dvotarifno elektronsko multifunkcionalno brojilo aktivne energije 3x230/400V, 5 (>=60) A, 50 Hz, klase tačnosti 2 sa mogućnošću dvosmerne komunikacije (u skladu sa standardima EDS-a i specifikacijama AMI/MDM sistema).

Atesti: Za priključak sa direktnim merenjem aktivne energije moraju postojati odgovarajući važeći atesti koji potvrđuju ispunjenje standarda za ovaj tip brojila

4.4 TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Na osnovu uslova Preduzeća za telekomunikacije „Telekom Srbija“ a.d. (Služba za planiranje i izgradnju mreže Niš priključenje na telekomunikacionu mrežu vrši se na sledeći način:

1. Zatečeno stanje na parceli

Na predmetnoj katastarskoj parceli postoje nadzemni i podzemni telekomunikacioni (TK) objekti i kablovi u vlasništvu Telekoma Srbija. To obuhvata postojeću TK kanalizaciju, optičku i pretplatničku bakarnu mrežu čije su trase ucrtane u situacionom planu u prilogu rešenja.

2. Zaštita i obezbeđenje postojeće mreže

Zabrana ugrožavanja: Planiranim radovima ne sme doći do ugrožavanja mehaničke stabilnosti i tehničkih karakteristika postojećih TK objekata i kablova, niti do ometanja funkcionisanja telekomunikacionog saobraćaja.

Obezbeđen pristup: U svakom trenutku mora biti osiguran slobodan i adekvatan pristup postojećim TK objektima i kablovima radi njihovog redovnog održavanja i hitnih intervencija.

Zaštitni pojas: Unutar zaštitnog pojasa postojećih podzemnih kablova i kablovske kanalizacije nije dozvoljena izgradnja i postavljanje objekata ili drugih komunalnih instalacija iznad i ispod njih (osim na mestima neophodnih ukrštanja).

3. Obaveze pre početka i tokom izvođenja građevinskih radova

Obeležavanje trase: Pre početka bilo kakvih građevinskih radova na parceli, investitor je dužan da se obrati nadležnoj Službi za mrežne operacije Vranje (šef Toma Dimitrijević, kontakt telefon: 017/417-081) radi tačne identifikacije, instrumentnog obeležavanja trase podzemnih kablova na terenu i izrade probnih iskopa radi utvrđivanja tačne dubine i položaja.

Isključivo ručni iskop: Svi građevinski radovi u neposrednoj blizini postojećih TK objekata i kablova moraju se izvoditi isključivo ručnim putem, bez upotrebe mehanizacije, uz primenu svih mera zaštite (obezbeđenje rovova od sleganja i slično).

5. SPROVOĐENJE

5.1 FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE

Sa severne strane, uz kej Reke Vrle, predviđeno je izdvajanje dela predmetne katastarske parcele za javnu površinu – Omladinsku ulicu. Za javnu površinu se izdvaja i deo katastarske parcele uz Ulicu Kralja Petra Prvog, sa južne strane, a u skladu sa važećim planom generalne regulacije. Od ostatka katastarske parcele formira se građevinska parcela površine 2836 m². Predlog preparcelacije dat je kao grafički prilog u sklopu grafičke dokumentacije urbanističkog projekta.

5.2 FAZNA IZGRADNJA

Izgradnja predmetnog objekta planirana je u jednoj fazi.

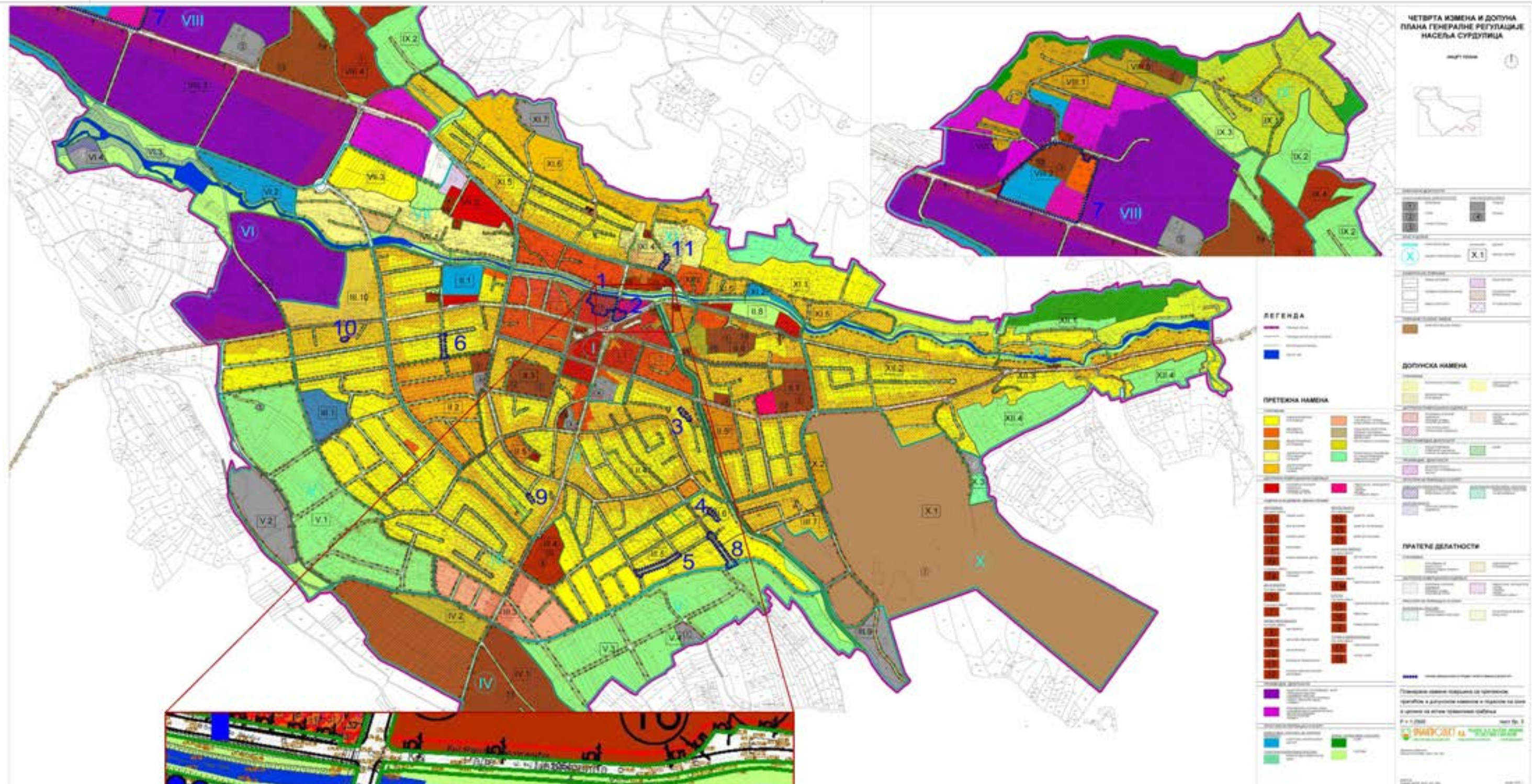
5.3 SMERNICE ZA SPROVOĐENJE

Ovaj Urbanistički projekat, shodno odredbama *Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19,37/19 – dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025)* i *Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS”, broj 32/2019 i 47/2025)* predstavlja osnov za izradu, donošenje i izdavanje akata za izgradnju objekta.

Planiranoj izgradnji se može pristupiti nakon izdavanja Lokacijskih uslova, Rešenja o građevinskoj dozvoli i Prijave radova, sve u skladu sa zakonom.

Odgovorni urbanista





investitor	objekat	vrsta tehničke dokumentacije	
	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 i 551, K.O. Surdulica	URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade	
	odgovorni urbanista		
	urbanisti	crtež	
		Izvod iz plana: Četvrte izmene i dopune PGR naselja Surdulica	
		datum: avgust 2026.	razmera: 1:500 crtež br. UP00

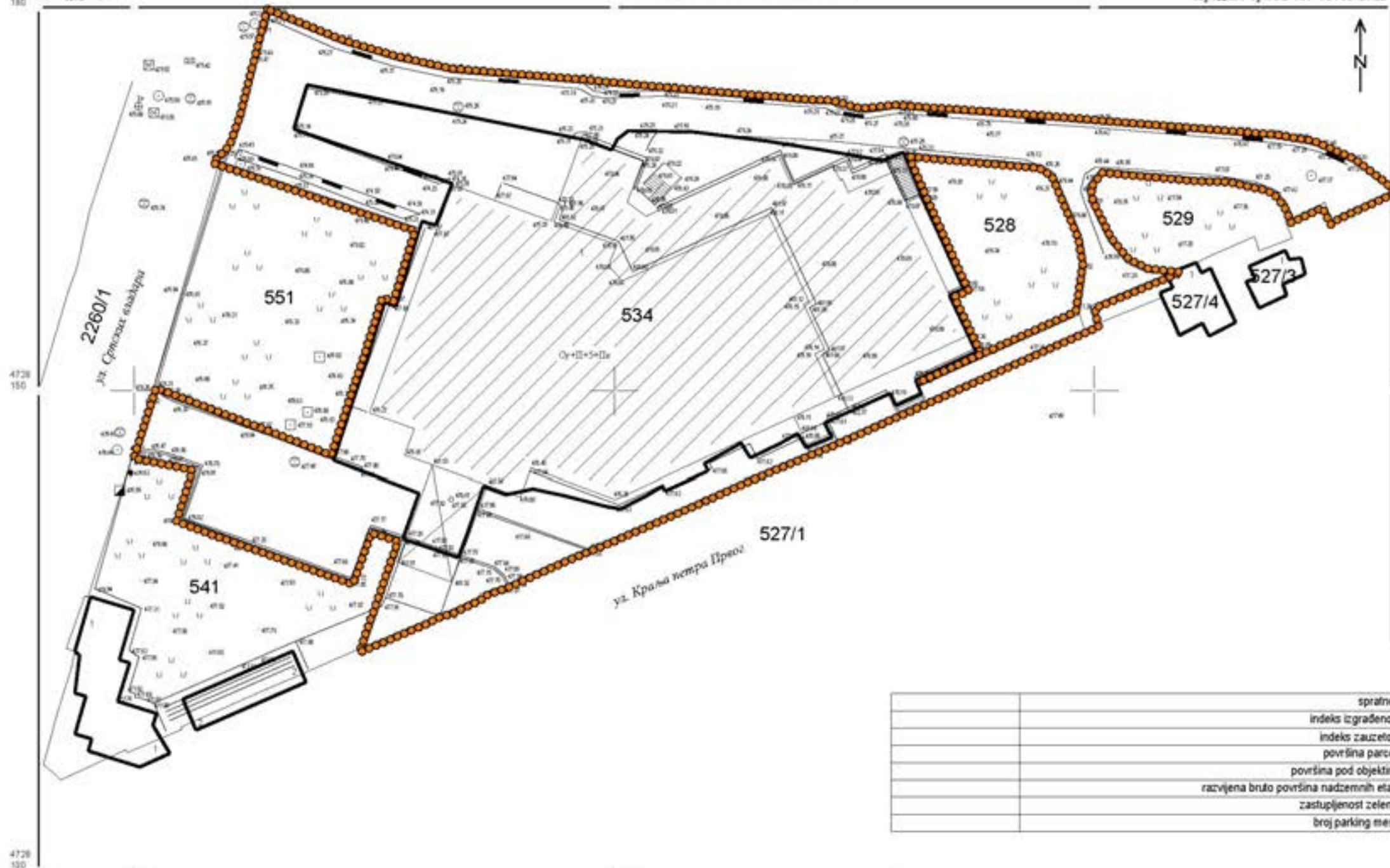
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА Сурдулица
К.п. Сурдулица

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

К.п. бр. 534 К.о. Сурдулица

Предмет бр.952-059-53083/2022

4728
180



LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA PROJEKTA
- KATASTRSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- DETALJNE KOTE (KOTE)
- 534 BROJ KATASTRARSKE PARCELE

namena objekta: ugostiteljsko-poslovni objekat

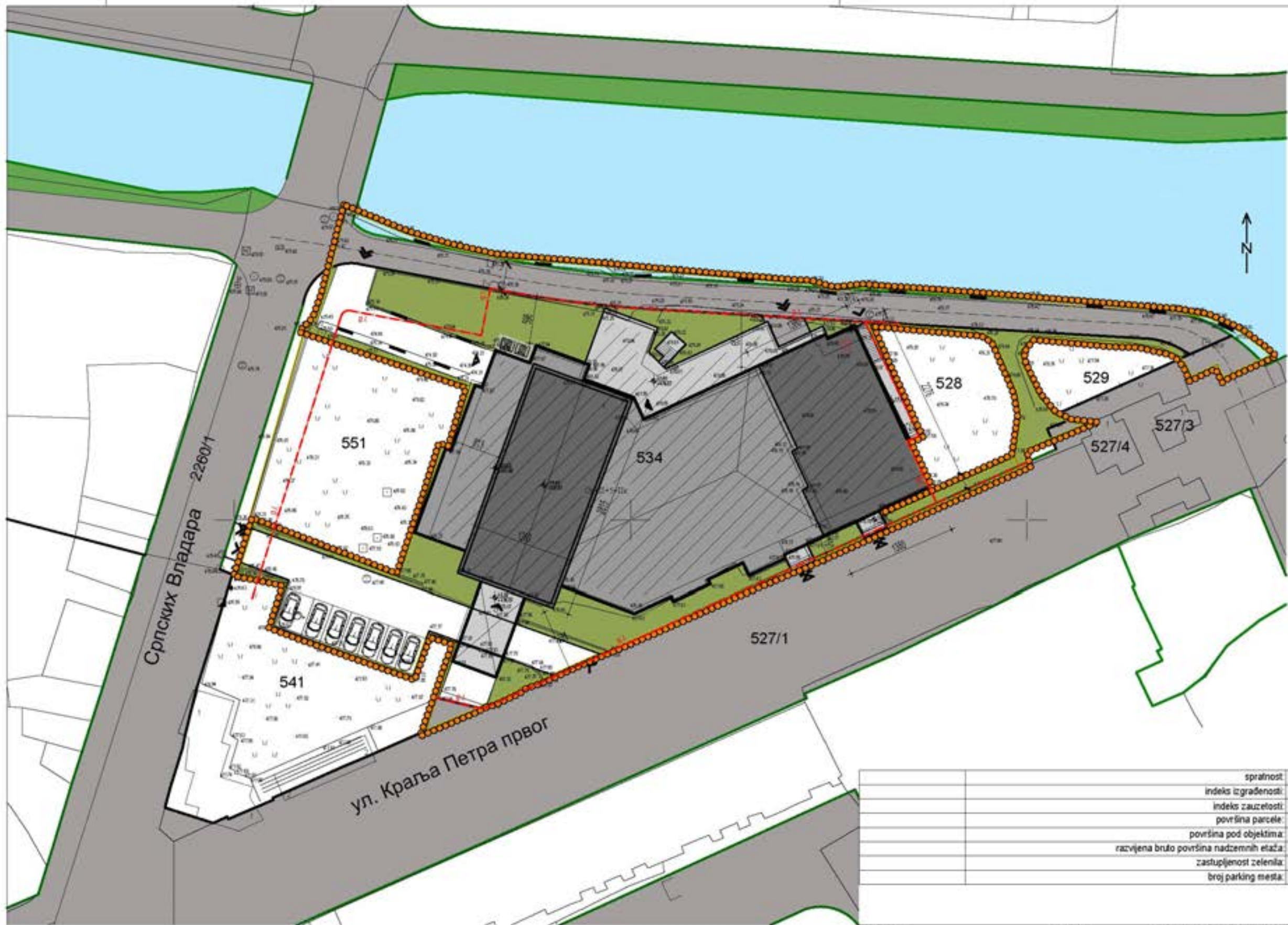
	odvojeno	odvojeno
спратност	Su+P+6	Su+P+5+Pk
индекс изграђености	max 2.50	1.82
индекс заузетости		0.62
површина парцеле		2836m ²
површина под објектима		1768m ²
развијена бруто површина надземних етажа		5147.91m ²
заступљеност зеленила		835.84m ²
број parking места		21

Датум: 02.12.2022. год.
Метода снимања: GNSS метода

КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ И ВЕЉА ЛИСТОВА
К.о. Сурдулица

РАЗМЕРА 1:500

investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 rk.p. br. 534/551, K.O. Surdulica	vrsta tehnicke dokumentacije
	odgovorni urbanista		
	urbanisti		
			URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade
			crtež Katastarsko - topografski plan sa granicom UP-a
			datum: avgust 2026. razmera: 1:500 crtež br. UP01



- LEGENDA
- GRANICA OBUHVATA PROJEKTA
 - KATASTARSKO STANJE
 - FAKTIČKO STANJE
 - DETALJNE KOTE (KOTE)
 - 534 BROJ KATASTARSKE PARCELE
 - GRAĐEVINSKA PARCELA
 - REGULACIONA LINIJA
 - GRAĐEVINSKA LINIJA

- KOLSKI PRISTUP PARCELI
- PEŠAČKI PRISTUP PARCELI
- GLAVNI ULAZ U OBJEKT
- EKONOMSKI ULAZ
- DRUGI ULAZ
- PARKING MESTO
- KONTAINER ZAPREMINE 1100 LJITARA
- ZELENE POVRŠINE
- OBJEKT - postojeći
- OBJEKT - intervencija

namena objekta: ugostiteljsko-poslovni objekat

	odvojeno	odvojeno
spratnost	Su+P+6	Su+P+5+Pk
indeks izgrađenosti	max 2.50	1.82
indeks zauzetosti		0.62
površina parcele		2836m ²
površina pod objektima		1768m ²
razvijena bruto površina nadzemnih etaža		5147.91m ²
zastupljenost zelenila		835.84m ²
broj parking mesta		21

investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 rk.p. br. 534/1551, K.O. Sutulica	vrsta tehničke dokumentacije
	odgovorni urbanista		
	urbanisti		
			URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade
			crtež
			Situacioni plan sa osnovom krova
			datum: avgust 2026. razmera: 1:500 crtež br. UP02



- LEGENDA
- GRANICA OBUHVATA PROJEKTA
 - KATASTRARSKO STANJE
 - FAKTIČKO STANJE
 - DETALJNE KOTE (KOTE)
 - 534 BROJ KATASTRARSKJE PARCELE
 - GRAĐEVINSKA PARCELA
 - REGULACIONA LINIJA
 - GRAĐEVINSKA LINIJA
 - KANALIZACIONA MREŽA
 - VODOVODNA MREŽA
 - OPTIČKI TKABLI
 - KOLSKI PRISTUP PARCELI
 - PEŠAČKI PRISTUP PARCELI
 - GLAVNI ULAZ U OBJEKT
 - EKONOMSKI ULAZ
 - DRUGI ULAZ
 - PARKING MESTO
 - KONTJNER ZAPREMINE 1100 LITARA
 - ZELENE POVRŠINE
 - OBJEKT

namena objekta: ugostiteljsko-poslovni objekat

	odvojeno	ostvareno
spratnost	Su+P+6	Su+P+6+Pk
indeks izgrađenosti	max 2.50	1.82
indeks zauzetosti		0.62
površina parcele		2836m ²
površina pod objektima		1768m ²
razvijena bruto površina nadzemnih etaža		5147.91m ²
zastupljenost zelenila		835.84m ²
broj parking mesta		21

investitor	objekat		Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 i 551, K.O. Sutulica		vrsta tehničke dokumentacije	
	odgovorni urbanista		URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade			
	urbanisti					
			crtež	Situaciono nivelacioni plan sa osnovom prizemlja		
			datum: avgust 2026.	razmera: 1:500	crtež br. UP03	



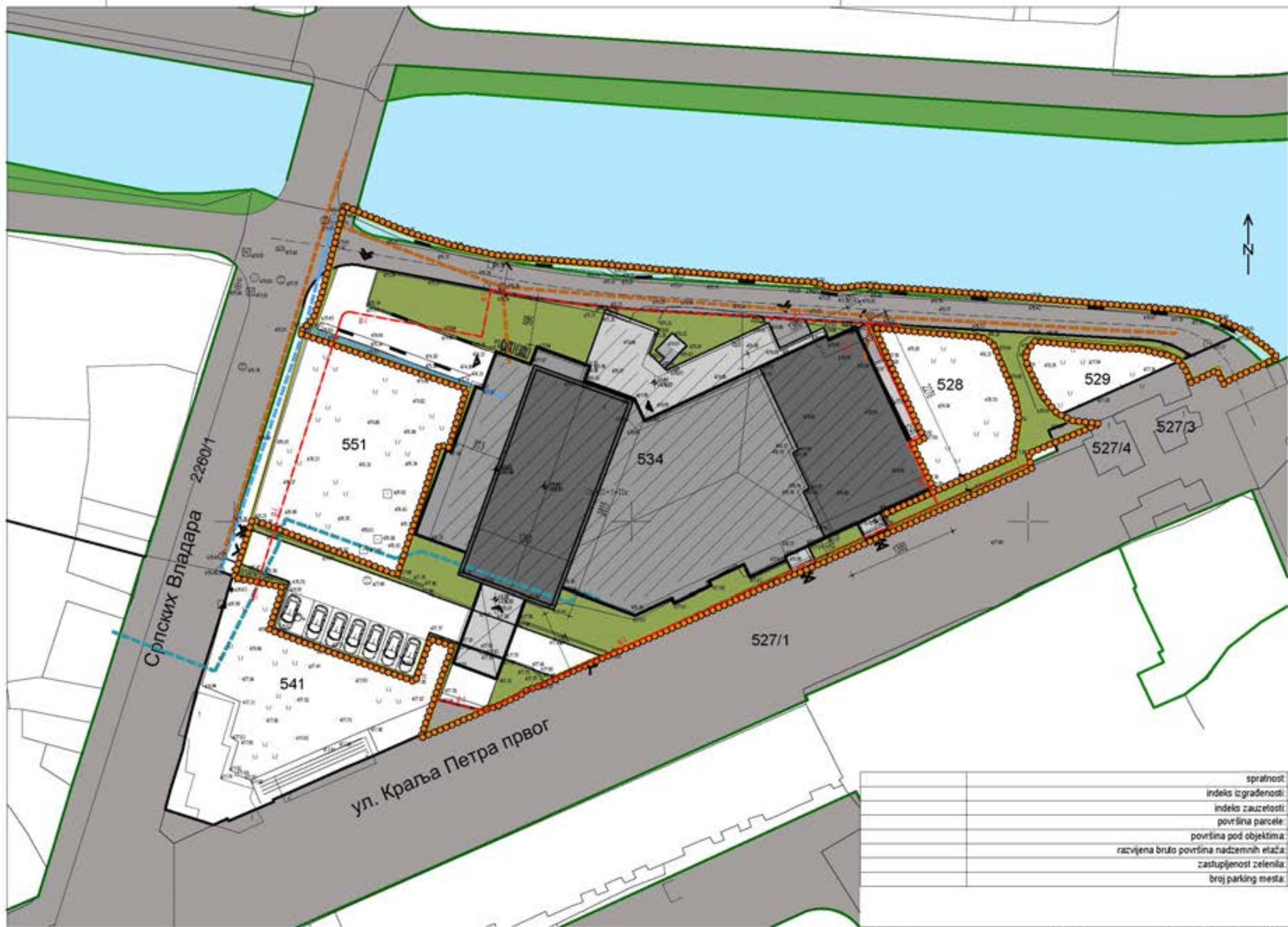
- LEGENDA
- GRANICA OBUHVATA PROJEKTA
 - KATASTARSKO STANJE
 - FAKTIČKO STANJE
 - DETALJNE KOTE (KOTE)
 - 534 BROJ KATASTARSKE PARCELE
 - GRAĐEVINSKA PARCELA
 - REGULACIONA LINIJA
 - GRAĐEVINSKA LINIJA

- KOLSKI PRISTUP PARCELI
- PEŠAČKI PRISTUP PARCELI
- GLAVNI ULAZ U OBJEKT
- EKONOMSKI ULAZ
- DRUGI ULAZ
- PARKING MESTO
- KONTJENER ZAPREMINE 1100 LITARA
- ZELENE POVRŠINE
- OBJEKT

namena objekta: ugostiteljsko-poslovni objekat

	dobijeno	ostvareno
spratnost	Su+P+6	Su+P+6+Pk
indeks izgrađenosti	max 2.50	1.82
indeks zauzetosti		0.62
površina parcele		2836m ²
površina pod objektima		1768m ²
razvijena bruto površina nadzemnih etaža		5147.91m ²
zastupljenost zelenila		835.84m ²
broj parking mesta		21

investitor	objekat	vrsta tehničke dokumentacije
	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 rk.p. br. 534/1551, K.O. Sutulica	
	odgovorni urbanista	
	urbanisti	
		URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade
		crtež
		Situaciono nivelacioni plan sa prikazom saobraćajnog rešenja
		datum: avgust 2026. razmera: 1:500 crtež br. UP04

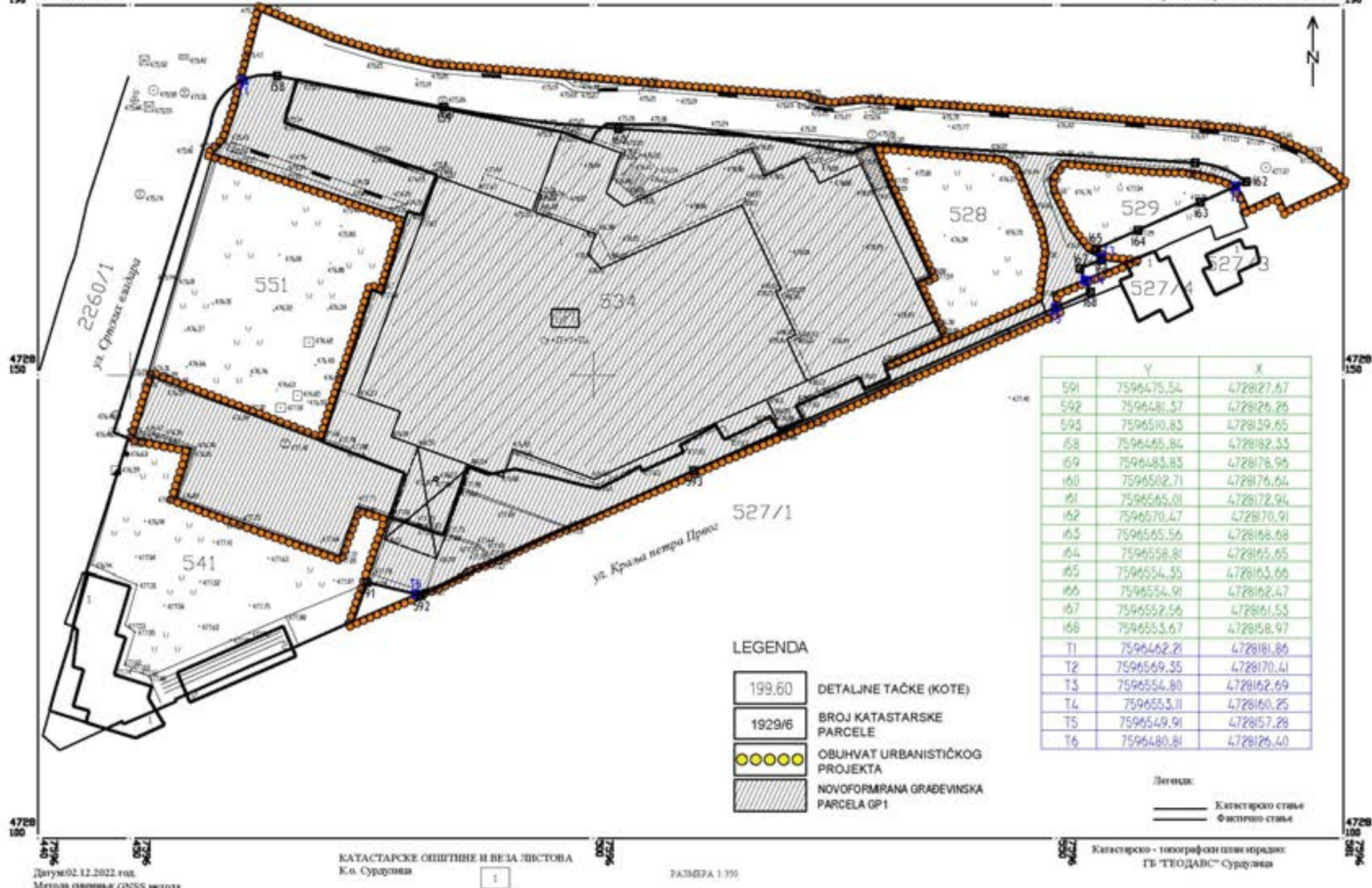


- LEGENDA
- GRANICA OBUHVATA PROJEKTA
 - KATASTARSKO STANJE
 - FAKTIČKO STANJE
 - DETALJNE KOTE (KOTE)
 - 534 BROJ KATASTARSKE PARCELE
 - GRAĐEVINSKA PARCELA
 - REGULACIONA LINIJA
 - GRAĐEVINSKA LINIJA
 - KANALIZACIONA MREŽA
 - VODOVODNA MREŽA
 - OPTIČKI TK KABLI
 - KOLSKI PRISTUP PARCELI
 - PEŠAČKI PRISTUP PARCELI
 - GLAVNI ULAZ U OBJEKT
 - EKONOMSKI ULAZ
 - DRUGI ULAZ
 - PARKING MESTO
 - KONTAINER ZAPREMINE 1100 LITARA
 - ZELENE POVRŠINE
 - OBJEKT

namena objekta: ugostiteljsko-poslovni objekat

	odvojeno	odvojeno
spratnost	Su+P+6	Su+P+5+Pk
indeks izgrađenosti	max 2.50	1.82
indeks zauzetosti		0.62
površina parcele		2836m ²
površina pod objektima		1768m ²
razvijena bruto površina nadzemnih etaža		5147.91m ²
zastupljenost zelenila		835.84m ²
broj parking mesta		21

investitor	objekat		Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 rk.p. br. 534 i 551, K.O. Sutulica			vrsta tehničke dokumentacije			
	odgovorni urbanista		URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade						
	urbanisti								
				crtež			Situacioni plan sa prikazom sinron-plana instalacija		
			datum: avgust 2026.			razmera: 1:500		crtež br. UP05	



namena objekta: ugostiteljsko-poslovni objekat

	dozvoljeno	ostvareno
спратност:	Su+P+6	Su+P+5+Pk
индекс изграђености:	max 2.50	1.82
индекс заузетости:		0.62
површина парцеле:		2836m ²
површина под објектима:		1768m ²
развијена бруто површина надземних етажа:		5147.91m ²
заступљеност зеленила:		835.84m ²
број parking места:		21

investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534/1551, K.O. Srdulica	vrsta tehnicke dokumentacije
	odgovorni urbanista		
	urbanisti		URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade
			crtež
			predlog preparcelacije
			datum: avgust 2026. razmera: 1:500 crtež br. UP06

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор:	
Објекат:	Реконструкција и доградња угоститељско-пословног објекта, спратности Су+П+6 на к.п. бр. 534, К.О. Сурдулица
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Врста радова:	Реконструкција и доградња
Главни пројектант:	
Број лиценце:	

Потпис:

Број техничке документације:

021/26-ИДР/0

Место и датум:

Ниш, јул 2026. године

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1. Насловна страна главне свеске

0.2. Садржај главне свеске

0.3. Одлука о именовању главног пројектанта

0.4. Изјава главног пројектанта

0.5. Садржај техничке документације

0.6. Подаци о пројектантама

0.7. Подаци о објекту и локацији

0.8. Сажети технички опис

0.9. Графичка документација

0.3. ОДЛУКА О ИМЕНОВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта, као:

ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду Идејног решења за за реконструкцију и доградњу угоститељско-пословног објекта, спратности Су+П+6 на к.п. бр. 534, К.О. Сурдулица, одређује се:

[REDACTED]

Инвеститор:

[REDACTED]

Одговорно лице / заступник: [REDACTED]

Потпис:

Место и датум:

Ниш, јул 2026. год.

0.4. ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Главни пројектант идејног решења за реконструкцију и доградњу угоститељско-пословног објекта, спратности Су+П+6 на к.п. бр. 534, К.О. Сурдулица,

ИЗЈАВЉУЈЕМ

Да су делови пројекта идејног решења међусобно усаглашени, да подаци у главној свесци одговарају садржини пројекта, као и да је пројекат у свему у складу са условима ималаца јавних овлашћења.

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. 021/26-ИДР/0
----	---------------	------------------

1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр. 021/26-ИДР/1
----	----------------------	------------------

Главни пројектант:

Број лиценце:

Потпис:

Број техничке документације:	021/26-ИДР/0
------------------------------	--------------

Место и датум:	Ниш, јул 2026. године
----------------	-----------------------

0.5. САДРЖИНА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0	ГЛАВНА СВЕСКА	број: 021/26-ИДР/0
1	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	број: 021/26-ИДР/1

0.6. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Главни пројектант:	
Број лиценце:	

Потпис:

1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант:	
Одговорни пројектант :	
Број лиценце:	

Потпис:

0.7. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	слободностojeћи објекат	
врста радова :	Реконструкција и доградња	
категорија објекта:	В	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	100%	121112 – Хотели, мотели, гостионице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, с рестораном, преко 400m ²
назив просторног односно урбанистичког плана:	Четврте измене и допуне Плана генералне регулације насеља Сурдулица	
град/општина:	Сурдулица	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина објекта:	к.п. бр. 534, К.О. Сурдулица	

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:**Електроенергетска дистрибутивна мрежа**

Укупан капацитет	постојећи
------------------	-----------

Врста прикључка	трајни
-----------------	--------

Врста мерног уређаја	Мултифункционално електронско бројило за директно мерење
----------------------	--

Потребни енергетски капацитети за различите намене	/
--	---

Потребни енергетски капацитети за заједничку потрошњу	/
---	---

Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели/парцелама	Активно мерно место ПОД број 405020006828
---	---

Нетипични потрошачи	/
---------------------	---

Потреба за већом поузданошћу и сигурности у испоруци електричне енергије	/
--	---

Телекомуникациона мрежа

прикључак на телекомуникациону мрежу	постојећи
--------------------------------------	-----------

Водоводна и канализациона мрежа

прикључак на водоводну и канализациону мрежу	постојећи
--	-----------

Саобраћајна мрежа

прикључак на саобраћајну мрежу	са новопроектване, са севера
--------------------------------	------------------------------

Топловодна мрежа

прикључак на топоводну мрежу	није предвиђен прикључак
------------------------------	--------------------------

Гасоводна мрежа

прикључак на гасоводну мрежу	није предвиђен прикључак
------------------------------	--------------------------

Евакуација комуналног отпада

Предвиђена су 2 (два) метална, надземна контејнера, запремине 1100 литара у северном делу парцеле.

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

	укупна површина парцеле:	2836 м ²
	укупна БРГП:	Постојећа* 5.225,20 м ² Нова 5.147,91 м ²
	укупна БРУТО изграђена површина:	Постојећа* 5.225,20 м ² Нова 5.147,91 м ²
	укупна НЕТО површина:	Постојећа 4.669,60 м ² Нова 4.585,95 м ²
	БРУТО површина приземља:	Постојећа 1.762,36 м ² Нова 1.685,07 м ²
* димензије објекта:	површина земљишта под објектом/заузетост:	Постојећа* 1.768,00 м ² Нова 1.768,00 м ²
	спратност:	Постојећа / Нова Су+П+5+Пк / Су+П+6
	висина објекта:	Постојећа / Нова венац 23,83 м слеме 24,60 м
	апсолутна висинска кота:	нулта кота 478,07 мнв венац 501,90 мнв слеме 502,67 мнв
	спратна висина:	5,55м; 2,80м.
посебни делови објекта	број функционалних јединица	1
	број паркинг места:	21
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Контактна фасада, пластифицирани лим, стакло, натур бетон
	оријентација слемена:	север - југ
	нагиб крова:	10°
	материјализација крова:	Слагани кров, термо панел
проценат зелених површина:	-	29%
индекс заузетости:	-	62%
индекс изграђености:	Дозвољен 2,5	1,82
начин грејања	топлотна пумпа, ваздух-вода	
предрачунска вредност објекта:	Естимација: 30.500.000,00 РСД	

0.8. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

За предметну парцелу к.п. бр. 534, К.О. Сурдулица издати су Услови имаоца јавних овлашћења: Електродистрибуције Србије доо Београд, бр. 2581200 Д 10.02-147309/3-26 од 28.5.2026. године, Јавно предузеће ПО Водовод, Сурдулица бр. 892/1 од 4.5.2026. године и Телеком Србија ад, Београд бр. Д 211-17355/3-2026 од 17.4.2026. године.

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом, Четвртим изменама и допунама Плана генералне регулације насеља Сурдулица, израђено је Идејно решење реконструкције и доградње угоститељско-пословног објекта, спратности Су+П+6, на к.п. бр. 534, К.О. Сурдулица.

Објект је изграђен крајем 70-их година прошлог века, на основу техничке документације израђене 1973. године, која се као архивски пројекат прилаже у оквиру документације. Током периода коришћења, различити власници су у више наврата вршили доградње, преправке и измене на објекту, без одговарајуће пратеће техничке документације и без јасно утврђеног пројектног основа.

Овим пројектом предвиђа се уклањање делова објекта који су накнадно изведени без техничке документације, односно делова који нису обухваћени постојећим уписаним стањем. Први циљ интервенције је да се објект доведе у стање које одговара стању за које је издата употребна дозвола, односно стању које је могуће недвосмислено документовати на основу расположиве архивске и правно-техничке документације. Након тога, планира се реконструкција и доградња објекта, у складу са важећим планским документом, условима надлежних институција, потребама инвеститора и важећим прописима из области изградње.

Напомена: Катастарско стање површине под објектом не одовара фактичком стању.

ЛОКАЦИЈА

Предметна локација и објект се налазе у зони ужег градског центра Сурдулице. Четвртим изменама и допунама Плана генералне регулације насеља Сурдулица предметна локација се налази у просторној целини И.3. Ова целина представља локацију између реке Врле и шеталишта, од великог је значаја за визуелни идентитет и туристичку понуду насеља Сурдулица. Предметне парцеле се ослањају на постојеће пешачке улице Српских Владара и Краља Петра првог са западне и југоисточне стране, а са северне стране на кеј реке Врле. Терен је у благом паду од југа ка северу, тј. од улице Краља Петра првог према кеју реке Врле. Предметни објект је слободностојећи објект; суседне катастарске парцеле су неизграђене.

ФУНКЦИЈА / новопроековано

Предмет Идејног решења је реконструкција и доградња угоститељско-пословног објекта (хотела). Хотел је организован по вертикали кроз сутерен, приземље, пет спратова и поткровље, односно спратности Су+П+6. Функционална организација заснована је на раздвајању јавних, смештајних, услужних, економских и техничких садржаја, уз обезбеђене вертикалне комуникације за госте и особље.

У сутеренској етажи смештени су претежно економски, технички и помоћни садржаји хотела. Приступ особља и допрема робе организовани су преко посебног улаза и утоварне рампе. У оквиру ове етаже налазе се гардеробе, тушеви и санитарни чворови за запослене, перионица, канцеларија магационера, магацинске и оставске просторије за колонијалну робу, воће, поврће, пиће, зимницу, инвентар и амбалажу, као и расхладне коморе. Сутерен обухвата и просторију за смеће, оставе прибора за чишћење, помоћне просторије, просторије централног грејања, простор за климатизацију и трафо-станицу. Комуникација је остварена преко ходника, степеништа за особље,

степеништа ка приземљу и лифтовског окна. У оквиру сутеренске етаже предвиђени су и приступ и простор за паркирање возила.

Приземље представља главну јавну и угоститељску етажу хотела. Главни улаз је наткривен и води у улазни хол са рецепцијом, оставом за пртљаг и вертикалним комуникацијама. У приземљу су организовани аперитив бар, ресторан са терасом, кухињски блок са пратећим просторијама за конобаре и куваре, оставом инвентара и помоћним садржајима. У источном делу објекта је пројектован пословни простор са засебним улазом, гардеробом, санитарним чвором и припадајућом терасом. Санитарни простори за госте организовани су уз главне јавне садржаје, док је кретање особља омогућено преко засебног степеништа.

На првом до петом спрату смештен је основни хотелски смештајни капацитет (укупно 80 кревета у 40 соба). Свака етажа организована је око централног коридора, са степенишним простором, лифтовским окном и засебним степеништем за особље. Дуж коридора распоређене су хотелске јединице различитог типа, док су за потребе одржавања и опслуживања етаже предвиђени спратни офис, остава инвентара, санитарни и помоћни простори. Поткровље тренутно нема утврђену намену.

КОНСТРУКЦИЈА

ПРОЦЕНА СТАБИЛНОСТИ И НОСИВОСТИ КОНСТРУКЦИЈЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА

Постојећи објекат је завршен 1978. године. Конструктивни систем објекта је скелетни систем од армирано бетонских елемената, са спрегнутом челичном и дрвеном кровном конструкцијом. На постојећој конструкцији објекта нема никаквих видљивих оштећења, прлина и деформација које би указивале на прекорачења граничног стања носивости и граничног стања употребљивости. Постојећа конструкција објекта се не мења у конструктивном смислу, сви носећи елементи остају непромењени. С обзиром на врсту и обим извођења пројектованих радова на реконструкцији и доградњи, не постоји опасност од угрожавања глобалне и локалне стабилности објекта и њене носивости.

Планирана доградња објекта предвиђа се као лака челична конструкција, која ће својим конструктивним распоредом, растером и основним системом у потпуности бити усклађена са постојећом конструкцијом објекта. На овај начин обезбеђује се јасна конструктивна логика дограђеног дела, као и функционално и техничко повезивање са постојећим објектом. За потребе реализације наведене интервенције биће израђен посебан пројекат конструкције, којим ће се детаљно дефинисати носећи систем, димензије конструктивних елемената, начин ослањања, везе са постојећом конструкцијом и сви потребни прорачунски и технички услови.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Све завршне обраде подова, зидова и плафона подразумевају атесте на трајност и издржљивост. Простор је пројектован у односу на важност објекта, потребну ауторитативност, размеру, солидност и уважавање карактера објекта од културолошког и амбијенталног значаја.

Све интервенције је планирано да се ураде у складу са постављеним просторним принципима, геометријом зграде, основном идејом и концепцијом ауторске архитектуре.

Материјализацију објекта и свих његових делова пројектована је у складу са функционалним и техничким захтевима и стандардима за објекте ове врсте, намене и капацитета.

Материјали су трајни, лаки за одржавање са техничко технолошким карактеристикама које обезбеђују дугу експлоатацију уз одговор на све неопходне физичке, техничке, функционалне, хигијенске, формалне и естетске захтеве.

Материјали су усклађени пре свега са функционалним захтевима и стандардима, са посебним освртом на експлоатацију и одржавање, климатизацију и вентилацију, очување средине и заштиту од буке, пожара и спољних атмосферских утицаја.

СТОЛАРИЈА, АЛУМИНАРИЈА, БРАВАРИЈА, ЛИМАРИЈА

Спољашна врата на магацину су планирана као сегментна роловрата, врата на економском делу су планирана као дрвена са челичним профилима и оковом. Унутрашња врата су од фурнираног медијана. Одређене позиције преградних зидова у објекту су пројектоване као стаклене преграде са једнокрилним вратима и фиксним стакленим елементима дебљине 10мм. Фасадна алуминарија се израђује од пластифицираних алуминијумских профила, са термо прекидом. Застакљивање се врши троструким пакетом стакла, пуњеним аргоном. Алуминарија треба да буде снабдевена одговарајућим оковом реномираног произвођача. Решењем су предвиђене браварске позиције ограда на степеништима и према подрумској етажи. Све опшивке и слично планиране су од пластифицираног лима.

ИНСТАЛАЦИЈЕ, ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, машинске инсталације грејања и хлађења и вентилације, као и електроенергетске инсталације. У погледу заштите од пожара објекат је пројектован у складу са важећом регулативом, са адекватним путем за евакуацију из објекта, као и свим потребним системима и опремом за заштиту од пожара. Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

ЕВАКУАЦИЈА КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

За корисну површину објекта планирано је 2 контејнера запремине 1100 литара.

ПАРКИРАЊЕ

Паркирање возила за потребе објекта се организује у оквиру парцеле, 7 на партеру и 14 у гаражи (од тога 1 ПМ за особе са посебним потребама).

Прорачун:

У односу на услов 1 ПМ на 10 кревета. Укупно у објекту је планирано 80 кревета, за које је обезбеђено 8 ПМ (по прорачуну $80/10=8$).

И у односу на услов 1 ПМ на $70m^2$ нето корисне површине пословног простора. За приближно $252.9m^2$ нето корисне површине пословног простора у објекту обезбеђено је 4 ПМ (по прорачуну $252.9/70=3,61$).

Укупно је потребно 12 паркинг места, а пројектом је предвиђено 21 паркинг место.

ПОТРЕБНИ КОМУНАЛНИ КАПАЦИТЕТИ

Водовод и канализација

У оквиру постојећих капацитета.

Електроенергетика

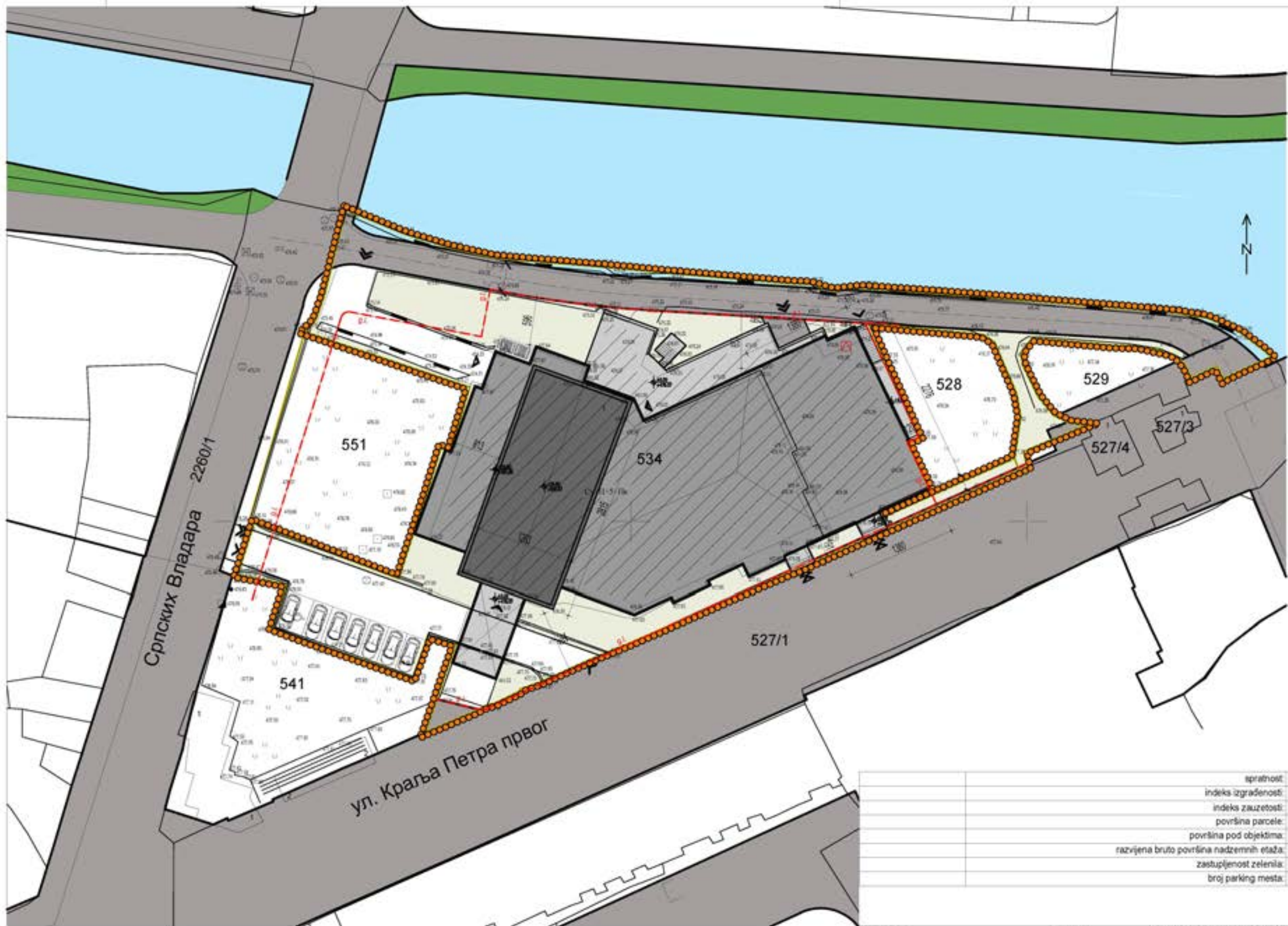
У оквиру постојећих капацитета.

Одговорни пројектант:



0.9. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Gs1	Ситуациони план са основом крова	P 1:500
Gs2	Ситуационо нивелациони план са основом приземља	P 1:500
Gs3	Ситуационо-нивелациони план са приказом саобраћајног решења	P 1:500
Gs4	Ситуациони план са приказом синхрон-плана инсталација	P 1:500
Новопроековано		
s2	– Ситуациони план са основом крова	P 1:500
a10	– Основа сутерена	P 1:200
a11	– Основа приземља	P 1:200
a12	– Основа I- IV спрата	P 1:200
a13	– Основа V спрата	P 1:200
a14	– Основа поткровља	P 1:200
a15	– Попречни пресек	P 1:200
a16	– Изглед са истока	P 1:200
a17	– Изглед са југа	P 1:200
a18	– Изглед са запада	P 1:200
a19	– Изглед са севера	P 1:200



- LEGENDA
- GRANICA OBUHVATA PROJEKTA
 - KATASTRARSKO STANJE
 - FAKTIČKO STANJE
 - DETALJNE KOTE (KOTE)
 - 534 BROJ KATASTRARSKE PARCELE
 - GRAĐEVINSKA PARCELA
 - REGULACIONA LINIJA
 - GRAĐEVINSKA LINIJA

- KOLSKI PRISTUP PARCELI
- PEŠAČKI PRISTUP PARCELI
- GLAVNI ULAZ U OBJEKAT
- EKONOMSKI ULAZ
- DRUGI ULAZ
- PARKING MESTO
- KONTAINER ZAPREMINE 1100 LITARA
- ZELENE POVRŠINE
- OBJEKAT - postojeće
- OBJEKAT - intervencije

namena objekta: ugostiteljsko-poslovni objekat

	dozvoljeno	ostvareno
spratnost	Su+P+6	Su+P+5+Pk
indeks izgrađenosti	max 2.50	1.82
indeks zauzetosti		0.62
površina parcele		2836m ²
površina pod objektima		1768m ²
razvijena bruto površina nadzemnih etaža		5147.91m ²
zastupljenost zelenila		835.84m ²
broj parking mesta		21

investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534/551, K.O. Surdulica	oznaka-naziv dela projekta	GLAVNA SVESKA
	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	IDR - Idejno rešenje
	projektanti		crtež	situacioni plan sa osnovom krova
			datum: jul 2026.	razmera: 1:500
				crtež br. gs1



- LEGENDA
- GRANICA OBUHVATA PROJEKTA
 - KATASTARSKO STANJE
 - FAKTIČKO STANJE
 - 47.86 DETALJNE KOTE (KOTE)
 - 534 BROJ KATASTRARSKJE PARCELE
 - GRAĐEVINSKA PARCELA
 - REGULACIONA LINIJA
 - GRAĐEVINSKA LINIJA
 - KANALIZACIONA MREŽA
 - VODOVODNA MREŽA
 - OPTIČKI TKABLI
 - KOLSKI PRISTUP PARCELI
 - PEŠAČKI PRISTUP PARCELI
 - GLAVNI ULAZ U OBJEKT
 - EKONOMSKI ULAZ
 - DRUGI ULAZ
 - PARKING MESTO
 - KONTJNER ZAPREMINE 1100 LITARA
 - ZELENE POVRŠINE
 - OBJEKT

namena objekta: ugostiteljsko-poslovni objekat

	odgovorno	ostvareno
spratnost	Su+P+6	Su+P+6+Pk
indeks izgrađenosti	max 2.50	1.82
indeks zauzetosti		0.62
površina parcele		2836m ²
površina pod objektima		1768m ²
razvijena bruto površina nadzemnih etaža		5147.91m ²
zastupljenost zelenila		835.84m ²
broj parking mesta		21

investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 n.k.p. br. 534/1551, K.O. Sutulica	oznaka-naziv dela projekta	GLAVNA SVESKA
	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	IDR - Idejno rešenje
	projektant		crtež	situaciono nivelacioni plan sa osnovom prizemlja
			datum: jul 2026.	razmera: 1:500
				crtež br. gs2



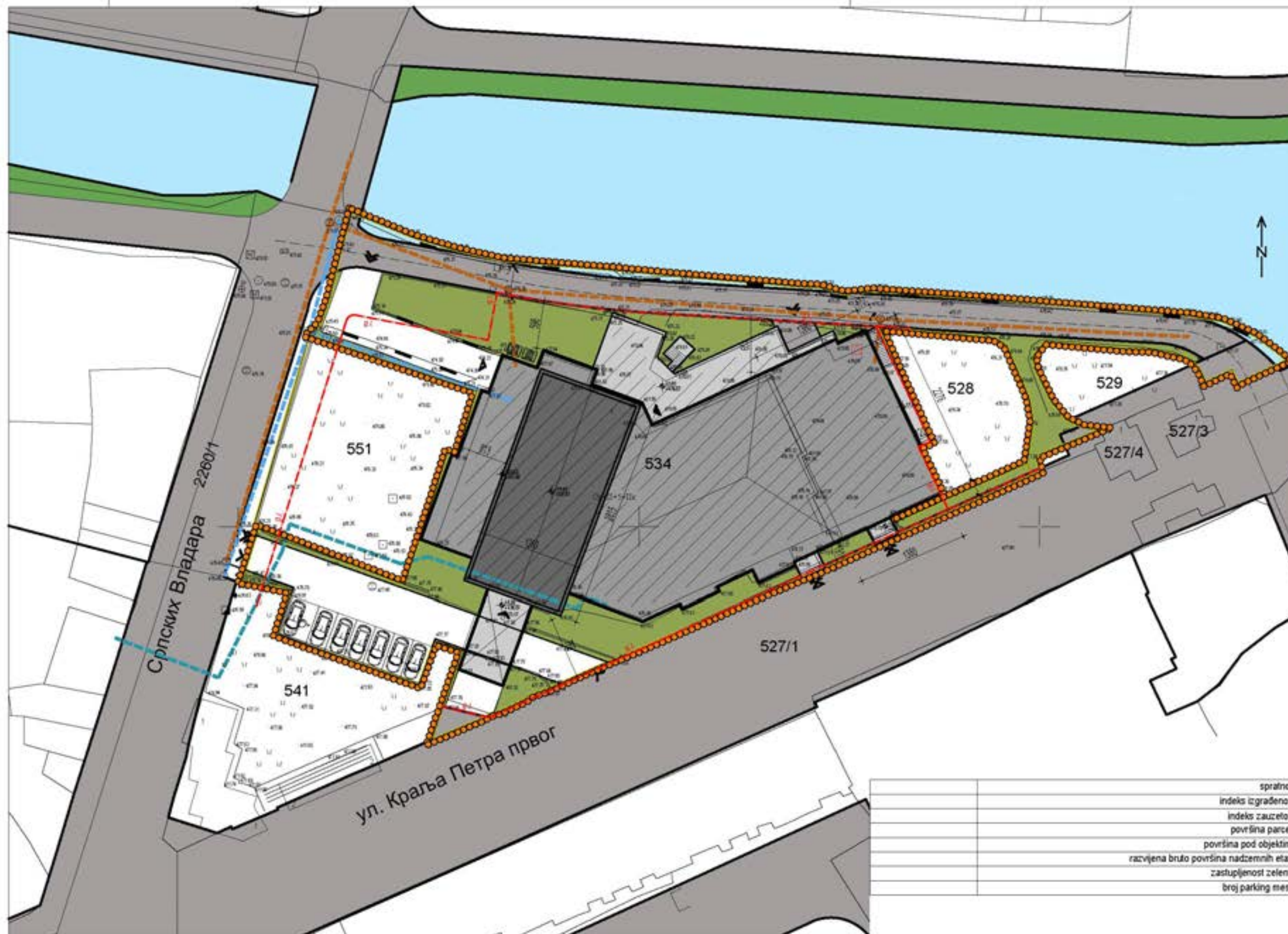
- LEGENDA
- GRANICA OBUHVATA PROJEKTA
 - KATASTARSKO STANJE
 - FAKTIČKO STANJE
 - DETALJNE KOTE (KOTE)
 - 534 BROJ KATASTARSKE PARCELE
 - GRAĐEVINSKA PARCELA
 - REGULACIONA LINIJA
 - GRAĐEVINSKA LINIJA

- KOLSKI PRISTUP PARCELI
- PEŠAČKI PRISTUP PARCELI
- GLAVNI ULAZ U OBJEKT
- EKONOMSKI ULAZ
- DRUGI ULAZ
- PARKING MESTO
- KONTAINER ZAPREMINE 1100 LITARA
- ZELENE POVRŠINE
- OBJEKT

namena objekta: ugostiteljsko-poslovni objekat

	odgovorno	ostvareno
spratnost	Su+P+6	Su+P+6+Pk
indeks izgrađenosti	max 2.50	1.82
indeks zauzetosti		0.62
površina parcele		2836m ²
površina pod objektima		1768m ²
razvijena bruto površina nadzemnih etaža		5147.91m ²
zastupljenost zelenila		835.84m ²
broj parking mesta		21

investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 n.k.p. br. 534/1551, K.O. Sutulica	oznaka-naziv dela projekta	GLAVNA SVESKA
	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	IDR - Idejno rešenje
	projektant		crtež	situaciono nivelacioni plan sa prikazom saobraćajnog rešenja
			datum: jul 2026.	razmera: 1:500
				crtež br. gs3

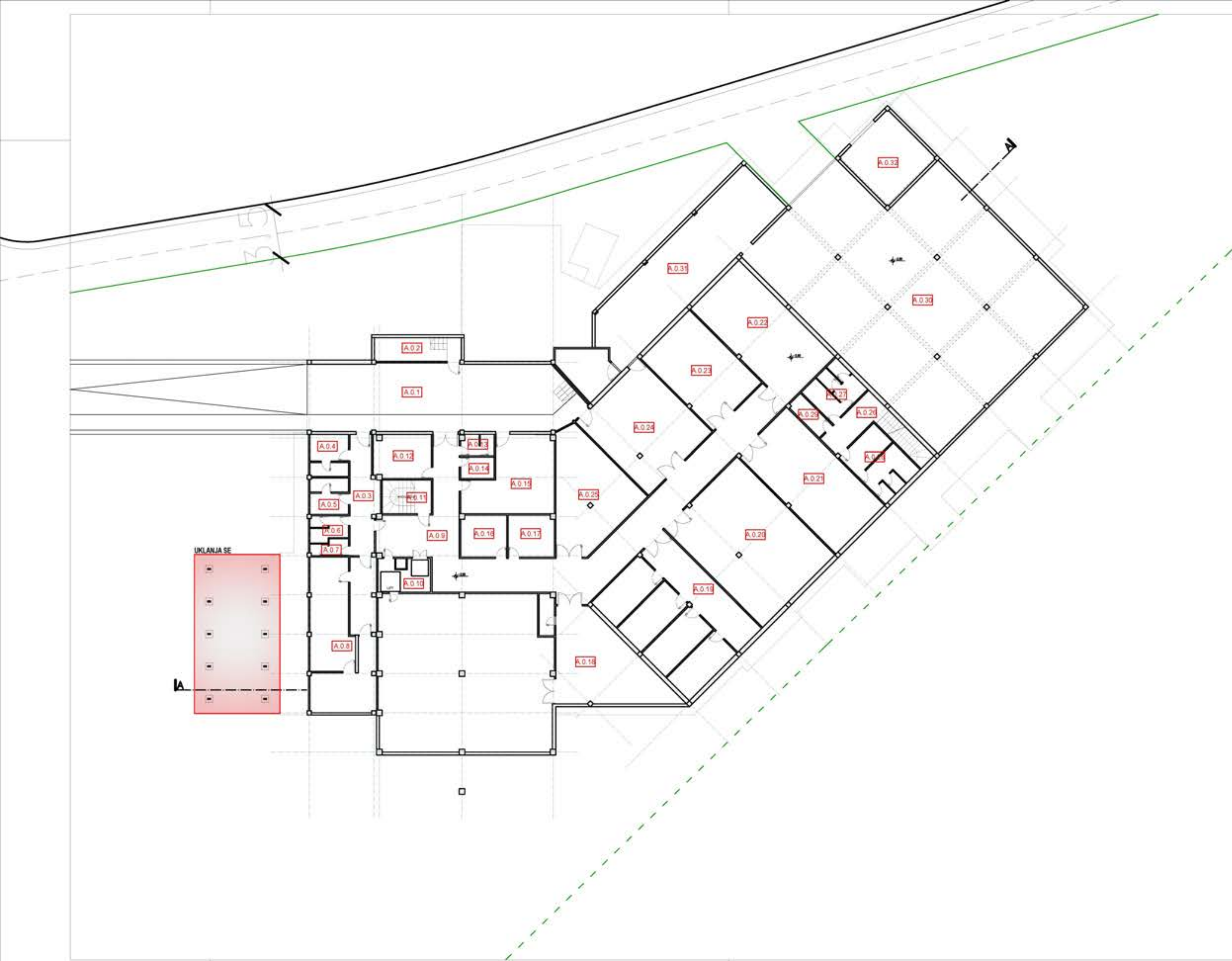


- LEGENDA
- GRANICA OBUHVATA PROJEKTA
 - KATASTARSKO STANJE
 - FAKTIČKO STANJE
 - 47.00 DETALJNE KOTE (KOTE)
 - 534** BROJ KATASTRARSKJE PARCELE
 - GRAĐEVINSKA PARCELA
 - REGULACIONA LINIJA
 - GRAĐEVINSKA LINIJA
 - KANALIZACIONA MREŽA
 - VODOVODNA MREŽA
 - OPTIČKI TK KABLI
 - KOLSKI PRISTUP PARCELI
 - PEŠAČKI PRISTUP PARCELI
 - GLAVNI ULAZ U OBJEKT
 - EKONOMSKI ULAZ
 - DRUGI ULAZ
 - PARKING MESTO
 - KONTEJNER ZAPREMINE 1100 LITARA
 - ZELENE POVRŠINE
 - OBJEKT

namena objekta: ugostiteljsko-poslovni objekat

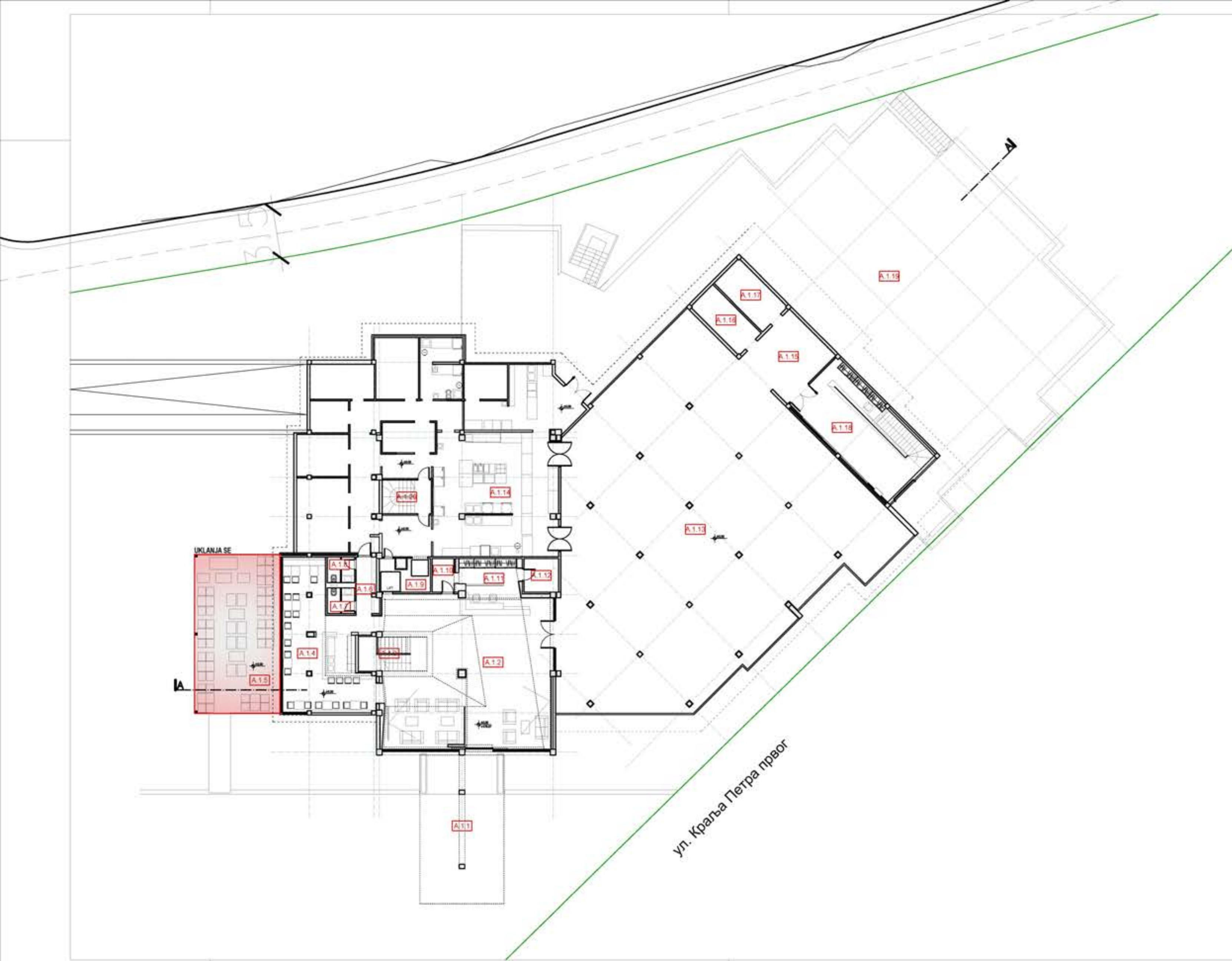
	odvojeno	odvojeno
spratnost	Su+P+6	Su+P+5+Pk
indeks izgrađenosti	max 2.50	1.82
indeks zauzetosti		0.62
površina parcele		2836m ²
površina pod objektima		1768m ²
razvijena bruto površina nadzemnih etaža		5147.91m ²
zastupljenost zelenila		835.84m ²
broj parking mesta		21

investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 n.k.p. br. 534/1551, K.O. Sutulica	oznaka-naziv dela projekta	GLAVNA SVESKA
	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	IDR - Idejno rešenje
	projektant		crtež	situacioni plan sa prikoazom sinron-plana instalacija
			datum: jul 2026.	razmera: 1:500
				crtež br. gs4



SUTEREN			
broj	namena prostorije	obim	površina
A.0.1	Prilaz osoblja – utovarna rampa		90,59
A.0.2	Prostorija za smeće		10,37
A.0.3	Hodnik – ulaz personala		14,27
A.0.4	Garderoba sa tušem i WC-om za žene		8,25
A.0.5	Garderoba sa tušem i WC-om za muškarce		7,15
A.0.6	WC sa predprostorom za muškarce		4,78
A.0.7	WC sa predprostorom za žene		2,79
A.0.8	Perionica		52,17
A.0.9	Koridor		100,50
A.0.10	Liftovsko jezgro		9,00
A.0.11	Stepenište personala		8,45
A.0.12	Kancelarija magacionera		12,65
A.0.13	WC sa predprostorom		3,65
A.0.14	Ostava čistačkog pribora		3,65
A.0.15	Ostava kolonijala		29,76
A.0.16	Ostava voća		9,90
A.0.17	Ostava povrća		9,90
A.0.18	Prostorije centralnog grejanja		177,50
A.0.19	Rashladne komore		69,78
A.0.20	Prostorija za smeštaj zirnice		72,27
A.0.21	Prostorija za smeštaj inventara		48,47
A.0.22	Prostor za klimatizaciju		47,53
A.0.23	Prostorija za smeštaj pica		35,71
A.0.24	Prostorija za letnji inventar		46,86
A.0.25	Prostorija za smeštaj ambalaže		39,22
A.0.26	Hodnik sa stepeništem za prizemlje		15,02
A.0.27	WC sa predprostorima za žene		10,87
A.0.28	WC sa predprostorima za muškarce		15,91
A.0.29	Ostava čistačkog pribora		4,12
A.0.30	Garaža		268,95
A.0.31	Pomoćne prostorije		81,01
A.0.32	Trafo stanica		23,52
NETO POVRŠINA SUTERENA			1.334,57 m ²
BRUTO POVRŠINA SUTERENA			1.429,56 m ²

		±0.00	APSOLOTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	478,07
investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnost Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Surdulica		
				oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
			IDR - Idejno rešenje	
	projektanti		crtež	OSNOVA SUTERENA POSTOJEĆE STANJE
		datum: jul 2026.	razmera: 1:200	crtež br. at



PRIZEMLJE			
broj	namena prostorije	obim	površina
A.1.1	Pokriveni ulaz		
A.1.2	Ulazni hol		49,66
A.1.3	Stepenišni prostor		9,06
A.1.4	Aperitiv bar		53,37
A.1.5	Terasa aperitiv bara		68,02
A.1.6	Predprostor toaleta		4,56
A.1.7	WC za žene		3,45
A.1.8	WC za muškarce		3,47
A.1.9	Liftovsko okno		9,00
A.1.10	Ostava prtljaga		3,74
A.1.11	Recepcija		12,78
A.1.12	Tehnička prostorija		5,95
A.1.13	Restoran		450,55
A.1.14	Kuhinjski blok		248,42
A.1.15	Predprostor restorana		23,03
A.1.16	Ostava inventara		11,07
A.1.17	Pomoćna prostorija		12,34
A.1.18	Ulaz sa garderobom		41,2
A.1.19	Terasa restorana		543,76
A.1.20	Stepenište personala		8,44
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA			1.561,87 m ²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA			1.762,36 m ²

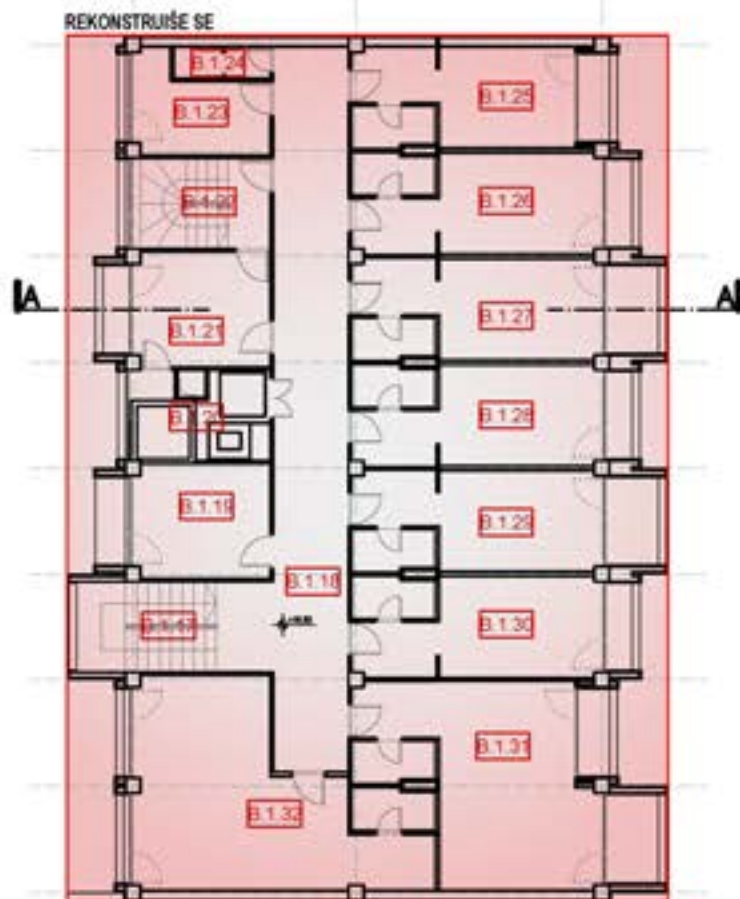
		±0.00	APSOULTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	478,07
investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Surdulica		
	odgovorni projektant	oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
	projektanti	vrsta tehničke dokumentacije IDR - Idejno rešenje		
		crtež OSNOVA PRIZEMLJA POSTOJEĆE STANJE		
		datum: jul 2026.	razmera: 1:200	crtež br. a2



SPRAT I-IV			
broj	namena prostorije	obim	površina
B.1.1	Stepenišni prostor		8,88
B.1.2	Koridor		59,73
B.1.3	Litovsko okno		9
B.1.4	Spratni ofis		11,07
B.1.5	Stepenište personala		8,23
B.1.6	Ostava inventara		8,03
B.1.7	WC		2,17
B.1.8	Hotelska jedinica 1		17,87
B.1.9	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.10	Hotelska jedinica 3		20,97
B.1.11	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.12	Hotelska jedinica 3		20,97
B.1.13	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.14	Hotelska jedinica 1		17,87
B.1.15	Hotelska jedinica 3		20,97
B.1.16	Pomoćni prostor		25,96
NETO POVRŠINA SPRATOVA I-IV			289,59 m ²
BRUTO POVRŠINA SPRATOVA I-IV			332,02 m ²

	±0.00	APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	478,07
--	-------	----------------------------------	--------

investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Sordulica		oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant			vrsta tehničke dokumentacije IDR - Idejno rešenje	
	projektanti			crtež OSNOVA I-V SPRATA POSTOJEĆE STANJE	
		datum: jul 2026.		razmera: 1:200	crtež br. a3



SPRAT V			
broj	namena prostorije	obim	površina
B.1.17	Stepenišni prostor		8,88
B.1.18	Koridor		41,98
B.1.19	Pomoćni prostor		11,07
B.1.20	Liftovsko okno		9
B.1.21	Spratni ofis		11,07
B.1.22	Stepenište personala		8,23
B.1.23	Ostava inventara		8,03
B.1.24	WC		2,17
B.1.25	Hotelska jedinica 1		17,87
B.1.26	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.27	Hotelska jedinica 3		20,97
B.1.28	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.29	Hotelska jedinica 3		20,97
B.1.30	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.31	Apartman 1		33,11
B.1.32	Apartman 2		32,73
NETO POVRŠINA SPRATOVA I-IV			283,95 m ²
BRUTO POVRŠINA SPRATOVA I-IV			332,02 m ²

		± 0.00		APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	478,07
investitor	objekat Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Sursulica		oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije		
			IDR - Idejno rešenje		
	projektanti		crtež OSNOVA V SPRATA POSTOJEĆE STANJE		
			datum: jul 2026.	razmera: 1:200	crtež br. a3*

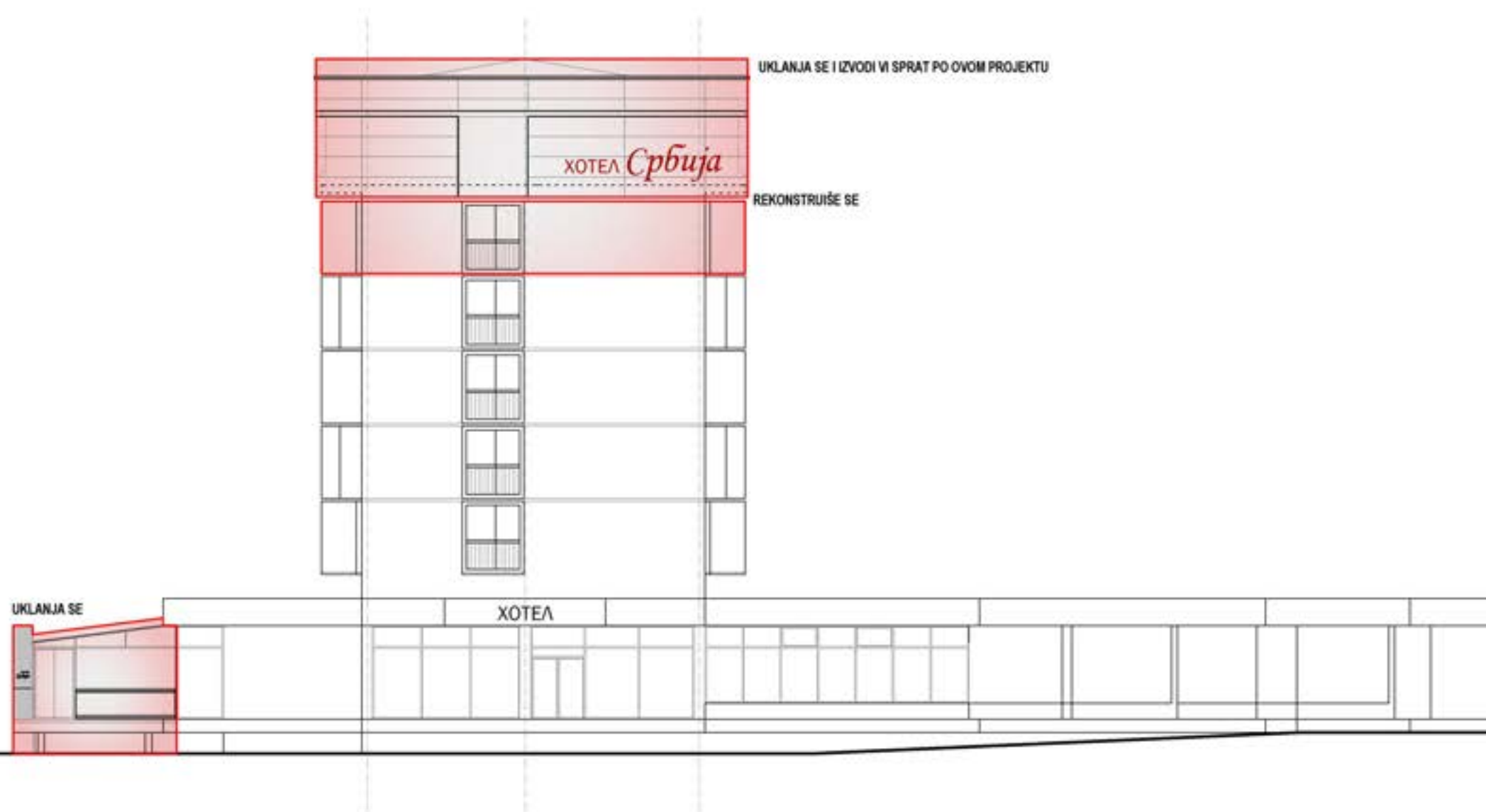


POTKROVLJA			
broj	namena prostorije	obim	površina
B.2.1	Stepenišni prostor		6,84
B.2.2	Tehnička prostorija		42,56
B.2.3	Potkrovnji prostor		275,81
NETO POVRŠINA POTKROVLJA			325,21 m ²
BRUTO POVRŠINA POTKROVLJA			373,18 m ²

		±0.00		APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL		478,07	
investitor		objekat		Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Surluica			
				oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE			
		odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije IDR - Idejno rešenje			
		projektanti		crtež OSNOVA POTKROVLJA POSTOJEĆE STANJE			
				datum: jul 2026.		razmera: 1:200	
						crtež br. a4	



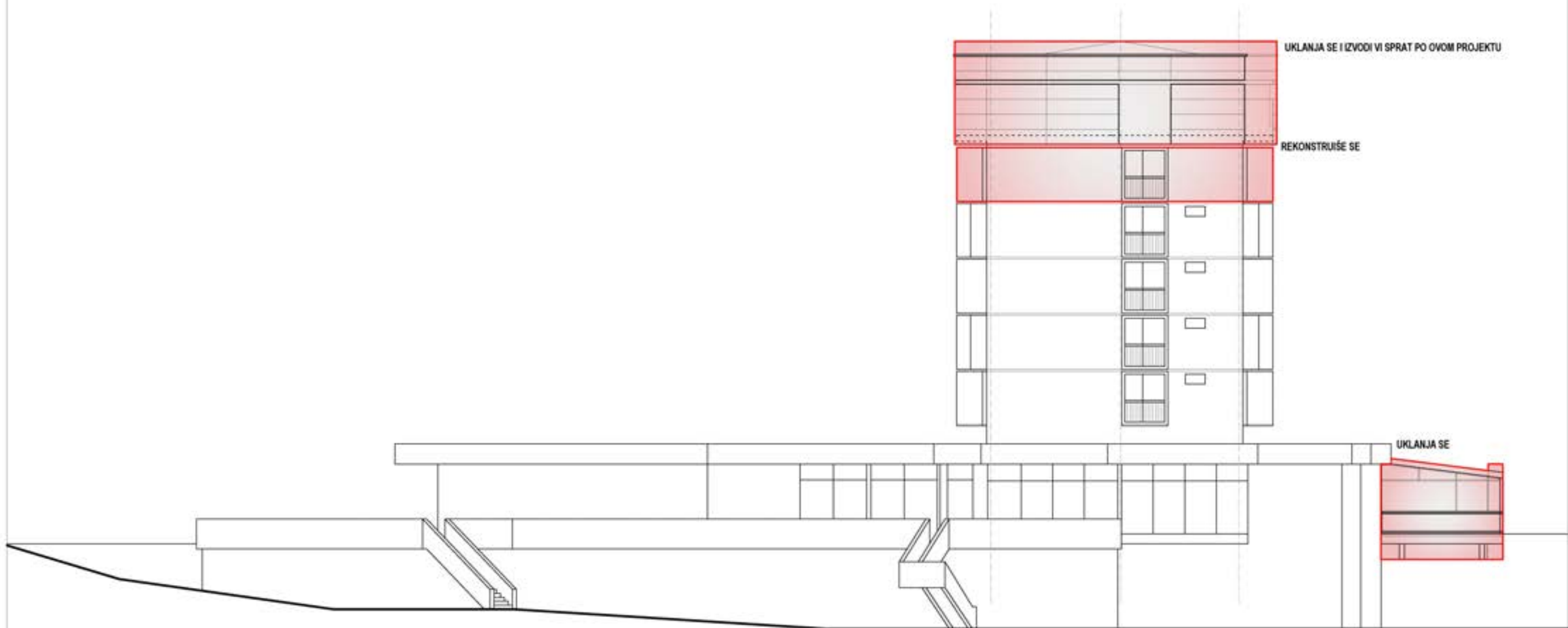
investitor	objekat		Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Surlukica		oznaka-naziv dela projekta	
					1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant				vrsta tehničke dokumentacije	
					IDR - Idejno rešenje	
	projektanti			crtež		IZGLED SA ISTOKA POSTOJEĆE STANJE
				datum: jul 2026.		
				razmera: 1:200		crtež br. a6



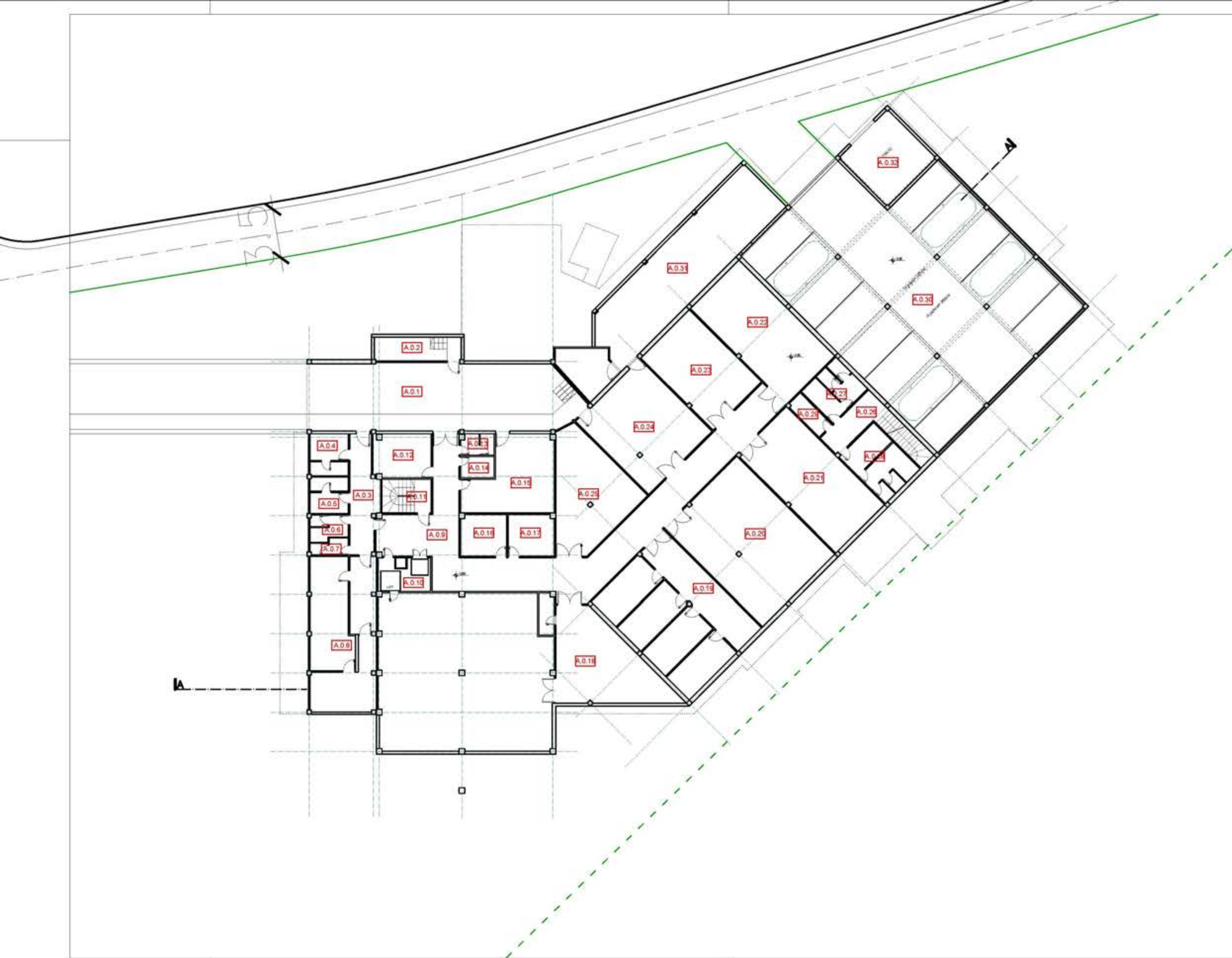
investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Surlukica		oznaka-naziv dela projekta	
				1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant			vrsta tehničke dokumentacije	
				IDR - Idejno rešenje	
	projektanti			crtež	
				IZGLED SA JUGA POSTOJEĆE STANJE	
				datum: jul 2026.	razmera: 1:200 crtež br. a7



investitor	objekat		Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Surlukca		oznaka-naziv dela projekta	
					1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije			
			IDR - Idejno rešenje			
	projektanti		crtež		IZGLED SA ZAPADA POSTOJEĆE STANJE	
		datum: jul 2026.		razmera: 1:200	crtež br. a8	

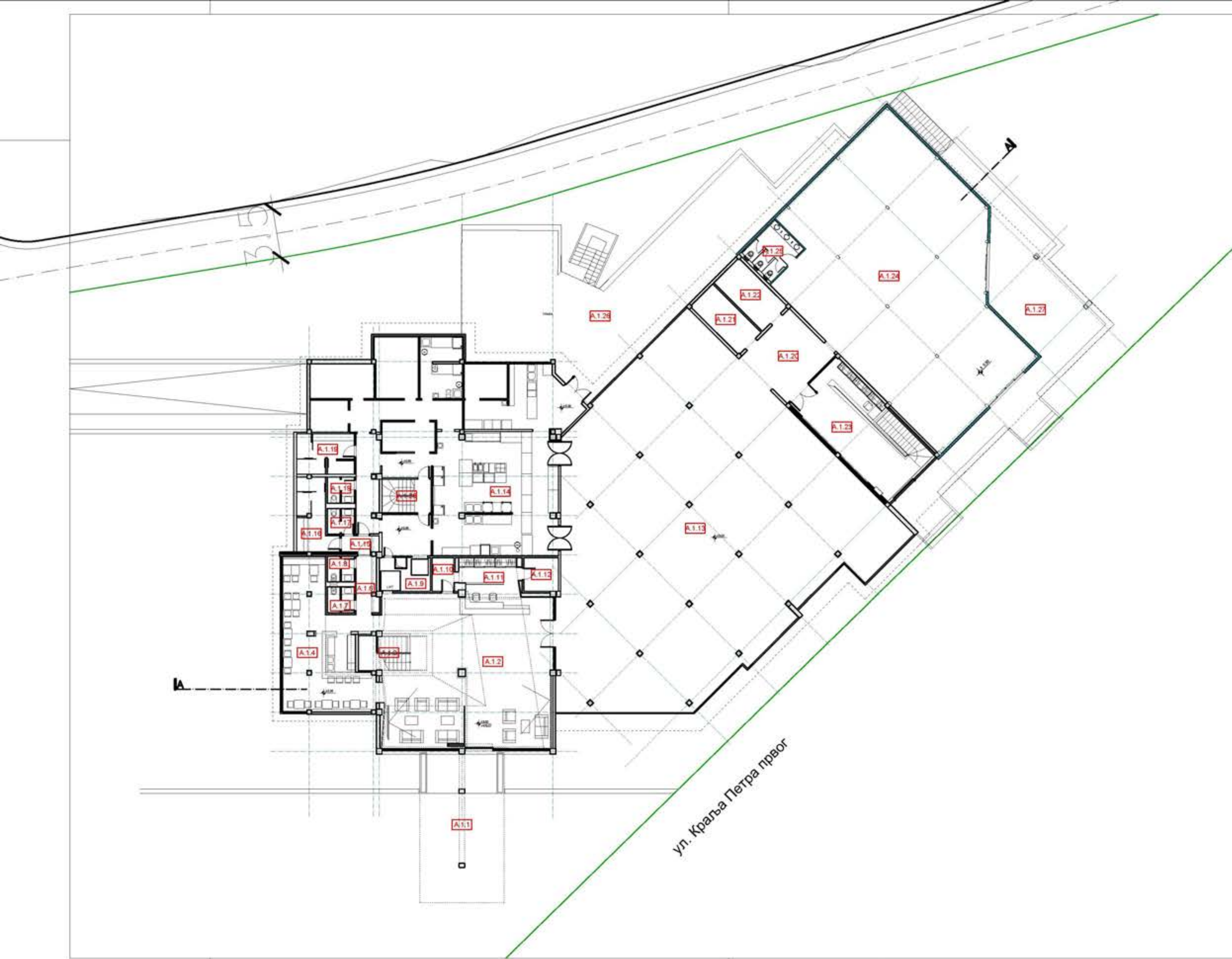


investitor	objekat Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Surlukica		oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije IDR - Idejno rešenje	
	projektanti		crtež IZGLED SA SEVERA POSTOJEĆE STANJE	
				datum: jul 2026. razmera: 1:200 crtež br. a9



SUTEREN			
broj	namena prostorije	obim	površina
A.0.1	Prilaz osoblja – utovarna rampa		90,59
A.0.2	Prostorija za smeće		10,37
A.0.3	Hodnik – ulaz personala		14,27
A.0.4	Gerderoba sa tušem i WC-om za žene		8,25
A.0.5	Gerderoba sa tušem i WC-om za muškarce		7,15
A.0.6	WC sa predprostorom za muškarce		4,78
A.0.7	WC sa predprostorom za žene		2,79
A.0.8	Perionica		52,17
A.0.9	Koridor		100,50
A.0.10	Liftovsko jezgro		9,00
A.0.11	Stepenište personala		8,45
A.0.12	Kancelarija magacionera		12,65
A.0.13	WC sa predprostorom		3,65
A.0.14	Ostava čistačkog pribora		3,65
A.0.15	Ostava kolonijala		29,76
A.0.16	Ostava voća		9,90
A.0.17	Ostava povrća		9,90
A.0.18	Prostorije centralnog grejanja		177,50
A.0.19	Rashladne komore		69,78
A.0.20	Prostorija za smeštaj zimnice		72,27
A.0.21	Prostorija za smeštaj inventara		48,47
A.0.22	Prostor za klimatizaciju		47,53
A.0.23	Prostorija za smeštaj pica		35,71
A.0.24	Prostorija za letnji inventar		46,86
A.0.25	Prostorija za smeštaj ambalaže		39,22
A.0.26	Hodnik sa stepeništem za prizemlje		15,02
A.0.27	WC sa predprostorima za žene		10,87
A.0.28	WC sa predprostorima za muškarce		15,91
A.0.29	Ostava čistačkog pribora		4,12
A.0.30	Garaža		268,95
A.0.31	Pomoćne prostorije		81,01
A.0.32	Trafo stanica		23,52
NETO POVRŠINA SUTERENA			1.334,57 m ²
BRUTO POVRŠINA SUTERENA			1.429,56 m ²

		±0.00	APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	478,07
investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534/K.O. Surdulica		
	odgovorni projektant	oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
		vrsta tehničke dokumentacije IDR - Idejno rešenje		
	projektanti	crtež OSNOVA SUTERENA		
		datum: jul 2026.	razmera: 1:200	crtež br.10



PRIZEMLJE			
broj	namena prostorije	obim	površina
A.1.1	Pokriveni ulaz		
A.1.2	Ulazni hol		49,66
A.1.3	Stepenišni prostor		9,06
A.1.4	Aperitiv bar		53,37
A.1.6	Predprostor toaleta		4,56
A.1.7	WC za žene		3,45
A.1.8	WC za muškarce		3,47
A.1.9	Liftovsko okno		9
A.1.10	Ostava prtljaga		3,74
A.1.11	Recepcija		12,78
A.1.12	Tehnička prostorija		5,95
A.1.13	Restoran		450,55
A.1.14	Kuhinjski blok		211,87
A.1.15	Predprostor konobari		3,09
A.1.16	Garderoba konobari		12,13
A.1.17	WC konobari		3,45
A.1.18	WC kuhari		3,57
A.1.19	Garderoba kuhari		11,96
A.1.20	Predprostor restorana		23,03
A.1.21	Ostava inventara		11,07
A.1.22	Pomoćna prostorija		12,34
A.1.23	Ulaz sa garderobom		41,2
A.1.24	Poslovni prostor		252,9
A.1.25	Toalet		9,58
A.1.26	Terasa restorana		177,95
A.1.27	Terasa multifunkcionalne sale		95,69
A.1.28	Stepenište personala		8,44
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA			1.483,86 m ²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA			1.685,07 m ²

		±0.00	APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	478,07
investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534/K.O. Surdulica		
	odgovorni projektant	oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
	projektanti	vrsta tehničke dokumentacije IDR - Idejno rešenje		
		crtež OSNOVA PRIZEMLJA		
		datum: jul 2026.	razmera: 1:200	crtež br. a11



SPRAT I-IV			
broj	namena prostorije	obim	površina
B.1.1	Stepenišni prostor		8,88
B.1.2	Koridor		59,73
B.1.3	Liftovska okno		9
B.1.4	Spratni ofis		11,07
B.1.5	Stepenište personala		8,23
B.1.6	Ostava inventara		8,03
B.1.7	WC		2,17
B.1.8	Hotelska jedinica 1		17,87
B.1.9	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.10	Hotelska jedinica 3		20,97
B.1.11	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.12	Hotelska jedinica 3		20,97
B.1.13	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.14	Hotelska jedinica 1		17,87
B.1.15	Hotelska jedinica 3		20,97
B.1.16	Pomoćni prostor		25,96
NETO POVRŠINA SPRATOVA I-V			289,59 m ²
BRUTO POVRŠINA SPRATOVA I-V			332,02 m ²

±0.00	APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	478,07
-------	----------------------------------	--------

investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Sordulica		oznaka-naziv dela projekta	
				1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant			vrsta tehničke dokumentacije	
				IDR - Idejno rešenje	
	projektant			crtež	
				OSNOVA I-IV SPRATA	
				datum: jul 2026.	razmera: 1:200 crtež br. a12



SPRAT V			
broj	namena prostorije	obim	površina
B.1.17	Stepenišni prostor		8,88
B.1.18	Koridor		41,98
B.1.19	Pomoćni prostor		11,07
B.1.20	Liftovsko okno		9
B.1.21	Spratni ofis		11,07
B.1.22	Stepenište personala		8,23
B.1.23	Ostava inventara		8,03
B.1.24	WC		2,17
B.1.25	Hotelska jedinica 1		17,87
B.1.26	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.27	Hotelska jedinica 3		20,97
B.1.28	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.29	Hotelska jedinica 3		20,97
B.1.30	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.31	Apartman 1		33,11
B.1.32	Apartman 2		32,73
NETO POVRŠINA SPRATOVA I-V			283,95 m ²
BRUTO POVRŠINA SPRATOVA I-V			332,02 m ²

	±0.00	APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	478,07
--	-------	----------------------------------	--------

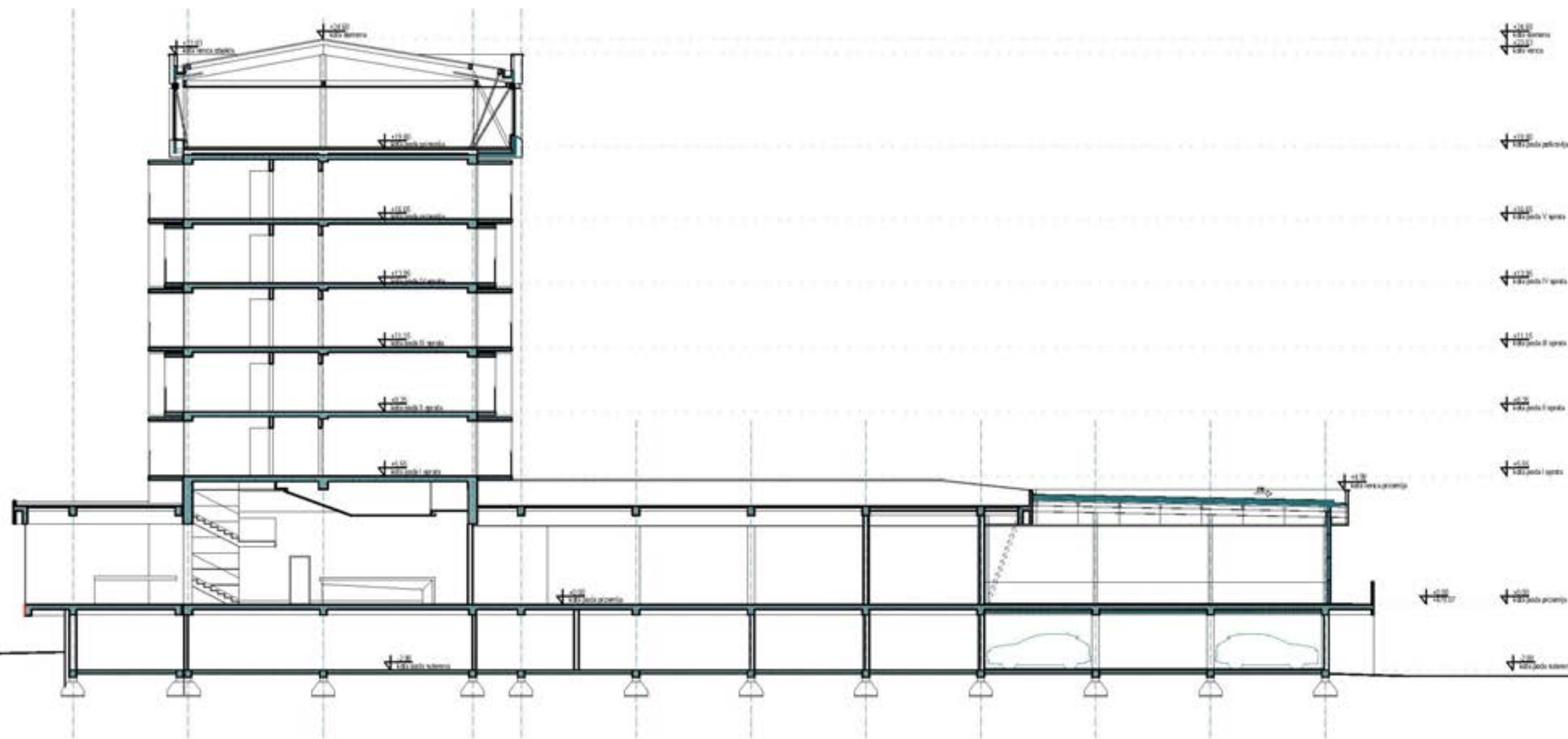
investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Sordulica		oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant			vrsta tehničke dokumentacije IDR - Idejno rešenje	
	projektant			crtež OSNOVA V SPRATA	
		datum:	jul 2026.	razmera:	1:200
				crtež br.	a13



POTKROVLJA			
broj	namena prostorije	obim	površina
B.2.1	Stepenišni prostor		6,84
B.2.2	Tehnička prostorija		42,56
B.2.3	Potkrovní prostor		275,81
NETO POVRŠINA POTKROVLJA			325,21 m ²
BRUTO POVRŠINA POTKROVLJA			373,18 m ²

	±0.00	APSOŁUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	478,07
--	-------	----------------------------------	--------

investitor	objekat		Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Sordulica			oznaka-naziv dela projekta			
						1 - PROJEKAT ARHITEKTURE			
	odgovorni projektant					vrsta tehničke dokumentacije			
						IDR - Idejno rešenje			
	projektant				crtež	OSNOVA TIPSKOG SPRATA			
				datum: jul 2026.		razmera: 1:200		crtež br. a14	



investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Sordulica		oznaka-naziv dela projekta	
				1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant			vrsta tehničke dokumentacije	
				IDR - Idejno rešenje	
	projektant			crtež	
				PRESEK A-A	
				datum: jul 2026.	razmera: 1:200
				crtež br. a15	

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:	[REDACTED]
Објекат:	Реконструкција и доградња угоститељско-пословног објекта, спратности Су+П+6 на к.п. бр. 534, К.О. Сурдулица
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Ознака и назив дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
Врста радова:	Реконструкција и доградња
Пројектант:	[REDACTED]
Одговорно лице пројектанта:	[REDACTED]

Потпис:

Одговорни пројектант:	[REDACTED]
Број лиценце:	[REDACTED]

Потпис:

Број дела пројекта:	021/26-ИДР/1
Место и датум:	Ниш, јул 2026. године

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1. Насловна страна

1.2. Садржај пројекта архитектуре

1.3. Решење о одређивању одговорног пројектанта

1.4. Изјава одговорног пројектанта

1.5. Текстуална документација

1.6. Нумеричка документација

1.7. Графичка документација

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта, као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду пројекта 1 – АРХИТЕКТУРЕ, који је део идејног решења (ИДР), за реконструкцију и доградњу угоститељско-пословног објекта, спратности Су+П+6 на к.п. бр. 534, К.О. Сурдулица, одређује се:

[REDACTED]

Пројектант:

[REDACTED]

[REDACTED]

Одговорно лице/заступник:

[REDACTED]

Потпис:

Број техничке документације:

021/26-ИДР/1

Место и датум:

Ниш, јул 2026. године

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант пројекта 1 - архитектуре, који је део Идејног решења за реконструкцију и доградњу угоститељско-пословног објекта, спратности Су+П+Б на к.п. бр. 534, К.О. Сурдулица:

[Redacted Signature]

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је пројекат у свему у складу са условима ималаца јавних овлашћења;
2. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке.

Одговорни пројектант:

[Redacted Name]

Број лиценце:

[Redacted License Number]

Потпис:

Број дела пројекта:

021/26-ИДР/1

Место и датум:

Ниш, јул 2026. године

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Инвеститор:

Објекат:	Реконструкција и доградња угоститељско-пословног објекта, спратности Су+П+6
Локација	Сурдулица, на к.п. бр. 534, К.О. Сурдулица
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Ознака и назив дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
Врста радова:	Реконструкција и доградња
Категорија објекта:	В
Класификациона ознака:	121112 – Хотели, мотели, гостионице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, с рестораном, преко 400m ²

За предметну парцелу к.п. бр. 534, К.О. Сурдулица издати су Услови имаоца јавних овлашћења: Електродистрибуције Србије доо Београд, бр. 2581200 Д 10.02-147309/3-26 од 28.5.2026. године, Јавно предузеће ПО Водовод, Сурдулица бр. 892/1 од 4.5.2026. године и Телеком Србија ад, Београд бр. Д 211-17355/3-2026 од 17.4.2026. године.

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом, Четвртим изменама и допунама Плана генералне регулације насеља Сурдулица, израђено је Идејно решење реконструкције и доградње угоститељско-пословног објекта, спратности Су+П+6, на к.п. бр. 534, К.О. Сурдулица.

Објекат је изграђен крајем 70-их година прошлог века, на основу техничке документације израђене 1973. године, која се као архивски пројекат прилаже у оквиру документације. Током периода коришћења, различити власници су у више наврата вршили доградње, преправке и измене на објекту, без одговарајуће пратеће техничке документације и без јасно утврђеног пројектног основа.

Овим пројектом предвиђа се уклањање делова објекта који су накнадно изведени без техничке документације, односно делова који нису обухваћени постојећим одобреним стањем. Први циљ интервенције је да се објекат доведе у стање које одговара стању за које је издата употребна дозвола, односно стању које је могуће недвосмислено документовати на основу расположиве архивске и правно-техничке документације. Након тога, планира се реконструкција и доградња објекта, у складу са важећим планским документом, условима надлежних институција, потребама инвеститора и важећим прописима из области изградње.

ЛОКАЦИЈА

Предметна локација и објекат се налазе у зони ужег градског центра Сурдулице. Четвртим изменама и допунама Плана генералне регулације насеља Сурдулица предметна локација се налази у просторној целини I.3. Ова целина представља локацију између реке Врле и шеталишта, од великог је значаја за визуелни идентитет и туристичку понуду насеља Сурдулица. Предметне

парцеле се ослањају на постојеће пешачке улице Српских Владара и Краља Петра првог са западне и југоисточне стране, а са северне стране на кеј реке Врле. Терен је у благом паду од југа ка северу, тј. од улице Краља Петра првог према кеју реке Врле. Предметни објекат је слободностојећи објекат; суседне катастарске парцеле су неизграђене.

ФУНКЦИЈА / новопроековано

Предмет Идејног решења је реконструкција и доградња угоститељско-пословног објекта (хотела). Хотел је организован по вертикали кроз сутерен, приземље, пет спратова и поткровље, односно спратности Су+П+Б. Функционална организација заснована је на раздвајању јавних, смештајних, услужних, економских и техничких садржаја, уз обезбеђене вертикалне комуникације за госте и особље.

У сутеренској етажи смештени су претежно економски, технички и помоћни садржаји хотела. Приступ особља и допрема робе организовани су преко посебног улаза и утоварне рампе. У оквиру ове етаже налазе се гардеробе, тушеви и санитарни чворови за запослене, перионица, канцеларија магационера, магацинске и оставске просторије за колонијалну робу, воће, поврће, пиће, зимницу, инвентар и амбалажу, као и раскладне коморе. Сутерен обухвата и просторију за смеће, оставе прибора за чишћење, помоћне просторије, просторије централног грејања, простор за климатизацију и трафо-станицу. Комуникација је остварена преко ходника, степеништа за особље, степеништа ка приземљу и лифтовског окна. У оквиру сутеренске етаже предвиђени су и приступ и простор за паркирање возила.

Приземље представља главну јавну и угоститељску етажу хотела. Главни улаз је наткривен и води у улазни хол са рецепцијом, оставом за пртљаг и вертикалним комуникацијама. У приземљу су организовани аперитив бар, ресторан са терасом, кухињски блок са пратећим просторијама за конобаре и куваре, оставом инвентара и помоћним садржајима. У источном делу објекта је пројектован пословни простор са засебним улазом, гардеробом, санитарним чвором и припадајућом терасом. Санитарни простори за госте организовани су уз главне јавне садржаје, док је кретање особља омогућено преко засебног степеништа.

На првом до петом спрату смештен је основни хотелски смештајни капацитет (укупно 80 кревета у 40 соба). Свака етажа организована је око централног коридора, са степенишним простором, лифтовским окном и засебним степеништем за особље. Дуж коридора распоређене су хотелске јединице различитог типа, док су за потребе одржавања и опслуживања етаже предвиђени спратни офис, остава инвентара, санитарни и помоћни простори. Поткровље тренутно нема утврђену намену.

КОНСТРУКЦИЈА

ПРОЦЕНА СТАБИЛНОСТИ И НОСИВОСТИ КОНСТРУКЦИЈЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА

Постојећи објекат је завршен 1978. године. Конструктивни систем објекта је скелетни систем од армирано бетонских елемената, са спрегнутом челичном и дрвеном кровном конструкцијом. На постојећој конструкцији објекта нема никаквих видљивих оштећења, прлина и деформација које би указивале на прекорачења граничног стања носивости и граничног стања употребљивости. Постојећа конструкција објекта се не мења у конструктивном смислу, сви носећи елементи остају непромењени. С обзиром на врсту и обим извођења пројектованих радова на реконструкцији и доградњи, не постоји опасност од угрожавања глобалне и локалне стабилности објекта и њене носивости.

Планирана доградња објекта предвиђа се као лака челична конструкција, која ће својим конструктивним распоредом, растером и основним системом у потпуности бити усклађена са постојећом конструкцијом објекта. На овај начин обезбеђује се јасна конструктивна логика

дограђеног дела, као и функционално и техничко повезивање са постојећим објектом. За потребе реализације наведене интервенције биће израђен посебан пројекат конструкције, којим ће се детаљно дефинисати носећи систем, димензије конструктивних елемената, начин ослањања, везе са постојећом конструкцијом и сви потребни прорачунски и технички услови.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Све завршне обраде подова, зидова и плафона подразумевају атесте на трајност и издржљивост. Простор је пројектован у односу на важност објекта, потребну ауторитативност, размеру, солидност и уважавање карактера објекта од културолошког и амбијенталног значаја.

Све интервенције је планирано да се ураде у складу са постављеним просторним принципима, геометријом зграде, основном идејом и концепцијом ауторске архитектуре.

Материјализацију објекта и свих његових делова пројектована је у складу са функционалним и техничким захтевима и стандардима за објекте ове врсте, намене и капацитета.

Материјали су трајни, лаки за одржавање са техничко технолошким карактеристикама које обезбеђују дугу експлоатацију уз одговор на све неопходне физичке, техничке, функционалне, хигијенске, формалне и естетске захтеве.

Материјали су усклађени пре свега са функционалним захтевима и стандардима, са посебним освртом на експлоатацију и одржавање, климатизацију и вентилацију, очување средине и заштиту од буке, пожара и спољних атмосферских утицаја.

СТОЛАРИЈА, АЛУМИНАРИЈА, БРАВАРИЈА, ЛИМАРИЈА

Спољашна врата на магацину су планирана као сегментна роловрата, врата на економском делу су планирана као дрвена са челичним профилима и оковом. Унутрашња врата су од фурнираног медијапана. Одређене позиције преградних зидова у објекту су пројектоване као стаклене преграде са једнокрилним вратима и фиксним стакленим елементима дебљине 10мм. Фасадна алуминарија се израђује од пластифицираних алуминијумских профила, са термо прекидом. Застакљивање се врши троструким пакетом стакла, пуњеним аргоном. Алуминарија треба да буде снабдевена одговарајућим оковом реномираног произвођача. Решењем су предвиђене браварске позиције ограда на степеништима и према подрумској етажи. Све опшивке и слично планиране су од пластифицираног лима.

ИНСТАЛАЦИЈЕ, ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, машинске инсталације грејања и хлађења и вентилације, као и електроенергетске инсталације. У погледу заштите од пожара објекат је пројектован у складу са важећом регулативом, са адекватним путевим за евакуацију из објекта, као и свим потребним системима и опремом за заштиту од пожара. Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

ЕВАКУАЦИЈА КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

За корисну површину објекта планирано је 2 контејнера запремине 1100 литара.

ПАРКИРАЊЕ

Паркирање возила за потребе објекта се организује у оквиру парцеле, 7 на партеру и 14 у гаражи (од тога 1 ПМ за особе са посебним потребама).

Прорачун:

У односу на услов 1 ПМ на 10 кревета. Укупно у објекту је планирано 80 кревета, за које је обезбеђено 8 ПМ (по прорачуну $80/10=8$).

И у односу на услов 1 ПМ на 70м² нето корисне површине пословног простора. За приближно 252.9м² нето корисне површине пословног простора у објекту обезбеђено је 4 ПМ (по прорачуну $252.9/70 \approx 3,61$).

Укупно је потребно 12 паркинг места, а пројектом је предвиђено 21 паркинг место.

ПОТРЕБНИ КОМУНАЛНИ КАПАЦИТЕТИ

Водовод и канализација

У оквиру постојећих капацитета.

Електроенергетика

У оквиру постојећих капацитета.

Одговорни пројектант:

A black rectangular box used to redact the signature of the responsible designer.

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п. бр. 534, К.О. Сурдулица		2836 м2
Укупна НЕТО површина објекта		4.585,95 м2
Површина земљишта под објектом		1.768,00 м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина надземно		5.147,91 м2
Укупна БРУТО изграђена површина		5.147,91 м2
Спратност	max Cy+П+6	Cy+П+6
Индекс заузетости	-	62%
Индекс изграђености	max 2,5	1,82
Проценат зелених површина		29%
Број паркинг места	min. 20*	21

Табела 1. – преглед урбанистичких параметара

Озн.	Намена	П (м2)
A.0.1	Прилаз особља – утоварна рампа	90,59
A.0.2	Просторија за смеће	10,37
A.0.3	Ходник – улаз персонала	14,27
A.0.4	Гардероба са тушем и WC-ом за жене	8,25
A.0.5	Гардероба са тушем и WC-ом за мушкарце	7,15
A.0.6	WC са предпростором за мушкарце	4,78
A.0.7	WC са предпростором за жене	2,79
A.0.8	Перионица	52,17
A.0.9	Коридор	100,50
A.0.10	Лифтовско окно	9,00
A.0.11	Степениште персонала	8,45
A.0.12	Канцеларија магационера	12,65
A.0.13	WC са предпростором	3,65
A.0.14	Остава чистачког прибора	3,65
A.0.15	Остава колонијала	29,76
A.0.16	Остава воћа	9,90
A.0.17	Остава поврћа	9,90
A.0.18	Просторије централног грејања	177,50
A.0.19	Расхладне коморе	69,78
A.0.20	Просторија за смештај зимнице	72,27
A.0.21	Просторија за смештај инвентара	48,47
A.0.22	Простор за климатизацију	47,53

A.0.23	Просторија за смештај пића	35,71
A.0.24	Просторија за летњи инвентар	46,86
A.0.25	Просторија за смештај амбалаже	39,22
A.0.26	Ходник са степеништем за приземље	15,02
A.0.27	WC са предпросторима за жене	10,87
A.0.28	WC са предпросторима за мушкарце	15,91
A.0.29	Остава чистачког прибора	4,12
A.0.30	Гаража	268,95
A.0.31	Помоћне просторије	81,01
A.0.32	Тrafo станица	23,52
П нето		1.334,57 м2
П бруто		1.429,56 м2

Табела 2. – преглед површина сутерена (SRPS U.C2.100 2002)

Озн.	Намена	П (м2)
A.1.1	Покривени улаз	/
A.1.2	Улазни хол	49,66
A.1.3	Степенишни простор	9,06
A.1.4	Аперитив бар	53,37
A.1.6	Предпростор тоалета	4,56
A.1.7	WC за жене	3,45
A.1.8	WC за мушкарце	3,47
A.1.9	Лифтовско окно	9
A.1.10	Остава пртљага	3,74
A.1.11	Рецепција	12,78
A.1.12	Техничка просторија	5,95
A.1.13	Ресторан	450,55
A.1.14	Кухињски блок	211,87
A.1.15	Предпростор конобари	3,09
A.1.16	Гардероба конобари	12,13
A.1.17	WC конобари	3,45
A.1.18	WC кувари	3,57
A.1.19	Гардероба кувари	11,96
A.1.20	Предпростор ресторана	23,03
A.1.21	Остава инвентара	11,07
A.1.22	Помоћна просторија	12,34
A.1.23	Улаз са гардеробом	41,2
A.1.24	Пословни простор	252,9
A.1.25	Тоалет	9,58

A.1.26	Тераса ресторана	177,95
A.1.27	Тераса мултифункционалне сале	95,69
A.1.28	Степениште персонала	8,44
П нето		1.483,86 м2
П бруто		1.685,07 м2

Табела 3. – преглед површина приземља (SRPS U.C2.100 2002)

Озн.	Намена	П (м2)
V.1.1	Степенишни простор	8,88
V.1.2	Коридор	59,73
V.1.3	Лифтовско окно	9
V.1.4	Спратни офис	11,07
V.1.5	Степениште персонала	8,23
V.1.6	Остава инвентара	8,03
V.1.7	WC	2,17
V.1.8	Хотелска јединица 1	17,87
V.1.9	Хотелска јединица 2	19,29
V.1.10	Хотелска јединица 3	20,97
V.1.11	Хотелска јединица 2	19,29
V.1.12	Хотелска јединица 3	20,97
V.1.13	Хотелска јединица 2	19,29
V.1.14	Хотелска јединица 1	17,87
V.1.15	Хотелска јединица 3	20,97
V.1.16	Помоћни простор	25,96
П нето		289,59 м2
П бруто		332,02 м2

Табела 4. – преглед површина I-IV спрата (SRPS U.C2.100 2002)

Озн.	Намена	П (м2)
V.1.17	Степенишни простор	8,88
V.1.18	Коридор	41,98
V.1.19	Помоћни простор	11,07
V.1.20	Лифтовско окно	9
V.1.21	Спратни офис	11,07
V.1.22	Степениште персонала	8,23
V.1.23	Остава инвентара	8,03
V.1.24	WC	2,17
V.1.25	Хотелска јединица 1	17,87
V.1.26	Хотелска јединица 2	19,29

В.1.27	Хотелска јединица 3	20,97
В.1.28	Хотелска јединица 2	19,29
В.1.29	Хотелска јединица 3	20,97
В.1.30	Хотелска јединица 2	19,29
В.1.31	Апартман 1	33,11
В.1.32	Апартман 2	32,73
П нето		283,95 м2
П бруто		332,02 м2

Табела 5. – преглед површина V спрата (SRPS U.C2.100 2002)

Озн.	Намена	П (м2)
В.2.1	Степенишни простор	8,88
В.2.2	Техничка просторија	41,98
В.2.3	Поткровни простор	11,07
П нето		325,21 м2
П бруто		373,18 м2

Табела 6. – преглед површина поткровља (SRPS U.C2.100 2002)

ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ

Естимација предрачунске вредности за Реконструкција и доградња угоститељско-пословног објекта, спратности Су+П+6 на к.п. бр. 534, К.О. Сурдулица, износи 30.500.000,00 РСД.

Одговорни пројектант:



1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Архивски пројекат

Постојеће стање

s1 – Ситуациони план са основом крова	P 1:500
a1 – Основа сутерена	P 1:200
a2 – Основа приземља	P 1:200
a3 – Основа I-IV спрата	P 1:200
a3* – Основа V спрата	P 1:200
a4 – Основа поткровља	P 1:200
a5 – Попречни пресек	P 1:200
a6 – Изглед са истока	P 1:200
a7 – Изглед са југа	P 1:200
a8 – Изглед са запада	P 1:200
a9 – Изглед са севера	P 1:200

Новопроековано

s2 – Ситуациони план са основом крова	P 1:500
a10 – Основа сутерена	P 1:200
a11 – Основа приземља	P 1:200
a12 – Основа I- IV спрата	P 1:200
a13 – Основа V спрата	P 1:200
a14 – Основа поткровља	P 1:200
a15 – Попречни пресек	P 1:200
a16 – Изглед са истока	P 1:200
a17 – Изглед са југа	P 1:200
a18 – Изглед са запада	P 1:200
a19 – Изглед са севера	P 1:200

UL. SARMATSKA
R. KOMUNALNA

UL. WARSZAWSKA

UL. NIEJE PIŁAŻE

1000 200

1000 600

720-5400

1160

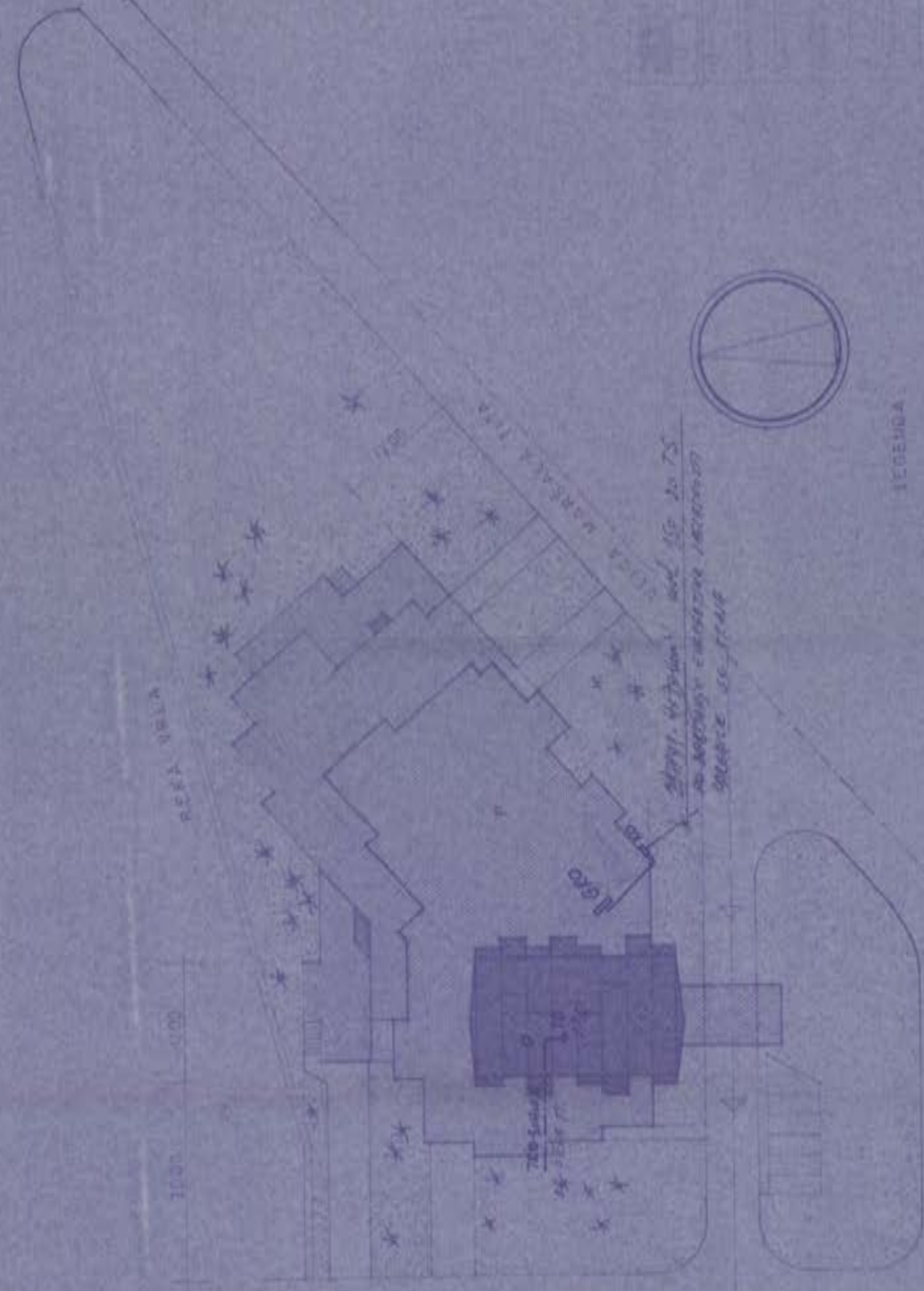
stwierdzono, że w tym miejscu
nie ma żadnych obiektów
związanych z tymi
nazwami ulic

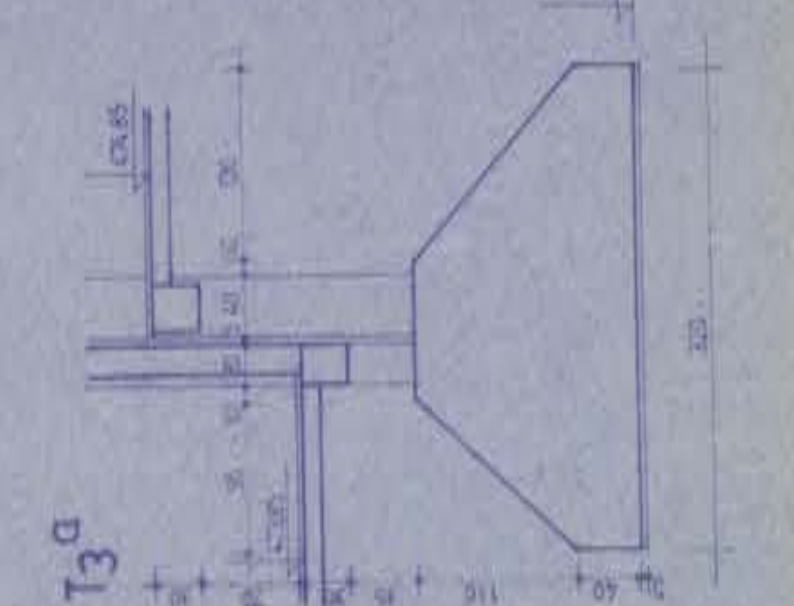
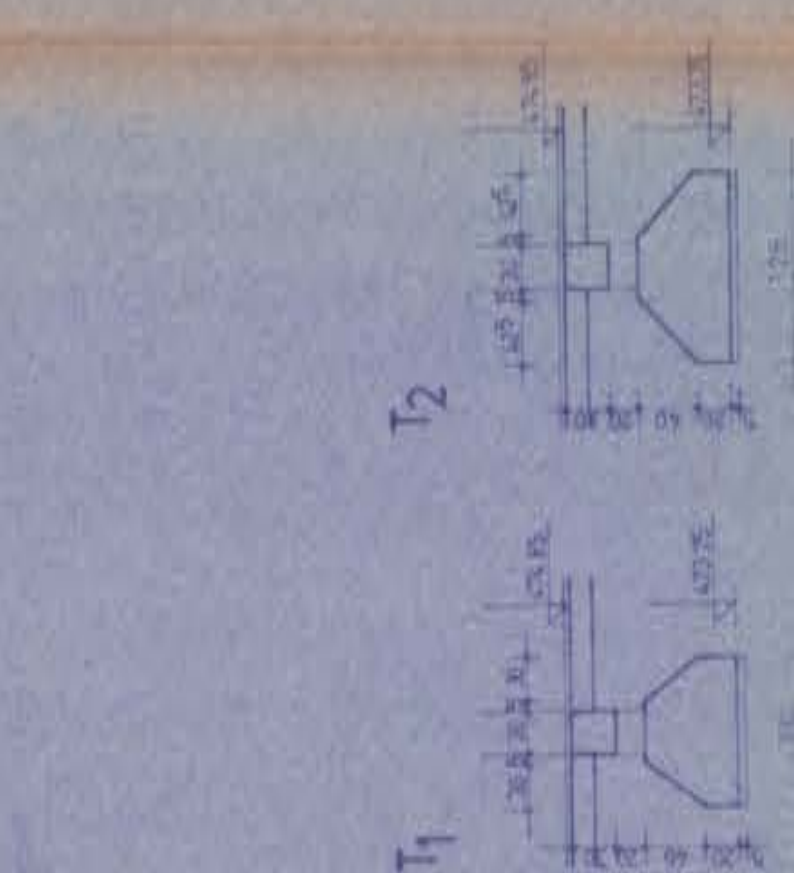
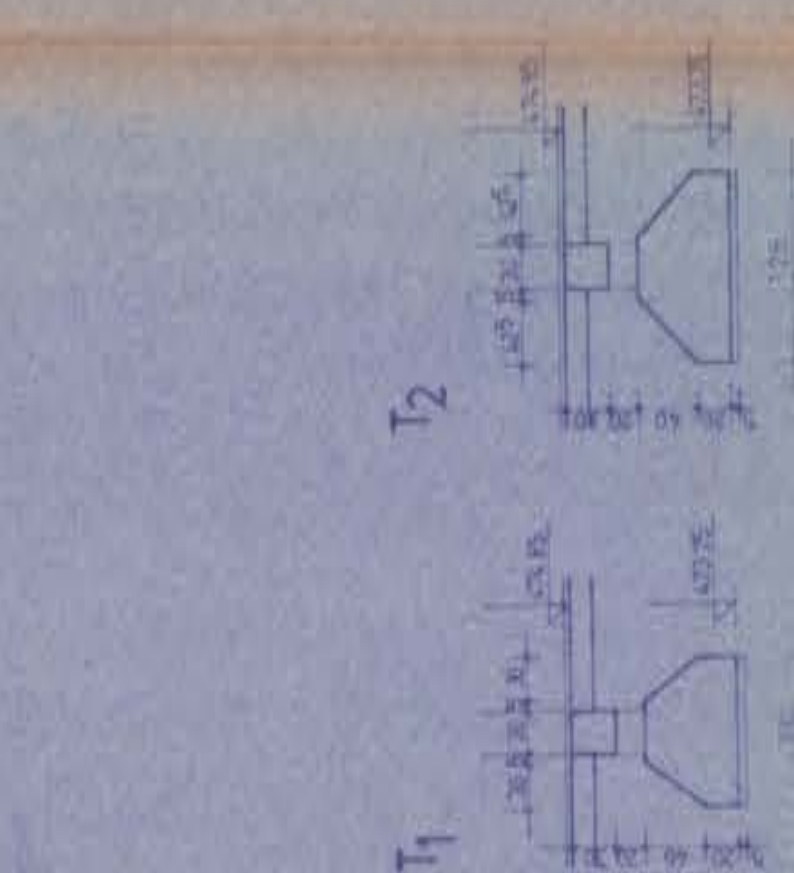


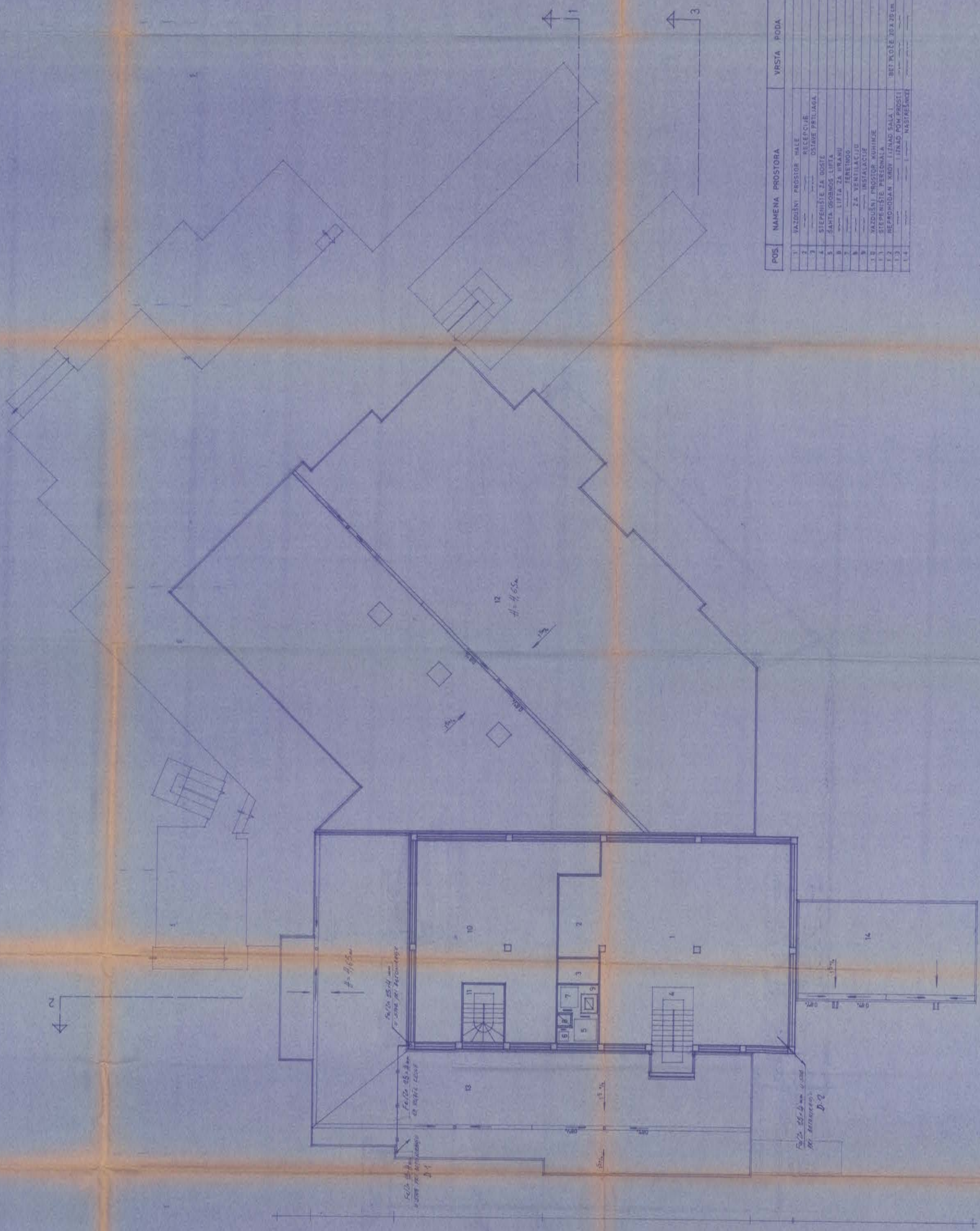
LEGENDA

- HOTELSKI DŁG
- USŁUGI PROJEKCYJNE, DŁG IMAJESZYN
- TERASA
- PRILAZ
- TERENY POZOSTE

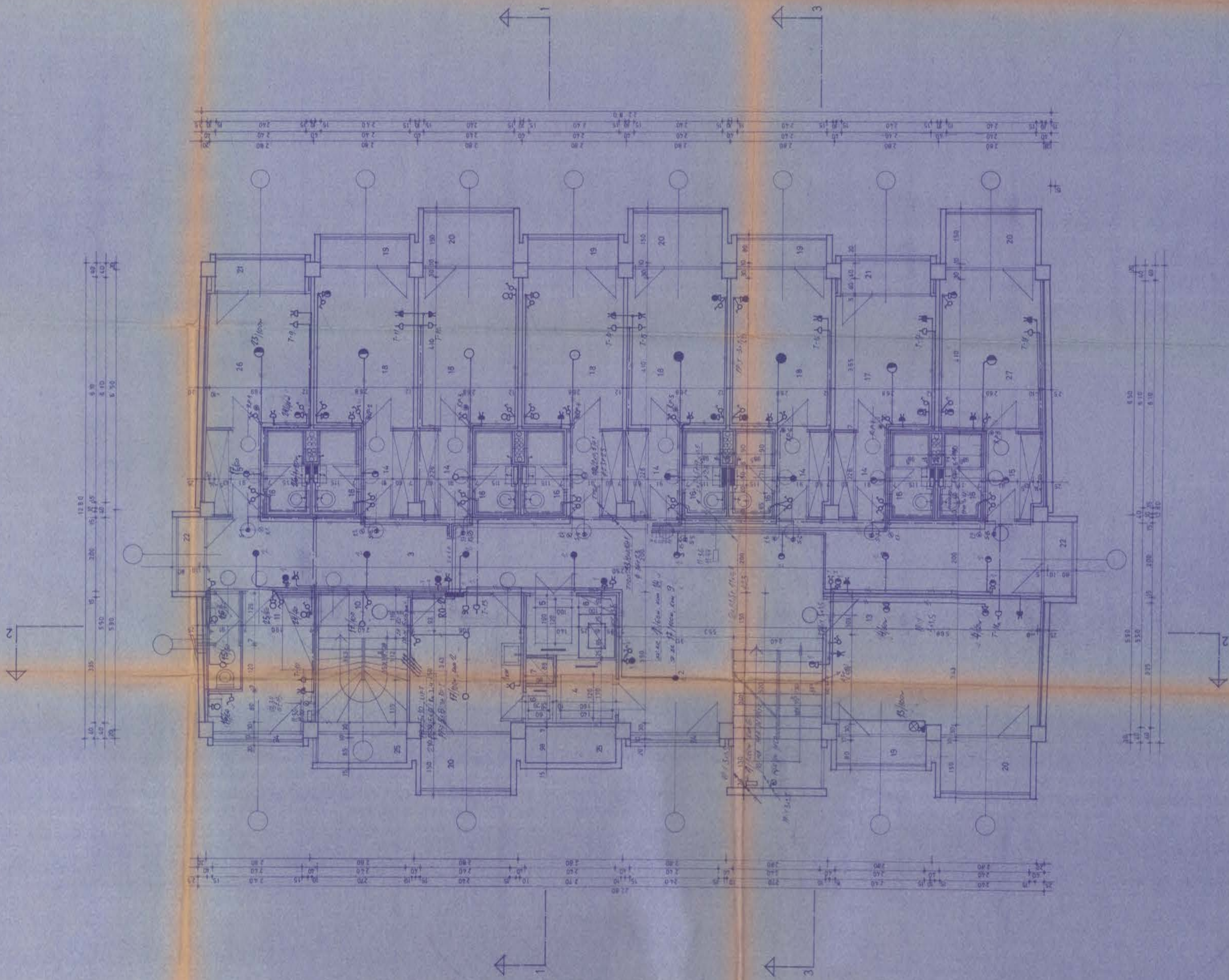
BADANIE
HISTORICZNO-PRZEMIAN
HOTEL
SARMATSKA
SITUACJA
17-1572 8







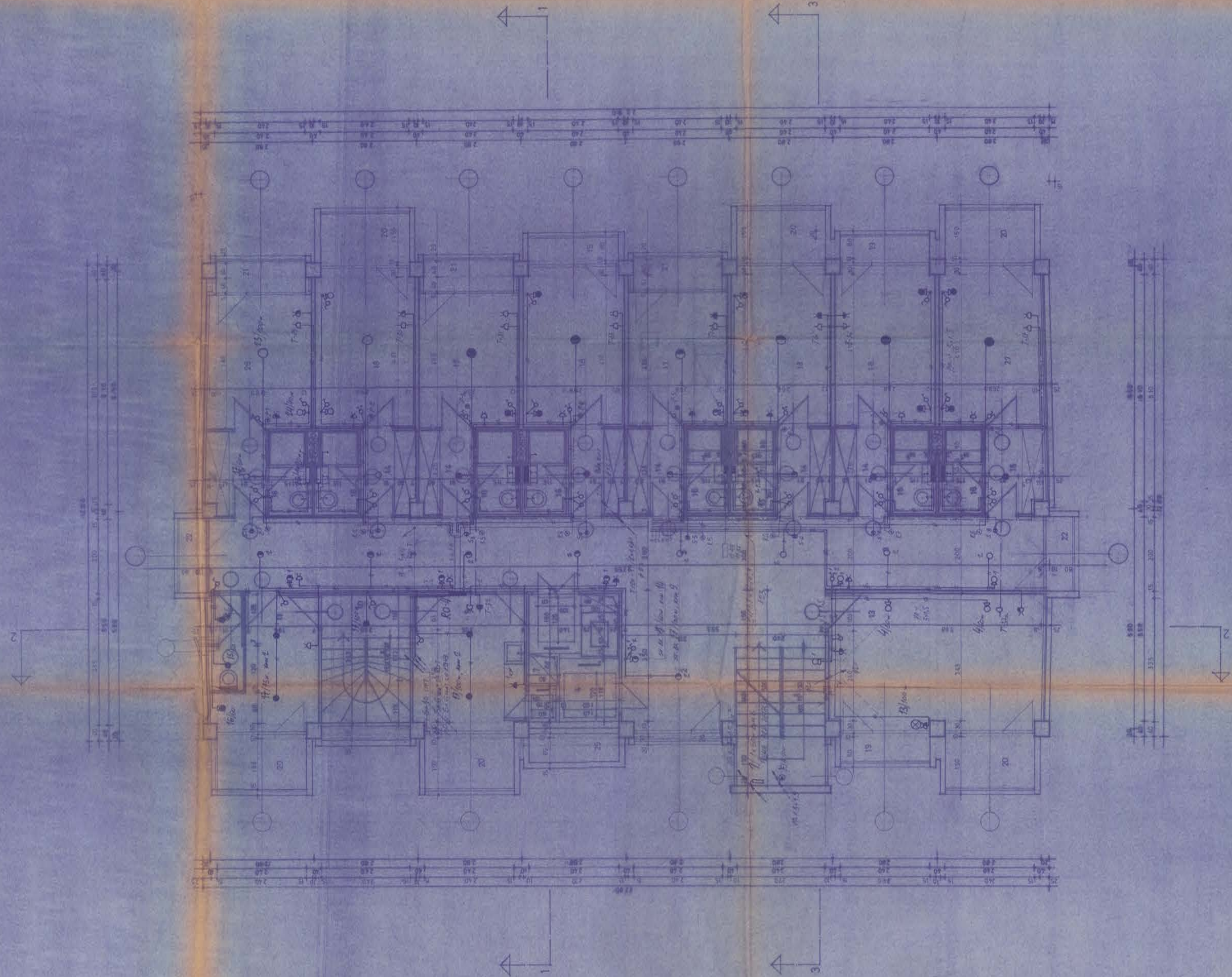
POS.	NAMENA PROSTORA	VRSTA PODA	PLOŠĆ.	OBIM	UKUPNO
1	VAZDUŠNI PROSTOR: MALE				
2	REKUPCIJE				
3	OSTAVE PRILAGA				
4	STIEPNIŠTE ZA DOSTUP				
5	SANTA OSOBNOŠĆI LIFTA				
6	LIFTA ZA OSOBU				
7	ZA VENTILACIJU				
8	INSTALACIJU				
9	VAZDUŠNI PROSTOR: MUHINJE				
10	STIEPNIŠTE PERSOHALA				
11	REKUPCIJE				
12	REKUPCIJE				
13	REKUPCIJE				
14	REKUPCIJE				



POS	NAMENA PROSTORA	VRSTA PODA	POVRŠ	OBIM	UKUPNA POVRŠ
1	STIEPENIŠTE	MOKET	12.48	—	X1+ 12.48
2	STIEPENIŠNI MOL	—	11.43	—	X1+ 11.43
3	MODNIK	—	45.00	48.00	X1+ 45.00
4	OSOBNÍ LIFT	0.75	2.72	6.80	X1 2.01
5	TERETNÍ LIFT	0.75	2.24	6.00	X1 1.86
6	LIFT ZA HRANU	0.75	0.86	3.30	X1 0.49
7	SANTA	0.75	0.70	3.35	X1 0.52
8	SANTA	0.75	0.53	3.56	X1 0.39
9	OFIS	—	10.97	12.04	X1+ 10.97
10	STIEPENIŠTE PERSONALA	—	8.23	11.66	X1+ 8.23
11	STIEPENIŠTE PERSONALA	—	8.23	11.66	X1+ 8.23
12	WC SA PŘEDPROSTOROM	—	8.23	11.66	X1+ 8.23
13	SALON	—	2.89	1.33	X1 2.17
14	MODNIK SA FLAKARON	—	2.89	1.33	X1 2.17
15	MODNIK SA FLAKARON	—	2.89	1.33	X1 2.17
16	KUPAČILNO	—	2.89	1.33	X1 2.17
17	JEDNOKRÁVETNÁ SOBA	—	2.89	1.33	X1 2.17
18	JEDNOKRÁVETNÁ SOBA	—	2.89	1.33	X1 2.17
19	LODA, TIP 1	—	2.89	1.33	X1 2.17
20	LODA, TIP 2	—	2.89	1.33	X1 2.17
21	—	—	2.89	1.33	X1 2.17
22	—	—	2.89	1.33	X1 2.17
23	—	—	2.89	1.33	X1 2.17
24	—	—	2.89	1.33	X1 2.17
25	—	—	2.89	1.33	X1 2.17
26	JEDNOKRÁVETNÁ SOBA	—	2.89	1.33	X1 2.17
27	DVOKRÁVETNÁ	—	2.89	1.33	X1 2.17
KUPNO: 282.05					

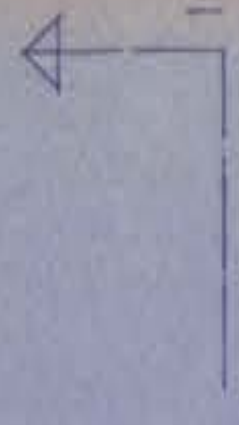
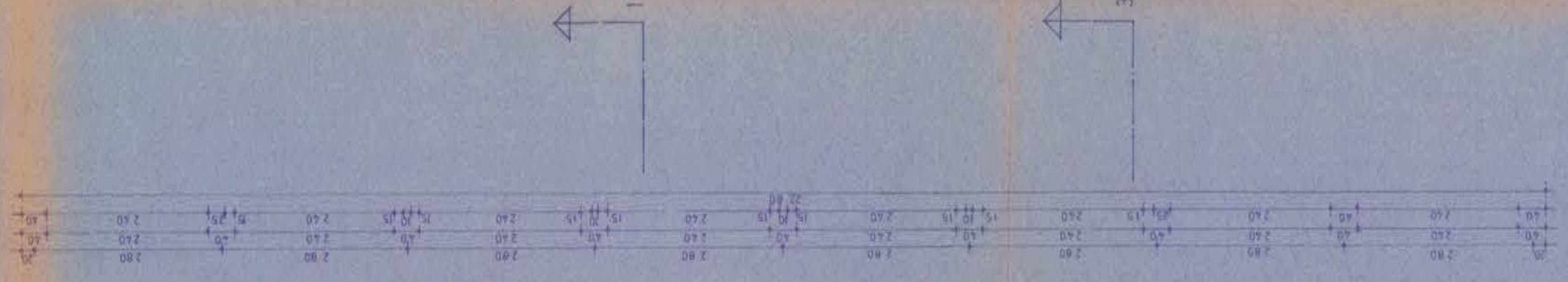
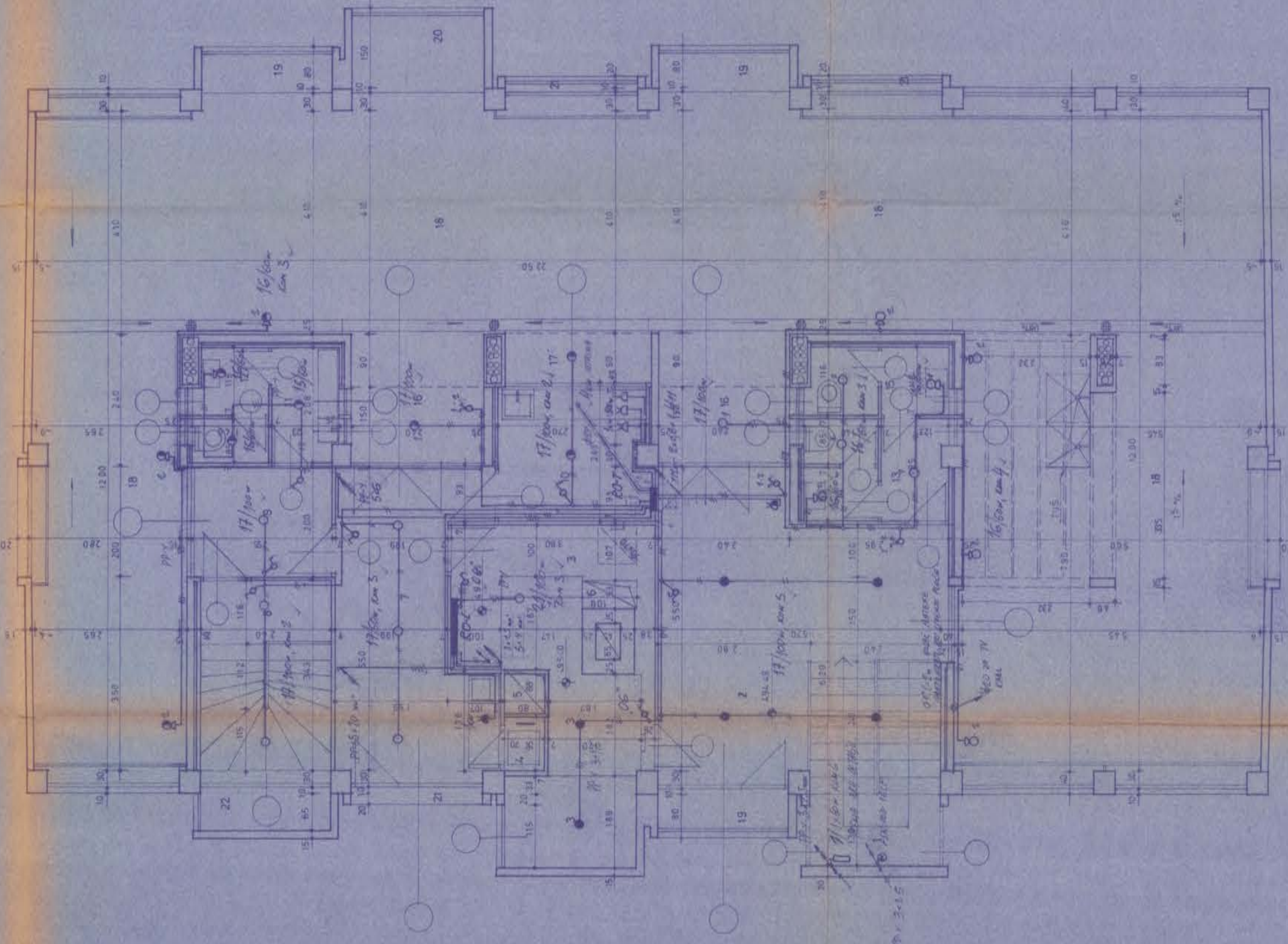
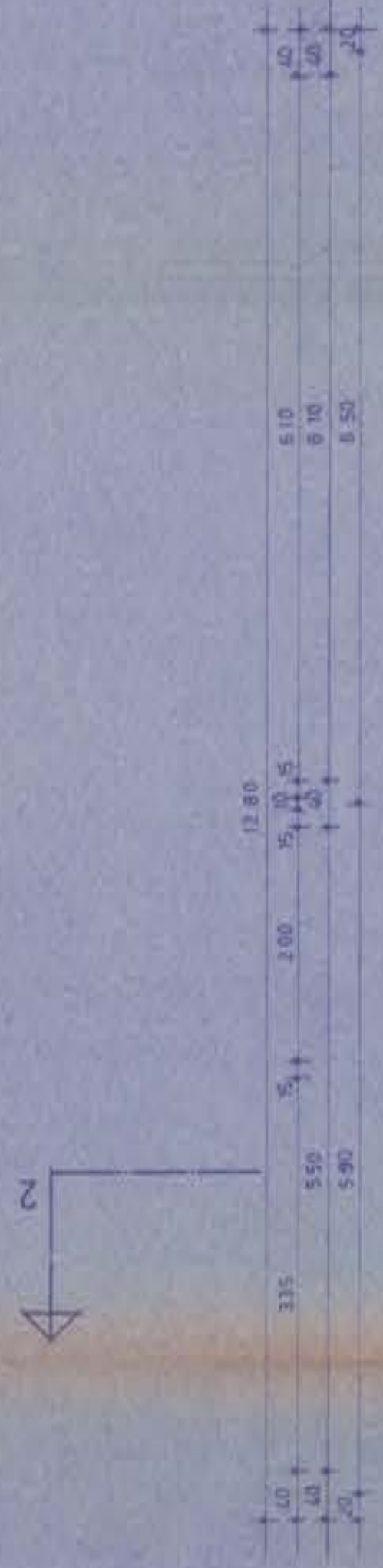
UPOZORNENIE:
 - SOBA UČENIE (učebňa) 200 m², 200 m²
 - PRACOVNÍK SA UČENIE SA UČENIE I. UČENIE
 - SOBA SOBA 190 m², 190 m², 190 m², 190 m²
 SOBA SA 25.

UNOMENAS
SIBO WITNESS (DISCOURAGED) JESS SURVE 100-
PROFESSOR SA APPRENTICE SA CIVILIA I SPANIA
SEE SOME MANY NOT OTHER TINA SUELLIN TELA
WIT SISTER 20 18



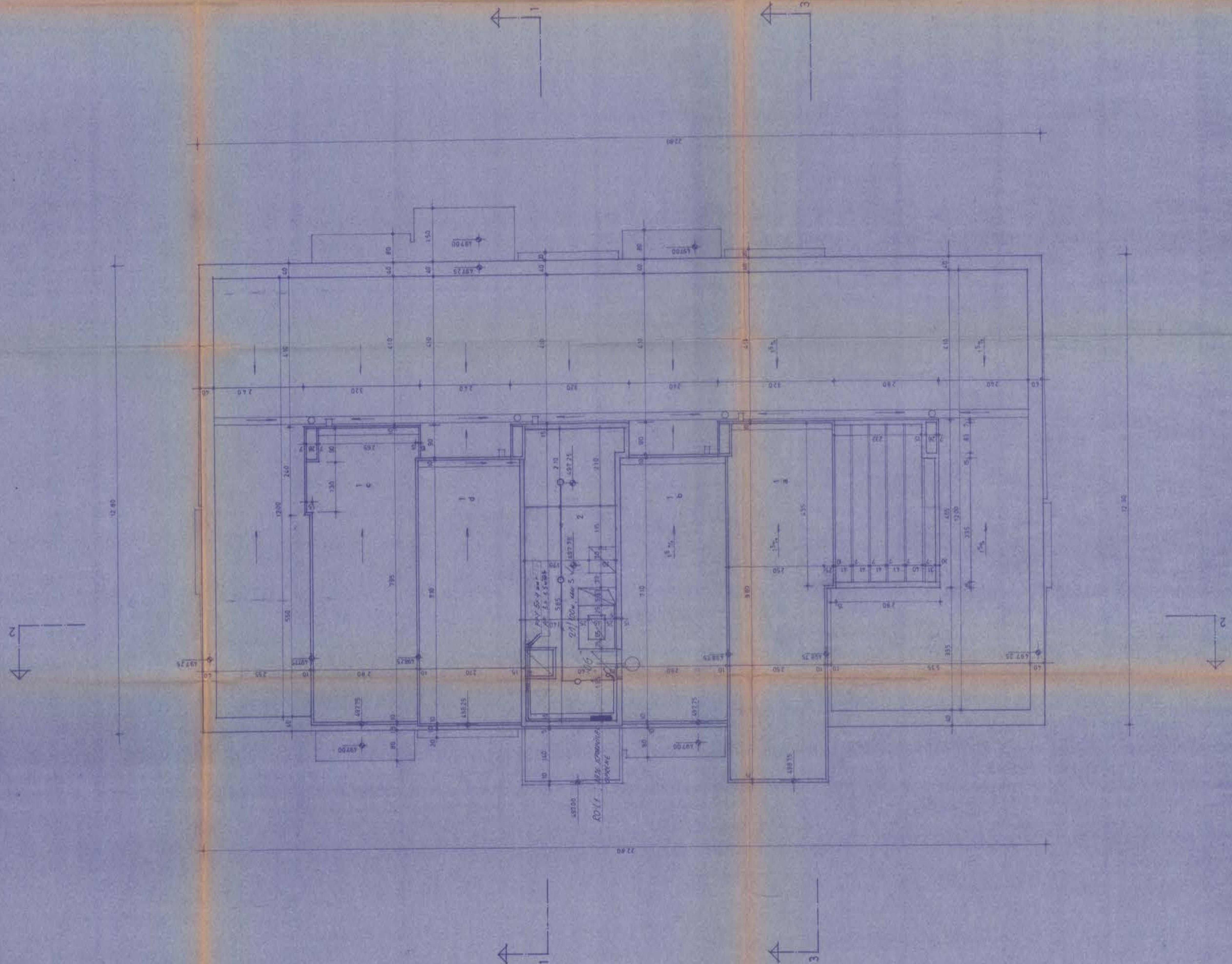
POS.	NAMENA PROSTORA	VRSTA PODA	POVRŠ	OBIM	UKUPNA POVRŠ.
1	STIEPENIŠTE	MOKET	16.18	—	16.18
2	STIEPENIŠNI HOL	—	5.52	—	5.52
3	HODNIK	—	2.72	—	2.72
4	OSOBNI LIFT	0.75	2.24	—	2.24
5	TEREJNI LIFT	—	2.24	—	2.24
6	LIFT ZA HRANU	0.25	0.66	—	0.66
7	LIFT ZA INSTALACIJE	0.75	2.70	—	2.70
8	SANTA	0.75	0.53	—	0.53
9	OFIS	—	1.94	—	1.94
10	STIEPENIŠTE PERSONALA	—	8.21	—	8.21
11	POMOĆNA PROSTORIJA - LIFT PRILAZ	—	8.07	—	8.07
12	WE SA PREDPROSTOROM	—	2.27	—	2.27
13	PROSTOR ZA TELEFONOM	—	2.27	—	2.27
14	HODNIK ZA PLAKATOM	—	1.94	—	1.94
15	HODNIK ZA PLAKATOM	—	2.00	—	2.00
16	PROSTOR ZA PLAKATOM	—	2.00	—	2.00
17	JEZONAKREVNOSTA SOBA	—	11.54	—	11.54
18	DVONAKREVNOSTA SOBA	—	11.54	—	11.54
19	LOVA TIP 1"	—	8.00	—	8.00
20	LOVA TIP 2"	—	8.00	—	8.00
21	—	—	8.00	—	8.00
22	—	—	8.00	—	8.00
23	—	—	8.00	—	8.00
24	—	—	8.00	—	8.00
25	—	—	8.00	—	8.00
26	JEZONAKREVNOSTA SOBA	—	8.00	—	8.00
27	DVONAKREVNOSTA	—	8.00	—	8.00
28	—	—	8.00	—	8.00
29	—	—	8.00	—	8.00
30	—	—	8.00	—	8.00
31	—	—	8.00	—	8.00
32	—	—	8.00	—	8.00
33	—	—	8.00	—	8.00
34	—	—	8.00	—	8.00
35	—	—	8.00	—	8.00
36	—	—	8.00	—	8.00
37	—	—	8.00	—	8.00
38	—	—	8.00	—	8.00
39	—	—	8.00	—	8.00
40	—	—	8.00	—	8.00
41	—	—	8.00	—	8.00
42	—	—	8.00	—	8.00
43	—	—	8.00	—	8.00
44	—	—	8.00	—	8.00
45	—	—	8.00	—	8.00
46	—	—	8.00	—	8.00
47	—	—	8.00	—	8.00
48	—	—	8.00	—	8.00
49	—	—	8.00	—	8.00
50	—	—	8.00	—	8.00
51	—	—	8.00	—	8.00
52	—	—	8.00	—	8.00
53	—	—	8.00	—	8.00
54	—	—	8.00	—	8.00
55	—	—	8.00	—	8.00
56	—	—	8.00	—	8.00
57	—	—	8.00	—	8.00
58	—	—	8.00	—	8.00
59	—	—	8.00	—	8.00
60	—	—	8.00	—	8.00
61	—	—	8.00	—	8.00
62	—	—	8.00	—	8.00
63	—	—	8.00	—	8.00
64	—	—	8.00	—	8.00
65	—	—	8.00	—	8.00
66	—	—	8.00	—	8.00
67	—	—	8.00	—	8.00
68	—	—	8.00	—	8.00
69	—	—	8.00	—	8.00
70	—	—	8.00	—	8.00
71	—	—	8.00	—	8.00
72	—	—	8.00	—	8.00
73	—	—	8.00	—	8.00
74	—	—	8.00	—	8.00
75	—	—	8.00	—	8.00
76	—	—	8.00	—	8.00
77	—	—	8.00	—	8.00
78	—	—	8.00	—	8.00
79	—	—	8.00	—	8.00
80	—	—	8.00	—	8.00
81	—	—	8.00	—	8.00
82	—	—	8.00	—	8.00
83	—	—	8.00	—	8.00
84	—	—	8.00	—	8.00
85	—	—	8.00	—	8.00
86	—	—	8.00	—	8.00
87	—	—	8.00	—	8.00
88	—	—	8.00	—	8.00
89	—	—	8.00	—	8.00
90	—	—	8.00	—	8.00
91	—	—	8.00	—	8.00
92	—	—	8.00	—	8.00
93	—	—	8.00	—	8.00
94	—	—	8.00	—	8.00
95	—	—	8.00	—	8.00
96	—	—	8.00	—	8.00
97	—	—	8.00	—	8.00
98	—	—	8.00	—	8.00
99	—	—	8.00	—	8.00
100	—	—	8.00	—	8.00

NAPOMENE:
 - SVAKA VODENJA I KANALIZACIJA IZ OBLASTI JEZONAKREVNOSTI I DVOJEKREVNOSTI
 - KANALIZACIJA IZ OBLASTI DVOJEKREVNOSTI I DVOJEKREVNOSTI
 - SVAKA VODENJA I KANALIZACIJA IZ OBLASTI DVOJEKREVNOSTI I DVOJEKREVNOSTI
 - SVAKA VODENJA I KANALIZACIJA IZ OBLASTI DVOJEKREVNOSTI I DVOJEKREVNOSTI

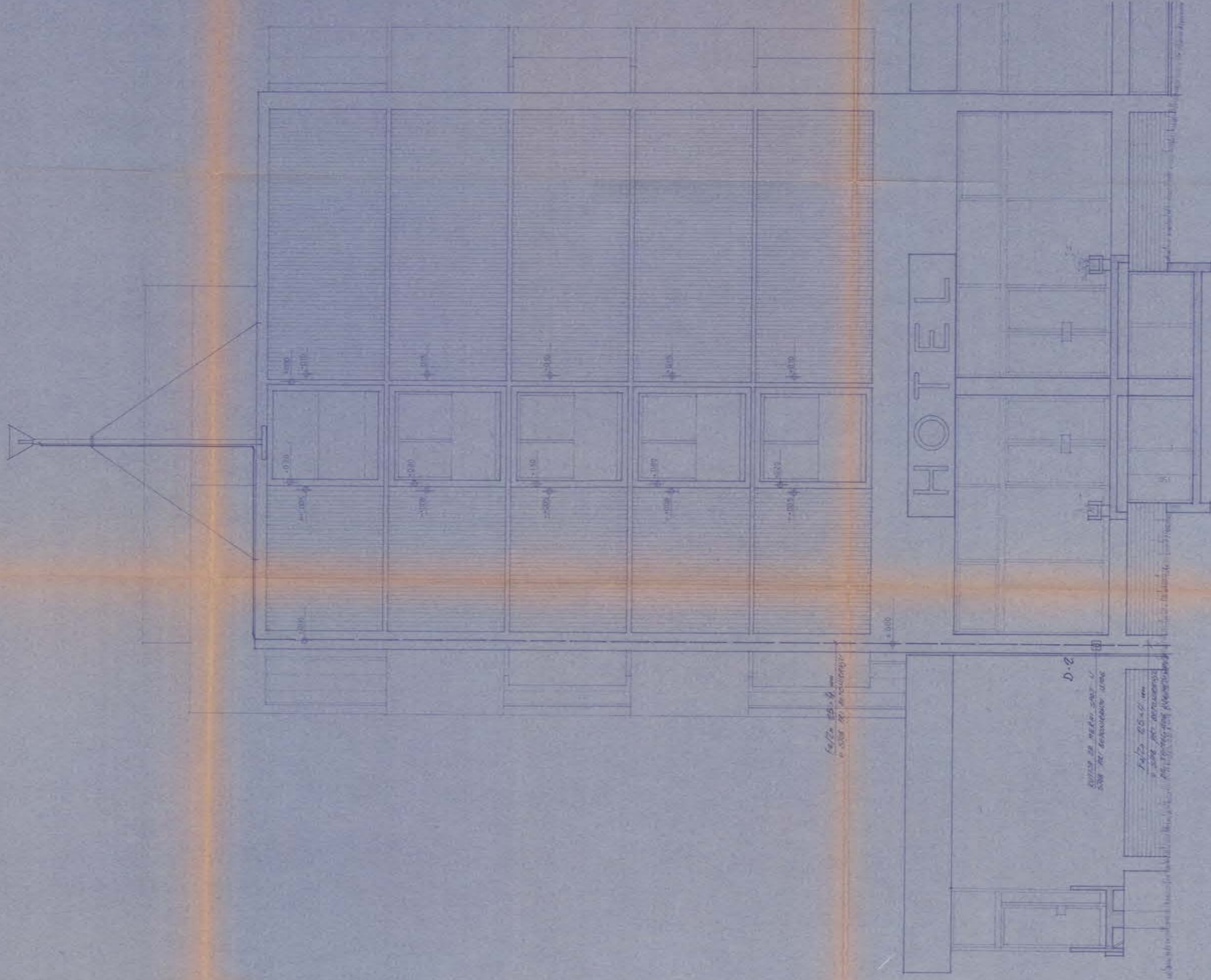


POS	NAMENA PROSTORA	VRSTA PODA	POVRŠ.	OBIM	UKUPNA POVRŠ.
1	STIEPNIŠNI PROSTOR	MOKEJ	14.88	17.20	X 1 14.88
2	STIEPNIŠNI PROSTOR	MOKEJ	13.92	16.40	X 1 13.92
3	LIFTOVNA KUĆICA	CEM KOŠULJICA	15.48	20.00	X 1 15.48
4	LIFT ZA HRANU	X 0.75	0.66	3.30	X 1 0.66
5	ŠKOLJA ZA INSTALACIJE	X 0.75	0.70	3.38	X 1 0.70
6	SANITA	X 0.75	0.52	3.06	X 1 0.52
7	OPISUJETE PERSONALA	X 0.75	14.52	17.70	X 1 14.52
8	PROSTOR ZA POSLOVANJE	SLAZ NEP PLOŠE	8.12	18.56	X 1 8.12
9	PROSTOR ZA POSLOVANJE	SLAZ NEP PLOŠE	3.20	18.56	X 1 3.20
10	PROSTOR ZA POSLOVANJE	SLAZ NEP PLOŠE	3.56	6.63	X 1 3.56
11	PROSTOR ZA POSLOVANJE	SLAZ NEP PLOŠE	2.81	6.81	X 1 2.81
12	PROSTOR ZA POSLOVANJE	SLAZ NEP PLOŠE	2.21	6.18	X 1 2.21
13	PROSTOR ZA POSLOVANJE	SLAZ NEP PLOŠE	2.49	6.38	X 1 2.49
14	WC ZA MUŠKARCE	X 0.75	3.05	7.59	X 1 3.05
15	WC ZA MUŠKARCE	X 0.75	2.70	7.80	X 1 2.70
16	POKRIVENI STAZ	X 0.75	1.83	7.10	X 1 1.83
17	POKRIVENI STAZ	X 0.75	1.83	7.10	X 1 1.83
18	PROSTOR ZA POSLOVANJE	SLAZ NEP PLOŠE	188.48	84.80	X 3 188.48
19	LOBA	930X 450X 0.75	1.82	6.60	X 3 1.82
20	LOBA	930X 450X 0.75	2.88	8.08	X 3 2.88
21	LOBA	930X 450X 0.75	0.54	5.40	X 3 0.54
22	LOBA	930X 450X 0.75	1.18	6.30	X 3 1.18
UKUPNO			152.19		

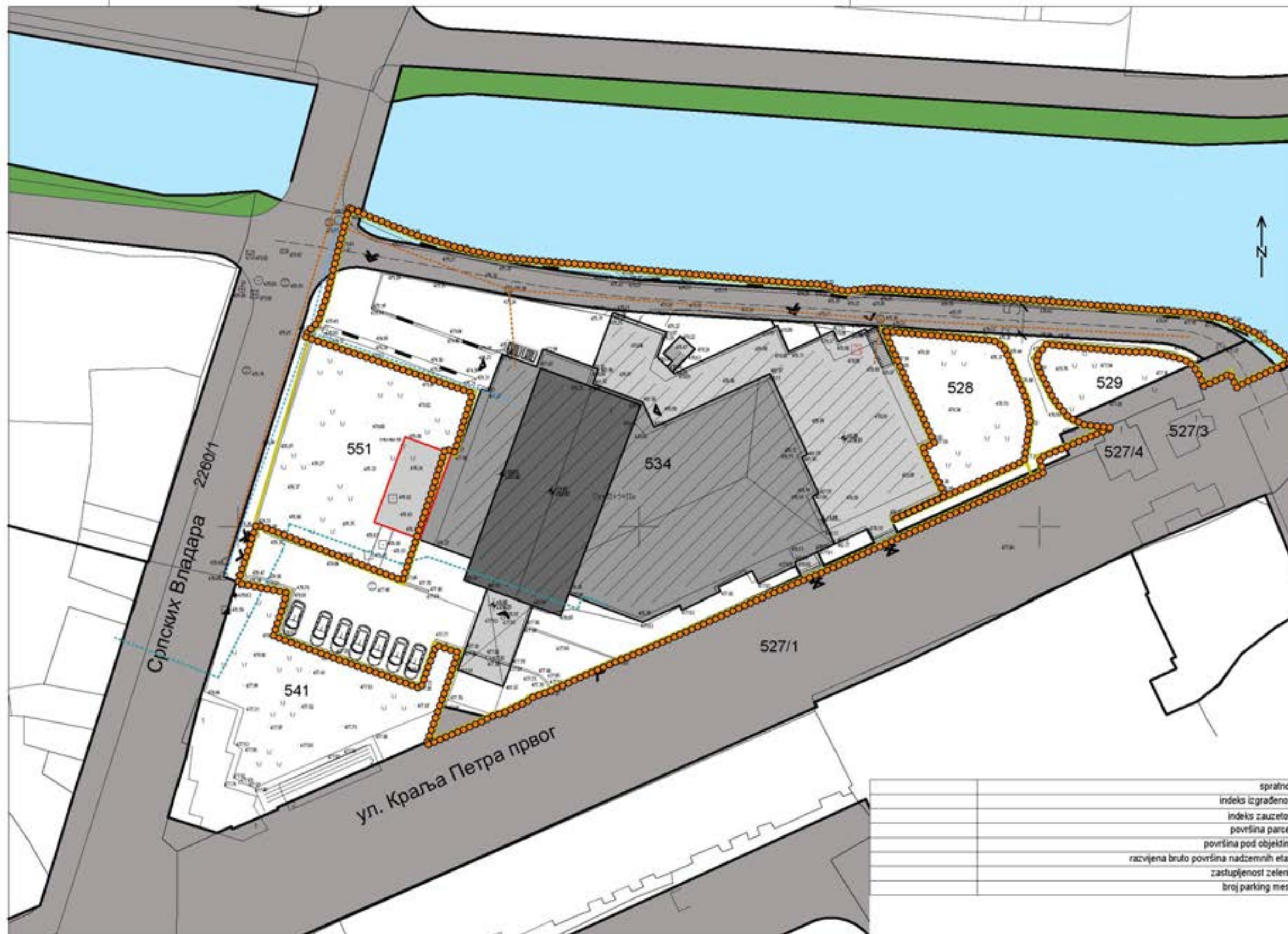
1. IZVODAK IZ VEŠTAČENJA
IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI



POS	NAMENA PROSTORA	VRSTA PODA	POVRŠ.	OBIM	UKUPNA POVRŠ.
1	NEPROHODNI KROV	BEZIMENJE PLOŠTE	25.00	24.00	24.00
2	POTKROVLJE 2 - LIFTI, KUCA	CEM. KOSUL. 20CM	18.38	21.10	21.10



UP-DRIVER: 1000000
 TOTAL: 1000000
 PERIOD: 1000000

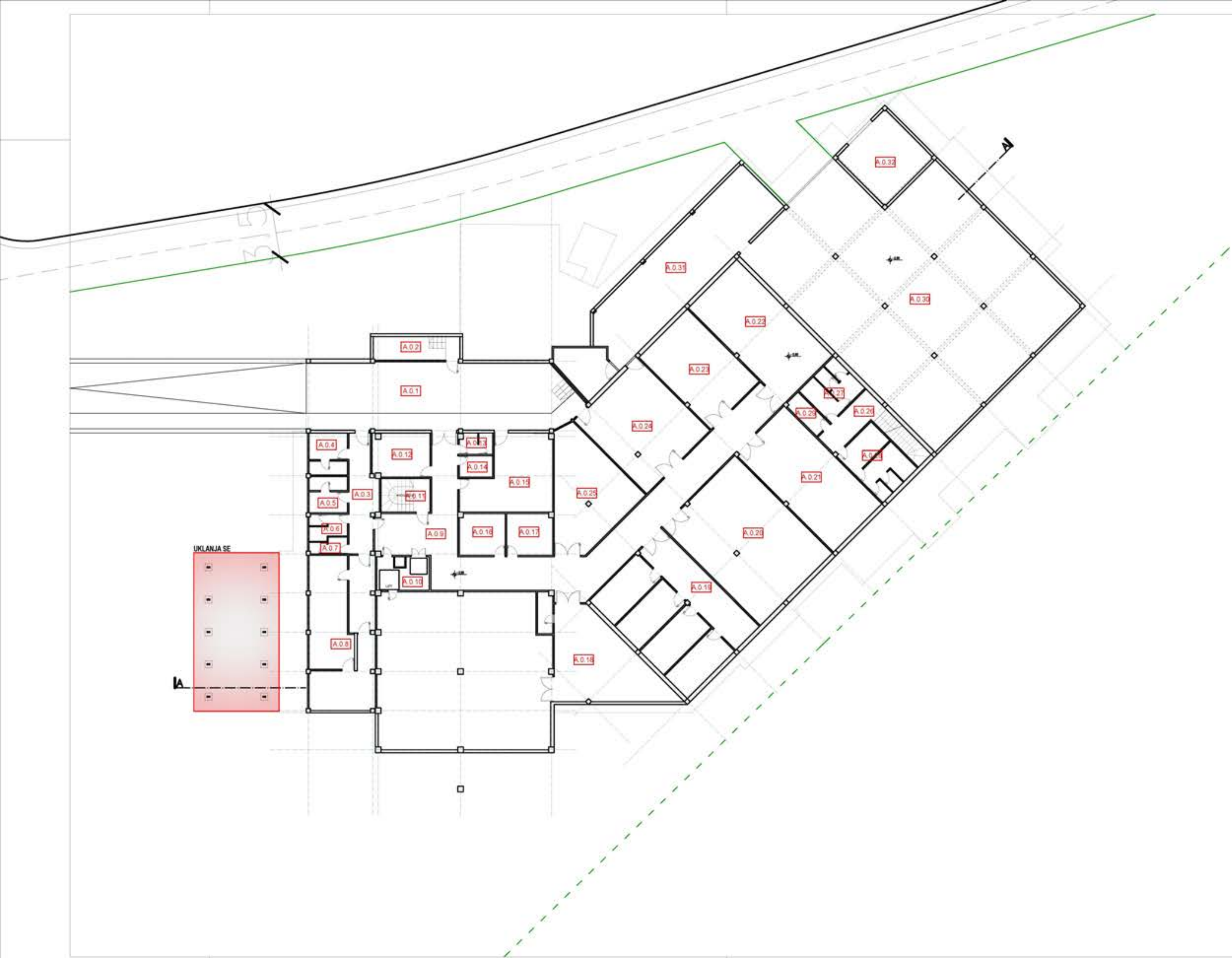


- LEGENDA**
- GRANICA OBUHVATA PROJEKTA
 - KATASTARSKO STANJE
 - FAKTIČKO STANJE
 - 47.80 DETALJNE KOTE (KOTE)
 - 534 BROJ KATASTARSKE PARCELE
 - GRAĐEVINSKA PARCELA
 - REGULACIONA LINIJA
 - GRAĐEVINSKA LINIJA
 - KANALIZACIONA MREŽA
 - VODOVODNA MREŽA
 - OPTIČKI TK. KABLI
 - KOLSKI PRISTUP PARCELI
 - PEŠAČKI PRISTUP PARCELI
 - GLAVNI ULAZ U OBJEKT
 - EKONOMSKI ULAZ
 - DRUGI ULAZ
 - PARKING MESTO
 - KONTAINER ZAPREMINE 1100 LITARA
 - ZELENE POVRŠINE
 - OBJEKT

namena objekta: ugostiteljsko-poslovni objekat

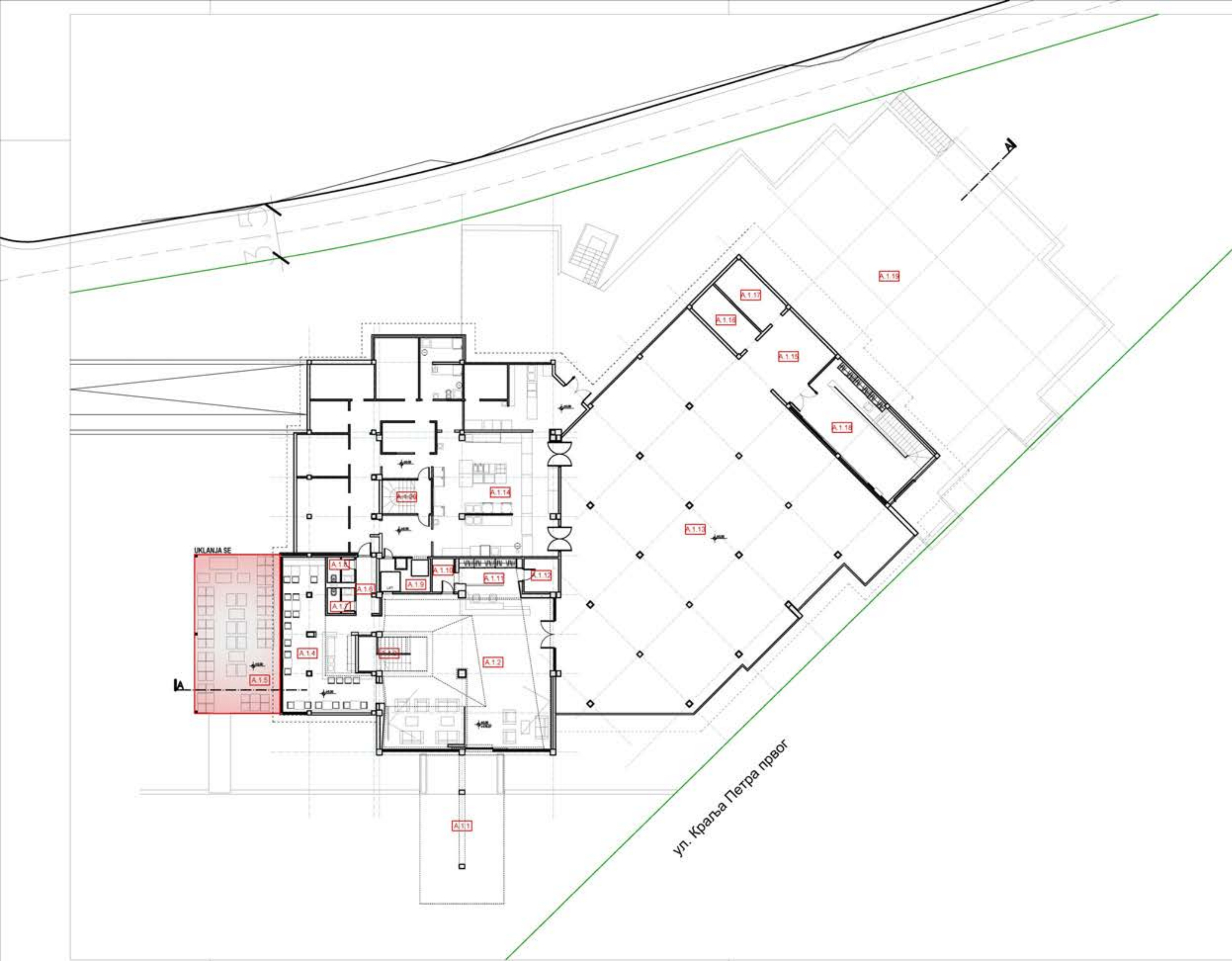
	dobrovoljno	postojeće
spratnost	Su+P+6	Su+P+5+Pk
indeks izgrađenosti	max 2.50	1.82
indeks zauzetosti		0.62
površina parcele		2836m ²
površina pod objektima		1768m ²
razvijena bruto površina nadzemnih etaža		5147.91m ² *
zastupljenost zelenila		
broj parking mesta		7

investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Srdulica	oznaka-naziv dela projekta
			1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije
			IDR - Idejno rešenje
	projektanti		crtež
			situacioni plan POSTOJEĆE STANJE
			datum: jul 2026. razmera: 1:500 crtež br. s1



SUTEREN			
broj	namena prostorije	obim	površina
A.0.1	Prilaz osoblja – utovarna rampa		90,59
A.0.2	Prostorija za smeće		10,37
A.0.3	Hodnik – ulaz personala		14,27
A.0.4	Garderoba sa tušem i WC-om za žene		8,25
A.0.5	Garderoba sa tušem i WC-om za muškarce		7,15
A.0.6	WC sa predprostorom za muškarce		4,78
A.0.7	WC sa predprostorom za žene		2,79
A.0.8	Perionica		52,17
A.0.9	Koridor		100,50
A.0.10	Liftovsko jezgro		9,00
A.0.11	Stepenište personala		8,45
A.0.12	Kancelarija magacionera		12,65
A.0.13	WC sa predprostorom		3,65
A.0.14	Ostava čistačkog pribora		3,65
A.0.15	Ostava kolonijala		29,76
A.0.16	Ostava voća		9,90
A.0.17	Ostava povrća		9,90
A.0.18	Prostorije centralnog grejanja		177,50
A.0.19	Rashladne komore		69,78
A.0.20	Prostorija za smeštaj zirnice		72,27
A.0.21	Prostorija za smeštaj inventara		48,47
A.0.22	Prostor za klimatizaciju		47,53
A.0.23	Prostorija za smeštaj pica		35,71
A.0.24	Prostorija za letnji inventar		46,86
A.0.25	Prostorija za smeštaj ambalaže		39,22
A.0.26	Hodnik sa stepeništem za prizemlje		15,02
A.0.27	WC sa predprostorima za žene		10,87
A.0.28	WC sa predprostorima za muškarce		15,91
A.0.29	Ostava čistačkog pribora		4,12
A.0.30	Garaža		268,95
A.0.31	Pomoćne prostorije		81,01
A.0.32	Trafo stanica		23,52
NETO POVRŠINA SUTERENA			1.334,57 m ²
BRUTO POVRŠINA SUTERENA			1.429,56 m ²

		±0.00	APSOULTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	478,07
investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Surdulica		
	oznaka-naziv dela projekta			1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
			IDR - Idejno rešenje	
	projektanti		crtež	OSNOVA SUTERENA POSTOJEĆE STANJE
		datum: jul 2026.	razmera: 1:200	crtež br. at



PRIZEMLJE			
broj	namena prostorije	obim	površina
A.1.1	Pokriveni ulaz		
A.1.2	Ulazni hol		49,66
A.1.3	Stepenišni prostor		9,06
A.1.4	Aperitiv bar		53,37
A.1.5	Terasa aperitiv bara		68,02
A.1.6	Predprostor toaleta		4,56
A.1.7	WC za žene		3,45
A.1.8	WC za muškarce		3,47
A.1.9	Liftovsko okno		9,00
A.1.10	Ostava prtljaga		3,74
A.1.11	Recepcija		12,78
A.1.12	Tehnička prostorija		5,95
A.1.13	Restoran		450,55
A.1.14	Kuhinjski blok		248,42
A.1.15	Predprostor restorana		23,03
A.1.16	Ostava inventara		11,07
A.1.17	Pomoćna prostorija		12,34
A.1.18	Ulaz sa garderobom		41,2
A.1.19	Terasa restorana		543,76
A.1.20	Stepenište personala		8,44
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA			1.561,87 m ²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA			1.762,36 m ²

		±0.00	APSOULTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	478,07
investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Surdulica		
	odgovorni projektant	oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
	projektanti	vrsta tehničke dokumentacije IDR - Idejno rešenje		
		crtež OSNOVA PRIZEMLJA POSTOJEĆE STANJE		
		datum: jul 2026.	razmera: 1:200	crtež br. a2



SPRAT I-IV			
broj	namena prostorije	obim	površina
B.1.1	Stepenišni prostor		8,88
B.1.2	Koridor		59,73
B.1.3	Litovsko okno		9
B.1.4	Spratni ofis		11,07
B.1.5	Stepenište personala		8,23
B.1.6	Ostava inventara		8,03
B.1.7	WC		2,17
B.1.8	Hotelska jedinica 1		17,87
B.1.9	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.10	Hotelska jedinica 3		20,97
B.1.11	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.12	Hotelska jedinica 3		20,97
B.1.13	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.14	Hotelska jedinica 1		17,87
B.1.15	Hotelska jedinica 3		20,97
B.1.16	Pomoćni prostor		25,96
NETO POVRŠINA SPRATOVA I-IV			289,59 m ²
BRUTO POVRŠINA SPRATOVA I-IV			332,02 m ²

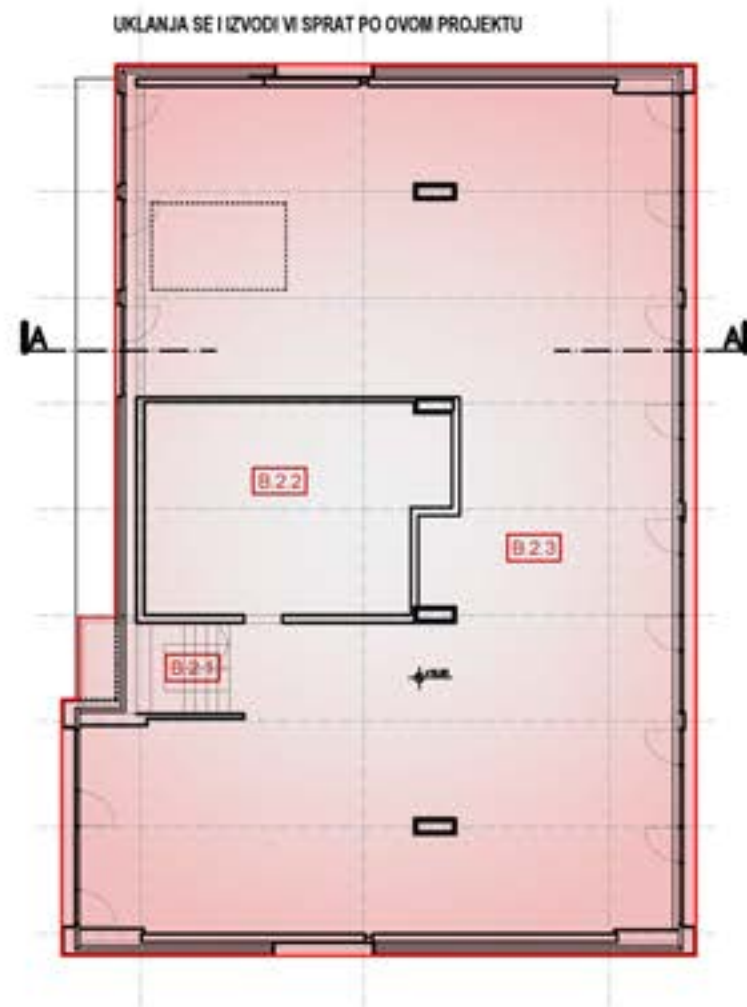
	±0.00	APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	478,07
--	-------	----------------------------------	--------

investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Sordulica		oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant			vrsta tehničke dokumentacije IDR - Idejno rešenje	
	projektanti			crtež OSNOVA I-V SPRATA POSTOJEĆE STANJE	
		datum: jul 2026.		razmera: 1:200	crtež br. a3



SPRAT V			
broj	namena prostorije	obim	površina
B.1.17	Stepenišni prostor		8,88
B.1.18	Koridor		41,98
B.1.19	Pomoćni prostor		11,07
B.1.20	Liftovsko okno		9
B.1.21	Spratni ofis		11,07
B.1.22	Stepenište personala		8,23
B.1.23	Ostava inventara		8,03
B.1.24	WC		2,17
B.1.25	Hotelska jedinica 1		17,87
B.1.26	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.27	Hotelska jedinica 3		20,97
B.1.28	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.29	Hotelska jedinica 3		20,97
B.1.30	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.31	Apartman 1		33,11
B.1.32	Apartman 2		32,73
NETO POVRŠINA SPRATOVA I-IV			283,95 m ²
BRUTO POVRŠINA SPRATOVA I-IV			332,02 m ²

		±0.00	APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	478,07
investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Surlukica		
	odgovorni projektant	oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
	projektanti	vrsta tehničke dokumentacije IDR - Idejno rešenje		
		crtež OSNOVA V SPRATA POSTOJEĆE STANJE		
		datum: jul 2026.	razmera: 1:200	crtež br. a3*



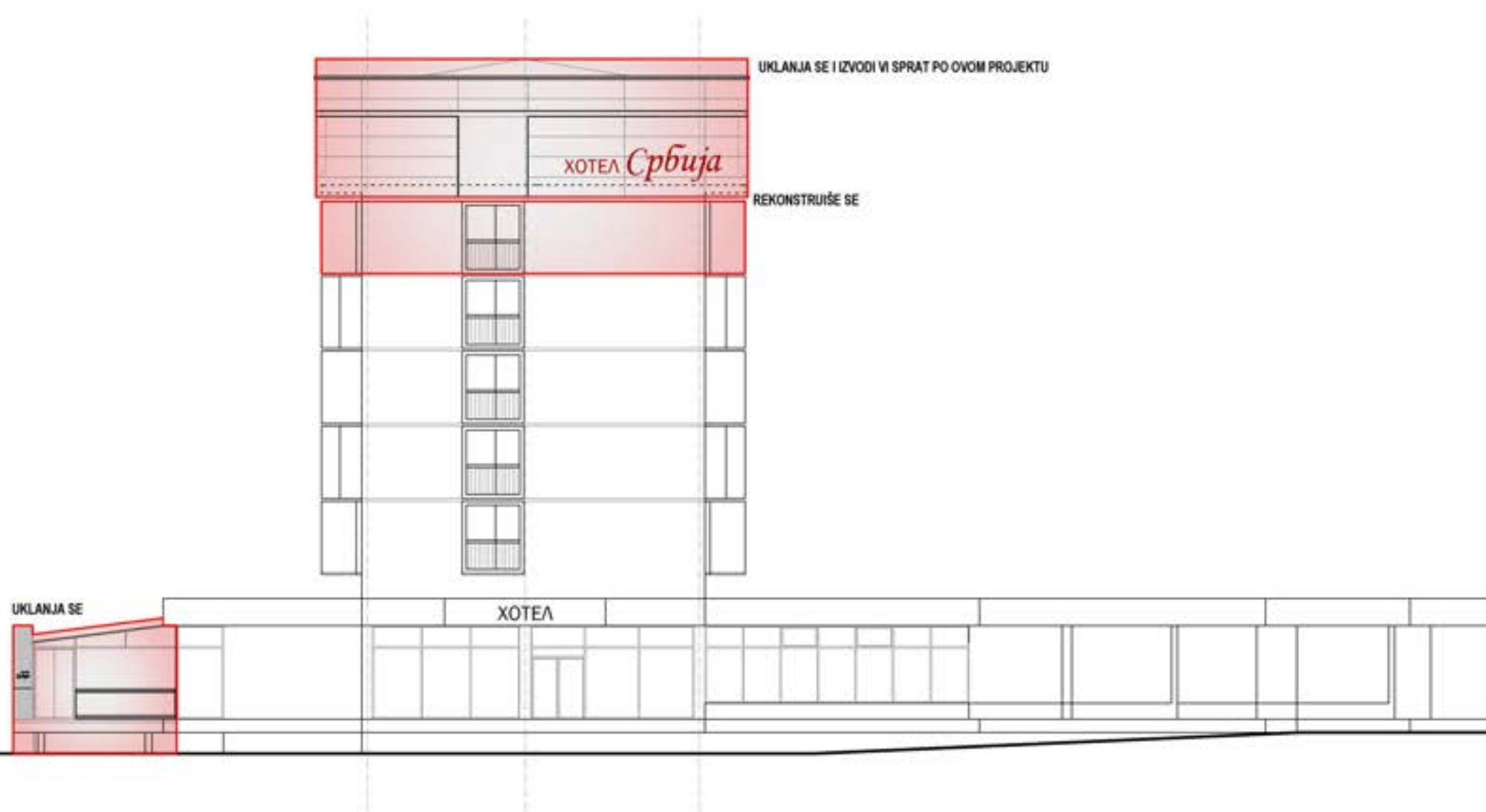
POTKROVLJA			
broj	namena prostorije	obim	površina
B.2.1	Stepenišni prostor		6,84
B.2.2	Tehnička prostorija		42,56
B.2.3	Potkrovni prostor		275,81
NETO POVRŠINA POTKROVLJA			325,21 m ²
BRUTO POVRŠINA POTKROVLJA			373,18 m ²

	±0.00	APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	478,07
--	-------	----------------------------------	--------

investitor	objekat Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Surlukica		oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije IDR - Idejno rešenje	
	projektanti		crtež OSNOVA POTKROVLJA POSTOJEĆE STANJE	datum: jul 2026. razmera: 1:200 crtež br. a4



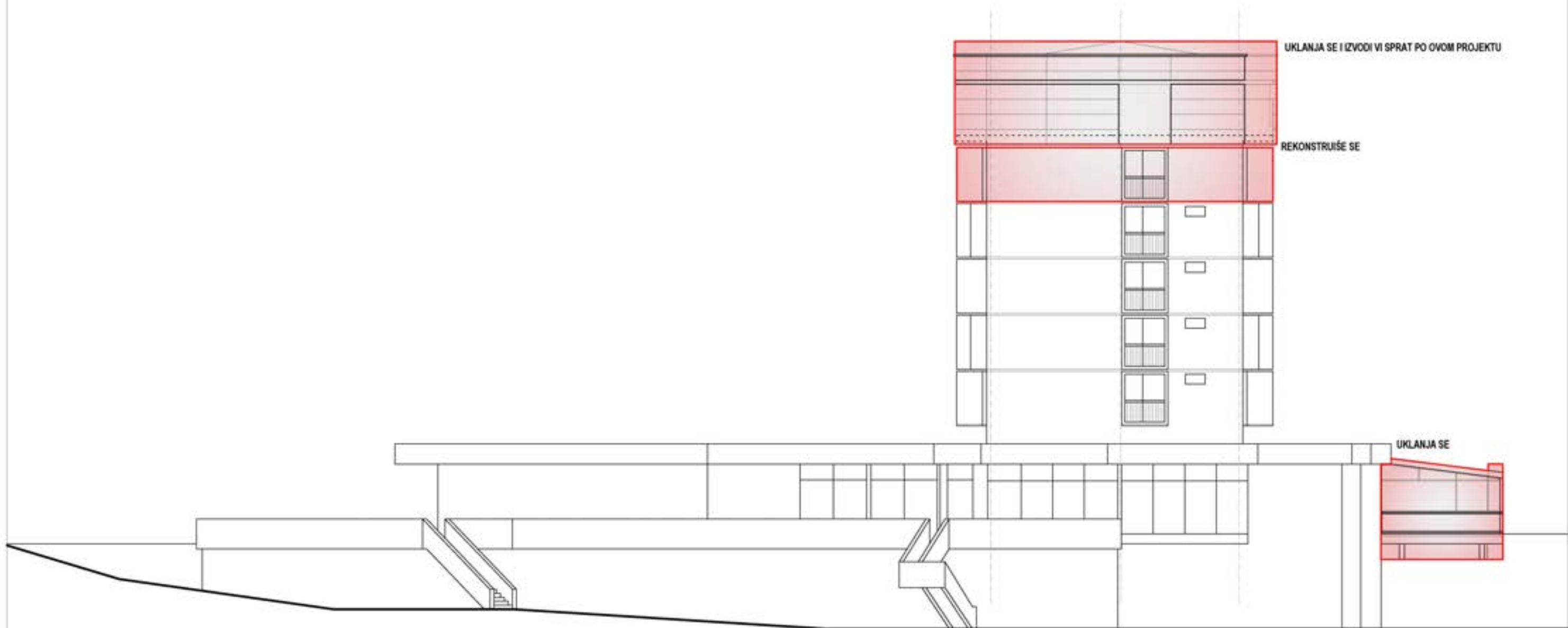
investitor	objekat		Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Surlukica		oznaka-naziv dela projekta				
					1 - PROJEKAT ARHITEKTURE				
	odgovorni projektant				vrsta tehničke dokumentacije				
					IDR - Idejno rešenje				
	projektanti				crtež				
			IZGLED SA ISTOKA POSTOJEĆE STANJE						
				datum: jul 2026.		razmera: 1:200		crtež br. a6	



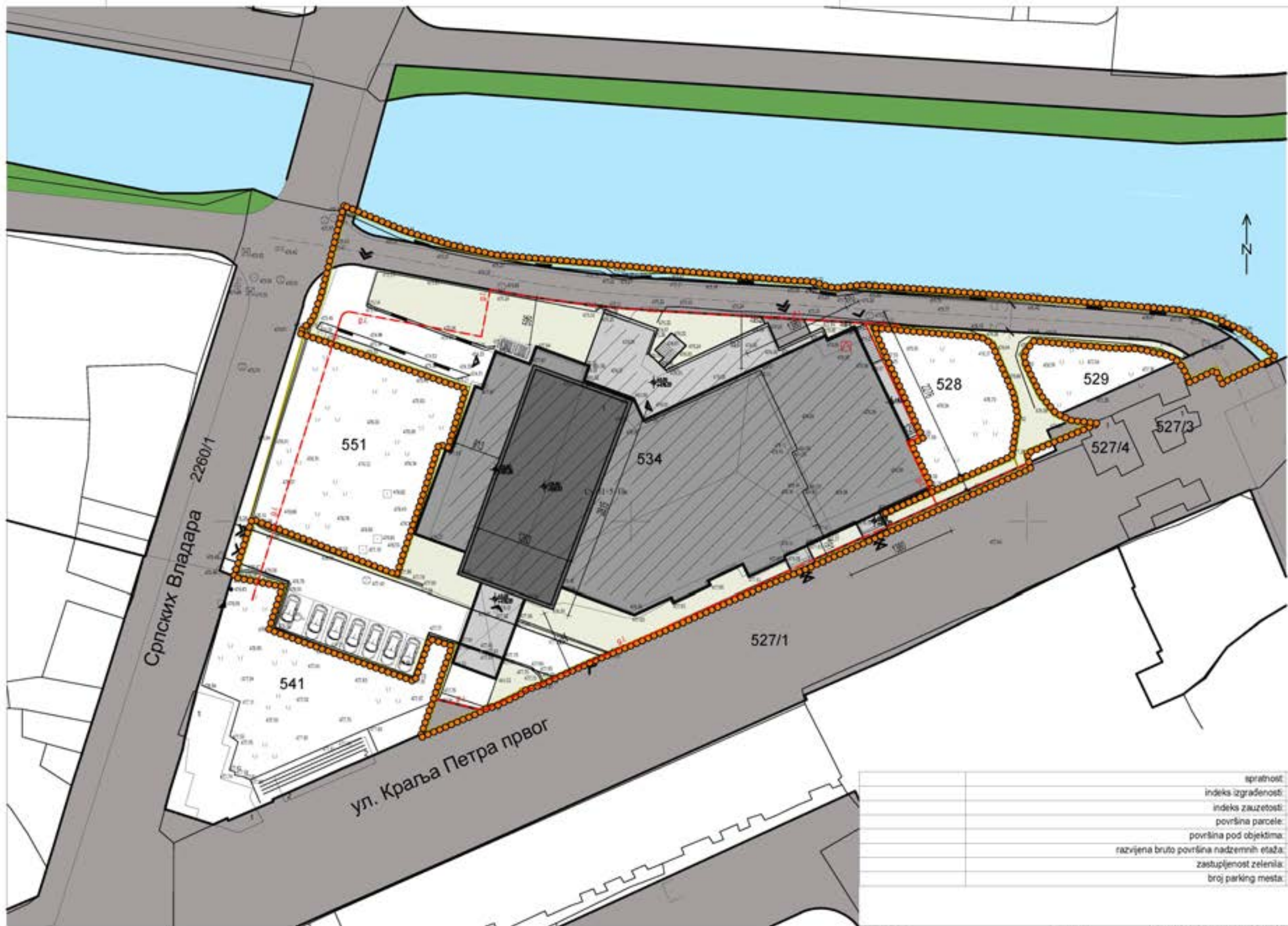
investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Surlukica		oznaka-naziv dela projekta	
				1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant			vrsta tehničke dokumentacije	
				IDR - Idejno rešenje	
	projektanti			crtež	
				IZGLED SA JUGA POSTOJEĆE STANJE	
				datum: jul 2026.	razmera: 1:200 crtež br. a7



investitor	objekat Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Surlukica		oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije IDR - Idejno rešenje	
	projektanti		crtež IZGLED SA ZAPADA POSTOJEĆE STANJE	
				datum: jul 2026. razmera: 1:200 crtež br. a8



investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta		
	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Surlukica		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
			IDR - Idejno rešenje	
	projektanti		crtež	
			IZGLED SA SEVERA POSTOJEĆE STANJE	
			datum: jul 2026.	razmera: 1:200 crtež br. a9



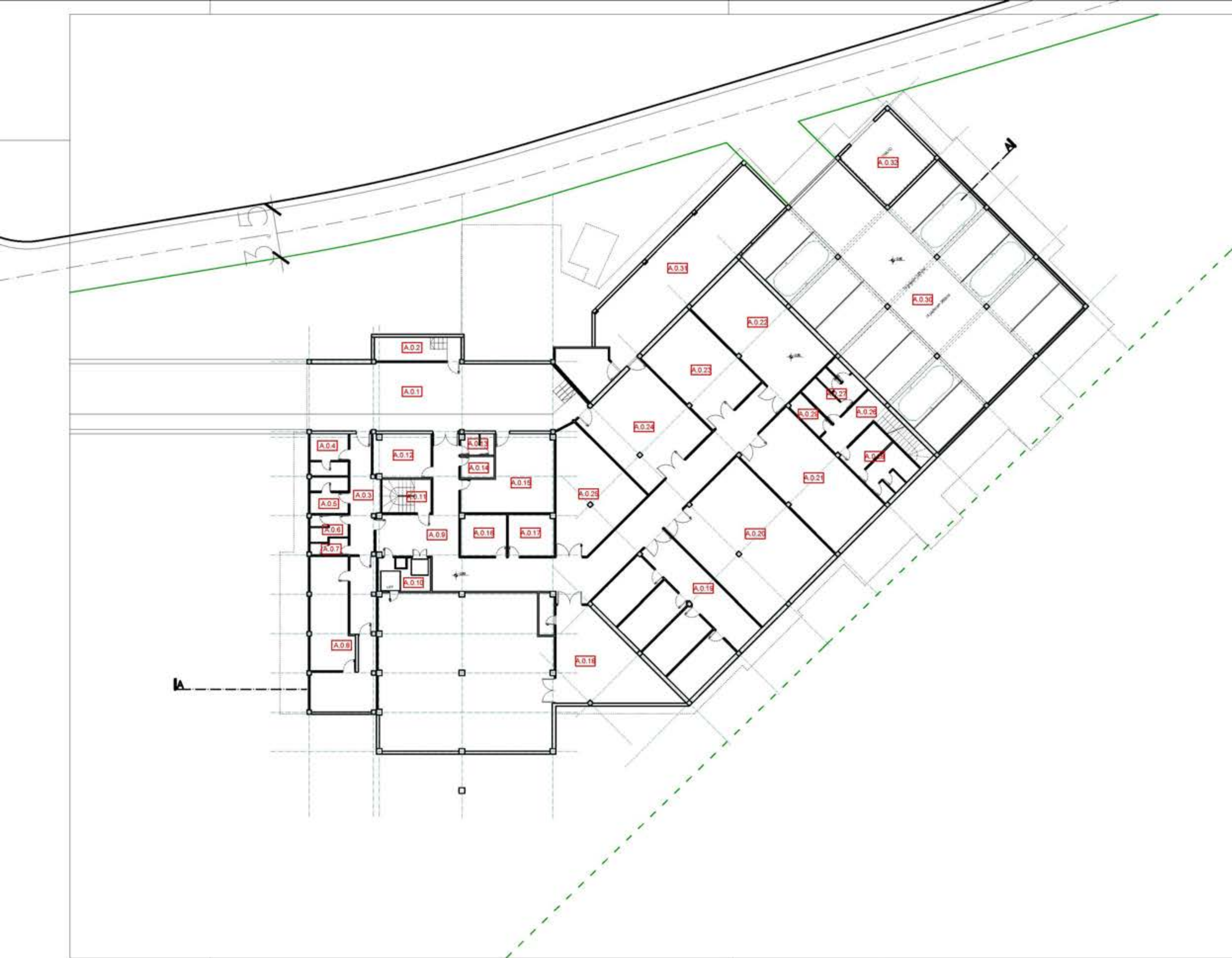
- LEGENDA
- GRANICA OBLUČATA PROJEKTA
 - KATASTRARSKO STANJE
 - FAKTIČKO STANJE
 - 477.80 DETALJNE KOTE (KOTE)
 - 534 BROJ KATASTRARSKE PARCELE
 - GRAĐEVINSKA PARCELA
 - REGULACIONA LINIJA
 - GRAĐEVINSKA LINIJA

- KOLSKI PRISTUP PARCELI
- PEŠAČKI PRISTUP PARCELI
- GLAVNI ULAZ U OBJEKAT
- EKONOMSKI ULAZ
- DRUGI ULAZ
- PARKING MESTO
- KONTAINER ZAPREMINE 1100 LITARA
- ZELENE POVRŠINE
- OBJEKAT - postojeće
- OBJEKAT - intervencije

namena objekta: ugostiteljsko-poslovni objekat

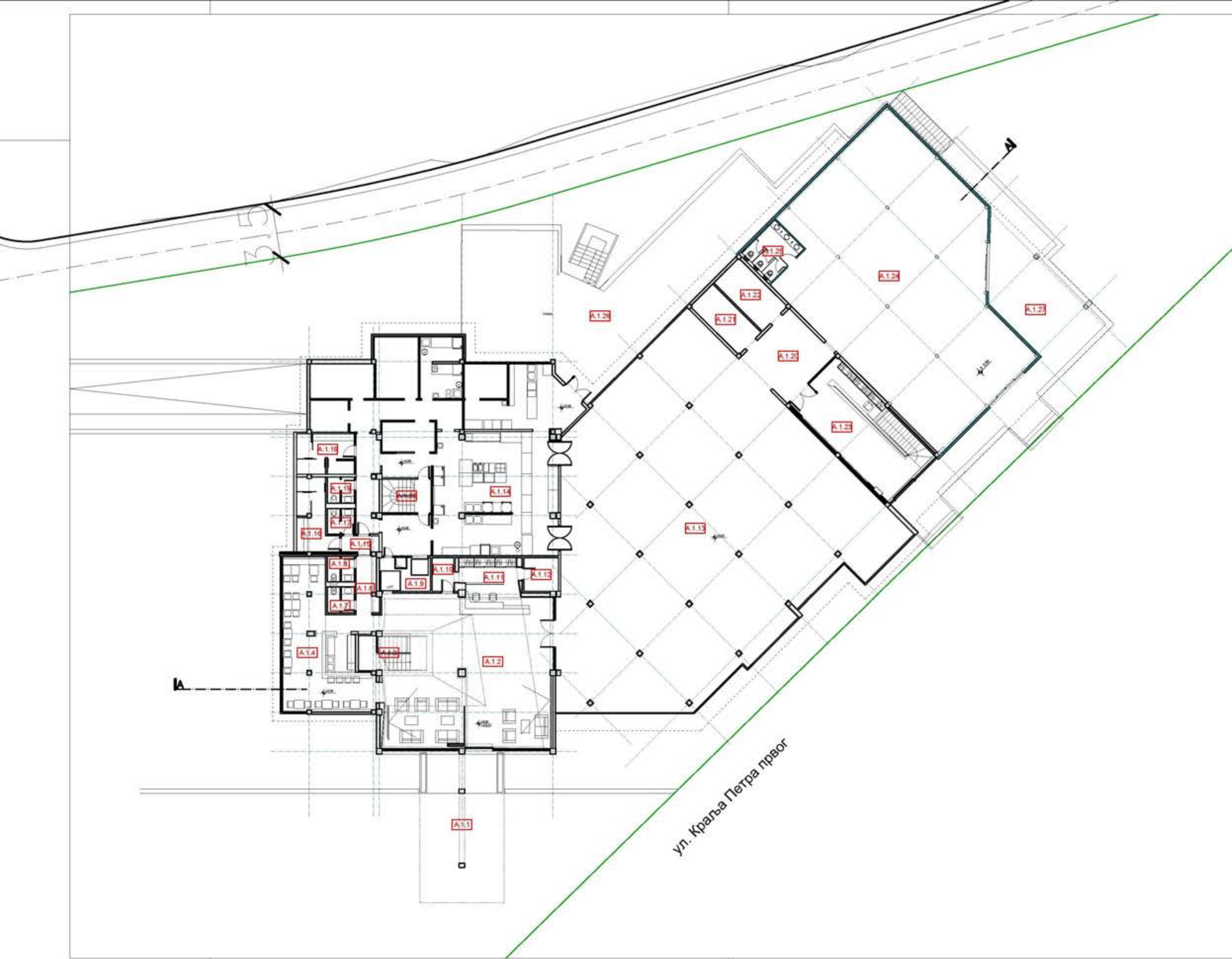
	dozvoljeno	ostvareno
spratnost	Su+P+6	Su+P+5+Pk
indeks izgrađenosti	max 2.50	1.82
indeks zauzetosti		0.62
površina parcele		2836m ²
površina pod objektima		1768m ²
razvijena bruto površina nadzemnih etaža		5147.91m ²
zastupljenost zelenila		835.84m ²
broj parking mesta		21

investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Surdulica		oznaka-naziv dela projekta	
				1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant			vrsta tehničke dokumentacije	
				IDR - Idejno rešenje	
	projektanti			crtež	
				situacioni plan	
		datum: jul 2026.		razmera: 1:500	crtež br. s2



SUTEREN			
broj	namena prostorije	obim	površina
A.0.1	Prilaz osoblja – utovarna rampa		90,59
A.0.2	Prostorija za smeće		10,37
A.0.3	Hodnik – ulaz personala		14,27
A.0.4	Gerderoba sa tušem i WC-om za žene		8,25
A.0.5	Gerderoba sa tušem i WC-om za muškarce		7,15
A.0.6	WC sa predprostorom za muškarce		4,78
A.0.7	WC sa predprostorom za žene		2,79
A.0.8	Perionica		52,17
A.0.9	Koridor		100,50
A.0.10	Liftovsko jezgro		9,00
A.0.11	Stepenište personala		8,45
A.0.12	Kancelarija magacionera		12,65
A.0.13	WC sa predprostorom		3,65
A.0.14	Ostava čistačkog pribora		3,65
A.0.15	Ostava kolonijala		29,76
A.0.16	Ostava voća		9,90
A.0.17	Ostava povrća		9,90
A.0.18	Prostorije centralnog grejanja		177,50
A.0.19	Rashladne komore		69,78
A.0.20	Prostorija za smeštaj zimnice		72,27
A.0.21	Prostorija za smeštaj inventara		48,47
A.0.22	Prostor za klimatizaciju		47,53
A.0.23	Prostorija za smeštaj pica		35,71
A.0.24	Prostorija za letnji inventar		46,86
A.0.25	Prostorija za smeštaj ambalaže		39,22
A.0.26	Hodnik sa stepeništem za prizemlje		15,02
A.0.27	WC sa predprostorima za žene		10,87
A.0.28	WC sa predprostorima za muškarce		15,91
A.0.29	Ostava čistačkog pribora		4,12
A.0.30	Garaža		268,95
A.0.31	Pomoćne prostorije		81,01
A.0.32	Trafo stanica		23,52
NETO POVRŠINA SUTERENA			1.334,57 m ²
BRUTO POVRŠINA SUTERENA			1.429,56 m ²

		±0.00	APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	478,07
investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534/K.O. Surdulica		
	oznaka-naziv dela projekta			1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
	odgovorni projektant	vrsta tehničke dokumentacije		
projektanti	IDR - Idejno rešenje			
	crtež			OSNOVA SUTERENA
	datum: jul 2026. razmera: 1:200 crtež br.10			



PRIZEMLJE			
broj	namena prostorije	obim	površina
A.1.1	Pokriveni ulaz		
A.1.2	Ulazni hol		49,66
A.1.3	Stepenišni prostor		9,06
A.1.4	Aperitiv bar		53,37
A.1.6	Predprostor toaleta		4,56
A.1.7	WC za žene		3,45
A.1.8	WC za muškarce		3,47
A.1.9	Liftovsko okno		9
A.1.10	Ostava prtljaga		3,74
A.1.11	Recepcija		12,78
A.1.12	Tehnička prostorija		5,95
A.1.13	Restoran		450,55
A.1.14	Kuhinjski blok		211,87
A.1.15	Predprostor konobari		3,09
A.1.16	Garderoba konobari		12,13
A.1.17	WC konobari		3,45
A.1.18	WC kuhari		3,57
A.1.19	Garderoba kuhari		11,96
A.1.20	Predprostor restorana		23,03
A.1.21	Ostava inventara		11,07
A.1.22	Pomoćna prostorija		12,34
A.1.23	Ulaz sa garderobom		41,2
A.1.24	Poslovni prostor		252,9
A.1.25	Toalet		9,58
A.1.26	Terasa restorana		177,95
A.1.27	Terasa multifunkcionalne sale		95,69
A.1.28	Stepenište personala		8,44
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA			1.483,86 m ²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA			1.685,07 m ²

		±0.00	APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	478,07
investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534/K.O. Surdulica		
	odgovorni projektant	oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
	projektanti	vrsta tehničke dokumentacije IDR - Idejno rešenje		
		crtež OSNOVA PRIZEMLJA		
		datum: jul 2026.	razmera: 1:200	crtež br. a11



SPRAT I-IV			
broj	namena prostorije	obim	površina
B.1.1	Stepenišni prostor		8,88
B.1.2	Koridor		59,73
B.1.3	Liftovska okno		9
B.1.4	Spratni ofis		11,07
B.1.5	Stepenište personala		8,23
B.1.6	Ostava inventara		8,03
B.1.7	WC		2,17
B.1.8	Hotelska jedinica 1		17,87
B.1.9	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.10	Hotelska jedinica 3		20,97
B.1.11	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.12	Hotelska jedinica 3		20,97
B.1.13	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.14	Hotelska jedinica 1		17,87
B.1.15	Hotelska jedinica 3		20,97
B.1.16	Pomoćni prostor		25,96
NETO POVRŠINA SPRATOVA I-V			289,59 m ²
BRUTO POVRŠINA SPRATOVA I-V			332,02 m ²

	±0.00	APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	478,07
--	-------	----------------------------------	--------

investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Sordulica		oznaka-naziv dela projekta	
				1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant			vrsta tehničke dokumentacije	
				IDR - Idejno rešenje	
	projektant			crtež	
				OSNOVA I-IV SPRATA	
				datum: jul 2026.	razmera: 1:200
				crtež br. a12	



SPRAT V			
broj	namena prostorije	obim	površina
B.1.17	Stepenišni prostor		8,88
B.1.18	Koridor		41,98
B.1.19	Pomoćni prostor		11,07
B.1.20	Liftovsko okno		9
B.1.21	Spratni ofis		11,07
B.1.22	Stepenište personala		8,23
B.1.23	Ostava inventara		8,03
B.1.24	WC		2,17
B.1.25	Hotelska jedinica 1		17,87
B.1.26	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.27	Hotelska jedinica 3		20,97
B.1.28	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.29	Hotelska jedinica 3		20,97
B.1.30	Hotelska jedinica 2		19,29
B.1.31	Apartman 1		33,11
B.1.32	Apartman 2		32,73
NETO POVRŠINA SPRATOVA I-V			283,95 m ²
BRUTO POVRŠINA SPRATOVA I-V			332,02 m ²

	±0.00	APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	478,07
--	-------	----------------------------------	--------

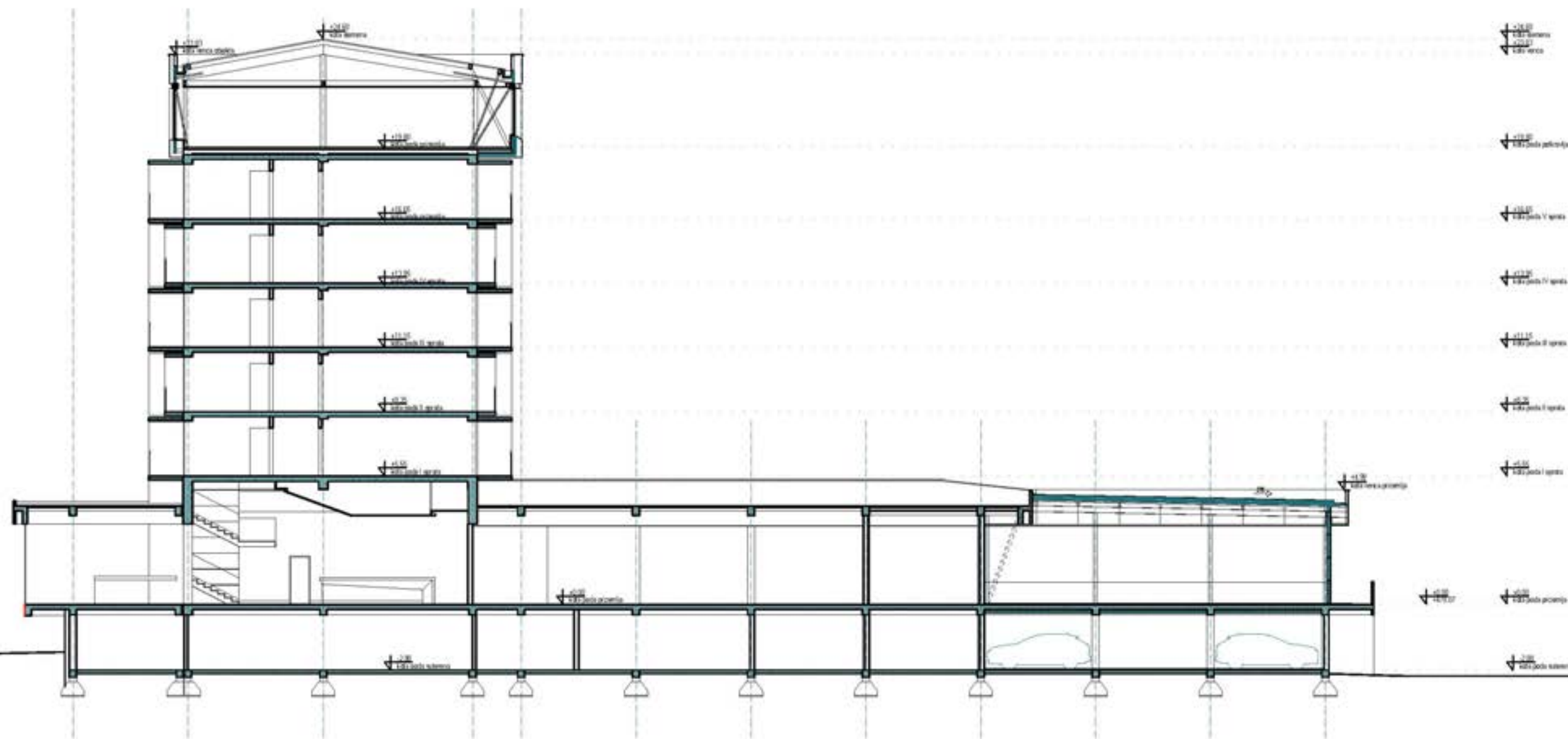
investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Sordulica		oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant			vrsta tehničke dokumentacije IDR - Idejno rešenje	
	projektant			crtež OSNOVA V SPRATA	
		datum:	jul 2026.	razmera:	1:200
				crtež br.	a13



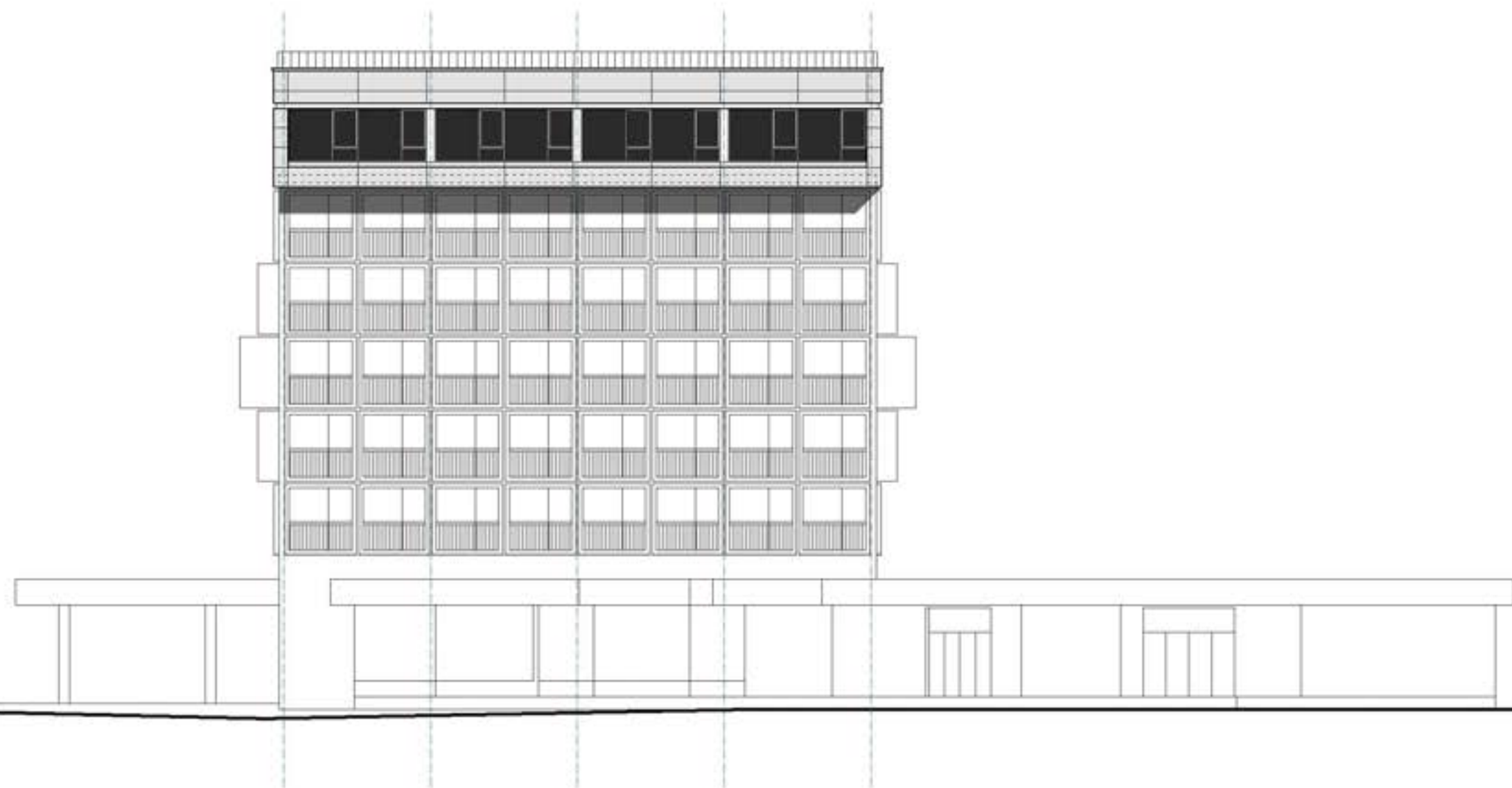
POTKROVLJA			
broj	namena prostorije	obim	površina
B.2.1	Stepenišni prostor		6,84
B.2.2	Tehnička prostorija		42,56
B.2.3	Potkrovní prostor		275,81
NETO POVRŠINA POTKROVLJA			325,21 m ²
BRUTO POVRŠINA POTKROVLJA			373,18 m ²

	±0.00	APSOŁUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	478,07
--	-------	----------------------------------	--------

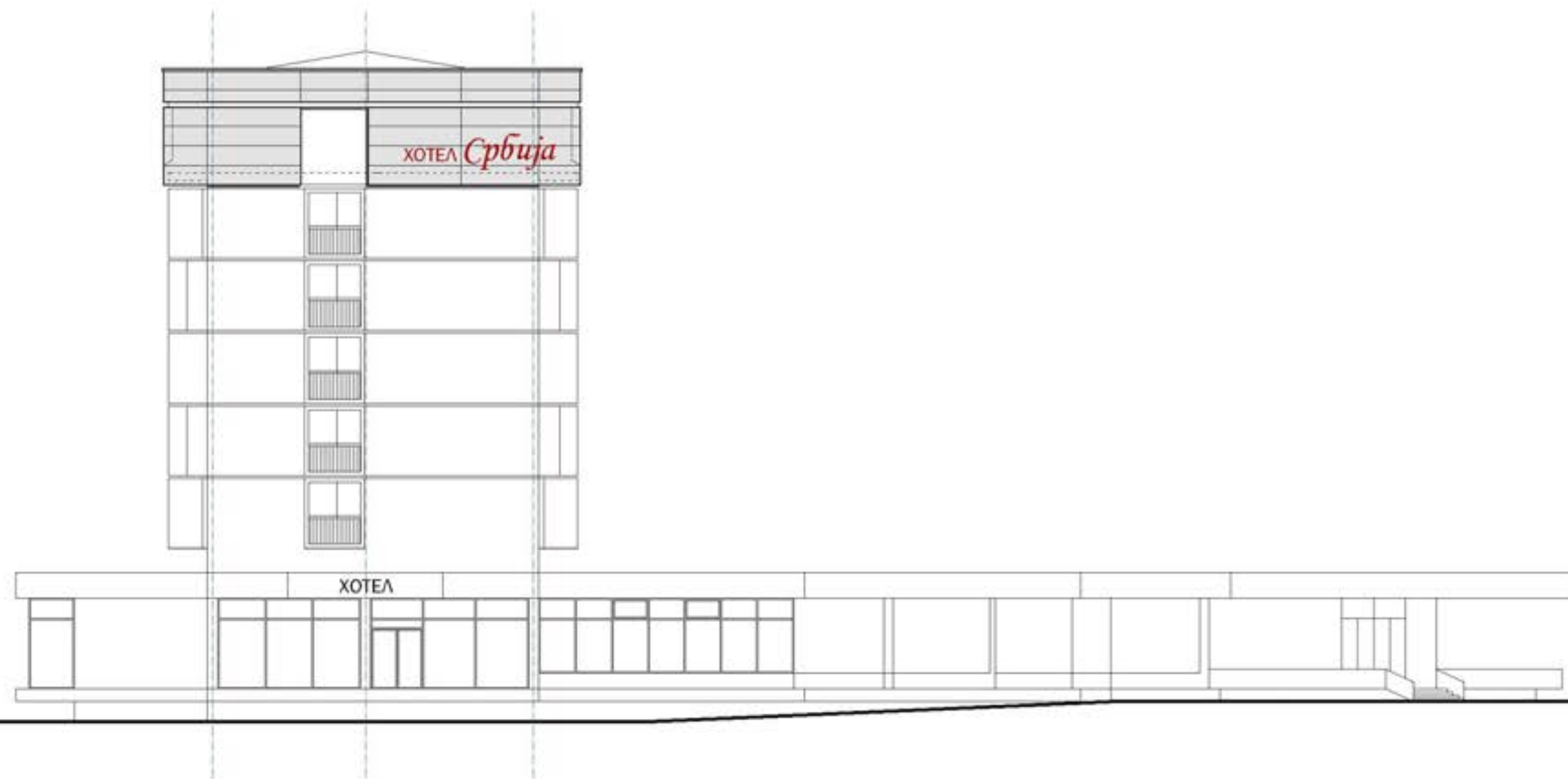
investitor	objekat Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Sordulica		oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije IDR - Idejno rešenje	
	projektant		crtež OSNOVA TIPSKOG SPRATA	
			datum: jul 2026.	razmera: 1:200 crtež br. a14



investitor	objekat	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Sordulica		oznaka-naziv dela projekta	
				1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant			vrsta tehničke dokumentacije	
				IDR - Idejno rešenje	
	projektant			crtež	
				PRESEK A-A	
				datum: jul 2026.	razmera: 1:200
				crtež br. a15	



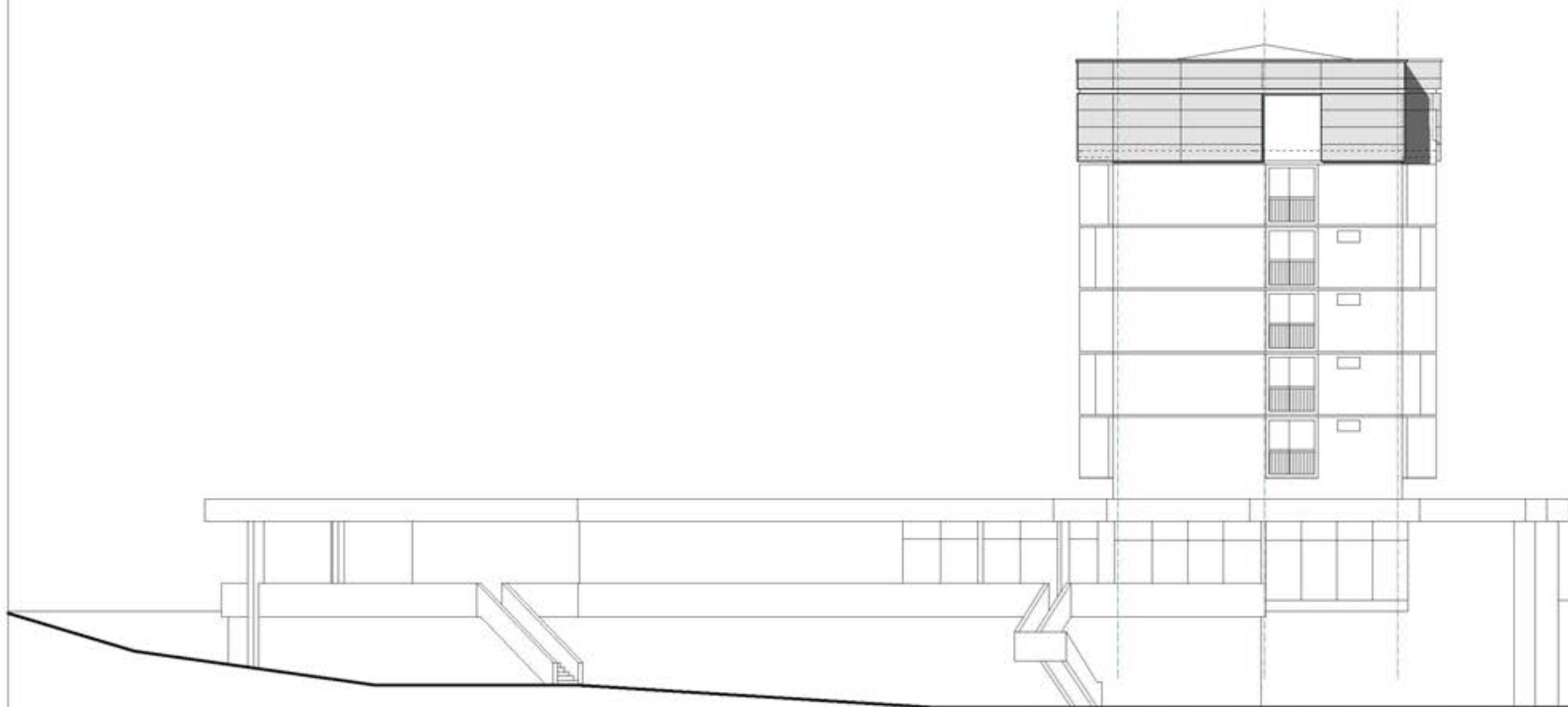
investitor	objekat		Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Sordulica		oznaka-naziv dela projekta	
					1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant			vrsta tehničke dokumentacije		
				IDR - Idejno rešenje		
	projektant			crtež		
				IZGLED SA ISTOKA		
				datum: jul 2026.		razmera: 1:200
						crtež br. a16



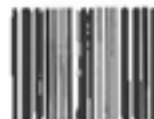
investitor	objekat		Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Srdulica		oznaka-naziv dela projekta	
					1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant				vrsta tehničke dokumentacije	
					IDR - Idejno rešenje	
	projektant				crtež	
					IZGLED SA JUGA	
					datum: jul 2026.	razmera: 1:200 crtež br. a17



investitor	objekat Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 na k.p. br. 534 K.O. Sordulica		oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije IDR - Idejno rešenje	
	projektant		crtež IZGLED SA ZAPADA	
			datum: jul 2026.	razmera: 1:200 crtež br. a18



investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta		
	Rekonstrukcija i dogradnja ugostiteljsko-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+6 ta k.p. br. 534 K.O. Sordulica		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije		
			IDR - Idejno rešenje		
	projektant		crtež		
			IZGLED SA SEVERA		
			datum: jul 2026.	razmera: 1:200	crtež br. a19



5000126078490

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

доноси

РЕШЕЊЕ

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



УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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





8000034777475

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број

СТАТУС

Статус привредног субјекта

Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма

Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

Скраћено пословно име

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина

Место

Улица

Број и слово

Спрат, број стана и слово

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Претежна делатност

Шифра делатности

Назив делатности

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни**Подаци о статусу / оснивачком акту**

☐ Постоји обавеза овере измена
оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници**Физичка лица**

1. Име

ЈМБГ

Функција

Ограничење
супотписом**Чланови / Сувласници****Подаци о члану**

Име и презиме

ЈМБГ

Подаци о капиталу**Новчани**

износ

датум

износ(%)

Сувласништво удела од

100,00000

Основни капитал друштва**Новчани**

износ

датум



Регистратор, Милалин Маглов

Регистар привредних субјеката
БД 42585/2017

Дана, 23.05.2017. године
Београд



5000126078490

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15, став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU I PROMET NA VELIKO I MALO TEKING DOO NIŠ, матични број: 06069886, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Иван Костић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU I PROMET NA VELIKO I MALO TEKING DOO NIŠ

Регистарски/матични број: 06069886

и то следећих промена:

Промена заковских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Милан Костић
ЈМБГ: 2009975733526
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: заједнички

Уписује се:

- Име и презиме: Иван Костић
ЈМБГ: 1509977733514
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Промена чланова:

Брише се:

- Име и презиме: Милан Костић
ЈМБГ: 2009975733526
Новчани улог
Уписан: у вредности од 5.205,01 EUR, у противвредности од 61.080,79 RSD
Уплаћен: у вредности од 5.205,01 EUR, у противвредности од 61.080,79 RSD, на дан 16.12.1999
Удео: 100,000000%

Уписује се:

- Име и презиме: Иван Костић
ЈМБГ: 1509977733514
Новчани улог
Уписан: 61.080,79 RSD
Уплаћен: 61.080,79 RSD, на дан 16.12.1999
Удео: 100,000000%

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 18.05.2017. године регистрациону пријаву промене података број БД 42585/2017 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 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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





Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 002010114 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 05.05.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву TEKING DOO NIŠ, из Ниша, улица Булевар Немањина број 87, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I** „TEKING DOO NIŠ“, из Ниша, улица Булевар Немањина број 87, матични број: 06069886, ПИБ: 100338369, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II** „TEKING DOO NIŠ“, из Ниша, улица Булевар Немањина број 87, матични број: 06069886, ПИБ: 100338369 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III** **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „В категорија“, број лиценце: 013B03/25 за израду плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.
- IV** Трошкове поступка у износу од 538.995,00 динара сноси „TEKING DOO NIŠ“.
- V** Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

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

Привредни субјект „TEKING DOO NIŠ“, из Ниша, улица Булевар Немањина број 87, матични број: 06069886, ПИБ: 100338369, поднео је, дана 18.03.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „В категорија“, а потом и допуну захтева дана 14.04.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар

надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

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

Комисија је на седници одржаној дана 17.04.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију извода о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**8 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**1 лице**),
4. Доказ о радном статусу за **8** запослених/радно ангажованих лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду/Уговора о радном ангажовању),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „В категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

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

1. „**TEKING DOO NIŠ**“, из Ниша, улица Булевар Немањина број 87 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 06069886, ПИБ: 100338369, шифра и назив делатности: 7112 – Инжењерске делатности и техничко саветовање;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **8 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре), и
 - **1 лице са активном лиценцом архитекте урбанисте** за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **538.995,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

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

подносиоцу захтева „TEKING DOO NIŠ“, из Ниша, улица Булевар Немањића број 87, матични број: 06069886, ПИБ: 100338369.

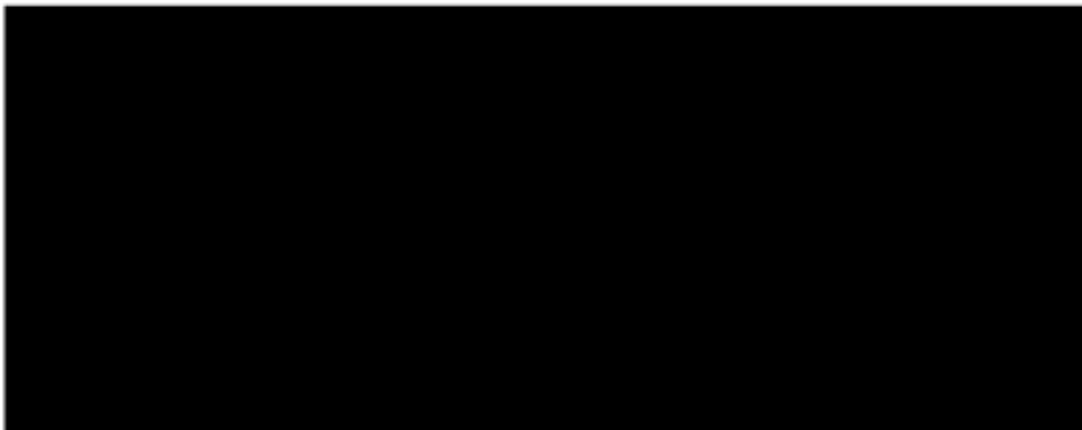
На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

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



Достављено:

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



На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09,81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13,98/13-одлука УС,132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), доноси се следеће:

Р Е Ш Е Њ Е

О одређивању одговорног урбанисте за израду техничке документације, **Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације к.п.бр. 534, К.О. Сурдулица** којим се одређује за одговорног урбанисту:



У Нишу, август 2026. године





Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 154-01-00769/2021-07

Датум: 19.7.2021. године

Београд, Немањина 22-26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по пријави за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, коју је поднео Славиша М. Кондић, из Ниша, ул. Нова железничка колонија бр. 10/12, на основу члана 162. ст. 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020, у даљем тексту: Закон), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16 и 95/18 - Аутентично тумачење) и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача и регистрима лиценцираних лица („Службени гласник РС”, бр. 2/2021, у даљем тексту: Правилник), а на предлог Комисије за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, доноси

РЕШЕЊЕ



И ИЗДАЈЕ СЕ лицу именованом у ставу **И** диспозитива лиценца за архитекту урбанисту за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура, уже стручне области урбанизам, (ознака лиценце: УП 02), број: 221А23221, чиме стиче професионални назив лиценцирани архитекта урбаниста.

Образложење

Чланом 162. став 1. Закона, прописано је да лицу које је положило одговарајући стручни испит у складу са чланом 161. Закона, на предлог Комисије из члана 161. став 4. Закона, министар надлежан за послове планирања и изградње решењем издаје лиценцу за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту,

пејзажног архитекту и извођача радова, на основу којег се по службеној дужности врши упис у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера, регистар лиценцираних извођача и евиденцију страних лица која обављају стручне послове.

Решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број 119-01-899/20-07 од 08.10.2020. године, донетим у складу са чланом 161. став 4. Закона, образована је Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова (у даљем тексту: Комисија).

Славиша М. Кондић из Ниша, ул. Нова железничка колонија бр. 10/12, дана 02.12.2020. године, поднео је пријаву за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам.

Чланом 7. Правилника прописани су општи услови за полагање стручног испита, док је чланом 10. Правилника прописана садржина пријаве за полагање стручног испита, као и документација која се уз пријаву прилаже.

Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за лиценцираног урбанисту и лиценцираног архитекту урбанисту, је увидом у пријаву и све прилоге утврдила да је подносилац пријаве, приложио следеће: очитану личну карту, копију дипломе о стеченом високом образовању на Грађевинско-архитектонском факултету у Нишу, Универзитета у Нишу, на архитектонском одсеку, број: 663 од 01.10.2004. године; доказ о радном искуству – потврду послодавца: Друштво за производњу и промет на велико и мало „Текинг“ д.о.о. из Ниша од 27.11.2020. године, доказ о стручним резултатима - на прописаном обрасцу личну референц листу, чиме је констатовала да је кандидат приложио сву документацију прописану правилником и да су испуњени услови за полагање стручног испита.

Дана 08.04.2021. године, именовани је положио стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирања, чиме је комисија констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење решења.

Чланом 38. Закона о планирању и изградњи, између осталог прописано је да стручне послове руковођења и израде урбанистичких планова у својству одговорног урбанисте може да обавља лиценцирани урбаниста, односно лице са професионалним називом лиценцирани архитекта урбаниста које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописом којим се уређује полагање стручног испита, издавање лиценце и упис у регистар. Лиценцирани архитекта урбаниста може бити лице са стеченим високим образовањем из стручне области архитектура, односно уже стручне области урбанизам обима од најмање 300 ЕСПБ или еквивалентног нивоа утврђеног другим посебним прописима, положеним стручним испитом из уже стручне области урбанизма, одговарајућим стручним искуством у трајању од најмање три године и стручним резултатима (референце) из уже стручне области урбанизма. Право коришћења професионалног назива лиценцирани архитекта урбаниста има лице које испуњава услове из става 3. овог члана, односно лице коме је издата лиценца за одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката у складу са прописима који су важили до ступања на снагу закона и које је уписано у регистар лиценцираних

инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописима донетим на основу закона.

Лиценцирани архитекта урбаниста обавља стручне послове урбанистичког планирања у складу са Законом и правилником којим се ближе прописују стручни послови просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности које обављају лиценцирана лица.

На основу свега наведеног, утврђено је да су испуњени сви услови прописани законом, те је сходно члану 136. Закона о општем управном поступку, одлучено као у диспозитиву овог решења.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба Влади у року од 5 (пет) дана од дана његовог уручења.



МИНИСТАР

Томислав Момировић

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

 одговорни урбаниста на изради Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације к.п.бр. 534, К.О. Сурдулица на основу члана 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019).

ИЗЈАВЉУЈЕМ

Да је урбанистички пројекат израђен у складу са Правилником и прописима донетим на основу Закона, и израђен у складу са важећим планским документом.





Наш број: 2581200-Д.10.02-147309/2-26

Лесковац, 12.05.2026.

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за к.п. бр. 534 КО Сурдулица

Поводом Вашег захтева, наш број 2581200-Д.10.02-147309/1-26 од 01.04.2026. г. у којем тражите услове за потребе израде урбанистичког пројекта и пројектно техничке документације хотела на к.п. бр. 534 КО Сурдулица, општина Сурдулица, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложени катастарско - топографски план, ситуациони план основе предметног објекта са техничким описом пренамене и техничким описом електроинсталација за предметну локацију хотела- објекта бр. 1 у улици Краља Петра, на кп. бр. 534 К.О. Сурдулица, општина Сурдулица, установили смо да је планирана максимална једновремена снага од 220 kW.

Увидом у базу података купаца утврдили смо да на предметној локацији, на катастарској парцели бр. 534 К.О. Лесковац постоји активно мерно место са ПОД бројем 405020006828 и одобреном снагом од 220 kW.

Како се не захтева повећање једновремене снаге већ расподела снаге на два мерна места са снагама 43,47 kW и 176,53 kW биће потребно прилагодити број функционалних целина предметног објекта броју захтеваних прикључака.

Анализом постојећег стања ЕЕО, на предметном простору, констатовали смо да за прикључење предметног објекта постоје потребни капацитети.

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључака објекта: слободностојећи мерно разводни орман са КПК за 2 мерна места, једно за полуиндиректно мерење и друго за прикључак са директним мерењем активне енергије, испред ТС 10/0,4 kV "Хотел".

Опис прикључка до мерног места: од постојећег извода, на којем су повезана постојећа мерна места на предметном објекту, на нисконапонском разводном блоку ТС 10/0,4 kV "Хотел" до ССМО-а са КПК испред ТС-е везу извести кабловским водом типа PP00 - А; 4x240 mm². За заштиту вода нисконапонски извод опремити НВ осигурачима од 315 А. Одводне водове развезати са НН извода у ТС и повезати у разводном делу ССМО.

Мерни уређаји: за мерење утрошене ел. енергије користиће се постојећа полуиндиректна мерна група и струјни мерни трансформатори преносносног односа 300/5 А/А који ће заменити постојеће СМТ-е и трофазно двотарифно електронско мултифункционално бројило активне енергије 3x230/400V, 5 (≥60) А, 50 Hz, кл. тач. 2 са могућношћу двосмерне комуникације, која у свему испуњава услове које је усвојио Стручни савет ЕДС-а у Београду, 22.08.2023. г. 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, за прикључак са директним мерењем активне енергије.

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

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



AAAE6067323179915



Директор огранка

267 мр. Милош Дочик, дипл. инж. ел.



JAVNO PREDUZEĆE "ВОДОВОД" СУРДУЛИЦА

17530 Сурдулица ул. Српских Владара 67

Тел: 017/815-148 факс: 017/815-866 е-маил: kalifer@mts.rs

шифра делатности: 3600 матични број: 07180101 ПИБ: 100948572

текући рачуни: 160-7173-91 BancaIntesa, 205-30027-23 Комерцијална банка

JAVNO PREDUZEĆE P.O.
"VODOVOD"
Br.892/1 04.05.2026.god.
SURDULICA



Predmet: Tehnički i drugi uslovi za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu potrebni za izdavanje lokacijskih uslova za izradu Projekta poslovnog prostora k.p.br. 534 KO Surdulica

TEHNIČKE I DRUGE USLOVE ZA PRIKLJUČAK NA VODOVODNU MREŽU:

-Predmetni objekat priključiti na vodovodnu mrežu sa postojećeg vodovodnog priključka u vodomernom oknu iza vodomera ili na unutrašnjoj instalaciji iza vodomera.

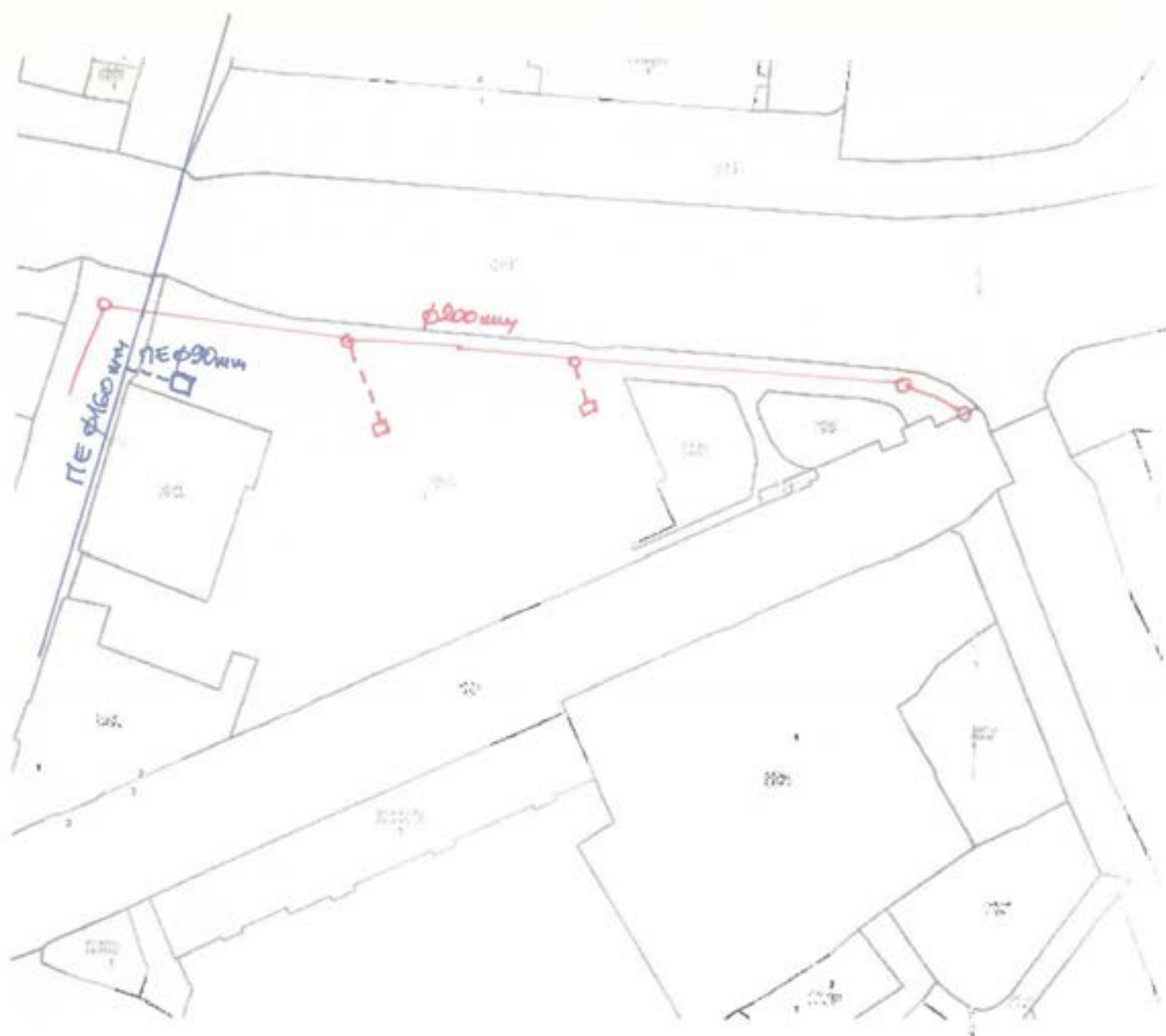
TEHNIČKI USLOVI ZA PRIKLJUČAK NA KANALIZACIONU MREŽU:

-Predmetni objekat priključiti na kanalizacionu mrežu na postojeću unutrašnju kanalizacionu instalaciju.

ŠEF "VODOVODA I KANALIZACIJE"

Saša D. Ilić dipl. inž.





канализационная сеть
 существующая канализационная сеть
 водоводная сеть
 существующая водоводная сеть



С. И. И.

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д 211- 173355/3-2026 А. Перић

ДАТУМ: 17.04.2026

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНО ПЛАНИРАЊЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

НИШ, ВОЈДОВА 11А

ВЕЗА:

изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 2/2019 и 62/2023)), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ број 22/2015 и 89/2015), члана 8. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 35/2015) и Закона о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“ број 44/10 и 62/14), а у циљу заштите ТК објеката и стварање услова за прикључење, овим дајемо :

ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

за израду УП за хотел на КР 534 КО Сурдулица, у улици Драгице Жарковић, Сурдулица.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

Како на предметним катастарским парцелама ПОСТОЈЕ телекомуникациони (ТК) објекти надземни и подземни телекомуникациони каблови Телеком-а Србија, дајемо сагласност за извођење радова под следећим условима:

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 зони извођења радова на изградњи инвестиционог објекта према приложеном захтеву, постојећа телекомуникациона инфраструктура (ТК канализација, оптичка и претплатничка бакарна мрежа) приказана је у ситуационом плану 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 обратити се надлежној служби „Телекома Србија“ - Служба за мрежне операције Врање, шеф Тома Димитријевић, контакт телефон 017/417-081, да би се извршила идентификација 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.
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);

За сва евентуална обавештења у вези издатих Услови можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, одељење у Врању, особа за контакт Предраг Марић 064/6121770, 017/423240, predragmar@telekom.rs.

С поштовањем,

Прилог: 1. Ситуациони план са уцртаном постојећом ТК инфраструктуром.
2. Рачун

С поштовањем,

Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш

Boban Ilić

200103856

Digitally signed by
Boban Ilić 200103856
Date: 2026.04.17
13:34:10 +02'00'

Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.

