



A.P.ХИТЕКТ 5, НОВИ САД

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ХОТЕЛА “ЕЛАН”
Трг Максима Горког 1
К.П. 12536 К.О. Србобран

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Раде Аврамов, дипл. инж. арх.



Нови Сад, август 2026. године

ИНВЕСТИТОР : РОТОР ДОО,
Суботичка 79, Нови Сад

ПРЕДМЕТ : УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И
ДОГРАДЊУ ХОТЕЛА ЕЛАН
Трг Максима Горког 1, Србобран
к.п. број 12536 К.О. Србобран

БРОЈ : УП 30/2026

ОБРАЂИВАЧ : А.Р.ХИТЕКТ 5
Раде Аврамов ПР
Булевар краља Петра I бр. 53, Нови Сад

**Одговорни урбаниста за
руковођење пројектом:** Аврамов Раде, дипл.инж.арх.
бр. лиценце 200 1443 14

Нови Сад, август 2026.

ДИРЕКТОР

Раде Аврамов



САДРЖАЈ

1. Насловна страна
2. Општи подаци о урбанистичком пројекту
3. Садржај

А – ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- извод из АПР за предузеће
- решење за одређивање одговорног урбанисте
- копија лиценце одговорног урбанисте
- решење о издавању лиценце Г категорије, бр. лиценце 034Г04/25
- изјава одговорног урбанисте

Б – ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Подаци о локацији
2. Основ за израду Урбанистичког пројекта
 - 2.1. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта
 - 2.2. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта
3. Обухват урбанистичког пројекта
4. Услови изградње
5. Нумерички показатељи
6. Регулација, нивелација и начин уређења слободних и зелених површина
7. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
 - 7.1. Саобраћајна инфраструктура
 - 7.2. Електроенергетске инсталације
 - 7.3. Машинске инсталације
 - 7.4. Хидротехничке инсталације
 - 7.5. Телекомуникационе инсталације
8. Инжењерско-геолошки услови
9. Услови заштите
 - 9.1. Мере заштите животне средине
 - 9.2. Мере заштите непокретних културних и природних добара
 - 9.3. Услови заштите од пожара
 - 9.4. Посебни услови
- 10.1 Технички опис планиране реконструкције и доградње

Ц – ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Србобран
2. Ситуациони приказ постојећег и планираног стања Р 1:500
3. Ситуациони приказ уређења простора Р 1:500
4. Регулационо – нивелациони план и саобраћајна инфраструктура Р=1:500
5. Приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу Р=1:500
6. Идејно архитектонско решење планираних објеката (у оквиру ИДР)

Д – ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Копија катастарског плана бр. 953-210-16724/2026. од 12.05.2026., РГЗ- Служба за катастар непокретности Србобран
- Копија катастарског плана водова бр. 956-302-13739/2026. од 12.05.2026., РГЗ- Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад
- Подаци из службене евиденције Републичког геодетског завода за лист непокретности за предметну парцелу од дана 27.07.2026.
- Катастарско-топографски план израђен од стране агенције "ГЕО-ЕН" Ељуб Насифовић ПР, из Србобрана, 12.05.2026, оверен од стране Насифовић Немање.

- ИДР бр Е 10/26 од августа 2026. израђен од стране LAMDA GROUP d.o.o., Сомборска 19, Нови Сад, доставља се као посебна свеска

ПРИБАВЉЕНИ УСЛОВИ

- Услови за пројектовање и прикључење у поступку израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу Хотела Елан, у Србобрану, Трг Максима Горког бр 1, на кат. парц. 12536 К.О. Србобран, издати од стране Електродистрибуција Србије под бројем 2581200-Д.07.02.-218381-26 од дана 22.06.2026.
- Решење о условима заштите природе на предметном простору на ком се планира израда Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу Хотела Елан, у Србобрану, Трг Максима Горког бр 1, на кат. парц. 12536 К.О. Србобран, издато од стране Покрајинског завода за заштиту природе, Радничка 20а, Нови Сад под бројем 03 020-1516/4 од 07.07.2026.
- Услови за израду Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу Хотела Елан, у Србобрану, Трг Максима Горког бр 1, на кат. парц. 12536 К.О. Србобран, издати од стране Телеком Србија под бројем Д210-220790/2 од дана 20.05.2026.
- Услови за потребе израде и потврђивања Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу Хотела Елан, у Србобрану, Трг Максима Горког бр 1, на кат. парц. 12536 К.О. Србобран, издати од стране ЈКП ГРАДИТЕЉ Србобран под бројем 619/2026 од дана 16.06.2026.
- Услови за израду Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу Хотела Елан, у Србобрану, Трг Максима Горког бр 1, на кат. парц. 12536 К.О. Србобран, број: 130-00-УТД-003-535/2026-002, од дана 21.05.2026. издате од стране ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ АД, БЕОГРАД
- Услови за израду Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу Хотела Елан, у Србобрану, Трг Максима Горког бр 1, на кат. парц. 12536 К.О. Србобран, издати од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин, Штросмајерова 22, Петроварадин, под бројем 03-244/2-2026 од дана 27.05.2026.
- Одговор на захтев за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу Хотела Елан, у Србобрану, Трг Максима Горког бр 1, на кат. парц. 12536 К.О. Србобран, број: И-642/2-26, од дана 18.05.2026. издат од стране ЈВП Воде Војводине, Михајла Пупина 25, Нови Сад

A – ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- извод из АПР за предузеће
- решење за одређивање одговорног урбанисте
- копија лиценце одговорног урбанисте
- изјава одговорног урбанисте



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000182938431

Регистар привредних субјеката
БП 3220/2021
Датум, 14.01.2021. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Rade Avramov
доноси

РЕШЕЊЕ

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

RADE AVRAMOV PREDUZETNIK NOVI SAD

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Rade Avramov
ЈМБГ: 1502980830011

Пословно име предузетника:

RADE AVRAMOV PREDUZETNIK NOVI SAD

Пословно седиште: Bulevar Kralja Petra Prvog 53, НОВИ САД, Србија
Регистарски број/Матични број: **66014029**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **112305045**

Почетак обављања делатности: 14.01.2021 године
Претежна делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време
Адреса за пријем поште: Bulevar Kralja Petra Prvog 53 , спрат 3, стан 10 , НОВИ САД , Србија
Адреса за пријем електронске поште: avramov.rade@gmail.com

Образложење

Страна 1 од 2

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 13.01.2021. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 3220/2021, за регистрацију:

RADE AVRAMOV PREDUZETNIK NOVI SAD

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020 и 91/2020).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

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

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

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000187422447

Регистар привредних субјеката
БП 50765/2021

Дана, 18.05.2021. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код RADE AVRAMOV PREDUZETNIK NOVI SAD, са матичним/регистарским бројем: 66014029, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Rade Avramov

доноси

РЕШЕЊЕ

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

RADE AVRAMOV PREDUZETNIK NOVI SAD

Регистарски/матични број: **66014029**

и то следећа промена:

- Промена података о пословном имену:

Брише се:

RADE AVRAMOV PREDUZETNIK NOVI SAD

Уписује се:

RADE AVRAMOV PREDUZETNIK ARHITEKTONSKA DELATNOST

A.R.HITEKT 5 NOVI SAD

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 14.05.2021. године регистрациону пријаву промене података број БП 50765/2021 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Страна 1 од 2

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020 и 11/2021).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр.32/19 и 47/2025) издаје се:

РЕШЕЊЕ

За израду:

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
за РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ХОТЕЛА ЕЛАН,
Трг Максима Горког 1, Србобран, к.п. број 12536 К.О. Србобран

чији је инвеститор:

РОТОР ДОО,
Суботичка 79, Нови Сад

на локацији:

Трг Максима Горког 1, Србобран,
к.п. број 12536 К.О. Србобран

одређује се:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Аврамов Раде диа, бр. лиценце 200 1443 14

ПОТВРДА:

Да именовани располаже потребном стручном спремом, одговарајућом лиценцом и искуством за израду урбанистичко техничке документације.

Именовани је дужан да се при изради урбанистичког пројекта придржава важећих законских одредби, важеће урбанистичке документације, техничких прописа норматива и стандарда којима је регулисана предметна област.

Нови Сад, август
2026.године



Аврамов Раде



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Раде Н. Аврамов

дипломирани инжењер архитектуре

ЛИБ 02080079154

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1443 14



У Београду,
3. априла 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић
дипл. инж. ел.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 003048767 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 10.07.2025.г.

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 RADE AVRAMOV PREDUZETNIK ARHITEKTONSKA DELATNOST A.R.HITEKT 5 NOVI SAD, из Новог Сада, улица Булевар Краља Петра Првог број 53, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I** „RADE AVRAMOV PREDUZETNIK ARHITEKTONSKA DELATNOST A.R.HITEKT 5 NOVI SAD“, из Новог Сада, улица Булевар Краља Петра Првог број 53, матични број: 66014029, ПИБ: 112305045, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II** „RADE AVRAMOV PREDUZETNIK ARHITEKTONSKA DELATNOST A.R.HITEKT 5 NOVI SAD“, из Новог Сада, улица Булевар Краља Петра Првог број 53, матични број: 66014029, ПИБ: 112305045 **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 - „Г категорија“, број лиценце: 034Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV** Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси „RADE AVRAMOV PREDUZETNIK ARHITEKTONSKA DELATNOST A.R.HITEKT 5 NOVI SAD“.
- 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 „RADE AVRAMOV PREDUZETNIK ARHITEKTONSKA DELATNOST A.R.HITEKT 5 NOVI SAD“, из Новог Сада, улица Булевар Краља Петра Првог број 53, матични број: 66014029, ПИБ: 112305045, поднео је, дана 11.02.2025. године, Агенцији за

просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, а потом и допуну захтева дана 24.06.2025. 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 02.07.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију решења о регистрацији привредног субјекта и решења о промени података Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**1 лице**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**1 лице**),
4. Доказ о радном статусу за **1** запослено/радно ангажовано лице (фотокопија одговарајућег М обрасца и Решења Агенције за привредне регистре Републике Србије),
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 - „Г 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. **„RADE AVRAMOV PREDUZETNIK ARHITEKTONSKA DELATNOST A.R.HITEKT 5 NOVI SAD“**, из Новог Сада, улица Булевар Краља Петра Првог број 53 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 66014029, ПИБ: 112305045, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **259.775,00 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 - „Г категорија“ подносиоцу захтева „**RADE AVRAMOV PREDUZETNIK ARHITEKTONSKA DELATNOST A.R.HITEKT 5 NOVI SAD**“, из Новог Сада, улица Булевар Краља Петра Првог број 53, матични број: 66014029, ПИБ: 112305045.

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.

МИНИСТАР

Александра Софронијевић

Достављено:

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

На основу члана 77 СТАВ 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр.32/19 и 47/25), и важећег планског докумената дајем:

ИЗЈАВУ

да је

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ХОТЕЛА ЕЛАН
Трг Максима Горког 1, Србобран
к.п. број 12536 К.О. Србобран

чији је
инвеститор:

РОТОР ДОО,
Суботичка 79, Нови Сад

израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документом: Измене и допуне Плана генералне регулације насеља Србобран („Службени лист Општине Србобран“ број 19/25)

Нови Сад, август 2026.године

Аврамов Раде д-р,
бр. лиценце 200 1443 14

Аврамов Раде



Б – ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**1. Подаци о локацији**

Број катастарске парцеле: 12536

Катастарска општина: Србобран

Постојеће стање:

Предметна парцела се налази у зони центра у Србобрану, уз обалу Великог Бачког канала који се пружа са јужне стране. Уз парцелу са источне стране се пружа главна насељска саобраћајница преко које је омогућена одлична повезаност како са садржајима у насељу тако и ван насеља. Локација је видљива одмах по улазу у Србобран са јужне стране, па објекат хотела у неку руку представља и реперну тачку насеља. Предметна парцела је формирана и изграђена. Улаз на парцелу је формиран са источне стране. Површина парцеле износи 12.389м². Парцела је неправилног облика, терен је условно раван са просечном котом између 79,50 и 80,0м апсолутне надморске висине.

2. Основ за израду Урбанистичког пројекта**2.1 Правни основ за израду Урбанистичког пројекта**

- Чланови 60. и 61. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) наводе да се урбанистички пројекат израђује уколико је то предвиђено планским документом јединице локалне самоуправе;

- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“ бр. 32/2019 и 47/2025).

2.2. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта

- План генералне регулације насеља Србобран („Службени лист Општине Србобран“ број 8/09)
- Измене и допуне Плана генералне регулације насеља Србобран („Службени лист Општине Србобран“ број 19/25)

3. Обухват Урбанистичког пројекта

Овим урбанистичким пројектом је у целости обухваћена парцела 12536 са површином од 12.389м² што је уједно и површина обухвата. Парцела се налази у зони центра насеља, у уз Велики Бачки канал, у границама грађевинског подручја. Предметна парцела се скоро у потпуности граничи са парцелама намењеним површинама јавне намене, изузетак чини једино парцела 12513 која је изменама и допунама плана генералне регулације насеља Србобран дефинисана као површина остале намене. Са јужне стране јавну површину чини обала Великог Бачког канала, са источне стране то је улица Трг Максима Горког, а са северне стране се налазе комплекси основне и средња школе, те спортска хала.

СИТУАЦИОНИ ПЛАН**ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**

На предметној парцели постоји објекат хотела Елан као и неколико спортских терена и делова спортских терена, изграђених без одобрења за изградњу:

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

1. Зграда угоститељства – Хотел Елан	П=2131m ² (брuto приз.)	П+3
2. Објекат за спорт и физичку културу - део	П=622m ²	П
3. Објекат за спорт и физичку културу	П=539m ²	П
4. Објекат за спорт и физичку културу - део	П=747m ²	П
5. Објекат за спорт и физичку културу - део	П=385m ²	П
6. Објекат за спорт и физичку културу - део	П=5m ²	П

ПЛАНИРАНА РЕКОНСТРУКЦИЈА И ДОГРАДЊА

Предвиђена је реконструкција и доградња зграде угоститељства – Хотел Елан. У нивоу приземља предвиђена је доградња појединих приземних делова објекта - детаљно дато на графичком прилогу бр. 3 Ситуациони приказ уређења простора. Осим наведеног предвиђено је и повећање спратности објекта у смислу да се техничка етажа користи као редовна етажа, а на крову се додаје и повучена етажа. Сви остали објекти су предвиђени за рушење.

ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ

1. Зграда угоститељства – Хотел Елан	П=2461m ² (брuto приз.)	П+4+Пе
--------------------------------------	------------------------------------	--------

4. Услови изградње - Извод из планског документа

Услови изградње су дефинисани планским документом:

Измене и допуне Плана генералне регулације насеља Србобран („Службени лист Општине Србобран“ број 19/25)

Извод из плана, у оригиналном облику:

КОМПЛЕКС ХОТЕЛА „ЕЛАН“

Комплекс хотела „Елан“ простире се на површини од ~1,45 ха и заузима целе катастарске парцеле бр. 5305/4, 5897/5, 5897/4, и делове катастарских парцела бр. 5307/5 и 5301/3 КО Србобран. Уређење, реконструкција и изградња ће се изводити на основу услова из овога плана.

- индекс заузетости комплекса је макс. 70%¹
- зелене површине су мин. 30%²
- спратност хотела је макс. П+5 или П+4+Пе/Пк
- спратност пратећих/помоћних објеката је макс. П+1 или нестандартне спратности и висине условљени технологијом или потребним садржајима.

Колски приступ:

- Колски приступ изводити за двосмерни и једносмерни саобраћај у зависности од мобилности у зони и дужине улице. У деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина колског приступа је 10,0 m.
- Саобраћајнице за двосмерни саобраћај градити са две траке 2 x 3,0 m (2 x 2,75) или за једносмерни саобраћај са ширином 3,5 m (мин. 3,0 m) са мимоилазницама (ако се за њима укаже потреба).
- Носивост коловозне конструкције је за лак саобраћај (60 kN по осовини).
- паркирање путничких возила у регулационом профилу није дозвољено;
- Нагиб коловоза је једностран.
- Раскрснице и кривине тако геометријски обликовати да омогућују задовољавајућу прегледност и безбедност.

Објекти се граде до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију за 0,0m, а у односу на границу суседних парцела такође за 5,0m (а изузетно 1,0m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта).

Највећа дозвољена спратност објеката зависи од њихове намене:

- главни објекти: П+5 или П+4+Пе/Пк
- пратећи/помоћни објекти: П+1.

5. Нумерички показатељи

Биланс планираних површина:

Површина парцеле је	12.389,00 м ² (100%)
---------------------	---------------------------------

Бруто површина приземља објекта

Зграда угоститељства – Хотел Елан	2461,00 м ²
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	19,86%

Бруто развијена грађевинска површина (надземно)

Зграда угоститељства – Хотел Елан	9116,26 м ²
УКУПНА БРГП /индекс изграђености	ii=0,74

Површине саобраћајница, паркинга и тротоара

Интерне саобраћајнице	1091,50 м ²
Паркинг	1086,60 м ²
Тротоари / пешачке стазе	1357,60 м ²
УКУПНО САОБРАЋАЈНИЦЕ, ПАРКИНЗИ И ТРОТОАРИ	3535,70 м² (28,54%)

Површина под зеленилом

УКУПНО	6392,30 м² (51,59%)
---------------	---------------------------------------

АНАЛИЗА НЕОПХОДНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА

Број паркинг места је предвиђен за 50% запослених и за категоризацију хотела са максимално 4 звездице која подразумева 1ПМ на сваке две смештајне јединице (укупан број смештајних јединица је 130).

Укупан број предвиђених паркинг места

Путничка возила – гости хотела	74
Путничка возила - запослени	10
За особе са инвалидитетом	9
УКУПНО	84

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	ПЛАНСКИ ПАРАМЕТРИ	ОСТВАРЕНИ БИЛАНСИ
	МАКСИМАЛНО 70%	19,86%

ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	ПЛАНСКИ ПАРАМЕТРИ	ОСТВАРЕНИ БИЛАНСИ
	МИНИМАЛНО 30%	51,59%

СПРАТНОСТ	ПЛАНСКИ ПАРАМЕТРИ	ОСТВАРЕНИ БИЛАНСИ
	МАКС. П+5 или П+4+Пе/Пк	П+4+Пе

БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	ПЛАНСКИ ПАРАМЕТРИ	ОСТВАРЕНИ БИЛАНСИ
	-	84

6. Регулација, нивелација и начин уређења слободних и зелених површина**ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**

У источном делу предметне парцеле уз приступну саобраћајницу тј Трг Максима Горког смештен је постојећи објект хотел Елан. Са северне стране се налази Србобранска хала спорта, а са јужне стране се пружа Велики Бачки канал.

Објект је изграђен 1980. године и тада је поседовао Б хотелску категорију. Спратност објекта је П+техничка етажа+3.

Приземна етажа објекта је организована на 1168 м² нето површине и пројектоване просторије су биле намењене претежно комерцијалном садржају, услужним делатностима и техничким просоторијама. Неки од садржаја су: улазни хол, кафана, тоалети, фризерски салони, кухиња и њене пратеће просторије, складишта, трпезарија, телефонски центар, разне техничке просторије, трафо ћелије, гардероба, рецепција, бар...

Габарит приземља је неправилног облика али ортогоналних зидова и правилног растера конструкције. Приступ објекту је омогућен на јужној и источној фасади где су формиран улази у објект. Са јужне стране могуће је приступити платоу испред хотела, а главни колски прилаз је реализован са јавне саобраћајнице (Трг Максима Горког) са источне стране објекта којом се приступа на приватни приступни пут хотела који се протеже са јужне стране објекта где је и улаз у рецепцију.

Остатак парцеле садржи спортске терене и зеленило. Зграда хотела је запуштена и није у употреби.

Обликовна поставка

Приземље је неправилног ортогоналног облика и карактерише га скелетна конструкција испуњена стакленим панелима у складу са јавно-угоститељском наменом приземља. Етажа изнад приземља подразумева техничку етажу значајно мање површине и садржи оставе, ходник и вертикалне комуникације које воде до горњих етажа у којима се формира смештај за госте хотела. Поред техничких просторија, постоји и тераса на крову приземља којој се приступа из техничке етаже, тераса је формирана на јужном, западном и источном делу таванице приземља док је на северном делу формиран зелени кров. Изнад техничке етаже појављује се форма 3 типске етаже која је правилног правоугаоног облика основе док је комплетан кубус такође формиран у правилном облику квадрата са одређеним препустима односно избацима међуспратних плоча у односу на основну коту фасаде ради формирања лођа на северној и јужној фасади. Постојећа кровна конструкција је формирана на дрвеним гредама и кровне равни су организоване као четвороводни коси кров. Целокупна форма објекта је конципирана на широком приземљу које је неправилног облика и има улогу постаментa са терасом, док се изнад њега формира кубус од 3 етаже који се истиче у простору.

ПЛАНИРАНА РЕКОНСТРУКЦИЈА И ДОГРАДЊА

Реконструкција и доградња предвиђа промену габарита која подразумева другачију форму приземља, али се ипак не разликује пуно од оригиналне поставке. Спратност се мења увођењем још једне типске етаже уз промену намене и габарита првог спрата из техничке етаже у класичну етажу која садржи собе и просторије заједничког карактера. Приземље и даље остаје јавног карактера, без смештајних просторија. Предвиђено је измештање главног улаза у објект и скраћење надстрешнице у односу на постојећу. На јужној фасади се мења габарит и облик платоа који се редукује и формира као правоугани плато правилног облика. Део површине платоа је додат ресторану који стакленим панелима излази на јужну и источну фасаду. Североисточни сегмент приземља је габаритно остао исти уз формирање просторије од око 50 м² која је предвиђена за одлагање отпада. Некадашњи кафић у који се приступало са источне фасаде задржава своју позицију у новом пројекту и бива застакљен панелима. Најистакнутији корпус приземља западне фасаде се проширује за оквирно 5 метара ради смештања неопходних просторија и постизања складности фасаде.

Повећање габарита техничке етаже и промена њене намене као и додавање још једне типске етаже доводи до новопројектоване спратности П+4+Пе (Повучена етажа).

Типска етажа је пројектована као етажа чији је габарит након реконструкције увећан и са постојећих 599 м² бруто површине повећава се на 1281 м² бруто површине. Форма типске етаже и целокупног горњег смештајног корпуса остаје правилног геометријског облика по узору на постојећи објекат уз проширење ради формирања нових просторија које су неопходне за рад и одрживост реконструисаног објекта, као и постизање складне архитектонске целине.

Главни улаз у објекат је остао позициониран на јужној фасади. Главном улазу је могуће приступити пешачким прилазом са улице, стазом за ту намену као и са паркинга намењеног за госте хотела којем се приступа са улице Трг Максима Горког. Са источне стране објекта могуће је пешачком стазом приступити кафићу који је позициониран на истом месту као и пре реконструкције. Са северне стране објекта формиран је економски улаз из економског дворишта које има улогу паркирања возила запослених у хотелу и истовара робе. На западној фасади нема планираних улаза у објекат.

Паркинг је пројектован на јужној и северној површини парцеле са укупно 87 паркинг места.

Обликовна поставка

Реконструисани објекат тежи да својом формом постигне правилност у геометрији, редукцијом неправилних сегмената и униформисањем габарита приземља уз задржавање оригиналног концепта објекта где год је то могуће. Генерална форма објекта остаје иста у виду приземља које представља постамент изнад којег се формира 5 етажа које су шире у односу на постојеће, чиме се постиже неопходни већи капацитет објекта.

РЕГУЛАЦИЈА

Како је претходно описано постојећи габарит приземља се већински задржава уз одређене доградње, па се тако и претходне грађевинске линије задржавају. Грађевинске линије су повучене у односу на регулационе линије, а детаљна диспозиција је дата на графичким прилозима. Обзиром да је предвиђена промена спратности мења се и висинска регулација. Планирана висина хотела износи 23,80м од коте терена.

Концепт озелењавања се бави првенствено западним, неизграђеним делом парцеле. Основу уређења представља травњак кроз који ће се поставити кружна пешачка стаза са разним садржајима за госте хотела, а који ће бити дефинисани пројектом пејзажног уређења. Са источне стране зелена површина уз приступни пут као и зелена површина са јужне стране уз главни паркинг за госте треба да буду обрађене са посебном пажњом обзиром да утичу на први утисак приликом доласка у хотел. Приликом садње биљног материјала треба дати предност аутохтоним врстама, које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима уз избегавање врста које представљају прелазне домаћине одређених паразита пољопривредних култура или воћњака. Приликом избора врста дати предност аутохтоним биљкама уз употребу мањег процента егзотичних и других алохтоних врста. Ограничити удео једне врсте на 10% од укупног садног потенцијала а избор биљних таксона ускладити са педолошким, климатским и хиролошким условима локалитета. Није дозвољено уношење инвазивних врста као што су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), барремац *Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis* spp.), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium serotina*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* aggr.), звездан (*Symphotrichum* spp.), фалоп (*Fallora* sp.), баррем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmis pumila*).

Приликом осветљења објекта и парцеле користити само неопходно, усмерено, функционално осветљење.

7. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу

7.1. Саобраћајна инфраструктура

Постојећи приступи парцели како колски тако и пешачки се задржавају. Осим постојећих улаза планира се изградња новог колског улаза на североисточном делу парцеле. То значи да ће парцела имати три колска прилаза – један за главни улаз и паркинг, један за економски улаз и паркинг и један за изношење смећа. Уз главни и економски колски улаз предвиђени су и пешачки улази. Такође, са постојећег поплочаног дела и паркинга на јавној површини испред кафића предвиђа се пешачки прилаз. Колски прилази су предвиђени за двосмерни саобраћај тј ширине су 5, односно 5,5м, док су пешачке стазе предвиђена ширине 2м.

Интерне саобраћајнице

Интерне саобраћајнице су предвиђене само као приступ паркингу и економски прилаз. Ширина интерних саобраћајница за путничка возила износи 5,0м односно 5,5м и функционише у двосмерном саобраћајном режиму.

Паркиралиште за возила запослених и посетилаца

Главни паркинг за путничка возила посетилаца се налази са јужне стране парцеле и предвиђен је у оквиру комплекса са контролисаним приступом. Још један паркинг за возила посетилаца налази се са северне стране, а преко њега се приступа и економском улазу. Пешачки приступ запослених се такође налази са северне стране парцеле. Укупан број паркинг места за путничка возила у оквиру парцеле износи 84ПМ од чега је предвиђено 9ПМ за особе са инвалидитетом, а 10ПМ је предвиђено искључиво за запослене. Број паркинг места је предвиђен за 50% запослених и за категоризацију хотела са максимално 4 звездице која подразумева 1ПМ на сваке две смештајне јединице.

Највећи број паркинг места је стандардних димензија 2,50х5,00м и пројектована су управно на саобраћајницу (90°). 10 паркинг места је предвиђено за подужно паркирање и димензија су 2,50х 6,00м. У склопу паркинга обезбеђен је потребан број паркинг места за возила особа са инвалидитетом тј 10%.

НИВЕЛАЦИЈА И ОДВОДЊАВАЊЕ

Саобраћајне површине су изведене у складу са котама постојећег терена, котама прикључних саобраћајница и котама улаза у објект (±0,00=80.30м).

Уздужним и попречним падовима задовољена су два основна услова, неометан приступ објекту и одводња атмосферске воде са саобраћајних површина.

Одвођење површинских вода са саобраћајних површина решено је попречним и подужним падовима до линијских решетке које су предвиђене између интерних саобраћајница и паркинга.

КОЛОВОЗНА КОНСТРУКЦИЈА

Пројектом су предвиђена два различита типа коловозне конструкције – асфалтна (флексибилна) и поплочавање бетонским елементима (бехатон).

На саобраћајницама је предвиђен асфалтни коловоз, на паркинзима за аутомобиле – бехатон плоче д=8цм. Тротоари и пешачке површине су предвиђене од бехатон елемената д=6цм.

7.2. Електроенергетске инсталације

Напајање објекта је из јавне нисконапонске мреже снабдевача електричном енергијом.

Преузимање електричне енергије се врши у једном прикључном месту, у приземљу у главној дистрибутивној просторији (Електро соба) која се налази уз зидану трафо станицу (ЗТС).

Средњенапонски прикључак у власништву инвеститора је постојећи а одобрена снага задовољава новопроектване капацитете.

Главни разводник и разводник дизел агрегата који снабдевају противпожарну и део опреме за пружање комфора гостију налазе се у електротехничкој просторији у приземљу.

Зграда је пројектована са два независна извора:

1. напајање из трафо станице и
2. напајање (ДЕА) дизел агрегатом

Комплетна инсталација се напаја из главног разводног орман ГРО. На свим етажама објекта се инсталирају етажни дистрибутивни ормани из којих се надаље напајају остали разводни ормани технолошких целина као што су лоби, трпезарија, простори базена, собе

Поред ГРО се налази РО-ДЕА разводни орман. Дизел агрегат снабдева противпожарну опрему (појачавач притиска воде за гашење, спољна расвета....) као и део опреме за пружање комфора гостију (кухиња, машинска опрема - грејање и снабдевање топлом водом, лифтови).

Струја и напон: 400V/230V, 3F+N, 50 Hz

Заштита од додира: НУЛОВАЊЕ (TN-C-S)

Разводни ормани

Разводни ормани су модуларног типа, монтажна плоча је израђена од галванизованог челичног лима. Монтажни елементи се монтирају иза предње плоче која се отвара (маскирана, верзија са вратима). Уграђују се бакарне шине, са држачем који одговара снази кратког споја.

Очекивана снага кратког споја дистрибутивне опреме је 10-25 кА.

У разводним орманима треба користити прекидаче, осигураче или минијатурне прекидаче, узимајући у обзир потребну прекидну моћ кратког споја.

Сваки разводни орман ће бити опремљен главним прекидачем за прекид напајања.

Пренос снаге

Електрична инсталација је међусобно електрични изолована од других система, тако да било какве стартне струје не смеју имати штетан утицај на другу електричну опрему.

Грејање је обезбеђено централним гасним котловским системом.

Обезбеђена је размена и третман ваздуха, са уређајима за третман ваздуха и локалним издувним вентилаторима.

Пројектант посебних технолошких целина (нпр. технологија базена, климатизација...) пројектује сопствену дистрибутивну опрему за коју се у овој документацији обезбеђује само напајање.

Напајање зграде се може искључити централно, са разводне табле за искључење на рецепцији или из главног разводног ормана.

Појачавач притиска воде против пожара: 120 минута

Осветљење

Приликом пројектовања осветљења узимамо у обзир препоруке за осветљење, стандарде СРПС ЕН 12464-1, СРПС ЕН 1838, као и архитектонске захтеве. Рачуна се свуда на постављање штедљивих извора светлости.

Осветљење за пролазнике у ходницима се укључује са детекторима покрета, док се у собе пројектују локални прекидачи.

Спољашње осветљење паркинга је пројектовано са канделаберима са ЛЕД расветним телима, којима управља прекидач за сумрак са временским тајмером.

Изглед светилки (лустера) у собама је према захтевима инвеститора и они ће их накнадно одредити и обезбедити. Коришћене су савремене ЛЕД светилке за кућну и пословну употребу. Њиховим избором оствариће се, у току експлоатације, знатна уштеда електричне енергије.

Инсталација у собама

Соба/апартман се напајају посебним каблом из етажног разводног ормана. Комплетна соба се напаја из собне разводне табле, разводна табла се налази у предсобљу собе/апартмана.

Напајање електричних потрошача ће бити изведено путем собног контролера који се инсталира у разводну таблу.

Уласком у просторију пали се светло добродошлице („welцоме“) у ходнику које може да се пали и на тастер у ходнику. Убацивањем картице у картични читач укључује се на напајање комплетна електро инсталација у соби. Комплетном расветом се управља ручно.

Евакуационо осветљење

Осветљење за случај опасности је пројектовано у складу са СРПС ЕН 1838, СРПС ЕН 50172. У ходницима и степеништима, на путевима за евакуацију и напуштање зграде треба да се обезбеди расвета за случај опасности и систем за сигнализацију правца евакуације.

Начин монтаже

Опрема за инсталацију, монтажу и дистрибуцију се пројектује са степеном ИП заштите која одговара карактеристикама просторије.

Хоризонтално провлачење каблова се врши на поцинкованим носачима каблова (ПНК) или у крутим цевима.

У случају уградне заштитне цеви користити круте цеви, а у случају подног полагања у флексибилне цеви са повећаном механичком чврстоћом - отпорне на гажење.

Каблови су безхалогени (типа H2XX) и морају бити постављени и инсталирани тако да евентуални квар не угрози намену суседних просторија као ни функционисање осталих појединачних целина.

Инсталација у објекту је уградна испод гипса са заштитним крутим цевима у којима се воде безхалогени бакарни каблови. У ходницима се полагање каблова врши у поцинкованим носачима каблова.

У електричним просторијама, продори за каблове морају бити испуњени са 90 минута ватроотпорне масе након изведених радова.

Монтажа у машинским просторијама као и изнад спуштеног плафона одвија се ван зида, на носачима каблова или у заштитним цевима монтиране на држачима на зиду.

Уземљење и громобранске инсталације

Ниво громобранске заштите планираног објекта заснива се на анализи ризика извршеној према стандарду СРПС ИЕЦ 1024-1-1.

За прихватни систем предвиђена је штапна хватаљка са уређајима за рано стартовање висине 5м. Штап се налази на највишој тачки крова дела хотела. Позиције и штапне хватаљке одређена је у складу са СРПС Н.Б4.810.

Причвршћивање проводника по крову вршити потпорама за кровни вод. Прихватни систем повезати са спусним водовима, повезати укрсним комадима дефинисаним СРПС Н.Б4.936. Предвиђају се укупно два спусна вода.

Предвиђено је постављање темељног уземљивача у облику прстена од FeZn траке 30x3,5мм².

Инсталација за изједначавање потенцијала

Пројектом је предвиђена уградња темељног уземљивача који ће бити повезана са шином за изједначење потенцијала у орману за изједначење потенцијала (ОИП) поцинкованом траком FeZn.

Електричне инсталације заштите од пожара

Предвиђено је приоритетно напајање против пожарних потрошача и у условима нестанка напајања из мреже помоћу ДЕА.

Прекид електричног напајања се може обавити централно или локално из одговарајућих разводних ормана.

Одвођење топлоте и дима из степеништа остварује се аутоматским отварањем појединих врата и прозора. Систем се надгледа преко РВА централе. Отварање врата и прозора покреће противпожарна централа у случају аларма, али се могу покренути и ручно помоћу тастера који се налазе на сваком нивоу.

Заштита

На предметном објекту се, за заштиту од индиректног напона додиром, примењује ТН-Ц/С систем уз обавезну примену треће и пете жале жуто-зелене боје. Као допунска заштита предвиђена је уградња ЗУДС уређаја (ФИД).

Заштиту од индиректног напона додиром спровести је у складу са "Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона" и примењен је ТН систем заштите.

Техничка документација за изградњу планираног објекта мора бити усклађена са важећом законском и подзаконском регулативом.

Пре пуштања инсталација у трајан рад извођач је дужан да прибави све атесте са резултатима свих мерења на инсталацији које издају овлашћене стручне радне организације.

Неопходно је да електроенергетска инсталација буде усклађена са законском регулативом, СРПС стандардима

7.3. Машинске инсталације

За пројектне услове узете су следеће полазне вредности:

- Спољна пројектна температура за зимске услове је -14.8оЦ, релативна влажност $\Phi=90\%$
- Спољна пројектна температура за летње услове је +35оЦ, релативна влажност $\Phi=35\%$
- Унутрашње пројектне температуре по врсти и намени простора у објекту:

ХОТЕЛСКИ ДЕО:	ЗИМА (°Ц)	ЛЕТО (°Ц)
Рецепција, холови, ресторани, канцеларије	22(±1)	24 (±1)
Собе	22 (±1)	24 (±1)
Помоћне просторије, кухиња	20 (±1)	<30
Санитарне просторије WC-и	22 (±1)	26 (±1)
Оставе, магацини	>12	<34
Гардероба	26	26

ИНСТАЛАЦИЈА ГРЕЈАЊА**РАДИЈАТОРСКО ГРЕЈАЊЕ**

За помоћне просторије у којим се иначе не захтева хлађење, као што су ходници, купатила у собама, гардеробе и др, предвиђено је радијаторско грејање. Постављају се челични панелни радијатори који се повезују на топлотну подстанцију на (-4) двоцевним системом грејања у режиму 70/50оЦ. На свим радијаторима постављају се вентили са термоулошком и терморегулационом главом.

ПОДНО ГРЕЈАЊЕ

За просторије хола, рецепције, гардероба, санитарних просторија, поставља се подно грејање у режиму 45/35оЦ.

За подно грејање се користе "Рехау" цеви тип "Раутхерм С" цеви димензија $\phi 17 \times 2,0$ и постављају се на подну изолацију укупне дебљине 50 (или 100мм за под на тлу) мм и у кошуљицу дебљине 60 мм. Исте се постављају на зрачећу фолију а у цементну кошуљицу се додаје адитив за побољшање особина исте, а дилатационе фуге између плоча са подним грејањем, формирају се помоћу дилатационих профила од полистиренске пене. Сви цевни подни регистри полажу се у систему "дуплекс" односно пуж. На пролазу цеви подног грејања

кроз дилатациони спој, преко цеви се превлачи бужир дужине 300 мм, како би се обезбедило несметано кретање цеви и да се не би оштетила подна облога.

Централна регулација система подног грејања је квалитивна и обавља се одржавањем полазне температуре воде која иде у инсталацију према кривој грејања, према спољним условима, и то променом протока на секундарном делу подстанице. Подно грејање је димензионисано тако да задовољи потребу за грејањем уз подршку фан-цоил уређаја или радијатора.

Регулација температуре по просторијама код којих је то неопходно, обавља се преко аутоматике за вођење грејања која се састоји од регулационог разделника, собног регулатора (термостата), серво погона за сваки регулациони вентил изузев на круговима где се у купатилима постављају термоглаве на сушачима.

Централно вођење система подног грејања обавља се регулацијом полазне температуре воде према спољним условима. За то се брине електронски регулатор топлотне пумпе у подруму објекта.

Одзрачивање овог система грејања врши се у највишој тачки колектора у ормарићима.

Колектори подног грејања су стандардни и израђени од месинганих елемената, и обавезно на себи, на сваком кругу поседују регулатор протока од 0 до 5 лит/мин производ "Рехау".

ИНСТАЛАЦИЈА КЛИМАТИЗАЦИЈЕ

КЛИМАТИЗАЦИЈА КОМФОРНИХ ПРОСТОРА У ОБЈЕКТУ

Као грејна/расхладна тела у просторима у објекту у који имају потребу за хлађењем користе се вентилатор конвектори (фан-цоил уређаји) а њихов избор, извршен је на основу спроведеног прорачуна губитака и добитака топлоте. Сви фан цоили предвиђени су за двоцевни начин прикључења на инсталацију. При избору фан-цоила усвојени режим грејања (зимски) је тул/тиз = 50/45оЦ, а хлађења (летњи) тул/тиз = 7/12оЦ.

За хлађење и грејање соба предвиђени су искључиво каналски фан-цоил уређаји намењени за уградњу у хотелске собе, са редукованом буком и постављају се у спуштени плафон улазног дела сваке собе/апартмана.

За хлађење и грејање осталих комфорних просторија у објекту, као што су Улазни хол, рецепција, канцеларије, ресторан, сале за састанке, постављају се касетни фан-цоил уређаји. Фан цоил уређаји испоручују се са декоративном маском са четворосмерним издувавањем, уграђеном пумпицом за кондензат као и кадицом за сакупљање кондензата.

Како се у објекту примењује систем са променљивим протоком флуида за грејање/хлађење, напомиње се да се испред сваког фан-цоила поставља пролазни вентил који у себи има регулатор диференцијалног притиска. Електротермички погон (он/офф) који се поручује са вентилом повезује се на управљачку јединицу фан-цоил уређаја. Пре пуштања система у рад обавезно се на овим вентилима подешава проток кроз уређај из прорачуна.

ИНСТАЛАЦИЈА ВЕНТИЛАЦИЈЕ

ОПШТИ ПОЛАЗНИ ПОДАЦИ

У објекту се појављује неколико типова клима комора и рекуператора топлоте.

Примењују се вентилационе коморе са ротационим рекуператором топлоте где се степен поврата топлоте, зими креће и до 85%. Вентилатори су опремљени са ЕЦ-моторима. Такође поседују и додатни водени грејач и хладњак. Овакве коморе примењене су за системе Ресторан (КК-3), Кафе у приземљу, (КК-4) улазни хол (КК-5).

За вентилацију конференс простора, постављају се рекуператори са интегрисаном топлотном пумпом. Рекуператори су плафонски и поседују, филтере на улазу и излазу ваздуха, велтилаторе као и високоегикасни рекуператор топлоте.

Одсисавање из санитарних просторија је увек придодато неком од поменутих сиситема са напоменом да се предрегулацијом количине ваздуха у таквим просторима мора обезбедити благи подпритисак.

Управљање радом комора врши контролер клима коморе. Уз комору су предвиђени елементи периферне аутоматике.

Од периферне аутоматике на комори су предвиђени пресостари на вентилаторима и филтерима, мраз термостат иза воденог хладњака/грејача, подешен на +5оЦ, мотори на улазним демперима, каналски сензор температуре полазног ваздуха.

Пожарни термостати су постављени и на потис и поврат и подешени да реагују када температура ваздуха дође на 50оЦ, практично и пре противпожарне централе. Искључују се вентилатори и затварају улазни демпери.

Мраз термостат је повезан у посебан електрични круг и то на ред са свим осталим мраз термостатима на коморама и у стању је да, чак и када цео систем не реди, када осети да је температура иза хладњака пала на +5оЦ укључи пумпу у подстаници и отвори пролазни вентил испред топлотводног грејача/хладњака коморе.

Каналски сензор температуре је такав да му се подешавају и граничне вредности минималне и максималне температуре ваздуха, тако да не дозвољава неконтролисано пуштање ваздуха у систем који је температуре преко или испод граничних, сигналом на основу кога контролер гаси моторе вентилатора а вентил на грејачу престаје даље да се отвара (или затвара).

Избацивање отпарног и узимање спољног свежег ваздуха за све системе вентилације предвиђени су у техничкој просторији у подруму следеће фазе изградње, где ће бити смештена и главна подстаница.

На етажи подрума, у техничкој просторији топлотне подстанице, поменути канали излазе на вентилационе торњеве постављене у простору дворишта објекта.

На етажи подрума, у наредној фази изградње, где се предвиђа постављање највећег дела термомашинске опреме, вентилациони канали постављају се кроз земљу до вентилационих торњева за убацивање и извлачење ваздуха. Напомиње се да су торњеви предвиђени да се поставе на међусобној удаљености од минимално 4 м и са супротно окренутим решеткама.

ВЕНТИЛАЦИЈА КУХИЊЕ (-1)

Предвиђена је потисно-одсисна вентилација кухиње на нивоу приземља, са вентилационом таваницом за извлачење отпадног ваздуха и посебним убацивањем свежег ваздуха у кухињски простор.

За вентилацију се поставља клима комора капацитета 20000 м3/х која се смешта на подрума у техничкој просторији подстанице у наредној фази изградње. У оквиру вентилационе таванице поставља се систем за сакупљање масноће са УВ лампама и сепараторима аеросола, и добијање чистог ваздуха са 98%. Тако пречишћен ваздух одлази на третман у клима комору. Предвиђено је одржавање благог подпритиска у кухињским просторијама а отпадни ваздух се избаује у спољну средину преко вентилационих торњева поред објекта. Припрема (грејање/хлађење) ваздуха који се убацује у простор кухиње се обавља у клима комори а за хлађење је задужен водени хладњак у самој клима комори.

ВЕНТИЛАЦИОНИ КАНАЛИ И ДИСТРИБУТИВНИ ЕЛЕМЕНТИ

Каналски развод израђује се од поцинкованог лима дебљине према техничким условима и поставља се углавном у спуштене плафоне и то тако да се уклопи са захтевима ентеријера.

Као дистрибутивне елементе постављају се разни елементи који су одабрани према количини ваздуха и брзини иструјавања и дometу. Најосетљивије место је позиција спољних преграда са стаклима, испред којих се у поду постављају подни линијски дифузори. Одабрани су према висинама стаклених површина, температурама ваздуха унутрашњег и убацивања, као и према термофизичким особинама стаклених портала. У осталим просторима изабрати вентилационе

решетке или ваздушне вентиле за одсисавање, вртложне дифузоре. Сви дистрибутивни елементи су са ручним регулатором протока ваздуха. Сви канали свежег ваздуха, као и отпадног, који се са фасаде доводи или одводи на клима комору, изолују се паронепропусном изолацијом Армафлекс-НХ дебљине 19 мм. Сви спојеви изолације на каналима изолују се траком Армафлекс-НХ дебљине 3мм.

Ширење буке од вентилатора као највећег извора буке, кроз канале, на појединим местима редуковано је постављањем пригушивача буке на постисној и одсисној страни клима комора.

У циљу смањења и минимизирања непредвиђених извора буке, вентилатори су постављени на антивибра-ционе стопе и повезују се са вентилационим каналима путем еластичних везама.

ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

Сви вентилациони канали опремљени су против-пожарним клапнама на зидовима који раздвајају 2 против-пожарне зоне (сектора). Противпожарне клапне су са електромоторним погоном, отпорне на пожар 90 мин. Клапне су опремљене граничним прекидачима за сигнализацију положаја (отворено - затворено). Свака клапна је опремљена термоокидачем који безусловно обара клапну када температура пређе 70°C. У случају нестанка напона, клапне се безусловно затварају. Клапни у објекту има укупно 65.

Уколико канал прелази делом кроз другу против-пожарну зону, уместо ПП клапни, предметни (транзитни) део канала се облаже противпожарном плочама, отпорном на пожар 90мин, класе А1, производ "Промат" тип Проматец-АД дебљине 40 мм. На неколико места у инсталацији се поменути ПП плоче (самоносиве су) користе и за израду канала (не облагање). Вентилациони канали класификовани према СРПС ЕН 13501-3 морају бити са извештајем о испитивању СРПС ЕН 1366-8 када су вишесекторски.

Такође се сви ваздушни канали, који пролазе кроз негрејане просторе (подстанице, складишта) а самим тим и више зона, изолују изолацијом Армацелл - НХ (нон халоген), дебљине 19мм.

Вентилација неких простора у објекту (на местима где постоји много прелазака из једног у други сектор, врши се противпожарним ваздушним ПВ вентилима постављеним директно на метални каналски развод, тип Вви-пп, производ ВИС Цомпану, Земун. Поменути вентил поседује самоекспандирајучу ПП испуну која под повишеном температуром експандира и затвара вентил за пожар. Овакав вентил, једном "искориштен" мора да се замени, што се чини веома лако.

Све ПП клапне повезане су на инсталацију за дојаву пожара. Позиција, статус, сваке од ПП клапне може се видети на дисплеју противпожарне централе.

Сви продори вентилационих канала кроз подове и зидове се по завршеној монтажи затварају противпожарно отпорним материјалом.

У свим клима коморама постављају се пожарни термостати и на потис и одсис и подешени да реагују када температура ваздуха дође на 50oC, практично и пре противпожарне централе. Искључују се вентилатори и затварају улазни демпери. Поред овога ови системи и вентилатори опремљени су детекторима дима.

7.4. Хидротехничке инсталације

Предмет пројекта су спољне и унутрашње инсталације водовода и канализације. Пројекат обухвата следеће инсталације:

- Хидрантску мрежу
- Санитарну хладну воду
- Санитарну топлу воду (са циркулацијом)
- Фекалну канализацију

- Канализација потенцијално зауљених вода
- Канализација чистих атмосферских вода

Водовод и хидрантска мрежа

Снабдевање водом објекта предвиђено је преко постојећег прикључка $\varnothing 100\text{мм}$ на јавну водоводну мрежу. Постојећи водомерни шахт је лоциран непосредно уз регулациону линију. У водомерном шахту је уграђен комбиновани водомер за санитарну воду $\varnothing 100\text{мм}$ који се задржава.

Димензија прикључка објекта је ПЕХД ОД110 мм (односно $\varnothing 100\text{ мм}$).

Капацитет водовода је 7.66 л/с.

У просторији за хидроцел у објекту предвиђена је уградња хидроцела за санитарну воду.

За висину објекта до 22м, у које спада и предметни објекат, прописана је количина воде за унутрашњу хидрантску мрежу од 5 л/с, односно једновремени рад два хидранта. Укупна потребна количина воде за гашење пожара спољном и унутрашњом хидрантском мрежом је 20 л/с.

Према условима ЈКП Градитељ, постојећи прикључак не може да се користи за потребе хидрантске мреже. Како би се обезбедио противпожарни захтев од укупно 20 л/с планиран је укопан АБ резервоар корисне запремине 144 м³. Планиран је и хидроцел капацитета 20 л/с, са висином дизања 7.0 бара, којим се обезбеђује довољан проток и притисак у хидрантској мрежи.

Хидрантска мрежа у објекту пројектована је од челичних поцинкованих цеви, антикорозивно заштићених и обојених према ентеријеру објекта. Санитарна хладна и топла вода и циркулација, пројектовани су од полипропиленских (ППР) цеви. Хоризонтални развод и вертикале санитарне топле воде и циркулације обезбеђени су одговарајућом термичком изолацијом "Armacell". Приликом извођења радова водити рачуна о термичком ширењу полипропиленских цеви и предвидети одговарајуће мере заштите, према упутству произвођача. За сваку вертикалу предвиђени су вентили за изолацију у случају хаварије.

Хоризонтални развод хидрантске мреже води се у спушеном плафону приземља до вертикала. Хоризонтални разводи санитарне хладне и топле воде и циркулације воде се такође у спушеном плафону приземља до вертикала, поштујући коридоре за комуникацију, где год је могуће. Коридори су усаглашени са свим осталим инсталацијама како би се избегла преклапања и обезбедила укрштања на прописани начин.

Вертикале санитарне хладне и топле воде и циркулације воде се у посебно припремљеним даковима (вертикални канали). Посебним вентилима предвиђена је могућност затварања санитарне хладне и топле воде у сваком санитарном чвору посебно.

Разводи по собама су у жљебовима у зиду. За сваки санитарни чвор предвиђени су пропусни вентили Ø15мм за хладну и топлу воду са пониклованом капом и розетом, за случај интервенције. Сви санитарни уређаји снабдевени су пропусним вентилима Ø15мм (правим или угаоним) са пониклованом капом и розетом. У санитарним чворовима хладна вода води се на висини 60цм, а топла на висини 80цм од готовог пода.

Хидрантска мрежа на етажама пројектована је у зиду. Хидрантски ормарићи се постављају на зидове. Предвиђен је број и распоред хидрантских ормарића према важећим прописима противпожарне заштите.

Санитарна топла вода

Снабдевање санитарном топлим водом предвиђено је централно из котларнице.

Циркулациони вод је предвиђен са рецикулационом пумпом која треба да обезбеди петоструку измену топле воде у току једног сата.

Циркулационе вертикале су усвојене све унутрашњег пречника Ø20 мм и повезане су са вертикалама топле воде испод плафона последње етаже која се снабдева.

Фекална канализација

Одвођење отпадних вода из објекта, пројектовано је преко нове црпне станице на парцели. Постојећа црпна станица није у функцији и напушта се. Према условима ЈКП Градитељ постојећи потисни цевовод којим се отпадне воде транспортују до постојећег шахта јавне канализационе мреже на парцели 5368/1 КО Србобран ће се задржати у функцији и по потреби реконструисати, или санирати.

Пречници канализационих цеви добијени су хидрауличким прорачуном.

Укупни капацитет, односно максимална количина отпадних вода износи 19.5 л/с, тако да је планирана изградња црпне станице капацитета 20 л/с са две пумпе – радном и резервном. Прикључак је постојећа потисна цев, која ће се испитати и реконструисати према потреби. Потребан пречник прикључка канализације је Ø200мм.

Унутар објекта, од вертикала и до излаза из објекта канализација је вођена у спушеном плафону приземља и испод пода приземља. Коридори постављања канализације усаглашени су са свим осталим инсталацијама, како би се избегла преклапања и обезбедила укрштања на прописани начин.

Канализациона мрежа предвиђена је од ПВЦ канализационих цеви. Вентилација је изведена изнад крова. Предвиђена је монтажа вентилационих капа, са опшивом продора кроз кровни покривач.

Канализационе вертикале се воде у посебно припремљеним даковима. Према архитектонским подлогама на једној етажи предвиђен је по један дакт за једно купатило.

Развод канализације у купатилима је у жљебовима у зиду. На местима где је потребно, пројектован је развод канализације ДН50мм у цементној кошуљици пода.

Санитарни уређаји

Санитарни уређаји предвиђени су од санитарне керамике II класе или акрилни, са димензијама према СРПС, у белој боји.

Атмосферска канализација

Канализација потенцијално зауљених вода

Канализација потенцијално зауљених вода пројектована је са саобраћајних површина и паркинга.

Све потенцијално зауљене атмосферске воде које доспеју на паркинг просторе и саобраћајнице, се сакупљају линијским сливницима у паду 0.3%, одводе до ревизионих шахтова, одакле се ПВЦ канализационим цевима ДН200мм у паду 0.5% одводе до сепаратора уља. Из сепаратора вода се одводи директно у шахт за узорковање, па у изливну грађевину на каналу ДТД.

Пројектован је сепаратор уља са бајпасом. Сепаратор је за подземну уградњу.

Одржавање и чишћење сепаратора мора се редовно обављати, тако да би Инвеститор требало да склопи уговор о одржавању и чишћењу садржаја сепаратора (исталоженог материјала и издвојених лаких нафтних деривата) са неком од овлашћених организација. Одвожење садржаја сепаратора предвиђено је ван комплекса, на локацију која је предвиђена за такву врсту отпада. Редовно чишћење сепаратора неопходно је из разлога нормалног функционисања уређаја и спречавања загушења или одлива загађујућих материја низводно у атмосферску канализацију.

Развод канализације зауљених вода пројектован је комплетно од ПВЦ канализационих цеви ОД200мм. Пројектовани су бетонски ревизиони шахтови кружног облика пречника 1000мм са кинетираним дном, ливено гвозденим поклопцем и пењалицама.

Канализација чистих атмосферских вода

Одвођење атмосферских вода са крова објекта, пројектовано је олуцима. Са олучних вертикала се воде са крова одводе разводом атмосферске канализације од ПВЦ канализационих цеви ОД200мм до прикључка атмосферске канализације, где се спајају са одводом пречишћене зауљене воде са сепаратора и одводе у изливну грађевину. Пројектовани су бетонски ревизиони шахтови кружног облика пречника 1000мм са кинетираним дном, ливено гвозденим поклопцем и пењалицама.

Укупан капацитет прикључака канализације атмосферских вода је $Q = 234$ л/с.

Капацитет прикључка срачунат је за падавине интензитета 180 л/с/ха, што представља петогодишње падавине трајања 20 минута.

Предвиђен је излив атмосферских вода у канал ДТД за целу парцелу. Прикључак са изливном грађевином је ПВЦ ДН500мм, у паду 1%.

7.5. Телекомуникационе и сигналне инсталације

Систем озвучења и видео приказа (МИЛ-ИТ СОЛУТИОНС)

Систем општег озвучења објекта (ПА систем) служи за репродукцију амбијенталне музике а такође се преко овог система са највишим приоритетом репродукују безбедносна обавештења за посетиоце и запослене у инцидентним ситуацијама.

Предвиђени ПА систем је пројектован са циљем да обезбеди висококвалитетни позадинску музику преко CD/USB-MP3 плејера која ће омогућити несметану комуникацију посетилаца током дешавања чак и на вишем нивоу звука. Покривеност простора је добра без чујних одступања у нивоу као и опсегу. Већина звучника су уградног типа који су у конфигурацији 6"+1" (70V/100V) снаге 12W-6W-3W-1,5W, беле боје, минималне ефикасности 93dB/1W/1m са великим углом покривања од минимално 100° и фреквентног опсега од минимално 70Hz-20kHz.

Визуелни дизајн наговештава захтевну и свесну употребу материјала и боја у затвореном простору, а звучници хотелског озвучења које могу да виде и гости - поред бескомпромисног звука – морају се што боље прилагодити и визуелно. Плафонски звучници су беле боје, али им је предња површина направљена од материјала који се по потреби могу офарбати у РАЛ боју датог плафона.

Централна процесорско појачивачка јединица система поседује довољан број излазних зона и додатних појачивача а све према будућим зонама (спратови, лоббу, ресторан итд.).

Пројектује се и медија миксер који има уграђен плејер за пуштање унапред дефинисаних порука, са више улазних линија и једном излазном линијом. Поседује уграђен УСБ медија плејер и интегрисан ДСП за процесирање аудио сигнала. Поред наведених карактеристика пројектује се и ФМ извор (ФМ Тунер 87,5 - 108 MHz).

Све звучничке инсталације је потребно извести са халоген фрее звучничким каблом одговарајућег пресека, постављеним у кабловским трасама уз максималну заштиту од могућих РФ сметњи, преслушавања између канала и интерференције од енергетских каблова.

У складу са савременим решењима и стандардима који дефинишу предметне области сигнално-комуникациона инсталација за пренос говора, слике, управљачких сигнала и преноса података у заједничким просторима предвиђено је извођење са С/ФТП каблом Цат6 са завршним утичницама RJ45 Цат6 уз максималну заштиту од могућих РФ сметњи и интерференције од енергетских каблова.

Систем дигиталног оглашавања се састоји од преносивих и статичких дисплеја који су засновани на ИП технологији, њихова управљивост је централна, преко рачунара, одакле се дефинишу садржаји који се преко уграђеног плејера и звучника приказују на дисплеју.

Систем управљања собама (МИЛ-ИТ СОЛУТИОНС)

Неопходно је да се путем система управљања собама (РМС-а) омогући гостима персонализовано искуство и могућност да гости лако контролишу собна подешавања и креирају тачан амбијент који жели у задатим оквирима од стране централног БМС-а. Даље, врши се прилагођавање собне температуре пре доласка госта и њена регулација у случају одсуства госта ради постизања уштеде енергије (електричне и топлотне).

Предмет ове техничке документације је управљење собама обухватањем следећих функционалности:

- РФ читач картице са приказом броја собе и стања собе,
- РФ држач картице (препознаје тип картице) са пољима за постављање статуса собе,
- искључење неприоритетних потрошача,
- приказ стања СОС тастера у хотелском софтверу,
- веза са ВРФ јединицама,
- управљање грејањем
- магнетни контакти за прозоре и
- звоно

Ове функционалности се обједињују преко РМС контролера који се налази у назидној дворедној табли у спушеном плафону сваке собе. Контролер се напаја 230VAC из собне разводне табле а каблом типа С/ФТП Цат. 6а је повезан са спратним рек орманима тј. печ панелима и свичевима који се налазе у њима и даље на хотелски софтвер.

Структурирана мрежа и ТВ инсталација (МИЛ-ИТ СОЛУТИОНС)

Предмет пројекта је дефинисање пасивне мреже ТВ инсталација путем мрежног кабла. Из главног ормана ТВ инсталација у приземљу, постављају се С/ФТП Цат.6а уплинк каблови ка спратним рек орманима у које се смештају мрежни печ панели. Дефинисање активне опреме, њену набавку, испоруку, монтажу и пуштање у рад обезбеђује провајдер ТВ сигнала.

Сваки спратни разводни ормани ће садржати локалне свичеве који се преко мрежних печ панела повезују са крајњим тачкама у собама.

Пројектована рачунарска мрежа се састоји од пасивног подсистема (преношење сигнала са уношењем слабљења и шума) и активног подсистема (појачање нивоа сигнала и његова обрада). У пасивни подсистем спадају, утичнице, печ панели, бакарни каблови, оптички каблови, оптичке прикључне кутије, оптички конектори итд. а у активни подсистем, свичеви, рутери, аццесс поинти итд.

Поред наведеног, у изградњи овакве инфраструктуре неопходне су и помоћне компоненте, као што су разводни ормани за опрему, те кабловски носачи, држачи, канали, заштитне цеви, заштитне кутије итд.

У предметном објекту предвиђа се рачунарска мрежа чија ће „backbone“ структура бити заснована оптичким линковима. Постојаће и потпуна бежична покривеност објекта у виду приступних тачака које се налазе у ходницима, лобију, спољном зиду хотела, конференцијској сали и другим наменским просторијама.

Системи техничке заштите (ЕНЕКО)

Систем техничке заштите састоји се од система видео обезбеђења и контроле приступа.

Улога пројектованог система за видео надзор је да обезбеди увид у тренутна и ранија кретања запослених и гостију хотела. Основне елементе система за видео надзор чине:

- НВР снимачи
- Сервер
- Свичеви
- ИП доме и буллет камере

ИП камере се повезују на свичеве који се налазе у рек орманима, АБС орманима и у спушеном плафону а затим се оптичким мултимодним кабловима повезује до просторије са централним Рек орманима где се налази Core svič и НВР снимачи. Све камере поседују

мегапикселну резолуцију слике (2MP или 4MP) што омогућава кориснику система веома добар увид у видео материјал. Предвиђа се и уградња камера са препознавањем таблица које ће служити и за контролу приступа односно препознавање таблица.

Спољне камере поседују додатну заштиту од механичких оштећења и свих временских услова (ИП67) и у могућности су да поднесу како ниске тако и високе температуре ваздуха.

Све камере су ИП камере и повезане су на свичеве С/ФТП ЦАТ 6а кабловима, затим се даље свичеви повезују оптичким мултимодним каблом који завршава у Цоре свичу који се налази у централном рек орману и даље на НВР са довољним капацитетом да складишти снимке више од 30 дана.

Улога система контроле приступа је да обезбеди контролу улаза запослених и гостију хотела. Обухвата систем улаза путем безконтактних картица, лифтове и контролу колских улаза (рампе). Овде треба напоменути да све време овлашћено лице може да путем система видео обезбеђења види особу (или особе) која је упутила позив са позивног панела. У случају више истовремених позива са више позивних панела, управљачка конзола региструје све позиве и додељује приоритет позива по унапред одређеном редоследу. Основне елементе контроле приступа за улаз коришћењем бесконтактних картица чини контролер који се постављају у техничким просторијама по етажама и четири читача картица који се монтирају непосредно у близини колских улаза (рампи). Излаз се контролише приликом наилазак на индуктивну петљу која се налази у асфалту а пролазак возила се додатно контролише сензором присутности. Предвиђа се уградња четири камере непосредно уз сваку рампу ради вршења пролаза препознавањем регистарских таблица. Камере су повезане на ПоЕ свич и затим су повезане и на контролер и на НВР снимач. Осим препознавања таблица служе и за снимање.

Овај подсистем се заснива на деблокирању улаза приношењем одговарајуће бесконтактне картице са јединственим кодом читачу картица. Након што систем очита код картице, контролер доноси одлуку о деблокирању врата односно дизању рампе (да или не). При овом процесу, систем врши идентификацију особе којој је картица додељена и у заштићеној бази података региструје улаз.

Контролер подсистема ће се повезивати у рачунарску мрежу. Путем рачунарске мреже могућ је приступ подацима подсистема са било ког рачунара повезаног у мрежу, уз одговарајућу апликативну програмску подршку и поделовање одговарајуће шифре за приступ подацима. Уз помоћ програмске подршке могућ је увид у податке о улазима и њихова обрада односно генерисање извештаја у електронској или штампаној форми.

Лифтови се контролишу читачима испред лифта тако што се помоћу картица позива лифт. У случају гостинских лифтова читач се налази у самом лифту и сходно додељеном праву се одобрава приступ по спратовима.

Магнетни прихватници су повезани су ЈХ(Ст)Х 2х2х0,8 каблом а читачи картица СФТП каблом категорије 6а на контролер. Контролер је даље повезан СТФП каблом на рачунарску мрежу тј. спратни печ панел.

8. Инжењерско-геолошки услови

Терен је скоро потпуно хоризонталан, односно његов генерални нагиб у подужном и попречном правцу не прелази 1°. На предметном терену нема површинских токова. Што се тиче подземних вода може се сматрати да се на овом подручју налазе релативно дубоко и не представљају ограничавајући фактор у просторној организацији парцеле. На подручју микролокације парцеле педолошки састав и механичке карактеристике ће бити утврђене

геолошким и геомеханичким истраживањима приликом даље разраде и извођења пројекта, али не очекују се посебни изазови обзиром да је планирана доградња у габариту приземља ограничена на један спрат.

9. Услови заштите

9.1. Мере заштите животне средине

Под заштитом околине подразумевају се све мере које у основи од негативних утицаја штите живот човека, животиња и биљака. Заштита околине обухвата области одржавања чистоће ваздуха, воде и земљишта, као и свођење отпадних материја на минимум и њихову прераду и смањење буке.

Приказ мера које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину обухвата све мере за уређење простора, како техничке тако и економске и правне мере предвиђене законом и другим прописима, нормативима и стандардима и рокове за њихово спровођење.

Мере у току изградње

У току изградње објекта може доћи до:

- загађивања тла као и подземних вода истицањем нафте, бензина, разних уља и мазива из грађевинских машина,
- један од главних полутаната ваздуха је прашина, као и издувни гасови из грађевинских машина;
- генерисања различитих врста отпада у току изградње и поступање са тим отпадом (остаци боја, лакова и растварача, амбалажни отпад од опасних материја и др),
- и генерисање буке на локацији;

У фази припреме локације, настајаће грађевински отпад (грађевински шут и остаци грађевинског материјала) и вишак земље. Носилац Пројекта је дужан да у складу са одредбама Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС” бр. 109/2025) грађевински отпад организовано уклања са локације.

Грађевински и занатски радови имају пропратни отпад, као што је вишак ископаног материјала (земље), мање количине отпадних материја. Извођач радова је у обавези да сав отпадни материјал који се класификује као комунални отпад одвози на одговарајућу депонију.

Током извођења радова на припреми терена и изградњи објекта потребно је планирати и применити следеће мере заштите:

- Носилац пројекта је дужан да поштује Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), као и подзаконска акта донета на основу овог Закона
- Вршити редовно квашење запрашених површина и спречити расипање грађевинског материјала током транспорта
- Утврдити обавезу санације земљишта, у случају изливања уља и горива током рада грађевинских машина и механизације
- Отпадни материјал који настане у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјал и метални отпад, пластика, папир, старе гуме и сл.) прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену и одобрену локацију

- Материјал из ископа одвозити на унапред дефинисану локацију, за коју је прибављена сагласност надлежног органа; транспорт ископаног материјала вршити возилима која поседују прописане кошеве и систем заштите од просипања материјала
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежну организацију за заштиту споменика културе
- Ако се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својство природног споменика, извођач радова је дужан да о томе обавести надлежну организацију за заштиту природе.

Управљање отпадом

Носилац пројекта је дужан:

- Да поштује Закон о управљању отпадом („Сл. гласник РС” бр. 109/2025), као и подзаконска акта донета на основу ових закона
- Амбалажни отпад и неопасни отпад (ПЕТ амбалажа, папир, картон, лименке) се мора сакупљати у посебним контејнерима у оквиру комплекса према одредбама Правилника о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Сл.гласник РС” бр.56/10, 93/2019, 39/2021 и 65/2024)) и Закона о амбалажном отпаду („Сл.гласник РС” бр. 36/09 и 95/2018) и уступати овлашћеним лицима на даљи третман.
- Обезбеди посебан простор за отпад
- Обезбеди потребне услове и опрему за сакупљање, разврставање и привремено чување различитих отпадних материја (комунални и амбалажни отпад, органски или процесни отпад, рециклабилни материјал, отпад од чишћења сепаратора масти и уља и др.)
- Да секундарне сировине, опасан и други отпад, предаје лицу са којим је закључен уговор, а које има одговарајућу дозволу за управљање отпадом (складиштење, третман, одлагање и сл).

Заштита вода

Носилац пројекта је дужан:

- Да поштује Закон о водама ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018)), као и подзаконска акта донета на основу овог Закона и Уредбу о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Сл. гласник РС", бр. 67/2011, 48/2012 И 1/2016)
- Планира и изведе систем интерне сепаратне канализације (за атмосферске и фекалне отпадне воде Санитарно-фекалне отпадне воде одводи у водонепропусну септичку јаму, до опремања локације канализационом инфраструктуром. Обезбеди сагласност надлежног органа за послове водопривреде (мишљење, услови, дозвола...)
- Предвиди контролисани прихват потенцијално зауљене атмосферске воде са интерних саобраћајних, манипулативних површина и паркинга, као и њен третман у таложнику/сепаратору масти и уља, којим се обезбеђује да квалитет пречишћених вода задовољава критеријуме прописане за испуштање у јавну канализацију или одређени реципијент; врши редовну контролу сепаратора и таложника и послове пражњења истих повери овлашћеној организацији; води уредну евиденцију о чишћењу наведене опреме и уређаја

- **Заштита ваздуха**

Носилац пројекта је дужан:

- Да поштује Закон о заштити ваздуха („Сл. гл. РС”, бр. 51/2025), као и подзаконска акта донета на основу овог Закона
- Предвиди одговарајућу опрему, техничка и технолошка решења, којима се обезбеђује да емисија загађујућих материја у ваздух задовољава прописане граничне вредности
- Да постројење приликом пројектовања, градње и коришћења одржава тако да не испушта загађујуће материје у ваздух у количини већим од граничних вредности емисије
- Уколико дође до кvara уређаја којим се обезбеђује спровођење прописаних мера заштите или до поремећаја технолошког процеса због чега долази до прекорачења граничних вредности емисије, носилац пројекта је дужан да квар или поремећај отклони или прилагоди рад новонасталој ситуацији или обустави технолошки процес како би се емисија свела у дозвољене границе у најкраћем року

Заштита од буке

Носилац пројекта је дужан:

- Да поштује Уредбу о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гл. РС”, бр. 75/2010)
- Пројектује и изведе одговарајућу звучну заштиту, којом се обезбеђује да бука која се емитује из техничких и других делова објекта при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме, односно током обављања планираних активности, не прекорачује прописане граничне вредности

Мере очувања пољопривредног земљишта

Носилац пројекта је дужан:

- Да поштује забрану испуштања и одлагања опасних и штетних материја на пољопривредном земљишту и у каналима за одводњавање и наводњавање, као и остале мере за заштиту земљишта од деградације у складу са чланом 16 Закона о пољопривредном земљишту („Сл. гл. РС”, бр. 62/2006, 65/2008– др. закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 – др. закон)
- Да спроводи мере и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гл. РС”, бр. 112/2015)

Остале опште мере

- Уређење зеленила: Потребно је извршити уређење и озелењавање слободних површина (травњаци, жбунаста и висока вегетација) у складу са пројектом хортикултурног уређења.
- Уређење простора, коришћење природних ресурса и добара врши се у складу са просторним и урбанистичким плановима и другим плановима
- Правно или физичко лице које деградира животну средину дужно је да изврши ремедијацију или на други начин санира деградирану животну средину у складу са пројектима санације и ремедијације
- Потребно је спроводити неопходне мере заштите од удеса
- Потребно је користити еколошке енергенте.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДЕ

- Уколико се планира осветљење на објектима планирати могућност смањења интензитета светлости током ноћи
- Планирати привремено депоновање грађевинског материјала на подручју предметног обухвата и његово уклањање у року од 15 дана од дана завршетка радова
- Отпад мора да буде привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања, а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом (Сл. Гласник РС 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 – др. Закон и 35/2023) према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања удеса; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса
- У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине (Сл. Гласник РС 135/2004, 36/2009 – др. закон, 79/2009 – др. закон, 43/2011 одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 – др. закон) правна и физичка лица дужна су да између осталог у обављању својих делатности обезбеде рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине у складу са законом

9.2. Мере заштите непокретних културних и природних добара

Предметна парцела се налази у археолошкој зони. Услов за извођење било каквих земљаних радова на предметној парцели је да се изврши археолошка контрола земљаних радова. Контролу спроводи Покрајински завод за заштиту споменика културе тако да је потребно благовремено (најмање 7 дана пре почетка земљаних радова) писмено обавестити Завод о почетку извођења.

Уколико се приликом земљаних радова на изградњи наиђе на археолошке налазе, обавеза Инвеститора и извођача радова је да одмах без одлагања стану, оставе налазе у положају у ком су нађени и обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе.

Уколико се у току радова пронађу геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност обавезује се извођач радова да иста пријави надлежном Министарству, као и да предузме све мере заштите уништења, оштећења или крађе.

9.3. Услови заштите од пожара

ПРИСТУП ВАТРОГАСНЕ ЈЕДИНИЦЕ:

Објект се налази на регулационој линији, приступ ватрогасне јединице је омогућена градским саобраћајницама, са Трга Максима Горког.

ПОЖАРНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ ОБЈЕКТА

На основу збирке прописа Секуловић – Кадић, објекти сличне намене се класификују у класу опасности од пожара:

- Хотел – III класа, са пожарним оптерећењем 335 MJ/m².

МЕРЕ ЗА СПРЕЧАВАЊЕ ПОЖАРА:

- Фасадни неносећи зидови који не могу бити изложени дејству пожара споља не морају испуњавати захтев у погледу отпорности према пожару
- Кровни покривач објекта који не може бити изложен пожару са суседних објеката, не мора испуњавати захтев у погледу отпорности према пожару
- Објекти који немају таваницу морају имати кровни покривач изведен од грађевинских производа карактеристике реакције на пожар најмање класе A2c1d0.

- **Фасадни (спољни) зид објекта мора бити изведен тако да се спречи пут пламена између две суседне етажне. Висина вертикалног грађевинског елемента који раздваја етажне (прекидно растојање) мора бити дужине најмање 1 м.**

СПОЉНИ ЗИДОВИ - ТЕРМОИЗОЛАЦИЈА

Усвојена категорија Г (потребна класа реакције на пожар А2-с1,д0)

ПОДЕЛА НА ПОЖАРНЕ СЕКТОРЕ

- **складишне, техничке и пратеће просторије (перионица, сушионица и пегларница веша, хладњача и сл.) морају се издвојити у посебне пожарне секторе**
- **део објекта у коме се налазе собе односно апартмани, а у којима борави највише 100 лица, мора се издвојити у посебан пожарни сектор**

УНУТРАШЊЕ ОБЛОГЕ

Зидне, плафонске и подне облоге простора за комуникацију који припадају коридору евакуације, морају бити карактеристике реакције на пожар најмање класе А2с1д0 према стандарду СРПС ЕН 13501-1.

Зидне, плафонске и подне облоге које се постављају на евакуационим путевима (нпр. етажни ходници, пролази и сл.), а у зависности од етапа евакуације, морају бити карактеристике реакције на пожар најмање класе Бс1д0 односно Бфлс1, према стандарду СРПС ЕН 13501-1.

Зидови вертикалних канала за смештај инсталација морају бити отпорни према пожару 30 мин за објекте са II и III степеном отпорности, а 60 мин за објекте са IV и V степеном отпорности и морају бити израђени од грађевинских производа карактеристике реакције на пожар најмање класе А2с1д0 према стандарду СРПС ЕН 13501-1.

Вертикални канали за смештај инсталација морају се проветравати на највишој етажи објекта преко отвора укупне површине 5% од површине попречног пресека канала.

ЕВАКУАЦИОНИ ПУТЕВИ

Ширина ходника не сме бити мања од 1,2 м, а ширина степенишног крака не мања од 1 м. Потребна ширина ходника и степеништа зависи од броја лица која треба да се евакуишу.

Утврђивање броја потребних излаза на путу евакуације:

- **просторије у којима борави до 60 лица морају имати најмање један први излаз;**
- **просторије у којима борави од 61 до 500 лица морају имати најмање два прва излаза;**
- **етажа на којој борави до 500 лица мора имати најмање један излаз**
- **етажа на којој борави од 501 до 1500 лица мора имати најмање два излаза**

Дужина пута евакуације од полазног места до првог излаза код просторија које имају један први излаз не може бити већа од 20 м, односно код просторија које имају више првих излаза не може бити већа од 45 м.

Дужина пута евакуације од првог до етажног излаза не може бити већа од 30 м у надземним, а 25 м у подземним етажама. За објекте који немају етажни излаз дужина пута евакуације од првог излаза до степеништа износи највише 20 м.

Минимална ширина светлог отвора врата станова, канцеларија и сл. у којима борави до десет лица износи 0,90 м.

Минимална ширина светлог отвора врата просторија у којима борави више од десет лица, а мање од педесет лица, износи 1 м.

Када се примењују двокрилна врата да би се повећала проточност лица тада се морају отворати оба крила на исти начин само дејством на браве. Ова врата морају бити опремљена уређајем за аутоматско редоследно затварање врата.

Висина врата на свим евакуационим путевима је најмање 2,10 м

За просторије у којима борави више од 50 а мање од 100 лица примењују се двокрилна врата или двоје једнокрилних врата на адекватном растојању.

На свим евакуационим излазима морају се поставити заокретна врата која се отварају у смеру евакуације.

Изузетно од горе наведеног, осим на етажним излазима, може се дозволити и друго конструкционо решење врата, под условом да исто обезбеђује сигурну евакуацију лица и то:

- **да се врата аутоматски отварају сигналом са централе за дојаву пожара и остају блокирана у отвореном положају;**
- **да имају механизам да се отворе и остану у стално отвореном положају када им се искључи мрежно напајање;**
- **да се у близини врата налази тастер чијим се активирањем могу отворити та врата и остати у отвореном положају.**

Изузетно врата првог излаза из просторија у којима борави до 20 лица не морају се отворати у смеру евакуације.

Конзолна и спирална степеништа на евакуационим путевима нису дозвољена.

ЕЛЕКТРО ИНСТАЛАЦИЈЕ

Електроенергетско постројење високог напона поставља се у просторију која представља посебан пожарни сектор.

Према категорији објекта обавезна је употреба халоген фрее каблова.

МАШИНСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Коморе система за вентилацију и климатизацију морају се сместити у посебну просторију која је од осталих просторија у објекту одвојена елементима конструкције отпорним према пожару 120 мин.

ПРОВЕТРАВАЊЕ

На највишем делу степеништа које се користи за евакуацију морају се уградити отвори за проветравање, чија је површина светлог отвора најмање 1 м², који се морају отворати аутоматски на сигнал дојаве пожара.

ТЕХНИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

- **Дојава пожара обавезна.**
- **Детекција гасова у кухињи (ако су потрошачи на гас) обавезна.**
- **Хидрнатска мрежа спољашња и унутрашња обавезна.**

Обавезан ДЕА (уколико је потребан хидроцел)

9.4. Посебни услови

Примена услова подразумева поштовање и свих важећих прописа којима се регулишу остали елементи пројектовања и грађења. Приликом пројектовања, изградње, примене материјала за уградњу и стављање објеката у употребу за планирану намену, морају бити поштовани и сви важећи закони и прописи као што су:

- Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", број 22/15)
- Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС", број 61/11)
- Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл. гласник РС", број 69/12)

10.1 Технички опис планираних објеката доградње производно пословног комплекса**ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ**

Спратност П+техничка етажа+3;

Висина објекта од околног терена до слемена: 19,65м

Висина објекта од коте готовог пода до слемена: 19,00м

РК 0,00 = АК 80,30 (бетон приземља)

Бруто површина: 4464,57 м²

Нето површина: 2723,35 м²

Постојећа функционална организација објекта

Објекат нема подземних етажа и приступ је самим тим организован у приземљу, главни улаз у објекат је позициониран на јужној фасади, до које је могуће доћи моторним возилом користећи приступни пут хотела. Након уласка у објекат приступа се улазном холу, са леве стране пројектовани су мушки и женски тоалети као и мушки и женски фризерски салони, кретањем у напред након уласка у хол могуће је приступити вертикалној комуникацији док се кретањем ка десно може приступити кухињском одељку у којем се налази кухиња и све њене пратеће просторије. Приступом објекта са источне стране може се ући у простор које је био намењен за ресторан(кафана - назив из изворног пројекта), површине 120 м² из које се може остварити приступ вертикалној комуникацији. Северни део приземља је пројектован као више мањих просторија које имају техничку намену, укључујући складишта, телефонски центар, расхладне коморе, градеробе, агрегат, трафо ћелије и подстанице. Техничка етажа има искључиво улогу смештања машинских инсталација и комуникације између приземља и горњих типских етажа као и приступу тераси формираној на таваници приземља. Изнад техничке етаже формирају се још три етаже намењене за боравака гостију хотела, све три етаже су типске и свака од њих садржи 12 двокреветних и 2 једнокреветне собе, свака соба има тоалет и излаз на лодју. Укупан број соба у овом делу објекта (3 етаже) износи 36 двокреветних и 6 једнокреветних соба, површина двокреветне собе износи 15.76 м², са изузетком 3 собе које су површине 33.41 м² и категоришу се као апартман, док површина једнокреветне собе износи 12.56 м². Сва купатила у собама су површине 2.85 м². Три типске етаже су повезане вертикалним комуникацијама у виду двоје степеништа са западне и источне стране основе етаже као и једним лифтом на западној страни у непосредној близини степеница.

Постојећа конструкција и материјализација

Објекат је пројектован и изведен као армирано-бетонски конструктивни систем носећих стубова и греда са међуспратним АБ плочама. Греде су висине 30цм испод међуспратне таванице која износи 20 цм дебљине. Такође АБ греде су препуштене 168 цм у односу на основни габарит објекта и формирају лође у дужини од 140 цм док су преосталих 28 цм естетски избачени као „најстарији“ елемент на фасади. Конструкција приземља је дилатационо одвојена од конструкције кубуса типских етажа како би се избегло неједнако слегање објекта. Степеништа и лифтовска окна су израђени од армираног бетона. Источна и западна фасада су обрађене фасадном опеком и садрже стаклене панеле по вретикали у висини целог горњег дела објекта, у ширини од 270 цм. Такође изражен је и оквир око фасада формиран од бетносних елемената стубова и греда. Северна и јужна фасада се истичу интересантним лођама чије су преграде трапезастог облика зидане од опеке и прате форму греда у дебљини од 40 цм, док је сама ограда лође формирана симетричним смењивањем бетонских и браварских ограда(већина браварских ограда је уклоњено са објекта). Изражене нијансе фасадног малтера су светло роза и наранџаста (који је доста лошег бонитета), док се бетонски елементи истичу у виду стубова и греда великих димензија као и атика неправилног облика израђених у бетону без обраде.

Постојеће унутрашње преграде и зидови и њихова обрада

Преградни зидови између хотелских соба су монтажни од ланит плоча са акустичном изолацијом. Са спољашње стране зидови су облагани са паприним тапетама. Зидови хотелског коридора као и степеништа су такође од ланит плоча обложени папирним тапетама. Зидови у

санитарним просторијама су обложени са керамичким плочицама. Постојећи зидови улазних делова хотела и локала, хотелског хола, као и ходника и јавних санитарних делова су рађени са облагањем мермером. У одређеном делу ентеријера холова, јавних ходника и улаза у употреби је била и облога од ламперије или пуних дашчица на дрвеном растеру. У употреби у појединим деловима зидова су били и вештачки мермер. Техничке просторије су обложене са керамичким плочицама. У извођењу самог објекта, мали проценат зидова су изведени класичним системом зидања. Углавном су то ободни зидови објекта. Зидови који нису облагани тапетама или другом облогом су завршно малтерисани и бојени масном или посном бојом.

Постојећа обрада плафона

Плафони објекта су рађени према намени просторије где се налазе. Собе, коридори као и степеништа су извођени са гипсним малтером. У собама, у делу санитарних просторија се изводи спуштени плафон од перфорираног лима ради сакривања подплафонског развода. Завршно се плафони боје посном бојом. У деловима хола, улаза и локала где је постојао потплафонски развод инсталација, у приземљу и мезанину постоје спуштени плафони.

Постојећа обрада подова

Подови објекта су бирани према намени просторија где се налазе. У хотелском тракту све собе, коридори као и степеништа су обложени линолеумом или итисоном. Санитарне просторије су поплочане керамичким плочицама. Хол, рецепција, локали, као и улази у њих су поплочани каменом: мермер или гранитна плоча. Остали делови простора су рађени као терацо, обрађена бетонска кошуљица или асфалт.

Постојећа грађевинска столарија и браварија

Фасадна столарија је стандардизована на једну позицију двокрилног портала алуминијумске фасадне столарије димензија 141цм/230+20цм, који се налази у свакој соби. На степенишној вертикали постављени су фасадни отвори са позицијом столарија коју сачињава 6 квадратних стаклених површина од којих су две средње под углом, укупно је 8 таквих елемената и протежу се на 4 етаже. У приземљу објекта постојали су стаклени портали великих димензија који су уклоњени, били су постављени између стубова скелетне конструкције како би остварили ефекат отвореног простора.

РЕКОНСТРУКЦИЈА И ДОГРАДЊА

Спратност П+4+Пе;

Висина објекта од околног терена до атике: 23,80м

Висина објекта од коте готовог пода до атике: 23,30м

РК 0,00 = АК 80,30 (бетон приземља)

Бруто површина: 9116,26 м²

Нето површина: 7637,98 м²

Функционална организација објекта – реконструкција

Уласком на главни улаз на јужној фасади и проласком кроз ветробран улази се у лоби где је са леве стране позиционирана рецепција и њене пратеће административне просторије и канцеларије. Са десне стране лобија је простор који је намењен за седење и боравак гостију хотела. Кретањем директно напред након уласка, могуће је приступити вериткалној комуникацији тј лифту А и степеништу који воде на горње етаже намењене смештају, такође непосредно поред вертикалних комуникација пројектовани су тоалети и хигијенске просторије за госте хотела и особље. Кретањем ка десној страни(западној) и проласком кроз део лобија који је намењен за седење пролази се кроз ходник којим се приступа ресторану и тераси ресторана. Ресторан је ходником повезан са кафићем(пуб) као и са ходником који има функцију комуникације целе горње половине приземља. Из ресторана се може директно приступити кухињи са свим њеним помоћним садржајима. Ходник води до сервисних просторија у горњем делу основе приземља међу које спада и трафо станица која остаје на истој позицији као и постојећа. Некадашња техничка етажа пројектом реконструкције постаје стандардна етажа и води се као први спрат са функцијама смештаја гостију и просторијама са заједничким садржајем.

Ова етажа садржи 10 апартмана који су оквирних површина око 45 м² док су два апартмана од тих 10 веће површине и сврставају се у категорију студио апартмана са површином око 85 м². Сви апартмани су позиционирани на јужној страни основе и сваки поседује излаз на терасу. На првом спрату пројектована су два коридора од којих се један протеже целом дужином основе и омогућава приступ свим собама за смештај гостију, док је други са функцијом приступа етажи путем вертикалних комуникација и омогућава приступ смештајном коридору. Ходник такође омогућава приступ просторијама заједничког и пословног карактера које су позиционирани у северном делу основе и подразумевају сале за састанке, конгресну салу, теретану, тоалете... У северном одвојеном сегмент првог спрата формиране су хигијенске просторије у које се приступа из коридора.

Горње етаже од 2. До 4. укључујући и повучену етажу (5. спрат) имају форму типске основе и одликују се идентичном организацијом простора, овим етажама се такође приступа вертикалним комуникацијама у виду лифтова А и Б као степеништем уз лифтове. Сваки спрат садржи ходник који се протеже целом дужином објекта и повезује све собе за смештај гостију, ове етаже су искључиво смештајног карактера са изузетком једне техничке просторије. Свака етажа садржи 30 соба за смештај што је укупно 120 просторија, чије површине варирају од 23 до 29 м². Типска етажа је пројектована на 1281,38 м² бруто површине. Други спрат је пројектован на коти 7,60м, трећи спрат на коти 10,60м, четврти спрат на коти 13,60м и пети спрат на коти 16,60м.

Конструкција и материјализација – реконструкција

Објекат је пројектован и изведен као армирано-бетонски конструктивни систем носећих стубова и греда са међуспратним АБ плочама. Греде су висине 30цм испод међуспратне таванице која износи 20 цм дебљине. Сви стубови и греде се задржавају и реконструисани објекат ће бити ослоњен на постојећу конструкцију која ће бити надограђена због проширења горњих спратова, тако што ће се на постојеће стубове који су у приземљу надоградити АБ стубови који ће се протезати до висине крова. Овим начином пројектовања горњи кубус хотела неће бити више потпуно дилатационо одвојен од конструкције приземља с обзиром да се користе постојећи стубови приземне етаже за ослонац горњих етажа, постиже се једна статичка целина. С обзиром на промену статике објекта неопходно је увођење нових АБ елемената у виду ојачања као и сеизмичких платана на одређеним позицијама. Реконструкцијом се пројектују два нова лифтовска окна спољашњих димензија 240х320цм и 185х220цм. Међуспратне АБ плоче се проширују са јужне и северне стране горњих етажа за по 175цм услед проширивања основе и повећања просторија по дужини (препуст у односу на стубове је већи што захтева продужетак АБ греда). Ширина основе горњих етажа се са 19.20 метара повећава на 22.63м док се по дужини објекта у правцу исток-запад објекат продужава за 13.32м са обе стране односно са постојећих 32.40м повећава се на 59.04м. Фасаде објекта ће бити обрађене употребом контактне фасаде, фасадне опекарске листеле и коришћењем вентилисане фасаде.

Унутрашње преграде и зидови и њихова обрада – реконструкција

Унутрашње преграде ће бити реализоване од опекарских производа као што су класична опека и термоблокови дебљине 10 цм који ће се малтерисати и фарбати у боју по избору пројектанта. Такође у зависности од намене биће коришћени и гипсани зидови од гипс картон плоча са металном потконструкцијом. Санитарне просторије ће бити обрађене завршним слојем керамике у лепку.

Обрада плафона-реконструкција

Плафони ће бити обрађени у зависности од просторија и њихове намене. У ходницима и заједничким просторијама плафони су пројектовани са спуштеним гипсаним плафонима, док су у собама задржане висине без спуштених плафона, обрађени у гипсу дебљине 5 цм.

Обрада подова-реконструкција

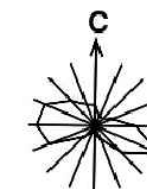
Подови соба ће бити обложени хотелским итисоном, док су подови санитарних просторија обрађени у керамици. Коридори хотела су обложени такође итисоном другог дизајна. Заједничке просторије као што су ресторан и лоби обложене керамиком.

Грађевинска столарија и браварија-реконструкција

Спољашња грађевинска столарија - прозори и врата су од алуминијумских профила са термопрекидом. Величина прозора одговара прописаним захтевима природног осветљења

просторија. Прозори су опремљени окретно – нагибним оковом, висококвалитетним шаркама, алуминијумском кваком, розетом и одговарајућим механизмом за ролетне или други уграђени систем засенчења. Заптивна ЕПДМ трака по целом ободу крила. Испуна је од стакла - двослојно нискоемисионо пакет. Захтевани максимални коефицијент пролаза топлоте за целу позицију $U=1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$. Уградњу спољашње окапнице извести од АЛУ лима пластифицираног у боји профила столарије, а унутрашње прозорске даске од МДФ плоче 18мм (завршна обрада полиуретан по РАЛ карти). Сви фасадни портали са парапетом нижим од 90цм, израђују се са пречком – профилем на висини мин 90цм од готовог пода. Унутрашња врата су дрвена, у димензија према ЈУС-у у зависности од намене просторија. Основни шток од МДФ-а са ојачањима од шпера или пуног дрвета на позицијама шарки и браве. Шупљине између зида и штока испуњавају се пур пеном. Штелујуће завршне апликационе первајз лајсне од МДФ-а. Рам крила врата од пуног дрвета дебљине 32мм, односно, у дебљини испуне. Испуна од екструдиране иверице 32мм, са завршном обрадом од МДФ плоча 6мм, са завршном обрадом по избору клијента (полиуретан по РАЛ карти/ природни фурнир). Заптивна ЕПДМ трака по целом ободу штока. Оков - Везу крила и штока чине 3 висококвалитетне бродске шарке. Врата поседују браву са цилиндром, алуминијумску кваку, розету и стандарну (собну) кључаоницу (опционо – WЦ брава и кључаоница). Све просторије су природно осветљене и проветрене. Хигијенско - санитарне просторије које немају природно осветљење и проветравање повезане су на вертикални шунт / шидел канал за вештачко проветравање или је проветравање решено кроз пројекат машинских инсталација.

Ц – ГРАФИЧКИ ДЕО



ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ У ОБУХВАТУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА		ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ИЗВАН ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА	
	ПРЕДШКОЛСКО ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ		ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
14	ОСНОВНА ШКОЛА		ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
15	СРЕДЊА ШКОЛА - ГИМНАЗИЈА		САБИРНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА
	КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ		ПРИСТУПНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА
22	ТОПЛАНА	ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	
	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА		АРХЕОЛОШКА ЗОНА ЗАШТИТЕ
16	СПОРТСКА ХАЛА	ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА	
	ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ		ЗОНА ЗАШТИТЕ 50 m ОКО ДЕЛА ЕКОЛОШКОГ КОРИДОРА (ВЕЛИКИ БАЧКИ КАНАЛ)
	КОМПЛЕКС ХОТЕЛА ЕЛАН		ЗОНА ЗАШТИТЕ 50 m ОКО ДЕЛА ЕКОЛОШКОГ КОРИДОРА (ВЕЛИКИ БАЧКИ КАНАЛ)
	КОЛСКИ ПРИСТУП		
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА			

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА		ОПШТИНА СРБОБРАН	Печат и потпис:
		ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ:	
ОБРАЂИВАЧ		ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ	Печат и потпис:
		ДИРЕКТОР: ПРЕДРАГ КНЕЖЕВИЋ, дипл.правник ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА: мр ВЛАДИМИР ПИХЛЕР, дипл.инж.арх.	
НАЗИВ ПЛАНА	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА СРБОБРАН		
НАЗИВ КАРТЕ	ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ - ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	ТАЊА КОВАЧЕВИЋ, маст.инж.арх.		Печат и потпис:
САРАДНИЦИ	МИЛКО БОШЊАЧИЋ, маст.инж.геод. МАРИНКО ГИЗДАВИЋ, маст.инж.ел. ЗОРАН КОРДИЋ, дипл.инж.саоб.		
Е-2977	Размера: 1:1000	Датум: новембар 2025.	Број листа: 4.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ХОТЕЛА "ЕЛАН"
ТРГ МАКСИМА ГОРКОГ 1, СРБОБРАН, К.П. 12536 К.О. СРБОБРАН
СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ И ПЛАНИРАНОГ СТАЊА
R=1:500



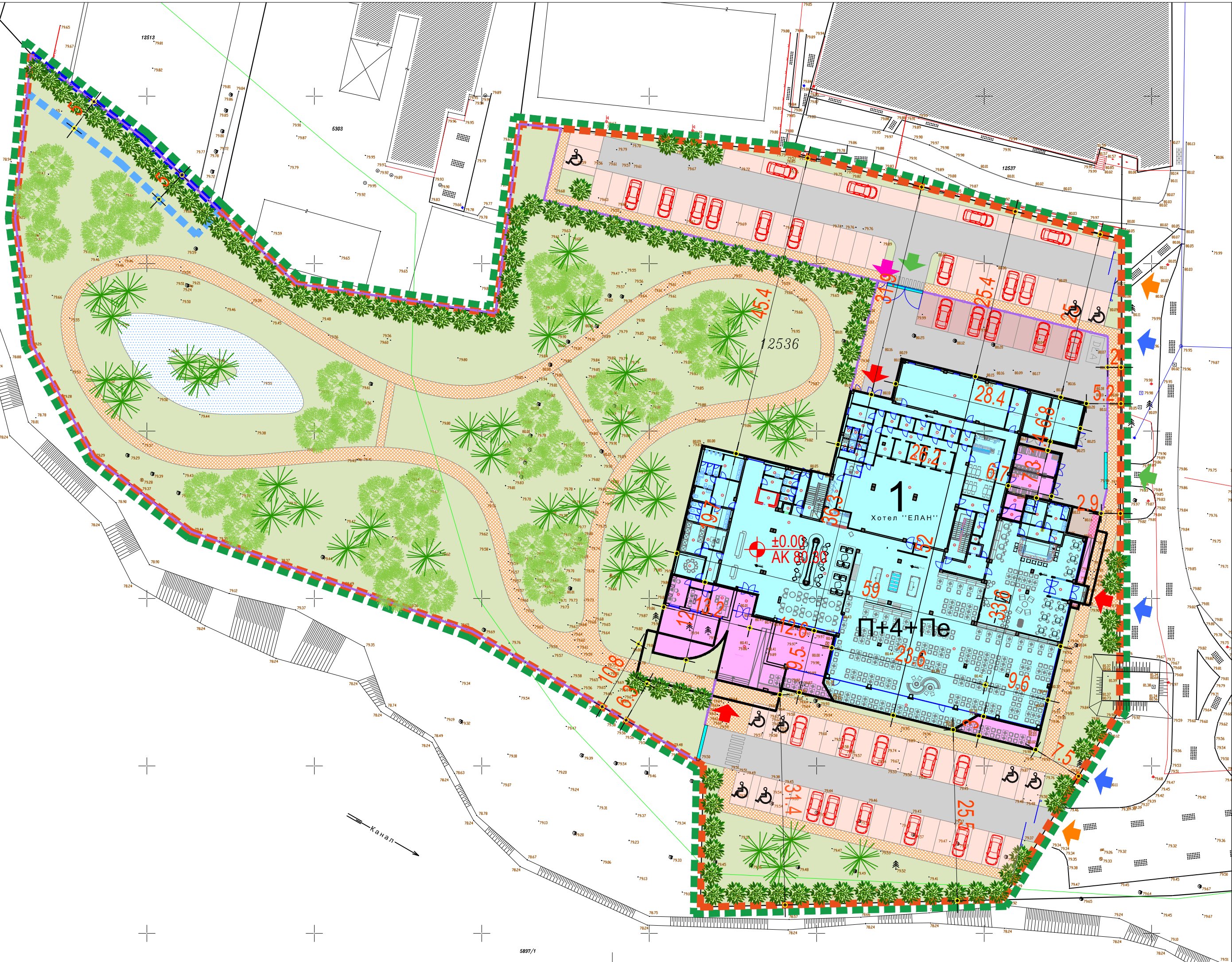
ЛЕГЕНДА:

- Граница предметне парцеле
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ
ПЛАНИРАНА РЕКОНСТРУКЦИЈА И ДОГРАДЊА
- ОБЈЕКТИ КОЈИ СЕ РУШЕ (СПОРТСКИ ТЕРЕНИ)



Аврамов Раде

	ИНВЕСТИТОР	"РОТОР" ДОО, СУБОТИЧКА 79, НОВИ САД
	ОБЈЕКАТ	РЕКОНСТРУКЦИЈА И ДОГРАДЊА ХОТЕЛА "ЕЛАН"
	ЛОКАЦИЈА	ТРГ МАКСИМА ГОРКОГ 1, СРБОБРАН, К.П. 12536 К.О. СРБОБРАН
	САДРЖАЈ	СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ И ПЛАНИРАНОГ СТАЊА
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	РАДЕ АВРАМОВ дипл. инж. арх. 200 1443 14
	БРОЈ ПРОЈЕКТА	УП 30/26
	МЕСТО / ДАТУМ	НОВИ САД / АВГУСТ 2026
НОВИ САД, Булевар краља Петра I бр.53	РАЗМЕРА / БРОЈ ЛИСТА	Р 1:500 / ЛИСТ БР. 2



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ХОТЕЛА "ЕЛАН"
ТРГ МАКСИМА ГОРКОГ 1, СРБОБРАН, К.П. 12536 К.О. СРБОБРАН
СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА
R=1:500



ЛЕГЕНДА:

- Граница обухвата УП-а
- Граница предметне парцеле = регулациона линија = грађевинска линија
- Граница предметне парцеле
- Грађевинска линија
- Колски приступ парцели
- Пешачки приступ парцели
- Контролисани колски приступ економском дворишту
- Контролисани пешачки приступ економском дворишту
- Улаз у објекат
- Габарит објеката
- Површина под постојећим објектом који се реконструише
- Планирана доградња

НАМЕНА ПОВРШИНА:

- Интерне саобраћајнице
- Пешачке стазе
- Паркинг - гости хотела
- Паркинг - запослени
- Водена површина
- Површина под зеленилом

КОНТРОЛА ПРИСТУПА:

- Ограда комплекса
- Колска капија
- Рампе на улазима на паркинг

НИВЕЛАЦИЈА:

- Апсолутне висинске коте - терен
- Апсолутна висинска кота - приземље

ВИСОКО РАСТИЊЕ:

- Листопадно дрво
- Четиначарско дрво
- Нике врсте



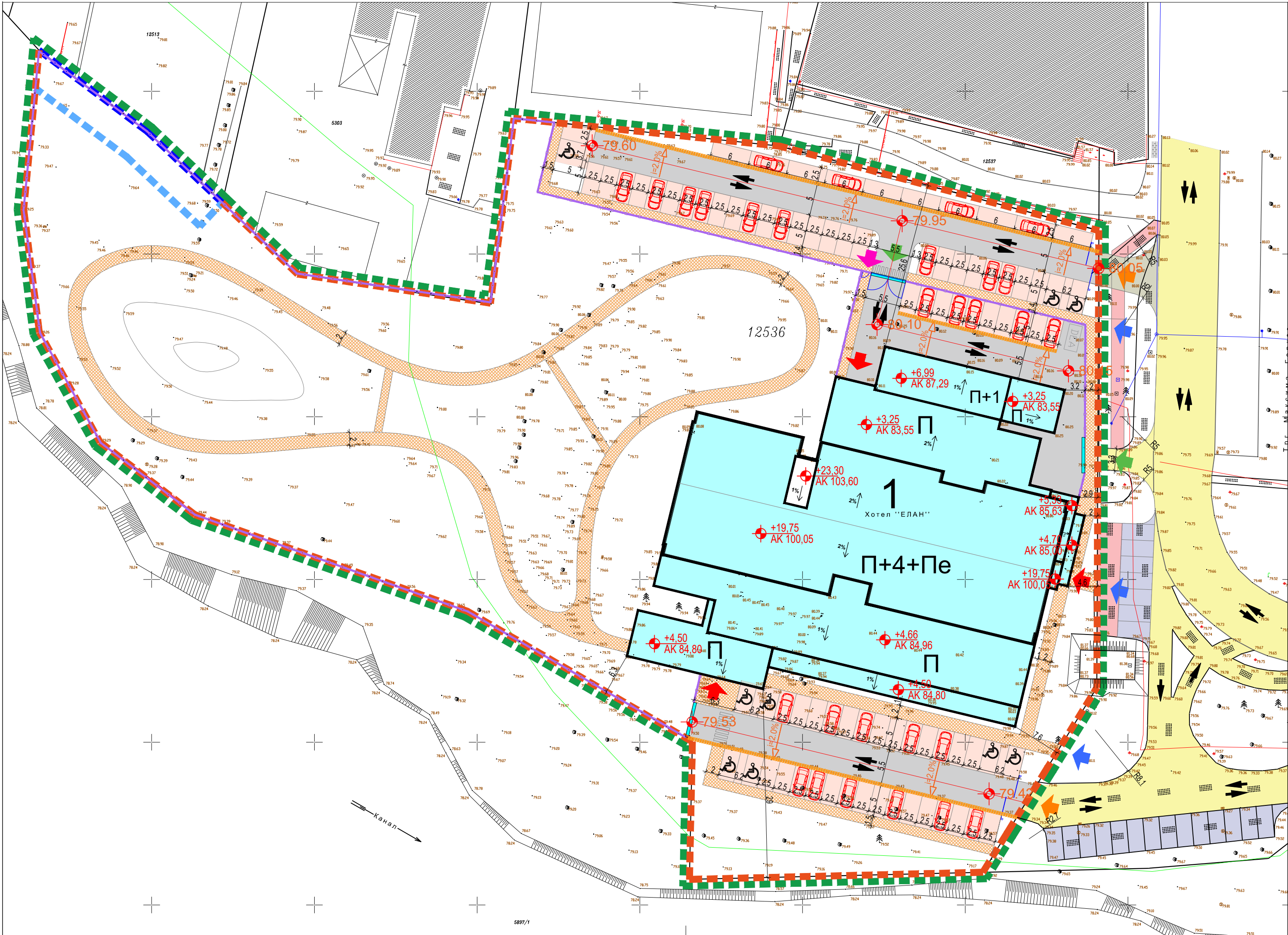
Аврамов Раде

A.R.
HITSK

НОВИ САД, Булевар краља Петра I бр.53

ИНВЕСТИТОР	"РОТОР" ДОО, СУБОТИЦКА 79, НОВИ САД
ОБЈЕКАТ	РЕКОНСТРУКЦИЈА И ДОГРАДЊА ХОТЕЛА "ЕЛАН"
ЛОКАЦИЈА	ТРГ МАКСИМА ГОРКОГ 1, СРБОБРАН, К.П. 12536 К.О. СРБОБРАН
САДРЖАЈ	СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	РАДЕ АВРАМОВ дипл. инж. арх. 200 1443 14
БРОЈ ПРОЈЕКТА	УП 30/26
МЕСТО / ДАТУМ	НОВИ САД / АВГУСТ 2026
РАЗМЕРА / БРОЈ ЛИСТА	Р 1:500 / ЛИСТ БР. 3

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ХОТЕЛА "ЕЛАН"
ТРГ МАКСИМА ГОРКОГ 1, СРБОБРАН, К.П. 12536 К.О. СРБОБРАН
РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН И САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
R=1:500



- ЛЕГЕНДА:
- Граница обухвата УП-а
 - Граница предметне парцеле = регулациона линија = грађевинска линија
 - Граница предметне парцеле
 - Грађевинска линија
 - Колски приступ парцели
 - Пешачки приступ парцели
 - Контролисани колски приступ економском дворишту
 - Контролисани пешачки приступ економском дворишту
 - Улаз у објекат
 - Габарит објеката
 - Хотел Елан П+4+Пе

- ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:
- Интерне саобраћајнице
 - Пешачке стазе
 - Паркинзи

- ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:
- Јавне саобраћајнице са прикључцима - постојеће
 - Саобраћајни прикључак - планирани
 - Пешачке стазе
 - Паркинзи - постојеће

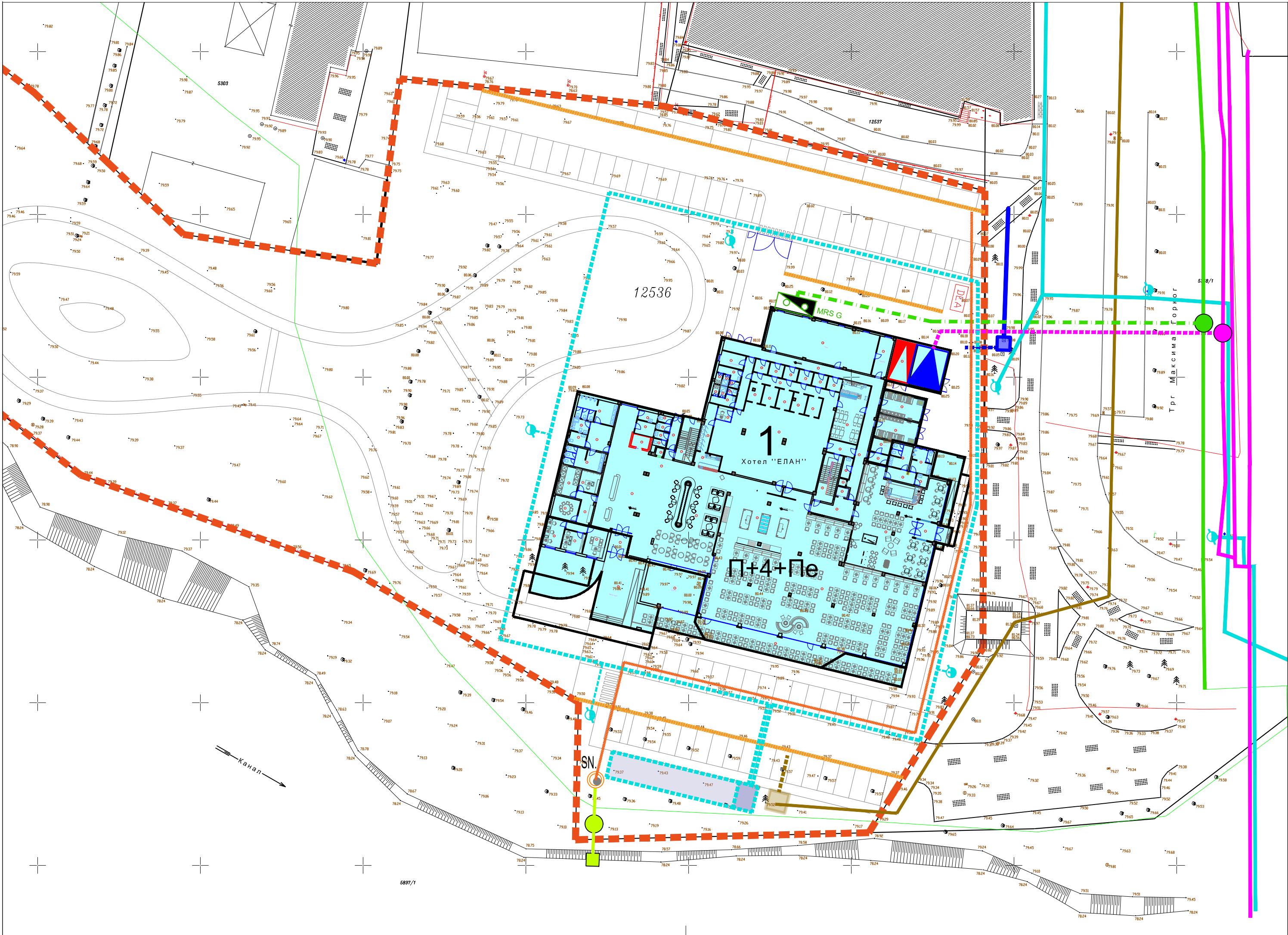
- КОНТРОЛА ПРИСТУПА:
- Ограда комплекса
 - Колска капија
 - Рампе на улазима на паркинг

- НИВЕЛАЦИЈА:
- Апсолутне висинске коте - терен
 - Висинске коте - кровови
 - Апсолутне висинске коте - терен - планирано
 - Попречни пад саобраћајних површина
 - Линијска решетка за прихват кишнице



Аврамов Раде

	ИНВЕСТИТОР	"РОТОР" ДОО, СУБОТИЧКА 79, НОВИ САД
	ОБЈЕКАТ	РЕКОНСТРУКЦИЈА И ДОГРАДЊА ХОТЕЛА "ЕЛАН"
	ЛОКАЦИЈА	ТРГ МАКСИМА ГОРКОГ 1, СРБОБРАН, К.П. 12536 К.О. СРБОБРАН
	САДРЖАЈ	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН И САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	РАДЕ АВРАМОВ дипл. инж. арх. 200 1443 14
	БРОЈ ПРОЈЕКТА	УП 30/26
НОВИ САД, Булевар краља Петра I бр.53	МЕСТО / ДАТУМ	НОВИ САД / АВГУСТ 2026
	РАЗМЕРА / БРОЈ ЛИСТА	Р 1:500 / ЛИСТ БР. 4



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ХОТЕЛА "ЕЛАН"
ТРГ МАКСИМА ГОРКОГ 1, СРБОБРАН, К.П. 12536 К.О. СРБОБРАН
ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ
R=1:500



ЛЕГЕНДА:

- Граница предметне парцеле = регулациона линија = грађевинска линија
- Габарит објеката
- Хотел Елан П+4+Пг

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

ГАСОВОД

- Место прикључења на гасоводну мрежу
- Постојећи јавни гасовод
- Гасоводни прикључак
- Постојећа МРС

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

- Прикључно окно
- Подземни бакарни телекомуникациони кабел
- Цев за телекомуникациони прикључак

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

- Место прикључења на електроенергетску мрежу
- Јавна ЕЕ мрежа
- Постојећи напојни кабел
- Постојећа ТС у објекту - реконструише се
- Планирана ТС у објекту
- Плато за дизел агрегат

ХИДРОТЕХНИКА

- Постојећи прикључак на јавни водовод - водомерни шахт
- Постојећи јавни водовод
- Интерна мрежа санитарног водовода - постојећа
- Улична хидрантска мрежа
- Резервоар хидрантске мреже са хидроцелом
- Интерна хидрантска мрежа
- Хидранти
- Постојећи прикључак на фекалну канализацију
- Нова црпна станица фекалне канализације са базеном
- Јавна фекална канализација
- Интерна мрежа фекалне канализације - постојећа
- Прикључак на атмосферску канализацију
- Изливна грађевина
- Атмосферска канализација
- Интерна атмосферска канализација са саобраћајницом
- Линијска решетка за прихват кишнице
- Сепаратор нафте и уља



Аврамов Раде

A.R.
HITSKIT

ИНВЕСТИТОР	"РОТОР" ДОО, СУБОТИЧКА 79, НОВИ САД
ОБЈЕКАТ	РЕКОНСТРУКЦИЈА И ДОГРАДЊА ХОТЕЛА "ЕЛАН"
ЛОКАЦИЈА	ТРГ МАКСИМА ГОРКОГ 1, СРБОБРАН, К.П. 12536 К.О. СРБОБРАН
САДРЖАЈ	ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	РАДЕ АВРАМОВ дипл. инж. арх. 200 1443 14
БРОЈ ПРОЈЕКТА	УП 30/26
МЕСТО / ДАТУМ	НОВИ САД / АВГУСТ 2026
РАЗМЕРА / БРОЈ ЛИСТА	Р 1:500 / ЛИСТ БР. 5

Д – ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Д – ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

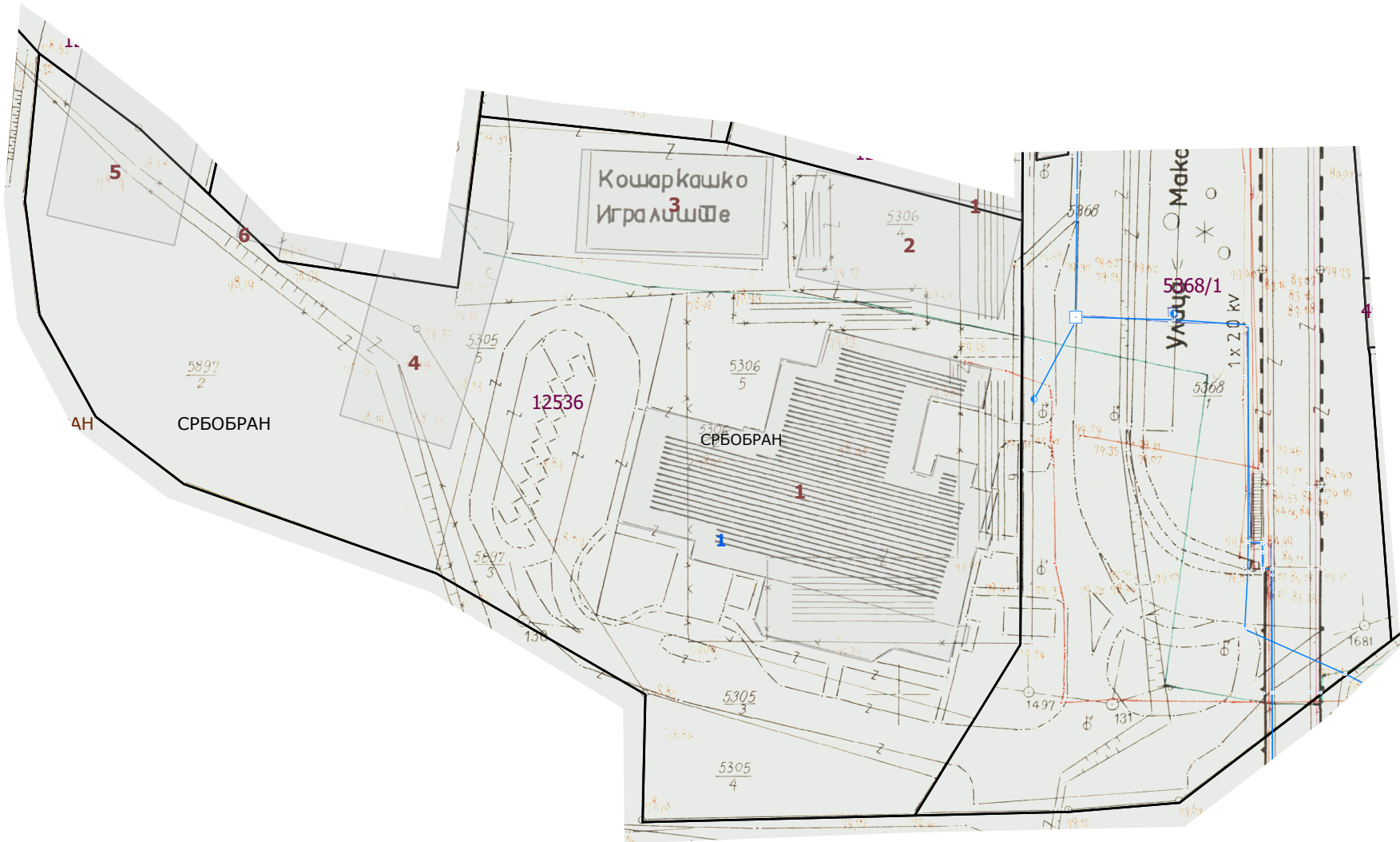
Д – ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА



КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина СРБОБРАН

Размера: 1:1000





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 27.7.2026. 14:37:20

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	98a035eb-00dd-4b37-801c-840d58ae9efa
Матични број општине:	80390
Општина:	СРБОБРАН
Матични број катастарске општине:	803740
Катастарска општина:	СРБОБРАН
Датум ажурности:	24.07.2026. 16:12
Служба:	СРБОБРАН

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ТРГ МАКСИМА ГОРКОГ
Број парцеле:	12536
Површина m²:	12389

Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	2131
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	606
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	539
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	575
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ОСТАЛИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	385
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ОСТАЛИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	5
Број дела:	7
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	1976
Број дела:	8

Врста земљишта:

ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Култура:

ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Површина m²:

6172

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:

"РОТОР" Д.О.О. НОВИ САД

Лице уписано са матичним бројем:

ДА

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:

ПРАВО ПОСТАВЉАЊА ПОДЗЕМНИХ ВОДОВА

Датум уписа:

03.12.2012.

Трајање терета:**Врста терета:**

ЗАБЕЛЕЖБА ОДЛУКЕ О ЗАБРАНИ ОТУЂЕЊА И ОПТЕРЕЋЕЊА НЕПОКРЕТНОСТИ

Датум уписа:

07.07.2023.

Трајање терета:**Врста терета:**

ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ

Датум уписа:

29.11.2024.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 27.7.2026. 14:37:44

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	98a035eb-00dd-4b37-801c-840d58ae9efa
Матични број општине:	80390
Општина:	СРБОБРАН
Матични број катастарске општине:	803740
Катастарска општина:	СРБОБРАН
Датум ажурности:	24.07.2026. 16:12
Служба:	СРБОБРАН

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ТРГ МАКСИМА ГОРКОГ
Број парцеле:	12536
Површина m²:	12389

Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	2131
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	606
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	539
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	575
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ОСТАЛИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	385
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ОСТАЛИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	5
Број дела:	7
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	1976
Број дела:	8

Врста земљишта:

ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Култура:

ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Површина m²:

6172

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:

"РОТОР" Д.О.О. НОВИ САД

Лице уписано са матичним бројем:

ДА

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:

ПРАВО ПОСТАВЉАЊА ПОДЗЕМНИХ ВОДОВА

Датум уписа:

03.12.2012.

Трајање терета:**Врста терета:**

ЗАБЕЛЕЖБА ОДЛУКЕ О ЗАБРАНИ ОТУЂЕЊА И ОПТЕРЕЋЕЊА НЕПОКРЕТНОСТИ

Датум уписа:

07.07.2023.

Трајање терета:**Врста терета:**

ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ

Датум уписа:

29.11.2024.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 27.7.2026. 14:37:59

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	98a035eb-00dd-4b37-801c-840d58ae9efa
Матични број општине:	80390
Општина:	СРБОБРАН
Матични број катастарске општине:	803740
Катастарска општина:	СРБОБРАН
Датум ажурности:	24.07.2026. 16:12
Служба:	СРБОБРАН

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ТРГ МАКСИМА ГОРКОГ
Број парцеле:	12536
Површина m²:	12389

Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	2131
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	606
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	539
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	575
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ОСТАЛИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	385
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ОСТАЛИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	5
Број дела:	7
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	1976
Број дела:	8

Врста земљишта:

ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Култура:

ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Површина m²:

6172

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:

"РОТОР" Д.О.О. НОВИ САД

Лице уписано са матичним бројем:

ДА

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:

ПРАВО ПОСТАВЉАЊА ПОДЗЕМНИХ ВОДОВА

Датум уписа:

03.12.2012.

Трајање терета:**Врста терета:**

ЗАБЕЛЕЖБА ОДЛУКЕ О ЗАБРАНИ ОТУЂЕЊА И ОПТЕРЕЂЕЊА НЕПОКРЕТНОСТИ

Датум уписа:

07.07.2023.

Трајање терета:**Врста терета:**

ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ

Датум уписа:

29.11.2024.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 27.7.2026. 14:38:06

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	98a035eb-00dd-4b37-801c-840d58ae9efa
Матични број општине:	80390
Општина:	СРБОБРАН
Матични број катастарске општине:	803740
Катастарска општина:	СРБОБРАН
Датум ажурности:	24.07.2026. 16:12
Служба:	СРБОБРАН

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ТРГ МАКСИМА ГОРКОГ
Број парцеле:	12536
Површина m²:	12389

Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	2131
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	606
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	539
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	575
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ОСТАЛИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	385
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ОСТАЛИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	5
Број дела:	7
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	1976
Број дела:	8

Врста земљишта:

ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Култура:

ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Површина m²:

6172

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:

"РОТОР" Д.О.О. НОВИ САД

Лице уписано са матичним бројем:

ДА

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:

ПРАВО ПОСТАВЉАЊА ПОДЗЕМНИХ ВОДОВА

Датум уписа:

03.12.2012.

Трајање терета:**Врста терета:**

ЗАБЕЛЕЖБА ОДЛУКЕ О ЗАБРАНИ ОТУЂЕЊА И ОПТЕРЕЂЕЊА НЕПОКРЕТНОСТИ

Датум уписа:

07.07.2023.

Трајање терета:**Врста терета:**

ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ

Датум уписа:

29.11.2024.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 27.7.2026. 14:38:14

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	98a035eb-00dd-4b37-801c-840d58ae9efa
Матични број општине:	80390
Општина:	СРБОБРАН
Матични број катастарске општине:	803740
Катастарска општина:	СРБОБРАН
Датум ажурности:	24.07.2026. 16:12
Служба:	СРБОБРАН

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ТРГ МАКСИМА ГОРКОГ
Број парцеле:	12536
Површина m²:	12389

Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	2131
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	606
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	539
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	575
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ОСТАЛИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	385
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ОСТАЛИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	5
Број дела:	7
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	1976
Број дела:	8

Врста земљишта:

ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Култура:

ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Површина m²:

6172

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:

"РОТОР" Д.О.О. НОВИ САД

Лице уписано са матичним бројем:**ДА****Врста права:**

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:

ПРАВО ПОСТАВЉАЊА ПОДЗЕМНИХ ВОДОВА

Датум уписа:

03.12.2012.

Трајање терета:**Врста терета:**

ЗАБЕЛЕЖБА ОДЛУКЕ О ЗАБРАНИ ОТУЂЕЊА И ОПТЕРЕЋЕЊА НЕПОКРЕТНОСТИ

Датум уписа:

07.07.2023.

Трајање терета:**Врста терета:**

ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ

Датум уписа:

29.11.2024.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 27.7.2026. 14:38:22

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	98a035eb-00dd-4b37-801c-840d58ae9efa
Матични број општине:	80390
Општина:	СРБОБРАН
Матични број катастарске општине:	803740
Катастарска општина:	СРБОБРАН
Датум ажурности:	24.07.2026. 16:12
Служба:	СРБОБРАН

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ТРГ МАКСИМА ГОРКОГ
Број парцеле:	12536
Површина m²:	12389

Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	2131
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	606
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	539
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	575
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ОСТАЛИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	385
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ОСТАЛИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	5
Број дела:	7
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	1976
Број дела:	8

Врста земљишта:

ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Култура:

ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Површина m²:

6172

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:

"РОТОР" Д.О.О. НОВИ САД

Лице уписано са матичним бројем:

ДА

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:

ПРАВО ПОСТАВЉАЊА ПОДЗЕМНИХ ВОДОВА

Датум уписа:

03.12.2012.

Трајање терета:**Врста терета:**

ЗАБЕЛЕЖБА ОДЛУКЕ О ЗАБРАНИ ОТУЂЕЊА И ОПТЕРЕЋЕЊА НЕПОКРЕТНОСТИ

Датум уписа:

07.07.2023.

Трајање терета:**Врста терета:**

ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ

Датум уписа:

29.11.2024.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 27.7.2026. 14:38:30

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	98a035eb-00dd-4b37-801c-840d58ae9efa
Матични број општине:	80390
Општина:	СРБОБРАН
Матични број катастарске општине:	803740
Катастарска општина:	СРБОБРАН
Датум ажурности:	24.07.2026. 16:12
Служба:	СРБОБРАН

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ТРГ МАКСИМА ГОРКОГ
Број парцеле:	12536
Површина m²:	12389

Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	2131
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	606
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	539
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	575
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ОСТАЛИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	385
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ОСТАЛИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	5
Број дела:	7
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	1976
Број дела:	8

Врста земљишта:

ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Култура:

ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Површина m²:

6172

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:

"РОТОР" Д.О.О. НОВИ САД

Лице уписано са матичним бројем:

ДА

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:

ПРАВО ПОСТАВЉАЊА ПОДЗЕМНИХ ВОДОВА

Датум уписа:

03.12.2012.

Трајање терета:**Врста терета:**

ЗАБЕЛЕЖБА ОДЛУКЕ О ЗАБРАНИ ОТУЂЕЊА И ОПТЕРЕЋЕЊА НЕПОКРЕТНОСТИ

Датум уписа:

07.07.2023.

Трајање терета:**Врста терета:**

ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ

Датум уписа:

29.11.2024.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 27.7.2026. 14:38:37

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	98a035eb-00dd-4b37-801c-840d58ae9efa
Матични број општине:	80390
Општина:	СРБОБРАН
Матични број катастарске општине:	803740
Катастарска општина:	СРБОБРАН
Датум ажурности:	24.07.2026. 16:12
Служба:	СРБОБРАН

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ТРГ МАКСИМА ГОРКОГ
Број парцеле:	12536
Површина m²:	12389

Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	2131
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	606
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	539
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	575
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ОСТАЛИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	385
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ОСТАЛИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	5
Број дела:	7
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	1976
Број дела:	8

Врста земљишта:

ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Култура:

ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Површина m²:

6172

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:

"РОТОР" Д.О.О. НОВИ САД

Лице уписано са матичним бројем:

ДА

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:

ПРАВО ПОСТАВЉАЊА ПОДЗЕМНИХ ВОДОВА

Датум уписа:

03.12.2012.

Трајање терета:**Врста терета:**

ЗАБЕЛЕЖБА ОДЛУКЕ О ЗАБРАНИ ОТУЂЕЊА И ОПТЕРЕЋЕЊА НЕПОКРЕТНОСТИ

Датум уписа:

07.07.2023.

Трајање терета:**Врста терета:**

ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ

Датум уписа:

29.11.2024.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:**Врста терета:**

ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

19.02.2026.

Трајање терета:

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***



Нови Сад, 22.06.2026. године

"А.Р.ХИТЕКТ 5"

Раде Аврамов ПР

Наш број: 2581200-Д-07.02.-218381-26

Булевар краља Петра I бр.53

Ваш број: Е 10/26

21000 Нови Сад

Поводом вашег захтева број 2581200-Д-07.02.-218381-26 од 20.05.2026. године поднетог у име инвеститора „Ротор“ доо Нови Сад, Улица Суботичка број 79, Нови Сад, на основу члана 140. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14, 95/18, 40/21, 62/23 и 94/24), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20, 52/21, 35/23, 62/23 и 91/25) и члана 9 Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 87/23), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: зграда угоститељства хотел „Елан“, спратности П+4+Пе, класа 121112, бруто површина објекта 9.116,26 m² у Србобрану, Трг Максима Горког бр. 1 (на катастарској парцели број 12536 КО Србобран), површина парцеле 12.389,00m².

Овим условима оператор дистрибутивног система електричне енергије (у даљем тексту: ЕДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење број: Е 10/26 од 04.2026. године, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења следећих додатних услова:

- Закључивање уговора о успостављању права службености (и решавање осталих имовинско правних односа) између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад, ради постављања и приступа електроенергетским објектима (средњенапонском постројењу и подземним 20 kV водовима на парцели 12536 К.О. Србобран).

1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак

Намена објекта: зграда угоститељства - хотел

Напон на који се прикључује објекат: 10kV

Одобрена максимална снага: 950 kW

Фактор снаге: изнад 0.95

Обезбеђени ниво поузданости испоруке електричне енергије: 1. ниво.

Остали услови за извођење прикључка:

У постојећој трансформаторској станици (ТС) „Хотел“ у склопу изградње прикључка, на месту постојећег 20kV расклопног постројења, потребно је уградити ново 20kV расклопно постројење са три (3) доводно-одводне (В) ћелије, једном (1) мерном (М) ћелијом и две (2) трансформаторске (Т) ћелије. Распоред ћелија новог 20kV расклопног постројења треба да буде: 1Т+1М+3В+1Т_{ед}.

На унутрашњем зиду ТС „Хотел“ потребно је уградити орман мерног места (ОММ) типа МОММ ПИ-2, ширине 600mm, висине 600mm и дубине 220mm.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона:

Заштиту од индиректног додира извести аутоматским искључењем напајања према TN-C-S разводном систему. Извести темељни уземљивач објекта и главно изједначавање потенцијала, а комплетну унутрашњу инсталацију извести са посебним заштитним (РЕ) проводником.

Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка:

Као заштитне уређаје у инсталацијама објекта применити заштитне уређаје прекомерне струје (осигураче), који морају обезбедити искључење напајања у случају квара за мање од 0.4 секунде код унутрашњих инсталација, а за мање од 5 секунди код разводних ормана и кабловских прикључних кутија. Ако то није могуће постићи, применити заштитне уређаје диференцијалне струје (заштитне струјне склопке).

Странка је дужна да изгради нову ТС „Хотел Елан“, грађевински и електромонтажни део: енергетски трансформатор назначеног преносног односа $10(20)/x$ kV/kV одговарајуће назначене снаге; 20kV кабловска веза: енергетски трансформатор – трансформаторска ћелија; блок ниског напона и осталу потребну електроенергетску опрему, гради и обезбеђује подносилац захтева (странка). Од расклопног блока ниског напона нове ТС „Хотел Елан“ (иза мерења) до разводних ормана (РО) у објекту обезбедити потребан број кабловских водова одговарајућег типа и пресека, без жуто-зеленог проводника. Огранак Електродистрибуција Нови Сад сагласна је са предлогом странке да се нова ТС налази у оквиру зиданог објекта, у просторији поред постојеће ТС „Хотел“.

Уколико странка жели да обезбеди непрекидно напајање својих уређаја у случају кvara, неопходно је да као алтернативно напајање обезбеди могућност агрегатског напајања своје опреме, под условом да се, претходном обавезном уградњом одговарајуће блокаде, напон агрегата не пласира у мрежу дистрибутивног система електричне енергије Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад.

Странка је дужна да, након пријема обавештења од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад о термину преласка средњенапонске мреже на рад на 20kV напонском нивоу, изврши све неопходне радње на својој средњенапонској електроенергетској опреми у ТС „Хотел Елан“ за потребе правовременог преласка ТС „Хотел Елан“ на рад на 20kV напонском нивоу.

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: увод проводника инсталације објекта у мерне ормане.

Место везивања прикључка на систем: Увод кабла у трансформаторско поље (ћелију) 20kV расклопног постројења у ТС „Хотел“.

Опис прикључка до мерног места:

У пост. ТС „Хотел“, на месту постојећег СН блока (који се демонтира) потребно је уградити 20kV расклопно постројење које ће се састојати од следећег броја и структуре ћелија: једне трансформаторске ћелије са припадајућим растављачима снаге и осигурачима, једне мерне ћелије са сетом струјних трансформатора за мерење и сетом напонских трансформатора за мерење, три доводно-одводне ћелије са припадајућим растављачима снаге и ножевима за уземљење и једне трансформаторске ћелије са припадајућим растављачима снаге и осигурачима.

Опис мерног места:

Орман мерног места за тросистемско индиректно мерење на унутрашњем зиду ТС "Хотел" који је опремљен са: мерном групом за индиректно мерење, мерном прикључном кутијом и једнополним прекидачима (осигурачима).

Мерни уређај:

За мерење количине енергије са одобреном снагом до 1600kW на једној мерној групи мери се активна електрична енергија, реактивна електрична енергија и вршно оптерећење бројилом активне електричне енергије најмање класе тачности 0.5 S, односно индекса класе C ($3 \times 230/400$ V, 5A) и бројилом реактивне електричне енергије најмање класе тачности 3.

Бројила електричне енергије морају поседовати могућност двосмерне комуникације.

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења од **950kW** мора да буде **2x50/5 A/A** (с тим да струјни трансформатори за мерење морају бити обавезно везани у преносни однос **100/5 A/A**), при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачности трансформатора за мерење количине енергије са одобреном снагом до 1600kW на једној мерној групи може да буде најмање класе 0.5.

Напонски трансформатори за мерење су преносног односа **10(20)/ $\sqrt{3}$ 0.1/ $\sqrt{3}$ kV/kV**. Класа тачности трансформатора за мерење количине енергије са одобреном снагом до 1600kW на једној мерној групи мора да буде најмање класе 0.5.

Мерни уређај мора бити комплетно припремљен за систем даљинског читавања и управљања (ГПРС/ГСМ комуникациони модул са антенном) у складу са документом "Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја" важећом верзијом.

Управљачки уређај: обухваћен у склопу бројила

Заштитни уређаји: Као заштитни уређај за заштиту од кратког споја, у трансформаторској ћелији уградити сет високонапонских осигурача са ударном иглом за трополни исклоп.

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: увод проводника инсталације објекта у мерни орман.

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Максимално дозвољена субтранзијентна (S_k) снага трополног кратког споја на сабирницама 20kV у ТС 110/20 kV/kV износи 500MVA, време трајања кратког споја $t=0.2$ sec.

Вредност струје једнофазног земљоспоја у уземљеним мрежама 20kV напона је ограничена на вредност 300A.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0.2sec,
земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0.5sec,

на изводима 20kV у ТС 110/20 kV/kV је примењено аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0.3sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3min (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о раду дистрибутивног система Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад, може странки да обустави испоруку електричне енергије све док се не отклоне узроци сметњи.

5. Накнада за прикључење

Обрачун накнаде за прикључење извршен је у складу са Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије ("Сл. гласник РС", бр. 109/15), а у којој је дато детаљно образложење критеријума и начина одређивања трошкова прикључења објекта купаца на ДСЕЕ.

Процењена накнада за трошкове прикључење износи:

1. Трошкови прикључка:	4.832.700,31	РСД
2. Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	3.887.352,50	РСД
Укупно (без обрачунатог ПДВ):	8.720.052,81	РСД

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 15 (петнаест) месеци по измирењу финансијских и других обавеза из Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

7. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Уз Захтев се доставља документација из тачке 8.

По захтеву надлежног органа Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршено даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.

Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

Обавеза странке је да најкасније 10 дана по исходовању грађевинске дозволе поднесе захтев имаоцу јавног овлашћења за закључивање уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

Странка има право да по овлашћењу Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку. У овом случају је потребно да се странка, након исходовања грађевинске дозволе, приликом подношења захтева за уговорање изјасни да жели овакву врсту уговора.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ /Анексом уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежни орган уз Захтев за прикључење):

1. Употребна дозвола, или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;
 2. Уговор о снабдевању електричном енергијом или Информација од изабраног снабдевача о склопљеном Уговору о снабдевању електричном енергијом;
 3. Информација да је за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност.
9. Ови Услови имају важност 24 месеца уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

10. Ови Услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део потврђеног урбанистичког пројекта и локацијских услова. Ови услови не обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад уколико је приликом потврђивања урбанистичког пројекта дошло до измене оних улазних података о објекту који су одлучујући за утврђивање услова за прикључење и издавање ових услова. У том случају је неопходно исходovati нове услове за пројектовање и прикључење.

11. Значење појединих израза

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између ЕДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ЕДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

Прикључак је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

Прилози:

- Прилог 1 - Скица прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије,
- Прилог 2 - Техничка спецификација и предрачун трошкова изградње прикључка,
- Прилог 3 - Списак докумената које мора да садржи техничка документација,
- Прилог 4 - Табела највеће отпорности уземљења ТС.

С поштовањем,

Достављено:

- 1. Наслову
- 2. Служби за енергетику;
- ③ „Ротор“ доо, Суботичка број 79, 21000 Нови Сад Р
- 4. Писарници.

М.П.



Директор огранка

др екон. Милан Цветков

ТЕХНИЧКА СПЕЦИФИКАЦИЈА И ПРЕДРАЧУН

РБ	Расклопно 20кV постројење у ТС Хотел	Јед. Мере	Кол.	Јединична цена	Износ	Трошак сноси
1	РАСКЛОПНО ПОСТРОЈЕЊЕ 20 кV					
1.1	20 кV ДОВОДНО-ИЗВОДНА (КАБЛОВСКА) ЋЕЛИЈА СЛИЧНА ТИПУ БСН-001 ИЛИ СЛИЧНА	КОМ	3	504.000,00	1.512.000,00	
1.2	20 кV ТРАФО ЋЕЛИЈА СЛИЧНА ТИПУ БСН-100 ИЛИ СЛИЧНА	КОМ	2	521.000,00	1.042.000,00	
1.3	ТРОСИСТЕМСКА МЕРНА ЋЕЛИЈА 20/0.1 СЛИЧНА ТИПУ БСН-010 ИЛИ СЛИЧНА	КОМ	1	1.578.290,00	1.578.290,00	
1.4	ДЕМОНТАЖА БЛОКА СРЕДЊЕГ НАПОНА ЗА ТРАФО 630 кVА	КОМ	1	57.000,00	57.000,00	
	Укупно расклопно постројење 20 кV		0		4.189.290,00	
2	ОРМАН МЕРНОГ МЕСТА					
2.1	Израда и испорука ормана мерног места за индиректно мерење МОММ ПИ-2	КОМ.	1	103.200,00	103.200,00	
	Укупно орман мерног места		0		103.200,00	
3	ТЕХНИЧКИ ПРЕГЛЕД, МАНИПУЛАЦИЈЕ И РАД СТРУЧНОГ НАДЗОРА					
3.1	Технички преглед ТС 20(10)/0.4кV	КОМ	1	24.982,00	24.982,00	
3.2	Манипулација расклопном опремом на 20(10)кV напонском нивоу са издавањем дозволе за рад и поновним укључењем у ДЕЕС	КОМ	1	7.622,00	7.622,00	
3.3	Надзор - инвестиције од 2.000.000,00 до 5.000.000,00 динара	КОМ	1	24.994,00	24.994,00	
	Укупно технички преглед, манипулације и рад стручног надзора		0		57.598,00	
4	ПРОЈЕКТОВАЊЕ					
4.1	Пројектовање РП 20кV	КОМ	1	150.000,00	150.000,00	
4.2	Сагласност на техничку документацију	КОМ	1	16.454,35	16.454,35	
	Укупно пројектовање		0		166.454,35	
5	ОСТАЛИ ТРОШКОВИ					
5.1	Остали трошкови на прибављању потребне документације и стварања других услова за изградњу прикључка	комр	1	316.157,96	316.157,96	
	Укупно остали трошкови				316.157,96	
	УКУПНИ ТРОШКОВИ ИЗГРАДЊЕ ПРИКЉУЧКА				4.832.700,31	
	ТРОШКОВИ КОЈЕ СНОСИ СТРАНКА:				4.832.700,31	С

Напомена:

Предрачун је рађен на основу важећег ценовника.

Предрачун је рађен без обрачуна ПДВ-а.

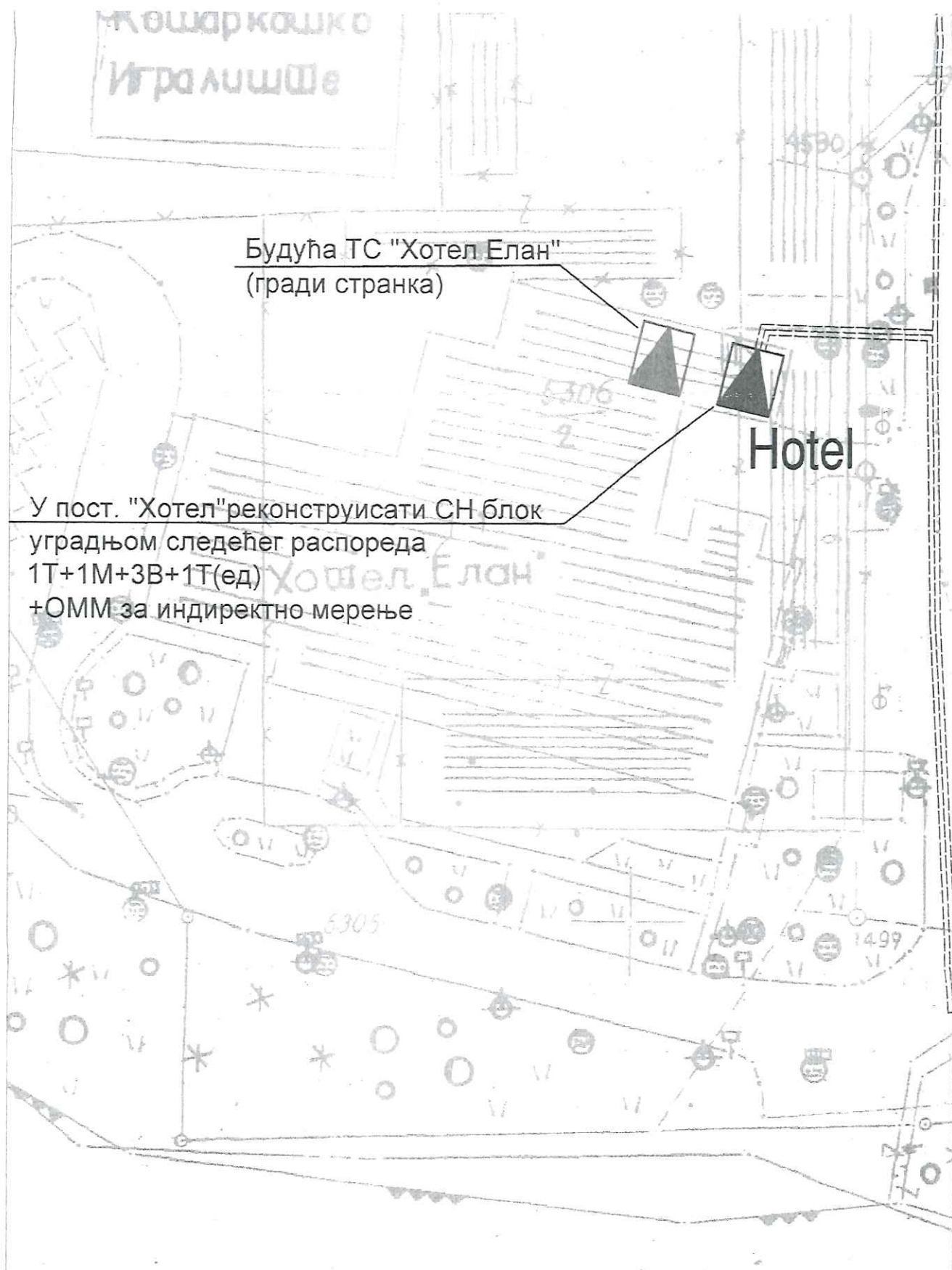
Нови Сад, 08.06.2026. године

Саставио:

Дејан Дамјановић

Руководилац Сектора за планирање и инвестиције

Радован Тошић, дипл.инж.ел.



Инвеститор: „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Нови Сад	Цртао:	Исидора Попарић	Датум: 12.2022.	Инвеститор: „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Нови Сад
	Обрадио:	Милош Копривица		
	Енергетичар:	Радован Топић		
	Контролисао:	Бранислав Ђорђевић	дипл. инг.	
	РЕМ Србобран			
Размера:	A - 8072			



Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу чл. 9. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС”, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – испр., 14/2016, 95/2018 – др. закон и 71/2021, у даљем тексту: Закон), а у вези са чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС”, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС), поступајући по захтеву А.Р.НИТЕКТ 5 (Раде Аврамов ПР, Булевар краља Петра I 53, Нови Сад), од 13.05.2026. године, зашпримљеном 15.05.2026. године и допуни документације од 29.05.2026. године, заведен под бројем 03020 – 1516 за издавање услова заштите природе за потребе израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију и изградњу ЗГРАДЕ УГОСТИТЕЉСТВА ХОТЕЛ „ЕЛАН”, у Србобрану, Трг Максима Горког 1, на кат. парцели бр. 12536 К.О. Србобран, начелник одељења мр Наташа Пил по Овлашћењу број 04 035 1872 од 15.06.2026. године, дана 07.07.2026. године под бр. 03020 - 1516/4, доноси:

РЕШЕЊЕ

о условима заштите природе

1. На предметном простору, на ком се планира израда Урбанистичког пројекта за реконструкцију и изградњу ЗГРАДЕ УГОСТИТЕЉСТВА ХОТЕЛ „ЕЛАН”, у Србобрану, Трг Максима Горког 1, на кат. парцели бр. 12536 К.О. Србобран, нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја.

Предметни обухват простора се налази у зони непосредног утицаја на регионални еколошки коридор, односно унутар појаса заштитне зоне до 200 m од границе еколошког коридора, канала основне каналске мреже (ОКМ) Хидросистема Дунав Тиса Дунав (ХС ДТД) Бечеј – Богојево, који је као коридор од регионалног значаја утврђен Регионалним просторним планом АП Војводине („Сл. лист АП Војводине”, бр. 22/2011).

Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:

- 1) Урбанистички пројекат израдити само за катастарску парцелу бр. 12536 К.О. Србобран, како је у захтеву наведено;
- 2) Урбанистички пројекат мора бити израђен у складу са плановима вишег реда, односно у складу са Планом генералне регулације насеља Србобран („Сл. лист општине Србобран”, бр. 8/2009) и Изменама и допунама ППР насеља Србобран („Сл. лист Општине Србобран”, бр. 19/2025);
- 3) У појасу од 500 m од регионалног еколошког коридора забрањује се извођење радова којима се нарушавају карактеристике хидролошког режима од којих зависи функционалност коридора и опстанак врста и станишних типова;
- 4) У појасу од 200 m од регионалног еколошког коридора приликом реконструкције и изградње зграде хотела „ЕЛАН”, применити техничка решења заштите еколошког коридора од утицаја ноћног осветљења (избегавати директно осветљење, одговарајућа светлосна тела, посебни светлосни спектар, итд), буке и загађења
- 5) Правила озелењавања и проценте зелених површина ускладити са урбанистичким параметрима изградње и уређења простора дефинисаним важећим Планом генералне регулације насеља Србобран („Сл. лист општине Србобран”, бр. 8/2009),

према коме удео зелених површина у зони спорта и рекреације треба да износи мин. 40%;

- 6) Ради заштите биодиверзитета, као и за потребе очувања квалитета ваздуха, неопходно је планирати очување/подизање заштитног зеленила од аутохтоних врста (јасен, топола, врба и др. врсте), ободним делом предметног подручја, према околним парцелама, а нарочито уз регионални еколошки коридор, канал ДТД;
- 7) Урбанистичким пројектом предвидети правила озелењавања:

- 7.1. Смањити негативне утицаје вештачких површина на микроклиматске карактеристике локалитета озелењавањем простора око објеката и засенчењем што већег дела вештачких/бетонских површина;

- 7.2. Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета;

- 7.3. Дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста;

- 7.4. Ограничити удео једне врсте на 10% од укупног садног потенцијала (приликом садње планирати и дати предност садњи већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа);

- 7.5. Сам избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања;

- 7.6. Није дозвољено озелењавање врстама које су на подручју Војводине препознате као инвазивне (агресивне, алохтоне). То су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis* spp.), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* aggr.), звездан (*Symphotrichum* spp.), фалоба (*Fallopia* sp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);

- 8) Није дозвољено формирање рефлектујућих површина, те кровови морају представљати мат површине;

- 9) За потребе очувања строго заштићених и заштићених дивљих врста, Урбанистичким пројектом предвидети обавезу примене техничких решења осветљења предметног објекта, тако да осветљење буде функционално и да, истовремено, у што већој мери, током коришћења, смањи негативно дејство осветљења на живи свет:

- 9.1. У складу са чланом 81. Закона, на предметном простору није дозвољено емитовање покретних светлосних снопова и коришћење јаких светлосних извора усмерених ка небу;

- 9.2. Није дозвољено украсно осветљење објеката изнад нивоа приземља нити украсно осветљење травних површина, цветних леја и сл.;

- 9.3. За изворе ноћног осветљења који се налазе изнад нивоа приземља (терасе, степеништа итд.), изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од ширења светлости у околни простор, којима се спречава расипање светлости према небу (према ваздушном коридору миграције) и према заштићеном подручју;
- 9.4. Код осветљења стаза и саобраћајница, светлосни снопови треба да буду усмерени према тлу (применити светлосна тела чије техничко решење спречава осветљење горњих делова крошње);
- 10) Све стаклене површине веће од 4 m² треба снабдети налепницама са приказом „сенке” птице грабљивице, чиме се смањује могућност судара птица са стаклом;
- 11) Заштиту земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС”, бр. 112/2015);
- 12) Приликом реконструкције, изградње и коришћења предметног објекта, остварити одговарајуће мере за очување квалитета вода у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл. гласник РС”, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент и сагласно члану 101. овог Закона који се односи на обавезе правног односно физичког лица у случају непосредне опасности од загађивања, што се односи и на излив атмосферских вода са целе предметне парцеле у регионални еколошки коридор, канал ДТД;
- 13) Решавање одвођења атмосферских вода са целе предметне парцеле, а нарочито са паркинг простора и саобраћајница, обезбедити коришћењем непропусних дренажних цеви/канала, којима се усмерава отицање зауљене воде са саобраћајница и паркинга у канализациони систем, односно на сепаратор уља и масти;
- 14) За потребе очувања еколошки осетљивих делова простора, планирање објеката и активности извршити на начин којим се обезбеђује очување постојећег режима површинских вода и подземних вода са слободним нивоом;
- 15) У случају снабдевања базена водом из подземних ресурса, обезбедити очување подземне воде, чије изузетно дуготрајно време обнављања увршћује овај ресурс у необновљив:
- 15.1. Како за потребе очувања квалитета и квантитета подземних вода, спречавања мешања вода из различитих хидрогеолошких слојева, забрањено је испуштање вода чији минерални састав не одговара саставу реципијента, као и испуштање термички загађених вода у природни реципијент, у складу са Чланом 97. Закона о водама („Сл. гласник РС”, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон);
- 15.2. За потребе обезбеђења одрживог коришћења подземних вода, неопходно је исходовање одобрења за истраживање и оверу резерви, као и одговарајуће водне дозволе;

16) Опште мере за изградњу/употребу базена:

- 16.1. За потребе коришћења базена обезбедити рецикулацију воде у максимално могућем обиму уз примену неопходног степена пречишћавања, у складу са чланом 9. став 1. тачка 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС”, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон), тако да се у максималној могућој мери смањи њена потрошња, а чиме се поштује одредба наведеног члана према којој свака активност мора бити планирана и спроведена на начин на начин да проузрокује најмању могућу промену у животној средини;
- 16.2. У случају повремених испуштања у природни реципијент, квалитет пречишћеног ефлуента обезбедити у складу са захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС”, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);
- 17) За потребе коришћења предметног угоститељског објекта применити одговарајуће мере за очување квалитета вода у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл. гласник РС”, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон) поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент. Управљање санитарним отпадним водама вршити на начин којим се обезбеђује очување квалитета животне средине;
- 18) Планирати примену техничких мера за спречавање распрострања честичних и осталих загађујућих материја, у складу са чланом 38. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС”, бр. 51/2025) који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на контролу извора загађивања;
- 19) У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне („Сл. гласник РС”, бр. 135/2004, 36/2009 - други закон, 72/2009 - други закон, 43/2011 одлука - УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - други закон и 94/2024 – други закон), правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом”;
- 20) Урбанистичким пројектом предвидети да се обавезе извођач радова да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка одговорног лица.
2. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
3. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене техничке документације потребно је Заводу поднети нов захтев за издавање услова заштите природе.
4. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог Решења не отпочне радове и активности за које је ово Решење о условима заштите природе издато, дужан је да од Завода прибави ново решење о условима.

5. Пре усвајања Урбанистичког пројекта потребно је Заводу доставити Нацрт Урбанистичког пројекта на мишљење о испуњености услова из овог Решења.

6. Такса за издавање Решења, у износу од 26.940,00 динара, наплаћена је у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о Покрајинским административним таксама („Сл. лист АПВ”, бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн., 43/2023 - усклађени дин. изн., 50/2024 - усклађени дин. изн. и 56/2025 - усклађени дин. изн.).

Образложење

Покрајински завод за заштиту природе је примио дана 15.05.2026. године захтев заведен под бр. 03020 – 1516, као и допуну документације од 29.05.2026. године, од А.Р.НИТЕКТ 5 (Раде Аврамов ПР, Булевар краља Петра I 53, Нови Сад), за издавање услова заштите природе за потребе израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију и изградњу ЗГРАДЕ УГОСТИТЕЉСТВА ХОТЕЛ „ЕЛАН”, у Србобрану, Трг Максима Горког 1, на кат. парцели бр. 12536 К.О. Србобран.

Уз захтев је, на DVD-у, приложена следећа предметна документација:

1. ИДР – Идејно решење, Главна свеска, број Е 10/26 (Нови Сад, април 2026. године).
2. ИДР – Идејно решење, Пројекат архитектуре, број дела пројекта Е 10/26 (Нови Сад, април 2026. године).
3. Катастарско – топографски план за парцелу бр. 12536.

На простору обухваћеном Урбанистичким пројектом за реконструкцију и изградњу ЗГРАДЕ УГОСТИТЕЉСТВА ХОТЕЛ „ЕЛАН”, у Србобрану, Трг Максима Горког 1, на кат. парцели бр. 12536 К.О. Србобран, плански основ за израду Урбанистичког пројекта су Измене и допуне ПГР насеља Србобран („Сл. лист Општине Србобран”, бр. 19/2025)

Одредбом члана 102. и члана 103. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС”, број 36/2009, 88/2010 и 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021), одређено је да организација за заштиту природе, тј. Покрајински завод за заштиту природе утврђује услове заштите и даје податке о заштићеним природним добрима у поступку израде просторних и других планова, односно основа (шумских, водопривредних, ловних, риболовних и др.) и друге инвестиционо-техничке документације.

Увидом у Покрајински регистар заштићених природних добара и документацију Завода, а у складу са прописима који регулишу област заштите природе, утврђени су услови заштите природе из диспозитива овог решења.

На предметном простору, на ком се планира израда Урбанистичког пројекта за реконструкцију и изградњу ЗГРАДЕ УГОСТИТЕЉСТВА ХОТЕЛ „ЕЛАН”, у Србобрану, Трг Максима Горког 1, на кат. парцели бр. 12536 К.О. Србобран, нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја.

Предметни обухват простора се налази у зони непосредног утицаја на регионални еколошки коридор, односно унутар појаса заштитне зоне до 200 m од границе еколошког коридора, канала основне каналске мреже (ОКМ) Хидросистема Дунав Тиса Дунав (ХС

ДТД) Бечеј – Богојево, који је као коридор од регионалног значаја утврђен Регионалним просторним планом АП Војводине („Сл. лист АП Војводине”, бр. 22/2011).

Услови прописани подтачком 7) су дефинисани Законом о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори”, бр. 11/2001), која у члану 8. указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру или ван заштићених подручја, у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења”. Заштита биодиверзитета насељених места заснива се на стварању и одржавању јавних зелених површина. Формирање система зелених површина веома доприноси повезивању природне средине са урбаним простором, а долази и до просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу. Велике поплочане и/или бетониране површине у грађевинском подручју као и сами грађевински објекти јачају ефекат неповољних климатских карактеристика околине (ниске вредности влажности ваздуха, повећан алbedo обрађених површина, присуство прашине у ваздуху и сл.). Повећањем индекса заузетости грађевинских парцела подручја, смањује се проценат постојећег јавног зеленила, што за последицу има погоршање квалитета ваздуха, а додатним озелењавањем побољшава се квалитет ваздуха, снижавају температуре у летњем делу године због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење, спречавају се ерозија тла изазвана кишом и ветром и брзо отицање атмосферских падавина, смањује се бука од саобраћаја.

Услови прописани подтачкама 11) – 19) израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС”, бр. 135/2004, 36/2009 - други закон, 72/2009 - други закон, 43/2011 одлука - УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - други закон и 94/2024 – други закон), којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини”. Очување природних процеса и заштита природних вредности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов стварања здраве животне средине, а право на здраву средину обезбеђено је Уставом Републике Србије.

Услови из овог Решења су дефинисани у складу са чланом 7. став 3), 4), 5) и 7) Закона, по коме се заштита природе реализује „... спровођењем мера заштите природе и предела; утврђивањем услова и мера заштите природе и заштићених природних добара и предела у просторним и урбанистичким плановима, пројектној документацији, основама и програмима...од утицаја на природу...као и ублажавањем штетних последица које су настале активностима у природи”.

Чланом 8. Закона дефинисано је планирање, уређење и коришћење простора. Планирање и уређење простора спроводи се на основу просторних и урбанистичких планова, планске и пројектне документације, у складу са мерама и условима заштите природе. Носилац пројекта дужан је да поступа у складу са мерама заштите природе, на начин да се избегну, или сведу на најмању меру угрожавања или оштећења природе. Према члану 9. у поступку израде планова, пројеката и активности из члана 8. Закона прибављају се услови заштите природе. Акт о условима заштите природе, између осталог, садржи процену да ли се планирани радови и активности могу реализовати са становишта циљева заштите природе.

Законски основ за доношење решења:

Закон о заштити природе („Сл. гласник РС”, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021); Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори”, бр. 11/2001); Закон о заштити земљишта („Сл. гласник РС”, бр. 112/2015); Закон о водама („Сл. гласник РС”, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон); Закон о заштити ваздуха („Сл. гласник РС”, бр. 51/2025); Закон о заштити животне средине („Сл. гласник РС”, бр. 135/2004, 36/2009 - други закон, 72/2009 - други закон, 43/2011 одлука - УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - други закон и 94/2024 – други закон), План генералне регулације насеља Србобран („Сл. лист општине Србобран”, бр. 8/2009) и Измене и допуне ПГР насеља Србобран („Сл. лист Општине Србобран”, бр. 19/2025).

На основу свега наведеног, одлучено је као у диспозитиву овог Решења.

Подносилац захтева платио је таксу за захтев и таксе за решење у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о покрајинским административним таксама („Сл. лист АП Војводине”, бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн., 43/2023 - усклађени дин. изн., 50/2024 - усклађени дин. изн. и 56/2025 - усклађени дин. изн.).

Упутство о правном средству: Против овог Решења може се изјавити жалба Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Уз доказ о уплати покрајинске административне таксе у износу од 480,00 динара на текући рачун 840-32728845-97, позив на број 252230941501 по моделу 97. Жалба се предаје писмено или издаје усмено на записник Покрајинског завода за заштиту природе.



по Овлашћењу број 04 035 1872 од 15.06.2026. године

Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архива

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-220790 / 2

ДАТУМ: 20.05.2026.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

21000 НОВИ САД, НАРОДНИХ ХЕРОЈА 2

„A.R.HITEKT 5 RADE AVRAMOV PR NOVI SAD“

21000 Нови Сад

Булевар Краља Петра I 53

**ПРЕДМЕТ: УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ИДОГРАДЊУ ЗГРАДЕ УГОСТИТЕЉСТВА ХОТЕЛ „ЕЛАН“ У СРБОБРАНУ, ТРГ МАКСИМА ГОРКОГ 1 НА ПАРЦЕЛИ 12536 К.О. СРБОБРАН
ВЕЗА: ваш допис примљен 15.05.2026.**

У прилогу дописа достављамо ситуационо решење из Урбанистичког пројекта са учртаном постојећом телекомуникационом инфраструктуром.

Телекомуникациони каблови се углавном полажу у зони регионалних и локалних путева, а на основу услова које прописују надлежне институције. Стога је потребно планирати телекомуникациони коридор уз све саобраћајнице на подручју који обухвата план без обзира на ранг пута.

Потребно је планирати постављање ПВЦ цеви Ø 110mm на местима укрштања траса са коловозом као и испод бетонских и асфалтних површина на трасама каблова како би се избегла накнадна раскопавања.

Приликом планирања нових саобраћајних коридора планирати полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.

Потребно је предвидети нове телекомуникационе коридоре (пре свега уз постојеће и планиране саобраћајнице) како би се омогућило прикључење постојећих и планираних објеката на подручју обухваћеном Урбанистичким пројектом на постојећу мрежу Телекома. Предлажемо да се урбанистичким пројектом предвиди полагање цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова, од објекта ка уличном коридору – јавној површини. На ситуационом решењу је цев оријентационо приказана.

На предметном подручју не постоји један активни РР коридор фиксне телефоније који је у надлежности „Телеком Србија“.

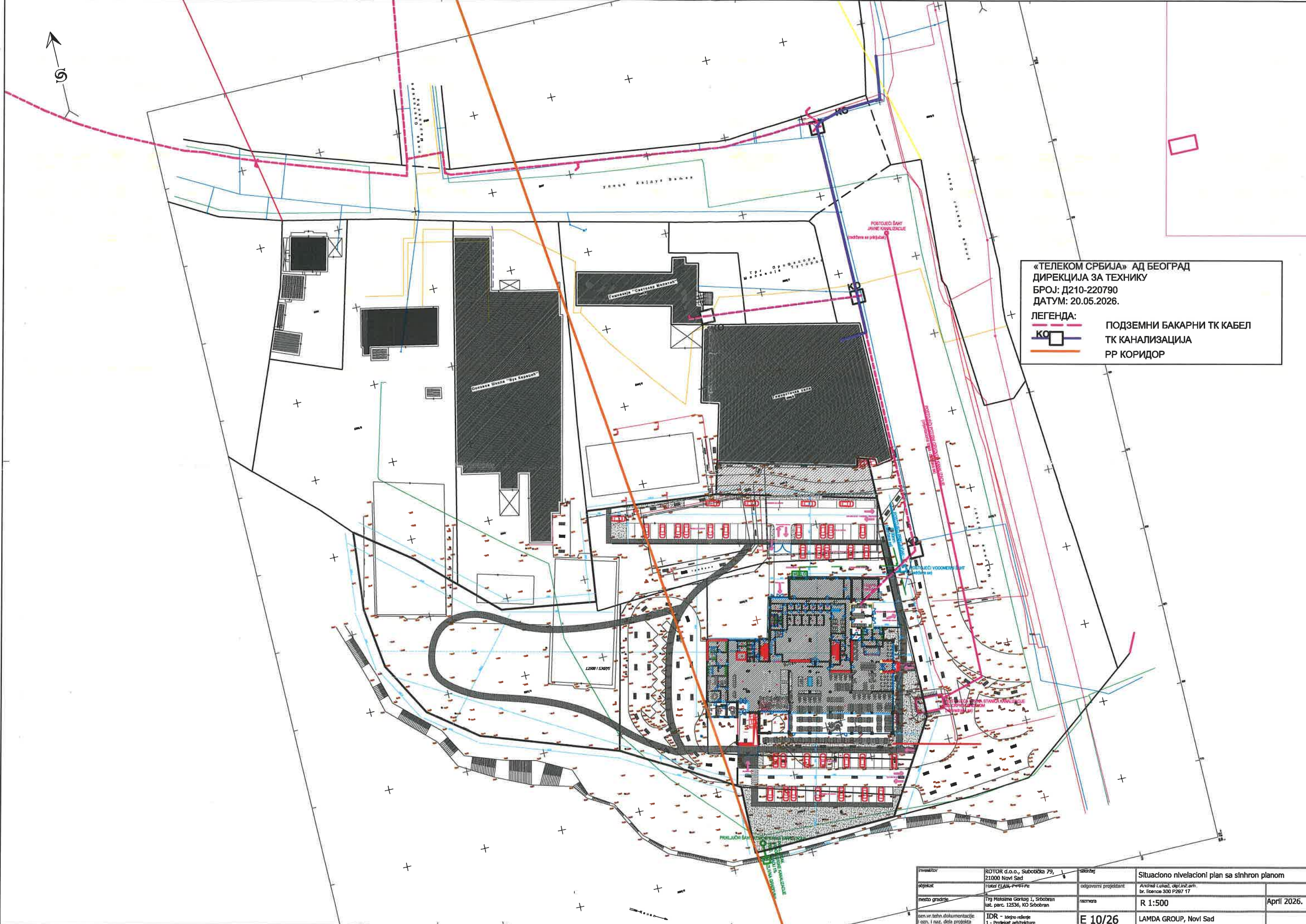
На предметном подручју за сада нема активних и планираних базних станица Телекома Србија – систем за мобилну телефонију. Податке за дужи период нисмо у могућности да доставимо. Потребно је да се планом предвиди могућност постављања базних станица на објектима. Како базне станице мобилне телефоније често нису уз рангиране саобраћајнице, потребно је узети у обзир потребу за изградњом оптичких приводних каблова до њихових локација.

Услови за пројектовање важе све време важења локацијских услова издатих у складу са њима, односно до истека важења грађевинске дозволе.

Препоруке за пројектовање и изградњу инсталационе мреже

Полагање инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала, уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваке собе, локала - пословног простора. Између спратова планирати везу оптичким кабловима. Потребно је уградити две вертикалне - успонске цеви од техничке просторије (места за смештај телекомуникационе опреме – оптичког разделника/ дистрибутивног ормана) до најниже етаже (заједничке гараже) објекта, минималног пречника 36mm.

Препорука је да унутрашња инсталација буде изведена структурним каблирањем. Каблове завршити у унутрашњој концентрацији инсталација на сваком спрату у за то предвиђеном простору (или у RACK орману или на PATCH панелу који може бити монтиран на зид). Унутар соба и пословних јединица планирати *F/UTP* каблове категорије минимум 6. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до концентрације не пређе 90m. Препорука каблирања је да се свака просторија у објекту опреми са довољним бројем прикључних места (два *F/UTP* кабла завршена на два RJ45 конектора).



«ТЕЛЕКОМ СРБИЈА» АД БЕОГРАД
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
БРОЈ: Д210-220790
ДАТУМ: 20.05.2026.

ЛЕГЕНДА:

- ПОДЗЕМНИ БАКАРНИ ТК КАБЕЛ
- ТК КАНАЛИЗАЦИЈА
- РР КОРИДОР

investitor	ROTOR d.o.o., Subotička 79, 21000 Novi Sad	skica	Situacioni nivelacioni plan sa sinhron planom	
objekat	Hotel ELAM, P+P+P+P	odgovorni projektant	Andrija Lukac, dipl.inž.arh.	
br. licence	300 P287 17	razmera	R 1:500	April 2026.
vrsta gradnje	Trg Maksima Gorkog 1, Sirobren			
ozn. vr. tehn. dokumentacije	IDR - Idejno rešenje			
ozn. i naz. dela projekta	1 - Projekt arhitekture	E 10/26	LAMDA GROUP, Novi Sad	



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

ГРАДИТЕЉ

СРБОБРАН

Доситеја Обрадовића 2, 21480 Србобран

Централа и Заједничке службе: 021/6230-158

Бесплатни Телефонски број: 0800/110-210

Пријава стања воде и гаса: 021/6230-321, 064/8166-539

Топлана: 021/6230-175

Погребна служба: 021/6230-529, 064/8094-080

Аутобуска станица: 021/6231-106

БРОЈ: 619/2026

ДАНА: 16.06.2026.g.

СРБОБРАН

„РОТОР“ доо Нови Сад

ул. Суботичка 79

ПИБ-101646179, МБ-66014029

Предмет: Услови за потребе израде и потврђивања Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу ЗГРАДЕ УГОСТИТЕЉСТВА ХОТЕЛ „ЕЛАН“ у Србобрану, Трг Максима Горког бр.1 катастарска парцела бр. 12536 КО Србобран

На основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 83/18, 31/19, 37/19-др. Закона, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), и остале важеће законске регулативе као имаоц јавних овлашћења издаје следеће улове за инфраструктуру која је у надлежности ЈКП „Градитељ“ Србобран:

У делу површине комплекса хотела, катастарске парцеле на којој се изводе предметни радови на реконструкцији и доградњи зграде угоститељства што је КП бр.12536, парцеле приступног пута КП бр. 12537 и јавне површине што је улица Трг Максима Горког КП бр. 5368/1, постоји изграђена инфраструктура и то: саобраћајна – путна мрежа, водовод, канализација, гасовод, топловод које су у функцији, односно у служби грађана и објеката јавне намене Општине Србобран.

ВОДОВОД:

За предметни горе описани објект угоститељства дозвољава се коришћење постојећег прикључка на граску водоводну мрежу који се пружа паралелно уз регулациону линију катастарске парцеле пречника ϕ 100мм као и коришћење постојећег водоводног спремишта лоцираног испред економског дворишта са комбинованим водомером ϕ 100мм. Исти ће се користити за потребе потрошње санитарне воде за хотелске собе, пратеће садржаје, ресторан и за вешерај.

Вода из јавног водовода се неће и не сме користити за потребе снабдевања хидрантске мреже у објекту и на парцели, инвеститор за ове потребе обезбеђује воду из других извора.



КАНАЛИЗАЦИЈА :

Објекат хотела „ЕЛАН“ је ранијих година док је хотел био у функцији имао прикључак фекалне канализације који се састоји од црпне станице са црпним базеном и потисни цевовод који се пружа дуж улице Трг Максима Горког до шахте јавне канализационе мреже у парку испред Трга Миливоја Туторов где је место примопредаје.

- За потребе новопројектованог предметног објекта се дозвољава прикључење на градску канализациону мрежу са потисним цевоводом, за који претходно треба извршити проверу исправности протока, те уколико је потребно исту реконструисати до постојећег шахта јавне канализационе мреже који ће се третирати као место примопредаје отпадних вода између корисника и ЈКП „Градитеља“ и лоциран је у парку на катастрској парцели бр. 5368/1 КО Србобран. Постојећа црпна станица није у функцији, те на погодном месту на парцели инвеститора изградити нову црпну станицу потпуно водонепропусну, потребног капацитета (наведена количина у ИДР - 19,5л/с.), према прорачуну отпадних вода која може бити бетонска или фабричке израде (од РЕНД-а или полипропилена) и која садржи:
- Окно са сигураним поклопацем за заштиту од атмосферских вода и неовлашћеног приступа.
- Обавезна је уградња једне фекалне потопне пумпе опремљене професионалним системом за уситњавање (ножом/сецкалицом). Обичне пумпе са слободним пролазом (vortex) нису дозвољене због малих пречника потисних цеви.
- Пратећа арматура у окну: Непосредно иза излаза из пумпе обавезна је уградња кугластог неповратног вентила (намењеног за отпадне воде) и запорног засуна за потребе затварања и демонтаже пумпе.
- Обзиром да на парцели корисника постоји више независних извора воде (бунара), у случају потребе дозвољава се одвођење отпадних вода и са њих (техничка отпадна вода) уз обавезу корисника да угради или мерач отпадних вода (збирни за целокупан канализациони прикључак) или да сваки извор воде опреми мерачима протицаја који би се периодично читавали и њихова захваћена количина воде користила као податак за обрачун одведене воде системом јавне канализације

Уколико се провером установи да је предметни потисни вод канализације у технички неадекватном стању дозвољава се реконструкција/адапратија/ или изградња новог потисног цевовода од црпне станице до постојећег шахта јавне канализационе мреже који ће се третирати као место примопредаје отпадних вода између корисника и ЈКП „Градитеља“ у парку на катстарској парцели бр. 5368/1 КО Србобран. У случају да техничко стање прикључног вода буде подразумевало изградњу новог, исти је у зависности од стања на терену и анализе пројектанта могуће извести као класични гравитациони или вод под притиском.



ПУТНА ИНФРАСТРУКТУРА:

Путна инфраструктура као и приступне саобраћајнице су већим делом изграђене и формиране те као такве се задржавају уз потребно санирање и асфалтирање до употребе објекта. Стационарни саобраћај за будуће госте хотела обезбедити на парцели. Уколико се формира нова приступна саобраћајница као јавна површина у делу обухвата комплекса придржавати се следећег :

Приступне саобраћајнице изводити за двосмерни и једносмерни саобраћај у зависности од мобилности у зони и дужини улице. У деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина уличног коридора је 10,0 m.

- Саобраћајнице за двосмерни саобраћај градити са две траке 2 x 3,0 m (2 x 2,75) или за једносмерни саобраћај са ширином 3,5 m (мин. 3,0 m) са мимоилазницама (ако се за њима укаже потреба).

- Носивост коловозне конструкције је за лак саобраћај (60 kN по осовини).

- Нагиб коловоза је једностран.

- Пешачку стазу изводити са ширином од мин. 1,0 m уз регулациону линију.

Директор Милош Јовановић





ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

ГРАДИТЕЉ

СРБОБРАН

Доситеја Обрадовића 2, 21480 Србобран

Централа и Заједничке службе: 021/6230-158

Бесплатни Телефонски број: 0800/110-210

Пријава стања воде и гаса: 021/6230-321, 064/8166-539

Топлана: 021/6230-175

Погребна служба: 021/6230-529, 064/8094-080

Аутобуска станица: 021/6231-106

БРОЈ: 619/2026

ДАНА: 16.06.2026.g.

СРБОБРАН

„РОТОР“ доо Нови Сад

ул. Суботичка 79

ПИБ-101646179, МБ-66014029

Предмет: Услови за потребе израде и потврђивања Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу ЗГРАДЕ УГОСТИТЕЉСТВА ХОТЕЛ „ЕЛАН“ у Србобрану, Трг Максима Горког бр.1 катастарска парцела бр. 12536 КО Србобран

На основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 83/18, 31/19, 37/19-др. Закона, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), и остале важеће законске регулативе као имаоц јавних овлашћења издаје следеће улове за инфраструктуру која је у надлежности ЈКП „Градитељ“ Србобран :

У делу површине комплекса хотела, катастарске парцеле на којој се изводе предметни радови на реконструкцији и доградњи зграде угоститељства што је КП бр.12536, парцеле приступног пута КП бр. 12537 и јавне површине што је улица Трг Максима Горког КП бр. 5368/1, постоји изграђена инфраструктура и то : саобраћајна – путна мрежа, водовод, канализација, гасовод, топловод које су у функцији, односно у служби грађана и објеката јавне намене Општине Србобран.

ГАС :

- Дозвољава се прикључење на дистрибутивну гасну мрежу, са траженим капацитетима. Потребно је претходно извршити проверу челичног гасовода који се налази у близини тражене локације где би била уградња МРС-Г, на траженој деоници долазило је до кидања дистрибутивне мреже приликом радова на хотелу. Том приликом је утврђено да на појединим деловима постоје одређена оштећења као и могућност измештања истог гасовода. Уколико се установи да је потребно исту реконструисати и изместити до постојећег МРС-Г, радови се морају урадити на време и у складу са прописима.
- Радни притисак у ДГМ на месту прикључења је 2 bar. Максимални радни притисак ДГМ је 5 bar.
- Трошкови прикључења за типски прикључак сноси инвеститор, а обрачун се врши у складу са важећом методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за транспорт и дистрибуцију.
- Изнад гасовода је забрањена изградња објеката нискоградње и високоградње.



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ГРАДИТЕЉ
СРБОБРАН

Доситеја Обрадовића 2, 21480 Србобран

Централа и Заједничке службе: 021/6230-158
Бесплатни Телефонски број: 0800/110-210
Пријава стања воде и гаса: 021/6230-321, 064/8166-539
Топлана: 021/6230-175
Погребна служба: 021/6230-529, 064/8094-080
Аутобуска станица: 021/6231-106

- Прикључак за гас се не сме узиђивати у зид или у темељ објекта и мора се на ваздушном делу обезбедити трајно проветравање.
- Укрштање гасовода са саобраћајницама врши се полагањем гасовода у заштитну цев.
- При трасирању гасовода мора се уважити планска документација и сагледати позиција будуће подземне инфраструктуре чија је изградња предвиђена планском документацијом.
- Гасоводи се постављају у заштитне појасеве ради осигурања њиховог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја.
- У заштитним појасевима се за време постојања гасовода не смеју градити објекти или предузимати друге радње које могу утицати и угрозити стање или погон гасовода.
- Изградња паркиралишта изнад гасовода дозвољена је уз сагласност дистрибутера.
- Ширину заштитног појаса утврђује ЈКП „Градитељ“ Србобран у заисности од пречника гасовода као и од врсте радних мера и мера одржавања гасовода.

Директор Милош Јовановић



**EMC****"ROTOR"**

NOVI SAD, Subotička 79

Број:

35966

Датум:

28 MAY 2026

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО

"ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ" БЕОГРАД

A.R.HITEKT 5
RADE AVRAMOV PR NOVI SAD
Булевар краља Петра I 53
21000 Нови Сад

Број: 130-00-UTD-003-535/2026-002

Датум: 21.05.2026

Предмет: Услови за израду Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу зграде угоститељства хотел „ЕЛАН” у Србобрану, Трг Максима Горког 1, на парцели 12536 К.О. Србобран

На основу захтева вашег захтева од 11.05.2026. године, који је код нас заведен дана 18.05.2026. године под бројем СЕВВ-34302 и достављене документације (Решење о одређивању одговорног урбанисте, Катастарско топографски план, Идејно решење, све у дигиталном облику), обавештавамо вас о следећем:

1. Према послатој документацији, видљиво је да у обухвату предметног Урбанистичког пројекта нема објеката који су у власништву Акционарског друштва „Електромрежа Србије”.
2. Према Плану развоја преносног система и Плану инвестиција, у обухвату предметног Урбанистичког пројекта није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву Акционарског друштва „Електромрежа Србије”.
3. У складу са претходно наведеним тачкама Акционарско друштво „Електромрежа Србије” нема посебних услова за потребу израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу зграде угоститељства хотел „ЕЛАН” у Србобрану, Трг Максима Горког 1, на парцели 12536 К.О. Србобран.

Важност горе наведених услова је две године од датума издавања. Након истека овог рока подносилац захтева је дужан да тражи обнову важности истих.

За сва додатна објашњења можете се обратити Служби за издавање услова мишљења и сагласности, Дирекција за асет менаџмент, Улица војводе Степе 412, 11000 Београд и Драгани Шилер на тел. 011/3957-256 и Александру Куколечи на тел. 011/3957-156.

С поштовањем,

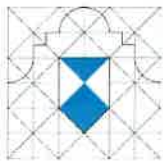


Извршни директор за пренос
електричне енергије

Бранко Борчевић, дипл. инж. електр.

Копије доставити:

- "ROTOR" д.о.о., Суботичка 79, 21000 Нови Сад
- Пренос електричне енергије, Дирекција за одржавање преносног система, Регионални центар одржавања Нови Сад
- Пренос електричне енергије, Дирекција за асет менаџмент, Служба за издавање услова мишљења и сагласности
- Архива



Број / Number:
03-244/2-2026

Датум / Date:
27. 05. 2026.

А.Р.ХИТЕКТ 5
РАДЕ АВРАМОВ ПР НОВИ САД
Булевар Краља Петра I 53
21000 Нови Сад

Предмет: Услови за потребе израде и потврђивања Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу ЗГРАДЕ УГОСТИТЕЉСТВА ХОТЕЛ „ЕЛАН“, у Србобрану, Трг Максим Горког 1, на парцели 12536 КО Србобран

Захтевом упућеним Покрајинском заводу за заштиту споменика културе заведеним под бројем 03-244/1-2026 (од 20.05.2026. године), обратили сте се за услове за потребе израде и потврђивања Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу ЗГРАДЕ УГОСТИТЕЉСТВА ХОТЕЛ „ЕЛАН“, у Србобрану, Трг Максим Горког 1, на парцели 12536 КО Србобран

Покрајински завод за заштиту споменика културе

овим актом

утврђује следеће услове:

- На археолошким локалитетима и у археолошким зонама не смеју се спроводити било какви машински, земљани и грађевински радови који би их угрозили или оштетили, без примене прописаних мера заштите археолошких локалитета.
- Неопходне мере заштите археолошких локалитета и зона подразумевају спровођење претходних заштитних археолошких ископавања и археолошку контролу радова, које спроводи Покрајински завод за заштиту споменика културе.
- Увидом у документацију Завода за заштиту споменика културе и предметну планску документацију констатовано је да се предметна парцела налази у археолошкој зони. С обзиром да се парцела уједно налази и у грађевинској зони, у којој није могуће извршити археолошко рекогносцирање и проспекцију, неопходно је проверити могућност постојања археолошких остатака и извршити археолошку контролу земљаног ископа.
- **Као услов за извођење било каквих земљаних радова на предметној парцели неопходно је извршити археолошку контролу земљаних радова, ову меру заштите спроводи Покрајински завод за заштиту споменика културе, што подразумева да исти треба благовремено (најмање 7 дана пре почетка земљаних радова), писмено (на мејл: office@pzzzsk.rs) обавестити о почетку земљаних радова.**

- У случају да се, приликом земљаних радова открију **непокретни и покретни археолошки налази**, инвеститор је у обавези (Закон о културним добрима, Службени гласник РС, бр. 71/1994, чланови 109 и 110) да заустави радове и предузме мере заштите према посебним условима које ће издати Покрајински завод за заштиту споменика културе и да омогући стручној служби да обави археолошка истраживања и документовање на површини са откривеним непокретним и покретним културним добрима.
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за археолошки надзор, истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добара која уживају претходну заштиту у случају вршења земљаних, грађевинских и осталих радова на површинама где се налазе археолошки локалитети и добра под претходном заштитом.
- Пројекат и документација морају бити израђени на основу изнетих услова за предузимање мера техничке заштите.
- У оквиру своје надлежности, Покрајински завод за заштиту споменика културе оствариваће увид у спровођење мера техничке заштите током радова на објекту.

Обрађивач: археолог Милица Христов

С поштовањем,



Доставити:

1. Наслову
2. Документацији
3. Архиви



Број: I-642/ 2-26

Датум:

ЈА

18. 05. 2026

A.R.HITEKT 5
RADE AVRAMOV PR NOVI SAD
Булевар краља Петра I 53
Нови Сад

Предмет: Одговор на захтев за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу зграде угоститељства хотел Елан у Србобрану, Трг Максима Горког 1, на катастарској парцели број 12536, катастарска општина Србобран

Поводом вашег захтева без броја од дана 13.05.2026. године, примљеног 15.05.2026. године и заведеног под бројем I-642/1-26, којим се траже услови за израду Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу зграде угоститељства хотел Елан у Србобрану, Трг Максима Горког 1, на катастарској парцели број 12536, катастарска општина Србобран, обавештавамо вас о следећем:

Према Закону о водама (Службени гласник РС број 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18), члан 117, став 1, тачка 20), водни услови се издају за израду урбанистичких (план генералне регулације и генерални урбанистички план) планова. За урбанистички пројекат се не издају водни услови. Урбанистички пројекат изградити у складу са планским документом вишег реда. За изградњу објеката и извођење радова у обухвату урбанистичког пројекта, водни услови се издају у оквиру поступка спровођења обједињене процедуре у складу са Законом о водама и законом којим се уређује планирање и изградња.

Уважавајући све претходно наведено, за Урбанистички пројекат за реконструкцију и доградњу зграде угоститељства хотел Елан у Србобрану, Трг Максима Горког 1, на катастарској парцели број 12536, катастарска општина Србобран, не издају се водни услови.



Доставити:

1. Наслову
2. Служби за уређење и коришћење водног добра
3. Архиви