



АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО КОД

МБ: 66561747 ПИБ: 113078920

Душан Ковачевић предузелник - архитекта

улица: Др. Драгише Мишовића бр.89, Чачак

mail: kodcacak@gmail.com

моб: 063/383-639 фксни: 032/371-518

број рачуна: 155-78757-31 HALKBANK.a.d.

0-GLAVNA SVESKA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

INVESTITOR: Gudović Đorđe iz Čačka, 1. oktobra 4A-40

OBJEKAT: Izgradnja etno- kompleksa, spratnosti Po+Pr+Pk- Su2+Su1+P+Pk sa sportsko- rekreativnim sadržajima na k.p.br.2532 K.O. Trnava

**VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:**

IDR – IDEJNO REŠENJE

VRSTA RADOVA:

Nova gradnja

GLAVNI PROJEKTANT:
BROJ LICENCE:

Dušan Kovačević dipl.inž.arh.
300 L891 13

El. potpis :

Potpis:

BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :

6.2/2026

MESTO I DATUM:

Čačak/ Septembar 2026. godine



АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО КОД

МБ: 66561747 ПИБ: 113078920

Душан Ковачевић предузетник - архитекта

улица: Др. Драгише Мишовића бр.89, Чачак

mail: kodcacak@gmail.com

моб: 063/383-639 факс: 032/371-518

број рачуна: 155-78757-31 HALKBANK.a.d.

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1	Naslovna strana glavne sveske
0.2	Sadržaj glavne sveske
0.3	Odluka o imenovanju glavnog projektanta
0.4	Izjava glavnog projektanta
0.5	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.6	Podaci o projektantima i licima koja su izradila elaborate i studije
0.7	Podaci o objektu i lokaciji
0.8	Sažet tehnički opis
0.9	Specifikacija posebnih delova objekta
0.10	Grafički prilozi

Glavni projektant: Dušan Kovačević dipl.inž.arh.



АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО КОД

МБ: 66561747 ПИБ: 113078920

Душан Ковачевић предузетник - архитекта

улица: Др. Драгише Мишовића бр.89, Чачак

mail: kodcacak@gmail.com

моб: 063/383-639 фксни: 032/371-518

број рачуна: 155-78757-31 HALKBANK.a.d.

0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09- ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 i 80/2026) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/23.) kao:

GLAVNI PROJEKTANT

za izradu IDR – IDEJNO REŠENJE za novu gradnju- **Izgradnja etno- kompleksa, spratnosti Po+Pr+Pk-Su2+Su1+P+Pk sa sportsko- rekreativnim sadržajima na k.p. br. 2532 K.O. Trnava**, određuje se:

Dušan Kovačević dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 L891 13

Investitor: Gudović Đorđe iz Čačka, 1. oktobra 4A-40

Pečat: Potpis:

Odgovorno lice / zastupnik

MESTO I DATUM:

Čačak/ Septembar 2026. godine

**АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО КОД**

МБ: 66561747 ПИБ: 113078920

Душан Ковачевић предузетник - архитекта

улица: Др. Драгише Мишовића бр.89, Чачак

mail: kodcacak@gmail.com

моб: 063/383-639 фксни: 032/371-518

број рачуна: 155-78757-31 HALKBANK.a.d.

0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA IDEJNOG REŠENJA

Glavni projektant IDR Idejnog rešenja, za novu gradnju- **Izgradnja etno- kompleksa, spratnosti Po+Pr+Pk- Su2+Su1+P+Pk sa sportsko- rekreativnim sadržajima na k.p. br. 2532 K.O. Trnava**, određuje se:

Dušan Kovačević dipl.inž.arh. , broj licence: 300 L891 13

IZJAVLJUJEM

da su delovi projekta za lokacijske uslove međusobno usaglašeni, da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta, kao i:

0.	GLAVNA SVESKA	Br: 6.2/2026
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	Br: 6.2/2026

Glavni projektant:	Dušan Kovačević dipl.inž.arh
Broj licence:	300 L891 13
Potpis:	
Broj tehničke dokumentacije:	Br: 6.2/2026
Mesto I datum:	Čačak/ Septembar 2026. godine



АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО КОД

МБ: 66561747 ПИБ: 113078920

Душан Ковачевић предузетник - архитекта

улица: Др. Драгише Мишовића бр.89, Чачак

mail: kodcacak@gmail.com

моб: 063/383-639 фксни: 032/371-518

број рачуна: 155-78757-31 HALKBANK.a.d.

0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0.	Glavna sveska	Br: 6.2/2026
1.	Projekat arhitekture	Br: 6.2/2026

Glavni projektant: Dušan Kovačević dipl.inž.arh

25/6

**АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО КОД**

МБ: 66561747 ПИБ: 113078920

Душан Ковачевић предузетник - архитекта

улица: Др. Драгише Мишовића бр.89, Чачак

mail: kodcacak@gmail.com

моб: 063/383-639 фксни: 032/371-518

број рачуна: 155-78757-31 HALKBANK.a.d.

0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA**0. GLAVNA SVESKA**

PROJEKTANT: ARHITEKTONSKI STUDIO KOD ČAČAK

GLAVNI PROJEKTANT: Dušan Kovačević dipl.inž.arh.

BROJ LICENCE: 300 L891 13

El. potpis

Potpis:

1. PROJEKAT ARHITEKTURE

PROJEKTANT: ARHITEKTONSKI STUDIO KOD ČAČAK

ODGOVORNI PROJEKTANT: Dušan Kovačević dipl.inž.arh.

BROJ LICENCE: 300 L891 13

El. potpis

Potpis:

0.7. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

Tip objekta:	samostojeći objekti	
Vrsta radova:	Nova gradnja	
Kategorija objekta:	G (Г)	
Klasifikacija pojedinih delova objekta	Učešće u ukupnoj površini objekta (%):	Klasifikaciona oznaka
	100,00%	Ostale građevine za sport i rekreaciju 241221-Ostale građevine za sport i rekreaciju G
	100,00%	1211- Hoteli 121112- Hoteli, moteli, gostionice sa sobama, pansioni i slične zgrade za noćenje gostiju, s restoranom ili bez njega Preko 400 m2 ili P+2 V
	100,00%	111-Stambene zgrade sa jednim stanom 111011-Izdvojene kuće za stanovanje ili povremeni boravak, kao što su porodične kuće, vile, vikendice, letnjikovci, planinske kolibe, lovačke kuće Do 400 m2 i P+1+Pk (PS)- A
	100,00%	1121-Stambene zgrade sa dva stana 112111-Izdvojene kuće sa dva stana koji se koriste za stalno stanovanje ili povremeni boravak (za odmor i sl.) Do 400 m2 i P+1+Pk/PS- A
Naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	-Prostorni plan Grada Čačka («Sl.list grada Čačka», broj 17/2010)	
Mesto	Čačak , Trnava	

Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela I katastarska opština objekta/radova koji su predmet zahteva	k.p.br. 2532 K.O. Trnava
Broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu koji su predmet zahteva:	na k.p.br. 2493 I 2532 K.O. Trnava
Broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela I katastarska opština na kojoj se nalaze nadzemni delovi linijskog infrastrukturnog objekta/priključnih vodova,vezani za površinu zemljišta(ulazna i izlazna mesta, reviziona okna i sl) koji su predmet zahteva	
Broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela I katastarska opština na kojoj se nalaze postojeći vodovi koji su i koliziji sa predmetnim radovima:	-
Broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela I katastarska opština na koje se izmeštaju postojeći vodovi (ukoliko je izmeštanje predmet zahteva):	-
Broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela I katastarska opština na kojima se nalaze postojeći objekti koji se uklanjaju:	
Broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela I katastarska opština na kojoj se nalazi priključak, ili pristup na javnu saobraćajnicu:	na lokalni ne kategorisani put na k.p. 2493 KO Trnava

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU :	
Priključak na saobraćajnu infrastrukturu:	nov priključak
Ukupan Kapacitet:	- Kolsko pešački pristup (ulaz-izlaz) na lokaciju planiran je na lokalni nekategorisani put na k.p. 2493 KO Trnava. -Širina samog ulaza na mestu kontakta sa nekategorisanim putem je 20 m iz razloga radijusa krivine od 7 m neophodnog za protivpožarno vozilo.
Vrsta priključka:	-
Vrsta mernog uredjaja:	-
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	-
Potrebni energetske kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	-
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	-
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	-
Netipični potrošači	-
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU :	
Priključak na elektroenergetsku mrežu:	nov priključak
Ukupan Kapacitet:	Očekivana jednovremena snaga za potrebe kompleksa je oko 187,86 kW koja će biti podeljena na 6 priključaka-brojila.
Vrsta priključka:	-trajni
Vrsta mernog uredjaja:	-trofazno brojilo
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	-Za objekat Apart hotela je predviđen priključak kapaciteta 120 kW, -za objekte vikend kućice – Tip 1 je predviđen priključak kapaciteta 11,31 kW ukupno 4 takva priključka i -za objekat vikend kućice – Tip 2 je predviđen priključak kapaciteta 11,31 kW ukupno 2 priključka.
Potrebni energetske kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	-
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	-
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	-
Netipični potrošači	-
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU :	
Priključak na sanitarnu vodovodnu mrežu:	U okviru predmetnog prostora ne postoji vodovodna mreža
Ukupan Kapacitet:	Predviđa se priključak na dva rezervoara, jedan za sanitarnu i drugi za hidrantsku vodu. Potrebna zapremina za protivpožarne potrebe iznosi 72m ³ korisne zapremine. Potrebno je predvideti odgovarajuću zapreminu rezervoara za sanitarnu vodu prema hidrauličkom proračunu. Voda u rezervoar bi se dopremala auto-cisternama sa gradskog vodovoda. Vodovodne cevi za sanitarnu mrežu su spoljašnjeg prečnika Ø65mm, Ø50mm, Ø32mm i Ø25mm, a za hidrantsku Ø110mm. Na potrebnim mestima su predviđeni nadzemni hidranti prečnika Ø80mm. Potrebna količina vode za gašenje požara iznosi 10 l/s, a potreban pritisak na hidrantima 2,5 bara.
Vrsta priključka:	-trajni
Vrsta mernog uredjaja:	- višezlazni vodomerni

Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	Potrebni broj priključaka za: APART HOTEL-1 VIKEND KUĆICE TIP 1- 4 VIKEND KUĆICE TIP 2- 2 spoljna hidrantska mreža- 1 UKUPNO POTREBNO 8
Potrebni energetske kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	-
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	-
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	-
Netipični potrošači	-
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU :	
Priključak na fekalnu kanalizacionu mrežu:	U okviru predmetnog prostora ne postoji fekalna kanalizacija
Ukupan Kapacitet:	<u>Fekalna kanalizacija</u> Otpadne sanitarne vode prikupe se sistemom fekalne kanalizacije i odvede u Bioprečištač čija je pozicija predviđena u severoistočnom delu lokacije Kanalizacione cevi od PVC materijala klase S25. Na potrebnim mestima su predviđeni revizioni silazi. Revizioni silazi su od gotovih AB prstenova prečnika 1000 mm. <u>Atmosferska kanalizacija</u> -atmosferske vode sa pešačkih površina (platoa oko objekta i bazena) i krovova objekata slobodnim padom usmeriti ka zelenim površinama -uslovno zauljene vode sa kolskih površina slobodnim padom usmeriti ka slivnicima i sistemom podzemne atmosferske kanalizacije odvesti do separatora zauljenih voda i nakon tretiranja voda kroz separator, tako prečišćene vode se usmeravaju ka vodonepropusnoj septičkoj jami koju će prazniti ovlašćeno preduzeće.
Vrsta priključka:	trajni
Vrsta mernog uredjaja:	-
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	-
Potrebni energetske kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	-
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	-
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	-
Netipični potrošači	-

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU :	
Priključak na telekomunikacionu mrežu:	nov priključak
Ukupan Kapacitet:	- Potrebni je priključak za internet i kablovsku televiziju
Vrsta priključka:	- trajni
Vrsta mernog uredjaja:	-
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	1 za objekat Apart hotela i 5 za objekte tipa Vikend kućica

Potrebni energetske kapacitete za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	-
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	-
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	-
Netipični potrošači	-
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU :	
Priključak na gasovodni sistem : U blizini predmetne lokacije ne postoje instalacije gasa ili toplovoda.	
Ukupan Kapacitet:	-
Vrsta priključka:	
Vrsta mernog uredjaja:	-
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	-
Potrebni energetske kapacitete za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	-
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	-
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	-
Netipični potrošači	-

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI- NOVOPROJEKTOVANO STANJE

Dimenzije objekta:	Ukupna površina parcele/parcela:	10.214 m ²
	Ukupna BRGP (i za svaki pojedinačni objekat, ako ih ima više):	3.082,64 m ²
	Ukupna BRUTO izgradjena površina:	4.523,51 m ²
	Ukupna NETO površina:	3.935,20 m ²
	Bruto površina prizemlja:	2.417 m ²
	Površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	2.417 m ²
	Spratnost(nadzemnih i podzemnih etaža):	APART HOTEL- Po+Pr+Pk- Su2+Su1+P+Pk Vikend kuća TIP 1- 4 objekta- P Vikend kuća TIP 2- 1 objekat – P
Posebni delovi objekta:	Visina objekta sleme Visina objekta steha	APART HOTEL- sleme: 10,33-13,95-19,06 m steha: 5.93, 14.48, TIP 1- 4 objekta- sleme: 5,45-7,05 m steha: 3,25-4,85 m TIP 2- 1 objekat - sleme: 5,45-7,05 m steha: 3,25-4,85 m
	Apsolutna visinska kota (sleme): Apsolutna visinska kota (steha)	APART HOTEL- sleme: max 366,17 steha: 361,77 TIP 1- 4 objekta- sleme: 362,49 steha: 350,57 TIP 2- 1 objekat - sleme: 353,28 steha: 351,36
	Spratna visina:	
	Broj stanova:	-4 objekata- Vikend kuća TIP 1- po 1 funkcionalna celina- ukupno 4 funkcionalne celine -1 objekat- Vikend kuća TIP 2- - 2 funkcionalne celine Ukupno 6 stanova
	Broj poslovnih prostora: /	-1 APART HOTEL sadrži: 1 restoran 16 apartmana 1 ZATVORENI BAZEN I SPA

	Broj garaža/garažnih mesta: /	-
	Broj parking mesta:	-glavni parking, koji čini: 40 parking mesta, od kojih su 4 namenjena invalidima -parkiranje ispred vikend kućica, koji čini: 12 parking mesta. Ukupan broj parking mesta za ceo kompleks je 52, od kojih su 4 predviđena za invalide
Materijalizacija za objekat:	Materijalizacija fasade:	-demit fasada, drvene obloge, kamen, opeka,...
	Orijentacija slemena:	Severistok - jugozapad
	Nagib krova:	25°- 60 °
	Materijalizacija krova:	Crep, Al Tr lim
Procenat zelenih površina:		40,33%
Procenat popločanih površina:	saobraćajnih površina zajedno sa parkingom u okviru kompleksa iznosi	36,01%
Indeks zauzetosti:		23,66%
Indeks izgradjenosti:		0,30
Način grejanja:	Projektom je predviđeno da se Vikend kućice greju i hlade na inverter klime, a u kupatilu da se postave električni radijatori (sušaći). Projektom je predviđeno da objekat Apart hotela kao primarni izvor energije koristi toplotnu pumpu vazduh/voda, a kao bivalencija kotao na struju, dok je alternativa kotao na pelet. Sistem grejanja sa „fan coil“ uređajima omogućava efikasno grejanje i hlađenje.	
Druge karakteristike objekta:		
Predračunska vrednost objekta:	260.000.000,00 dinara	
Konačna obračunata vrednost objekta:		

0.8. SAŽET TEHNIČKI OPIS

OBJEKAT: Izgradnja etno- kompleksa, spratnosti Po+Pr+Pk- Su2+Su1+P+Pk sa sportsko- rekreativnim sadržajima

Lokacija: Katastarska parcela broj 2532 K.O. Trnava

INVESTITOR: Gudović Đorđe iz Čačka, 1. oktobra 4A-40

Lokacija

Na kat.parceli 2532 K.O. Trnava, investitor planira izgradnju etno- kompleksa, spratnosti Po+Pr+Pk- Su2+Su1+P+Pk sa sportsko- rekreativnim sadržajima.

Nema izgrađenih objekata na parceli.

Opis parcele

Površina parcele: 10.214 m²

Površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 2.417 m²

Stepen zauzetosti parcele: 23,66%

Površina zelenih površina: 40,33%

Površina saobraćajnih površina zajedno sa parkingom u okviru kompleksa iznosi 36,01%

Dimenzije i površine objekata

Max gabarit objekta- apart hotela 52,06m x 28,12, a spratnost objekta je Po+Pr+Pk- Su2+Su1+P+Pk;

Max gabarit Vikend kuća TIP 1 je 6,98 x 10,25m, a spratnost objekta je P;

Max gabarit Vikend kuća TIP 2 je 13,62 x 10,25m, a spratnost objekta je P;

Ukupna BRGP (i za svaki pojedinačni objekat, ako ih ima više): 3.082,64 m²

Ukupna BRUTO izgradjena površina: 4.523,51 m²

Ukupna NETO površina: 3.935,20 m²

Bruto površina prizemlja: 2.417 m²

Površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 2.417 m²

SPORTSKO – REKREATIVNI CENTAR ČINI:

PLATO - OTVOREN BAZEN

PLATO - SUNČANJE

PLATO - MALI BAZEN

PLATO - KOŠARKAŠKI TEREN

PLATO - TEREN ZA ODBOJKU

PLATO - PARK

Parking mesta su planirana

-glavni parking, koji čini:

40 parking mesta, od kojih su 4 namenjena invalidima

-parkiranje ispred vikend kućica, koji čini:

12 parking mesta.

Ukupan broj parking mesta za ceo kompleks je 52, od kojih su 4 predviđena za invalide

Opremanje i uređenje prostora

Prednja fasada objekta se izvodi kao višeslojna u skladu sa pravilima koja postavljaju propisi o energetske efikasnosti uz tehnička rešenja koja obezbeđuju trajnost i estetski kvalitet.

Svi spoljni fasadni zidovi se predviđaju kao višeslojni, sendvič zidovi, sastavljeni od šupljih opekarskih klima-blokova, sa odgovarajućim slojem termoizolacije od mineralne vune spolja.

Završna obrada se predviđa kao kombinacija površina DEMIT obloge sa fasadnim premazima u boji i površinama obloženih atraktivnim KOMPAKT pločama sa odgovarajućom metalnom podkonstrukcijom i termoizolacijom; Posebno atraktivno su urađene ograde lođa i Balokna gde je parapet zidan i obložen spolja KOMPAKT pločama a gornji deo je od kaljenog stakla odgovarajuće debljine u zelenoj boji koje se fiksira na stubiće od prohm profila;

Unutrašnja obrada objekta

Unutrašnje uređenje objekta podrazumeva obrade i materijale visokog standarda kako u pogledu kvaliteta tako i u domenu estetike i obrade detalja.

Podovi

Podovi u objektu se predviđaju kao višeslojni plivajući podovi sa zvučnom izolacijom i cementnom košuljicom preko koje se izvodi odgovarajuća završna obrada. Hrastov parket I klase, ugrađuje se na podovima u predsoblju, spavaćim sobama, trpezariji i dnevnom boravku. Terasa se popločavaju protivkliznom, visokokvalitetnom granitnom keramikom renomiranih proizvođača. Podovi ulaza, predprostora, hodnika, lođa i balkona, kao i celokupno centrano stepenište se popločavaju granitnom keramikom visoke klase. Podovi kuhinja se oblažu keramikom, visokog kvaliteta i renomiranih proizvođača. U kupatilima i toaletima se podovi oblažu keramikom, visokog kvaliteta i renomiranih proizvođača.

Svi materijali koji se koriste u obradi podova su prvoklasni i najboljeg kvaliteta, modernog i savremenog dizajna.

Zidovi

Zidovi kupatila i toaleta popločavaju se keramičkim pločicama do plafona, a u kuhinjama na delu radnih elemenata se predviđa zidna keramika do visine od 150 cm. Sva keramika je od renomiranih proizvođača I prvoklasnog kvaliteta;

Zidovi unutar objekta i u stambenim prostorima se predviđaju kao gletovani i bojeni poludisperzivnom bojom.

Plafoni

Na plafone kupatila stanova postavlja se spuštenu plafon kao maska za vidljive instalacije vodovoda i kanalizacije od vodootpornih gips kartonskih ploča. U plafone u kupatilu se ugrađuju rasvetna tela i ventilatori za prinudnu ventilaciju povezani sa ŠUND ventilacionim kanalima;

Ostali plafoni prostorija se malterišu sa završnom obradom poludisperzivnom bojom.

U restoranu je predviđena izrada spuštenih plafona kao maski kanizacionih i vodovodnih instalacija kao i skrivanje ventilacionih kanala ako se bude predvidela ventilacija pojedinih većih lokala

Prozori i vrata

Spoljni prozori i balkonska vrata se izvode od najkvalitetnijih profila od Al profila sa termoprekidom i zastakljuju se trostrukim termoizolacionim staklom;

Ulazna vrata u objekat, kao i izlozi i vrata na lokalima, se predviđaju od aluminijumskih profila, sa prekinutim termo- mostom i zastakljeni trostrukim termoizolacionim staklom.

Ograde i rukohvati u stepenišnom prostoru, se rade od metala i boje završnom bojom.

Ulazna vrata u stanove su sigurnosna, jednokrila, opremljena špijunkom i brojem, renomiranih proizvođača.

Sigurnosno zaključavanje omogućava specijalna sigurnosna brava najnovije generacije. Sigurnosna vrata ispunjavaju sve relevantne zahteve vezane za protivprovalnu zaštitu, akustiku i bezbednost.

Unutrašnja vrata su bojena poliuretanskom bojom, plot je od medijapana sa ispunom od kartonskog saća, štok je od punog drveta. Završna obrada vrata je visokog nivoa, sa ukrasnim kanelurama i najkvalitetnijim okovom.

Savremena oprema

Oprema u kupatilima i toaletima podrazumeva ugrađene sanitarne uređaje, kade i tuš kabine, koji su funkcionalno kompletni sa kvalitetnim uvoznim baterijama, konzolnim sanitarijama i skrivenim ispirnim vodokotlićima, kvalitetno izvedenim i od renomiranih evropskih proizvođača.

Instalacije

Elektroenergetske, telekomunikacione i signalne instalacije obezbeđuju funkcionisanje rasvete u svim prostorijama, funkcionisanje opreme i uređaja priključenih na elektro mrežu, kao i korišćenje elektronskih medija i informacionih sistema.

Instalacije vodovoda i kanalizacije izvode se kao kvalitetna atestirana razvodna mreža sa cevima od specijalnog materijala na bazi polivinil hlorida.

Ventilacija

U svim stanovima se predviđa prirodno provetravanje svih prostorija izuzev sanitarnih prostorija. Prinudna ventilacija tipa "šunt" se predviđa u svim prostorijama koje nemaju prirodnu ventilaciju.

Vertikalna komunikacija

Osnovna vertikalna komunikacija se ostvaruje armirano-betonskim stepeništem i posebnim liftom u armirano-betonskom oknu. Lift je predviđen kao električni, za 6 osoba, opremljen visokokvalitetnom, estetski prihvatljivom i funkcionalno potvrđenom automatikom koja obezbeđuje sigurno i udobno korišćenje i predstavlja direktnu vezu svih etaža.

Konstrukcija

Noseći konstruktivni sistem objekta je predviđen kao armirano-betonski, sa armiranobetonskim seizmičkim platnima za ukrućenje objekta, a sve u skladu sa proračunom konstrukcije. Međuspratna tavanica se izvodi kao puna armirano-betonska ploča, debljine 20cm, livena na licu mesta. U podzemnom delu objekta svi obimni, spoljni zidovi se izводе od armiranog betona, kao i podna ploča na tlu. Objekat je funduran na armiranobetonskoj temeljnoj ploči;

Krovnna konstrukcija se izvodi od drveta, prvoklasne čamovine, malog nagiba; krov je skriven visokim krovnim vencem čime je objekat dobio meru otmenosti i modernosti;

U horizontalnom ispustu na vencu predviđena je ugradnja dekorativnih svetlosnih elemenata ;

Krovni pokrivače Al Tr lim u boji sa odgovarajućim limenim opšivkama;

Odvodnjavanje krova vrši se ležećim horizontalnim olucima a voda se odvodi vertikalnim olucima ovalnog oblika a svi oluci se izводе od bojenog Allima;

Spoljni zidovi

Svi spoljni fasadni zidovi se predviđaju kao višeslojni, sendvič zidovi sastavljeni od šupljih opekarskih klima-blokova, sa odgovarajućim slojem termoizolacije spolja u Demit sistemu sa postavljanjem staklene mrežice, sve po prospektu proizvođača termo obloge ;

Termoizolacioni sloj mineralne vune od 10 cm;

Deo fasadnih zidova oblaže se KOMPAKT pločama sa odgovarajućom metalnom podkonstrukcijom i termoizolacionim slojem mineralne vune od 10 cm;

Pregradni zidovi

Pregradni zidovi u objektu su od opekarskih Klima blokova debljine 20 cm kao i pregradni zidovi od opekarskih blokova debljine 10cm, sa svim potrebnim horizontalnim i vertikalnim serklažima; razna obziđivanja rade se šupljom opekom od 7 cm;

Ekološki prihvatljivi materijali

U izgradnji objekta se daje prednost građevinskom materijalu izrađenom na ekološkim osnovama i od prirodnih sastojaka.

Pored opekarskih proizvoda koji se koriste u velikoj meri, neki od najzastupljenijih materijala su gipsno-krečni malter, keramika i parketi od hrastovog drveta u završnoj obradi ..

Kvalitetna hidroizolacija, termoizolacija i zvučna izolacija

Hidroizolacija poda i zidova suterena se predviđa varenim kondorom preko očišćene i pripremljene podloge . Hidroizolacija terasa i sanitarnih prostorija takođe se radi sa varenim kondorom sa upotrebom zaptivnim masama mestu prodora instalacionih cevi;

Termoizolacija se predviđa za zaštitu fasadnih zidova kao i plafona između podruma, suterena i prizemlja kao i plafona iznad trećeg sprata ka tavanskom prostoru odnosno iznad galerijskog prostora;

Termoizolacija se izvodi odgovarajućim slojem mineralne vune;

Zvučna zaštita se predviđa za zaštitu od buke spolja (fasada), za zaštitu između apartmana po horizontali i vertikali, za zaštitu tog prostora od komunikacija, kao i za zaštitu restorana.

Saobraćaj:

Predmetni kompleks na k.p. 2532 KO Trnava kolsko pešački pristup (ulaz-izlaz) na lokaciju planiran je na lokalni nekategorisani put na k.p. 2493 KO Trnava. Širina samog ulaza na mestu kontakta sa nekategorisanim putem je 20 m iz razloga radijusa krivine od 7 m neophodnog za protivpožarno vozilo.

Saobraćaj unutar lokacije je organizovan u skladu sa potrebama budućih korisnika i prostornim mogućnostima. Na samom ulasku u lokaciju se formira glavni parking od koga se saobraćajnica širine 5,5 m nastavlja pored objekta Apart hotela u istoj širini od 5,5 m do ispred Vikendica gde je obezbeđen parking za svaku Vikendicu, a istočno od Apart hotela saobraćajnica se sužava na 3,5 m i njom se pristupa u deo lokacije gde je planirano postavljanje Bioprečistača i u tom delu je planirana okretnica za vozilo koje će prazniti Bioprečistač.

Parkiranje:

Parkiranje za potrebe kompleksa planirano je na glavnom parkingu na samom ulasku u kompleks u okviru koga je predviđeno 40 parking mesta od kojih su 4 namenjena invalidima, pored glavnog parkinga, parkiranje se ostvaruje i ispred manjih kućica gde je predviđeno 12 parking mesta. Ukupan broj parking mesta za ceo kompleks je 52 od kojih su 4 predviđena za invalide. Shodno neto površini svih objekata, koja iznosi 606.8 m², a u skladu sa normativima za parkiranje iz važećeg Planskog akta (1 pm na 70 m² neto površine). Četrdesetosam parking mesta je standardnih dimenzija (2.5 x 5 m), a četiri parking mesta predviđena za osobe sa invaliditetom prema Pravilniku o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. glasnik RS“, br. 22/2015), odnosno 5% od ukupnog broja, a njegove dimenzije su 6,35 x 5 m (2 parking mesta sa prostorom širine 1,75 između).

Nivelacija:

Nivelacija internih kolsko-pešačkih saobraćajnica je planirana sa maksimalnim uklapanjem u postojeće stanje i nivelete kontaktnih ulica. Podužni pad saobraćajnice na samom ulazu u kompleks iznosi 8%, saobraćajnica na glavnom parkingu je u padu 6,9% i uz nju je predviđeno upravno parkiranje, saobraćajnice koje se razvijaju kroz kompleks u pravcu jug–sever su u padu od 12%.

Kolovozne konstrukcije, zastori i oivičenje:

S obzirom da se radi o teškom saobraćajnom opterećenju, kolovozna konstrukcija u okviru lokacije planirana je od prirodnog kamenog materijala sa zastorom od asfalta. Oivičenje saobraćajnih površina je planirano sa betonskim ivičnjakom 18/24/80 cm, a platoi oko bazena sa baštenskim ivičnjakom.

Glavni projektant: Dušan Kovačević dipl.inž.arh



KOMUNALNI PRIKLJUČCI

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

VODOVODNA MREŽA:

Postojeće stanje

Na području u okviru koga se nalazi predmetni prostor nema izgrađene vodovodne mreže.

Planirano rešenje

Kako na području plana nema izgrađene vodovodne mreže to je potrebno izgraditi dva rezervoar, jedan za sanitarnu i drugi za hidrantsku vodu. Voda za sanitarne i hidrantske potrebe bi se odgovarajućim pumpama pumpale u sanitarnu i hidrantsku mrežu koje su predviđene da budu odvojene. Sanitarna voda kod rezervoara mora se hlorisati. Potrebna zapremina za protivpožarne potrebe iznosi 72m³ korisne zapremine. Potrebno je predvideti odgovarajuću zapreminu rezervoara za sanitarnu vodu prema hidrauličkom proračunu. Voda u rezervoar bi se dopremala auto-cisternama sa gradskog vodovoda. Vodovodne cevi za sanitarnu mrežu su spoljašnjeg prečnika Ø65mm, Ø50mm, Ø32mm i Ø25mm, a za hidrantsku Ø110mm. Na potrebnim mestima su predviđeni nadzemni hidranti prečnika Ø80mm. Potrebna količina vode za gašenje požara iznosi 10 l/s, a potreban pritisak na hidrantima 2,5 bara. Vodovodne cevi se postavljaju u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje rova ispod popločanih površina je šljunkom a ispod zelenih površina zemljom iz iskopa u slojevima od 30cm. sa potrebnim kvašenjem i nabijanjem. Dubina ukopavanja vodovodnih cevi iznosi 1,0m. do vrha temena cevi. Položaj rezervoara za sanitarnu i hidrantsku mrežu i njihov gabarit dat je u grafičkim prilogima a u postupku izrade projektno-tehničke dokumentacije u skladu sa proračunima definisati gabarit i položaj rezervoara kao i prečnike cevi od rezervoara do objekta i u samom objektu.

FEKALNA KANALIZACIJA:

Postojeće stanje

Na području u okviru koga se nalazi predmetni prostor ne postoji fekalna kanalizacija a nije ni planirana njena izgradnja.

Planirano rešenje

U okviru predmetnog prostora ne postoji fekalna kanalizacija. Projektom je predviđeno da se otpadne sanitarne vode iz objekta prikupe sistemom fekalne kanalizacije i odvedu u Bioprečištač čija je pozicija predviđena u severoistočnom delu lokacije. Sanitarne vode iz kuhinjskog bloka pre priključenja u mrežu fekalne kanalizacije treba da se tretiraju kroz separator ulja i masti i tako prečišćene priključe na sistem fekalne kanalizacije i onda da se ispuste u Bioprečištač. Nakon tretiranja otpadnih voda iz objekata kroz bioprečištač, tako prečišćene vode se ispuštaju u vodonepropusnu septičku jamu koju će prazniti ovlašćeno preduzeće.

Kanalizacione cevi su od PVC materijala klase S25. Na potrebnim mestima su predviđeni revizioni silazi. Revizioni silazi su od gotovih AB prstenova prečnika 1000 mm. Završavaju se sa livenogvozdenim poklopcem i ramom za lako saobraćajno opterećenje.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA:

Postojeće stanje

Na području u okviru koga se nalazi predmetni prostor nema izgrađene atmosferske kanalizacije.

Planirano rešenje

Projektom je predviđeno da se atmosferske vode sa pešačkih površina (platoa oko objekta i bazena) i krovova objekata slobodnim padom usmere ka zelenim površinama, dok uslovno zauljene vode sa kolskih površina slobodnim padom usmeriti ka slivnicima i sistemom podzemne atmosferske kanalizacije odvesti do separatora zauljenih voda i nakon tretiranja voda kroz separator, tako prečišćene vode se usmeravaju ka vodonepropusnoj septičkoj jami koju će prazniti ovlašćeno preduzeće. Kanalizacione cevi su od PVC materijala klase S25. Na potrebnim mestima su predviđeni revizioni silazi. Revizioni silazi su od gotovih AB prstenova prečnika 1000 mm. Završavaju se sa livenogvozdenim poklopcem i ramom za teško saobraćajno opterećenje.

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Kako se na parceli koja je predmet projekta nalaze 2 betonska stuba preko kojih prelazi izolovani provodnik tipa X00/0-A 4x16mm², prema dispoziciji objekata Etno kompleksa, neophodno je jedan betonski stub izmestiti kako bi se ispoštovao pojas zaštite od po 1m sa obe strane voda.

Urbanističkim projektom je prikazano izmeštanje betonskog stuba zajedno sa vodom tako da budu ispoštovani svi uslovi propisani zakonom o Energetici.

Okolno područje snabdeva se iz trafostanice „Viljuša 2“ i prateće nadzemne niskonaponske mreže. U zoni postojeće saobraćajnice koja prolazi pored lokacije za priključenje planiranih objekata prema uslovima Epsa broj: 2581200-D.09.27-280746/1-26 od 1.9.2026. godine postojeća napojna trafostanica "Viljuša 2" i mreža niskog napona ima dovoljan kapacitet za napajanje električnom energijom, za postojeće priključenje planiranih objekata potrebno je izgraditi novi niskonaponski izvod iz trafostanice koja se nalazi na k.p. 1236/4 KO Trnava i preko k.p.2493 K.O. Trnava provodnikom SKS HOO/O-A 3h70554,6 mm² dužine oko 350 m do k.p. 2532 KO Trnava gde će se postaviti Betonski stub na koji će se postaviti samostojeći merno- razvodni ormar (SSMRO), a sve prema uslovima Elektrodistibucije Čačak koji će se dobiti kroz CEOP pri podnošenju zahteva za dobijanje lokacijskih uslova.. Od SSMRO će se izgraditi prateća niskonaponska mreža do svih objekata, kao i instalacija spoljnog osvetljenja koja će se priključiti na unutrašnju instalaciju kompleksa. Planirana mreža u kompleksu se može graditi i podzemno i nadzemno. Za osvetljenje kompleksa se predviđa postavljanje stubnih rasvetnih tela sa LED svetilkama visoke energetske efikasnosti (karakteristika min. 10 W, 4000 K i 800 lm), a tačan položaj stubova osvetljenja i proračun osvetljaja će se odrediti prilikom izrade projektno- tehničke dokumentacije. Za osvetljenje prostora oko objekata se mogu koristiti i zidne svetiljke (fenjeri i sl.).

Električna energija će se koristiti i za potrebe grejanja kao i za grejanje/hlađenje objekata korišćenjem termotehničkih sistema (kotlovi na pelet, toplotne pumpe i sl.) kada se za to stvore uslovi. Razvod grejnih/rashladnih tela u objektima će se odrediti prilikom izrade projektno-tehničke dokumentacije.

Na krovnim površinama objekata se mogu postavljati solarni fotonaponski moduli za proizvodnju električne energije.

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Na području je trenutno dostupan signal svih operatera mobilne telefonije.

Da bi se planirani kompleks priključio na telekomunikacionu mrežu potrebno je prvo u postojećoj saobraćajnici u planiranom koridoru postaviti dve RE cevi F40 mm i po potrebi montažna ili zidana mini kablovska okna koja će služiti za provlačenje pretplatničke ili optičke TK mreže. Od ove mreže će se odvojiti priključci do svakog od objekata u kompleksu. Prema uslovima „Telekom Srbija“ a.d., tehnički uslovi za priključenje na telekomunikacionu mrežu su sledeći:

- U svakom objektu predvideti najmanje dve/tri telefonske linije;
- U okviru unutrašnjeg telefonskog razvoda predvideti instalacione kablove za kompjutersku mrežu i strukturno kabliranje, kao i jednu slobodnu usponsku cev za buduće potrebe;
- Sav unutrašnji telefonski razvod dovesti do priključnih kutija-stubića;
- Priključne kutije montirati na spoljašnjoj strani zida novoprojektovanih objekata, najmanjeg kapaciteta 2h2/6h2;
- U temeljima objekata ugraditi 2 PVC cevi preseka 110 mm tako da izlaze 1m van temelja objekata;
- Prilikom izgradnje poslovnih objekata , po članu 43 Zakona o elektronskim komunikacijama, investitori su dužni da izgrade prateću infrastrukturu potrebnu za postavljanje elektronskih komunikacionih mreža, pripadajućih sredstava i elektronske komunikacione opreme do prostorija korisnika, u skladu sa propisanim tehničkim i drugim zahtevima;
- Svi radovi moraju biti izvedeni po propisima koje je izdala ZJPTT Beograd.

U kompleksu se mogu graditi i druge elektronsko-komunikacione instalacije - strukturni kablovski sistem (telefonska i lokalna računarska mreža), stabilna instalacija za dojavu požara i gašenje požara u elektroormanima, sistem videoobezbeđenja (CCTV), sistem rampi i naplata parkinga.

TERMOTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

U blizini predmetne lokacije ne postoje instalacije gasa ili toplovoda.

Projektom je predviđeno da se Vikend kućice greju i hlade na inverter klime, a u kupatilu da se postave električni radijatori (sušaći).

Projektom je predviđeno da objekat Apart hotela kao primarni izvor energije koristi toplotnu pumpu vazduh/voda, a kao bivalencija kotao na struju, dok je alternativa kotao na pelet. Sistem grejanja sa „fan coil“ uređajima omogućava efikasno grejanje i hlađenje.

U okviru kuhinje, sale restorana i zatvorenog bazena biće projektovan sistem ventilacije vazduha. Dimenzionisanje kanala biće urađeno kroz projekat za građevinsku dozvolu.

ETAPNOST GRADNJE:

Predviđena je fazna gradnja etno- kompleksa, spratnosti Po+Pr+Pk- Su2+Su1+P+Pk sa sportsko- rekreativnim sadržajima na katastarskoj parceli broj 2532 K.O. Trnava.

Izgradnji objekata se može pristupiti fazno, u skladu sa pribavljenom tehničkom dokumentacijom i potrebama investitora. Svaku fazu realizacije treba da prati i adekvatno infrastrukturno opremanje.

Glavni projektant: Dušan Kovačević dipl.inž.arh

A handwritten signature in blue ink, appearing to read '25K' with a stylized flourish underneath.

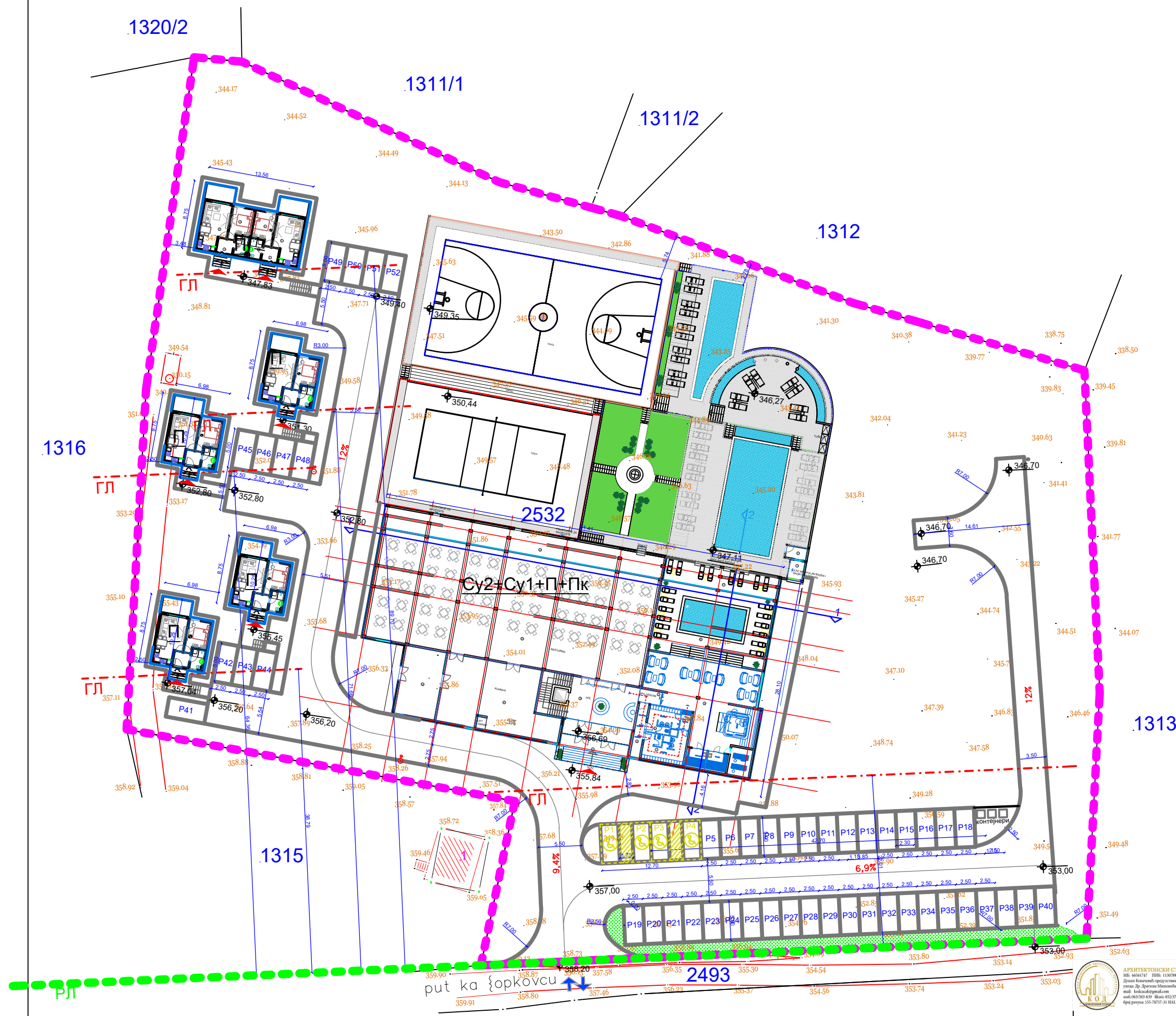
0.9 SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA

NAZIV I OZNAKA POSEBNOG DELA	SPRATNOST	STRUKTURA	UKUPNO NETO POVRŠINA
-APART HOTEL	Po+Pr+Pk-Su2+Su1+P+Pk	1 restoran 16 apartmana , i to Strukture: 11 STUDIA i 2 JEDNOSOBNA APARTMANA 1 ZATVORENI BAZEN I SPA	2895.89 m ²
Vikend kuća TIP 1	P	4 objekta- STRUKTURE JEDNOSOBAN STAN	4 x 47,16m ² = 188,64m ²
Vikend kuća TIP 2	P	1 objekat STRUKTURE DVA JEDNOSOBNA STANA	1 x 94,32 m ² = 94,32 m ²

Glavni projektant: Dušan Kovačević dipl.inž.arh



**Izgradnja etno- kompleksa, spratnosti
Po+Pr+Pk- Su2+Su1+P+Pk sa
sportsko- rekreativnim sadržajima na
k.p.br.2532 K.O. Trnava**



ЛЕГЕНДА

- ОБУХВАТ ПРОЈЕКТА
- регулациона линија
- грађевинска линија
- зелена површина

УЛАЗИ/ИЗЛАЗИ

- колско-пешачки улаз/излаз
- улази у објекте



NAZIV OBJEKTA I MESTO GRADNJE: Izgradnja etno- kompleksa, spratnosti Po+Pr+Pk- Su2+Su1+P+Pk sa sportsko- rekreativnim sadržajima na k.p.br.2532 K.O. Trnava		SADRŽAJ CRTEŽA: SITUACIJA - OSNOVA PRIZEMLJA	
INVESTITOR: Gudović Đorđe iz Čačka, 1. oktobra 4A-40		GLAVNI PROJEKTANT: Dušan Kovačević dipl.inž.arh. licenca br. 300 L891 13	
SARADNIK NA PROJEKTU:		RAZMERA: R 1:100	
BR. PROJEKTA: 6.2/2026	BROJ LISTA:	DATUM: Septembar 2026.god	



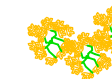
ЗЕЛЕНИЛО



четинарско дрвеће



лишћарско дрвеће



листопадно шибље



зимзелено шибље



четинарско шибље



укупне траве



затравњене површине



жива ограда

УЛАЗИ/ИЗЛАЗИ



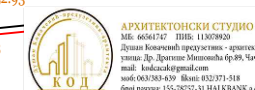
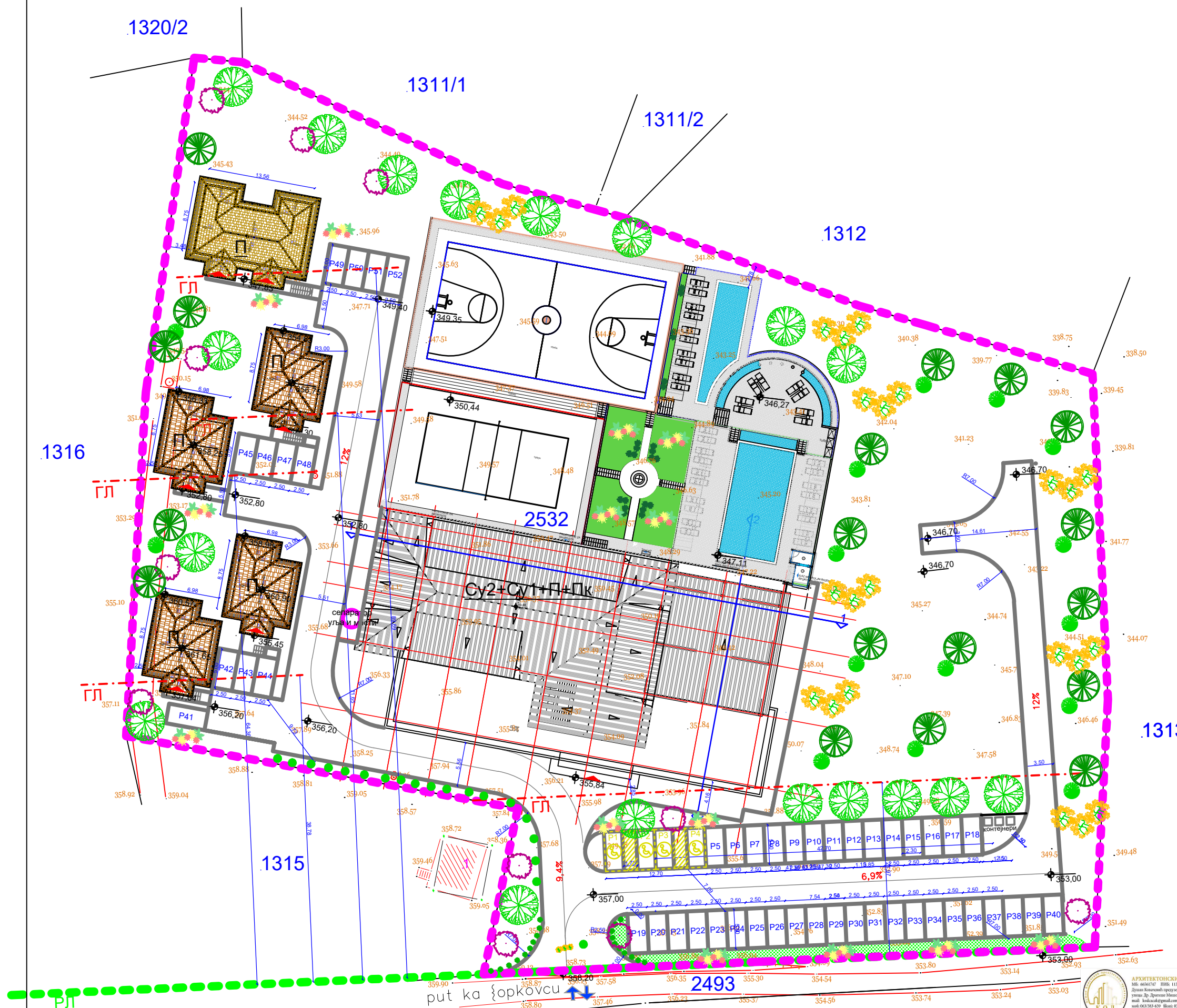
колски улаз/излаз



пешачки улаз



улази у објекте



NAZIV OBJEKTA I MESTO GRADNJE:
Izgradnja etno- kompleksa, spratnosti Po+Pr+Pk- Su2+Su1+P+Pk sa sportsko-
rekreativnim sadržajima na k.p.br.2532 K.O. Trnava

INVESTITOR:
Gudović Đorđe iz Čačka, 1. oktobra 4A-40

SADRŽAJ CRTEŽA:
SITUACIJA - OSNOVA KROVA

SARADNIK NA PROJEKTU:
Dusan Kovacevic dipl.inz.arh.

GLAVNI PROJEKTANT:
Dusan Kovacevic dipl.inz.arh.
licenca br. 300 L891 13

BR. PROJEKTA:
6.2/2026

DATA:
Septembar 2026.god

RAZMERA:
R 1:100

OZNAKA VRSTE TEH.
DOKUMENTACIJE:
IDR- IDEJNO
RESENJE

NAZIV I OZNAKA DELA
PROJEKTA:
O-GLAVNA SVESKA