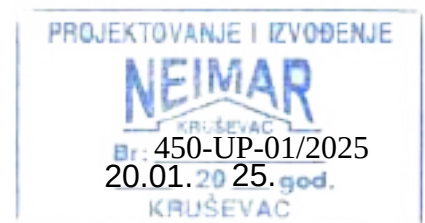




## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Комплекс пољопривредног газдинства у функцији етно туризма ЕТНО СЕЛО – изградња пет објеката А /апартмани/, спратности П+Пк и изградња објекта Б /ресторан и wellness/, спратности П+1, на катастарској парцели бр. 730/13 К.О. Гоч, Врњачка Бања



Град Крушевац, јануар 2025. година

предмет:

## Урбанистички пројекат

Комплекс пољопривредног газдинства у функцији етно туризма ЕТНО СЕЛО – изградња пет објеката А /апартмани/, спратности П+Пк и изградња објекта Б /ресторан и wellness/, спратности П+1, на катастарској парцели бр. 730/13 К.О. Гоч, Врњачка Бања

инвеститор:

Иван (Душан) Трипковић  
Обрена Антића 12/4  
37240 Трстеник

обрађивач  
урбанистичког пројекта:

Предузеће за пројектовање  
„НЕИМАР ДОО“ КРУШЕВАЦ,  
Косовска 21 Крушевац

одговорни урбаниста:  
број лиценце:

Радмило Николић Дипл.инж.арх.  
200 0163 03

радни тим:

Марко Николић Дипл.инж.арх.  
Јелена Ивановић Дипл.инж.арх.  
Марија Павловић грађ.тех.високоградње

директор  
НЕИМАР ДОО:

Марко Николић Дипл.инж.арх



## Садржај Урбанистичког пројекта

### А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
3. Изјава одговорног урбанисте
4. Лиценца одговорног урбанисте

### Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

- 1.0 Правни и плански основ
- 2.0 Обухват Урбанистичког пројекта
- 3.0 Услови изградње
  - 3.1. Намена и регулација
    - 3.1.1 Постојеће стање
    - 3.1.2 Планирана изградња
  - 3.2 Саобраћајно решење и приступ локацији
  - 3.3 Нивелација
  - 3.4 Начин решења паркирања
  - 3.5 Предлог препарцелације
4. Нумерички показатељи
5. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
  - 5.1. Хидротехника
  - 5.2. Електроенергетска инфраструктура
  - 5.3. Гасоводна мрежа
6. Инжењерско геолошки услови
7. Услови и мере заштите подручја у обухвату УП-а
  - 7.1 Мере заштите животне средине
  - 7.2 Мере заштите неопходних културних и природних добара
  - 7.3 Услови и мере заштите од пожара
  - 7.4 Фазност изградње
  - 7.5 Обезбеђење суседних објеката
  - 7.6 Стандарди приступачности
  - 7.7 Мере енергетске ефикасности објекта
  - 7.8 Услови заштите од елементарних непогода
  - 7.9 Одржавање чистоће
8. Извод из техничког описа

## **В. ГРАФИЧКИ ДЕО**

### Ва. УРБАНИЗАМ

- У01. Постојеће стање
- У02. Намена површина
- У03. Регулационо и нивелационо решење локације
- У04. Урбанистичко решење - Синхрон план

### В6. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

#### А01. Ситуација

##### Објекат А- АПАРТМАН

- А02. Основа темеља
- А03. Основа приземља
- А04. Основа поткровља
- А05. Основа кровних равни
- А06. Пресек 1-1
- А07. Пресек 2-2
- А08. Фасада север
- А09. Фасада исток
- А10. Фасада југ
- А11. Фасада запад

##### Објекат Б- РЕСТОРАН И WELLNESS са терасом

- А02. Основа темеља
- А03. Основа приземља
- А04. Основа првог спрата
- А05. Основа кровних равни
- А06. Пресек 1-1
- А07. Пресек 2-2
- А08. Фасада север
- А09. Фасада исток
- А10. Фасада југ
- А11. Фасада запад

#### А12. 3Д Визуелизација

## Г. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

1. Информација о локацији за к.п.бр. 730/13 К.О.Гоч број 350-733/21, од 29.11.2021.године, издато од стране Општинске управе, Одсек за урбанизам, еколошке и имовинско-правне и стамбене послове, Општина Врњачка Бања;
2. Аутентично тумачење текстуалног дела Плана генералне регулације предела Гоч, за део Гоча који припада територији општине Врњачка Бања, Скупштина општине Врњачка Бања број. 350-86/23 од 30.03.2023. године;
3. Катастарско топографски план катастарске парцеле 730/13 К.О.Гоч, Врњачка Бања;
4. Извод из листа непокретности бр. 504 К.О.Гоч, издате од стране Службе за катастар непокретности Република Србија;
5. Услови за пројектовање прикључка на приступну саобраћајницу, издати од Општинске стамбене агенције Врњачка Бања, бр. 350-172/25-1 од 05.02.2025.године;
6. Услови за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација канализације на градску водоводну мрежу, издати од Јавно комуналног предузећа за водовод и канализацију „Белимарковац“ Врњачка Бања, бр. 1/24979 од 11.10.2024.године;
7. Услови за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација водовода на градску канализациону мрежу, издати од Јавно комуналног предузећа за водовод и канализацију „Белимарковац“ Врњачка Бања, бр. 1/24979 од 11.10.2024.године;
8. Услови издати од Оператера дистрибутивног система ЕПС Електродистрибуција Србије-Огранак Електродистрибуције Краљево, Погон Врњачка Бања бр. 2541200 -Ф,.09. 1 0. -389 2841 3-24 од 07.11.2024.године;
9. Услови издати од Завода за заштиту природе Србије , Нови Београд, Јапанска бр.35, под 03 бр. 021-3619/4 од 11.10.2024.године;
10. Услови издати од Завода за заштиту споменика културе Краљево , Цара Лазара 24, бр. 874/2 од 25.09.2024.године;

|                               |
|-------------------------------|
| <b>А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА</b> |
|-------------------------------|



8000070668706

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

Матични / Регистарски број 17014072

**СТАТУС**

Статус привредног субјекта Активан

**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

**ПОСЛОВНО ИМЕ**Пословно име DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING NEIMAR  
DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU KRUŠEVAC

Скраћено пословно име DOO NEIMAR KRUŠEVAC

**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**

Адреса седишта

Општина КРУШЕВАЦ

Место КРУШЕВАЦ

Улица Косовска

Број и слово 21

Спрат, број стана и слово / /

**ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**

Подаци оснивања

Датум оснивања 12. јануар 1995

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 4120

Назив делатности

Изградња стамбених и нестамбених зграда

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 100320834

Подаци од значаја за правни промет



## Текући рачуни



265-4210310004242-97  
325-9604700001208-28  
160-0050100124073-38  
325-9601700001208-43  
160-0000000261883-30  
325-9500700005876-27  
325-9602700001208-38  
205-0000000100500-64  
160-0000000306113-36  
265-1000000155401-30

## Подаци о статусу / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

## Законски (статутарни) заступници

## Физичка лица

|    |                       |                                  |         |         |
|----|-----------------------|----------------------------------|---------|---------|
| 1. | Име                   | Марко                            | Презиме | Николић |
|    | ЈМБГ                  | 1304982781046                    |         |         |
|    | Функција              | Директор                         |         |         |
|    | Ограничење супотписом | не постоји ограничење супотписом |         |         |

## Чланови / Сувласници

## Подаци о члану

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Име и презиме | Радмило Николић |
| ЈМБГ          | 1208952781042   |

## Подаци о капиталу

## Новчани

| износ                                                     | датум |
|-----------------------------------------------------------|-------|
| Уписан: 5.070,99 EUR, у противвредности од 308.934,85 RSD |       |

| износ                                                      | датум          |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| Уплаћен: 5.070,99 EUR, у противвредности од 308.934,85 RSD | 3. август 2002 |

## Неновчани

|                                                                 |                |            |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| вредност                                                        | датум          | опис       |
| Уписан: 1.199,51 RSD                                            |                | у стварима |
| вредност                                                        | датум          | опис       |
| Унет: 1.199,51 EUR, у противвредности од 14.076,25 RSD          | 1. јануар 1999 | у стварима |
| <div>Удео</div> <div>износ(%)</div> <div>100,000000000000</div> |                |            |

|                                                            |                |            |
|------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Основни капитал друштва</b>                             |                |            |
| <b>Новчани</b>                                             |                |            |
| износ                                                      | датум          |            |
| Уписан: 5.070,99 EUR, у противвредности од 308.934,85 RSD  |                |            |
| износ                                                      | датум          |            |
| Уплаћен: 5.070,99 EUR, у противвредности од 308.934,85 RSD | 3. август 2002 |            |
| <b>Неновчани</b>                                           |                |            |
| вредност                                                   | датум          | опис       |
| Уписан: 1.199,51 EUR, у противвредности од 14.076,25 RSD   |                | у стварима |
| вредност                                                   | датум          | опис       |
| Унет: 1.199,51 EUR, у противвредности од 14.076,25 RSD     | 1. јануар 1999 | у стварима |

|                  |       |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Забелешбе</b> |       |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1                | Тип   |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                  | Датум | 9. септембар 2014                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                  | Текст | Уписује се у Регистар привредних субјеката Изјава о сагласности донета дана 11.10.2013. године, којом оснивач Радмило Николић из Крушевца, ул. Косовска 21, изјављује да је сагласан са Одлуком о преносу управљачких права и права надзора у ПД Неимар доо Крушевац. |

Регистратор, Миладин Маглов



*[Handwritten signature]*



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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021 и 62/2023) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр.32/19) доносим:

## РЕШЕЊЕ

Одређујем Радмила Николића, дипл.инж.арх. из Крушевца, лиценца бр. 200 0163 03 за руководиоца и одговорног урбанисту архитектонске струке у предмету израде Урбанистичког пројекта Комплекс пољопривредног газдинства у функцији етно туризма ЕТНО СЕЛО – изградња пет објеката А /апартмани/, спратности П+Пк и изградња објекта Б /ресторан и wellness/, спратности П+1, на катастарској парцели бр. 730/13 К.О. Гоч, Врњачка Бања, по захтеву инвеститора Ивана Трипковића, а по Аутентичном тумачењу текстуалног дела Плана генералне регулације предела Гоч, за део Гоча који припада територији општине Врњачка Бања, Скупштина општине Врњачка Бања број. 350-86/23 од 30.03.2023. године;



Директор:

Марко Николић, дипл.инж.арх





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

**Радмило Д. Николић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1208952781042

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 0163 03**



У Београду,  
04. септембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*  
Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.

На основу чл.77 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр.32/19), одговорни урбаниста у поступку потврде Урбанистичког пројекта даје:

## ИЗЈАВУ

На основу Решења о одређивању одговорног урбанисте, којим сам одређен за израду урбанистичке документације

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
за објекат:

Комплекс пољопривредног газдинства у функцији етно туризма ЕТНО СЕЛО – изградња пет објеката А /апартмани/, спратности П+Пк и изградња објекта Б /ресторан и wellness/, спратности П+1, на катастарској парцели бр. 730/13 К.О. Гоч, Врњачка Бања

чији је наручилац: Трипковић (Душан) Иван

Изјављујем да је горе наведена документација израђена у свему према важећим прописима, урбанистичком плану вишег реда, стандардима и нормативима, као и да испуњава стручне услове у погледу стручне спреме и праксе за израду наведене урбанистичке документације.

Одговорни урбаниста:

Потпис и печат:



Радмило Николић, дипл.инж.арх  
Бр. Лиценце 200 0163 03

Број техничке документације:

450-UP-01/2025

Место и датум:

20.01.2025. године

## Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

### 1.0. Правни и плански основ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта Комплекс пољопривредног газдинства у функцији етно туризма ЕТНО СЕЛО – изградња пет објеката А /апартмани/, спратности П+Пк и изградња објекта Б /ресторан и wellness/, спратности П+1, на катастарској парцели бр. 730/13 К.О. Гоч, Врњачка Бања подносиоца захтева Трипковић (Душан) Ивана, ул.Обрена Антића 12/4 Трстеник, налази се у:

- Закону о планирању и изградњи (Сл.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, 132/2014, 145/2014,83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник Републике Србије “, бр. 32/19).
- Аутентично тумачење текстуалног дела Плана генералне регулације предела Гоч, за део Гоча који припада територији општине Врњачка Бања, Скупштина општине Врњачка Бања број. 350-86/23 од 30.03.2023. године;

Плански основ за предметну локацију је:

- План генералне регулације предела Гоч, за део Гоча који припада територији општине Врњачка Бања (Сл. лист општине Врњачка Бања бр.10/09),

Предметна катастарска парцела бр. 730/13 К.О. Гоч, Врњачка Бања налазе се у оквиру целине Б. Планиране намене : зона пољопривреде и јавне саобраћајне површине.

Аутентично тумачење текстуалног дела Плана генералне регулације предела Гоч, за део Гоча који припада територији општине Врњачка Бања, Скупштина општине Врњачка Бања број. 350-86/23 од 30.03.2023. године, одређује:

У зони пољопривреде могућа је изградња викенд насеља и индивидуалних викендица уз обавезну израду урбанистичког пројекта у циљу развоја руралног туризма и подизања туристичке понуде.



## 2.0. Обухват Урбанистичког пројекта

Урбанистичким пројектом обухваћена је катастарска парцела бр. 730/13 К.О. Гоч, Врњачка Бања. Површина подручја у обухвату урбанистичког пројекта је 2015,00 м<sup>2</sup>

| к.п.бр. | Површина<br>К.О Крушевац | ималац права<br>на парцели | врста права<br>парцеле |
|---------|--------------------------|----------------------------|------------------------|
| 730/13  | 2015м <sup>2</sup>       | Трипковић (Душан) Иван     | својина                |

Табела 1 – Кориснички статус и површина обухваћених катастарских парцела

Простор који се уређује овим урбанистичким пројектом граничи се:

- са северо-источне стране улица Новопланирана саобраћајница (део к.п.бр. 2826/4 и део к.п.бр. 2825/2 К.О Бивоље)
- са источне стране к.п.бр. 730/1 К.О Гоч
- са северне стране к.п.бр. 730/11 и 730/12 К.О Гоч
- са јужне стране к.п.бр. 733 К.О Гоч
- са западне стране к.п.бр. 734 К.О Гоч

## 3.0 Услови изградње

### 3.1 Намена и регулација

Земљиште обухваћено овим урбанистичким пројектом у складу је са Планом генералне регулације предела Гоч, за део Гоча који припада територији општине Врњачка Бања (Сл. лист општине Врњачка Бања бр.10/09), налазе се у оквиру целине Б планирана намена: зона пољопривреде и јавне саобраћајне површине.

Аутентично тумачење текстуалног дела Плана генералне регулације предела Гоч, за део Гоча који припада територији општине Врњачка Бања, Скупштина општине Врњачка Бања број. 350-86/23 од 30.03.2023. године, одређује:

**У зони пољопривреде могућа је изградња викенд насеља и индивидуалних викендица уз обавезну израду урбанистичког пројекта у циљу развоја руралног туризма и подизања туристичке понуде.**

Архитектуром објеката треба тежити ка стварању јединственог архитектонског и ликовног израза, препознатљивог кроз форме које проистичу из архитектонског наслеђа подручја, уз примену природних и традиционалних материјала. Тип изградње треба да буде "павиљонски" са разбијањем масе, у вертикалном и у хоризонталном габариту, са максималним увођењем

зелених површина у изграђене комплексе.

Код постојећих објеката у зонама сеоских насеља задржаће се постојећа грађевинска линија, док код изградње нових објеката и доградње она треба да износи минимум 5м од јавног пута (регулационе линије). На једној грађевинској парцели осим стамбених објеката могу се градити помоћни (гараже, оставе, летње кујне). Економски: пољопривредни и мањи пословни објекти (ковачнице, столарске радње и др.) који са стамбеним чине целину домаћинства.

Величина стамбених и других објеката на сеоским подручима и на појединим локалитетима у основи не треба да је мања од 50м<sup>2</sup>, а максимална висина По+П+Пк (подрум, приземље, поткровље). Кровови су због климатских услова коси, нагиба 45° (двоводни са засецима) – ромаћима у висини од 1/2 до 1/3 укупне висине крова, или четвороводни, у оба случаја нагиб свих кровних равни је исти.

Тип урбанистичке структуре насеља треба да буде претежно – павиљонски.

Насеље павиљонског типа подразумева слободностојеће објекте на међусобном растојању са јасно сагледивим слободним простором између њих. Ова структура треба да прати јасне правце улица стаза или парцелације, које су водиље нитова физичке структуре, у складу са конфигурацијом терена. Оваква организација простора се примењује на равнијим и благо валовитим теренима.

Слободностојећи објекат је основна форма поставке објеката на парцели. Могућа је поставка двојног објекта (на две парцеле) ако се парцеле налазе у контексту постојеће парцелације, изграђеног (или делимично изграђеног) насеља, а чија фронтална ширина је мања од 15м, поштујући остале критеријуме регулације.

Посебно, у ситуацијама нарочите конфигурације терена, могуће је прибегавати формама објеката у низу или какве друге веће структуре, у складу са конфигурацијом терена. Овакве организационе форме ће представљати акценте на поменутој доминатно тачкастој структури насеља.

#### Становање и смештајни капацитети за туризам

Изградња објеката становања могућа је само у оквиру за изградњу предвиђених зона.

Потребно је обезбедити приступ парцели, како пешачки, тако и колски, са јавне површине.

У оквиру парцеле мора се обезбедити простор за стационирање возила.

Парцеле се не ограђују, затрављене су, док приступи објектима могу бити поплочани природним материјалом. Позиција објеката дефинисана је предњом грађевинском линијом, а где је могуће и задњом, а према правилима грађе која су прописана за предметну зону.

У зонама где је уз становање предвиђена и пратећа, односно допунска намена, поменути садржаји могу се смештати унутар истог објекта (комерцијалне и услужне делатности) или у засебном објекту (производња).

Смештајни капацитети за туризам такође се изграђује искључиво у за то предвиђеним зонама. Забрана сече шуме важи и за изградњу ових објеката.

На једној парцели може се изградити више објеката павиљонског типа, са засебним уређеним прилозима у оквиру парцеле (поплочаним стазама). У том случају паркирање возила могуће је у оквиру исте или на за то уређеном простору неке од суседних парцела, према Урбанистичком пројекту.

Код парцела на којима се предвиђа изградња једног објекта, простор за паркирање мора се обезбедити у оквиру исте парцеле.

Када су уз основну намену предвиђене и пратеће или допунске намене (трговина, услуге и угоститељство) предвиђа се њихово позиционирање унутар истог објекта са основним наменама, код павиљонског типа у оквиру главног објекта.

Предвидети довољан број паркинг места за посетиоце/кориснике ових услуга.

#### Позиција објекта

Минимално растојање регулационе линије од грађевинске је 1,0м.

У зони изграђених стамбених објеката растојање из става 1. овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Међусобна минимална удаљеност спратних стамбених објеката је 10,00 м, а приземних слободностојећих 6,00м.

За стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,00 м међусобна удаљеност је најмање 6,0м.

За стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,00 м међусобна удаљеност износи најмање 5,00 м.

За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00 м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег стамбеног објекта на делу бочног дворишта северне оријентације и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50м, а двојних објеката 4,00м.

#### Висина објекта

Највећа дозвољена спратност објекта је до П+1+Пк.

Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

#### Етно село ( Е1 и Е2 )

Зона која се планира за изградњу етно села-независне целине са садржајима становања, пословања, културе и забаве. Посебан третман ових зона се базира на стриктној примени планираних и пројектованих решења базираних на локалној традицији и афирмацији карактеристика старих сеоских насеља, објеката, заната и начина живота.

Урбанистичким Планом / Пројектом треба до детаља одредити : просторну концепцију, нивелацију и регулацију, садржаје, архитектуру (пројекти) објеката, мобилијара, елемената уређења терена, материјализацију, детаље обликовања и обраде, као и начин коришћења простора.

Циљ је – стриктна презентација традиционалних и етничких елемената, принципа и начина живота, у потпуно одређеној „сценографској“ поставци – насупрот слободи изражавања у обликовању простора и физичке структуре.

Изградњу сваке зоне треба планирати у комплетном обиму, одједном и у комплетном садржају, како би се обезбедила амбијентална целовитост и јединствена обрада детаља.

Садржаји и начин експлоатације треба да обезбеде континуитет коришћења и одржавања свих елемената простора.

Урбанистички показатељи:

- индекс изграђености макс 0,5
- индекс искоришћености макс 0,25
- спратност објекта од П до П + Пк

У свему према Општим правилима изградње и уређења. Препоручује се израда Плана детаљне регулације; Обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу;

### 3.1.1 Постојеће стање

#### Природне карактеристике подручја

Терен односно земљиште обухваћено Урбанистичким пројектом је са стрмим нагибом терена од северо-истока према југо-западу. Обухват плана налази се у подручју умерено континенталне климе. Шумовита брда не дозвољавају нагле промене температуре. Продори хладног континенталног ваздуха из северних и североисточних делова Европе најчешћи су и најинтензивнији у овом климатском подреону.

Подручје, спада у једно од најшумовитијих у Србији. Треба истаћи, да шуме букве и јеле чине на Гочу моћни појас. У структури пољопривредног земљишта најраспрострањеније су површине под ливадама и пашњацима, а нешто мање има ораница, башта, воћњака и винограда.

Извршеном сеизмичком микрорегионализацијом, цела планина Гоч, је у подручју са максималним могућим интензитетом потреса до 7 степени по Меркалијевој скали.

#### Стечене карактеристике подручја

Комплекс природних и друштвених чинилаца резултирао је да Врњачка Бања и Гоч постану један од перспективних центара здравственог, рекреативног и планинског туризма. То се односи на бројне туристички привлачне природне вредности (рељеф, клима, биљни и животињски свет, термоминералне воде).

Поред регионалних путева који повезују просторе општина Врњачка Бања, Краљево и Александровац који чине окосницу саобраћајне мреже овог плана, најзначајнија путна комуникација је нови локални пут Врњачка Бања-Гоч и новопланирани локални пут Митрово Поље - Гоч.

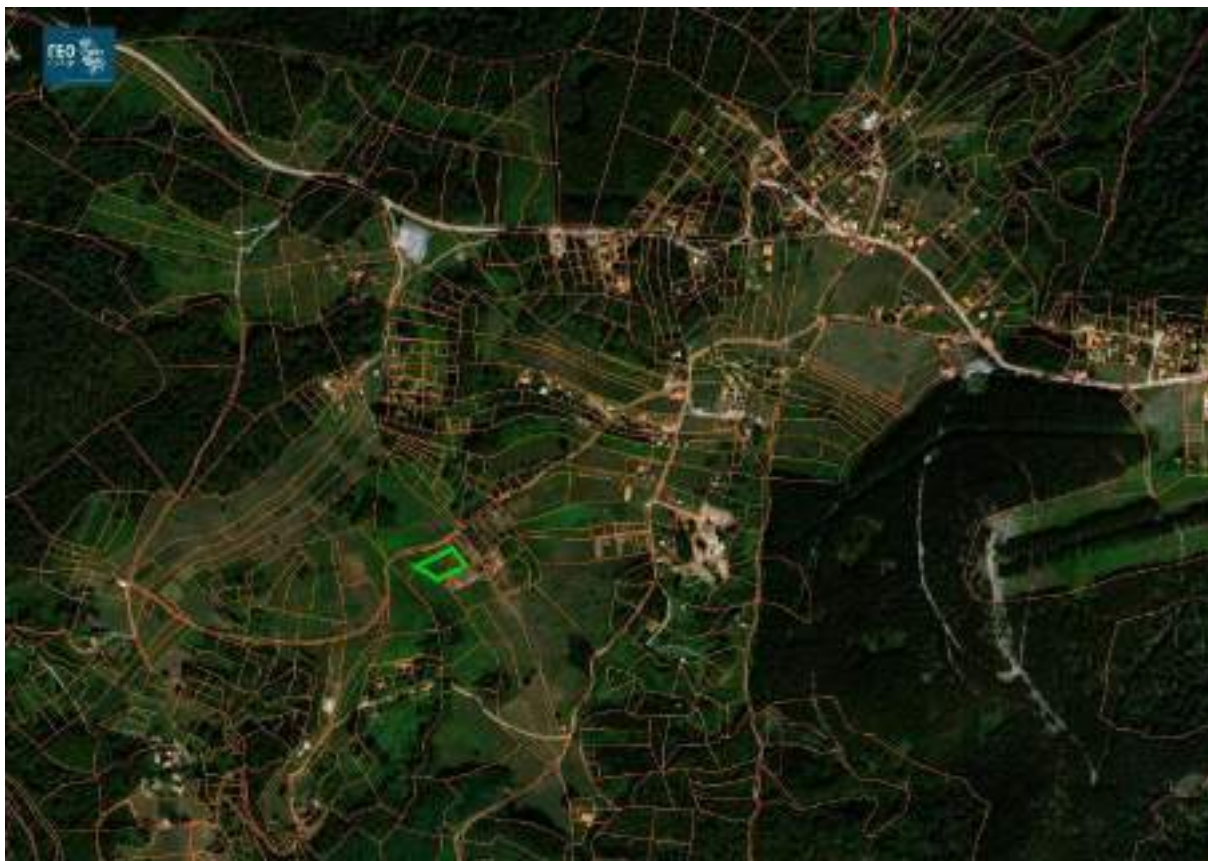
Новопланираним саобраћајницама допуњују се саобраћајне везе у постојећој мрежи саобраћајница, повећава саобраћајни капацитет мреже и омогућује приступ новопланираним садржајима.

Код избора траса за изградњу нових и реконструкцију постојећих путева, поштована је традиција коришћења, тако да су саобраћајнице свих нивоа, планиране на постојећим трасама комуникација.

Према графичком прилогу Плана генералне регулације предела Гоч, за део Гоча који припада територији општине Врњачка Бања (Сл. лист општине Врњачка Бања бр.10/09), катастарска парцела бр. 730/13 К.О. Гоч, Врњачка Бања налази се у оквиру целине Б. Источни део катастарске општине Гоч на коме се налазе комплетни садржаји укључује и незнатни део К.О. Рсовци, у њеном јужном делу и укупно представља једну од две најзначајније целине обухвата овог плана и у њој су смештени значајни развојни капацитети целокупног подручја.

функционалне целине простора села Гоч, са спортско-рекреативним, стамбеним, комуналним и пољопривредним садржајима.

Предметна катастарска парцела бр. 730/13 К.О. Гоч, Врњачка Бања је неизграђена, налази се у зони пољопривреде.



Ортофото са границом УП-а

### 3.1.2. Планирана изградња

Осим карактера постојећег стања, које карактерише претежно пољопривредно земљиште на стрмом терену и без адекватних прилаза у индивидуалном сектору, уређење простора је определила планирана намена.

Планом генералне регулације предела Гоч, за део Гоча који припада територији општине Врњачка Бања (Сл. лист општине Врњачка Бања бр.10/09), катастарска парцела бр. 730/13 К.О. Гоч, Врњачка Бања налази се у оквиру целине Б, планирана намена: зона пољопривреде и јавне саобраћајне површине.

У зони пољопривреде могућа је изградња викенд насеља и индивидуалних викендица уз обавезну израду урбанистичког пројекта у циљу развоја руралног туризма и подизања туристичке понуде.

Основна концепција Урбанистичког пројекта је резултат свих фактора који обликују простор, а у коначном има за циљ подизање урбаног нивоа планом третираног сеоског простора.



Садржаји су планирани у складу са очекиваним потребама и циљ је да се добије виши урбани и архитектонски ниво простора и урбанистичке целине.

За изградњу објекта користе се урбанистички параметри дефинисани за зону етно село.

Објекти су позиционирани као слободностојећи објекти, грађевинска линија објекта је постављена у складу са Планом генералне регулације предела Гоч, за део Гоча који припада територији општине Врњачка Бања (Сл. лист општине Врњачка Бања бр.10/09)

Минимално растојање регулационе линије од грађевинске је 1,0м

Удаљење од граница суседних парцела, габарит објекта и грађевинска линија објекта, као и улази у објекат дати су графичким прилозима урбанистичког пројекта и задовољавају урбанистичке и противпожарне услове.

Димензије и висина планираног објекта су преузете из достављеног идејног решења, која су саставни део урбанистичког пројекта.

Обликовање објекта и избор грађевинских материјала и конструкције усаглашено је са карактеристикама типа објекта, климатским условима локације, условима прописаног века трајања основних конструкција и једноставног одржавања, санитарно – хигијенским, законским и другим нормама и дато је у идејном решењу са техничким описом, које је део урбанистичког пројекта.

Архитектуром објекта тежило се ка стварању јединственог архитектонског и ликовног израза, препознатљивог кроз форме које проистичу из архитектонског наслеђа подручја, уз примену природних и традиционалних материјала. Тип изградње објекта је “павиљонски” са разбијањем масе, у вертикалном и у хоризонталном габариту, са максималним увођењем зелених површина у изграђене комплексе. Предметна локација је заклоњена у пејсажу и није сагледива са истакнутих видиковаца и доминантних тачака у простору.

Висина објекта не прелази средњу висину шуме.

Планирана је:

**Изградња шест објеката у функцији етно туризма :**

**пет типских објеката А - Апартмана за смештај и боравак туриста, спратности П+Пк и објекат Б -Ресторан и Wellness са терасом, спратности П+1**

Објекти А пет апартмана, спратност П+Пк - апартмани за боравак и ноћење туриста категорије Б (62,5%) класификациони број 121201 -Преноћишта за омладину (хостеле), планинарски домови, дечији и породични кампови, бунгалови за одмор, одмаралишта, друге зграде за одмор и ноћење излетника које нису другде разврстане до 400м<sup>2</sup>

Објекат Б - Ресторан и Wellness, спратност П+1 категорије Б(37,5%), класификациони број: 121113-Засебне зграде ресторана, барова, кантина до 400м<sup>2</sup>.

Ободне димензије пројектованог објекта А- (апартман за боравак и ноћење туриста) у основи приземља су: 6,00м x10,80м.

Бруто површина пројектованог објекта А- (апартман за боравак и ноћење туриста) је 129,60 м<sup>2</sup>. НЕТО површина пројектованог објекта А- апартман је 84,73 м<sup>2</sup>.

Ободне димензије пројектованог објекта Б- Ресторан и Wellness у основи приземља су: 12м+8м+9,725м+4,37м+1,05м+8,12м+8,12м+9,015м+0,55м, са степеништем: 1,20м+3,20м.

Бруто површина пројектованог објекта Б- Ресторан и Wellness је 284,38м<sup>2</sup>.

НЕТО површина пројектованог објекта Б- Ресторан и Wellness је 261,94м<sup>2</sup>.<sup>2</sup>.

У склопу комплекса планирана је изградња базена димензија 6,00м x 10,00м, дубине 1.50м са предвиђеним делом за простор за сунчање. Уређује се као простори који треба да омогуће окупљање, дружење, забаву и релаксацију корисника комплекса, са тенденцијом максимизирања естетских и еколошких квалитета отворених простора као простори у којима је потребно обезбедити: адекватну опремљеност и избор материјала, адекватно одржавање и коришћење.

### Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле не могу се ограђивати оградом од чврстог материјала. Дозвољено је ограђивање парцела оградом од дрвета (латне, летве и сл.) до висине 0,90 м. Ограде не могу имати темеље од чврстог материјала у било ком облику.

Све врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом оградом у складу са претходним ставовима овога члана, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле и која се поставља према катастарском плану и операту.

Врата и капије на уличној оградѣ не могу се отворати ван регулационе линије.

Парцела у сеоском насељу може се ограђивати, а може се и преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade.

### Начин уређења слободних и зелених површина

Око објеката формира се двориште /плато, опремљен урбаним мобилијаром (клубе, стубне светиљке- канделабри) и озелењен примерено амбијенту.

На локацији су предвиђене слободне површине- поплочани пешачки плато и пешачка комуникација, као и уређење зелених површина, приказано у гарфичким прилозима.

Зеленило у склопу туристичких делатности планира се у функцији основне намене објекта, односно простора. Његова функција је пре свега хигијенско санитарна, па у том смислу треба да има већу покривност и заступљеност високих лишћара и четинара. Избором врста и организацијом у простору треба обезбедити заштиту стамбених зона од евентуалних негативних утицаја.

Уређене зелене површине су засађене травом, ниским растињем и растињем средње висине.

Зеленило се формира од декоративних врста различитог декоративног дрвећа, жардињера, цветних и травнатих површина. Зеленило је пре свега декоративно, са већом заступљеношћу декоративних форми ниских лишћара и четинара и цветних врста.

Проценат површина са зеленилом је 32,33% .

### 3.2 Саобраћајно решење и приступ локацији

Колски приступ објекту, односно парцели је из саобраћајнице к.п.1478 КО Гоч ( улица Бугариновићи), преко к.п.730/1 КО Гоч ширине 3,00м који се користе као двосмерна саобраћајница за улаз/излаз у комплекс.

Приступни и шумски путеви, су саобраћајнице које у селима и зонама пољопривредног земљишта, у шумама, зонама пашњака и ливада и у неким рекреативним зонама, омогућавају техничку, привредну или рекреативну комуникацију.

У зависности од функције, значаја и потребне носивости, ови путеви ће бити :

- планиране ширине: 3,0 м,
- од земље, шљунка, камена или асфалта,

Пешачки приступ објектима је такође из саобраћајнице к.п.1478 КО Гоч ( улица Бугариновићи), преко к.п.730/1 КО Гоч ширине 3,00м.

Главни улази у објекте А- апартмане су планирани преко интерне саобраћајнице у склопу комплекса постављене паралелно са улицом Бугариновићи, предвиђеној и за колски и пешечки приступ бунгаловима, ширине 3,00м. Улаз у објекат Б -Ресторан и Wellness с је управно са к.п.730/1 КО Гоч преко дворишног платоа са северо-источне стране.

Кота платоа дворишта је пројектована у нивоа од коте 1064 м.н.в до коте 1058,5 м.н.в (приказано у графичком прилогу 03. Регулација и нивелација).

Решење паркирања са приказаним паркинг местима дато је у графичком прилогу 03.Регулација и нивелација. Паркинг местима на парцели приступа се из директно из к.п.730/1 КО Гоч, и преко интерне саобраћајнице у склопу комплекса постављене паралелно са улицом Бугариновићи за објекте А- Бунгалове (пројектовано је једно паркинг место за сваки бунгалов)

У оквиру уређења локације, пројектовани паркинг простори и унутрашње саобраћајнице морају бити од материјала и конструкције који могу обезбедити стабилност и лако одржавање (асфалтирање преко носеће конструкције или бетон).

Саставни део урбанистичког пројекта су Саобраћајно технички услови издати од Општинске стамбене агенције Врњачка Бања, бр. 350-172/25-1 од 05.02.2025.године;.

### 3.3 Нивелација

На парцели је планирана изградња шест објеката у функцији етно туризма :

пет типских објеката А - апартмана за смештај и боравак туриста, спратности П+Пк и објекат Б-Ресторан и Wellness са терасом, спратности П+1.

Слободностојећи објекат је основна форма поставке објеката на парцели.

Грађевинска линија објеката је постављена у складу са Планом генералне регулације предела Гоч, за део Гоча који припада територији општине Врњачка Бања (Сл. лист општине Врњачка Бања бр.10/09). Минимално растојање регулационе линије од грађевинске је 3,23м.

Међусобна минимална удаљеност објеката А - апартмана је 4,00 м, а удаљеност објеката А – апартмана од објекта Б-Ресторан и Wellness са терасом је 3,88м.

Растојање основног габарита слободностојећих објеката на делу бочног дворишта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50м.

Ширина фронта грађевинске парцеле, катастарска парцела бр. 730/13 К.О. Гоч, Врњачка Бања износи 34,38м.

Композиција објекта је базирана на традиционалном концепту српске брдско- планинске куће која је постављена на терену у нагибу. У зависности од величине и захтеваног програма, ова кућа најчешће у форми садржи: базис-темељ, корпус са тремом и поткровље. Базис-темељ је значајно укопан, због веома стрмог нагиба терена.

По спољашњој обради се разликује од корпуса (рустично, такстура, тамно).

Корпус је приземни део објекта, са главним стамбеним простором односно просторије дневног боравка. Приступ – равно са вишом котом терена или спољним степеништем. Спољна обрада малтерисано (глатко, светло, са отворима који су материјализацијим јасно наглашени).

Поткровље садржи просторије за одмор. У форми – то је продужетак корпуса (назидак, калкан) до крова

Висинска регулација објекта дефинисана је максималном спратношћу и приказана је на графичким прилозима.

Спратност објеката А - апартмана је Пр+Пк .

Висина венца објеката А - апартмана спратности Пр+Пк је 4,76м од коте  $\pm 0,00\text{м}$  , односно од 1064.26м.н.в до 1068.26 м.н.в. Висина слемена објеката А - апартмана спратности Пр+Пк је 7,28м од коте  $\pm 0,00\text{м}$  , односно од 1066.78 м.н.в до 1070.78 м.н.в.

Кота приземља објеката А - апартмана  $\pm 0,00\text{м}$  је на коти од 1059.50 м.н.в до 1063.50 м.н.в.

Спратност објекта Б-Ресторан и Wellness са терасом, спратности П+1.

Висина венца објеката Б , спратности Пр+1 је 5,48м од коте  $\pm 0,00\text{м}$  , односно од 1068.98м.н.в. Висина слемена објеката Б , спратности Пр+1 је 8,785м од коте  $\pm 0,00\text{м}$  , односно од 1072.285 м.н.в.

Кота приземља објекта Б-Ресторан и Wellness  $\pm 0,00\text{м}$  је на коти од 1063.50 м.н.в, тераса је на два нивоа на коти од 1063.50 м.н.в и на коти од 1062.05м.н.в.

Улаз у објекта Б, савладава се приступном рампом нагиба 8%, и омогућава директан прилаз и коришћење и лицима са посебним потребама, као и олакшано коришћење објекта приликом уласка .

Нивелација терена приказана је на графичком прилогу бр.3-„Регулација и нивелација “- ниво приземља.

Нивелација је пројектована са подужним падом пројектованог платоа од приступа парцели према к.п.533 КО Гоч према југо-западу максималног нагиба 16.48%, минималног нагиба 1%. Плато је у нивелационом смислу преломљен и има попречне падове. Нивелационо решење, као и коте дате су у апсолутним вредностима преко К.Н.В. (кота надморске висине) релативним котама.

Падови су изражени у процентима, који су заједно са смеровима падова приказани у графичком прилогу.

### 3.4 Начин решења паркирања

Паркирање возила се обезбеђује у оквиру грађевинске парцеле, пројектовано је укупно 11 паркинг места димензија 250/500цм (SRPS U.S4.234 Април 2020).

Шест паркинг места од броја 1 до 6 предвиђена су на северо-источном делу парцеле поред приступне саобраћајница, пројектована су за запослене и посетиоце (једно паркинг место или једно гаражно место на 70м<sup>2</sup> корисне површине пословног простора).

Обезбеђена су и 5 паркинг места од броја 7 до 11, којима се приступа преко интерне саобраћајнице у склопу комплекса постављене паралелно са улицом Бугариновићи за објекте А- Бунгалове (пројектовано је једно паркинг место за сваки бунгалов)

Обзиром да је пројектовано пет објеката А – бунгалова (укупно 5 апартманских јединица) -5 паркинг места и објекат Б-Ресторан и Велнес са терасом (260,44м<sup>2</sup> корисне површине - 4 паркинг места) задовољен је плански норматив о минималном броју паркинг места на парцелама :

- За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан, пансионску или апартманску јединицу, а мин. једно паркинг место на 70м<sup>2</sup> корисне површине једног стана или стамбене јединице.

### 4.0 Нумерички показатељи

Урбанистички параметри дати Планом генералне регулације предела Гоч, за део Гоча који припада територији општине Врњачка Бања (Сл. лист општине Врњачка Бања бр.10/09), дефинисани за изградњу викенд насеља и индивидуалних викендица у циљу развоја руралног туризма који се односе на предметну локацију су:

- индекс изграђености макс 0,5
- индекс искоришћености макс 0,25
- спратност објекта од П до П + 1+Пк

На парцели су остварени следећи параметри:

| Намена површина                         | Површина             | %     | Спратност  |
|-----------------------------------------|----------------------|-------|------------|
| Објекти А+Б                             | 511,82м <sup>2</sup> | 25,40 | П+Пк и П+1 |
| Саобраћајне површине и паркинг простори | 660,05м <sup>2</sup> | 32,76 | --         |
| базен са пратећим садржајима            | 191,62м <sup>2</sup> | 9,51  | --         |
| зелене површине                         | 651,41м <sup>2</sup> | 32,33 | --         |
| Укупна површина                         | 2015м <sup>2</sup>   | 100   |            |

Табела 2 – Нумерички показатељи



На парцели су остварени следећи параметри:

- индекс изграђености макс 0,33
- индекс искоришћености макс 0,25
- стратност објекта П+1
- проценат зелених површина 32,33%

**табела 1: ПРЕГЛЕД ДОЗВОЉЕНИХ И ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА ЗА  
КАТАСТАРСКУ ПАРЦЕЛУ БР.730/13 К.О. ГОЧ, ВРЊАЧКА БАЊА**

| 730/13 КО<br>Гоч, Врњачка<br>Бања | Индекс<br>искоришћености     | Индекс<br>изграђености | Површине<br>парцела | Висина<br>Спратност | Зелене<br>површине                | Паркирање                                                                        |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Остварено<br>по УП-у              | 0,25<br>511,82м <sup>2</sup> | 0,33                   | 2015 м <sup>2</sup> | П+Пк<br>П+1         | 32,33%<br>(651,41м <sup>2</sup> ) | 11пм<br>(6пм+5пм)                                                                |
| Параметри<br>задати<br>ПГР-ом     | Макс<br>0,25                 | Макс<br>0,5            | /                   | Макс<br>П+1+Пк      | /                                 | *1пм /70м <sup>2</sup><br>корисног<br>простора /<br>*1пм или<br>гаража /1 стан / |

**табела 2а: ПЕТ ОБЈЕКТА А - АПАРТМАНИ, СПРАТНОСТИ П+Пк**

| р.б.                                          | Објекат планиран за изградњу |  | Површина  | БРГП по СРПС-у |
|-----------------------------------------------|------------------------------|--|-----------|----------------|
| 1.                                            | ОБЈЕКАТ А - АПАРТМАН         |  | Приземље  | 64,80          |
|                                               |                              |  | Поткровље | 64,80          |
| Укупно БРГП свих етажа (подземно + надземно): |                              |  |           | 129,60м²       |
| Укупно БРГП x 5 објеката А (надземно):        |                              |  |           | 648,00м²       |

**табела 2: ОБЈЕКТА Б- /РЕСТОРАН И WELLNESS /, СПРАТНОСТИ П+1**

| р.б.                                          | Објекат планиран за изградњу    |  | Површина   | БРГП по СРПС-у |
|-----------------------------------------------|---------------------------------|--|------------|----------------|
| 1.                                            | ОБЈЕКАТ Б – РЕСТОРАН И WELLNESS |  | Приземље   | 187,82         |
|                                               |                                 |  | Први спрат | 95,56          |
| Укупно БРГП свих етажа (подземно + надземно): |                                 |  |            | 286,55м²       |
| Укупно БРГП свих етажа (надземно):            |                                 |  |            | 286,55м²       |

## 5.0 Начин прикључења на инфраструктурну мрежу

### 5.1 Хидротехника

#### Водовод

Према условима надлежног предузећа, који су издати ради изградње пет типских објеката А - апартмана за смештај и боравак туриста, спратности П+Пк и изградње објекта Б-Ресторан и Wellness са терасом, спратности П+1, на катастарској парцели бр. 730/13 К.О. Гоч, Врњачка Бања, не постоје техничке могућности за прикључење планираних објеката на градску водоводну мрежу.

Будуће стање (планирано стање за израду водоводног прикључка):

Прикључење предметног објекта биће могуће оног тренутке када се у насељеном месту Гоч изради резервоарски простор капацитета 500 м<sup>3</sup> и изврши реконструкција постојећих водоводних линија чиме би се обезбедиле довољне количине воде и континуирано водоснабдевање насељених места Гоч и Станишинце.

До изградње будућег месног водовода пројектом је планирано да се водоснабдевање објекта врши из бунара који служи за снабдевање водом спољне хидрантске мреже и налази се у непосредној близини објекта Б. Потребно је извршити неопходне анализе и извршити проверу квалитета воде и уколико критеријуми задовољавају квалитет воде за пиће вода из бунара се може користити за водоснабдевање објекта питком водом, а ако није могуће добити питку воду из бунара, ова вода се може користити као техничка.

Снабдевање објекта питком санитарном водом се врши путем постројења за повишење притиска, смештеном у водонепропусном шахту, како је приказано у графичкој документацији.

Спољни развод водоводне мреже се изводи од ТПЕ водоводних цеви, а унутрашњи развод у објекту од ППР цеви, за радни притисак 10 бар.

На водоводној мрежи се поставља довољан број пропусних и угаоних вентила како би се омогућило експлоатационо одржавање мреже.

Објекат Б-Ресторан и Wellness мора да има пројектовану независну инсталацију:

- независна инсталација за санитарну воду
- независна инсталација за санитарну воду за хидрантску мрежу

Саставни део Урбанистичког пројекта су услови за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација водовода на градску водоводну мрежу издатих од стране Јавно комуналног предузећа за водовод и канализацију „Белимарковац“ Врњачка Бања, бр. 1/24979 од 11.10.2024.године

#### Канализација отпадних вода

У делу насеља где се налази предметна катастарска парцела бр. 730/13 К.О. Гоч, Врњачка Бања не постоји изграђена градска канализациона мрежа којом управља предузеће ЈП Белимарковац. Због недостатка јавне канализационе мреже, отпадне воде из објекта се

одводе до водонепропусног септика који се поставља у оквиру грађевинске парцеле, а према графичкој документацији.

Корисна запремина септика је  $12 \text{ м}^3$ , као минимално препоручљива. Садржај септика се мора редовно празнити и садржај одвозити на за то предвиђену депонију. Одржавање септика поверити привредном субјекту регистрованом за ову врсту делатности.

Објекат на предметној локацији пројектован је у свему према Условима за пројектовање прикључака унутрашњих инсталација канализације на градску канализациону мрежу, бр. 1/24979 од 11.10.2024.године., издатих од Јавно комуналног предузећа за водовод и канализацију „Белимарковац“ Врњачка Бања.

#### Хидрантска мрежа

Инсталације хидрантске мреже за гашење пожара пројектовати у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ( „Сл.гласник РС“, бр.3/2018).

За потребе заштите објекта од пожара предвиђена је унутрашња и спољашња хидрантска мрежа у складу са прописима.

Спољна хидрантска мрежа се изводи од ТПЕ цеви, а унутрашња се изводи од челичнопоцинкованих цеви. Није дозвољено повезивање хидрантске и санитарне мреже објекта.

У унутрашњости објекта се поставља унутрашњи хидрант,  $\varnothing 50 \text{ мм}$ , у облику типског ормарића, на висини од 1.5 м од коте готовог пода.

#### Мрежа атмосферске канализације

Одвођење атмосферске воде се решава у зависности од величине објекта, обзиром да су површине кровова објекта мање од  $2000 \text{ м}^2$  кишне воде се одводе олуцима.

Одвођење атмосферске воде са крова објекта и парцеле је површинско, према зеленим површинама.

### 5.2 Електроенергетска инфраструктура

На основу услова издатих од стране Електродистрибуција Србија, Огранак Електродистрибуција Краљево број : 2541200-Д.09.10.-389284/2-24 од 07.10.2024. године, у близини предметне локације не постоје електроенергетски објекти који су у власништву "Електродистрибуције Србије" д.о.о. Београд, а који би задовољили захтев Инвеститора за наведеном снагом објекта. Из наведеног разлога је потребно створити услове да би се прикључили на ел.дистрибутивну мрежу објекти наведени у захтеву Инвеститора и то: У трафо пољу Т1 трафостанице ТЦ110/20/10 кВ "Врњачка Бања"извршити реконструкцију, припрему и замену постојећег Трансформатора Т1 110/20/10кВ снаге 20МВА, новим трансформатором 110/20/10 кВ снаге 31,5МВА. Уместо постојеће ТЦ 10/0,4кВ 100кВА "Гоч Школа" типа јела . изградити нову типску стубну трафостаницу СБТС 10(20)кВ 400 кВА "Гоч Школа нова" са енергетским трансформатором снаге 250кВА, НН орманом са 6 извода + ЈО и

осталом припадајућом електро опремом. Постојеће потрошаче пребацити на напајање будуће СБТС "Гоч Школа нова".

Из будуће СБТС 10(20)/0,4кВ "Гоч Школа нова" формирати и изградити нови НН извод делом по постојећим, а делом по будућим АБ Н.Н. стубовима оптималном трасом до будућег комплекса који се гради на к.п. 730/13 К.О. Гоч, проводником типа, СКС Х00/О-А 3х70 + 54,6мм<sup>2</sup>.

На приступачном месту у непосредној близини будућег АБ Н.Н. стуба који је потребно лоцирати на к.п. 730/13 К.О. Гоч, предвидети простор за изградњу бетонског темеља за постављање прикључне кабловске кутије (КПК) одговарајућег типа и мерно разводног ормана одговарајућих димензија са смештеним неопходним бројем бројила, све у складу са захтевом странке. КПК и мерно разводни орман мора бити покривен одговарјућом надстрешницом. Напајање КПК и МРО-а извести са будућег АБ Н.Н. стуба проводником типа РР00-А4х95мм<sup>2</sup> постављеним у заштитној цеви.

## 6.0 Инжењерско геолошки услови

У Плану генералне регулације предела Гоч, за део Гоча који припада територији општине Врњачка Бања (Сл. лист општине Врњачка Бања бр.10/09), предметна локација се налази у оквиру постојећег грађевинског подручја. Подручје обухваћено Планом у целини припада зони 7° МЦС, што означава условну повољност са аспекта сеизмичности и није област са сопственим трусним жариштем.

У погледу изградње на највећем делу третиране територије не постоје значајнији инжењерско-геолошки и други процеси, који би битније утицали на локацију и начин, односно технологију изградње. Свакако је неопходно обратити пажњу на стрмије падине и контактне зоне различитих геолошких састава. Неопходно је извршити детаљнија истраживања са аспекта микросеизмике и инжењерске геологије код већих инвестиционих радова, док се индивидуални и други нижи објекти могу градити без посебних истраживања, изузев на изразито стрмим теренима.

Инжењерско геолошка испитивања тла нису извршена у овој фази.

У фази израде техничке документације, у зависности од врсте и класе објеката, израдити Елаборат о геотехничким условима изградње.

## 7.0 Услови и мере заштите подручја у обухвату УП-а

### 7.1 Мере заштите животне средине

На подручју у обухвату урбанистичког пројекта остварен је позитиван ниво заштите животне средине, обзиром да нису планирани извори који угрожавају квалитет ваздуха, земљишта и воде и нема чиниоца који остварују прекомерну буку.

У реализацији садржаја, а у интересу заштите животне средине морају бити поштоване мере заштите које се могу постићи применом датих урбанистичких параметара, комуналном опремљености земљишта и планираним слободним и зеленим површинама.

#### Земљиште

Заштита и очување квалитета ваздуха обухвата мере превенције и контроле емисије загађујућих материја из свих извора загађења (покретних и стационарних), како би се спречио и умањио њихов утицај на квалитет ваздуха и минимизирали потенцијално негативни ефекти на животну средину и здравље становништва.

Реализација планираних намена, инфраструктурно и комунално опремање и уређење подручја подразумева временски ограничене утицаје на квалитет ваздуха у фази припремних и осталих радова на реализацији планираних садржаја.

Заштита квалитета ваздуха и спречавање емисије у ваздух спроводи се у складу са Законом о заштити ваздуха („Сл. гласник РС”, бр.36/09, 10/13 и 26/21-др.закон) и одговарајућим Уредбама које регулишу ову област.

Смернице и мере заштите ваздуха:

- подстицање коришћења еколошки прихватљивијих енергената; обновљивих извора енергије и увођење енергетске ефикасности ;
- обострано/једнострано озелењавање саобраћајница свих рангова и категорија и озелењавање свих површина у функцији саобраћаја (паркинг-простора, платоа);

#### Заштита земљишта од загађивања

Заштита земљишта најуже је повезана са заштитом ваздуха и воде, јер се многи од загађивача преко падавина, нагиба и пукотина у тлу и сл. преносе у земљиште. Евакуацију отпадака вршити у складу са важећим прописима.

Обавезне мере заштите земљишта од загађивања су:

- поштовање дефинисаних урбанистичких параметара и процентуално учешће слободних и зелених површина;
- забрањено је депоновање отпада и изливање отпадних вода на земљишту и обавезно је управљање отпадом и отпадним водама;
- организовано управљање отпадом, подразумева прикупљање, примарну селекцију, транспорт и одлагање на санитарну депонију преко надлежног предузећа..

#### Еколошка компензација

Мере компензације се дефинишу са циљем ублажавања штетних последица реализације планираних садржаја на животну средину и здравље људи. Мере еколошке компензације подразумевају пејзажно уређење локације.

#### Заштита од буке и вибрација

Заштита од буке спроводиће се у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Сл. гласник РС” бр. 96/21), као и одговарајућим Уредбама и Правилницима које регулишу ову област.



Обавезне мере заштите од буке су:

- саобраћајнице реализовати тако да је обезбеђена добра проточност саобраћаја;
- формирање заштитног зеленог појаса/заштитних баријера (антизвучне баријере) према осетљивим зонама (становање, јавни садржаји) и обавезно озелењавање;

## 7.2 Мере заштите непокретних културних и природних добара

Предметна локација за коју се планира израда Етно село на катастарској парцели бр. 730/13 К.О. Гоч, општина Врњачка Бања не налази се унутар заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите на основу Решења Завода за заштиту природе Србије, Нови Београд, Јапанска бр.35, под 03 бр. 021-3619/4 од 11.10.2024.године. Предметна парцела се налази у обухвату еколошки значајног подручја "Гоч" еколошке мреже Републике Србије према Уредби о еколошкој мрежи ("Службени гласник РС", бр.102/2010).

Решењем о условима чувања, одржавање и коришћења културних добара и добара који уживају претходну заштиту и мере техничке заштите за потребе израде предметног Плана, Завода за заштиту споменика културе Краљево, бр. 874/2 од 25.09.2024.г на подручју плана не постоје евидентирани локалитети и објекти који подлежу заштити.

У случају да се приликом земљаних радова на изградњи новог објекта и инфраструктуре наиђе на археолошке остатке или налазе, инвеститор и извођач радова дужни су да све радове моментално обустави и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Краљева и предузму све мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен ( чл.109. Закона о културним добрима „Сл. гласник РС“, бр. 71/94, 52/2011-др. закон, 99/2011-др. Закон, 6/2020-др. Закон и 35/2021-др. закон).

## 7.3 Услови и мере заштите од пожара

Урбанистичким пројектом пројектована је изградња спољашње хидрантске мреже и омогућена довољна количина воде и за евентуалну унутрашњу хидрантску мрежу, а све у циљу гашење евентуалних пожара у вишепородичним објектима.

Урбанистичким пројектом су обезбеђене следеће мере заштите од пожара:

- обезбеђено је извориште воде за гашење пожара из интерног резервоара, која може да обезбеди довољне количине воде за гашење пожара;
- обезбеђена је удаљеност између стамбених зона и зоне за планирани објекат, као и безбедоносни појасеви којима се спречава ширење пожара и експлозије;
- приступ и пролаз за ватрогасна возила до објеката је несметан обзиром на пројектовани приступ и плато, као и неизграђене зелене површине;
- електрична мрежа и инсталације у објектима морају бити пројектоване и изведене у складу са прописима из ове области;
- објекти морају бити пројектовани и изведени од тврдых, инертних и ватроотпорних материјала и морају бити снабдевени одговарајућим средствима за гашење пожара;

- уз инвестиционо - техничку документацију неопходно је урадити техничке документе за заштиту од пожара.

Процена је да је омогућена брза и ефикасна евакуација особа и материјалних добара из објекта. На слободним површинама у оквиру локације могуће је извршити евакуацију особа и материјалних добара.

На локацији је урбанистичким пројектом пројектована спољна хидрантска мрежа, док су за објекат обезбеђене довољне количине воде за евентуално пројектовање унутрашње хидрантске мреже.

Да би се отпоштовале мере заштите од пожара објекат се мора реализовати сагласно:

- Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09 и 20/2015 и 87/2018-др.закон),
- Закону о запаљивим и горивним течностима и запаљивим гасовима („Сл. гласник РС“, бр. 54/15)
- Правилнику о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије (Сл. лист СФРЈ бр. 24/87),
- Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 8/95),
- Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ“, бр. 53/88, 54/88 и 28/95),
- Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/18),
- Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења,
- Правилнику о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара („Службени лист СРЈ“, бр.87/93),
- Правилнику о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара („Службени гласник РС“, бр. 24/93),
- Правилнику о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије (Сл. лист СФРЈ, бр. 24/87),
- Правилнику о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Сл. лист СФРЈ“, бр. 21/90),
- Правилника о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда („Сл. гласник РС“, бр. 59/16),
- Правилнику о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 1/18),
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде и начину контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“ бр. 23/15, 77/15, 58/16, 96/16, 67/17),
- Правилнику о техничким нормативима за израду техничке документације којом морају бити снабдевени системи, опрема и уређаји за откривање пожара и алармирање („Сл. лист СФРЈ“ бр.30/95),

- Правилнику о обавезном атестирању елемената типских грађевинских конструкција на отпорност према пожару и о условима које морају испуњавати организације удруженог рада овлашћене за атестирање тих производа („Сл. лист СФРЈ“ бр. 24/90),
- Правилнику о безбедности машина („Сл. гласник РС“, бр. 13/2010),
- Правилнику о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија постројења и објеката за запаљиве и гориве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих и горивих течности („Сл. гласник РС“, бр. 114/2017)

#### Урбанистичко - архитектонске мере

Објекте урбанистички и архитектонски обликовати у свему према постојећим техничким прописима за заштиту од пожара, Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр.11/09 и 20/15), локалном Плану заштите од пожара, као и посебним градским одлукама.

#### Мере при пројектовању и изградњи објеката

Организације које се баве пројектовањем, у обавези су да при пројектовању објеката разраде и мере заштите од пожара и то:

- у јавним и објектима јавне намене (јавна управа, школе, објекти културе, подземне и веће гараже, трафо станице, котларнице, пословне просторије и други објекти), у свему се морају применити прописане мере за заштиту од пожара;
- по завршетку радова, обавезно је прибавити сагласност надлежног органа да су пројектоване мере заштите од пожара изведене;
- у објектима у којима се предвиђа коришћење, смештај и употреба уља за ложење или гасних котларница морају се обавезно применити технички прописи за ову врсту горива;
- електрична мрежа и инсталација морају бити у складу са прописима из ове области;
- нови објекти ће бити изграђени од тврдых, инертних и ватроотпорних материјала
- као и остале мере предвиђене правилницима из ове области.

Да би се одпоштовале мере заштите од пожара објекти се морају реализовати сагласно Закону о заштити од пожара („Сл.гласник РС", бр.111/09 и 20/15), Закону о запаљивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. гласник РС" бр. 54/15), Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл.лист СФРЈ", бр.53/88, 54/88 и 28/95), Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.лист СФРЈ", бр.3/18), Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл.лист СРЈ", бр.8/95), Правилнику о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Сл. лист СФРЈ" бр. 24/87), Правилнику о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ" бр. 31/05), Правилнику о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V („Сл. лист СФРЈ" бр. 4/74), Правилнику о техничким нормативима за детекцију експлозивних гасова и пара („Сл. лист СФРЈ" бр. 24/93), Правилнику о смештању и држању уља за ложење („Сл. лист СФРЈ " бр. 45/67), Правилнику о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштењу и претакању горива („Сл. лист СФРЈ" бр. 27/71), Правилнику о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштењу и претакању течног нафтног гаса („Сл. лист

СФРЈ" бр. 27/71), Правилнику о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и постројења. за запаљиве течности и о ускладиштењу и претакању запаљивих течности („Сл. лист СФРЈ" бр. 20/71 и 23/71) и осталим важећим прописима из ове области.

#### 7.4 Фазност изградње

Предвиђена је фазна градња објеката на парцели, обзиром да сваки објекат представља јединствену функционалу и грађевинску целину:

I фаза – Изградња пет објекта А – апартмана, спратности П+Пк

II фаза – Изградња објекта Б-Ресторан и Wellness са терасом, спратности П+1

III фаза – Изградња саобраћајница, базена са пратећим садржајима и партерног уређења парцеле.

У поступку издавања локацијске дозволе и решења о грађевинској дозволи подносиће се захтев за сваки објекат појединачно.

#### 7.5 Обезбеђење суседних објеката

На предметној парцели не постоје објекти који могу бити угрожени изградњом.

Намена и карактер објекта не угрожава околину. На суседним парцелама не постоје изграђени објекти, тако да изградња планираног објекта не мора испуњавати потребне мере обезбеђења суседних објеката у складу са Законом.

Међусобна удаљења објеката и удаљења од граница суседних парцела и објеката на суседним парцелама за дозвољену изградњу до максималног индекса заузетости су у складу са растојањима датим Планом генералне регулације предела Гоч, за део Гоча који припада територији општине Врњачка Бања (Сл. лист општине Врњачка Бања бр.10/09).

#### 7.6 Стандарди приступачности

Приступачност се односи на планирање нових објеката и простора, пројектовање и изградњу и доградњу нових објеката, као и на реконструкцију и адаптацију постојећих објеката када је то могуће у техничком смислу.

Обавезни елементи приступачности су:

- елементи приступачности за савладавање висинских разлика
- елементи приступачности кретања и боравка у простору – стамбене и стамбено – пословне зграде
- елементи приступачности јавног саобраћаја

Код пројектовања и изградње саобраћајних, пешачких и других површина намењених кретању, код прилаза објектима за јавно коришћење као и код објеката високоградње обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица у складу са

Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр.22/15) и и уз поштовање одредби Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Службени гласник РС“, бр.33/06).

Пројектовани нагиби паркинг површина и пешачких стаза, као и ширина спољних комуникација у складу је са стандардима приступачности.

#### 7.7 Мере енергетске ефикасности објеката

При пројектовању и изградњи објеката, у циљу повећања енергетске ефикасности обавезна је примена одговарајућих прописа за уштеду енергије и топлотну заштиту, енергетски ефикасних технологија, енергетски ефикасних материјала, система и уређаја, што треба да доведе до смањења укупне потрошње примарне енергије, а у складу са прописима из ове области (Правилником о енергетској ефикасности зграда, „Сл. гласник РС“, бр.61/11 и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда, „Сл. гласник РС“, бр.69/12 и др.).

Посебне мере за унапређење енергетске ефикасности:

- побољшање енергетске ефикасности водовода и канализације - уградњом фреквентних регулатора и пумпи са променљивим бројем обртаја,
- побољшање енергетске ефикасности јавне расвете - замена старих сијалица и светиљки новом опремом која смањује потрошњу;

Објекти су по својој намени такви да је неопходно грејање објеката и потребно је спроводити мере енергетске ефикасности.

#### 7.8 Услови заштите од елементарних непогода

Заштита становништва, материјалних и културних добара од природних непогода, планира се у складу са извршеном проценом угрожености и заснива се на јачању система управљања при ванредним ситуацијама и изради интегралног информационог система о природним непогодама. На основу Закона о ванредним ситуацијама, јединица локалне самоуправе израђује План заштите и спасавања у ванредним ситуацијама.

При даљем процесу реализације урбанистичког пројекта придржавати се у свему важећих прописа и норматива везаних за заштиту од елементарних непогода.

#### Земљотреси

Током израде техничке документације применити важеће прописе и нормативе у погледу заштите од земљотреса. Простор обухваћен Урбанистичким пројектом се налази према сеизмичкој карти Републике Србије (за повратни период од 500 година) у погледу интензитета земљотреса у зони VII степена МЦС скале, што означава условну повољност са аспекта сеизмичности и није област са сопственим трусним жариштем. Приликом пројектовања објеката неопходна примена прописа о изградњи на сеизмичком подручју са строгим поштовањем техничких мера заштите.



### Природна разарања

Са аспекта заштите од природних разарања планираном диспозицијом објеката, адекватним удаљењима објеката и оптималним регулационим ширинама улица и површина за јавно зеленило умањује се угроженост људи и добара у случају било каквих разарања и катастрофа.

Обезбеђени су основни услови проходности. У циљу заштите од грома на будућим објектима обавезно је постављање громобранске инсталације.

### Атмосферске воде

Заштита од атмосферских вода оствариће се планираном нивелацијом свих површина ка одводима и даље до будућих зелених површина.

### 7.9 Одржавање чистоће

Обезбеђивање контејнера за одлагање смећа реализовати у складу са нормативима и то: 1 контејнер на 1.000м<sup>2</sup> корисне површине стамбеног простора и 1 контејнер на 500м<sup>2</sup> корисне површине пословног простора, тако да је пројектовано постављање једног контејнера за предметну локацију.

Укупна нето површина објеката у објекту је 685,59м<sup>2</sup>, што подразумева потребу за 1 контејнером.

Контејнер за одлагање смећа смештен је у оквиру грађевинске парцеле ,запремине 1.100 л и габаритних димензија 1,45×1,37×1,20 м,. Комунални отпад се на простору Гоча прикупља се и одвози на депонију и рециклажу у оквиру општинског система одлагања и депоновања отпада. Обезбедити редован одвоз до планиране депоније.

## 8.0 Извод из техничког описа

Пројектант: Предузеће за пројектовање „ NEIMAR“ доо Крушевац  
ул. Косовска 21, Крушевац

( Извод из идејног решења бр. техничке док. 300-IDR-02/2025)

Архитектура

### Локација

Катастарска парцела бр.730/13 КО Гоч налази се у обухвату Плана Генералне Регулације предела „Гоч“, за део Гоча који припада територији Општине Врњачка Бања (Сл. лист Општине Врњачка Бања бр.10/09)

Према графичком прилогу Плана генералне регулације предела „Гоч“ за део Гоча који припада територији општине Врњачка Бања (Сл. лист Општине Врњачка Бања бр.10/09) налази се у оквиру целине Б.

И колски и пешачки прилаз грађевинској парцели предвиђен је са уличне стране, тј. са североистока, са некатегорисаног пута к.п.бр. 730/1 КО Гоч коме се приступа са земљаног пута к.п.бр. 1478 КО Гоч .

Катастарска парцела бр. 730/13 КО Гоч, површине 2015м<sup>2</sup> врста и начин коришћења земљишта је пољопривредно земљиште - пашњак 6.класе. На катастарској парцели 730/13 КО Гоч не постоје изграђени објекти . На осталим парцелама у обухвату (730/11, 730/12,730/10) нема изграђених објеката. Парцеле су неуређене, обрасле ниским растињем и земљиште на њима се не користи. Терен је у паду од око 10-15% и то из правца североистока (прилазни земљани пут) ка југозападу.

### Функција и обликовање

На предметном простору планира се образовање грађевинске парцеле и изградња објеката у функцији етно туризма

У том циљу на парцели се планира изградња шест објеката: пет типских објеката А - бунгалова за смештај и боравак туриста, и објекат Б-Ресторан и Веллнесс са терасом. По Правилнику о класификацији објеката, зграде за краткотрајни боравак, Објекти А пет БУНГАЛОВА спратност П+Пк - апартмани за боравак и ноћење туриста категорије Б (62,5%) класификациони број 121201 -Преноћишта за омладину (хостеле), планинарски домови, дечији и породични кампови, бунгалови за одмор, одмаралишта, друге зграде за одмор и ноћење излетника које нису другде разврстане до 400м<sup>2</sup>

Објекат Б Ресторан и Веллнесс спратност П+1 категорије Б(37,5%), класификациони број: 121113-Засебне зграде ресторана, барова, кантина до 400м<sup>2</sup>

Ободне димензије пројектованог типског објекта А- бунгалов ( апартман за боравак и ноћење туриста) у основи приземља су: 6,00м x10,80м.

Бруто површина пројектованог типског објекта А- бунгалов ( апартман за боравак и ноћење туриста) је 129,60 м<sup>2</sup>. НЕТО површина пројектованог типског објекта А- бунгалов је 84,73 м<sup>2</sup>. Објекат има 2 надземне етажe, приземље и I спрат.

У приземљу пројектованог објекта, позициониране су следеће просторије: ходник са степенишним простором, дневна соба са кухињом и трпезаријом, тоалет и сауна док су на

поткровљу позициониране две спаваће собе са купатилом . Релативна кота пода приземља је  $\pm 0,00\text{м}$ . Спратна висина приземља је  $3,43\text{м}$  , висина поткровља је  $2,60\text{м}$ .

На објекту је пројектован двоводни кров (кровни покривач је ТР лим) са нагибом  $40^\circ$ .

Осветљавање и проветравање поткровља могуће је и лежећим кровним прозорима.

Ободне димензије пројектованог објекта Б- Ресторан и Веллнесс у основи приземља су:  $12\text{м}+8\text{м}+9,725\text{м}+4,37\text{м}+1,05\text{м}+8,12\text{м}+8,12\text{м}+9,015\text{м}+0,55\text{м}$  са степеништем:  $1,20\text{м}+3,20\text{м}$ .

Бруто површина пројектованог објекта Б- Ресторан и Веллнесс је  $284,38\text{ м}^2$ . НЕТО површина пројектованог објекта Б- Ресторан и Веллнесс је  $261,94\text{м}^2$ .

У приземљу пројектованог објекта, позициониране су следеће просторије: ходник са гардеробом , тоалетима и степенишним простором , ресторан , кухиња са оставом и пространа тераса са могућношћу застакљивања , док су на поткровљу позициониране рекреативне активности ( теретана, сала за пилатес и купатила). Релативна кота пода приземља је  $\pm 0,00\text{м}$ . Спратна висина приземља је  $3,63\text{м}$  , светла висина спрата  $2,60\text{м}$ . На објекту је пројектован двоводни кров (кровни покривач је ТР лим) са нагибом  $30^\circ$ .

### Конструкција објекта

Konstrukcija objekta je projektovana kao drvena prefabrikovana montažna konstrukcija.

Temelji objekata su projektovani na armirano betonskim stopama.

Podna ploča je izrađena od drvenih panela debljine 20cm, Izradu podnih panela terasa čine ramovi od međusobno spojenih drvenih greda.

Konstruktivni zidovi su izvedeni od zidova K-15, debljine 15cm. Pregradni zidovi su K10, debljine 10cm.

Зидни елементи се раде у модуларним димензијама, као и у специјалним димензијама уколико то димензије објекта захтевају.

Међуспратну конструкцију чине греде од чамове грађе попречног пресека према статичком прорачуну, повезане челичним „папучама“ и завртњевима са зидним панелом.

Главну конструкцију чини систем дрвених кровних решетки, на које се полаже покривач од ТР лима у боји по жељи инвеститора.

Кров објеката А је пројектован као двоводни коси кров (кровни покривач је ТР лим) са нагибом  $40^\circ$ . Кров са дрвеним кровним решеткама.

Кров објекта Б је пројектован као двоводни коси кров (кровни покривач је ТР лим) са нагибом  $30^\circ$ . Кров са дрвеним кровним решеткама.

### Обрада објекта

На израђену конструкцију терасе поставља се дрвени декинг  $d=300\text{мм}$ , ширине  $100\text{мм}$ .

Декинг је од дрвета Douglas, завршно фарбан заштитним лазурама са воском типа Matox colour.

Подна плоча објеката је израђена од дрвених панела дебљине  $20\text{цм}$  завршно обрађена у складу са наменом просторија, ходник ,купатило,кухиња И сауна обложене су керамиком по избору инвеститора, дневна соба, трпезарија и спаваће собе паркетом .

Пројектовано је метално степеништа са дрвеним газиштима, обојено и заштићено лаком.

Кровни покривач на објекту је ТР лим. Кровна конструкција се израђује од суве чамове грађе.

Материјал за слојеве плафона и крова гледано од покриваца на доле: - лим, подужне летве,

попречне летве, ПВЦ фолија, ОСБ плоче, дрвена решетка (термоизолација 15цм), парна брана Вуртх ,дрвена подконструкција 3цм, гипс картон плоче д=125/цм.

Хоризонтални и вертикални олуци, опшивке су пројектовани од пластифицираног лима.

Фасадна столарија је пројектована од алуминијумских профила. Стаклене површине испунити нискоемисионим двослојим стаклом (4+16+4).

### Инфраструктура

На основу услова издатих од стране Електродистрибуција Србија, Огранак Електродистрибуција Краљево број : 2541200-Д.09.10.-389284/2-24 од 07.10.2024. године. У близини предметне локације не постоје електроенергетски објекти који су у власништву "Електродистрибуције Србије" д.о.о. Београд, а који би задовољили захтев Инвеститора за неведеном снагом објекта. Из наведеног разлога је потребно створити услове да би се прикључили на ел.дистрибутивну мрежу објекти наведени у захтеву Инвеститора и то: У трафо пољу Т1 трафостанице ТЦ110/20/10 кВ "Врњачка Бања"извршити реконструкцију, припрему и замену постојећег Трансформатора Т1 110/20/10кВ снаге 20МВА, новим трансформатором 110/20/10 кВ снаге 31,5МВА. Уместо постојеће ТЦ 10/0,4кВ 100кВА "Гоч Школа" типа јела . изградити нову типску стубну трафостаницу СБТС 10(20)кВ 400 кВА "Гоч Школа нова" са енергетским трансформатором снаге 250кВА, НН орманом са 6 извода + ЈО и осталом припадајућом електро опремом. Постојеће потрошаче пребацити на напајање будуће СБТС "Гоч Школа нова". Из будуће СБТС 10(20)/0,4кВ "Гоч Школа нова" формирати и изградити нови НН извод делом по постојећим, а делом по будућим АБ Н.Н. стубовима оптималном трасом до будућег комплекса који се гради на к.п. 730/13 К.О. Гоч, проводником типа, СКС Х00/О-А 3х70 + 54,6мм<sup>2</sup>.

На приступачном месту у непосредној близини будућег АБ Н.Н. стуба који је потребно лоцирати на к.п. 730/13 К.О. Гоч, предвидети простор за изградњу бетонског темеља за постављање прикључне кабловске кутије (КПК) одговарајућег типа и мерно разводног ормана одговарајућих димензија са смештеним неопходним бројем бројила, све у складу са захтевом странке. КПК и мерно разводни орман мора бити покривен одговарјућом надстрешницом. Напајање КПК и МРО-а извести са будућег АБ Н.Н. стуба проводником типа РР00-А4х95мм<sup>2</sup> постављеним у заштитној цеви.

Према условима надлежног предузећа издатих од стране јавно комуналног предузећа за водовод и канализацију "Белимарковац" Врњачка Бања, бр.1/24979 од 11.10.2024, године, који су дати ради изградње пет типских објеката А-апартмана за смештај и боравак туриста, спратности П+Пк и изградње објекта Б-ресторан и Веллнесс са терасом, спратности П+1, на катастарској парцели бр.730/13 К.О. Гоч , Врњачка Бања, не постоје техничке могућности за прикључење планираних објеката на изграђену градску водоводну мрежу. Будуће стање ( Планирано стање за израду водоводног прикључка): Прикључење предметног објекта биће могуће оног тренутка када се у насељеном месту Гоч изради резервоарски простор капацитета 500м<sup>3</sup> и изврши реконструкција постојећих водоводних линија. До изградње будућег водовода пројектом је планирано да се водоснабдевање објекта врши из бунара који служи за снабдевање водом спољне хидранске мреже и налази се непосредној близини објекта Б. Снабдевање објекта питком санитарном водом се врши путем постројења за повишење притиска , смештеном у водонепроусном шахту.

Објекат на предметној локацији пројектован је у свему према Условима за пројектовање прикључака унутрашњих инсталација канализације на градску канализациону мрежу, бр.1/24979 од 11.10.2024. године Издатих од Јавно комуналног предузећа за водовод и канализацију "Белимарковац" Врњачка Бања.

У делу насеља где се налази предметна катастарска парцела бр.730/13 К.О. Гоч, Врњачка Бања не постоји изграђена градска канализациона мрежа којом управља предузеће ЈП Белимарковац.Због недостатка канализационе мреже , отпадне воде из објекта се одводе до водонепропусног септика који се поставља у оквиру грађевинске парцеле . Корисна запремина септика 12м3, као минимално препоручљива.

За потребе заштите објекта од пожара предвиђена је унутрашња и спољашња хидрантска мрежа у складу са прописима.

Одвођење атмосферске воде се решава у зависности од величине објекта, обзиром да су површине кровова објекта мање од 2000м2 кишне воде се одводе олуцима. Одвођење атмосферске воде са крова објекта и парцеле је површинско , према зеленим површинама.

#### Спољашње уређење

Колски и пешачки прилаз грађевинској парцели предвиђен је са североистока, са некатегорисаног пута к.п.бр. 730/1 КО Гоч коме се приступа са земљаног пута к.п.бр. 1478 КО Гоч. Некатегорисани пут је земљани.

Ширина колског приступа парцели са пута је 3м, приступа се под правим углом, и простор око и на месту приступа је визуелно чист, тако да је омогућено безбедно укључење и искључење возила на саобраћај пута. Ширина приступа омогућава једновремени улаз/излаз за једно возило, док ће се евентуално мимоилажење возила обавити унутар парцеле поред паркинг простора са североисточне стране. Паркирање возила се обезбеђује у оквиру грађевинске парцеле, пројектовано је укупно 11 паркинг места димензија 250/500цм (SRPS U.S4.234 Април 2020).

Пешачки прилаз парцели за посетиоце је у правцу улаза у објекат Б- Ресторан и Wellness.

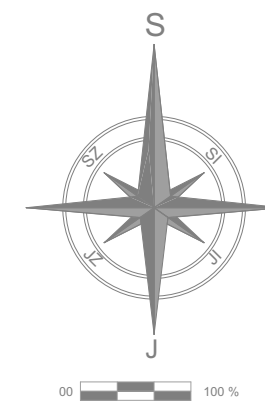
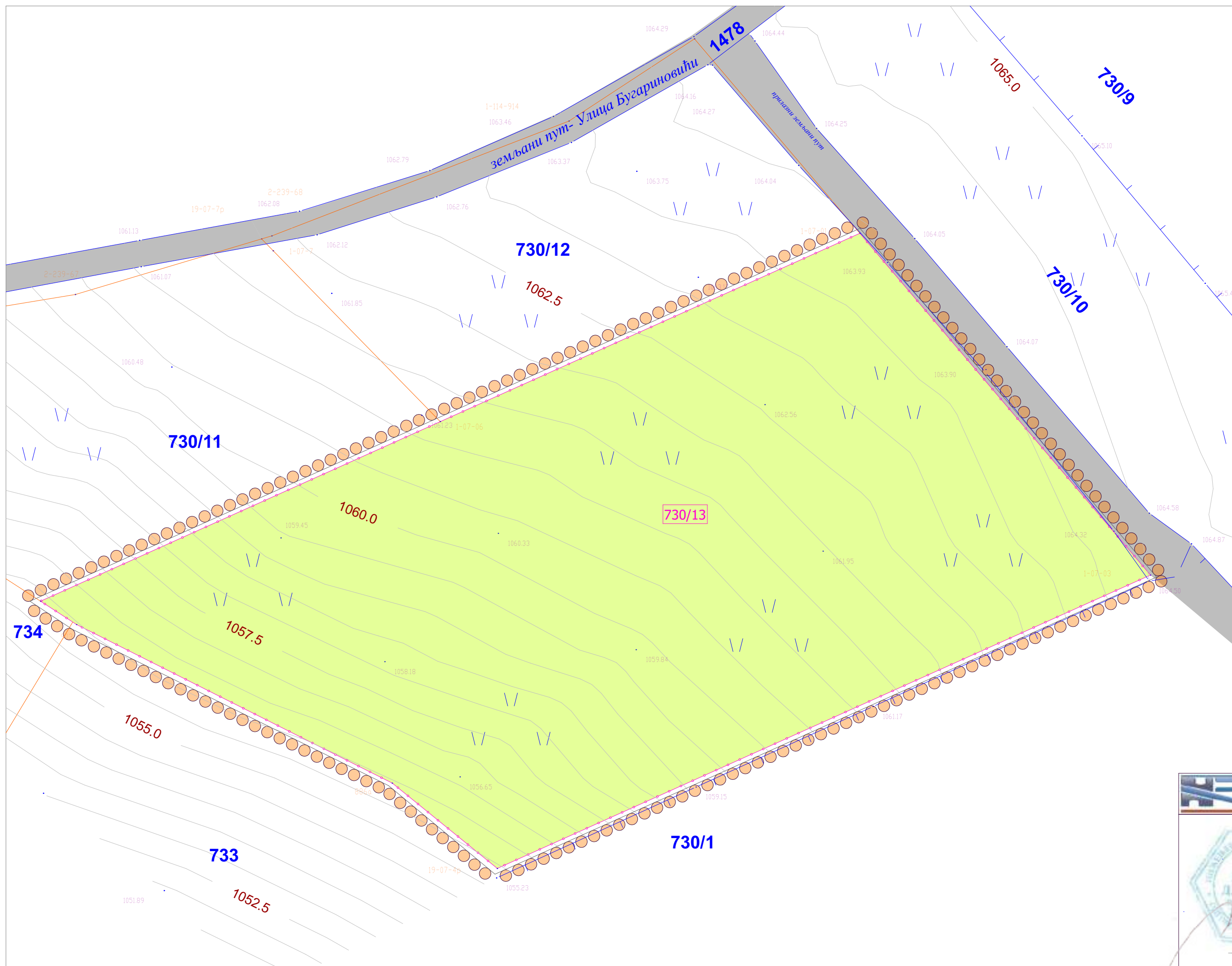
Остале слободне површине, хортикултурно оплеменити травом, ниским и високим растињем.





|                        |
|------------------------|
| <b>В. ГРАФИЧКИ ДЕО</b> |
|------------------------|

|                      |
|----------------------|
| <b>Ва. Урбанизам</b> |
|----------------------|



**ЛЕГЕНДА:**

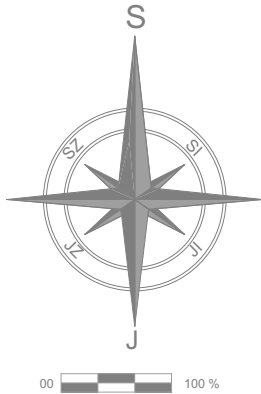
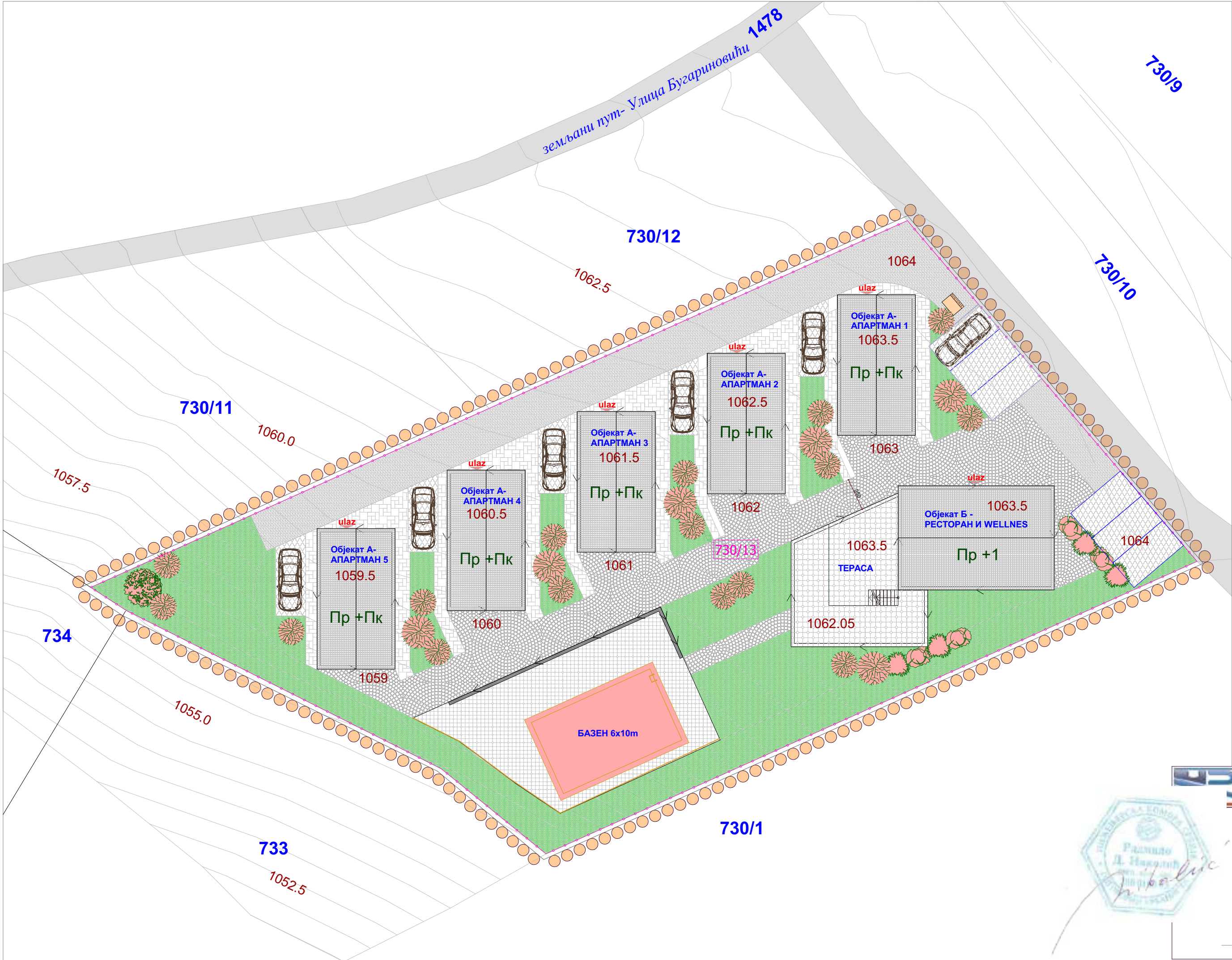
- 
- Граница обухвата  
измене и допуне плана
- 
- Граница катастарске парцеле
- 
- Фактичко стање
- 1063
- Висинска кота терена
- 730/13
- Постојећи број  
катастарске парцеле

**НАМЕНА ПОВРШИНА:**

- Неизграђене површине
  - Улица - некатегорисани пут

|                                                                                                                                                                                                                                           |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|                                                                                                                                                      |                       |
|                                                                                                                                                      |                       |
| ИВЕНСТИТОР<br><b>Иван Трипковић</b><br><b>Обрена Брене Антића 12/4, Трстеник</b>                                                                                                                                                          |                       |
| ЛОКАЦИЈА<br><b>Гоч, Брњачка Бања</b>                                                                                                                                                                                                      |                       |
| ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА<br><b>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЕТНО СЕЛО - Изградња лет објекта А- Апартмани, спратности П1+Г, и изградња објекта Б - Ресторан и Wellness, спратности П1+Г на катастарској парцели бр. 730/13 КО Гоч, Брњачка Бања</b> |                       |
| ЦРТЕЖ                                                                                                                                                                                                                                     | RAZMERA               |
| <b>ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ</b>                                                                                                                                                                                                                    |                       |
| <b>1:250</b>                                                                                                                                                                                                                              |                       |
| ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА<br><b>РАДМИЛО НИКОЛИЋ дипл. инж. арх.</b>                                                                                                                                                                             |                       |
| <b>L.B. 200 0163 03</b>                                                                                                                                                                                                                   |                       |
| САРАДНИК<br><b>МАРКО НИКОЛИЋ дипл. инж. арх</b>                                                                                                                                                                                           |                       |
| <b>ЈЕЛЕНА ИВАНОВИЋ дипл. инж. арх</b>                                                                                                                                                                                                     |                       |
| ДАТУМ                                                                                                                                                                                                                                     | БРОЈ ПРОЈЕКТА         |
| <b>ЈАНУАР 2025.год</b>                                                                                                                                                                                                                    | <b>450-УР-01/2025</b> |
| ПОТПИС                                                                                                                                                                                                                                    | БРОЈ ЦРТЕЖА           |
|                                                                                                                                                                                                                                           | <b>01</b>             |



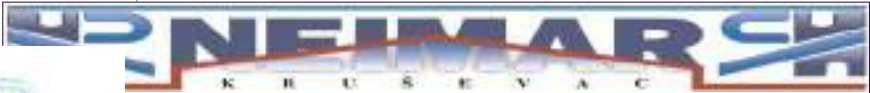


ЛЕГЕНДА:

- Граница обухвата измене и допуне плана
- Граница катастарске парцеле
- Фактичко стање
- Пр Спратност објекта - постојећа
- 1063 Висинска кота терена
- 730/13 Постојећи број катастарске парцеле

РЕГУЛАЦИЈА ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Новопланирана саобраћајница
- Угоститељски објект
- Поплочање
- Паркинг места за путничка возила
- Манипулативне површине за кретање возила
- Травната површина
- Дрвеће - ниско растиње
- Контејнер
- Улази у објект



|                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| ИНВЕНСТИТОР<br>Иван Трипковић<br>Обрена Брене Антића 12/4, Трстеник                                                                                                                                                                |                                 |                   |
| ЛОКАЦИЈА<br>Гоч, Врњачка Бања                                                                                                                                                                                                      |                                 |                   |
| ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА<br>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЕТНО СЕЛО - Изградња пет објеката А- Апартмани, спратности Птпк, и изградња објекта Б - Ресторан и Wellness, спратности П+1 на катастарској парцели бр. 730/13 КО Гоч, Врњачка Бања |                                 |                   |
| ЦРТЕЖ                                                                                                                                                                                                                              | НАМЕНА ПОВРШИНА                 | РАЗМЕРА<br>1:250  |
| ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА<br>РАДМИЛО НИКОЛИЋ дипл. инж. арх. L.B. 200 0163 03                                                                                                                                                            |                                 |                   |
| САРАДНИК<br>МАРКО НИКОЛИЋ дипл.инж.арх<br>ЈЕЛЕНА ИВАНОВИЋ дипл.инж.арх                                                                                                                                                             |                                 |                   |
| ДАТУМ<br>ЈАНУАР 2025.год                                                                                                                                                                                                           | БРОЈ ПРОЈЕКТА<br>450-UP-01/2025 | БРОЈ ЦРТЕЖА<br>02 |

ПОТПИС







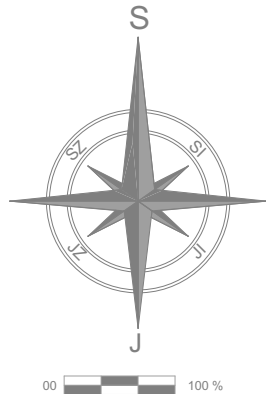


- Улази у објекат









- Граница обухвата измене и допуне плана
- Граница катастарске парцеле
- Фактичко стање
- Пр Спратност објекта - постојећа
- 1063 Висинска кота терена
- 730/13 Постојећи број катастарске парцеле
- ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА:
  - Траса новопроектоване електроенергетске мреже
  - Траса новопроектоване фекалне канализације
  - Траса новопроектоване водоводне мреже
  - Траса новопроектоване спољне хидрантске мреже
- Водонепропусни септик
- Бунар
- Компензациони резервоар
- Шахт црпног постројења
- Канализациони шахт
- Спољни хидрант
- Планирани АБ Н.Н стуб

|                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| <b>NEIMAR SH</b><br>K R U S E V A C                                                                                                                                                                                                |                                 |                   |
| ИНВЕНСТИТОР<br>Иван Трипковић<br>Обрена Брене Антића 12/4, Трстеник                                                                                                                                                                |                                 |                   |
| ЛОКАЦИЈА<br>Гоч, Врњачка Бања                                                                                                                                                                                                      |                                 |                   |
| ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА<br>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЕТНО СЕЛО - Изградња пет објеката А- Апартмани, спратности П+ПК, и изградња објекта Б - Ресторан и Wellness, спратности П+1 на катастарској парцели бр. 730/13 КО Гоч, Врњачка Бања |                                 |                   |
| ЦРТЕЖ                                                                                                                                                                                                                              | <b>СИНХРОН ПЛАН</b>             | РАЗМЕРА<br>1:250  |
| ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА<br>РАДМИЛО НИКОЛИЋ дипл. инж. арх. L.B. 200 0163 03                                                                                                                                                            |                                 |                   |
| САРАДНИК<br>МАРКО НИКОЛИЋ дипл. инж. арх.<br>ЈЕЛЕНА ИВАНОВИЋ дипл. инж. арх.                                                                                                                                                       |                                 |                   |
| ДАТУМ<br>ЈАНУАР 2025. год                                                                                                                                                                                                          | БРОЈ ПРОЈЕКТА<br>450-UP-01/2025 | БРОЈ ЦРТЕЖА<br>05 |

ПОТПИС

|                          |
|--------------------------|
| <b>Вб. Идејно решење</b> |
|--------------------------|

**0 - GLAVNA SVESKA**

**0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

Investitor: Tripković Ivan,  
Vrnjačka Banja

Objekat: ETNO SELO - Izgradnja pet objekata A - Apartman  
spratnosti "P+Pk", i zgradnja objekta B-  
Restoran i Wellness spratnosti "P+1",

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR- Idejno rešenje

Za građenje / izvođenje radova/: Nova gradnja

Projektant: DOO NEIMAR KRUSHEVAC  
Kosovska 21, Kruševac

Odgovorno lice projektanta: Marko Nikolić

Pečat: Potpis:



Glavni projektant: Jelena Ivanović, Dipl. inž. arh.

Broj licence: 300 H843 09

Lični pečat: Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: 300-IDR-12/2024

Mesto i datum: Kruševac, 10.09.2024 godine.



|             |                              |
|-------------|------------------------------|
| <b>0.2.</b> | <b>SADRŽAJ GLAVNE SVESKE</b> |
|-------------|------------------------------|

|       |                                                                   |
|-------|-------------------------------------------------------------------|
| 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 projektima i licima koja su izradila elaborate i studije |
| 0.7.  | Podaci o objektu i lokaciji                                       |
| 0.8.  | Sažeti tehnički opis                                              |
| 0.9.  | Specifikacija posebnih delova objekta                             |
| 0.10. | Uslovi pribavljeni van objedinjene procedure                      |
| 0.11. | Kopije dobijenih saglasnosti                                      |
| 0.12. | Grafički prilozi                                                  |

|             |                                                 |
|-------------|-------------------------------------------------|
| <b>0.3.</b> | <b>ODLUKA O ODREĐIVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA</b> |
|-------------|-------------------------------------------------|

Na osnovu člana 128a Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", broj 96/2023) kao:

### **GLAVNI PROJEKTANT**

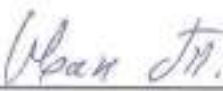
za izradu Idejnog rešenja ETNO SELA - Izgradnja pet objekata A - Apartman spratnosti "P+Pk", i zgradnja objekta B- Restoran i Wellness spratnosti "P+1", katastarska par. br.730/13 K.O.Goč, Vrnjačka Banja određuje se:

Jelena Ivanović, Dipl. inž. arh.

300 H843 09

Investitor:

Potpis:

  
\_\_\_\_\_

Broj tehničke dokumentacije:

300-IDR-02/2025

Mesto i datum:

Kruševac, 25.01.2025. godine

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| <b>0.4.</b> | <b>IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA</b> |
|-------------|-----------------------------------|

Glavni projektant za izradu Idejnog rešenja ETNO SELA - Izgradnja pet objekata A - Apartman spratnosti "P+Pk" , i zgradnja objekta B-Restoran i Wellness spratnosti "P+1", katastarska par. br.730/13 K.O.Goč, Vrnjačka Banja

Jelena Ivanović, Dipl. inž. arh.

**IZJAVLJUJEM**

da su delovi projekta za IDR-Idejnog rešenja međusobno usaglašeni, da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta :

|                              |                      |                                                                                      |
|------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 0                            | GLAVNA SVESKA        | 300-IDR-02/2025                                                                      |
| 1                            | PROJEKAT ARHITEKTURE | 300-IDR-02/2025                                                                      |
| Glavni Projektant(IDR):      |                      | Jelena Ivanović, Dipl. inž. arh.                                                     |
| Broj Licence:                |                      | 300 H843 09                                                                          |
| Potpis:                      |                      |  |
| Broj tehničke dokumentacije: |                      | 300-IDR-02/2025                                                                      |
| Mesto i datum:               |                      | Kruševac, 25.01.2025. godine                                                         |

|             |                                       |
|-------------|---------------------------------------|
| <b>0.5.</b> | <b>SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE</b> |
|-------------|---------------------------------------|

|          |                                                     |                        |
|----------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| 0        | GLAVNA SVESKA                                       | br: 1- 300-IDR-02/2025 |
| 1        | PROJEKAT ARHITEKTURE                                | br: 2- 300-IDR-02/2025 |
| 2/1      | PROJEKAT KONSTRUKCIJE                               | br:                    |
| 2/2      | PROJEKAT SAOBRAĆAJNICA                              | br:                    |
| 3        | PROJEKAT HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA                 | br:                    |
| 4        | PROJEKAT ELEKTROENERGETSKIH INSTALACIJA             | br:                    |
| 5        | PROJEKAT TELEKOMUNIKACIONIH I SIGNALNIH INSTALACIJA | br:                    |
| 6        | PROJEKAT MAŠINSKIH INSTALACIJA                      | br:                    |
| 7        | PROJEKAT TEHNOLOGIJE                                | br:                    |
| 8        | PROJEKAT SAOBRAĆAJA I SAOBRAĆAJNE SIGNALIZACIJE     | br:                    |
| 9        | PROJEKAT SPOLJNOG UREĐENJA                          | br:                    |
| 10       | PROJEKAT PRIPREMNIH RADOVA/ RUŠENJE OBJEKTA         | br:                    |
| Elaborat | .....                                               | br:                    |
| Elaborat | .....                                               | br:                    |
| Studija  | .....                                               | br:                    |



## 0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA

### 0 - GLAVNA SVESKA

Projektant: DOO NEIMAR KRUŠEVAC  
Kosovska 21, Kruševac  
Glavni projektant: Jelena Ivanović, Dipl. inž. arh.  
Broj licence: 300 H843 09  
Lični pečat: Potpis:



### 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Projektant: DOO NEIMAR KRUŠEVAC  
Kosovska 21, Kruševac  
Odgovorni projektant: Jelena Ivanović, Dipl. inž. arh.  
Broj licence: 300 H843 09  
Lični pečat: Potpis:



|             |                                          |
|-------------|------------------------------------------|
| <b>0.7.</b> | <b>OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI</b> |
|-------------|------------------------------------------|

|                                          |
|------------------------------------------|
| <b>OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI</b> |
|------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| tip objekta:                                                                                                                                                                                                                                                                | Slobodno-stojeći objekat                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                               |
| vrsta radova:                                                                                                                                                                                                                                                               | Nova gradnja                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                               |
| kategorija objekta:                                                                                                                                                                                                                                                         | Stambeno-poslovni objekat                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                               |
| klasifikacija pojedinih delova objekta:                                                                                                                                                                                                                                     | učešće u ukupnoj površini objekta (%):                                                                                                                                      | klasifikaciona oznaka: /                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             | kategorija B (62,5%)<br>kategorija B (37,5%)                                                                                                                                | 121201 -Zgrade za kratkotrajni boravak,bungalovi za odmor do 400m <sup>2</sup><br>121113 -Restorani,barovi i slične ugostiteljske zgrade do 400m <sup>2</sup> |
| naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:                                                                                                                                                                                                                               | Plan Generalne Regulacije predela „Goč”, za deo Goča koji pripada teritoriji Opštine Vrnjačka Banja (Sl. list Opštine Vrnjačka Banja br.10/09) nalazi se u okviru celine B. |                                                                                                                                                               |
| mesto:                                                                                                                                                                                                                                                                      | Goč, Vrnjačka Banja                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                               |
| broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarskih opština radova koji su predmet zahteva:                                                                                                                                                               | k.p.br. 730/13 , K.O. Goč                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                               |
| broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarskih opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                               |
| broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarskih opština na kojima se nalaze nadzemni delovi linijskog infrastrukturnog objekta/priključnih vodova, vezanih za površinu zemljišta(ulazna,izlazna mesta, reviziona okna i sl.) koji su predmet zahteva. | /                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                               |
| broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarskih opština na kojima se nalaze postojeći vodovi koji su u koliziji sa predmetnim radovima:                                                                                                               | /                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                               |
| broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarskih opština na koje se izmeštaju postojeći vodovi(ukoliko je izmeštanje predmet zahteva)                                                                                                                  | /                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                               |
| broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarskih opština na kojima se nalaze postojeći objekti koji se uklanjaju:                                                                                                                                      | /                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                               |

|                                                                                                                                     |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarskih opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu: | k.p.br. 730/1 , K.O. Goč |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|

**PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:(DSEE,vodovod,kanalizacija,toplovod,gasovod,telekomunikacije i dr.):**

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| priključak na elektroenergetsku mrežu                                              | U blizini predmetne lokacije ne postoje elektroenergetski objekti koji su u vlasništvu "Elektrodistribucije Srbije" d.o.o. Beograd,u trafo polju T1 trafostanice TC110/20/10 kV "Vrnjačka Banja"izvršiti rekonstrukciju , pripremu i zamenu postojećeg Transformatora T1 110/20/10kV snage 20MVA, novim transformatorom 110/20/10 kV snage 31,5MVA. Umesto postojeće TC 10/0,4kV 100kVA "Goč Škola" tipa jela . izgraditi novu tipsku stubnu trafostanicu CБTC 10(20)kV 400 kVA "Goč Škola nova" sa energetske transformatorom snage 250kVA. |
| Ukupan kapacitet                                                                   | trofazno brojilo sa potrebnom snagom 11,04kW                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Vrsta priključka                                                                   | Trajni priključak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Vrsta mernog uređaja                                                               | Trofazno brojilo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Potrebni kapaciteti za različite namene(razvrstano po ulazima)                     | Broj planiranih brojila:<br>Snaga budućeg kompleksa:<br>- 5 apartmana (1-5)-11,04kW<br>-1 restoran i velnes (1) - 34,50kW<br>Nazivna struja glavnih osigurača:<br>-Objekat A -16 A<br>-Objekat B -50 A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Potrebni 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                                                                | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Priključak na vodovodnu mrežu              | U delu naselja gde se nalazi predmetna parcela kp.br. 730/13 KO Goč, trenutno ne postoje tehničkih mogućnosti za priključenje predmetnog objekta na izgrađenu vodovodnu liniju. Potrebno je obezbediti vodu izgradnjom rezervoara za vodu. |
| Priključak na kanalizacionu mrežu          | U delu naselja gde se nalazi predmetna parcela kp.br.713/30 KO Goč ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža kojom upravlja preduzeće J.P."Belimarkovac".<br>Potrebno je predvideti izgradnju septičku jamu.                        |
| Priključak na gasifikacionu mrežu          | /                                                                                                                                                                                                                                          |
| Priključak na telekomunikacioni sistem     | /                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI</b> |                                                                                                                                                                                                                                            |

|                    |                                                         |                                                                                                                 |
|--------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| dimenzije objekta: | ukupna površina parcele / parcela:                      | 2015m <sup>2</sup>                                                                                              |
|                    | BRGP :                                                  | 88,75 m <sup>2</sup>                                                                                            |
|                    | ukupna BRUTO površina Objekata A (podzemno i nadzemno): | Prizemlje = 64,80m <sup>2</sup><br><u>Potkrovlje = 64,80 m<sup>2</sup></u><br><b>ukupno=129,60m<sup>2</sup></b> |
|                    | ukupna NETO površina Objekata A (podzemno i nadzemno):  | Prizemlje = 57,59m <sup>2</sup><br><u>Potkrovlje = 27,14 m<sup>2</sup></u><br><b>ukupno=84,73m<sup>2</sup></b>  |
|                    | ukupna BRUTO površina Objekta B (podzemno i nadzemno):  | Prizemlje =187,82m <sup>2</sup><br><u>I Sprat = 96,56m<sup>2</sup></u><br><b>ukupno=284,38m<sup>2</sup></b>     |
|                    | ukupna NETO površina Objekta B (podzemno i nadzemno):   | Prizemlje =176,07m <sup>2</sup><br><u>I Sprat = 85,87 m<sup>2</sup></u><br><b>ukupno=261,94 m<sup>2</sup></b>   |
|                    | površina zemljišta pod objektima / zauzetost:           | 511,82 m <sup>2</sup> /25,40%                                                                                   |
|                    | spratnost Objekata A (nadzemnih i podzemnih etaža):     | P+Pk                                                                                                            |
|                    | spratnost Objekta B (nadzemnih i podzemnih etaža):      | P+1                                                                                                             |
|                    | visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) :   | Objekat A<br>sleme 7,28m<br>venac 4,76<br>Objekat B<br>sleme 8,785m<br>venac 5,48                               |



|                                   |                                                                                          |                                                      |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| dimenzije objekta:                | apsolutna visinska kota Objekta A-<br>Apartman 1- (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) : | 1063,5m(kota poda<br>prizemlja)<br>1072,285m (sleme) |
|                                   | apsolutna visinska kota Objekta A-<br>Apartman 2- (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) : | 1062,5m(kota poda<br>prizemlja)<br>1071,285m (sleme) |
|                                   | apsolutna visinska kota Objekta A-<br>Apartman 3- (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) : | 1061,5m(kota poda<br>prizemlja)<br>1070,285m (sleme) |
|                                   | apsolutna visinska kota Objekta A-<br>Apartman 4- (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) : | 1060,5m(kota poda<br>prizemlja)<br>1069,285m (sleme) |
|                                   | apsolutna visinska kota Objekta A-<br>Apartman 5- (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) : | 1059,5m(kota poda<br>prizemlja)<br>1068,285m (sleme) |
|                                   | apsolutna visinska kota Objekta B- (venac,<br>sleme, povučeni sprat i dr.) :             | 1063,5m(kota poda<br>prizemlja)<br>1072,68m (sleme)  |
|                                   | broj funkcionalnih jedinica / broj stanova:                                              | 5-stambeni prostor 2-<br>poslovni prostor            |
|                                   | broj parking mesta:                                                                      | 11                                                   |
|                                   | broj garaža / garažnih mesta:                                                            | /                                                    |
|                                   | materijalizacija fasade:                                                                 | Demit-drvo                                           |
|                                   | orijentacija slemena:                                                                    | sever-jug (Objekat A)<br>istok -zapad (Objekat B)    |
|                                   | nagib krova Objekta A:                                                                   | 40°                                                  |
|                                   | nagib krova Objekta B:                                                                   | 30°                                                  |
|                                   | materijalizacija krova:                                                                  | TR lim                                               |
| procenat zelenih površina:        |                                                                                          | 32.33%                                               |
| indeks zauzetosti:                |                                                                                          | 25,40%                                               |
| indeks izgrađenosti:              |                                                                                          | 0,46                                                 |
| Način grejanja:                   |                                                                                          | Grejanje na čvrsto<br>gorivo                         |
| druge karakteristike<br>objekta:  |                                                                                          | /                                                    |
| predračunska vrednost<br>objekta: | 79,632,000.00 RSD                                                                        |                                                      |



*Jelena M. Ivanović*  
ODGOVORNI PROJEKTANT

**>LOKACIJA**

Katastarska parcela br.730/13 KO Goč nalazi se u obuhvatu Plana Generalne Regulacije predela „Goč”, za deo Goča koji pripada teritoriji Opštine Vrnjačka Banja (Sl. list Opštine Vrnjačka Banja br.10/09) Prema grafičkom prilogu Plana generalne regulacije predela „Goč” za deo Goča koji pripada teritoriji opštine Vrnjačka Banja (Sl. list Opštine Vrnjačka Banja br.10/09) nalazi se u okviru celine B. I kolski i pešački prilaz građevinskoj parceli predviđen je sa ulične strane, tj. sa severoistoka, sa nekategorisanog puta k.p.br. 730/1 KO Goč kome se pristupa sa zemljanog puta k.p.br. 1478 KO Goč.

Katastarska parcela br. 730/13 KO Goč, površine 2015m<sup>2</sup>

vrsta i način korišćenja zemljišta je poljoprivredno zemljište - pašnjak 6.klase

Na katastarskoj parceli 730/13 KO Goč ne postoje izgrađeni objekti.

Na ostalim parcelama u obuhvatu (730/11, 730/12, 730/10)

nema izgrađenih objekata. Parcele su neuređene, obrasle niskim rastinjem i

zemljište na njima se ne koristi. Teren je u padu od oko 10-15% i to iz pravca severoistoka (prilazni zemljani put) ka jugozapadu.

**>FUNKCIJA I OBLIKOVANJE**

Na predmetnom prostoru planira se obrazovanje građevinske parcele i izgradnja objekata u funkciji etno turizma

U tom cilju na parceli se planira izgradnja šest objekata: pet tipskih objekata

A - bungalova za smeštaj i boravak turista, i objekat B-Restoran i Wellness sa terasom

Po Pravilniku o klasifikaciji objekata, zgrade za kratkotrajni boravak, Objekti A pet BUNGALOVA spratnost P+Pk - apartmani za boravak i noćenje turista kategorije B (62,5%) klasifikacioni broj 121201 -Prenočišta za omladinu (hostele), planinarski domovi, dečiji i porodični kampovi, bungalovi za odmor, odmarališta, druge zgrade za odmor i noćenje izletnika koje nisu drugde razvrstane do 400m<sup>2</sup>

Objekat B Restoran i Wellness spratnost P+1 kategorije B(37,5%), klasifikacioni broj: 121113-Zasebne zgrade restorana, barova, kantina do 400m<sup>2</sup>

Obodne dimenzije projektovanog tipskog objekta A- bungalov ( apartman za boravak i noćenje turista) u osnovi prizemlja su: 6,00m x10,80m.

Bruto površina projektovanog tipskog objekta A- bungalov ( apartman za boravak i noćenje turista) je 129,60 m<sup>2</sup>. NETO površina projektovanog tipskog objekta A- bungalov je 84,73 m<sup>2</sup>.

U prizemlju projektovanog objekta, pozicionirane su sledeće prostorije: hodnik sa stepenišnim prostorom, dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom, toalet i sauna dok su na potkrovlju pozicionirane dve spavaće sobe sa kupatilom. Relativna kota poda prizemlja je ±0,00m.

Spratna visina prizemlja je 3.43m, visina potkrovlja je 2,60m.

Na objektu je projektovan dvovodni krov (krovni pokrivač je TR lim) sa nagibom 40°.

Osvetljavanje i provetravanje potkrovlja moguće je i ležećim krovnim prozorima.

Obodne dimenzije projektovanog objekta B- Restoran i Wellness u osnovi prizemlja su:

12m+8m+9,725m+4,37m+1,05m+8,12m+8,12m+9,015m+0,55m

sa stepeništem: 1,20m+3,20m.

Bruto površina projektovanog objekta B- Restoran i Wellness je 284,38 m<sup>2</sup>.

NETO površina projektovanog objekta B- Restoran i Wellness je 261,94 m<sup>2</sup>.

U prizemlju projektovanog objekta, pozicionirane su sledeće prostorije: hodnik sa garderobom , toaletima i stepenišnim prostorom , restoran , kuhinja sa ostavom i prostrana terasa sa mogućnošću zastakljivanja , dok su na potkrovlju pozicionirane rekreativne aktivnosti ( teretana, sala za pilates i kupatila). Relativna kota poda prizemlja je  $\pm 0,00\text{m}$ . Spratna visina prizemlja je 3,63m , svetla visina sprata 2,60m. Na objektu je projektovan dvovodni krov (krovni pokrivač je TR lim) sa nagibom 30°.

#### **>KONSTRUKCIJA OBJEKTA**

Konstrukcija objekta je projektovana kao drvena prefabrikovana montažna konstrukcija.

Temelji objekata su projektovani na armirano betonskim stopama. Podna ploča je izrađena od drvenih panela debljine 20cm, Izradu podnih panela terasa čine ramovi od međusobno spojenih drvenih greda. Konstruktivni zidovi su izvedeni od zidova K-15, debljine 15cm.

Pregradni zidovi su K10, debljine 10cm . Zidni elementi se rade u modularnim dimenzijama, kao i u specijalnim dimenzijama ukoliko to dimenzije objekta zahtevaju.

Međuspratnu konstrukciju čine grede od čamove građe poprečnog preseka prema statičkom proračunu, povezane čeličnim „papučama“ i zavrtnjevima sa zidnim panelom. Glavnu konstrukciju čini sistem drvenih krovni rešetki, na koje se polaže pokrivač od TR lima u boji po želji investitora. Krov objekata A je projektovan kao dvovodni kosi krov (krovni pokrivač je TR lim) sa nagibom 40°. Krov sa drvenim krovni rešetkama. Krov objekta B je projektovan kao dvovodni kosi krov (krovni pokrivač je TR lim) sa nagibom 30°. Krov sa drvenim krovni rešetkama.

#### **>OBRADA OBJEKTA**

Na izrađenu konstrukciju terase postavlja se drveni deking d=300mm, širine 100mm. Deking je od drveta Douglas, završno farban zaštitnim lazurama sa voskom tipa Mattox colour.

Podna ploča objekata je izrađena od drvenih panela debljine 20cm završno obrađena u skladu sa namenom prostorija, hodnik ,kupaćo,kuhinja I sauna obložene su keramikom po izboru investitora, dnevna soba, trpezarija i spavaće sobe parketom .

Posle montaže objekta, vrši se oblaganje zidova drvenom fasadom, a unutrašnji zidovi se oblažu gips-karton pločama d=12,5 mm.

Projektovano je metalno stepeništa sa drvenim gazištima, obojeno i zaštićeno lakom.

Krovni pokrivač na objektu je TR lim. Krovna konstrukcija se izrađuje od suve čamove građe.

Materijal za slojeve plafona i krova gledano od pokrivača na dole: - lim, podužne letve, poprečne letve, PVC folija, OSB ploče, drvena rešetka (termoizolacija 15cm), parna brana Wurth ,drvena podkonstrukcija 3cm, gips karton pločed=125/cm.

Horizontalni i vertikalni oluci, opšivke su projektovani od plastificiranog lima.

Fasadna stolarija je projektovana od aluminijumskih profila. Staklene površine ispuniti niskoemisionim dvoslojnim staklom (4+16+4).

## **>INFRASTRUKTURA**

Na osnovu uslova izdatih od strane Elektrodistribucija Srbija, Ogranak Elektrodistribucija Kraljevo broj : 2541200-Д.09.10.-389284/2-24 od 07.10.2024. godine.

U blizini predmetne lokacije ne postoje elektroenergetski objekti koji su u vlasništvu "Elektrodistribucije Srbije" d.o.o. Beograd, a koji bi zadovoljili zahtev Investitora za nevedenom snagom objekta. Iz navedenog razloga je potrebno stvoriti uslove da bi se priključili na el.distributivnu mrežu objekti navedeni u zahtevu Investitora i to:

U trafo polju T1 trafostanice TC110/20/10 kV "Vrnjačka Banja" izvršiti rekonstrukciju, pripremu i zamenu postojećeg Transformatora T1 110/20/10kV snage 20MVA, novim transformatorom 110/20/10 kV snage 31,5MVA. Umesto postojeće TC 10/0,4kV 100kVA "Goč Škola" tipa jela . Izgraditi novu tipsku stubnu trafostanicu C5TC 10(20)kV 400 kVA "Goč Škola nova" sa energetskim transformatorom snage 250kVA, HH ormanom sa 6 izvoda + JO i ostalom pripadajućom elektro opremom. Postojeće potrošače prebaciti na napajanje buduće C5TC "Goč Škola nova". Iz buduće C5TC 10(20)/0,4kV "Goč

Škola nova" formirati i izgraditi novi HH izvod delom po postojećim, a delom po budućim AБ H.H. stubovima optimalnom trasom do budućeg kompleksa koji se gradi na k.p. 730/13 K.O. Goč, provodnikom tipa, CKC X00/O-A 3x70 + 54,6mm<sup>2</sup>.

Na pristupačnom mestu u neposrednoj blizini budućeg AБ H.H. stuba koji je potrebno locirati na k.p. 730/13 K.O. Goč, predvideti prostor za izgradnju betonskog temelja za postavljanje priključne kablovske kutije (КПК) odgovarajućeg tipa i merno razvodnog ormana odgovarajućih dimenzija sa smeštenim neophodnim brojem brojila, sve u skladu sa zahtevom stranke. КПК i merno razvodni orman mora biti pokriven odgovarajućom nadstrešnicom. Napajanje КПК i MPO-a izvesti sa budućeg AБ H.H. stuba provodnikom tipa PP00-A4x95mm<sup>2</sup> postavljenim u zaštitnoj cevi.

Prema uslovima nadležnog preduzeća izdatih os strane javno komunalnog preduzeća za vodovod i kanalizaciju "Belimarkovac" Vrnjačka Banja, br.1/24979 od 11.10.2024, godine, koji su dati radi izgradnje pet tipskih objekata A-apartmana za smeštaj i boravak turista, spratnosti P+Pk i izgradnje objekta B-restoran i Wellness sa terasom, spratnosti P+1, na katastarskoj parceli br.730/13 K.O. Goč , Vrnjačka Banja, ne postoje tehničke mogućnosti za priključenje planiranih objekata na izgrađenu gradsku vodovodnu mrežu.

Buduće stanje( Planirano stanje za izradu vodovodnog priključka): Priključenje predmetnog objekta biće moguće onog trenutka kada se u naseljenom mestu Goč izradi rezervoarski prostor kapaciteta 500m<sup>3</sup> i izvrši rekonstrukcija postojećih vodovodnih linija. Do izgradnje budućeg vodovoda projektom je planirano da se vodosnabdevanje objekta vrši iz bunara koji služi za snabdevanje vodom spoljne hidrantske mreže i nalazi se neposrednoj blizini objekta B.

Snabdevanje objekta pitkom sanitarnom vodom se vrši putem postrojenja za povišenje pritiska , smeštenom u vodonepropusnom šahtu.

Objekat na predmetnoj lokaciji projektovan je u svemu prema Uslovima za projektovanje priključaka unutrašnjih instalacija kanalizacije na gradsku kanalizacionu mrežu, br.1/24979 od 11.10.2024. godine Izdatih od Javno komunalnog preduzeća za vodovod i kanalizaciju "Belimarkovac" Vrnjačka Banja. U delu naselja gde se nalazi predmetna katastarska parcela br.730/13 K.O. Goč, Vrnjačka Banja ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža kojom upravlja preduzeće JP Belimarkovac. Zbog nedostatka kanalizacione mreže , otpadne vode iz objekta se odводе do vodonepropusnog septika koji se postavlja u okviru građevinske parcele .

Korisna zapremina septika 12m<sup>3</sup>, kao minimalno preporučljiva.

Za potrebe zaštite objekta od požara predviđena je unutrašnja i spoljašnja hidrantska mreža u skladu sa propisima. Odvođenje atmosferske vode se rešava u zavisnosti od veličine objekta, obzirom da su površine krovova objekta manje od 2000m<sup>2</sup> kišne vode se odводе olucima. Odvođenje atmosferske vode sa krova objekta i parcele je površinsko , prema zelenim površinama.



## >SPOLJNO UREĐENJE

kolski i pešački prilaz građevinskoj parceli predviđen je sa severoistoka, sa nekategorisanog puta k.p.br. 730/1 KO Goč kome se pristupa sa zemljanog puta k.p.br. 1478 KO Goč .

Nekategorisani put je zemljani.

Širina kolskog pristupa parceli sa puta je 3m, pristupa se pod pravim uglom, i prostor oko i na mestu pristupa je vizuelno čist, tako da je omogućeno bezbedno uključenje i isključenje vozila na saobraćaj puta. Širina pristupa omogućava jednovremeni ulaz/izlaz za jedno vozilo, dok će se eventualno mimolilaženje vozila obaviti unutar parcele pored parking prostora sa severoistočne strane. Parkiranje vozila se obezbeđuje u okviru građevinske parcele, projektovano je ukupno 11 parking mesta dimenzija 250/500cm (SRPS U.S4234 April 2020).

Pešački prilaz parceli za posetioce je u pravcu ulaza u objekat B- Restoran i Wellness.

Pešački i kolski prilaz za vlasnike je sa nekategorisanog puta severoistočne strane parcele, koji se neposredno naslanja na predmetnu parcelu.

Ostale slobodne površine, hortikulturno oplemeniti travom, niskim i visokim rastinjem.



*JelanoVIC*  
ODGOVORNI PROJEKTANT

**0.9. SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA**

| NAZIV I OZNAKA<br>POSEBNOG DELA<br>OBJEKTA | SPRAT | STRUKTURA | NETO<br>POVRŠINA<br>(m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------------|-------|-----------|---------------------------------------|
| Apartman 1                                 | P+Pk  | trosoban  | 84,73                                 |
| Apartman 2                                 | P+Pk  | trosoban  | 84,73                                 |
| Apartman 3                                 | P+Pk  | trosoban  | 84,73                                 |
| Apartman 4                                 | P+Pk  | trosoban  | 84,73                                 |
| Apartman 5                                 | P+Pk  | trosoban  | 84,73                                 |
| Poslovni prostor/<br>Restoran i Wellness   | P+1   | /         | 261,94                                |



ODGOVORNI PROJEKTANT

## 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

### 1.1. NASLOVNA STRANA

Investitor: Tripković Ivan,  
Vrnjačka Banja

Objekat: ETNO SELO - Izgradnja pet objekata A - Apartman  
spratnosti "P+PK", i zgradnja objekta B-  
Restoran i Wellness spratnosti "P+1",  
katastarska par. br.730/13 K.O.Goč, Vrnjačka Banja

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR Idejno rešenje

Naziv i oznaka dela projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

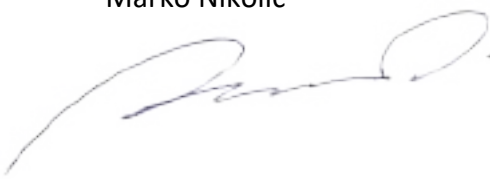
Za građenje / izvođenje radova: nova gradnja

Pečat i potpis:



Projektant:

DOO NEIMAR KRUŠEVAC  
Kosovska 21, Kruševac  
Marko Nikolić



Pečat i potpis:



Odgovorni projektant:

Jelena Ivanović, Dipl. inž. arh.  
300 H843 09



Broj dela projekta:

300-IDR-02/2025

Mesto i datum:

Kruševac, 25.01.2025. godine

|             |                                                                   |
|-------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>1.2.</b> | <b>SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE</b>                               |
| 1.1.        | Naslovna strana projekta arhitekture                              |
| 1.2.        | Sadržaj projekta arhitekture                                      |
| 1.3.        | Rešenje o određivanju odgovornog projektanta projekta arhitekture |
| 1.4.        | Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture                |
| 1.5.        | Tekstualna dokumentacija                                          |
| 1.6.        | Numerička dokumentacija                                           |
| 1.7.        | Grafička dokumentacija                                            |



**1.3.****REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA**

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", broj 73/2019) kao:

**ODGOVORNI PROJEKTANT**

za izradu 1 - Projekta arhitekture, koji je deo IDR Idejnog rešenja za ETNO SELO - Izgradnja pet objekata A - Apartman spratnosti "P+Pk", i zgradnja objekta B- Restoran i Wellness spratnosti "P+1", katastarska par. br.730/13 K.O.Goč, Vrnjačka Banja određuje se:

Jelena Ivanović, Dipl. inž. arh.

300 H843 09

Projektant:

DOO NEIMAR KRUŠEVAC

Odgovorno lice / zastupnik:

Kosovska 21, Kruševac

Pečat:

Marko Nikolić

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

300-IDR-02/2025

Mesto i datum:

Kruševac, 25.01.2025. godine

|             |                                      |
|-------------|--------------------------------------|
| <b>1.4.</b> | <b>IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA</b> |
|-------------|--------------------------------------|

Odgovorni projektant 1 - Projekta arhitekture, koji je deo IDR Idejnog rešenja za ETNO SELO - Izgradnja pet objekata A - Apartman spratnosti "P+Pk", i zgradnja objekta B- Restoran i Wellness spratnosti "P+1", katastarska par. br.730/13 K.O.Goč, Vrnjačka Banja

Jelena Ivanović, Dipl. inž. arh.

**IZJAVLJUJEM**

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

Odgovorni projektant:

Jelena Ivanović, Dipl. inž. arh.

Broj licence:

300 H843 09

Lični pečat:

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

300-IDR-02/2025

Mesto i datum:

Kruševac, 25.01.2025. godine

**1.5.**

**TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**

## TEHNIČKI OPIS

### >LOKACIJA

Katastarska parcela br.730/13 KO Goč nalazi se u obuhvatu Plana Generalne Regulacije predela „Goč”, za deo Goča koji pripada teritoriji Opštine Vrnjačka Banja (Sl. list Opštine Vrnjačka Banja br.10/09) Prema grafičkom prilogu Plana generalne regulacije predela „Goč” za deo Goča koji pripada teritoriji opštine Vrnjačka Banja (Sl. list Opštine Vrnjačka Banja br.10/09) nalazi se u okviru celine B.

I kolski i pešački prilaz građevinskoj parceli predviđen je sa ulične strane, tj. sa severoistoka, sa nekategorisanog puta k.p.br. 730/1 KO Goč kome se pristupa sa zemljanog puta k.p.br. 1478 KO Goč .

Katastarska parcela br. 730/13 KO Goč, površine 2015m<sup>2</sup>

vrsta i način korišćenja zemljišta je poljoprivredno zemljište - pašnjak 6.klase

Na katastarskoj parceli 730/13 KO Goč ne postoje izgrađeni objekti .

Na ostalim parcelama u obuhvatu (730/11, 730/12,730/10)

nema izgrađenih objekata. Parcele su neuređene, obrasle niskim rastinjem i zemljište na njima se ne koristi. Teren je u padu od oko 10-15% i to iz pravca severoistoka (prilazni zemljani put) ka jugozapadu.

### >FUNKCIJA I OBLIKOVANJE

Na predmetnom prostoru planira se obrazovanje građevinske parcele i izgradnja objekata u funkciji etno turizma

U tom cilju na parceli se planira izgradnja šest objekata: pet tipskih objekata

A - bungalova za smeštaj i boravak turista, i objekat B-Restoran i Wellness sa terasom

Po Pravilniku o klasifikaciji objekata, zgrade za kratkotrajni boravak, Objekti A pet

BUNGALOVA spratnost P+Pk - apartmani za boravak i noćenje turista kategorije B

(62,5%) klasifikacioni broj 121201 -Prenočišta za omladinu (hostele), planinarski domovi, dečiji i porodični kampovi, bungalovi za odmor, odmarališta, druge zgrade za odmor i noćenje izletnika koje nisu drugde razvrstane do 400m<sup>2</sup>

Objekat B Restoran i Wellness spratnost P+1 kategorije B(37,5%), klasifikacioni broj:

121113-Zasebne zgrade restorana, barova, kantina do 400m<sup>2</sup>

Obodne dimenzije projektovanog tipskog objekta A- bungalov ( apartman za boravak i noćenje turista) u osnovi prizemlja su: 6,00m x10,80m.

Bruto površina projektovanog tipskog objekta A- bungalov ( apartman za boravak i noćenje turista) je 129,60 m<sup>2</sup>.

NETO površina projektovanog tipskog objekta A- bungalov je 84,73 m<sup>2</sup>.

U prizemlju projektovanog objekta, pozicionirane su sledeće prostorije: hodnik sa stepenišnim prostorom, dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom, toalet i sauna dok su na potkrovlju pozicionirane dve spavaće sobe sa kupatilom . Relativna kota poda prizemlja je ±0,00m.

Spratna visina prizemlja je 3.43m , visina potkrovlja je 2,60m.

Na objektu je projektovan dvovodni krov (krovni pokrivač je TR lim) sa nagibom 40°.

Osvetljavanje i provetravanje potkrovlja moguće je i ležećim krovnim prozorima.

Obodne dimenzije projektovanog objekta B- Restoran i Wellness u osnovi prizemlja su:

12m+8m+9,725m+4,37m+1,05m+8,12m+8,12m+9,015m+0,55m

sa stepeništem: 1,20m+3,20m.

Bruto površina projektovanog objekta B- Restoran i Wellness je 284,38 m<sup>2</sup>.

NETO površina projektovanog objekta B- Restoran i Wellness je 261,94 m<sup>2</sup>.

U prizemlju projektovanog objekta, pozicionirane su sledeće prostorije: hodnik sa garderobom , toaletima i stepenišnim prostorom , restoran , kuhinja sa ostavom i prostrana terasa sa mogućnošću zastakljivanja , dok su na potkrovlju pozicionirane rekreativne aktivnosti ( teretana, sala za pilates i kupatila). Relativna kota poda prizemlja je  $\pm 0,00\text{m}$ . Spratna visina prizemlja je 3,63m , svetla visina sprata 2,60m.

Na objektu je projektovan dvovodni krov (krovni pokrivač je TR lim) sa nagibom  $30^\circ$ .

#### **>KONSTRUKCIJA OBJEKTA**

Konstrukcija objekta je projektovana kao drvena prefabrikovana montažna konstrukcija. Temelji objekata su projektovani na armirano betonskim stopama. Podna ploča je izrađena od drvenih panela debljine 20cm, Izradu podnih panela terasa čine ramovi od međusobno spojenih drvenih greda. Konstruktivni zidovi su izvedeni od zidova K-15, debljine 15cm. Pregradni zidovi su K10, debljine 10cm . Zidni elementi se rade u modularnim dimenzijama, kao i u specijalnim dimenzijama ukoliko to dimenzije objekta zahtevaju. Međuspratnu konstrukciju čine grede od čamove građe poprečnog preseka prema statičkom proračunu, povezane čeličnim „papučama“ i zavrtnjevima sa zidnim panelom. Glavnu konstrukciju čini sistem drvenih krovni rešetki, na koje se polaže pokrivač od TR lima u boji po želji investitora. Krov objekata A je projektovan kao dvovodni kosi krov (krovni pokrivač je TR lim) sa nagibom  $40^\circ$ . Krov sa drvenim krovni rešetkama. Krov objekta B je projektovan kao dvovodni kosi krov (krovni pokrivač je TR lim) sa nagibom  $30^\circ$ . Krov sa drvenim krovni rešetkama.

#### **>OBRADA OBJEKTA**

Na izrađenu konstrukciju terase postavlja se drveni deking d=300mm, širine 100mm. Deking je od drveta Douglas, završno farban zaštitnim lazurama sa voskom tipa Matox colour.

Podna ploča objekata je izrađena od drvenih panela debljine 20cm završno obrađena u skladu sa namenom prostorija, hodnik ,kupać,kuhinja I sauna obložene su keramikom po izboru investitora, dnevna soba, trpezarija i spavaće sobe parketom .

Posle montaže objekta, vrši se oblaganje zidova drvenom fasadom, a unutrašnji zidovi se oblažu gips-karton pločama d=12,5 mm.

Projektovano je metalno stepeništa sa drvenim gazištima, obojeno i zaštićeno lakom.

Krovni pokrivač na objektu je TR lim. Krovna konstrukcija se izrađuje od suve čamove građe. Materijal za slojeve plafona i krova gledano od pokrivača na dole: - lim, podužne letve, poprečne letve, PVC folija, OSB ploče, drvena rešetka (termoizolacija 15cm), parna brana Wurth ,drvena podkonstrukcija 3cm, gips karton pločed=125/cm.

Horizontalni i vertikalni oluci, opšivke su projektovani od plastificiranog lima.

Fasadna stolarija je projektovana od aluminijumskih profila. Staklene površine ispuniti niskoemisionim dvoslojnim staklom (4+16+4).



## >INFRASTRUKTURA

Na osnovu uslova izdatih od strane Elektrodistribucija Srbija, Ogranak Elektrodistribucija Kraljevo broj : 2541200-Д.09.10.-389284/2-24 od 07.10.2024. godine.

U blizini predmetne lokacije ne postoje elektroenergetski objekti koji su u vlasništvu "Elektrodistribucije Srbije" d.o.o. Beograd, a koji bi zadovoljili zahtev Investitora za nevedenom snagom objekta. Iz navedenog razloga je potrebno stvoriti uslove da bi se priključili na el.distributivnu mrežu objekti navedeni u zahtevu Investitora i to:

U trafo polju T1 trafostanice TC110/20/10 kV "Vrnjačka Banja" izvršiti rekonstrukciju, pripremu i zamenu postojećeg Transformatora T1 110/20/10kV snage 20MVA, novim transformatorom 110/20/10 kV snage 31,5MVA. Umesto postojeće TC 10/0,4kV 100kVA "Goč Škola" tipa jela . Izgraditi novu tipsku stubnu trafostanicu CБTC 10(20)kV 400 kVA "Goč Škola nova" sa energetske transformatorom snage 250kVA, HH ormanom sa 6 izvoda + JO i ostalom pripadajućom elektro opremom. Postojeće potrošače prebaciti na napajanje buduće CБTC "Goč Škola nova".

Iz buduće CБTC 10(20)/0,4kV "Goč Škola nova" formirati i izgraditi novi HH izvod delom po postojećim, a delom po budućim AБ H.H. stubovima optimalnom trasom do budućeg kompleksa koji se gradi na k.p. 730/13 K.O. Goč, provodnikom tipa, CKC X00/O-A 3x70 + 54,6mm<sup>2</sup>.

Na pristupačnom mestu u neposrednoj blizini budućeg AБ H.H. stuba koji je potrebno locirati na k.p. 730/13 K.O. Goč, predvideti prostor za izgradnju betonskog temelja za postavljanje priključne kablovske kutije (КПК) odgovarajućeg tipa i merno razvodnog ormana odgovarajućih dimenzija sa smeštenim neophodnim brojem brojila, sve u skladu sa zahtevom stranke. КПК i merno razvodni orman mora biti pokriven odgovarajućom nadstrešnicom.

Napajanje КПК i MPO-a izvesti sa budućeg AБ H.H. stuba provodnikom tipa PP00-A4x95mm<sup>2</sup> postavljenim u zaštitnoj cevi.

Prema uslovima nadležnog preduzeća izdatih os strane javno komunalnog preduzeća za vodovod i kanalizaciju "Belimarkovac" Vrnjačka Banja, br.1/24979 od 11.10.2024, godine, koji su dati radi izgradnje pet tipskih objekata A-apartmana za smeštaj i boravak turista, spratnosti P+Pk i izgradnje objekta B-restoran i Wellness sa terasom, spratnosti P+1, na katastarskoj parceli br.730/13 K.O. Goč , Vrnjačka Banja, ne postoje tehničke mogućnosti za priključenje planiranih objekata na izgrađenu gradsku vodovodnu mrežu.

Buduće stanje( Planirano stanje za izradu vodovodnog priključka): Priključenje predmetnog objekta biće moguće onog trenutka kada se u naseljenom mestu Goč izradi rezervoarski prostor kapaciteta 500m<sup>3</sup> i izvrši rekonstrukcija postojećih vodovodnih linija.

Do izgradnje budućeg vodovoda projektom je planirano da se vodosnabdevanje objekta vrši iz bunara koji služi za snabdevanje vodom spoljne hidrantske mreže i nalazi se neposrednoj blizini objekta B. Snabdevanje objekta pitkom sanitarnom vodom se vrši putem postrojenja za povišenje pritiska , smeštenom u vodonepropusnom šahtu.

Objekat na predmetnoj lokaciji projektovan je u svemu prema Uslovima za projektovanje priključaka unutrašnjih instalacija kanalizacije na gradsku kanalizacionu mrežu, br.1/24979 od 11.10.2024. godine Izdatih od Javno komunalnog preduzeća za vodovod i kanalizaciju "Belimarkovac" Vrnjačka Banja. U delu naselja gde se nalazi predmetna katastarska parcela br.730/13 K.O. Goč, Vrnjačka Banja ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža kojom upravlja preduzeće JP Belimarkovac. Zbog nedostatka kanalizacione mreže , otpadne vode iz objekta se odvođe do vodonepropusnog septika koji se postavlja u okviru građevinske parcele . Korisna zapremina septika 12m<sup>3</sup>, kao minimalno preporučljiva.

Za potrebe zaštite objekta od požara predviđena je unutrašnja i spoljašnja hidrantska mreža u skladu sa propisima. Odvođenje atmosverske vode se rešava u zavisnosti od veličine objekta, obzirom da su površine krovova objekta manje od 2000m<sup>2</sup> kišne vode se odvođe olucima. Odvođenje atmosverske vode sa krova objekta i parcele je površinsko, prema zelenim površinama.

#### **>SPOLINO UREĐENJE**

kolski i pešački prilaz građevinskoj parceli predviđen je sa severoistoka, sa nekategorisanog puta k.p.br. 730/1 KO Goč kome se pristupa sa zemljanog puta k.p.br. 1478 KO Goč. Nekategorisani put je zemljani.

Širina kolskog pristupa parceli sa puta je 3m, pristupa se pod pravim uglom, i prostor oko i na mestu pristupa je vizuelno čist, tako da je omogućeno bezbedno uključenje i isključenje vozila na saobraćaj puta. Širina pristupa omogućava jednovremeni ulaz/izlaz za jedno vozilo, dok će se eventualno mimolilaženje vozila obaviti unutar parcele pored parking prostora sa severoistočne strane. Parkiranje vozila se obezbeđuje u okviru građevinske parcele, projektovano je ukupno 11 parking mesta dimenzija 250/500cm (SRPS U.S4234 April 2020).

Pešački prilaz parceli za posetioce je u pravcu ulaza u objekat B- Restoran i Wellness.

Pešački i kolski prilaz za vlasnike je sa nekategorisanog puta severoistočne strane parcele, koji se neposredno naslanja na predmetnu parcelu.

Ostale slobodne površine, hortikulturno oplemeniti travom, niskim i visokim rastinjem.



*Jelena M. Ivanović*  
ODGOVORNI PROJEKTANT

|      |                         |
|------|-------------------------|
| 1.6. | NUMERIČKA DOKUMENTACIJA |
|------|-------------------------|

| TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA         |                                    |                       |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| OBJEKAT A - APARMAN               |                                    |                       |
| >OSNOVA PRIZEMLJA                 |                                    |                       |
| RB                                | NAMENA PROSTORIJE                  | POVRŠINA              |
| 01                                | ULAZNA TERASA                      | 2,14 m <sup>2</sup>   |
| 02                                | HODNIK                             | 8,44 m <sup>2</sup>   |
| 04                                | DNEVNA SOBA , TRPEZARIJA I KUHINJA | 30,57 m <sup>2</sup>  |
| 05                                | KUPATILO                           | 4,62 m <sup>2</sup>   |
| 07                                | SAUNA                              | 7,26 m <sup>2</sup>   |
| 09                                | TERASA                             | 4,56 m <sup>2</sup>   |
| NETO POVRŠINA PRIZEMLJA           |                                    | 57,59 m <sup>2</sup>  |
| BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA          |                                    | 64,80m <sup>2</sup>   |
| >OSNOVA POTKROVLJA                |                                    |                       |
| RB                                | NAMENA PROSTORIJE                  | POVRŠINA              |
| 01                                | HODNIK                             | 4,16 m <sup>2</sup>   |
| 02                                | KUPATILO                           | 3,50 m <sup>2</sup>   |
| 02                                | DEČIJA SOBA                        | 8,27m <sup>2</sup>    |
| 02                                | SPAVAĆA SOBA                       | 11,20 m <sup>2</sup>  |
| NETO POVRŠINA POTKROVLJA          |                                    | 27,14 m <sup>2</sup>  |
| BRUTO POVRŠINA POTKROVLJA         |                                    | 64,80 m <sup>2</sup>  |
|                                   |                                    |                       |
| UKUPNA NETO POVRŠINA - objekat A  |                                    | 84,73 m <sup>2</sup>  |
| UKUPNA BRUTO POVRŠINA - objekat A |                                    | 129,60 m <sup>2</sup> |

**OBJEKAT B - RESTORAN I WELLNESS****>OSNOVA PRIZEMLJA**

| RB                       | NAMENA PROSTORIJE   | POVRŠINA              |
|--------------------------|---------------------|-----------------------|
| 01                       | VETROBRAN           | 2,31 m <sup>2</sup>   |
| 02                       | HODNIK              | 6,81m <sup>2</sup>    |
| 03                       | GARDEROBA           | 6,23m <sup>2</sup>    |
| 04                       | TOALET              | 5,34 m <sup>2</sup>   |
| 05                       | STEPENIŠNI PROSTOR  | 4,55 m <sup>2</sup>   |
| 06                       | TEHNIČKA PROSTORIJA | 2,55 m <sup>2</sup>   |
| 07                       | RESTORAN SALA       | 39,35 m <sup>2</sup>  |
| 08                       | KOMUNIKACIJA        | 3,91 m <sup>2</sup>   |
| 09                       | TOALET              | 1,75 m <sup>2</sup>   |
| 10                       | MAGACIN             | 4,71 m <sup>2</sup>   |
| 11                       | KUHINJA             | 7,20 m <sup>2</sup>   |
| 12                       | TERASA 1            | 39,11 m <sup>2</sup>  |
| 13                       | TERASA 2            | 52,27 m <sup>2</sup>  |
| NETO POVRŠINA PRIZEMLJA  |                     | 176,07m <sup>2</sup>  |
| BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA |                     | 187,82 m <sup>2</sup> |

**>OSNOVA I SPRATA**

| RB                      | NAMENA PROSTORIJE      | POVRŠINA             |
|-------------------------|------------------------|----------------------|
| 01                      | HODNIK                 | 15,45 m <sup>2</sup> |
| 02                      | LOBI BAR               | 4,40 m <sup>2</sup>  |
| 03                      | TUŠEVI                 | 2,94 m <sup>2</sup>  |
| 04                      | TOALET                 | 5,28 m <sup>2</sup>  |
| 05                      | SALA ZA JOGU I PILATES | 29,13 m <sup>2</sup> |
| 06                      | GARDEROBA 1            | 2,50 m <sup>2</sup>  |
| 07                      | GARDEROBA 2            | 1,97m <sup>2</sup>   |
| 08                      | TERETANA               | 24,20 m <sup>2</sup> |
| NETO POVRŠINA I SPRATA  |                        | 85,87 m <sup>2</sup> |
| BRUTO POVRŠINA I SPRATA |                        | 96,56 m <sup>2</sup> |

|                                          |                             |
|------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>UKUPNA NETO POVRŠINA - objekat B</b>  | <b>261,94 m<sup>2</sup></b> |
| <b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA - objekat B</b> | <b>284,38 m<sup>2</sup></b> |



*Jelenuć*  
ODGOVORNI PROJEKTANT



## INVESTICIONA VREDNOST

Investiciona vrednost projektovanih radova ETNO SELA - Izgradnja pet objekata A - Apartman spratnosti "P+Pk", i zgradnja objekta B-Restoran i Wellness spratnosti "P+1", katastarska par. br.730/13 K.O.Goč, Vrnjačka Banja, koji uključuju grube građevinske radove, završno zanatske radove, razne instalaterske radove iznosi:

**79.632.000,00 RSD**

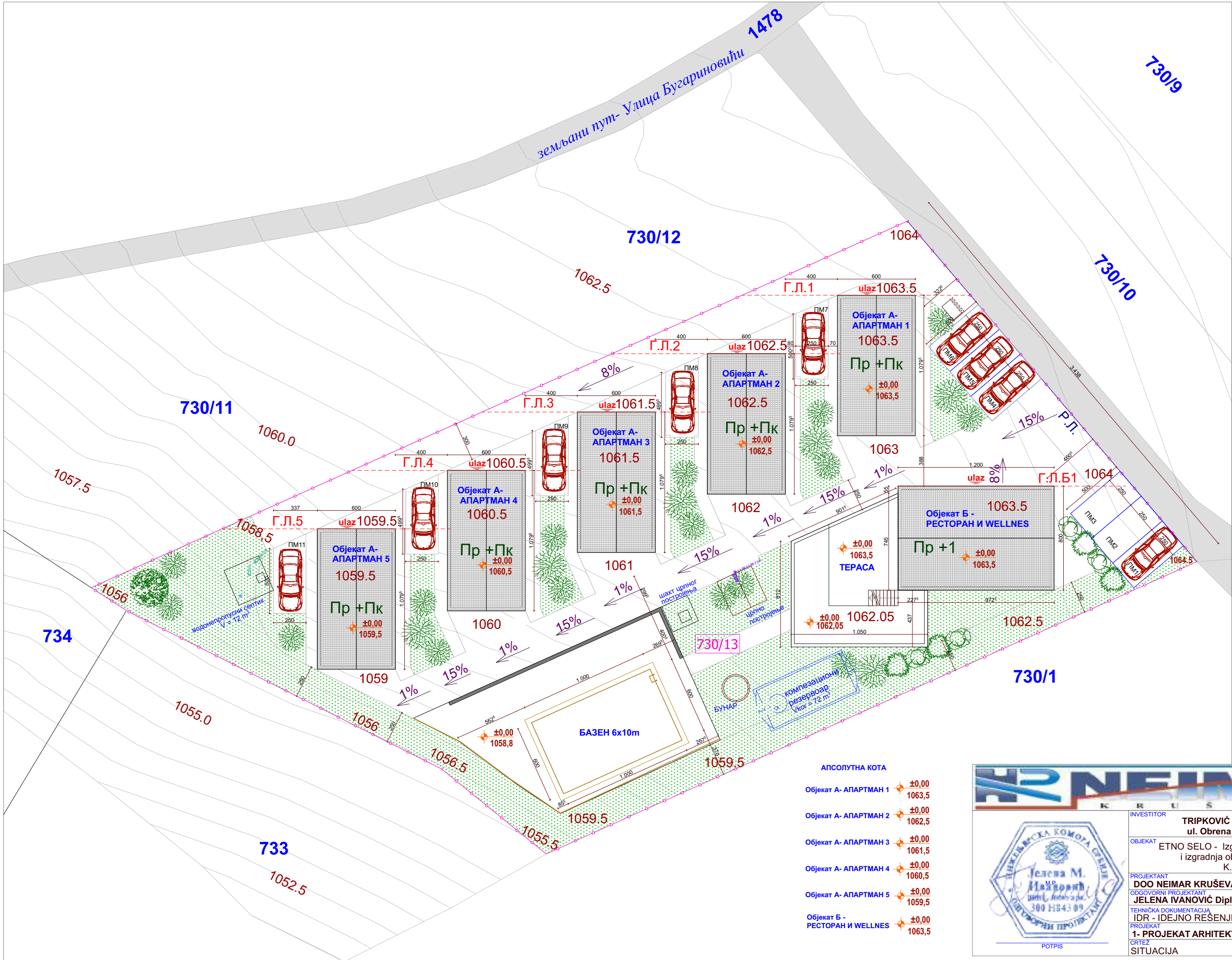


*Jelena M. Ivanović*

ODGOVORNI PROJEKTANT

**1.7.**

**GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**



Граница катастарске парцеле

Регулациона линија

Грађевинска линија

Фактичко стање

Пр

Спратност објекта - постојећа1063730/13 $\pm 0.00$   
1063.50.5%Дреће - ниско растињеКонтејнерУлази у објекат

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

Површина парцеле :  
кат.парцела бр. 730/13: 2015m<sup>2</sup>  
2015m<sup>2</sup>

**1. Објекат А- Апарتمان "П+Пк"**  
Бруто површина објекта :  
Приземље = 64.80m<sup>2</sup>  
Поткровље = 64.80m<sup>2</sup>  
Бруто развијена површина објекта А (укупно) = 129.60m<sup>2</sup>

Бруто развијена површина 5 х објекат А (укупно) = 648m<sup>2</sup>

**2. Објекат Б - Ресторан и Wellness "П+1"**  
Бруто површина објекта :  
Приземље = 187.82m<sup>2</sup>  
Први спрат = 96.56m<sup>2</sup>  
Бруто развијена површина објекта Б (укупно) = 284.38m<sup>2</sup>

Степен заузетости  
511,82-100/2015 m<sup>2</sup> = **25.40%**

Степен изграђености  
932,38/2015 = **0.46**

| АПСЛУТНА КОТА                  |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Објекат А- АПАРТМАН 1          | $\pm 0.00$<br>1063.5 |
| Објекат А- АПАРТМАН 2          | $\pm 0.00$<br>1062.5 |
| Објекат А- АПАРТМАН 3          | $\pm 0.00$<br>1061.5 |
| Објекат А- АПАРТМАН 4          | $\pm 0.00$<br>1060.5 |
| Објекат А- АПАРТМАН 5          | $\pm 0.00$<br>1059.5 |
| Објекат Б - РЕСТОРАН И WELLNES | $\pm 0.00$<br>1063.5 |

INVESTITOR

TRIPKOVIĆ IVAN  
ul. Obrena Antića 12/4 ,Trstenik

OBJEKT

ETNO SELO - Izgradnja pet objekata A - Apartmani spratnosti "P+Pk" ,  
i izgradnja objekta B - Restoran i Wellness spratnosti "P+1"  
K.P.BR. 730/13, K.O. Goč, Vrnjačka Banja

PROJEKTANT

DOO NEIMAR KRUŠEVAC

ODGOVORNI PROJEKTANT

JELENA IVANOVIĆ Dipl. Inž. arh.

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

IDR - IDEJNO REŠENJE

PROJEKT

1- PROJEKAT ARHITEKTURE

CRTEŽ

SITUACIJA

DATUM

JANUAR 2025.

BROJ LICENCE

300 H843 09

RAZMERA

1:250

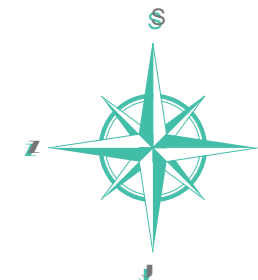
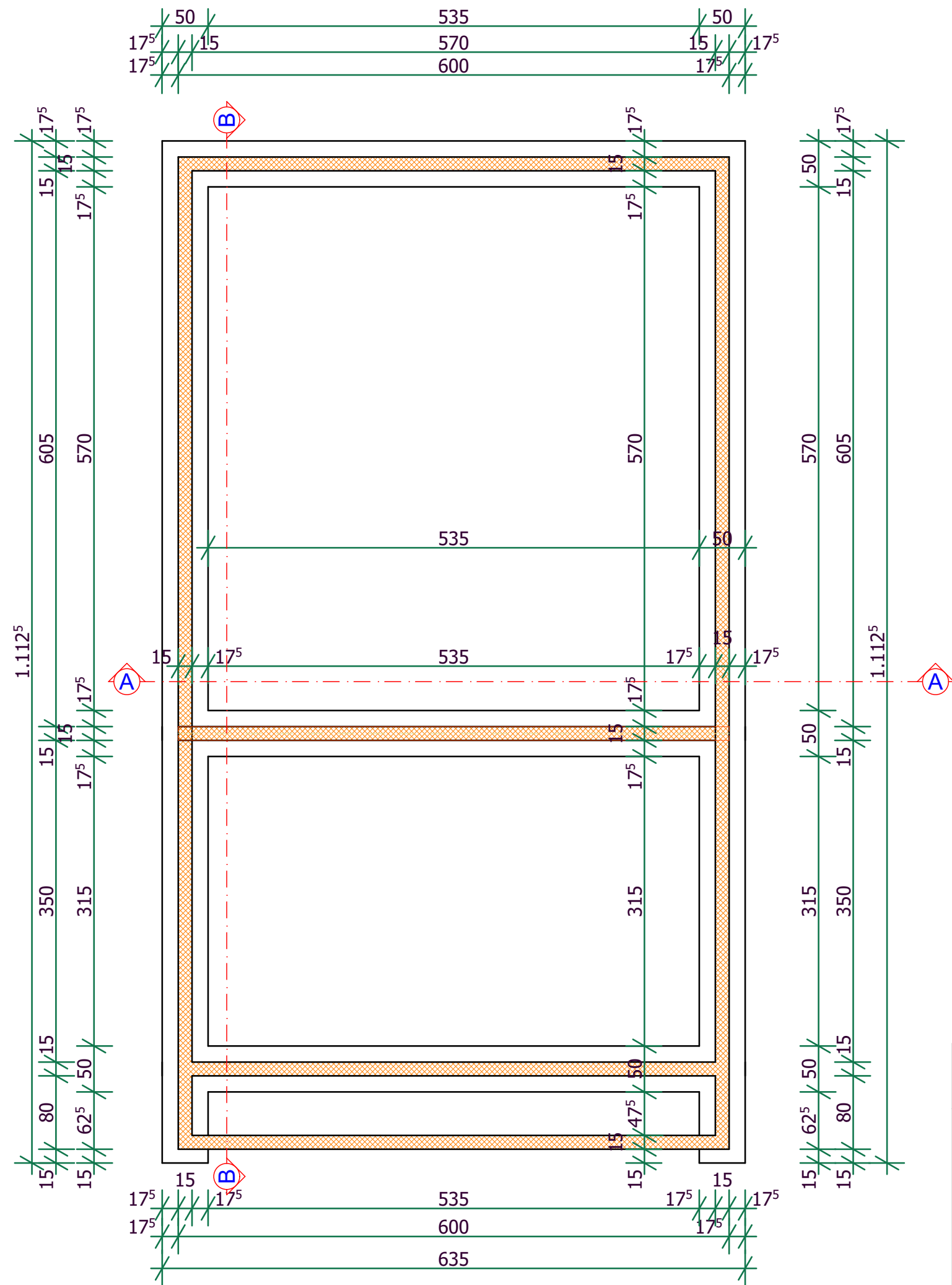
BROJ PROJEKTA

300-IDR-02/2025

BROJ CRTEŽA

01

**ETNO SELO - IZGRADNJA PET OBJEKATA A- APARTMAN  
SPRATNOSTI "P+Pk"**

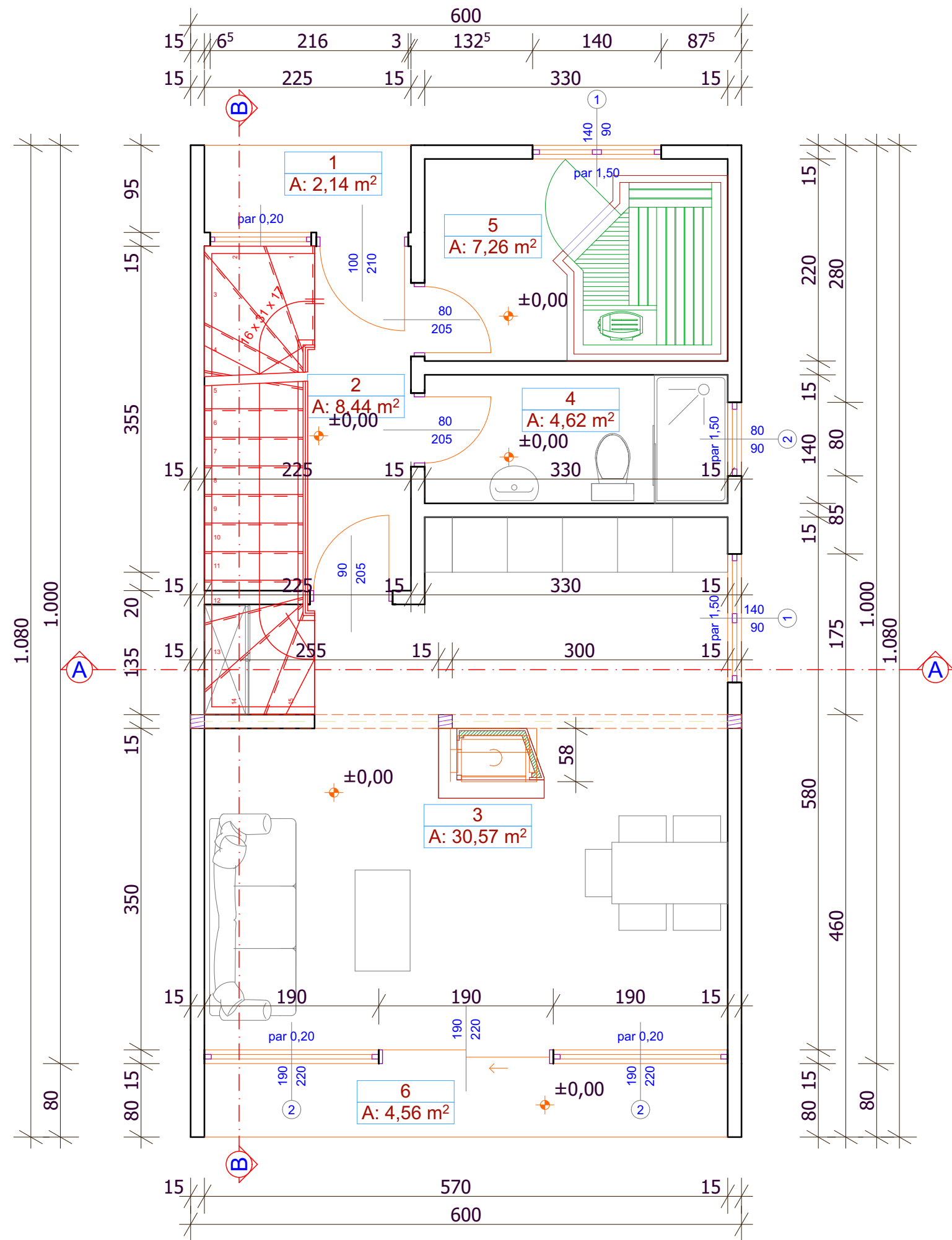




POTPIS

|                        |                                                                                                                  |                                  |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| INVESTITOR             | TRIPKOVIĆ IVAN<br>ul. Obrena Antića 12/4 ,Trstenik                                                               |                                  |
| OBJEKAT                | ETNO SELO - Izgradnja pet objekata A - Apartmani spratnosti "P+Pk" ,<br>K.P.BR. 730/13, K.O. Goč, Vrnjačka Banja |                                  |
| PROJEKTANT             | DOO NEIMAR KRUŠEVAC                                                                                              | DATUM<br>JANUAR 2025.            |
| ODGOVORNI PROJEKTANT   | JELENA IVANOVIĆ Dipl. Inž. arh.                                                                                  | BROJ LICENCE<br>300 H843 09      |
| TEHNIČKA DOKUMENTACIJA | IDR - IDEJNO REŠENJE                                                                                             | RAZMERA<br>1:50                  |
| PROJEKAT               | 1- PROJEKAT ARHITEKTURE                                                                                          | BROJ PROJEKTA<br>300-IDR-02/2025 |
| CRTEŽ                  | OSNOVA TEMELJA                                                                                                   | BROJ CRTEŽA<br>02                |





| PRIZEMLJE |                                   | OBRADA   |                 |                 | Obim<br>m' | Povrsina<br>m² |
|-----------|-----------------------------------|----------|-----------------|-----------------|------------|----------------|
| br.       | Namena prostorije                 | podova   | zidova          | plafona         |            |                |
| 1         | Ulazna terasa                     | keramika | polu disperzija | polu disperzija | 6.40       | 2.14           |
| 2         | Hodnik                            | /        | /               | /               | 12.00      | 8.44           |
| 3         | Dnevna soba, trpezarija i kuhinja | parket   | /               | /               | 26.00      | 30.57          |
| 4         | Kupatilo                          | keramika | keramika        |                 | 9.40       | 4.62           |
| 4         | Sauna                             | keramika | keramika        |                 | 11.00      | 7.26           |
| 5         | Terasa                            | /        | /               | /               | 13.00      | 4.56           |
|           |                                   |          |                 |                 | 77.80      | 57.59          |

| PRIZEMLJE |  | neto  | m² | 57.59 |
|-----------|--|-------|----|-------|
| PRIZEMLJE |  | bruto | m² | 64.80 |



POTPIS

INVESTITOR  
**TRIPKOVIĆ IVAN**  
ul. Obrena Antića 12/4 ,Trstenik

OBJEKAT  
ETNO SELO - Izgradnja pet objekata A - Apartmani spratnosti "P+Pk" ,  
K.P.BR. 730/13, K.O. Goč, Vrnjačka Banja

PROJEKTANT  
**DOO NEIMAR KRUŠEVAC**

ODGOVORNI PROJEKTANT  
**JELENA IVANOVIĆ Dipl. Inž. arh.**

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA  
IDR - IDEJNO REŠENJE

PROJEKAT  
**1- PROJEKAT ARHITEKTURE**

CRTEŽ  
OSNOVA PRIZEMLJA

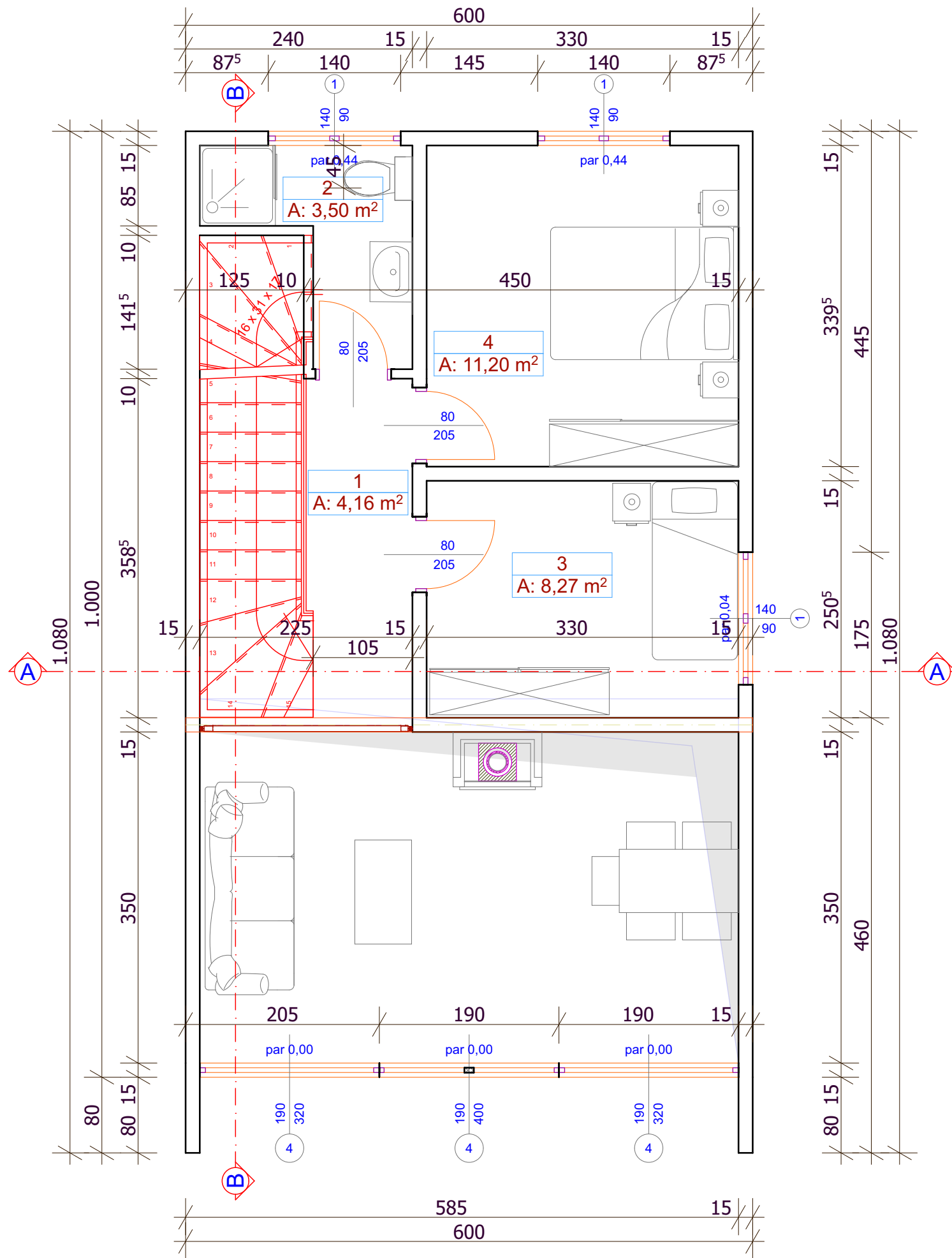
DATUM  
JANUAR 2025.

BROJ LICENCE  
**300 H843 09**

RAZMERA  
**1:50**

BROJ PROJEKTA  
**300-IDR-02/2025**

BROJ CRTEŽA  
**03**



| PRIZEMLJE |                   | OBRADA   |                 |                 | Obim<br>m' | Povrsina<br>m² |
|-----------|-------------------|----------|-----------------|-----------------|------------|----------------|
| br.       | Namena prostorije | podova   | zidova          | plafona         |            |                |
| 1         | Hodnik            | keramika | polu disperzija | polu disperzija | 9.77       | 4.16           |
| 2         | Kupatilo          | /        | keramika        | /               | 9.23       | 3.50           |
| 3         | Dečija soba       | parket   | /               | /               | 11.61      | 8.27           |
| 4         | Spavaća soba      | /        | /               | /               | 13.39      | 11.20          |

|           |  |       |    |       |
|-----------|--|-------|----|-------|
| PRIZEMLJE |  | neto  | m² | 27.14 |
| PRIZEMLJE |  | bruto | m² | 64.80 |



POTPIS

INVESTITOR  
**TRIPKOVIĆ IVAN**  
ul. Obrena Antića 12/4 ,Trstenik

OBJEKAT  
ETNO SELO - Izgradnja pet objekata A - Apartmani spratnosti "P+Pk" ,  
K.P.BR. 730/13, K.O. Goč, Vrnjačka Banja

PROJEKTANT  
**DOO NEIMAR KRUŠEVAC**

ODGOVORNI PROJEKTANT  
**JELENA IVANOVIĆ Dipl. Inž. arh.**

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA  
IDR - IDEJNO REŠENJE

PROJEKAT  
**1- PROJEKAT ARHITEKTURE**

CRTEŽ  
OSNOVA POTKROVLJA

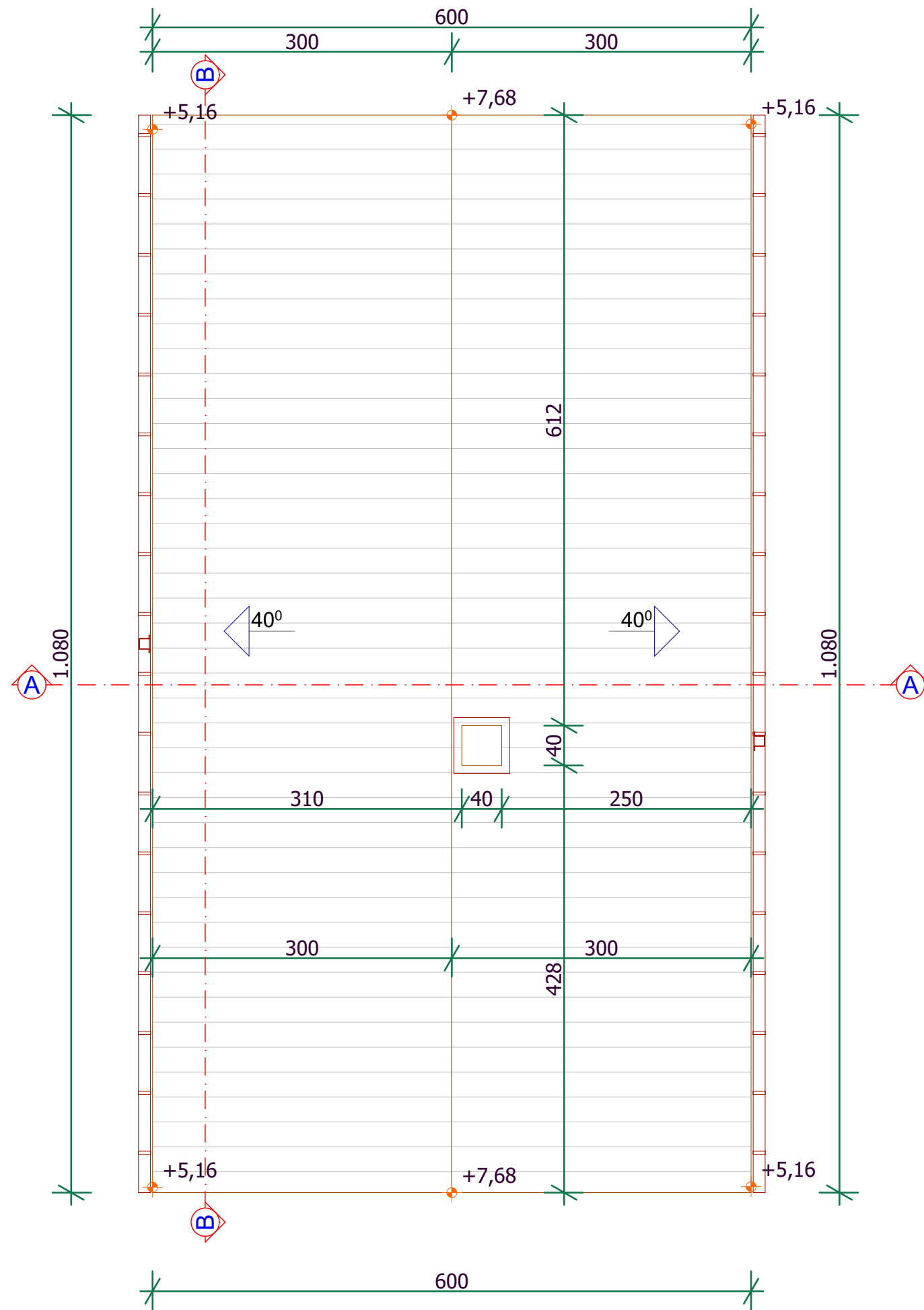
DATUM  
JANUAR 2025.

BROJ LICENCE  
**300 H843 09**

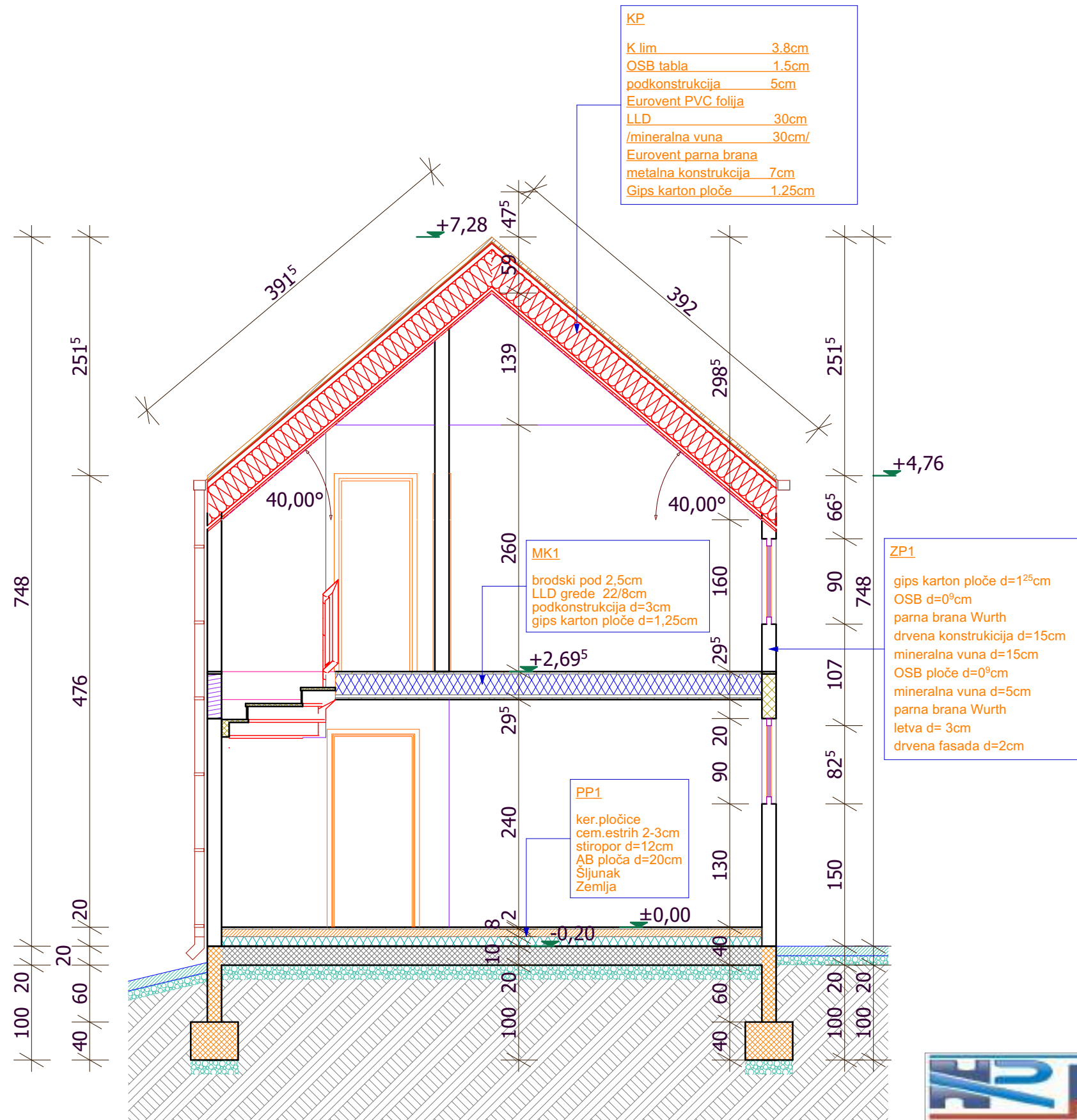
RAZMERA  
**1:50**

BROJ PROJEKTA  
**300-IDR-02/2025**

BROJ CRTEŽA  
**04**



|                        |                                                                                                                                |                                                                     |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| INVESTITOR             | <b>TRIPKOVIĆ IVAN</b><br><b>ul. Obrena Antića 12/4 ,Trstenik</b>                                                               |                                                                     |
| OBJEKTAT               | <b>ETNO SELO - Izgradnja pet objekata A - Apartmani spratnosti "P+Pk" ,</b><br><b>K.P.BR. 730/13, K.O. Goč, Vrnjačka Banja</b> |                                                                     |
| PROJEKTANT             | <b>DOO NEIMAR KRUŠEVAC</b><br>ODGOVORNI PROJEKTANT<br><b>JELENA IVANOVIĆ Dipl. Inž. arh.</b>                                   | DATUM<br><b>JANUAR 2025.</b><br>BROJ LICENCE<br><b>300 H843 09</b>  |
| TEHNIČKA DOKUMENTACIJA | <b>IDR - IDEJNO REŠENJE</b>                                                                                                    | RAZMERA<br><b>1:50</b>                                              |
| PROJEKAT               | <b>1- PROJEKAT ARHITEKTURE</b><br>CRTEŽ                                                                                        | BROJ PROJEKTA<br><b>300-IDR-02/2025</b><br>BROJ CRTEŽA<br><b>05</b> |
| OSNOVA KROVNIH RAVNI   |                                                                                                                                |                                                                     |

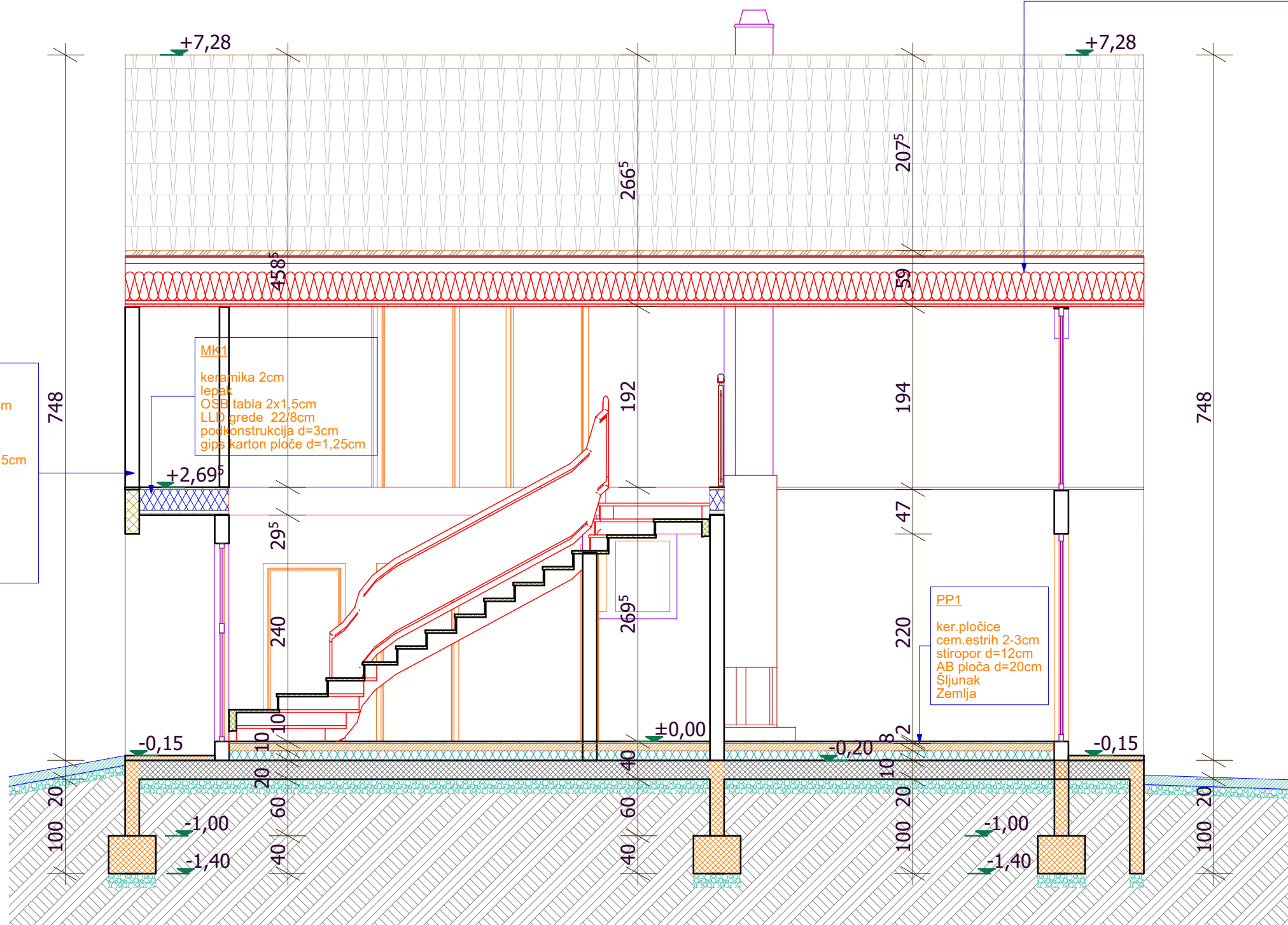




POTPIS

|                        |                                                                                                                  |               |                 |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| INVESTITOR             | TRIPKOVIĆ IVAN<br>ul. Obrena Antića 12/4 ,Trstenik                                                               |               |                 |
| OBJEKAT                | ETNO SELO - Izgradnja pet objekata A - Apartmani spratnosti "P+Pk" ,<br>K.P.BR. 730/13, K.O. Goč, Vrnjačka Banja |               |                 |
| PROJEKTANT             | DOO NEIMAR KRUŠEVAC                                                                                              | DATUM         | JANUAR 2025.    |
| ODGOVORNI PROJEKTANT   | JELENA IVANOVIĆ Dipl. Inž. arh.                                                                                  | BROJ LICENCE  | 300 H843 09     |
| TEHNIČKA DOKUMENTACIJA | IDR - IDEJNO REŠENJE                                                                                             | RAZMERA       | 1:50            |
| PROJEKAT               | 1- PROJEKAT ARHITEKTURE                                                                                          | BROJ PROJEKTA | 300-IDR-02/2025 |
| CRTEŽ                  | PRESEK A-A                                                                                                       | BROJ CRTEŽA   | 06              |





|                      |        |
|----------------------|--------|
| KP                   |        |
| K lim                | 3.8cm  |
| OSB tabla            | 1.5cm  |
| podkonstrukcija      | 5cm    |
| Eurovent PVC folija  |        |
| LLD                  | 30cm   |
| /mineralna vuna      | 30cm/  |
| Eurovent parna brana |        |
| metalna konstrukcija | 7cm    |
| Gips karton ploče    | 1.25cm |

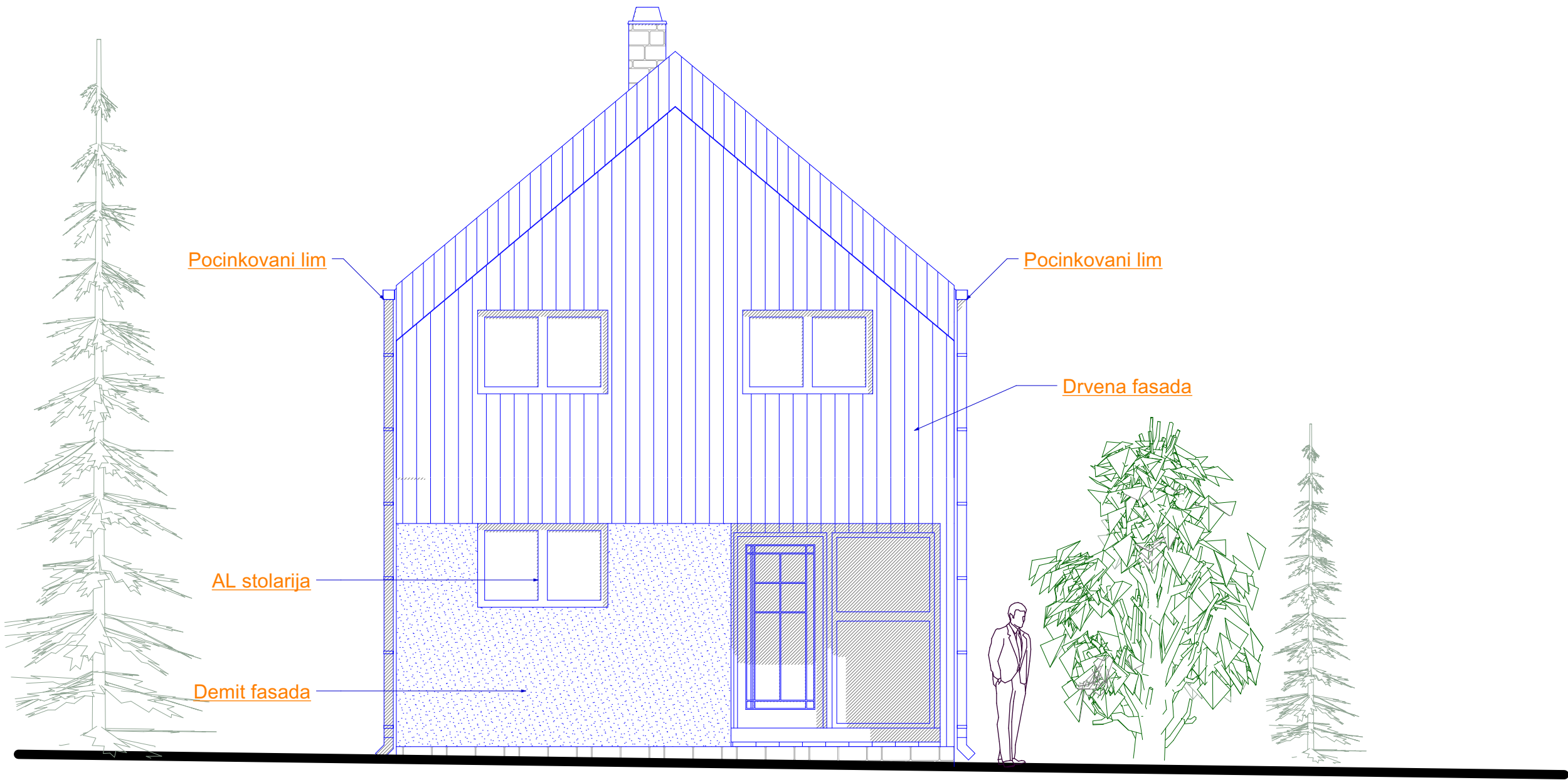


POTPIS

|                        |                                 |                                                                                                                  |
|------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INVESTITOR             |                                 | TRIPKOVIĆ IVAN<br>ul. Obrena Antića 12/4 ,Trstenik                                                               |
| OBJEKAT                |                                 | ETNO SELO - Izgradnja pet objekata A - Apartmani spratnosti "P+Pk" ,<br>K.P.BR. 730/13, K.O. Goč, Vrnjačka Banja |
| PROJEKTANT             | DOO NEIMAR KRUŠEVAC             | DATUM                                                                                                            |
| ODGOVORNI PROJEKTANT   | JELENA IVANOVIĆ Dipl. Inž. arh. | JANUAR 2025.                                                                                                     |
| TEHNIČKA DOKUMENTACIJA | IDR - IDEJNO REŠENJE            | BROJ LICENCE                                                                                                     |
| PROJEKAT               | 1- PROJEKAT ARHITEKTURE         | 300 H843 09                                                                                                      |
| CRTEŽ                  | PRESEK B-B                      | RAZMERA                                                                                                          |
|                        |                                 | 1:50                                                                                                             |
|                        |                                 | BROJ PROJEKTA                                                                                                    |
|                        |                                 | 300-IDR-02/2025                                                                                                  |
|                        |                                 | BROJ CRTEŽA                                                                                                      |
|                        |                                 | 07                                                                                                               |



SEVERNA FASADA

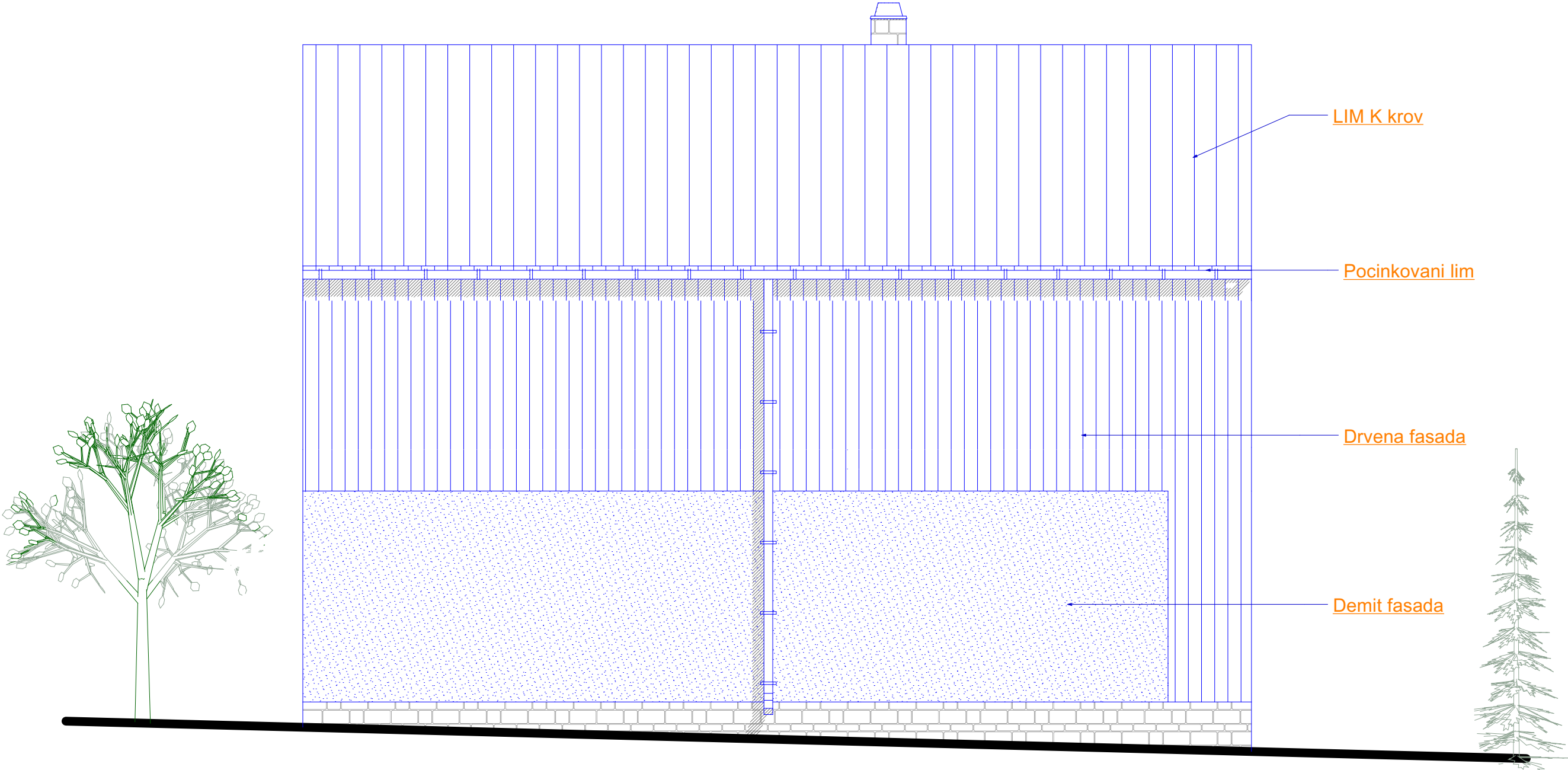




POTPIS

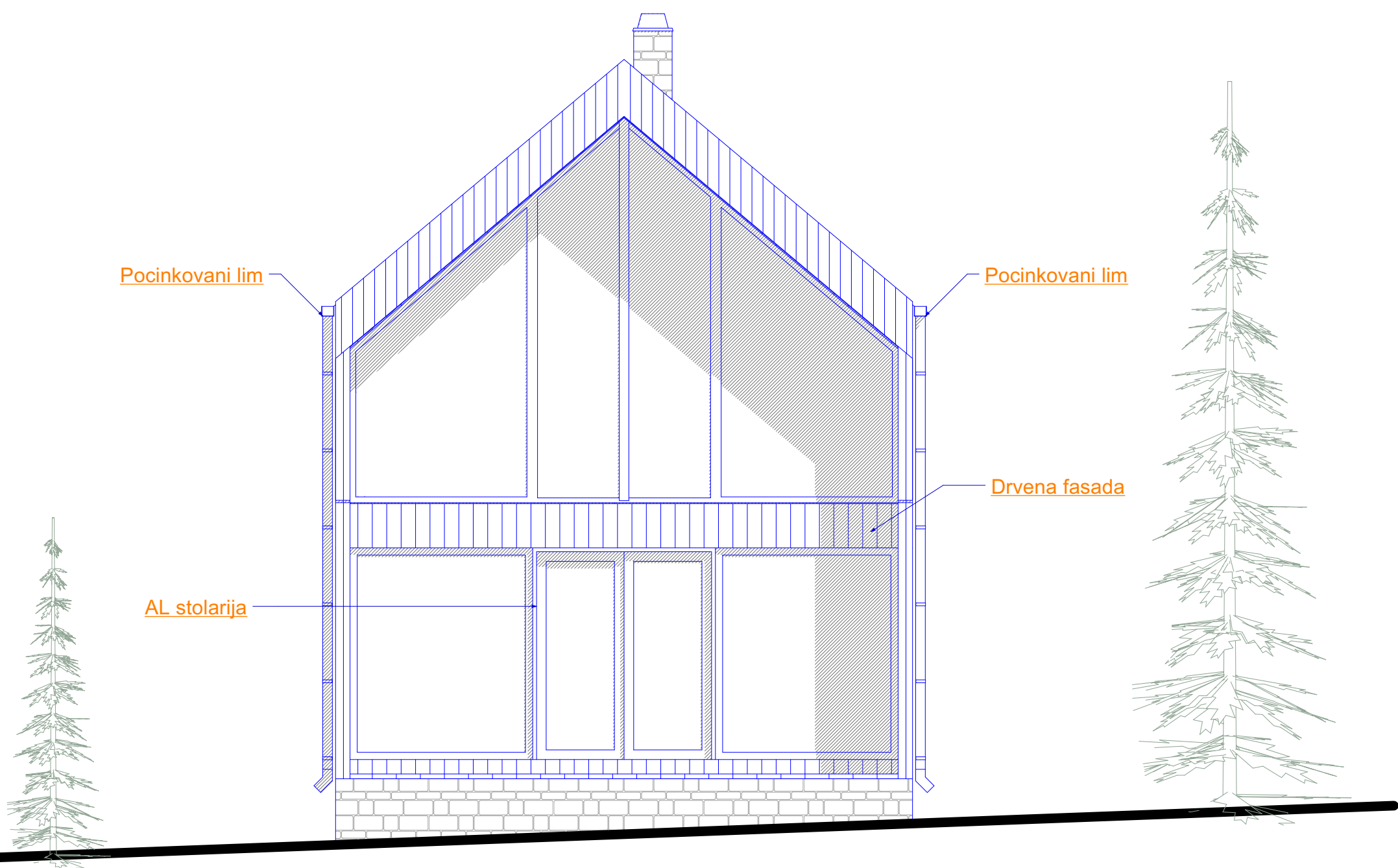
|                                                                                                                  |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| INVESTITOR                                                                                                       |                 |
| TRIPKOVIĆ IVAN<br>ul. Obrena Antića 12/4 ,Trstenik                                                               |                 |
| OBJEKAT                                                                                                          |                 |
| ETNO SELO - Izgradnja pet objekata A - Apartmani spratnosti "P+Pk" ,<br>K.P.BR. 730/13, K.O. Goč, Vrnjačka Banja |                 |
| PROJEKTANT                                                                                                       | DATUM           |
| DOO NEIMAR KRUŠEVAC                                                                                              | JANUAR 2025.    |
| ODGOVORNI PROJEKTANT                                                                                             | BROJ LICENCE    |
| JELENA IVANOVIĆ Dipl. Inž. arh.                                                                                  | 300 H843 09     |
| TEHNIČKA DOKUMENTACIJA                                                                                           | RAZMERA         |
| IDR - IDEJNO REŠENJE                                                                                             | 1:50            |
| PROJEKAT                                                                                                         | BROJ PROJEKTA   |
| 1- PROJEKAT ARHITEKTURE                                                                                          | 300-IDR-02/2025 |
| CRTEŽ                                                                                                            | BROJ CRTEŽA     |
| SEVERNA FASADA                                                                                                   | 08              |

ZAPADNA FASADA



|  |                                                                                                                  |  |                 |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------|
|  |                                                                                                                  |  |                 |
|  | INVESTITOR                                                                                                       |  |                 |
|  | TRIPKOVIĆ IVAN<br>ul. Obrena Antića 12/4 ,Trstenik                                                               |  |                 |
|  | OBJEKAT                                                                                                          |  |                 |
|  | ETNO SELO - Izgradnja pet objekata A - Apartmani spratnosti "P+Pk" ,<br>K.P.BR. 730/13, K.O. Goč, Vrnjačka Banja |  |                 |
|  | PROJEKTANT                                                                                                       |  | DATUM           |
|  | DOO NEIMAR KRUŠEVAC                                                                                              |  | JANUAR 2025.    |
|  | ODGOVORNI PROJEKTANT                                                                                             |  | BROJ LICENCE    |
|  | JELENA IVANOVIĆ Dipl. Inž. arh.                                                                                  |  | 300 H843 09     |
|  | TEHNIČKA DOKUMENTACIJA                                                                                           |  | RAZMERA         |
|  | IDR - IDEJNO REŠENJE                                                                                             |  | 1:50            |
|  | PROJEKAT                                                                                                         |  | BROJ PROJEKTA   |
|  | 1- PROJEKAT ARHITEKTURE                                                                                          |  | 300-IDR-02/2025 |
|  | CRTEŽ                                                                                                            |  | BROJ CRTEŽA     |
|  | ZAPADNA FASADA                                                                                                   |  | 09              |

JUŽNA FASADA

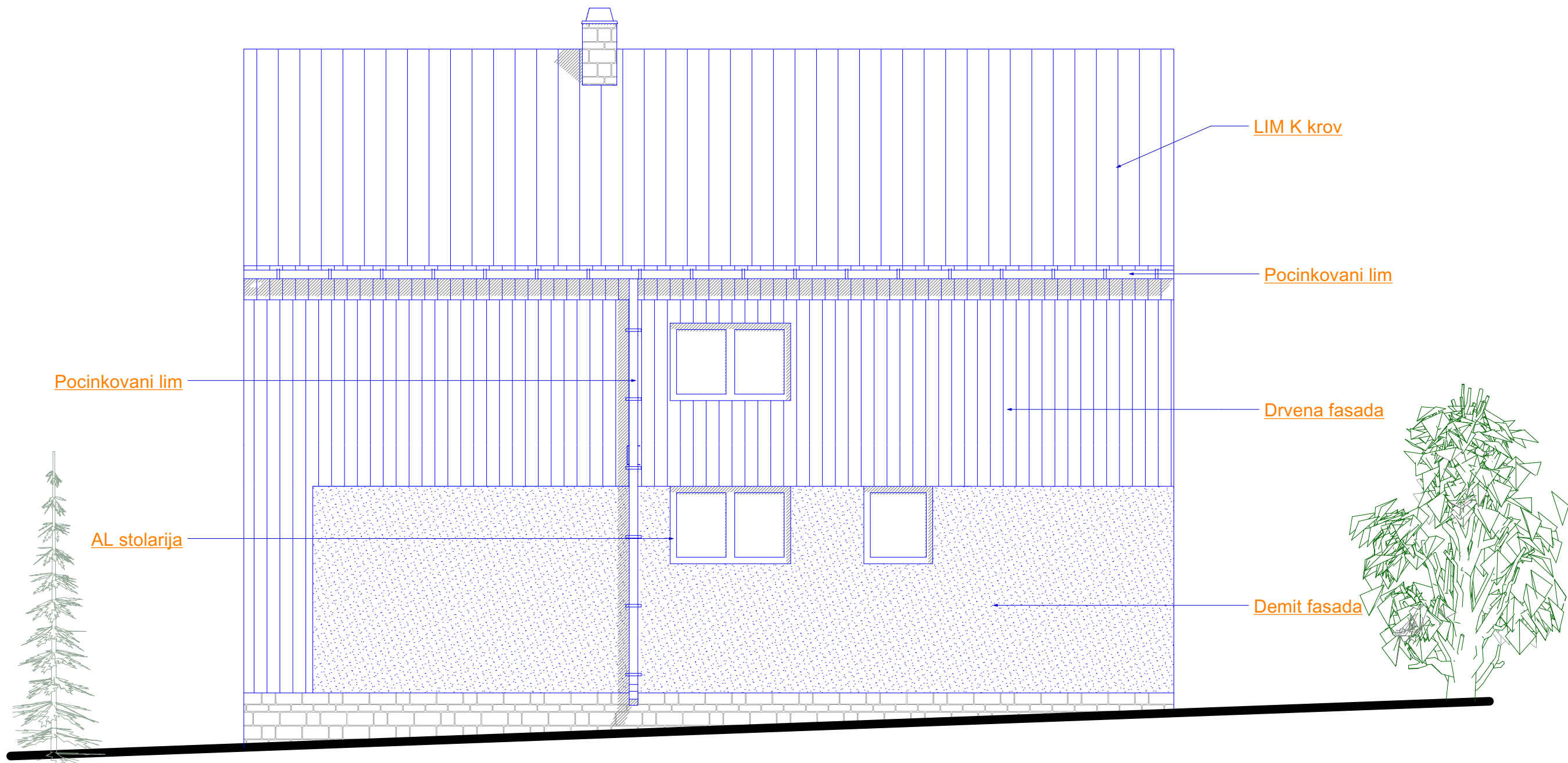




POTPIS

|                        |                                                                                                                  |                                  |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| INVESTITOR             | TRIPKOVIĆ IVAN<br>ul. Obrena Antića 12/4 ,Trstenik                                                               |                                  |
| OBJEKT                 | ETNO SELO - Izgradnja pet objekata A - Apartmani spratnosti "P+Pk" ,<br>K.P.BR. 730/13, K.O. Goč, Vrnjačka Banja |                                  |
| PROJEKTANT             | DOO NEIMAR KRUŠEVAC                                                                                              | DATUM<br>JANUAR 2025.            |
| ODGOVORNI PROJEKTANT   | JELENA IVANOVIĆ Dipl. Inž. arh.                                                                                  | BROJ LICENCE<br>300 H843 09      |
| TEHNIČKA DOKUMENTACIJA | IDR - IDEJNO REŠENJE                                                                                             | RAZMERA<br>1:50                  |
| PROJEKT                | 1- PROJEKAT ARHITEKTURE                                                                                          | BROJ PROJEKTA<br>300-IDR-02/2025 |
| CRTEŽ                  | JUŽNA FASADA                                                                                                     | BROJ CRTEŽA<br>10                |

ISTOČNA FASADA





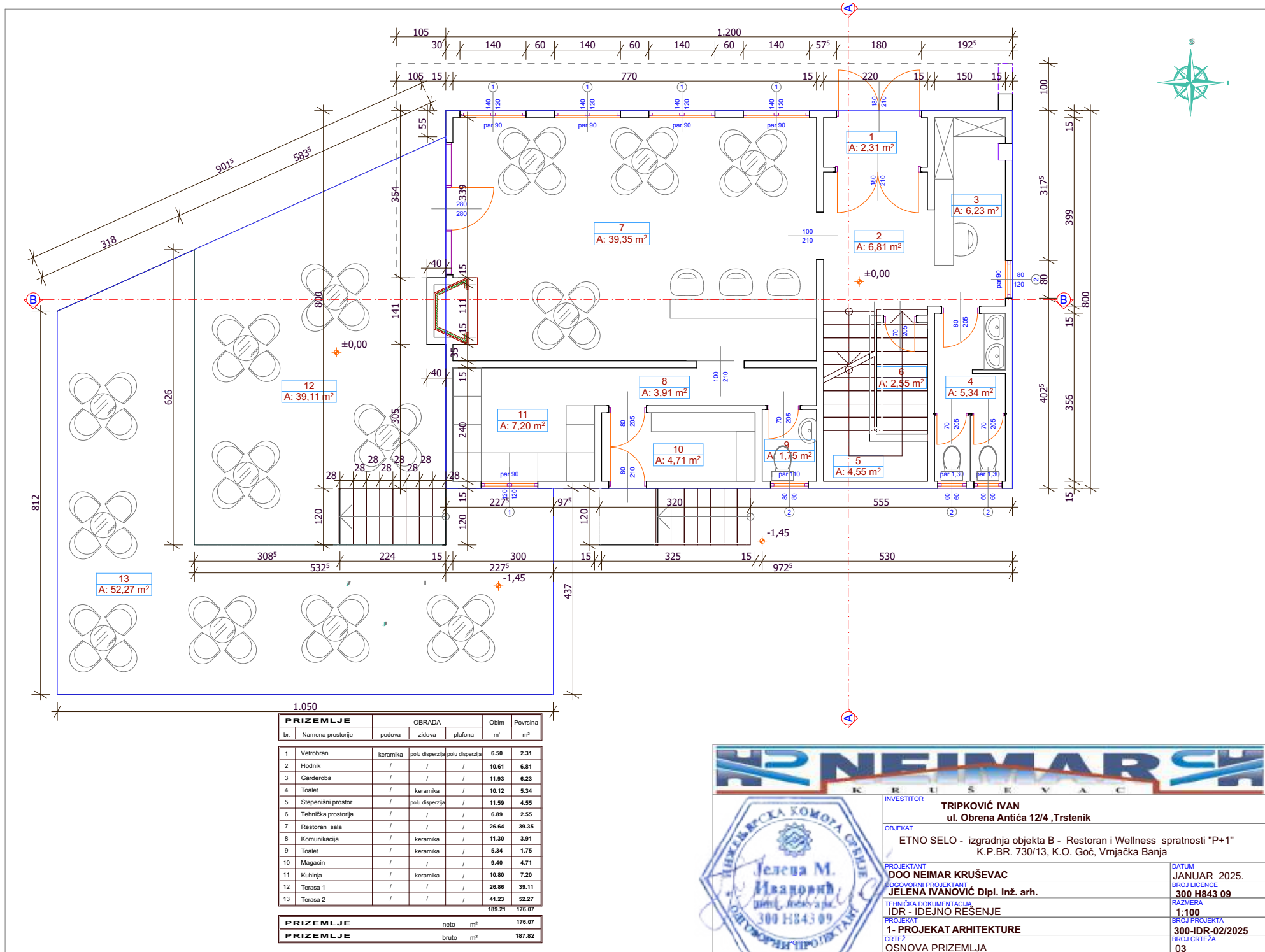
POTPIS

|                                                                                                                  |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| INVESTITOR                                                                                                       |                 |
| TRIPKOVIĆ IVAN<br>ul. Obrena Antića 12/4 ,Trstenik                                                               |                 |
| OBJEKAT                                                                                                          |                 |
| ETNO SELO - Izgradnja pet objekata A - Apartmani spratnosti "P+Pk" ,<br>K.P.BR. 730/13, K.O. Goč, Vrnjačka Banja |                 |
| PROJEKTANT                                                                                                       | DATUM           |
| DOO NEIMAR KRUŠEVAC                                                                                              | JANUAR 2025.    |
| ODGOVORNI PROJEKTANT                                                                                             | BROJ LICENCE    |
| JELENA IVANOVIĆ Dipl. Inž. arh.                                                                                  | 300 H843 09     |
| TEHNIČKA DOKUMENTACIJA                                                                                           | RAZMERA         |
| IDR - IDEJNO REŠENJE                                                                                             | 1:50            |
| PROJEKAT                                                                                                         | BROJ PROJEKTA   |
| 1- PROJEKAT ARHITEKTURE                                                                                          | 300-IDR-02/2025 |
| CRTEŽ                                                                                                            | BROJ CRTEŽA     |
| ISTOČNA FASADA                                                                                                   | 11              |

**ETNO SELO - IZGRADNJA OBJEKTA B- RESTORAN I  
WELLNESS SPRATNOSTI "P+1"**







| PRIZEMLJE |                     |          | OBRADA          |                 |  | Obim<br>m² | Površina<br>m² |        |
|-----------|---------------------|----------|-----------------|-----------------|--|------------|----------------|--------|
| br.       | Namena prostorije   | podova   | zidova          | plafona         |  |            |                |        |
| 1         | Vetrobran           | keramika | polu disperzija | polu disperzija |  | 6.50       | 2.31           |        |
| 2         | Hodnik              | /        | /               | /               |  | 10.61      | 6.81           |        |
| 3         | Garderoba           | /        | /               | /               |  | 11.93      | 6.23           |        |
| 4         | Toalet              | /        | keramika        | /               |  | 10.12      | 5.34           |        |
| 5         | Stepenišni prostor  | /        | polu disperzija | /               |  | 11.59      | 4.55           |        |
| 6         | Tehnička prostorija | /        | /               | /               |  | 6.89       | 2.55           |        |
| 7         | Restoran sala       | /        | /               | /               |  | 26.64      | 39.35          |        |
| 8         | Komunikacija        | /        | keramika        | /               |  | 11.30      | 3.91           |        |
| 9         | Toalet              | /        | keramika        | /               |  | 5.34       | 1.75           |        |
| 10        | Magacin             | /        | /               | /               |  | 9.40       | 4.71           |        |
| 11        | Kuhinja             | /        | keramika        | /               |  | 10.80      | 7.20           |        |
| 12        | Terasa 1            | /        | /               | /               |  | 26.86      | 39.11          |        |
| 13        | Terasa 2            | /        | /               | /               |  | 41.23      | 52.27          |        |
|           |                     |          |                 |                 |  | 189.21     | 176.07         |        |
| PRIZEMLJE |                     |          |                 |                 |  | neto       | m²             | 176.07 |
| PRIZEMLJE |                     |          |                 |                 |  | bruto      | m²             | 187.82 |

INVESTITOR  
**TRIPKOVIĆ IVAN**  
ul. Obrena Antića 12/4 ,Trstenik

OBJEKAT  
ETNO SELO - izgradnja objekta B - Restoran i Wellness spratnosti "P+1"  
K.P.BR. 730/13, K.O. Goč, Vrnjačka Banja

PROJEKTANT  
ODGOVORNI PROJEKTANT  
**DOO NEIMAR KRUŠEVAC**  
**JELENA IVANOVIĆ** Dipl. inž. arh.

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA  
IDR - IDEJNO REŠENJE

PROJEKAT  
**1- PROJEKAT ARHITEKTURE**

CRTEŽ  
OSNOVA PRIZEMLJA

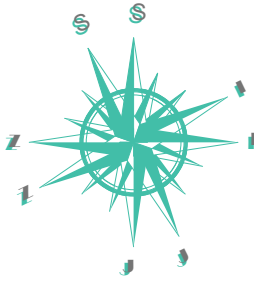
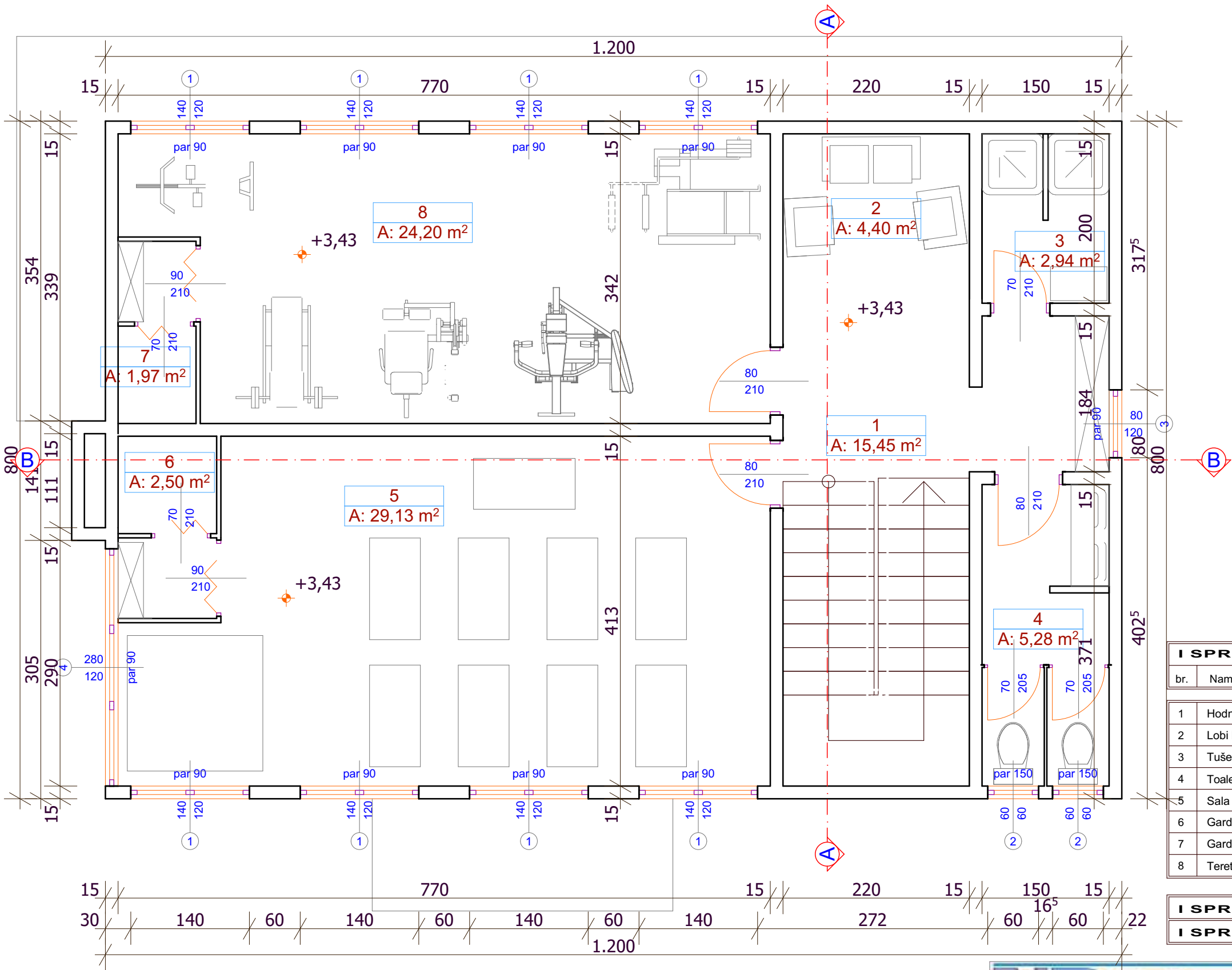
DATUM  
JANUAR 2025.

BROJ LICENCE  
**300 H843 09**

RAZMERA  
1:100

BROJ PROJEKTA  
**300-IDR-02/2025**

BROJ CRTEŽA  
03

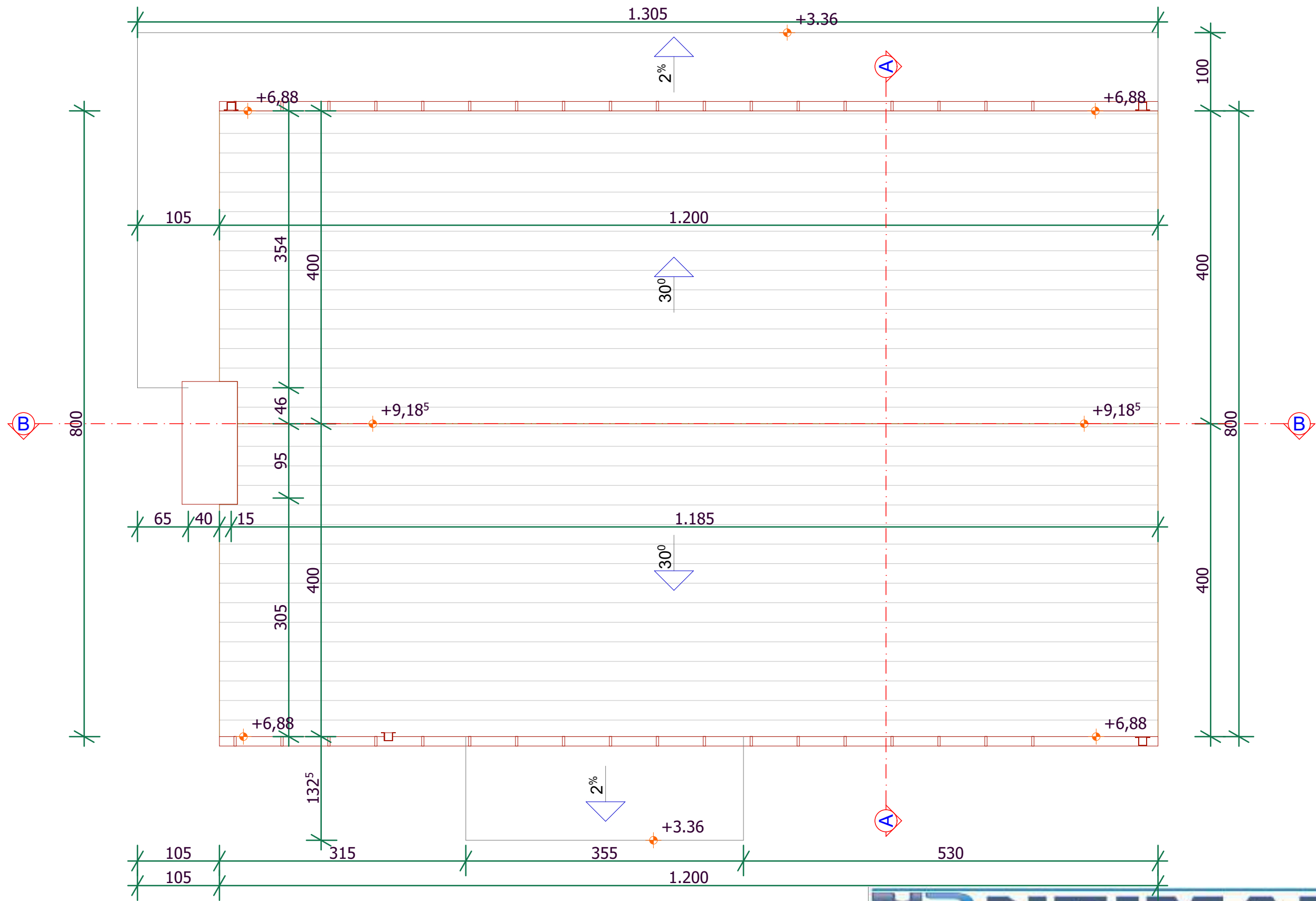


| I SPRAT |                        | OBRADA   |                 |                 | Obim<br>m' | Povrsina<br>m² |
|---------|------------------------|----------|-----------------|-----------------|------------|----------------|
| br.     | Namena prostorije      | podova   | zidova          | plafona         |            |                |
| 1       | Hodnik                 | keramika | polu disperzija | polu disperzija | 20.78      | 15.45          |
| 2       | Lobi bar               | /        | /               | /               | 8.40       | 4.40           |
| 3       | Tuševi                 | /        | keramika        | /               | 9.04       | 2.94           |
| 4       | Toalet                 | /        | /               | /               | 11.52      | 5.28           |
| 5       | Sala za jogu i pilates | /        | polu disperzija | /               | 23.66      | 29.13          |
| 6       | Garderoba 1            | /        | /               | /               | 6.63       | 2.50           |
| 7       | Garderoba 2            | /        | /               | /               | 6.14       | 1.97           |
| 8       | Teretana               | /        | /               | /               | 22.24      | 24.20          |
|         |                        |          |                 |                 | 108.41     | 85.87          |

|         |       |    |       |
|---------|-------|----|-------|
| I SPRAT | neto  | m² | 85.87 |
| I SPRAT | bruto | m² | 96.56 |



|                                                                                                                              |                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| INVESTITOR<br><b>TRIPKOVIĆ IVAN</b><br>ul. Obrena Antića 12/4 ,Trstenik                                                      |                                         |
| OBJEKT<br>ETNO SELO - izgradnja objekta B - Restoran i Wellness spratnosti "P+1"<br>K.P.BR. 730/13, K.O. Goč, Vrnjačka Banja |                                         |
| PROJEKTANT<br><b>DOO NEIMAR KRUŠEVAC</b>                                                                                     | DATUM<br>JANUAR 2025.                   |
| ODGOVORNI PROJEKTANT<br><b>JELENA IVANOVIĆ</b> Dipl. Inž. arh.                                                               | BROJ LICENCE<br><b>300 H843 09</b>      |
| TEHNIČKA DOKUMENTACIJA<br>IDR - IDEJNO REŠENJE                                                                               | RAZMERA<br><b>1:50</b>                  |
| PROJEKT<br><b>1- PROJEKT ARHITEKTURE</b>                                                                                     | BROJ PROJEKTA<br><b>300-IDR-02/2025</b> |
| CRTEŽ<br>OSNOVA SPRATA                                                                                                       | BROJ CRTEŽA<br><b>04</b>                |





NEIMAR  
KRUŠEVAC

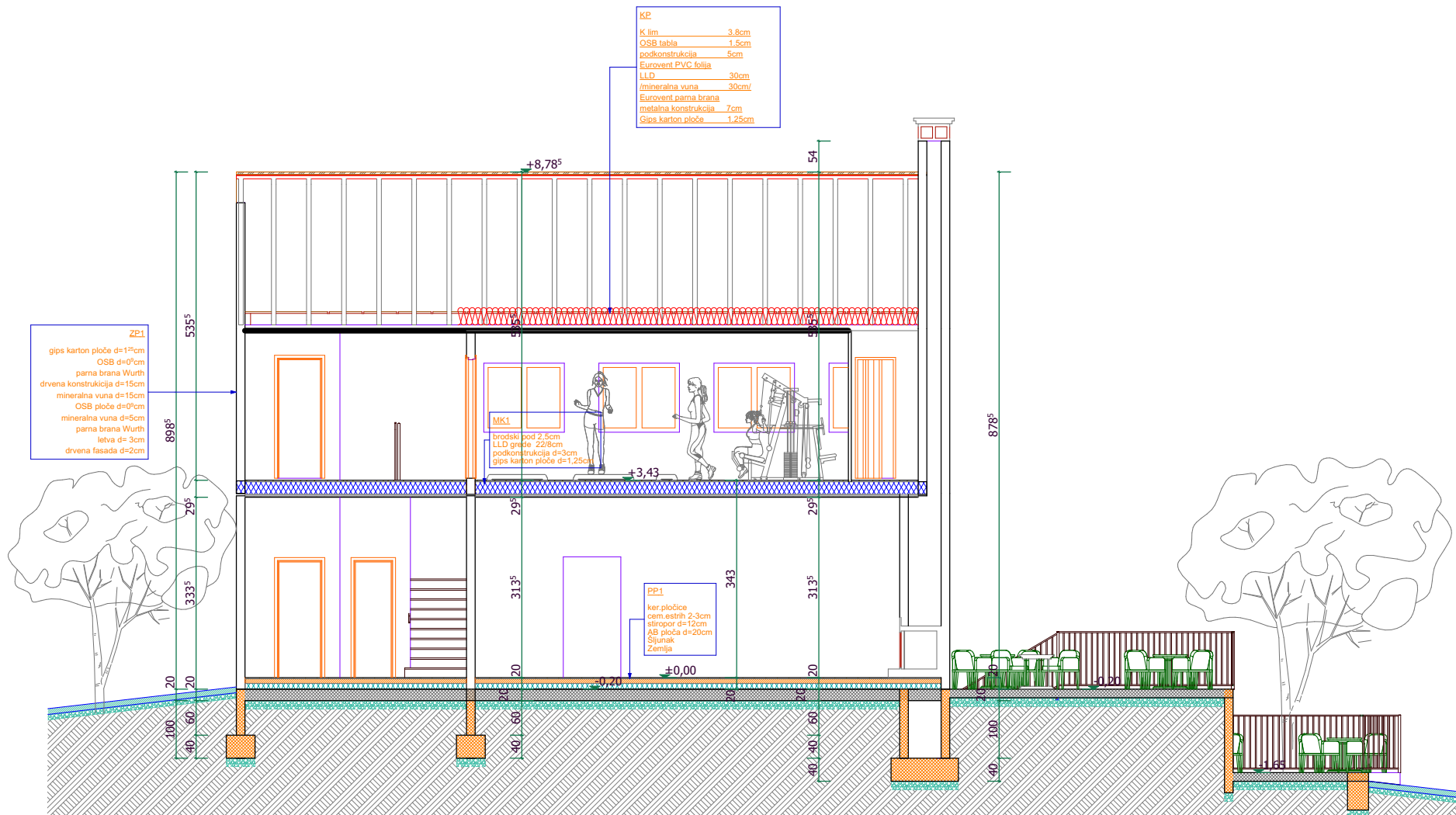


POTPIS

|                        |                                 |                                                                                                                    |  |
|------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| INVESTITOR             |                                 | TRIPKOVIĆ IVAN<br>ul. Obrena Antića 12/4 ,Trstenik                                                                 |  |
| OBJEKAT                |                                 | ETNO SELO - izgradnja objekta B - Restoran i Wellness spratnosti "P+1"<br>K.P.BR. 730/13, K.O. Goč, Vrnjačka Banja |  |
| PROJEKTANT             | ODGOVORNI PROJEKTANT            | DATUM                                                                                                              |  |
| DOO NEIMAR KRUŠEVAC    | JELENA IVANOVIĆ Dipl. Inž. arh. | JANUAR 2025.                                                                                                       |  |
| TEHNIČKA DOKUMENTACIJA | PROJEKAT                        | BROJ LICENCE                                                                                                       |  |
| IDR - IDEJNO REŠENJE   | 1- PROJEKAT ARHITEKTURE         | 300 H843 09                                                                                                        |  |
| CRTEŽ                  | OSNOVA KROVNIH RAVNI            | RAZMERA                                                                                                            |  |
|                        |                                 | 1:50                                                                                                               |  |
|                        |                                 | BROJ PROJEKTA                                                                                                      |  |
|                        |                                 | 300-IDR-02/2025                                                                                                    |  |
|                        |                                 | BROJ CRTEŽA                                                                                                        |  |
|                        |                                 | 05                                                                                                                 |  |

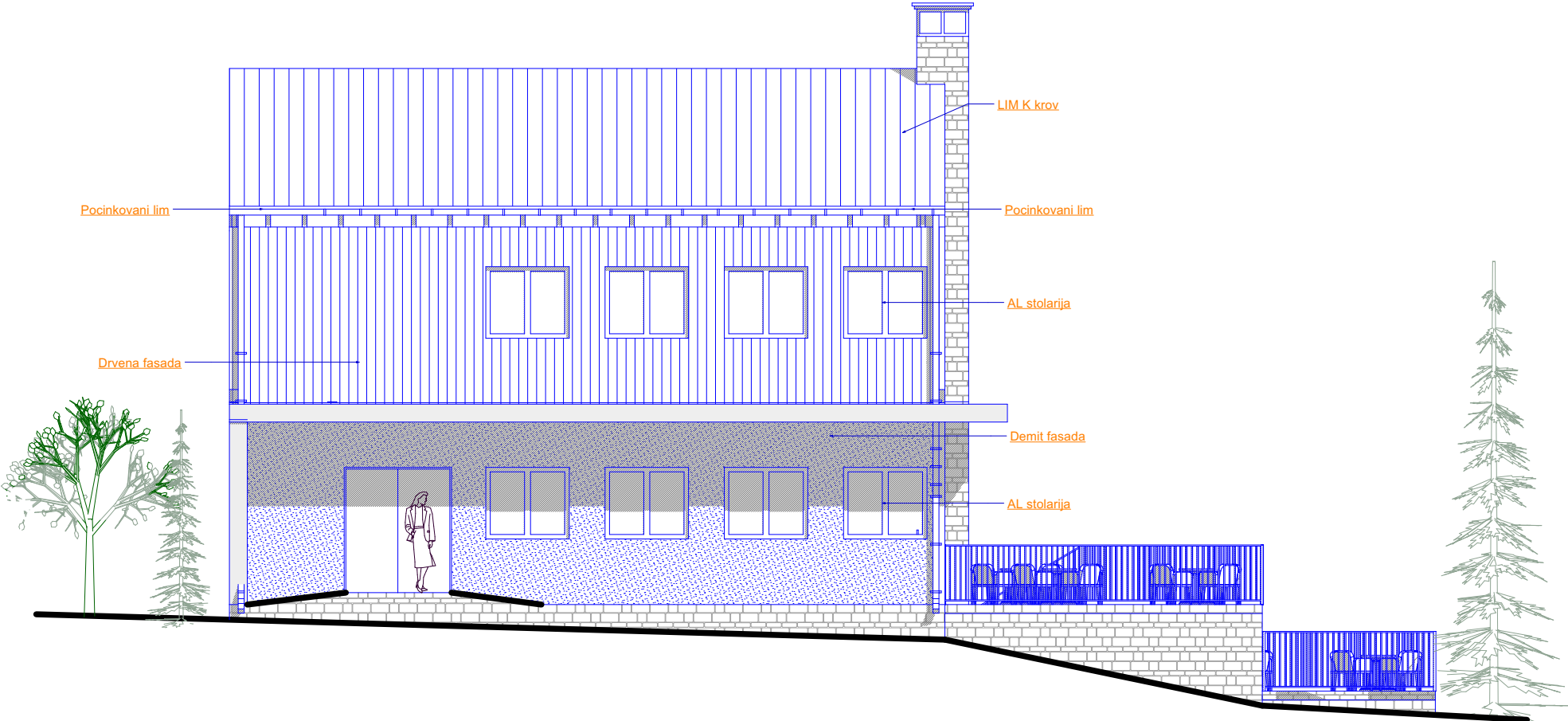






|                                     |                                                                                                                    |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>NEIMAR SH</b><br>K R U Š E V A C |                                                                                                                    |
| INVESTITOR                          | TRIPKOVIĆ IVAN<br>ul. Obrena Antića 12/4 ,Trstenik                                                                 |
| OBJEKT                              | ETNO SELO - izgradnja objekta B - Restoran i Wellness spratnosti "P+1"<br>K.P.BR. 730/13, K.O. Goč, Vrnjačka Banja |
| PROJEKTANT                          | DOO NEIMAR KRUŠEVAC                                                                                                |
| ODGOVORNI PROJEKTANT                | JELENA IVANOVIĆ Dipl. Inž. arh.                                                                                    |
| TEHNIČKA DOKUMENTACIJA              | 1- PROJEKAT ARHITEKTURE                                                                                            |
| PROJEKAT                            | PRESEK B-B                                                                                                         |
| CRTEŽ                               |                                                                                                                    |
| DATUM                               | JANUAR 2025.                                                                                                       |
| BROJ LICENCE                        | 300 H843 09                                                                                                        |
| RAZMERA                             | 1:100                                                                                                              |
| BROJ PROJEKTA                       | 300-IDR-02/2025                                                                                                    |
| BROJ CRTEŽA                         | 07                                                                                                                 |

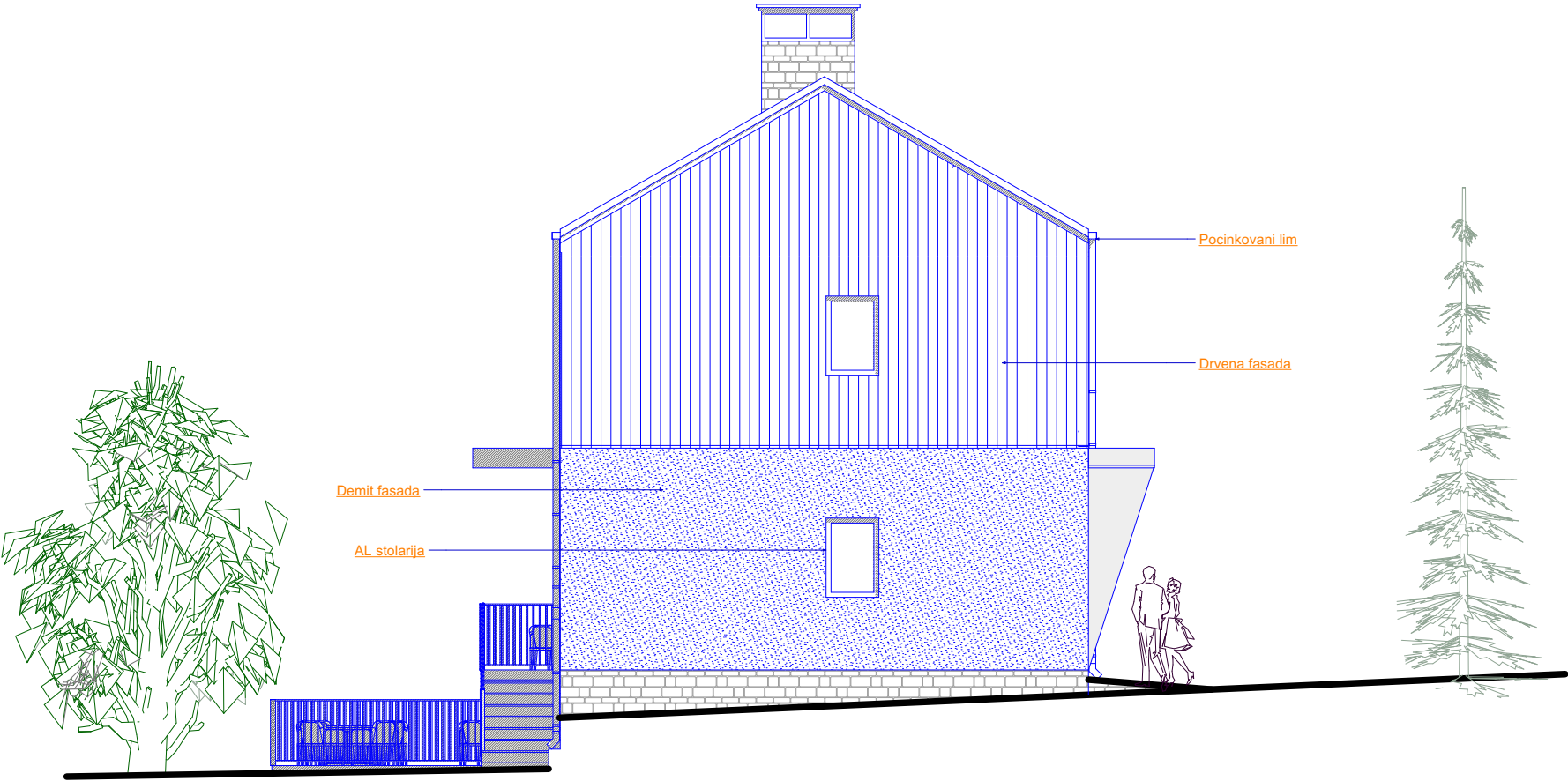
SEVERNA FASADA





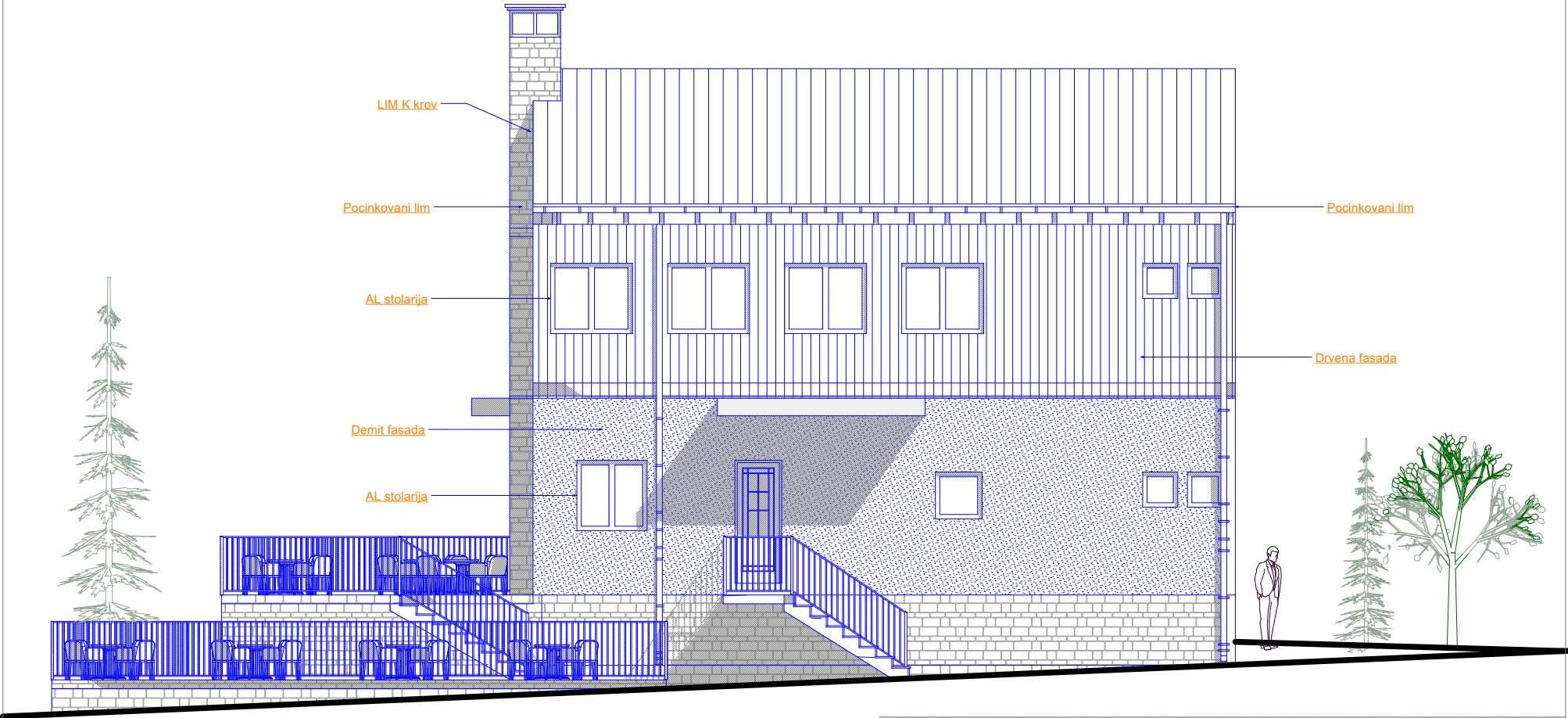
|                        |                                                                                                                    |                                  |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| INVESTITOR             | TRIPKOVIĆ IVAN<br>ul. Obrena Antića 12/4 ,Trstenik                                                                 |                                  |
| OBJEKT                 | ETNO SELO - izgradnja objekta B - Restoran i Wellness spratnosti "P+1"<br>K.P.BR. 730/13, K.O. Goč, Vrnjačka Banja |                                  |
| PROJEKTANT             | DOO NEIMAR KRUŠEVAC                                                                                                | DATUM<br>JANUAR 2025.            |
| ODGOVORNI PROJEKTANT   | JELENA IVANOVIĆ Dipl. Inž. arh.                                                                                    | BROJ LICENCE<br>300 H843 09      |
| TEHNIČKA DOKUMENTACIJA | IDR - IDEJNO REŠENJE                                                                                               | RAZMERA<br>1:100                 |
| PROJEKT                | 1- PROJEKAT ARHITEKTURE                                                                                            | BROJ PROJEKTA<br>300-IDR-02/2025 |
| CRTEŽ                  | SEVERNA FASADA                                                                                                     | BROJ CRTEŽA<br>08                |

ISTOČNA FASADA



|                                                                                       |                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                    |
|  |                                                                                                                    |
| INVESTITOR                                                                            | TRIPKOVIĆ IVAN<br>ul. Obrena Antića 12/4, Trstenik                                                                 |
| OBJEKAT                                                                               | ETNO SELO - izgradnja objekta B - Restoran i Wellness spratnosti "P+1"<br>K.P.BR. 730/13, K.O. Goč, Vrnjačka Banja |
| PROJEKTANT                                                                            | DOO NEIMAR KRUŠEVAC                                                                                                |
| ODGOVORNI PROJEKTANT                                                                  | JELENA IVANOVIĆ Dipl. inž. arh.                                                                                    |
| TEHNIČKA DOKUMENTACIJA                                                                | IDR - IDEJNO REŠENJE                                                                                               |
| PROJEKAT                                                                              | 1- PROJEKAT ARHITEKTURE                                                                                            |
| CRTEŽ                                                                                 | ISTOČNA FASADA                                                                                                     |
| DATUM                                                                                 | JANUAR 2025.                                                                                                       |
| BROJ LICENCE                                                                          | 300 H843 09                                                                                                        |
| RAZMERA                                                                               | 1:100                                                                                                              |
| BROJ PROJEKTA                                                                         | 300-IDR-02/2025                                                                                                    |
| BROJ CRTEŽA                                                                           | 09                                                                                                                 |

JUŽNA FASADA

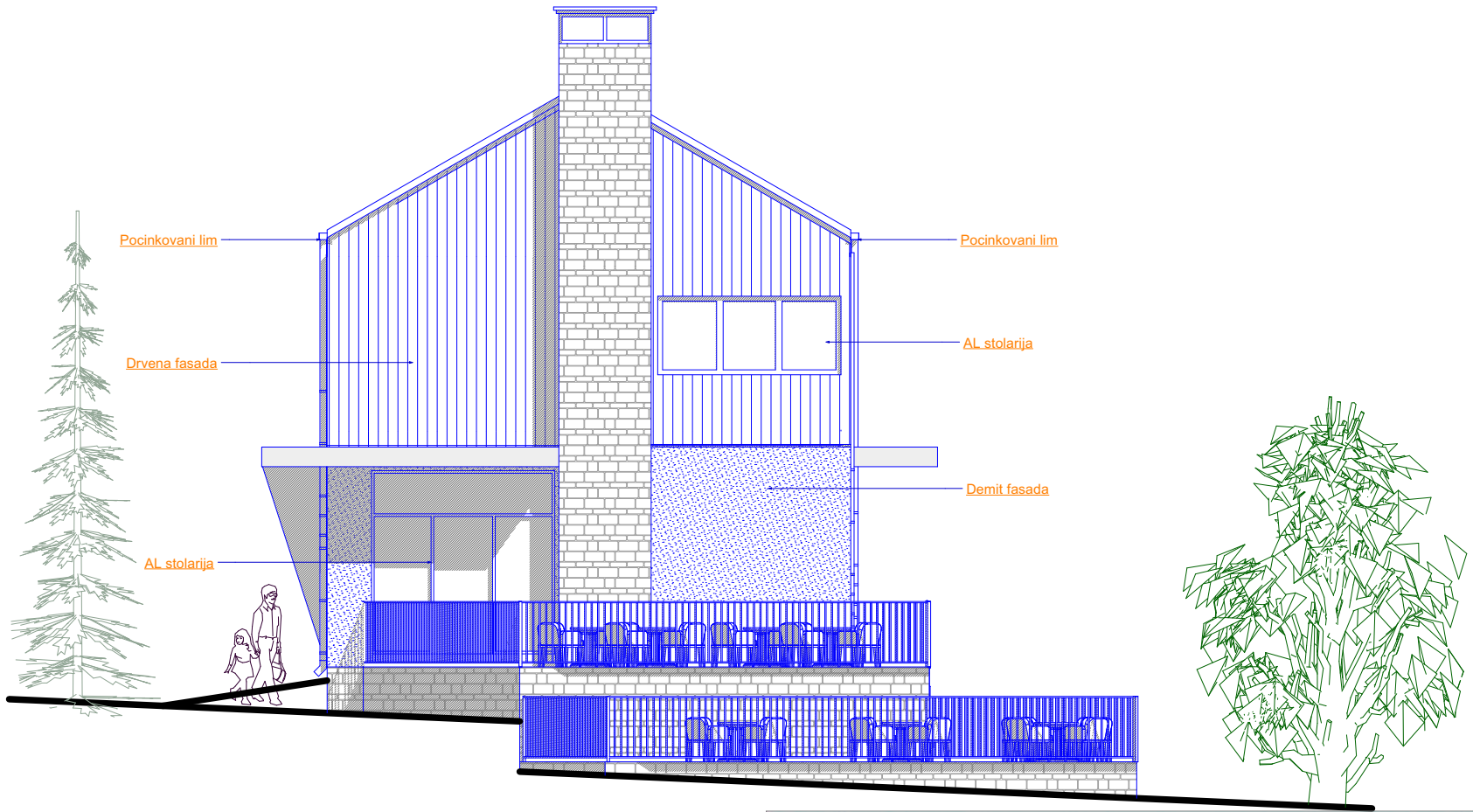




|                        |                                                                                                                    |                                  |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| INVESTITOR             | TRIPKOVIĆ IVAN<br>ul. Obrena Antića 12/4, Trstenik                                                                 |                                  |
| OBJEKT                 | ETNO SELO - izgradnja objekta B - Restoran i Wellness spratnosti "P+1"<br>K.P.BR. 730/13, K.O. Goč, Vrnjačka Banja |                                  |
| PROJEKTANT             | DOO NEIMAR KRUŠEVAC                                                                                                | DATUM<br>JANUAR 2025.            |
| ODGOVORNI PROJEKTANT   | JELENA IVANOVIĆ Dipl. Inž. arh.                                                                                    | BROJ LICENCE<br>300 H843 09      |
| TEHNIČKA DOKUMENTACIJA |                                                                                                                    | RAZMERA<br>1:100                 |
| PROJEKT                | IDR - IDEJNO REŠENJE                                                                                               | BROJ PROJEKTA<br>300-IDR-02/2025 |
| CRTEŽ                  | 1- PROJEKAT ARHITEKTURE                                                                                            | BROJ CRTEŽA<br>10                |
|                        | JUŽNA FASADA                                                                                                       |                                  |



ZAPADNA FASADA





|                        |                                                                                                                    |                                  |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| INVESTITOR             | TRIPKOVIĆ IVAN<br>ul. Obrena Antića 12/4 ,Trstenik                                                                 |                                  |
| OBJEKT                 | ETNO SELO - izgradnja objekta B - Restoran i Wellness spratnosti "P+1"<br>K.P.BR. 730/13, K.O. Goč, Vrnjačka Banja |                                  |
| PROJEKTANT             | DOO NEIMAR KRUŠEVAC                                                                                                | DATUM<br>JANUAR 2025.            |
| ODGOVORNI PROJEKTANT   | JELENA IVANOVIĆ Dipl. Inž. arh.                                                                                    | BROJ LICENCE<br>300 H843 09      |
| TEHNIČKA DOKUMENTACIJA | IDR - IDEJNO REŠENJE                                                                                               | RAZMERA<br>1:100                 |
| PROJEKT                | 1- PROJEKAT ARHITEKTURE                                                                                            | BROJ PROJEKTA<br>300-IDR-02/2025 |
| CRTEŽ                  | ZAPADNA FASADA                                                                                                     | BROJ CRTEŽA<br>11                |





|                              |                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>NEIMAR SR</b><br>KRUŠEVAC |                                                                                                                                                                                  |
| INVESTITOR                   | TRIPKOVIĆ IVAN<br>ul. Obrena Antića 12/4 ,Trstenik                                                                                                                               |
| OBJEKT                       | ETNO SELO - Izgradnja pet objekata A - Apartmani spratnosti "P+Pk" ,<br>i izgradnja objekta B - Restoran i Wellness spratnosti "P+1"<br>K.P.BR. 730/13, K.O. Goč, Vrnjačka Banja |
| PROJEKTANT                   | DOO NEIMAR KRUŠEVAC                                                                                                                                                              |
| ODGOVORNA PROJEKTANT         | JELENA IVANOVIĆ Dipl. Inž. arh.                                                                                                                                                  |
| TEHNIČKA DOKUMENTACIJA       | IDR - IDEJNO REŠENJE                                                                                                                                                             |
| PROJEKAT                     | 1- PROJEKAT ARHITEKTURE                                                                                                                                                          |
| CRTEŽ                        | 3D VIZUELIZACIJA                                                                                                                                                                 |
| DATUM                        | JANUAR 2025.                                                                                                                                                                     |
| BROJ LICENCE                 | 300 H843 09                                                                                                                                                                      |
| RADNOST                      |                                                                                                                                                                                  |
| BROJ PROJEKTA                | 300-IDR-02/2025                                                                                                                                                                  |
| BROJ CRTEŽA                  | 12                                                                                                                                                                               |





|                        |                                                                                                                                                                                  |                 |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>NEIMAR SR</b>       |                                                                                                                                                                                  |                 |
| R U Š E V A C          |                                                                                                                                                                                  |                 |
| INVESTITOR             | TRIPKOVIĆ IVAN<br>ul. Obrena Antića 12/4 ,Trstenik                                                                                                                               |                 |
| OBJEKT                 | ETNO SELO - Izgradnja pet objekata A - Apartmani spratnosti "P+Pk" ,<br>i izgradnja objekta B - Restoran i Wellness spratnosti "P+1"<br>K.P.BR. 730/13, K.O. Goč, Vrnjačka Banja |                 |
| PROJEKTANT             | 000 NEIMAR KRUŠEVAC                                                                                                                                                              | DATUM           |
| ODGOVORNI PROJEKTANT   | JELENA IVANOVIĆ Dipl. Inž. arh.                                                                                                                                                  | JANUAR 2025.    |
| TEHNIČKA DOKUMENTACIJA |                                                                                                                                                                                  | BROJ LIČENJE    |
| IDR - IDEJNO REŠENJE   |                                                                                                                                                                                  | 300 H843 09     |
| PROJEKT                |                                                                                                                                                                                  | RAZMERA         |
| 1- PROJEKT ARHITEKTURE |                                                                                                                                                                                  | BROJ PROJEKTA   |
| CRTEŽ                  |                                                                                                                                                                                  | 300-IDR-02/2025 |
| 3D VIZUELIZACIJA       |                                                                                                                                                                                  | BROJ CRTEŽA     |
|                        |                                                                                                                                                                                  | 13              |





|                                                                                       |                                                                                                                                                                                 |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|  |                                                                                                                                                                                 |               |
| INVESTITOR                                                                            | TRIPKOVIĆ IVAN<br>ul. Obrena Antića 12/4 ,Trstenik                                                                                                                              |               |
| OBJEKAT                                                                               | ETNO SELO - Izgradnja pet objekata A - Apartmani spratnosti "P+Pk",<br>i izgradnja objekta B - Restoran i Wellness spratnosti "P+1"<br>K.P.BR. 730/13, K.O. Goč, Vrnjačka Banja |               |
| PROJEKTANT                                                                            | DOO NEIMAR KRUŠEVAC                                                                                                                                                             | DATUM         |
| ODGOVORNI PROJEKTANT                                                                  | JELENA IVANOVIĆ Dipl. Inž. arh.                                                                                                                                                 | BROJ LICENCE  |
| TEHNIČKA DOKUMENTACIJA                                                                | IDR - IDEJNO REŠENJE                                                                                                                                                            | RAZMERA       |
| PROJEKAT                                                                              | 1- PROJEKAT ARHITEKTURE                                                                                                                                                         | BROJ PROJEKTA |
| CRTEŽ                                                                                 | 3D VIZUELIZACIJA                                                                                                                                                                | BROJ CRTEŽA   |
|                                                                                       |                                                                                                                                                                                 | 14            |



## Г. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

1. Информација о локацији за к.п.бр. 730/13 К.О.Гоч број 350-733/21, од 29.11.2021.године, издато од стране Општинске управе, Одсек за урбанизам, еколошке и имовинско-правне и стамбене послове, Општина Врњачка Бања;
2. Аутентично тумачење текстуалног дела Плана генералне регулације предела Гоч, за део Гоча који припада територији општине Врњачка Бања, Скупштина општине Врњачка Бања бр. 350-86/23 од 30.03.2023. године;
3. Катастарско топографски план катастарске парцеле 730/13 К.О.Гоч, Врњачка Бања;
4. Извод из листа непокретности бр. 504 К.О.Гоч, издате од стране Службе за катастар непокретности Република Србија;
5. Услови за пројектовање прикључка на приступну саобраћајницу, издати од Општинска стамбена агенција Врњачка Бања, бр. 350-172/25-1 од 05.02.2025.године;
6. Услови за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација канализације на градску водоводну мрежу, издати од Јавно комуналног предузећа за водовод и канализацију „Белимарковац“ Врњачка Бања, бр. 1/24979 од 11.10.2024.године;
7. Услови за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација водовода на градску канализациону мрежу, издати од Јавно комуналног предузећа за водовод и канализацију „Белимарковац“ Врњачка Бања, бр. 1/24979 од 11.10.2024.године;
8. Услови издати од Оператера дистрибутивног система ЕПС Електродистрибуција Србије-Огранак Електродистрибуције Краљево, Погон Врњачка Бања бр. 2541200 -Ф,.09. 1 0. -389 2841 3-24 од 07.11.2024.године;
9. Услови издати од Завода за заштиту природе Србије , Нови Београд, Јапанска бр.35, под 03 бр. 021-3619/4 од 11.10.2024.године;
10. Услови издати од Завода за заштиту споменика културе Краљево , Цара Лазара 24, бр. 874/2 од 25.09.2024.године



Република Србија

**ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА**

Општинска управа

**Одсек за урбанизам, еколошке и имовинско-правне и стамбене послове**

Број:350-733/21

Дана: 29.11.2021.год.

Врњачка Бања

Одсек за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове Општинске управе општине Врњачка Бања, поступајући по захтеву Трипковић Ивана, а на основу чл. 53. Закона о планирању и изградњи "Сл.гласник РС" бр.72/09, 81/09-испр., 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13-Одлука УС, 132/14 и 145/14 и 83/2018 и 31/2019 и 37/2019 - др. закон и 9/2020 ), Плана генералне регулације предела „Гоч“, за део „Гоча“ који припада територији општине Врњачка Бања (Сл. лист Општине Врњачка Бања бр. 10/09), издаје:

### ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ ЗА К.П.БР. 730/13 К.О. ГОЧ

#### ПОДАЦИ РГЗ, КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

*\* подаци су преузети из јавне базе података катастра непокретности, дана 29.11.2021.*

**к.п.бр. 730/13 К.О. Гоч**

**површина парцеле**

**2.015 m<sup>2</sup>**

врста и начин коришћења земљишта:

пољопривредно земљиште

– пашњак б. класе

2.015 m<sup>2</sup>

#### ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ:

носиоци права:

к.п.бр.730/13 Трипковић (Душан) Иван

(приватна својина, цело право 1/1)

Катастарска парцела бр. 730/13 К.О. Гоч налази се у обухвату Плана Генералне Регулације предела „Гоч“, за део „Гоча“ који припада територији Општине Врњачка Бања (Сл. лист Општине Врњачка Бања бр. 10/09).

План који је био на снази на дан ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС" бр.49/92)

Ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа, одлуке надлежног органа или уколико је изграђен објект у складу са законом до 15. јула 1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92), не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада, пашњак, трстик-мочвара или неплодно земљиште. Према графичком прилогу Одлуке о обухвату грађевинског земљишта ("Сл.Лист општине Врњачка Бања" број 6/11), који чини карта планираних намена из ГУП-а Врњачке Бање који је био на снази до 15. јула 1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл.гласник РС" број 49/92), катастарска парцела бр: 730/13 К.О. Гоч налазила се изван обухвата плана. **Постоји обавеза плаћања промене намене из пољопривредног у грађевинско земљиште.**

#### УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН – ПГР ГОЧ

Према графичком прилогу Плана генералне регулације предела „Гоч“, за део „Гоча“ који припада територији општине Врњачка Бања (Сл. лист општине Врњачка Бања бр. 10/09), КП. бр. 730/13 К.О. Гоч, налази се у оквиру целине Б.



## **ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:**

- » ЗОНА ПОЉОПРИВРЕДЕ
- » ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ –

## **ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

Архитектуром објеката треба тежити ка стварању јединственог архитектонског и ликовног израза, препознатљивог кроз форме које проистичу из архитектонског наслеђа подручја, уз примену природних и традиционалних материјала. Тип изградње треба да буде "павиљонски" са разбијањем масе, у вертикалном и у хоризонталном габариту, са максималним увођењем зелених површина у изграђене комплексе.

На већ постојећим објектима или темељима бачија и бачишта дозвољава се адаптација и изградња за пољопривредну производњу, односно сточарско, уз обавезну израду студије оправданости такве експлоатације простора.

Код постојећих објеката у зонама сеоских насеља задржаће се постојећа грађевинска линија, док код изградње нових објеката и доградње она треба да износи минимум 5 м, од јавног пута (регулационе линије). На једној грађевинској парцели осим стамбених објеката могу се градити помоћни (гараже, оставе, летње куће). Економски: пољопривредни и мањи пословни објекти (ковачнице, столарске радње и др.) који са стамбеним чине целину домаћинства.

Величина стамбених и других објеката на сеоским подручјима и на појединим локалитетима у основи не треба да је мања од 50 м<sup>2</sup>, а максимална висина По+П+Пк (подрум, приземље, поткровље). Кровови су због климатских услова коси, нагиба 45 степени (дводводни са засецима)-ромаћима у висини од 1/2 до 1/3 укупне висине крова, или четвороводни, у оба случаја нагиб свих кровних равни је исти.

## **ОСНОВНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

Овим правилником утврђују се општи услови парцелације, организације, изградње, обликовања, материјализације и уређења изграђеног простора за грађевински реон овог урбанистичког плана, са елементима на основу којих се може издати извод из плана, а ради добијања одобрења за изградњу, као и садржина, услови и поступак издавања извода из плана на подручју планине Гоч.

### **Урбанистичка мрежна линија**

Регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта.

Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута) или на граничну линију (кеј, траса пруге, болница и сл.) и обележава за све постојеће и планиране саобраћајнице.

Растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре као хоризонтална, надземна и подземна регулација, а најмања дозвољена ширина појаса регулације по врстама улица је:

1. регионални путеви 15,00
2. локални путеви 12,00
3. улице у насељима 9,00
4. пешачке стазе 2,50
5. саобраћајнице у сеоским насељима 9,00

Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.

Грађевинска линија за изградњу новопланираних објеката се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које је за поједине врсте објеката утврђено овим правилником. Грађевински објекат поставља се предњом (или другом релевантном) фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

Уколико се правила дају за посебно значајна подручја или зоне реконструкције где је велики степен искоришћености парцеле, неопходно је дефинисати и дворишне грађевинске линије.

### **Општа правила регулације**

Тип урбанистичке структуре насеља треба да буде претежно– павиљонски.



Насеље павиљонског типа подразумева слободностојеће објекте на међусобном растојању са јасно сагледивим слободним простором између њих. Ова структура треба да прати јасне правце улица стаза или парцелације, које су водиље низова физичке структуре, у складу са конфигурацијом терена. Оваква организација простора се примењује на равнијим и благо валовитим теренима.

Слободностојећи објекат је основна форма поставке објеката на парцели. Могућа је поставка двојног објекта (на две парцеле) ако се парцеле налазе у контексту постојеће парцелације, изграђеног (или делимично изграђеног) насеља, а чија фронтална ширина је мања од 15 м, поштујући остале критеријуме регулације из овога правилника.

Посебно, у ситуацијама нарочите конфигурације терена, могуће је прибегавати формама објеката у низу или какве друге веће структуре, у складу са конфигурацијом терена. Овакве организационе форме ће претстављати акцените на поменутој доминантно тачкастој урбанистичкој структури насеља.

### **Позиција објекта**

Минимално растојање регулационе линије од грађевинске је 1,0м. У зони изграђених стамбених објеката растојање из става 1. овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Међусобна минимална удаљеност спратних стамбених објеката је 10,00 м, а приземних слободностојећих 6,00м.

За стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,00 м међусобна удаљеност је најмање 6,0м.

За стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,00 м међусобна удаљеност износи најмање 5,00 м.

За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00 м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег стамбеног објекта на делу бочног дворишта северне оријентације и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50м, а двојних објеката 4,00м.

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од вредности утврђених у ставу 1. овог члана не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

### **Објекат – хоризонтално**

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м и то на делу објекта вишем од 3,00 м. Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) излози локала - 0,50 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- 2) конзолне надstreишнице, брисолеји и сл. у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта, са висином изнад 3,00 м;
- 3) конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надstreишнице са и без стубова, надstreишнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- 2) на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) - 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 3) на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 4) на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

### **Објекат – вертикално**

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена. Највећа дозвољена висина објекта утврђена је одредбама овог правилника. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије постојећег стања терена и вертикалне осе објекта. Вертикална оса објекта пролази кроз тежиште волумена објекта.



Висина породичног објекта не може прећи 12,00 м.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Највећа дозвољена спратност објекта је до П+I+Пк (П - приземље; I, 2 – број спратова; Пк - поткровље). Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина се одређује кроз следеће односе, и то:

- 1) висина новог објекта мања је од 1,5 ширине регулације улице односно од растојања до грађевинске линије наспрамног објекта;
- 2) висина новог објекта мања је од половине висине шуме која је у непосредној близини;
- 3) висина венца (стрехе) новог објекта усклађује се са висином венца (стрехе) суседног објекта или већине објеката у низу, ако је терен раван;

#### **Паркирање**

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан, пансионску или апартманску јединицу, а мин. једно паркинг место на 70м<sup>2</sup> корисне површине једног стана или стамбене јединице.

#### **Ограде**

Грађевинске парцеле не могу се оградити оградом од чврстог материјала.

Дозвољено је оградивање парцела оградом од дрвета (латне, летве и сл.) до висине 0,90 м. Ограде не могу имати темеље од чврстог материјала у било ком облику.

Све врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограджује.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградити живом оградом у складу са ставовима 1-3, овога члана, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле и која се поставља према катастарском плану и оператy.

Врата и капије на уличној оградy не могу се отварати ван регулационе линије.

#### **Одводњавање**

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу блока у регулационом плану. Ако такво решење не постоји, површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

#### **Економски објекти и дворишта**

Економски објекти пољопривредних домаћинстава јесу:

- 1) сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме - ђубришта, пољски клозети и др.
- 2) уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др;
- 3) пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,00м.

Ђубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта најмање 20,00 м, и то само на нижој коти.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,00 м.

Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката утврђује се применом правила из члана 45. овог правилника

#### **Помоћни објекти**

Помоћни објекти су гараже, оставе, летње кујне, летњиковци и сл

#### **Општа правила урбанистичке парцелације**

##### **Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле**

Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеза



Грађевинска парцела може се делити парцелацијом до минимума утврђеног применом правила о парцелацији.

Деоба из става 1. овог члана може се утврдити урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације из овог правилника.

Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле.

Укрупњавање из става 1. овог члана може се утврдити урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације овог правилника.

#### **Општа правила парцелације за објекте у сеоским насељима**

Минимална површина парцеле: за непољопривредна домаћинства је 400,00м<sup>2</sup>, за мешовита 600,00м<sup>2</sup>, а за пољопривредна 800,00 м<sup>2</sup>.

Најмања ширина фронта парцеле за све врсте стамбене изградње износи 10,00 м

#### **Општа правила организације, обликовања и материјализације**

Организација зоне, насеља, групације објеката или објекта појединачно, врши се по принципу гравитације око мотивационог центра. У оквиру насеља, зоне – центар гравитације је простор јавних функција, централна зона или јавна комуникација (трг, улица и сл.). У оквиру објекта, мотивациони центар функционалне организације представља огњиште.

Инсистира се на изградњи слободностојећих објеката, са наглашеним међусобним одстојањем – тачкаста композиција насеља.

Пропорција основе слободностојећих објеката је од 1:1 до 3:4 (а:б).

Пропорција нивелације објеката је од 2:3 до 3:2 (а : х).

Композиција објекта је базирана на традиционалном концепту српске брдско- планинске куће која је постављена на терену у нагибу. У зависности од величине и захтеваног програма, ова кућа најчешће у форми садржи: базис-сутерен, корпус са тремом и поткровље.

Кровови су коси, нагиба 45 степени (пуни четвороводни кров са истом висином надстрешнице или четвороводни кров са калканима висине . до 2/3 висине крова (скраћеним кровним равнима) над краћим странама основе - у оба случаја нагиб свих кровних равни је исти).

Осветљавање и проветравање поткровног простора је могуће на следећи начин:

- лежећим кровним прозорима, са дрвеном конструкцијом,;
- једноводним кровним бацама (на дужиој страни основе), блажег нагиба од нагиба кровних равни, са вертикалним дрвеним прозором и препуштеном стрехом изнад прозора, и
- троводном бацом, са калканима висине 1/2 до 2/3 (скраћеним равнима на висине баце, са вертикалним дрвеним прозором и препуштеном стрехом изнад прозора; нагиб све три равни баце је истоветан нагибу кровних равни).

#### **Општа правила материјализације**

У складу са климатским условима и традицијом овог подручја, за слободно стојеће објекте обавезна је примена:

- за базис (подрум или сокл) - камен или облога каменом;
- за корпус (приземље и евентуалне остале етаже) цигла, гитер блок- малтерисано и бојено светло (бело);
- за кров и димњачку капу – цреп ниског профила;
- за трем и ограде – дрво, без бојења,
- за димњак - камен или облога каменом или шиндром, без бојења;
- за столарију - дрво, без бојења.

Архитектонска обрада стамбених, викенд, помоћних и економских објеката мора се прилагодити непосредном амбијенту. Делови зграде, њен структурни облик и изглед (прозори, стрехе, димњаци, тремови) морају бити у духу традиционалне брдско планинске српске куће”.



Овај простор не спада у грађевинско земљиште и у њему није дозвољена изградња.

Пољопривредна производња треба да буде оријентисана на оне врсте производа и на онај начин производње који :

- неће довести до деградације природне средине, нити до промена пејзажних карактеристика простора,
- може обезбедити довољну профитабилност која би задржала или довела људе у опустела сеоска подручја.

Да би остварили жељени обим пољопривредне производње потребно је:

- изградити потребне студије - односно пољопривредну основу подручја Гоча, са јасним закључцима о препорученим културама и потребним мерама за успешну пољопривредну производњу,
- понудити начине за стимулацију покретања и реализације производње, као и пласмана производа.

Стратешка оријентација ка свакој врсти еколошке заштите простора, усмерава пољопривреду ка еколошкој производњи и еколошким производима.

#### ЧИСТО И ЗДРАВО :

- ОКОЛИНА – земља / вода / ваздух
- ПРОИЗВОДЊА,
- ПРОИЗВОДИ.

На основу коришћења пољопривредног земљишта према катастарским класама усмерити њихово уређење тако да се: најплодније тле подручја села, штити од било какве градње; земљиште са мањим ограчињенима, треће и четврте катастарске класе, приоритетно користити за пољопривреду, а остало за воћарство, травне културе и шумарство.

Простори намењени пољопривреди се формирају (обликују, парцелишу, и сл ) према захтевима културе која се гаји, и процеса производње.

Потребно је да до парцеле постоји приступ, који не мора да буде јавни пут нити пут са асфалтним или бетонским застором. Не ограђује се, али је могуће поставити зеленило по рубу парцеле.

Овај простор не спада у грађевинско земљиште и у њему није дозвољена изградња.

Доставити:

- подносиоцу захтева
- Архиви

ОБРАДИЛА:

Анђела Ристић



РУКОВОДИЛАЦ ОДСЕКА:

Биљана Новоселац





Скупштина општине Врњачка Бања на 20. седници одржаној дана 30.03.2023. године, на основу члана 4. Одлуке о доношењу Плана генералне регулације предела Гоч, за део Гоча који припада територији општине Врњачка Бања („Сл. лист општине Врњачка Бања“, број 10/9), по прибављеним мишљењима обрађивача ПГР-а бр.350-523/23-1 од 24.3.2023.године и Комисије за планове бр.350-86/23 од 24.3.2023.године, а у вези са чланом 128. Статута општине Врњачка Бања („Службени лист општине Врњачка Бања“, бр. 1/21– пречишћен текст) и члана 137. Пословника Скупштине општине Врњачка Бања Бања („Службени лист општине Врњачка Бања“, бр. 1/21– пречишћен текст и 4/21), доноси

**АУТЕНТИЧНО ТУМАЧЕЊЕ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА  
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРЕДЕЛА ГОЧ, ЗА ДЕО ГОЧА КОЛИ ПРИПАДА  
ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА**

I Скупштина општине је донела Одлуку о доношењу Плана генералне регулације предела Гоч, за део Гоча који припада територији општине Врњачка Бања (Сл. лист Општине Врњачка Бања бр. 10/09), чији је саставни део Плана генералне регулације предела Гоч, за део Гоча који припада територији општине Врњачка Бања у текстуалном и графичком прилогу са јавног увида.

II У текстуалном делу Плана генералне регулације предела Гоч, за део Гоча који припада територији општине Врњачка Бања нормирано је следеће  
„Зона пољопривреде не спада у грађевинско земљиште и у њему није дозвољена изградња.“

III На основу мишљења Комисије за планове општине Врњачка Бања бр.350-86/23 од 24.3.2023.године у зони пољопривреде у оквиру Плана генералне регулације предела Гоч, за део Гоча који припада територији општине Врњачка Бања могу се градити објекти намењени пољопривреди у складу са законом о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“, бр. 62/2006, 65/2008-др.закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018-др.закон), односно развоју туризма обзиром на временски период доношења Плана генералне регулације предела Гоч, за део Гоча који припада територији општине Врњачка Бања до данас а нарочито имајући у виду брзину и степен туристичког развоја Врњачке Бање. Објекти се могу градити уз обавезну израду урбанистичког пројекта у циљу сагледавања шире околине и потеса будуће изградње ради приказа и одобрења за изградњу искључиво планинских објеката који по свом карактеру не могу бити у складу са планом Гоч и не нарушавају је.

IV Наведено правило из тачке II, а у вези са мишљењем из тачке III овог акта, треба тумачити на начин да је у зони пољопривреде могућа изградња викенд насеља и индивидуалних викендица уз обавезну израду урбанистичког пројекта у циљу развоја руралног туризма и подизања туристичке понуде.

✓ Ово аутентично тумачење објавити у "Сл. листу општине Врњачка Бања".

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА**  
Број: 350-86/23 од 30.3.2023.године







## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

|                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Подаци о непокретности            | b0943a72-6d70-4046-8c16-e38f978d7b05 |
| Матични број општине:             | 70459                                |
| Општина:                          | ВРЊАЧКА БАЊА                         |
| Матични број катастарске општине: | 741604                               |
| Катастарска општина:              | ГОЧ                                  |
| Датум ажурности:                  | 26.02.2025. 14:37                    |
| Служба:                           | ВРЊАЧКА БАЊА                         |

### 1. Подаци о парцели - А лист

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Потес / Улица:   | СТАРИ ГОЧ |
| Број парцеле:    | 730/13    |
| Површина m²:     | 2015      |
| Број извода (*): | 504       |

### Подаци о делу парцеле

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Број дела:      | 1                      |
| Врста земљишта: | ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ |
| Култура:        | ЛИВАДА 6. КЛАСЕ        |
| Површина m²:    | 2015                   |

### Имаоци права на парцели - Б лист

|                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| Назив:                           | ТРИПКОВИЋ (ДУШАН) ИВАН |
| Лице уписано са матичним бројем: | ДА                     |
| Врста права:                     | СВОЈИНА                |
| Облик својине:                   | ПРИВАТНА               |
| Удео:                            | 1/1                    |

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Забележка парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.



## ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА

улица: Војвођанска 3-5, 36210 Врњачка Бања, Тел.: 036/612-628 e-mail: osavbanja@mts.rs  
Мат.бр.: 17831127 ПИБ: 107947891 Т.Р: 840-1244664-54

Број: 350-172/25-1

Датум: 05.02.2025. год.

"NEIMAR" ДОО

Косовска 21, Крушевац

(МБ 17014072; ПИБ 100320834)

На основу захтева (наш број 350-172/25 од 04.02.2025. год.), за издавање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта Етно село-изградња пет објеката А, апартмани, спратности П+Пк и изградња објекта Б, ресторан и велнес, спратности П+1, на КП бр. 730/13 КО Гоч, Врњачка Бања**, а у складу са чланом 60 и 61. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09, 81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), Закона о општем управном поступку („Сл. лист РС“ број 18/16 и 95/2018-аутентично тумачење и 2/2023-одлука УС), Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), обавештавамо вас следеће:

Имајући у виду достављену документацију:

- Катастарско топографски план
- Нивелација и регулација
- Технички опис објеката

и документацијом којом располаже „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА“ предметни радови на изради Урбанистичког пројекта Етно село-изградња пет објеката А, апартмани, спратности П+Пк и изградња објекта Б, ресторан и велнес, спратности П+1, на КП бр. 730/13 КО Гоч, Врњачка Бања, налази се делом из наше надлежности:

- КП. бр. 1478 КО Гоч (улица Бугариновићи), преко КП бр. 730/1 КО Гоч, потребна је сагласност власника парцеле.

Потребно је потписати уговор о недостајућој инфраструктури са Општинском стамбеном агенцијом.

При изради Урбанистичког пројекта Етно село-изградња пет објеката А, апартмани, спратности П+Пк и изградња објекта Б, ресторан и велнес, спратности П+1, на КП бр. 730/13 КО Гоч, Врњачка Бања, потребно је испунити следеће услове:

- ✓ Планска решења ускладити са Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон) и Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09, 81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), као и са планским документом за то подручје.
- ✓ Приликом дефинисања решења саобраћајног прикључка на КП. бр. 1478 КО Гоч (улица Бугариновићи), преко КП бр. 730/1 КО Гоч, планирати као приоритет безбедно одвијање саобраћаја на предметним улицама.
- ✓ Пројектом предвидети приоритет саобраћаја на КП. бр. 1478 КО Гоч (улица Бугариновићи), преко КП бр. 730/1 КО Гоч.
- ✓ Узимајући у обзир садржај објекта, мишљења смо да се планским решењем може прихватити следеће саобраћајно решење:
  - Приступ предметним парцелама могуће је формирати на КП. бр. 1478 КО Гоч (улица Бугариновићи), преко КП бр. 730/1 КО Гоч
  - Полупречник ланезе дефинисати у свему сходно меродавном возилу.



- Са осталим прописаним дужинама прегледности имајући у виду просторне и урбанистичке карактеристике ширег окружења локације и у свему у складу са ЈУС У.Ц.050 1990 Пројектовање путева, површински чворови, технички услови.
- ✓ Респти прихватање и одводњавање површинских вода будућих саобраћајних прикључака и ускладити са системом одводњавања
- ✓ Сходно члану 38. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), обезбедити зоне потребне прегледности у складу са прописима.
- ✓ Предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, тако да објекти високоградње у склопу Урбанистичког пројекта морају бити у складу са чланом 32 и 33 Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон).
- ✓ Сходно члану 37. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), забрањено је подизање ограда, дрвећа и засада поред јавног пута, на начин којим се омета захтевана прегледност јавног пута и угрожава безбедност саобраћаја.
- ✓ Решење саобраћајног прикључења на КП бр. 1478 КО Гоч (улица Бугариновићи), преко КП бр. 730/1 КО Гоч, могуће је остварити у складу са напред наведеним и важећим прописима и нормативима из ове области.

**Приликом евентуалних планирања инсталација водити рачуна о следећем:**

- У заштитном појасу пута, може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод и други слични објекти, као и телекомуникациони и електро водови, инсталације, постројења, по предходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.
- Инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путевима, и на којима се Општина Врњачка Бања води као корисник, или је Општина Врњачка Бања правни следбеник.

**Општи услови за постављање предметних инсталација:**

- Траса предметних инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод пута.

**Услови за укрштање инсталација са предметним путем:**

- Да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
- Заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута евентуално спољње ивице коловоза, увећана за по 3,00 m са сваке стране,
- Минимална дубина инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m,
- Минимална дубина инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00 m.

**Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:**

- Инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута(ножица насипа трупа пута или спољње ивице путног канала), изузетно ивице коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања
- На местима где није могуће задовољити услове из предходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа пута.

Трошкови издавања техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта падају на терет инвеститора и износе укупно 8.290,00 динара. Уплату извршити на жиро рачун број 840-1095668-66 сврха плаћања издавања техничких услова за израду урбанистичког пројекта, позив на број 350-172/25-1.

**ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:** Против овог решења може се поднети жалба Општини Врњачка Бања, у року од 8 дана по пријему решења, уз приложени доказ о уплати прописане републичке административне таксе, непосредно или посредно преко Општинске стамбене агенције Врњачка Бања.

Обрадила:

*Милена Миладиновић*

Милена Миладиновић, струк.инж.саобр.



Директор:

*Бранислав Бежановић*  
Бранислав Бежановић, дипл.екон.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ  
"БЕЛИМАРКОВАЦ" ВРЊАЧКА БАЊА  
ул. Жике Ваљаревића бр. 1, Врњачка Бања  
Матични број: 21252794, ПИБ: 109844264, жиро рачун број: 160-463218-44

Број: 1/24999  
Датум: 11.10.2024

**Предмет:** Израда техничких услова за израду урбанистичког пројекта за прикључак на водовод и канализацију за потребе пет објеката (апатмана) спратности П+1, на КП бр 730/13 КО Гоч, инвеститора Ивана Трипковића.

На основу захтева заведеног код ЈП „Белимарковац“ под бројем У-35997 од 23.08.2024.године, а на основу увида на лице места као и увида у техничку документацију одређују се следећи:

## ОДГОВОР НА ЗАХТЕВ

### • ВОДОВОД:

#### Постојеће стање:

У делу насеља где се налазе предметна парцела КП бр. 730/13 КО Гоч, тренутно не постоје техничких могућности за прикључење предметног објекта на изграђену водоводну линију.

#### Будуће стање (планирано стање за израду водоводног прикључка):

Прикључење предметног објекта биће могуће оног тренутка када се у насељеном месту Гоч изгради резервоарски простор капацитета 500м³ и изврши реконструкција постојећих водоводних линија чиме би се обезбедиле довољне количине воде и континуирано водоснабдевање насељених места Гоч и Станишнице.

Инвеститор може да обезбеди воду изградњом резервоара за воду (интерно водоснабдевање) до изградње будућег месног водовода.

### • КАНАЛИЗАЦИЈА

#### Постојеће стање:

У делу насеља где се налазе предметне парцеле КП бр. 713/30 КО Гоч не постоји изграђена градска канализациона мрежа којом управља предузеће Ј.П. „Белимарковац“.

#### НАПОМЕНА:

Технички услови се издају за израду пројектне документације и у друге сврхе се не могу употребити. У случају промена у односу на податке достављене у захтеву технички услови не важе.

Обавезује се инвеститор да реши све имовинско правне односе које настану по овом предмету.

Обавеза инвеститора је да прикупи све потребне сагласности од надлежних органа: Општинске стамбене агенције, ЕПС-а, Телекома, Интерклизме, као и општинске инспекције.

Технички услови важе 24 месеца од дана издавања.

Обрада:  
Владимир Мешин, грађ.тех.

Директор плана и развоја:  
Маријана Станојчић, дипл. технолог.



В.П. Директор Ј.П. „Белимарковац“:  
Драгослав Благојевић, дипл. инж. грађ.





AAAE6067323187939

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА  
СРБИЈЕ

ПР-ЕНГ-01.19/01

Огранак Електродистрибуција Краљево

Погон Врњачка Бања

„НЕИМАР“ДОО

Косовска бр. 21

37000 Крушевац

Наш број: 2541200-Д.09.10.-389284/3-24

Место, датум: Врњачка Бања, 07.11.2024.

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 730/13 у (К.О. Гоч) (Бугариновићи бр. 66, Гоч)

Поводом Вашег захтева, наш број 2541200-Д.09.10.-389284/2-24 од 07.10.2024. године у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 730/13 у (К.О. Гоч) (Бугариновићи бр. 66, Гоч), обавештавамо Вас следеће:

## 1. Електроенергетски услови:

### 1.1. Снага будућег комплекса:

- 5 апартмана (1-5) - 11,04 kW;
- 1 ресторан и веллнесс (1) - 34,50 kW;

### 1.2. Називна струја главних осигурача:

- 16 A;
- 50 A;

## 2. Технички услови:

Након обиласка лица места и увида у приложену документацију и документацију Погона Врњачка Бања, достављамо вам следеће услове:

У близини предметне локације не постоје електроенергетски објекти који су у власништву "Електродистрибуције Србије" д.о.о. Београд, а који би задовољили захтев Инвеститора за наведеном снагом објеката. Из наведеног разлога је потребно створити услове да би се прикључили на ел.дистрибутивну мрежу објекти наведени у захтеву Инвеститора и то:

- У трафо пољу Т1 трафостанице ТС 110/20/10 kV „Врњачка Бања“ извршити реконструкцију, припрему и замену постојећег трансформатора Т1 110/20/10 kV снаге 20 MVA, новим трансформатором 110/20/10 kV снаге 31,5 MVA;
- Уместо постојеће ТС 10/0,4 kV 100 kVA „Гоч Школа“ типа јела, изградити нову типску стубну трафостаницу СБТС 10(20) kV 400 kVA „Гоч Школа нова“ са енергетским трансформатором снаге 250 kVA, НН орманом са 6 извода + ЈО и осталом припадајућом електро опремом. Постојеће потрошаче пребацили на напајање будуће СБТС „Гоч Школа нова“.
- Из будуће СБТС 10(20)/0,4 kV „Гоч Школа нова“ формирати и изградити нови НН извод

делом по постојећим, а делом по будућим АБ Н.Н. стубовима оптималном трасом до будућег комплекса који се гради на к.п. 730/13 К.О. Гоч, проводником типа СКС Х00/О-А 3x70 + 54,6 mm<sup>2</sup>;

- На приступачном месту у непосредној близини будућег АБ Н.Н стуба који је потребно лоцирати на к.п. 730/13 К.О. Гоч, предвидети простор за изградњу бетонског темеља за постављање прикључне кабловске кутије (КПК) одговарајућег типа и мерно разводног ормана одговарајућих димензија са смештеним неопходним бројем бројила, све у складу са захтевом странке. КПК и мерно разводни орман мора бити покривен одговарајућом надстрешницом. Напајање КПК и МРО-а извести са будућег АБ Н.Н. стуба проводником типа РР00-А 4x95 mm<sup>2</sup> постављеним у заштитној цеви;
- За све наведене радове је потребно прибавити решење о одобрењу за извођење радова. Странка је у обавези да реши имовинско правне односе (достави писане сагласности ЕДС-у), обезбеди чисте трасе, прибави потребне дозволе за извођење радова. Након достављања писаних сагласности, ЕДС Краљево Погон Врњачка Бања ће изградити пројектни задатак и доставити Уговор о изradi инвестиционо техничке документације (у свему према важећој процедури и законском регулативом).

Због непотпуне достављене техничке документације, детаљни технички услови за пројектовање и прикључење биће ближе дефинисани у редовном поступку обједињене процедуре.

С поштовањем,

Доставити :

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор огранка

Мирко Савић, дипл.инж.ел.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ  
НОВИ БЕОГРАД, Јапанска бр. 35  
Тел: +381 11/2093-802; 2093-803;  
Факс: +381 11/2093-867

Завод за заштиту природе Србије, Београд, ул. Јапанска бр. 35 (Извршни директор Вујовић Бранка по Одлуци 02 бр. 012-1498/4 од 27.09.2024. године) на основу члана 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010–исправка, 14/2016, 95/2018–др. закон и 71/2021) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023-Одлука УС), поступајући по захтеву од 03.07.2024. године предузећа „Неимар“ д.о.о., ул. Косовска бр. 21, 37000 Крушевац, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за Етно село на к.п. бр. 730/13, К.О. Гоч, општина Врњачка Бања, дана 11.10. 2024. године под 03 бр. 021-3619/ 4 доноси:

### РЕШЕЊЕ

1. Предметна локација за коју се планира израда Урбанистичког пројекта за Етно село на к.п. бр. 730/13, К.О. Гоч, општина Врњачка Бања, не налази се унутар заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите. Предметна парцела се налази у обухвату еколошки значајног подручја „Гоч“ еколошке мреже Републике Србије према Уредби о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр. 102/2010). Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:
  - 1) Урбанистички пројекат се може радити на к.п. бр. 730/13 К.О. Гоч, општина Врњачка Бања, у складу са правилима уређења и грађења која су дефинисана Планом генералне регулације предела „Гоч“, за део „Гоча“ који припада територији општине Врњачка Бања („Службени лист општине Врњачка Бања“, бр. 10/2009 );
  - 2) Предвидети инфраструктурно опремање, као и прикључење на водоводну и канализациону мрежу по високим еколошким стандардима, у складу са капацитетом простора;
  - 3) Приликом формирања и уређења зелених површина предвидети да:
    - нове зелене површине буду у циљу повећања процентуалне заступљености постојећег зеленила и његове функционалности. Предвидети минимум 30% површине који треба да буде под зеленилом;
    - се озелењавање простора врши аутохтоним врстама биљака, отпорним на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу, а као декоративне врсте могу се користити и врсте екзота које се могу прилагодити локалним условима, а да при том нису инвазивне и алергене (тополе и сл.). Инвазивне (агресивне, алохтоне) врсте у Србији су: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундован), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза) и др.;
  - 4) Пројектом предвидети мере заштите еколошки значајног подручја „Гоч“:
    - забрањено је уништавање и нарушавање станишта као и уништавање и узнемиравање дивљих врста,
    - стимулисати традиционалне видове коришћења простора који доприносе очувању и унапређивању биодиверзитета,

- предузети мере којима се обезбеђују спречавање, односно смањење, контрола и санација свих облиka загађивања;
- 5) Спољни изгледи објеката, као и примењени материјали морају да прате традиционални, локални архитектонски стил, односно да објекти буду уклопљени у амбијент околног простора. Материјализацију објеката планирати уз претежну примену природних материјала;
  - 6) Урбанистичким пројектом планирати да се осветљење објеката, паркинга и стаза уради у складу са одговарајућим техничким решењима, функцијом локације и потребама површина, а изворе светлости пројектовати тако да буду усмерени ка тлу;
  - 7) Приликом изградње базена предвидети:
    - довољну удаљеност од суседних објеката како би се обезбедила њихова безбедност и стабилност,
    - коришћење расположивих и дозвољених ресурса за прикључење на водоводну инфраструктуру,
    - забрану упуштања непречишћене воде у земљиште или најближи водоток,
    - да својим изгледом и функцијом не наруши природну равнотежу околног простора;
  - 8) За приступ локацији на којој се ће се изводити радови Пројектом предвидети коришћење постојеће путне мреже, односно настојати да се избегне израда нових приступних путева;
  - 9) Паркинг простор планирати искључиво у оквиру предметне парцеле, на начин да се избегне формирање великих компактних асфалтних или бетонских површина, садњом појединачних стабала (1 стабло на 2-3 паркинг места) и/или формирањем затрављених растер елемената;
  - 10) Предвидети да се хумусни слој из ископа, приликом формирања паркинг простора, сачува, како би се након завршетка радова могао користити за санацију;
  - 10) Урбанистичким пројектом предвидети да током планираних радова, сагласно чл. 10. и 16. Закона о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 96/2021), ниво буке и вибрација не сме прећи граничне вредности индикатора буке;
  - 11) Урбанистичким пројектом предвидети:
    - највиши ниво комуналне хигијене, сав отпад уклањати са локације у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 - др. закон и 35/2023) према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује најмањи ризик по утврђивање живота и здравља људи и животне средине;
    - обавезу санације свих деградираних површина;
  - 12) Пројектом дефинисати да уколико се током радова наиђе на геолошко - палеонтолошке или минералогско - петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је, сагласно чл. 99. Закона о заштити природе, дужан да обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.
2. Ово решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
  3. Пре усвајања Урбанистичког пројекта, потребно је од Завода прибавити мишљење о испуњености услова из овог решења.
  4. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог решења не отпочне радове и активности за које је ово решење издато, дужан је да поднесе захтев за издавање новог Решења.
  5. При измени Урбанистичког пројекта, потребно је поднети нови захтев.
  6. Такса за издавање стручне основе за израду решења о условима заштите природе у износу од 21.920,00 динара, одређена је у складу са Законом о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003, 61/2005, 5/2009, 54/2009, 50/2011,

93/2012, 65/2013 - други закон, 83/2015, 112/2015, 113/2017, 3/2018 - исправка, 86/2019, 90/2019 - исправка, 144/2020, 138/2022, 92/2023 и Усклађеним динарским износима из Тарифе републичких административних такси 54/2023) - Тарифни број 186а, став 2. тачка 1) подтачка (2).

### Образложење

Завод за заштиту природе Србије примио је дана 17.09.2024. године Захтев заведен под 03 бр. 021-3619/1, који је поднело предузеће „Неимар“ д.о.о., ул. Косовска бр. 21, 37000 Крушевац, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за Етно село на к.п. бр. 730/13, К.О. Гоч, општина Врњачка Бања.

Уз захтев је достављена следећа документација:

- Технички опис за комплекс пољопривредног газдинства у функцији етно туризма – на к.п. бр. 730/13 К.О. Гоч, општина Врњачка Бања, урађено од стране предузећа „Неимар“ д.о.о., ул. Косовска бр. 21, 37000 Крушевац, одговорни пројектант: Јелена Ивановић, дипл. инж. арх., број лиценце: 300X84309,
- Информација о локацији за к.п. бр. 730/13 К.О. Гоч, издата од стране Општинске управе Врњачка Бања – Одсек за урбанизам, еколошке и имовинско-правне и стамбене послове, бр. 350-733/21 од 29.11.2021. године,
- Графички прилози:
  - Катастарско-топографски план за к.п. бр. 730/11, 730/12 и 730/13 К.О. Гоч, општина Врњачка Бања (Р 1:500), израђен од стране ГР „Геопс Премер 015“ Лозница,
  - Ситуациони план (број пројекта: 300-IDR-36/2021) Р 1:250, одговорни пројектант: Радмило Николић, дипл. инж. арх., број лиценце: 300 0810 03.

На основу достављеног захтева и увида у приложену документацију утврђено је да се израдом Урбанистичког пројекта планира комплекс пољопривредног газдинства у функцији етно туризма – на к.п. бр. 730/13 К.О. Гоч, општина Врњачка Бања. Планирана је изградња пет бунгалова – апартмана за боравак и поћење туриста, спратности Пр+Пк, категорије Б, класификационог броја 121201, као и изградња ресторана и „wellness“ објекта спратности Пр+I, категорије Б, класификационог броја 121113. На преосталом делу парцеле планирају се слободне површине, паркинг и зеленило, са дечијим игралиштем и отвореним базеном.

Према графичком прилогу Плана генералне регулације предела „Гоч“ за део „Гоча“ који припада територији општине Врњачка Бања („Службени лист општине Врњачка Бања“, бр. 10/2009) к.п. бр. 730/13 К.О. Гоч налази се у оквиру целине Б, на којој се налазе комплетни садржаји функционалне целине простора села Гоч, са спортско-рекреативним, стамбеним, комуналним и пољопривредним садржајима. Ова целина представља једну од две најзначајније целине обухвата овог плана и у њој су смештени значајни развојни капацитети целокупног подручја.

Увидом у Централни 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. Предметна локација се не налази у границама заштићених подручја за које је спроведен или покрепут поступак заштите, као ни унутар евидентираних природних добара. Предметна парцела се налази у обухвату еколошки значајног подручја „Гоч“ еколошке мреже еколошке мреже Републике Србије (Уредба о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр. 102/2010), као и у границама међународно и национално значајног подручја за птице (IBA) „Гоч-Жељин“ према BirdLife International, и потенцијалног Подручја посебне заштите (proposed Special Protection Area, pSPA) „Гоч-Жељин“ еколошке мреже Натура 2000 у складу са прописом Европске уније – Директива о



очувању дивљих птица (Directive 2009/147/EC of the European Parliament and of the Council on the conservation of wild birds).

Израда предметног Урбанистичког пројекта може се реализовати под условима дефинисаним овим решењем, јер је процењено да његово спровођење неће значајније утицати на природне вредности подручја.

Законски основ за доношење решења: Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – исправка, 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021); Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009-др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011- одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018- др. закон); Закон о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 96/2021); Уредба о еколошкој мрежи (Службени гласник бр. 102/2010) и План генералне регулације предела „Гоч“, за део „Гоча“ који припада територији општине Врњачка Бања („Службени лист општине Врњачка Бања“, бр. 10/2009);

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

**Упутство о правном средству:** Против овог решења може се изјавити жалба Министарству заштите животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Жалба се предаје Заводу за заштиту природе Србије уз доказ о уплати Републичке административне таксе у износу од 590,00 динара на текући рачун бр. 840-0000031395845-78, позив на број 59-013 по моделу 97.

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР



Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архиви





МС, ЈМ

**Завод за заштиту споменика културе Краљево**

36000 Краљево, Цара Лазара 24, ПИБ 100239951, матични број 07101104  
тел. 036 331 866, e-mail: zzzskv@gmail.com  
жирос рачун: 840-69664-74, 840-69668-62

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

Број 874/1  
25. 09. 2024 год.  
КРАЉЕВО-1

НЕИМАР ДОО

Ул. Косовска бр.21  
37 000 Крушевац

**ПРЕДМЕТ:** Услови за предузимање мера техничке заштите за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу Етно села-пет објеката типа А-апартмани спратности П+Пк и објекта типа Б-ресторан и пратећи садржаји, спратности П+1, на к.п.бр. 730/13 КО Гоч

На основу захтева, наш број 874/1 од 15.07.2024. године, којим сте нам се обратили ради издавања услова за предузимање мера техничке заштите за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу Етно села-пет објеката типа А-апартмани спратности П+Пк и објекта типа Б-ресторан и пратећи садржаји, спратности П+1, на к.п.бр. 730/13 КО Гоч, Завод за заштиту споменика културе Краљево, као територијално надлежна установа, доставља следеће податке из своје надлежности:

- Увидом на лицу места, као и у документацију Завода утврђено је да се на предметној локацији не налазе утврђени, евидентирани, нити објекти који уживају претходну заштиту по Закону о културном наслеђу („Сл. гласник РС”, 129/2021) и Закону о културним добрима („Сл. гласник РС”, 71/94, 52/2011 - др. закон, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон и 35/2021 - др. закон, 129/2021 - др. закон и 76/2023-др. закон).
- На предметној локацији се не налазе до сада познати археолошки локалитети.
- Ако се у току извођења радова наиђе на до сада непознато археолошко налазиште или појединачни археолошки предмет (добра која уживају претходну заштиту на основу Закона о културном наслеђу), извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.
- Уколико се на основу закона утврди да је односна непокретност или ствар културно добро, даље извођење грађевинских радова и промене облика терена могу се дозволити само након претходно обезбеђених археолошких истраживања, уз адекватну презентацију налаза и услове и сагласност службе заштите.
- Надлежни Завод за заштиту споменика културе има право да у току радова, ако се за тим укаже потреба, прописне заштитна археолошка истраживања и додатне мере заштите зависно од значаја конкретног налаза.
- Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије приликом извођења радова, све до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.
- Забрањено је неовлашћено прикупљање археолошког материјала.



Директор Завода  
мр. Катарина Грујовић Бркић