

# sebear

Dejan Andelkovic PR ARHITEKTONSKI BIRO SEBEAR Sokobanja  
Adresa: Vojvode Mišića 44, Sokobanja; Kontakt 069/11-66-162; PIB 109992976

Del. broj: 68.1/2018

Datum: April 2018.

**OBJEKAT :**

**Višeporodični stambeni objekat – spratnosti Su+P+2  
Sterijina br.82 i 84, Vršac, K.P.28258 K.O. Vršac**

**PREDMET:**

**Urbanistički projekat sa idejnim rešenjem**

**SADRŽAJ  
SVESKE:**

**1 – URBANISTIČKI PROJEKAT  
2 – IDEJNO REŠENJE**

br.  
sveske

**1**

**VRSTA TEHNIČKE  
DOKUMENTACIJE :**

**URBANISTIČKI PROJEKAT**

**INVESTITOR:**

**„TEDDY“ DOO VRŠAC  
Heroja Pinkija br.67a, Vršac**

**IZRADA  
PROJEKTA:**

**Arhitektonski biro „Sebear“  
Vojvode Mišića 44, Sokobanja**

**ODGOVORNO  
LICE:**

M.P.

**Dejan S. Andelković, direktor**

**ODGOVORNI  
URBANISTA:**

M.P.



**Filip Kanački, br.licence 200 1514 15**

**SAGLASAN  
INVESTITOR:**

M.P.

\_\_\_\_\_

# **SADRŽAJ**

## **OPŠTA DOKUMENTACIJA**

Rešenje iz privrednog registra  
Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste  
Licenca za urbanistu

## **TEHNIČKA DOKUMENTACIJA**

### **1 - URBANISTIČKI PROJEKAT**

#### **1.1 - TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**

Osnov za izradu urbanističkog projekta  
Podaci o lokaciji  
Podaci o okruženju  
Opis i objašnjenje rešenja  
Namena i karakteristike prostora i urbanistički pokazatelji  
Tabelarni prikaz površina  
Izvod iz urbanističkog plana  
Uslovi priključenja objekta na komunalnu i ostalu infrastrukturu  
Opis oblikovnog rešenja  
Tehnički opis objekta

#### **1.2 - GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**

Položaj bloka u naselju, izvod iz generalnog plana  
Situaciono rešenje  
Kompozicioni plan  
Parterno rešenje  
Sinhron plan infrastrukture

### **2 - IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA**

Situacioni plan  
Osnova suterena  
Osnova prizemlja  
Osnova 1. sprata  
Osnova 2. sprata  
Sliv krovnih ravni  
Presek 1-1  
Presek 2-2  
Presek 3-3  
SZ fasada  
JI fasada  
3D prikaz

### **3 - PRILOŽENA DOKUMENTACIJA**

Kopija plana parcele  
Katastarsko topografski plan

**Izvod iz lista nepokretnosti**

**Tehnički uslovi:**

**PD Elektrovojvodina**

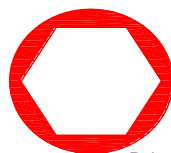
**DKP „Drugi oktobar“ – Vodovod**

**DKP „Drugi oktobar“ – Gasovod**

**Uslovi PT „Telekom Srbija“**

# OPŠTA DOKUMENTACIJA





sebear

Dejan Andelkovic PR ARHITEKTONSKI BIRO SEBEAR Sokobanja  
Adresa: Vojvode Mišica 44, Sokobanja; Kontakt 069/11-66-162; PIB 109992976

Na osnovu člana 60. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 – ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US i 50/2013 - odluka US, 98/2013 – odlukaUS, 132/2014 i 145/2014), donosim:

## REŠENJE

o određivanju odgovornog urbaniste za izradu tehničke dokumentacije

Urbanistički projekat za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta na kat. parceli br. 28258 K.O. Vršac, u Ulici Sterijina br.82 i 84 u Vršcu čiji je investitor DOO „Teddy“ iz Vršca, ul. Heroja Pinkija br.67a.

Na izradi pomenute dokumentacije učestvovaće odgovorni urbanista:

Za urbanistički projekat..... dipl.inž.arh. Filip Kanački

Odgovorni urbanista će prilikom izrade tehničke dokumentacije postupati u svemu po odredbama gore navedenog zakona.

Datum: April 2018.

Broj: 68.1/2018

Odgovorno lice:  
Dejan Andelkovic PR ARHITEKTONSKI BIRO  
  
sebear  
dipl.inž.arh. Dejan S. Andelković

# TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

# 1 - URBANISTIČKI PROJEKAT

## 1.1 - TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

## PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

-Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 – ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US i 50/2013 - odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/2014 i 145/2014)

-Generalni plan Vršca („Službeni list opštine Vršac“, br. 4/2007 i 6/2007)

-Generalni urbanistički plan Vršca („Službeni list opštine Vršac“, br. 17/2015)

### PODACI O LOKACIJI

Izgradnja objekata planira se na katastarskoj parceli br. 28258 KO Vršac u Ulici Sterijina br.82 i 84 u Vršcu u **bloku 51**, u zoni mešovitog stanovanja – **zona 20**. Predmetna parcela nastala je spajanjem 7724/1, 7724/2, 7721/1 i 7721/2. Na parceli se trenutno nalaze prizemni stambeni i pomoćni objekti predviđeni za uklanjanje.

Građevinska parcela katastarski br. 28258 KO Vršac ima površinu od 1912 m<sup>2</sup>.

Parcela je pravougaonog gabarita, postavljena dužom stranom pravac jugozapad-severoistok i ima širinu od 25,60 m prema ulici Sterijinoj na regulacionoj liniji i srednju dužinu od 70,60 m.

Parcela se nalazi na ravnom terenu sa minimalnim nagibom prema javnoj površini koji prati i pad planiranih pešačko-kolskih površina.

Područje obuhvaćeno urbanističkim projektom zahvata parcelu kat. br. 28258 K.O. Vršac koja predstavlja gradsko građevinsko zemljište planom predviđena za mešovitu stamenu izgradnju i ima mogućnosti za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta.

Građevinska parcela koja je predmet urbanističkog projekta se graniči sa susednim građevinskim parcelama br. 7720/1, 7720/2, 7722/2, 7723/2, 7725/1 i 7725/2, KO Vršac na kojima postoje izgrađeni porodični stambeni objekti.

### PODACI O OKRUŽENJU

U neposrednom okruženju lokacije u ovom delu Sterijine ulice zastupljena je pretežno stambena gradnja, spratnosti od P+0 do P+2. Struktura parcela je uglavnom usitnjena nastala deobama u postupku nasleđivanja. Središnji deo bloka je pretežno zaposednut baštama. U blizini lokacije postoji izgrađen višeporodičan stambeni objekat i ceo kompleks Vojnički trg.

Predmetna parcela se sa severoistočne strane se graniči sa parcelom br. 7725/1 na kojoj je izgrađen prizemni stambeni objekat velike spratne visine, iz perioda pre 1940. Objekat nije pod zaštitom. Visina venca je 6,10m. Objekat se nalazi uz regulacionu liniju.

Sa jugozapadne strane nalazi se parcela 7720/1 sa porodičnim stambenim objektom spratnosti P+1+Pk i P+2 u jednom delu. Građevinska linija je povučena u odnosu na regulacionu za 10,5m.

Sa jugoistočne strane nalazi se parcela br. 7723/2 sa izgrađenim višeporodičnim stambenim objektom spratnosti P+4+Pk, izgrađenim posle 2009, u vlasništvu istog investitora. Objekat je izgrađen u unutrašnjosti bloka. Zadnja građevinska linija objekta se nalazi na udaljenosti od stražnje linije parcele od 5,70m (prizemni deo objekta) odnosno 10,10m spratni deo objekta (od 1. do 4. sprata i potkrovlja).

Širina regulacije Sterijine ulice u ovom bloku se sužava gledano od Vojničkog trga prema centru grada i kod predmetne parcele iznosi 14,68m. Prosečna širina regulacije u ovom bloku, računato kao

aritmetička sredina širine na početku i na kraju ovog dela ulice (na jednom i drugom uglu) iznosi oko 16,50m.

## OPIS I OBJAŠNJENJE REŠENJA

Na predmetnoj parceli planirana je izgradnja dva objekta: Objekat 1 – stambena zgrada i objekat 2 – transformatorska stanica. Objekat 1 je poluatrijumskog tipa sačinjen od tri lamele: lamela 1 spratnosti P+2 pozicionirana uz uličnu regulaciju, lamela 2 spratnosti P+2 pozicionirana uz severoistočnu granicu parcele i lamela 3 spratnosti Su+P+2 pozicionirana u dubini parcele.

Lamela 1 postavljena je prednjom fasadom uz regulacionu liniju u neprekinutom nizu. Lamela 1 je spratnosti P+2. U lameli 1 je predviđeno ukupno 19 stanova. Visina dela objekta do ulice je **11,06m** mereno od trotoara do krovnog venca, odnosno **15,10m** do slemena objekata.

Uz severoistočnu granicu parcele predviđena je izgradnja lamele 2 koja je takođe spratnosti P+2. U lameli 2 je predviđeno ukupno 6 stanova. Visina ovog dela objekta je **10,42m** mereno od trotoara do krovnog venca, odnosno **14,76m** do slemena.

U unutrašnjosti parcele predviđena je izgradnja lamele 3 koja je takođe spratnosti Su+P+2. U lameli 2 je predviđeno ukupno 19 stanova. U suterenu je predviđena nadzemna otvorena poluukopana garaža neto površine garažnog prostora 364m<sup>2</sup>. Visina ovog dela objekta je **11,29m** mereno od trotoara do krovnog venca, odnosno **15,01m** do slemena.

Na parceli je predviđena izgradnja transformatorske stanice dimenzija 3,71x1,80m, sa slobodnom prostorom sa tri strane za pristup servisnog vozila. U skladu sa protivpožarnim uslovima kao i uslovima Elektrodistribucije u lameli 1 je predviđen kolski prolaz širine 4,10m i visine 4,00m – 4,15m. Dvorište iza lamele 3 je manje od 400 m<sup>2</sup> tako da nije predviđen pristup vatrogasnog vozila. Do zadnjeg dvorišta se stiže preko natkrivene rampe nagiba 14% koja vodi u suterensku etažu, i dalje iz suterenske etaže na nivo zadnjeg dvorišta.

## NAMENA I KARAKTERISTIKE PROSTORA I URBANISTIČKI POKAZATELJI

Površina predmetne parcele je 1912m<sup>2</sup>. Ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta 1 – stambene zgrade je 4010,92m<sup>2</sup>, odnosno 3525,70m<sup>2</sup> nadzemnih delova objekta, a objekta 2 – trafo stanice je 6,70m<sup>2</sup>. Indeks iskorišćenosti je  $(3525,70+6,70)/1912=1,84 < 3,6$ . Stepen izgrađenosti je:  $(1133,39+6,70)/1912=0,59 < 0,60$ .

Na predmetnoj parceli je predviđeno parkiranje za **41 putničko vozilo** stanara, što odgovara propisanom broju na osnovu pravila: *jedno parking mesto na 70m<sup>2</sup> korisne površine objekta*  $2518,21/70=35,97 = 36$  **parking mesta**. Organizacija parking mesta je sledeća: 3 su predviđena u natkrivenom delu dvorišta, 16 u garaži u suterenu lamele 3, a preostalih 22 parking mesta na nenatkrivenom delu dvorišta i to u atrijumskom delu dvorišta 10, a u zadnjem delu 12 parking mesta. Dimenzije parking mesta su minimum 2,3x5,0m za upravno parkiranje odnosno 2,2x5,5m za podužno.

Na parceli je obezbeđeno 145m<sup>2</sup> zelenih površina i 353m<sup>2</sup> površina popločanih raster pločama sa 25% zelenila predviđenih na parkinzima na otvorenom. Raster ploče su predviđene i zbog apsorpcije atmosferskih padavina usled nedostatka ulične kišne kanalizacije na predmetnoj lokaciji. Takođe predviđena je sadnja raznolikog visokog parkovskog zelenila, sa ciljem postizanja zdravijeg životnog ambijenta i komfora. Ostale otvorene i natkrivene površine su popločane betonskim pločama postavljenih preko sloja peska i tucanika u vidu kolsko-pešačkih komunikacija.

## TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA PO ETAŽAMA

OBJEKAT 1 - STAMBENA ZGRADA					
LAMELA - 1	SUTEREN	PRIZEMLJE	1. SPRAT	2. SPRAT	LAMELA 1 - UKUPNO
KORISNA STAMBENA POVRŠINA:	/	264.35m <sup>2</sup>	400.38m <sup>2</sup>	400.38m <sup>2</sup>	1065.11 m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA:	/	430.78m <sup>2</sup>	436.06m <sup>2</sup>	436.06m <sup>2</sup>	1302.9 m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA:	/	499.40m <sup>2</sup>	522.95m <sup>2</sup>	522.95m <sup>2</sup>	1545.3 m <sup>2</sup>
LAMELA - 2	SUTEREN	PRIZEMLJE	1. SPRAT	2. SPRAT	LAMELA 2 - UKUPNO
KORISNA STAMBENA POVRŠINA:	/	98.56 m <sup>2</sup>	109.07m <sup>2</sup>	109.07m <sup>2</sup>	316.7 m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA:	/	117.15m <sup>2</sup>	122.31m <sup>2</sup>	122.31m <sup>2</sup>	361.77 m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA:	/	148.22m <sup>2</sup>	154.70m <sup>2</sup>	154.70m <sup>2</sup>	457.62 m <sup>2</sup>
LAMELA - 3	SUTEREN	PRIZEMLJE	1. SPRAT	2. SPRAT	LAMELA 3 - UKUPNO
KORISNA STAMBENA POVRŠINA:	/	317.62m <sup>2</sup>	409.39m <sup>2</sup>	409.39m <sup>2</sup>	1136.4 m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA:	374.23m <sup>2</sup>	370.81m <sup>2</sup>	445.00m <sup>2</sup>	445.00m <sup>2</sup>	1635.04 m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA:	485.22m <sup>2</sup>	454.16m <sup>2</sup>	530.96m <sup>2</sup>	530.96m <sup>2</sup>	2001.3 m <sup>2</sup>

OBJEKAT 2 - TRAFI STANICA	PRIZEMLJE
NETO POVRŠINA:	6.00 m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA:	6.70 m <sup>2</sup>

UKUPNE POVRŠINE	
KORISNA STAMBENA POVRŠINA:	2518.21 m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA:	3305.71 m <sup>2</sup>
BRGP NADZEMNO:	3525.70 m <sup>2</sup>
UKUPNA BRGP:	4010.92 m <sup>2</sup>
POVRŠINA PARCELE:	1912 m <sup>2</sup>
STEPEN IZGRAĐENOSTI:	59% (max 60)
INDEKS ISKORIŠĆENOSTI:	1.84 (max 3.6)

## IZVOD IZ URBANISTIČKOG PLANA

Ovaj urbanistički projekat rađen je na osnovu uslova iz GUP-a Vršca ((Službeni list opštine Vršac (br. 4/07 i 6/07)).

**Novoformirana parcela 28258 pripada bloku 51, u zoni mešovitog stanovanja - zona 20, u ulici Sterijinoj (zatečeni objekti, postojeća regulacija ulica i mreža infrastrukture).**

### **OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI MEŠOVITE STAMBENE IZGRADNJE**

U okviru zone mešovitog stanovanja dozvoljena je izgradnja objekata višeporodičnog i porodičnog stanovanja. U okviru ove zone dozvoljena je izgradnja objekata i uređenje površina za sport i rekreaciju, odgoj i obrazovanje, zdravstvo, socijalnu zaštitu i poslovanje koje svojim kapacitetom i namenom ne remeti stanovanje.

Zona mešovite stambene izgradnje obuhvata postojeće blokove stambene izgradnje: 21,23,24,25,26,54,124,125,126,118,120,122,89,99,100,118,120,122,65,69,70,49,53,85, 86,67,68,27,51,35,50,48,117 i delovi bloka 87,88,64,66,71,63,62 u kojima su prisutna oba tipa stanovanja i planirane blokove: 42 i 140 i delovi bloka 41,43 i 138.

**Za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja neophodna je izrada detaljne urbanističke razrade: Urbanističkog projekta za sve objekte (komplekse), odnosno Plana detaljne regulacije za objekte (komplekse) gde je neophodno definisati javno i ostalo građevinsko zemljište.**

**Postojeći blokovi stanovanja** koji su nastali do 1940. godine i do danas sačuvali svoju originalnu morfologiju, kod planiranja novih objekata bilo kog tipa:

- sačuvati postojeće oblike i dimenzije urbanih struktura-blokova;
- očuvati zatečenu matricu: ulica, trgova i parkova;
- očuvati postojeće regulaciono-građevinske linije i ivičnu blokovsku izgradnju- (izgradnja objekata u nizu kod nasleđenog tipa građenja nadovezivanjem na postojeće objekte koji se zadržavaju), a unutar blokova formiranje unutrašnjih dvorišta.

U slučaju promene vertikalne regulacije težiti visinskoj ujednačenosti uličnog fronta i očuvanju proporcijских odnosa.

## **U postojećim blokovima koji ne podležu zaštiti urbanih struktura i planiranim blokovima**, kod planiranja novih objekata:

1. u blokovima gde su noviji objekti određene spratnosti i opremljenosti novu izgradnju prilagoditi postojećoj u pogledu spratnosti i načina građenja,
2. u blokovima gde su objekti male građevinske i ambijentalne vrednosti uspostaviti nov sistem građenja (izrada detaljne urbanističke razrade)
  - izgradnjom slobodnostojećih objekata sa povećanom spratnošću, ali manjom gustoćom izgradnje i većim slobodnim prostorima oko objekata
  - izgradnjom objekata u prekinutom ili neprekinutom nizu i formiranjem blokova zatvorenog tipa sa povećanom spratnošću i postizanjem srednjih gustina

**U novim blokovima** planiranim za mešovitu stambenu izgradnju pri planiranju objekata detaljnom urbanističkom razradom definisati vrstu i namenu objekata, kao i spratnost i regulacione i građevinske linije.

### **Vrsta i namena objekata**

Dozvoljena je izgradnja glavnog objekta: višeporodičnog ili porodičnog objekta.

U postojećim blokovima nastalim do 1940. koji podležu merama očuvanja postojeće regulacije glavni objekat može da se gradi kao objekat u neprekinutom ili u prekinutom nizu, ili kao atrijumski objekat.

U postojećim blokovima koji ne podležu merama očuvanja postojeće regulacije i novim blokovima glavni objekat može da se gradi kao slobodnostojeći, dvojni, objekat u neprekinutom ili u prekinutom nizu, ili kao atrijumski objekat.

Na građevinskoj parceli **višeporodičnog** stanovanja može se planirati izgradnja i drugog objekta ukoliko su ispunjeni svi drugi uslovi: poslovni objekat, garaža i ostave veće od 20 m<sup>2</sup>.

Na građevinskoj parceli **porodičnog** stanovanja može se planirati izgradnja i drugog objekta ukoliko su ispunjeni svi drugi uslovi: poslovni objekat, letnja kuhinja, garaža i ostave veće od 20 m<sup>2</sup>.

Drugi objekat može da se gradi kao: slobodnostojeći, dvojni objekat ili objekat u nizu.

Dozvoljena je izgradnja pomoćnog objekta uz stambeni, odnosno poslovni objekat: garaža, ograda i vodonepropusna jama samo za objekte porodičnog stanovanja do priključenja na gradsku kanalizaciju u delovima naselja gde kanalizacija nije izvedena.

U okviru glavnog objekta deo prizemlja ili cela prizemna etaža može da se nameni za poslovni prostor koji svojom delatnošću neće ugroziti primarnu funkciju - stanovanje.

U zavisnosti od veličine parcele, u okviru ove zone, dozvoljena je izgradnja i poslovnog objekta. Poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti su iz domena trgovine na malo, ugostiteljstva i uslužne delatnosti, tj. one delatnosti koje svojim radom ne ugrožavaju primarnu funkciju zone - stanovanje.

U okviru stambenog i stambeno-poslovnog objekta porodičnog stanovanja može se dozvoliti izgradnja maksimalno 4 stambene jedinice.



## Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

Za izgradnju **višeporodičnog** stambeno-poslovnog objekta, u zavisnosti od vrste, uslovi za obrazovanje građevinske parcele su sledeći:

- za slobodnostojeći višeporodični stambeno-poslovni objekat minimalna širina parcele je 20,0 m,
- za višeporodični stambeno-poslovni objekat u neprekinutom nizu minimalna širina parcele je 15,0 m,
- za višeporodični stambeno-poslovni objekat u prekinutom nizu dozvoljena minimalna širina parcele je 15,0 m,
- za sve vrste višeporodičnih stambenih objekata građevinska parcela je minimalne površine 500,0 m<sup>2</sup>.

Za izgradnju **porodičnog** stambenog, stambeno-poslovnog objekta porodičnog tipa, u zavisnosti od vrste, uslovi za obrazovanje građevinske parcele su sledeći:

- za slobodnostojeći stambeni ili stambeno-poslovni objekat minimalna širina parcele je 12,0 m, minimalna površina parcele je 300,0 m<sup>2</sup>,
- za dvojni stambeni ili stambeno-poslovni objekat minimalna širina parcele je 10,0 m (2 h 5,0 m), minimalna površina parcele je 500,0 m<sup>2</sup> (2 h 275,0 m<sup>2</sup>),
- za stambeni ili stambeno-poslovni objekat u nizu minimalna širina parcele je 5,0 m, minimalna površina parcele je 150,0 m<sup>2</sup>.

Uslovi za ispravku granica građevinskih parcela mogu se izdati u skladu sa uslovima iz ovog Plana.

## Položaj objekata na parceli

Utvrđiti položaj objekta na parceli u skladu sa položajem većine objekata u uličnom nizu, odnosno očuvati postojeće regulacino-građevinske linije i ivičnu blokovsku izgradnju.

Međusobna udaljenost planiranih **višeporodičnog objekta** od drugih objekata na parceli osim objekata koji čine ulični niz, je min. 5,00 m.

Prednjom fasadom objekat se mora postaviti na građevinsku liniju.

Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) višeporodičnog i porodičnog objekta i granice susedne građevinske parcele je:

za objekat u neprekinutom nizu je 0,0 m,  
za objekat u prekinutom nizu je 4,0 m.

Kod izdavanja uslova za rekonstrukciju za izgrađene objekte čije je rastojanje od građevinske parcele manje od vrednosti datih u ovom Planu ne mogu se na susednim stranama planirati otvori stambenih prostorija.

Udaljenost novog **porodičnog objekta** od drugih objekata na parceli, bilo koje vrste izgradnje ili nestambenog objekta, može biti min. 4,00 m.

Prednjom fasadom objekat se mora postaviti na građevinsku liniju. Izgradnja objekta

na parceli može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

- osnovni gabarit sa ispadom stambeno-poslovnog objekta u uličnom nizu, od granice susedne parcele je 0,0 m (rastojanje osnovnog gabarita bez ispada).

- osnovni gabarit sa ispadom stambeno-poslovnog objekta u prekinutom uličnom nizu, od pripadajuće granice susedne parcele je 0,0 m, a od nasuprotne granice parcele je 4,0 m (rastojanje osnovnog gabarita bez ispada).

Obezbediti protivpožarni prolaz (ajnfort-ulaz) kroz objekat minimalne širine 3,00 m, a minimalne visine 3,50 m za sve tipove višeporodičnog stanovanja i javnih objekata čija su dvorišta veće površine od 400 m<sup>2</sup>.

### Dozvoljeni indeks (stepen) izgrađenosti i indeks (stepen) iskorišćenosti

Urbanistički pokazatelji	Zone srednjih gustina ZONE MEŠOVITE GRADNJE
Gustina naseljenosti	100-150 st/ha
Indeks iskorišćenosti	mah 3,0
Stepen izgrađenosti	mah 50%
% zelenila	- min 10% za kompaktne blokove - min 20% za otvorene i poluotvorene blokove

Urbanistički pokazatelji	Gradske stambene i opšte zone većih gustina ZONA GRADSKOG CENTRA
Gustina naseljenosti	preko 150 st/ha
Indeks iskorišćenosti	mah 3,6
Stepen izgrađenosti	mah 60%
% zelenila	- min 10% za kompaktne blokove - min 20% za otvorene i poluotvorene blokove

### Dozvoljena spratnost i visina objekata

Višeporodično stanovanje podrazumeva izgradnju stambenih objekata za stanovanje više porodica sa više od 4 stambene jedinice.

Spratnost **višeporodičnog objekta** je od minimalno P+1+Pk (P+M) do maksimalno P+4+Pk (P+3+M). Ukupna visina višeporodičnog objekta ne može preći 24,0 m.

Parametri minimalne i maksimalne spratnosti:

Širina regulacije	Spratnost
do 15 m	maks. P+2
od 15 – 20 m	maks. P+3
preko 20 m	maks. P+4

Spratnost **porodičnog objekta** koji se gradi u blokovima mešovite stambene gradnje je minimalno:

- P+1+Pk (prizemlje+jedna etaža+potkrovlje) do maksimalno P+2+Pk (P+1+M) u blokovima – zonama gde se grade objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja u uličnom nizu,
- P (prizemlje) do maksimalno P+2+Pk (P+1+M) u blokovima – zonama gde se grade slobodnostojeći i dvojni objekti porodičnog stanovanja.

Ukupna visina porodičnog objekta ne može biti viša od 12,0 m.

Dozvoljena je izgradnja podrumске, odnosno suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

### **Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila**

U okviru ovih blokova za svaku građevinsku parcelu mora se obezbediti kolsko- pešački prilaz širine 2,5 m.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele namenjene izgradnji višeporodičnog objekta mora se obezbediti parking prostor za parkiranje vozila po pravilu - jedan stan jedno parking mesto, odnosno jedno parking mesto na 70 m<sup>2</sup> korisne površine.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe vlasnici stambenog i stambeno-poslovnog objekta porodičnog tipa obezbeđuju prostor u okviru građevinske parcele i to po pravilu minimalno jedno parking mesto na jedan stan, s tim da najmanje jedno vozilo bude smešteno u garaži.

Obezbediti protivpožarni prolaz (ajnfort-ulaz) kroz objekte višeporodičnog stanovanja i javnih objekata minimalne širine 3,00 m i minimalne visine 3,50 m za sve tipove višeporodičnog stanovanja i javnih objekata čija su dvorišta veće površine od 400 m<sup>2</sup>.

### **Zaštita susednih objekata**

Izgradnja objekata u nizu - odnosno u prekinutom nizu (višeporodičnih ili porodičnih) može se dozvoliti uz uslov da se ne naruši granica parcele do koje se gradi objekat. Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele.

Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,2 m i to na delu objekta višem od 2,5 m. Ako je horizontalna projekcija ispada veća od 1,2 m onda se ona postavlja na građevinsku liniju.

Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže manje od 2,0 m po celoj širini objekta sa visinom iznad 2,5 m,
- platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom manje od 1,0 m od spoljne ivice trotoara na visinu iznad 2,5 m,
- konzolne reklame manje od 1,2 m na visini iznad 2,5 m.

Građevinski elementi kao erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice bez stubova, na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- na delu objekta prema prednjem dvorištu manje od 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja,
- na delu objekta prema bočnom dvorištu pripadajuće granice parcele manje od 0,6 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,
- na delu objekta prema bočnom dvorištu nasuprotne strane parcele manje od 0,9 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,
- na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od stražnje linije susedne građevinske parcele od 5,0 m) manje od 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemlja.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta ako je građevinska linija uvučena u odnosu na regulacionu liniju za 5,0 m i ako te stepenice savlađaju visinu od 0,9 m.

Stepenice koje savlađuju visinu višu od 0,9 m ulaze u osnovni gabarit objekta. Izgradnjom stepenica do visine od 0,9 m ne sme se ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumске etaže mogu preći građevinsku (odnosno regulacionu liniju) računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada i to:

- stope temelja i podrumski zidovi manje od 0,15 m do dubine od 2,6 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine manje od 0,5 m,
- šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara manje od 1,0 m.

Otvaranje otvora na prostorijama za stanovanje kao i ateljeima i poslovnim prostorijama na bočnim fasadama može se dozvoliti ako je međusoban razmak između objekata (ukupno sa ispadima) jednak ili veći od 4,0 m. Ako je međusobni razmak od 3,0 m do 4,0 m dozvoljeno je otvaranje otvora na prostorijama nestambene namene uz uslov da donja kota na koju se ostavlja otvor bude jednaka ili viša od 1,8 m.

Izgradnjom krova ne sme se narušiti vazдушna linija susedne parcele, a odvodnja atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat.

### **Arhitektonsko, odnosno estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta**

Fasade objekata mogu biti malterisane u boji po izboru projektanta ili od fasadne opeke.

Obavezna je izrada kosog krova sa nagibom krovne konstrukcije prema ulici, a u skladu sa nagibom okolnih krovova. Krovni pokrivač u zavisnosti od nagiba krovne konstrukcije i u skladu sa tradicionalnim materijalima (crep).

Visina nadzitka stambene potkrovne etaže iznosi najviše 2,2 m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne visine, a određuje se prema konkretnom slučaju.

Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama mora se težiti ka uspostavljanju jedinstvene estetski vizuelne celine u okviru građevinske parcele.

### **Uslovi za obnovu i rekonstrukciju objekata**

Obnova i rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

- zamena postojećeg objekta novim objektom može se dozvoliti u okviru uslova datih ovim Planom,
- rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti ako se izvođenjem radova na objektu neće narušiti uslovi dati ovim Planom,
- ako građevinska parcela svojom izgrađenošću ne zadovoljava uslove iz ovog Plana rekonstrukcijom se ne može dozvoliti dogradnja postojećeg objekta,
- adaptacija postojećih objekata se može dozvoliti u okviru namena datih ovim Planom.

Rekonstrukcija postojećih objekata sa ravnim krovom se može vršiti nadogradnjom objekta do maks. dozvoljene spratnosti propisane ovim Planom.

U slučaju kada postojeća spratnost premašuje maks. dozvoljenu spratnost propisanu ovim Planom moguća je izrada kose krovne konstrukcije sa mogućnošću korišćenja tavanskog prostora u svrhe stanovanja (stanovi, ateljei, pomoćne prostorije), a na osnovu Idejnog projekta uz obaveznu izradu Urbanističkog projekta.

### **Uslovi zaštite životne sredine, tehničke, higijenske, zaštite od požara, bezbednosne i druge uslove**

Izgradnja objekata, odnosno izvođenje radova može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine. Zaštita životne sredine obuhvata mere kojima će se zaštititi voda, vazduh i zemljište od degradacije.

Na svakoj parceli višeporodičnog stanovanja mora se obezbediti betonirani prostor za postavljanje kontejnera (kanti) za komunalni otpad. Lociranje betoniranog prostora za kontejnere na parceli mora da bude tako da se omogući lak pristup nadležne komunalne službe.

Odvođenje fekalnih voda rešiti zatvorenim kanalizacionim sistemom koji će se priključiti na naseljsku kanalizacionu mrežu. Kao prelazno rešenje, do izgradnje naseljske kanalizacione mreže, dozvoljena je izgradnja betonskih vodonepropusnih septičkih jama koje na parcelama porodičnog stanovanja treba locirati minimalno 3,0 m od objekata i granice parcele.

Objekti višeporodičnog stanovanja moraju se priključiti na naseljsku kanalizaciju. Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti minimalno 30% ozelenjenih površina.

Svi objekti moraju biti izgrađeni (rekonstruisani) u skladu sa važećim Zakonima i Pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima imati u vidu specifičnost funkcionalne namene objekta (prostora) sa stanovišta korišćenja, održavanja, odnosno obezbeđivanja sanitarno-higijenskih uslova.

Izborom materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite. Pri projektovanju i izgradnji višeporodičnih stambenih objekata moraju se obezbediti uslovi za sigurnu evakuaciju ljudi u slučaju požara i uređaji i sredstva za gašenje požara.

Višeporodični stambeni objekti, poslovni objekti (odnosno poslovni prostori) namenjeni javnom korišćenju kao i prilazi do istih moraju biti urađeni u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Pri projektovanju i izgradnji novih glavnih objekata u ovoj zoni neophodno je obezbediti izgradnju skloništa dopunske zaštite, obima zaštite 30 kPa.

#### **6.1.3.1. Zona mešovite stambene izgradnje – Zona 20 (Blok br. 27, 35, 50 i 51)**

##### **Vrsta i namena objekata**

Dozvoljena je izgradnja glavnog objekta: višeporodičnog ili porodičnog objekta; i pomoćnog objekta.

Moguća je izgradnja drugog objekta ukoliko uslovi na parceli to dozvoljavaju.

Glavni višeporodični objekat može da se gradi kao objekat u neprekinutom ili u prekinutom nizu, ili kao atrijumski objekat.

Glavni porodični objekat može da se gradi kao objekat u neprekinutom ili u prekinutom nizu, ili kao atrijumski objekat.

## Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

Za izgradnju **višeporodičnog** objekta, u zavisnosti od vrste, uslovi za obrazovanje građevinske parcele su sledeći:

- za višeporodični objekat u neprekinutom ili prekinutom nizu minimalna širina parcele je 15,0 m,
- za sve vrste višeporodičnih objekata građevinska parcela je minimalne površine 500,0 m<sup>2</sup>.

Za izgradnju **porodičnog** objekta, u zavisnosti od vrste, uslovi za obrazovanje građevinske parcele su sledeći:

- za objekat u neprekinutom nizu minimalna širina parcele je 5,0 m, minimalna površina parcele je 150,0 m<sup>2</sup>,
- za objekat u prekinutom nizu minimalna širina parcele je 6,0 m, minimalna površina parcele je 200,0 m<sup>2</sup>.

## Dozvoljeni indeks (stepen) izgrađenosti i indeks (stepen) iskorišćenosti

Urbanistički pokazatelji	Gradska stambena i opšta zona veće gustine
Gustina naseljenosti	preko 150 st/ha
Indeks iskorišćenosti	3,6 max
Stepen izgrađenosti	60 max
% zelenila	- min 10% za kompaktne blokove - min 20% za otvorene i poluotvorene blokove

## Dozvoljena spratnost i visina objekata

Višeporodično stanovanje podrazumeva izgradnju stambenih objekata za stanovanje više porodica (više od 4 stambene jedinice):

- spratnosti maksimalno P+4+Pk uz ulicu Žarka Zrenjanina,
- spratnosti maksimalno P+2+Pk(P+3)u unutrašnjosti blokova.

Spratnost porodičnog objekta je maksimalno P+2+Pk (P+2)(prizemlje+dve etaže)

## USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKTA NA KOMUNALNU I OSTALU INFRASTRUKTURU

Prostor je dobro opremljen komunalnom infrastrukturom. Pribavljeni su uslovi nadležnih distributera (dati su u prilogu kao i u grafičkom prilogu br.6 – Plan komunalne infrastrukture). Atmosferske vode sa krova se odvođe preko olučnih horizontala i vertikala.

Investitor je u obavezi da na svojoj parceli br.28258 K.O. Vršac obezbedi prostor za potrebe izgradnje buduće transformatorske stanice sa kolskim pristupom. Do buduće transformatorske stanice investitor mora da obezbedi kolski prolaz sledećih svetlih dimenzija: širine 3,5m i visine 4m.

Lokacija je opremljena vodovodnom,kanalizacionom elektroenergetskom, gasnom i telekomunikacionom infrastrukturom.

Uslovi distributera dati su u priloženoj dokumentaciji.  
OPIS OBLIKOVNOG REŠENJA

Estetsko oblikovanje objekta je u skladu sa namenom objekta i sa okruženjem. Prilikom oblikovanja ulične fasade objekta posebna pažnja je data što boljem uklapanju objekta u ulični niz niže spratnosti, što se u određenoj meri postiglo isticanjem u prvi plan masivnog fasadnog platna koje zahvata prizemlje i prvi sprat objekta i koje je izrađeno tradicionalnim materijalom – fasadnom opekam. Drugi sprat je vizuelno u drugom planu, a venac objekta je isturen, u vidu masivne nadstrešnice koja parira masivnom zidu od cigle i zatvara kompoziciju.

Krov objekta je dovodan, promenljivog pada: deo krova uz venac je nagiba 30°, i pokriven je crepom što je u skladu sa tradicionalnim načinom oblikovanja i materijalizacije, a gornji deo krova je znatno blažeg nagiba - 8° i pokriven je ravnim plastificiranim limom. Ovakvo rešenje je primenjeno kako bi se zadovoljio tradicionalni izgled krova, a istovremeno izbegla preterana fisina slemena i kalkanskih zidova.

## TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

### Organizacija prostora:

Na predmetnoj parceli planirana je izgradnja dva objekta: Objekat 1 – stambena zgrada i objekat 2 – transformatorska stanica. Objekat 1 je poluatrijumskog tipa sačinjen od tri lamele: lamela 1 spratnosti P+2 pozicionirana uz uličnu regulaciju, lamela 2 spratnosti P+2 pozicionirana uz severoistočnu granicu parcele i lamela 3 spratnosti Su+P+2 pozicionirana u dubini parcele. U objektu je predviđeno ukupno 44 stana raspoređenih u nadzemnim delovima objekta..

Lamela 1 postavljena je prednjom fasadom uz regulacionu liniju u neprekinutom nizu. Lamela 1 je spratnosti P+2. U lameli 1 je predviđeno ukupno 19 stanova.

Uz severoistočnu granicu parcele predviđena je izgradnja lamele 2 koja je takođe spratnosti P+2. U lameli 2 je predviđeno ukupno 6 stanova.

U unutrašnjosti parcele predviđena je izgradnja lamele 3 koja je takođe spratnosti Su+P+2. U lameli 2 je predviđeno ukupno 19 stanova.

U suterenu lamele 3 je predviđena mala nadzemna otvorena poluukopana garaža neto površine garažnog prostora 364m<sup>2</sup> i svetle visine 2,20m. Pod garaže je 1,00m niži od pristupne saobraćajnice i okolnog terena. Do garaže se stiže natkrivenom rampom sa jednom saobraćajnom trakom, koja istovremeno predstavlja i komunikaciju sa zadnjim delom dvorišta u kojem je predviđeno 12 parking mesta na otvorenom. Sa tri strane garaže predviđeni su otvori za prirodnu ventilaciju. Evakuacioni put iz garaže je preko ulazne rampe. Prostor garaže je povezan vertikalnom komunikacijom – putničkim liftom sa višim etažama objekta. Do lifta se dolazi kroz pretprostor sa nad pritiskom minimum 20Pa.

Spratna visina etaža je 2,89cm, odnosno svetla visina je 2,64cm, izuzev prizemne etaže lamele 1 koja ima povećanu spratnu visinu zbog omogućavanja prolaza servisnog vozila elektro distribucije i iznosi 3,32m svetlo mereno.

Tavanski prostor iz estetskih razloga ima visinu nadzotka 40cm u odnosu na gotov pod i predviđen je da se koristi u svrhu stanarskih ostava, izvdijenih u poseban PP sektor.

### Konstrukcija:

Objekat je fundiran na temeljnoj ploči od armiranog betona debljine prema statičkom proračunu. Konstrukcija objekta je skeletna AB, ukrućena prema seizmičkim propisima armirano-betonskim zidnim platnima i liftovskim oknom. Zidovi su zidani od opekarskih blokova debljine 19cm i 25cm. Međuspratne tavanice su armirano betonske pune, krstasto armirane (pečurkaste). Pregradni zidovi su od glinenih blokova debljine 10 cm, obostrano malterisani produžnim malterom.

Krov je dvovodan, promenljivog nagiba. Deo krova uz venac je nagiba 30° i pokriven je žljebljenim crepom, a deo krova uz sleme je nagiba 8° i pokriven je ravnim plastificiranim limom. Krovna konstrukcija je od rezane čamove građe II klase. Završna obrada fasadnih zidova je kombinacija demit fasade sa sitnozrnim prskanom strukturom i sinterovane fugovane opeke.



Spoljni otvori objekta su zatvoreni aluminijumskom stolarijom sa termoizolacionim staklom. Unutrašnji zidovi su malterisani produžnim malterom u dva sloja, gletovani i bojeni disperzivnom bojom. Tavanica je gletovana i bojena poludisperzivnom bojom.

Podovi su rađeni preko betonskih košuljica od keramičkih pločica ili od parketa zavisno od namene prostorije.

Odvodnjavanje krovnih površina objekta vrši se putem horizontalnih i vertikalnih olučnih kanala od pocinkovanog plastificiranog lima. Svi opšivi i spojevi krovnog pokrivača i zidnih površina se rade pocinkovanim plastificiranim limom.

Fasada objekta je izrađena u vidu kontaktne „demit“ fasade, sa manjim delom izvedenim u sistemu „sendvič“ zida sa završnom obradom od fasadne cigle. Završna obrada kontaktne fasade je akrilni dekorativni malter.

Tehnička dokumentacija za izgradnju planiranog objekta mora biti usklađena sa važećom zakonskom i podzakonskom regulativom i urbanističkim planom, a posebno sa propisima kojima se regulišu standardi pristupačnosti i energetska efikasnost, protivpožarnim i sanitarnim propisima.

Odgovorni urbanista:

  
dipl.inž.arh. Filip Kanački





# 1 - URBANISTIČKI PROJEKAT

## 1.2 - GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

## 2 - IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA

# 3 - PRILOŽENA DOKUMENTACIJA



# ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН ВРШЦА

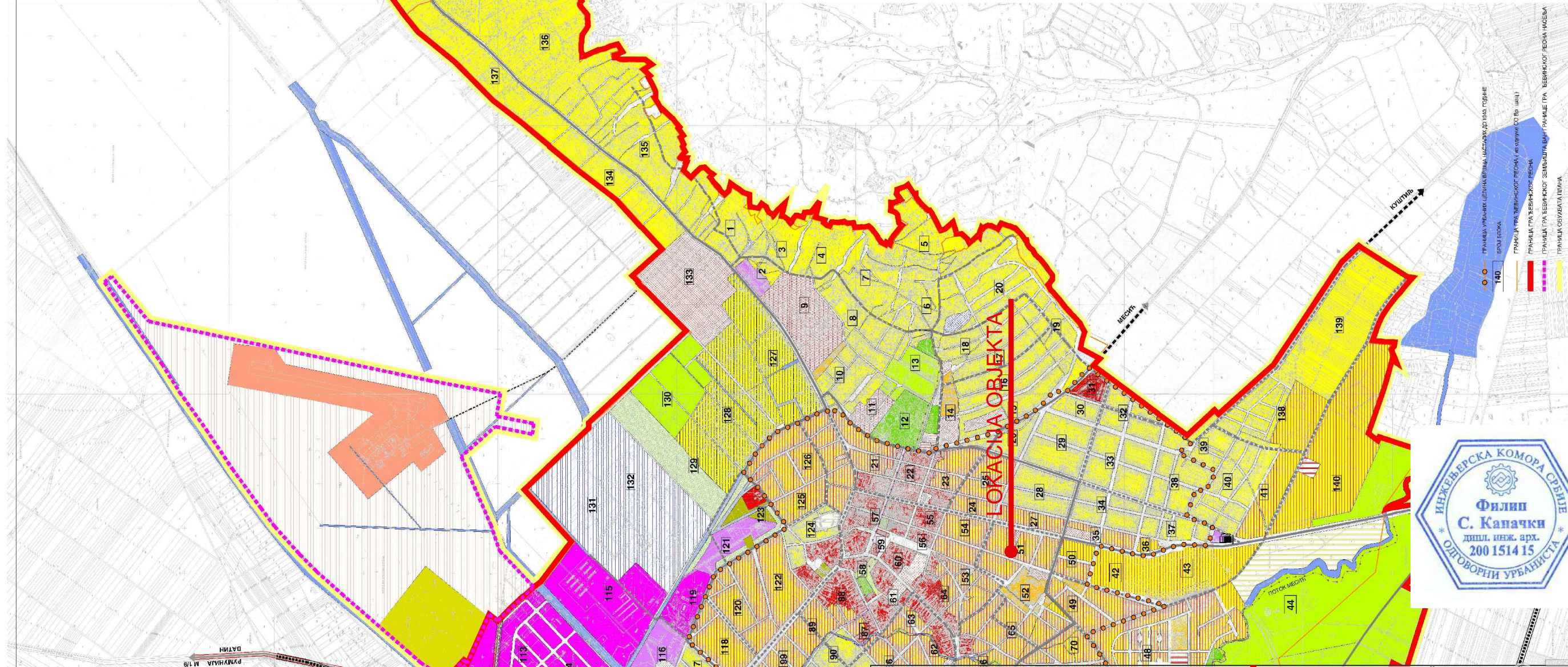
РАЗМЕРА= 1:10000

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000



## ПРЕОБЛАБУЉТА НАМЕНА ПРОСТОРА СА ПОДЕЛОМ НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ (ЗОНЕ) НАМЕНА ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА

- ЦЕНТРАЛНЕ АКТИВНОСТИ**
- Зона центара (улица, локалне станице)
  - Зона стечајског центра (градоначелство)
  - Зона секторских градоначелства
- ЈАВНЕ СЛУЖБЕ**
- Комплекс школе и дечије станице
  - Комплекс заштитне станице
  - Комплекс социјалне станице
- СТАНОВИШНЕ**
- Вишеспоредно становање
  - Мешовито становање
  - Породично становање
  - Породично становање са делатностима (маке, привредне)
  - Општа радна зона
  - Магазински и терцијарни делатности
  - Услугини и дистрибутивни центри
  - Робно транспортни центри и саобраћајна зона
  - Зеленило и рекреација
  - Туристичко-спортско рекреативне површине
  - Површине баничног и рекреативног туризма
  - Парк и озби
  - Заштитно зеленило
- КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ**
- Резервоари водоснабдевања
  - Уређаји за пречишћавање отпадних вода
  - Комплекс трансформације
  - Комплекс грмис
  - Комплекс плинас и остале комуналне површине
  - Комплекс комуналног предзеља
  - Грмисе
- ВОДНО ЗАМЛИШТЕ И ВОДОПРИВНИ ОБЈЕКТИ**
- Водне површине (поток међур, макивалација)
  - Каналско земљиште
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ**
- Железничка станица
  - Железничка путница
  - Железничка линија
  - Индустриски коловоз
  - Индустриски станица
  - Аутобуска станица
  - Станица са смештајним просторима
  - Обилазница
  - Државни пут I реда - магистрални пут
  - Државни пут II реда - регионални пут
  - Локални пут
  - Главна насељаска саобраћајница
  - Сабрана саобраћајница
  - Приступни пут за аутобром
  - Приступне улице и тргови
  - Демонстрационо училиште
  - Училиште урниво
  - Крижна саобраћајница
  - Мост
  - Пешачка зона
  - Стаја дрвња
  - Саобраћајни терминал
- ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ**
- Комплекс верског објекта
  - Инфраструктурни објекти
  - Комплекс агронома вршца
  - Парк за пречишћавање комплекса агронома вршца
  - Парк за пречишћавање комплекса агронома вршца



**sebear**

Dejan Anđelković PR ARHITEKTONSKI BIRO SEBEAR

Adresa: Vojvode Mišića 44, Sokobanja; Kontakt 069/11-66-162; PIB 109992976  
 Filip Kanački, dipl.inž.arh.

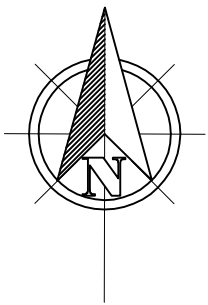
Dejan Anđelković, dipl.inž.arh. (potpis)  
 Ivan Čirić, dipl.inž.arh. (potpis)

projektanti saradnici

investitor	„TEDDY“ DOO VRŠAC Heroja Pinkija br.67a, Vršac
objekat	Višeporodичni stambeni objekat spratnosti Su+P+2
lokacija	Sterijina br.82 i 84, Vršac, K.P.28258 K.O. Vršac
vrsta projekta	URBANISTIČKI PROJEKAT
razmera 1:500	
broj lista 1	
del. broj	68.1/2018
datum	april 2018.

ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ У НАСЕЉУ





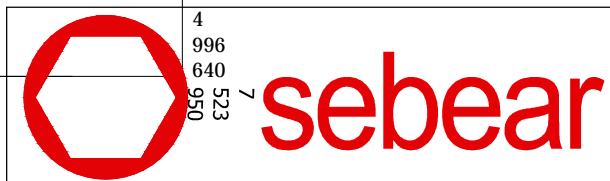
LEGENDA :

- Granica urbanističkog projekta
- Regulaciona i građevinska linija



ВРШАЦ:30.07.2017. год.

ОБЕРАВА:



investitor		„TEDDY“ DOO VRŠAC Heroja Pinkija br.67a, Vršac	
objekat		Višepородični stambeni objekat spratnosti Su+P+2	
lokacija		Sterijina br.82 i 84, Vršac, K.P.28258 K.O. Vršac	
odgovorni urbanista	Filip Kanački, dipl.inž.arh.	potpis	vrsta projekta
URBANISTIČKI PROJEKAT		razmera	
1:500		broj lista	
2		del. broj	
68.1/2018		datum	
april 2018.		potpis	
projektni saradnici		Dejan Anđelković, dipl.inž.arh.	
Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.		potpis	
potpis		potpis	
potpis		potpis	
potpis		potpis	

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

кат. парцеле бр.28258

P 1:500

4  
996  
750

КО ВРШАЦ



LEGENDA :

- Granica urbanističkog projekta
- Regulaciona i građevinska linija

PREGLED POVRŠINA

OBJEKAT 1 - STAMBENA ZGRADA

LAMELA - 1	SUTEREN	PRIZEMLJE	1. SPRAT	2. SPRAT	LAMELA 1 - UKUPNO
KORISNA STAMBENA POVRŠINA:	/	264.35m <sup>2</sup>	400.38m <sup>2</sup>	400.38m <sup>2</sup>	1065.11 m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA:	/	430.78m <sup>2</sup>	436.06m <sup>2</sup>	436.06m <sup>2</sup>	1302.9 m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA:	/	499.40m <sup>2</sup>	522.95m <sup>2</sup>	522.95m <sup>2</sup>	1545.3 m <sup>2</sup>

LAMELA - 2	SUTEREN	PRIZEMLJE	1. SPRAT	2. SPRAT	LAMELA 2 - UKUPNO
KORISNA STAMBENA POVRŠINA:	/	98.56 m <sup>2</sup>	109.07m <sup>2</sup>	109.07m <sup>2</sup>	316.7 m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA:	/	117.15m <sup>2</sup>	122.31m <sup>2</sup>	122.31m <sup>2</sup>	361.77 m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA:	/	148.22m <sup>2</sup>	154.70m <sup>2</sup>	154.70m <sup>2</sup>	457.62 m <sup>2</sup>

LAMELA - 3	SUTEREN	PRIZEMLJE	1. SPRAT	2. SPRAT	LAMELA 3 - UKUPNO
KORISNA STAMBENA POVRŠINA:	/	317.62m <sup>2</sup>	409.39m <sup>2</sup>	409.39m <sup>2</sup>	1136.4 m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA:	374.23m <sup>2</sup>	370.81m <sup>2</sup>	445.00m <sup>2</sup>	445.00m <sup>2</sup>	1635.04 m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA:	485.22m <sup>2</sup>	454.16m <sup>2</sup>	530.96m <sup>2</sup>	530.96m <sup>2</sup>	2001.3 m <sup>2</sup>

OBJEKAT 2 - TRAFI STANICA

PRIZEMLJE	
NETO POVRŠINA:	6.00 m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA:	6.70 m <sup>2</sup>

UKUPNE POVRŠINE

KORISNA STAMBENA POVRŠINA:	2518.21 m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA:	3305.71 m <sup>2</sup>
BRGP NADZEMNO:	3525.70 m <sup>2</sup>
UKUPNA BRGP:	4010.92 m <sup>2</sup>
POVRŠINA PARCELE:	1912 m <sup>2</sup>
STEPEN IZGRADENOSTI:	59% (max 60)
INDEKS ISKORIŠĆENOSTI:	1.84 (max 3.6)



ВРШАЦ:30.07.2017. год.

ОБЕРАВА:



investitor	„TEDDY“ DOO VRŠAC Heroja Pinkija br.67a, Vršac
objekat	Višepородični stambeni objekat spratnosti Su+P+2
lokacija	Sterijina br.82 i 84, Vršac, K.P.28258 K.O. Vršac

odgovorni urbanista	Filip Kanački, dipl.inž.arh.	potpis	vrsta projekta	URBANISTIČKI PROJEKAT		
projektanti saradnici	Dejan Anđelković, dipl.inž.arh.	potpis	SITUACIONI PLAN		razmera	1:500
	Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.	potpis			broj lista	3
		potpis			del. broj	68.1/2018







LEGENDA:

- 20kV KABL
- 0.4kV KABL
- TELEFON
- GAS
- VODA
- KANALIZACIJA



ВРШАЦ:30.07.2017. год.

ОБЕРАВА:



investitor	„TEDDY“ DOO VRŠAC Heroja Pinkija br.67a, Vršac		
objekat	Višepородični stambeni objekat spratnosti Su+P+2		
lokacija	Sterijina br.82 i 84, Vršac, K.P.28258 K.O. Vršac		
odgovorni urbanista	Filip Kanački, dipl.inž.arh.	potpis	vrsta projekta
projektni saradnici	Dejan Anđelković, dipl.inž.arh.	potpis	URBANISTIČKI PROJEKAT
	Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.	potpis	
		potpis	
del. broj	68.1/2018	datum	april 2018.
razmera	1:500		broj lista
			<b>5</b>

840  
523  
7

850

900

4  
996  
640  
950  
7

700

650



КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

кат. парцеле бр.28258

Р 1:500

4  
996  
750

КО ВРШАЦ



LEGENDA :

- Granica urbanističkog projekta
- Regulaciona i građevinska linija

PREGLED POVRŠINA

OBJEKAT 1 - STAMBENA ZGRADA

LAMELA - 1	SUTEREN	PRIZEMLJE	1. SPRAT	2. SPRAT	LAMELA 1 - UKUPNO
KORISNA STAMBENA POVRŠINA:	/	264.35m <sup>2</sup>	400.38m <sup>2</sup>	400.38m <sup>2</sup>	1065.11 m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA:	/	430.78m <sup>2</sup>	436.06m <sup>2</sup>	436.06m <sup>2</sup>	1302.9 m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA:	/	499.40m <sup>2</sup>	522.95m <sup>2</sup>	522.95m <sup>2</sup>	1545.3 m <sup>2</sup>
LAMELA - 2	SUTEREN	PRIZEMLJE	1. SPRAT	2. SPRAT	LAMELA 2 - UKUPNO
KORISNA STAMBENA POVRŠINA:	/	98.56 m <sup>2</sup>	109.07m <sup>2</sup>	109.07m <sup>2</sup>	316.7 m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA:	/	117.15m <sup>2</sup>	122.31m <sup>2</sup>	122.31m <sup>2</sup>	361.77 m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA:	/	148.22m <sup>2</sup>	154.70m <sup>2</sup>	154.70m <sup>2</sup>	457.62 m <sup>2</sup>
LAMELA - 3	SUTEREN	PRIZEMLJE	1. SPRAT	2. SPRAT	LAMELA 3 - UKUPNO
KORISNA STAMBENA POVRŠINA:	/	317.62m <sup>2</sup>	409.39m <sup>2</sup>	409.39m <sup>2</sup>	1136.4 m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA:	374.23m <sup>2</sup>	370.81m <sup>2</sup>	445.00m <sup>2</sup>	445.00m <sup>2</sup>	1635.04 m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA:	485.22m <sup>2</sup>	454.16m <sup>2</sup>	530.96m <sup>2</sup>	530.96m <sup>2</sup>	2001.3 m <sup>2</sup>

OBJEKAT 2 - TRAFI STANICA	PRIZEMLJE
NETO POVRŠINA:	6.00 m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA:	6.70 m <sup>2</sup>

UKUPNE POVRŠINE	
KORISNA STAMBENA POVRŠINA:	2518.21 m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA:	3305.71 m <sup>2</sup>
BRGP NADZEMNO:	3525.70 m <sup>2</sup>
UKUPNA BRGP:	4010.92 m <sup>2</sup>
POVRŠINA PARCELE:	1912 m <sup>2</sup>
STEPEN IZGRADENOSTI:	59% (max 60)
INDEKS ISKORIŠĆENOSTI:	1.84 (max 3.6)



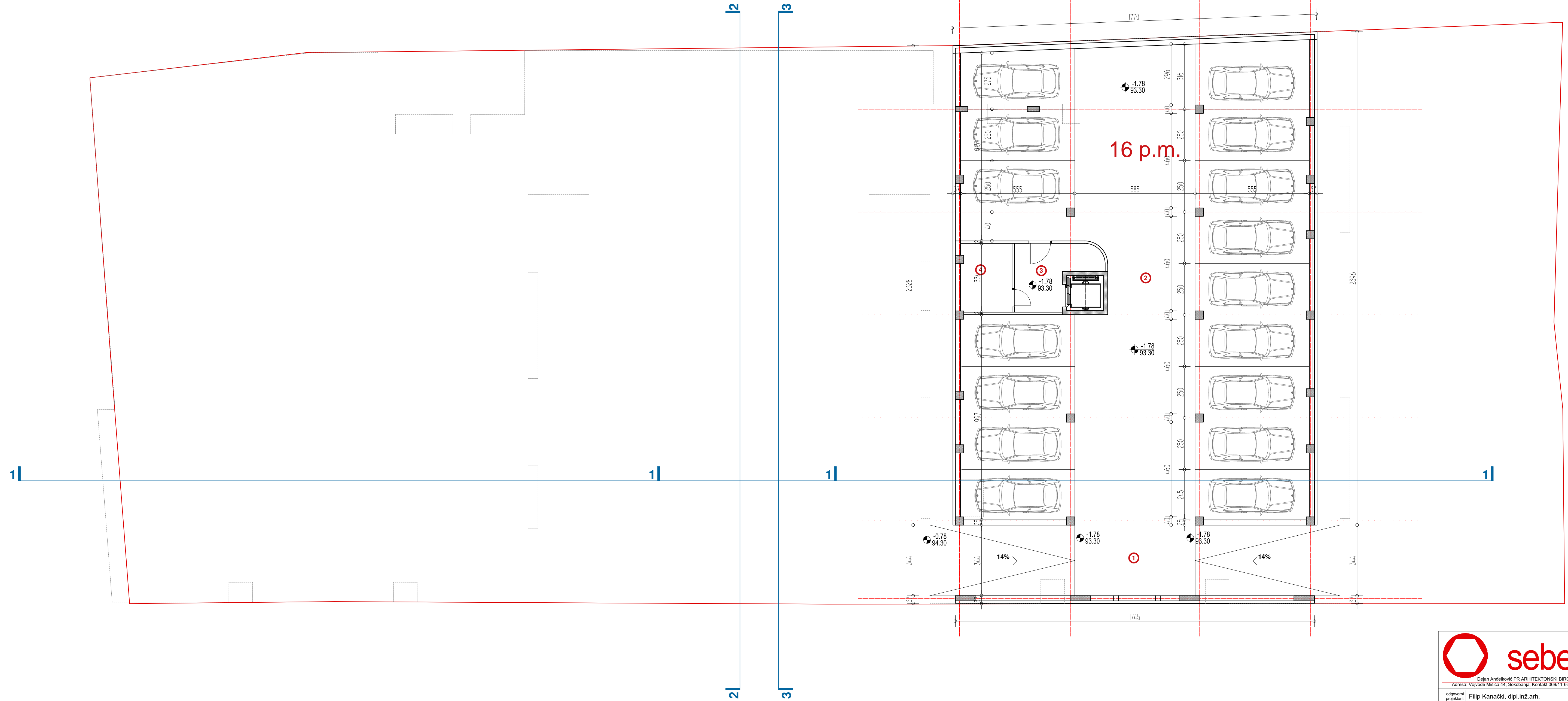
ВРШАЦ:30.07.2017. год.

ОБЕРАВА:



investitor	„TEDDY“ DOO VRŠAC Heroja Pinkija br.67a, Vršac
objekat	Višeporodični stambeni objekat spratnosti Su+P+2
lokacija	Sterijina br.82 i 84, Vršac, K.P.28258 K.O. Vršac
odgovorni urbanista	Filip Kanački, dipl.inž.arh.
vrsta projekta	IDR UZ URBANISTIČKI PROJEKAT
projektanti saradnici	Dejan Anđelković, dipl.inž.arh. Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.
razmera	1:500
broj lista	1
del. broj	68.1/2018
datum	april 2018.

SITUACIONI PLAN




16 p.m.

LAMELA 3

BR.	PROSTORJA	Plo[2]	O[m]
1	ULAZNA RAMP	61.38	42.61
2	GAVAŽA	364.01	96.23
3	PREDPROSTOR	10.39	15.07
4	TEHNIČKA PROSTOR	8.38	11.69
NETO PLOVINA		444.14	70.97 + 430.82

SUTEREN	
NETO PLOVINA	374.23 m <sup>2</sup>
BRUTO PLOVINA	485.22 m <sup>2</sup>





Dejan Anđelković PR ARHITEKTONSKI BIRO SEBEAR Sokobanja  
Adresa: Vojvode Mišića 44, Sokobanja; Kontakt 069/11-66-162; PIB 109992976

investitor: „Teddy“ doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a

objekat: Višeporodični stambeni objekat spratnosti Su+P+2

lokacija: Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.28258 K.O. Vršac

vrsta projekta: UP i IDR - Urbanistički projekat i idejno rešenje

razmera: 1:100

broj lista: 2

odgovorni projektant	potpis	vrsta projekta	potpis
Filip Kanački, dipl.inž.arh.		UP i IDR - Urbanistički projekat i idejno rešenje	
Dejan Anđelković, dipl.inž.arh.			
Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.			
projektni saradnici			

del. broj: 68.1/2018    datum: april 2018.



LAMELA 2

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	3.01	7.08
2	KUPATILO	3.88	8.9
3	DNEVNI BORAVAK SA KUHNJOM I TRPEZ	23.53	20.72
4	SOBA	9.24	12.8
5	SOBA	8.68	12.44
6	BALKON	2.49	6.34
KORISNA PLOŠTA		50.81	10.97 = 49.28
+ DVORIŠTE		7.7m2	

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	3.01	7.08
2	KUPATILO	3.88	8.9
3	DNEVNI BORAVAK SA KUHNJOM I TRPEZ	23.53	20.72
4	SOBA	9.24	12.8
5	SOBA	8.68	12.44
6	BALKON	2.49	6.34
KORISNA PLOŠTA		50.81	10.97 = 49.28
+ DVORIŠTE		7.7m2	

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
A1	HODNIK SA STEPENIS	18.16	19.84
POVRŠINA		18.16	19.84

PRIZEMLJE	
KORISNA STAMBENA PLOŠTA	98.96 m <sup>2</sup>
NETO PLOŠTA	117.15 m <sup>2</sup>
BRUTO PLOŠTA	148.22 m <sup>2</sup>

LAMELA 1

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	4.56	9.6
2	KUPATILO	3.79	8.8
3	SOBA	10.78	13.4
4	KUHINJA	5.8	9.8
5	DNEVNI BORAVAK	23.85	21.19
6	BALKON	4.05	8.15
KORISNA PLOŠTA		52.84	10.97 = 51.25

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	6.61	15.33
2	SOBA	9.65	13.04
3	KUPATILO	3.92	8.88
4	SOBA	11.30	15.02
5	KUHINJA	4.96	9.0
6	DNEVNI BORAVAK	20.61	19.37
7	BALKON	3.7	7.82
KORISNA PLOŠTA		62.85	10.97 = 60.77
+ DVORIŠTE		8.21m2	

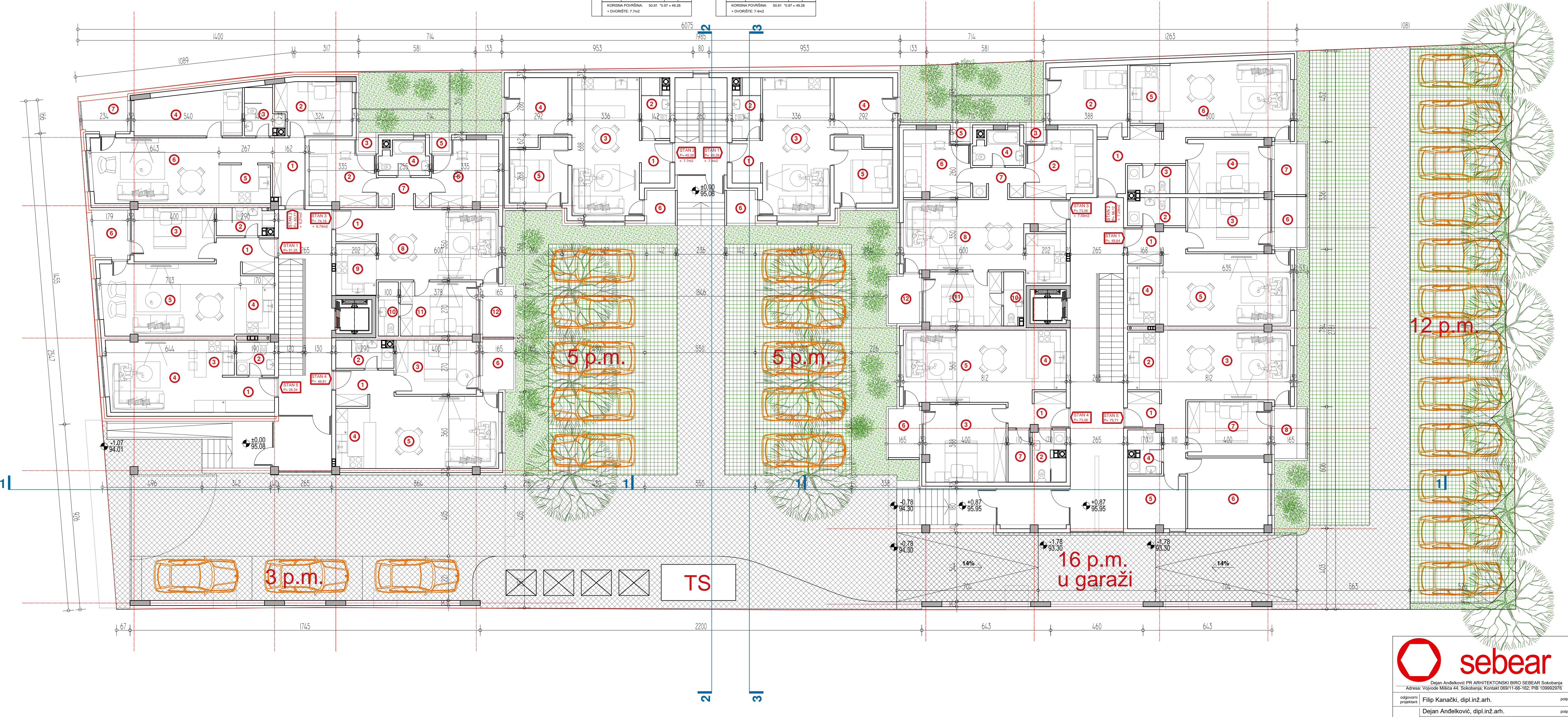
BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	3.35	7.44
2	SOBA	10.23	13.85
3	BALKON	0.82	3.62
4	KUPATILO	3.93	9.25
5	BALKON	0.82	3.62
6	SOBA	10.34	14.05
7	DEGAŽMAN	3.78	11.10
8	DNEVNI BORAVAK	21.0	19.0
9	KUHINJA	5.28	9.36
10	KUPATILO	2.7	7.4
11	SOBA	10.19	12.96
12	BALKON	4.05	8.26
KORISNA PLOŠTA		76.47	10.97 = 74.18
+ DVORIŠTE		6.74m2	

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	4.56	9.6
2	KUPATILO	3.81	8.6
3	SOBA	10.78	13.4
4	KUHINJA	5.08	9.4
5	DNEVNI BORAVAK	23.07	20.24
6	BALKON	4.05	8.26
KORISNA PLOŠTA		51.35	10.97 = 49.81

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	4.55	8.7
2	KUPATILO	3.13	7.1
3	KUHINJA	3.64	7.70
4	DNEVNI BORAVAK	17.90	16.81
KORISNA PLOŠTA		29.22	10.97 = 28.34

ZAJEDN. PROST.	BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
A1	HODNIK SA STEPENIS	37.52	35.05	
A2	PROLAZ	134.06	61.23	
POVRŠINA		171.58	10.97 = 166.43	

PRIZEMLJE	
KORISNA STAMBENA PLOŠTA	264.35 m <sup>2</sup>
NETO PLOŠTA	430.78 m <sup>2</sup>
BRUTO PLOŠTA	499.40 m <sup>2</sup>
	1164.52



LAMELA 3

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	4.52	10.0
2	KUPATILO	3.91	8.8
3	SOBA	10.72	13.4
4	KUHINJA	5.18	9.38
5	DNEVNI BORAVAK	22.8	20.99
6	BALKON	4.05	8.26
KORISNA PLOŠTA		51.18	10.97 = 49.64

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	8.56	15.64
2	SOBA	12.20	14.78
3	KUPATILO	3.85	8.6
4	SOBA	10.72	13.4
5	KUHINJA	5.65	9.75
6	DNEVNI BORAVAK	23.24	20.28
7	BALKON	4.05	8.26
KORISNA PLOŠTA		68.17	10.97 = 66.12
+ DVORIŠTE		7.29m2	

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	3.10	7.44
2	SOBA	10.20	13.45
3	BALKON	0.82	3.62
4	KUPATILO	3.93	9.25
5	BALKON	0.82	3.62
6	SOBA	10.34	14.05
7	DEGAŽMAN	3.78	11.10
8	DNEVNI BORAVAK	21.0	19.0
9	KUHINJA	4.97	9.06
10	KUPATILO	2.57	7.4
11	SOBA	10.13	12.96
12	BALKON	3.66	7.82
KORISNA PLOŠTA		75.32	10.97 = 73.06
+ DVORIŠTE		7.58m2	

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	4.52	10.0
2	KUPATILO	4.07	10.21
3	SOBA	15.38	16.16
4	KUHINJA	5.78	9.95
5	DNEVNI BORAVAK	22.35	20.24
6	BALKON	3.84	8.04
7	OSTAVA	2.87	7.41
KORISNA PLOŠTA		58.81	10.97 = 57.05

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	7.14	14.75
2	KUHINJA	5.6	9.95
3	DNEVNI BORAVAK	21.55	20.0
4	KUPATILO	3.45	8.06
5	SOBA	7.93	11.45
6	SOBA	14.02	15.05
7	SOBA	10.7	13.4
8	BALKON	3.58	19.0
KORISNA PLOŠTA		73.97	10.97 = 71.75

ZAJEDN. PROST.	BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
A1	HODNIK SA STEPENIS	64.84	50.04	
POVRŠINA		64.84	10.97 = 53.19	

PRIZEMLJE	
KORISNA STAMBENA PLOŠTA	317.63 m <sup>2</sup>
NETO PLOŠTA	370.81 m <sup>2</sup>
BRUTO PLOŠTA	454.16 m <sup>2</sup>



Dejan Anđelković PR ARHITEKTONSKI BIRO SEBEAR Sokobanja  
Adresa: Vojvode Mišića 44, Sokobanja; Kontakt 069/11-66-162; PIB 109992976

odgovorni projektant: Filip Kanački, dipl.inž.arh. potpis: [ ]  
projektant: Dejan Anđelković, dipl.inž.arh. potpis: [ ]  
saradnik: Ivan Ćirić, dipl.inž.arh. potpis: [ ]

investitor: „Teddy“ doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a

objekat: Višepodnočni stambeni objekat spratnosti Su+P+2

lokacija: Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.28258 K.O. Vršac

vrsta projekta: UP i IDR - Urbanistički projekat i idejno rešenje

OSNOVA PRIZEMLJA

razmera: 1:100  
broj lista: 3

del. broj: 68.1/2018 datum: april 2018.



LAMELA 2

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	3.01	7.08
2	KUPATILO	3.86	8.9
3	DNEVNI BORAVAK SA KUHNJOM I TRPEZ	23.53	20.72
4	SOBA	9.24	12.8
5	SOBA	8.68	12.44
6	BALKON	4.62	6.78
7	BALKON	3.62	8.11
KORISNA PLOŠTA: 56.56 *0.97 = 54.86			

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	3.01	7.08
2	KUPATILO	3.86	8.9
3	DNEVNI BORAVAK SA KUHNJOM I TRPEZ	23.53	20.72
4	SOBA	9.24	12.8
5	SOBA	8.68	12.44
6	BALKON	4.62	6.78
7	BALKON	3.62	8.11
KORISNA PLOŠTA: 56.89 *0.97 = 55.21			

ZAJEDN. PROSTOR	BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
A1	HODNIK SA STEPENIS	13.65	15.7	
POVRŠINA: 13.65 *0.97 = 13.24				

1. SPRAT
KORISNA STAMBENA POVRŠINA: 109.07m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA: 122.31m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA: 154.70m <sup>2</sup>

LAMELA 1

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	4.56	8.6
2	KUPATILO	3.79	8.6
3	SOBA	10.78	13.4
4	KUHINJA	5.8	9.8
5	DNEVNI BORAVAK	23.88	21.19
6	BALKON	4.05	8.26
KORISNA PLOŠTA: 52.84 *0.97 = 51.25			

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	8.41	15.33
2	SOBA	9.65	13.04
3	KUPATILO	3.62	8.88
4	SOBA	11.30	15.02
5	KUHINJA	4.96	9.0
6	DNEVNI BORAVAK	20.81	18.37
7	BALKON	3.7	7.82
KORISNA PLOŠTA: 62.56 *0.97 = 60.77			

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	3.35	7.44
2	SOBA	10.23	13.85
3	KUPATILO	3.93	9.25
4	SOBA	10.34	14.05
5	DEGAZMAN	3.78	11.10
6	DNEVNI BORAVAK	21.0	19.0
7	KUHINJA	5.28	9.36
8	KUPATILO	2.7	7.4
9	SOBA	10.19	12.96
10	BALKON	4.05	8.26
KORISNA PLOŠTA: 74.83 *0.97 = 72.69			

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	4.56	9.6
2	KUPATILO	3.81	8.6
3	SOBA	10.78	13.4
4	KUHINJA	5.08	9.24
5	DNEVNI BORAVAK	23.07	20.24
6	BALKON	4.05	8.26
KORISNA PLOŠTA: 51.35 *0.97 = 49.81			

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	2.39	6.45
2	KUHINJA	5.3	9.65
3	DNEVNI BORAVAK	23.26	21.4
4	GARDEROBA	8.63	11.75
5	KUPATILO	3.88	10.9
6	SOBA	10.06	12.75
7	BALKON	4.9	9.32
KORISNA PLOŠTA: 58.42 *0.97 = 56.67			

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	2.39	6.45
2	KUHINJA	5.3	9.65
3	DNEVNI BORAVAK	23.26	22.6
4	GARDEROBA	8.63	11.75
5	KUPATILO	3.88	10.9
6	SOBA	11.16	13.51
7	BALKON	5.42	9.62
KORISNA PLOŠTA: 60.04 *0.97 = 58.24			

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	4.56	9.6
2	KUPATILO	3.71	8.6
3	SOBA	10.78	13.4
4	KUHINJA	5.62	9.80
5	DNEVNI BORAVAK	23.91	20.61
6	BALKON	4.94	9.25
KORISNA PLOŠTA: 62.62 *0.97 = 61.04			

ZAJEDN. PROSTOR	BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
A1	HODNIK SA STEPENIS	36.79	34.77	
POVRŠINA: 36.79 *0.97 = 35.68				

1. SPRAT
KORISNA STAMBENA POVRŠINA: 400.38m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA: 436.06m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA: 522.95m <sup>2</sup>

LAMELA 3

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	4.52	10.0
2	KUPATILO	3.91	8.8
3	SOBA	10.72	13.4
4	KUHINJA	5.18	9.38
5	DNEVNI BORAVAK	22.8	20.09
6	BALKON	4.05	8.26
KORISNA PLOŠTA: 51.18 *0.97 = 49.64			

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	8.56	15.84
2	SOBA	12.20	14.78
3	KUPATILO	3.85	8.6
4	SOBA	10.72	13.4
5	KUHINJA	5.55	9.75
6	DNEVNI BORAVAK	23.24	20.38
7	BALKON	4.05	8.26
KORISNA PLOŠTA: 68.17 *0.97 = 66.12			

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	3.10	7.44
2	SOBA	10.20	13.45
3	KUPATILO	3.93	9.25
4	SOBA	10.34	14.05
5	DEGAZMAN	3.78	11.10
6	DNEVNI BORAVAK	21.0	19.0
7	KUHINJA	4.97	8.96
8	KUPATILO	2.67	7.4
9	SOBA	10.13	12.96
10	BALKON	3.68	7.82
KORISNA PLOŠTA: 73.68 *0.97 = 71.47			

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	4.45	10.0
2	KUPATILO	3.77	8.8
3	SOBA	10.7	13.4
4	KUHINJA	5.64	10.0
5	DNEVNI BORAVAK	22.35	20.24
6	BALKON	4.05	8.26
KORISNA PLOŠTA: 51.18 *0.97 = 49.64			

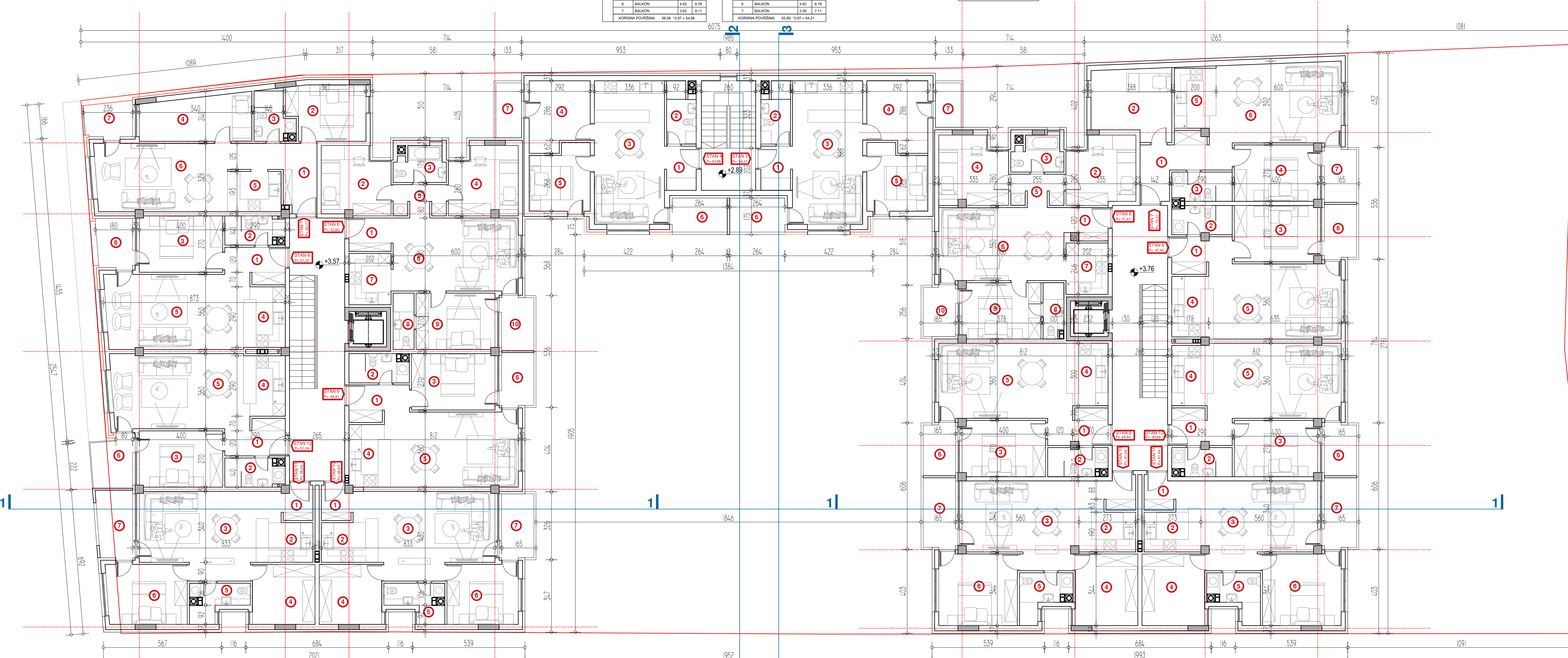
BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	2.42	6.45
2	KUHINJA	5.18	9.25
3	DNEVNI BORAVAK	22.85	22.75
4	GARDEROBA	9.79	12.57
5	KUPATILO	4.38	10.22
6	SOBA	13.47	14.71
7	BALKON	5.17	9.69
KORISNA PLOŠTA: 63.36 *0.97 = 61.44			


BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	2.42	6.45
2	KUHINJA	5.18	9.25
3	DNEVNI BORAVAK	22.85	22.75
4	GARDEROBA	9.79	12.57
5	KUPATILO	4.38	10.22
6	SOBA	13.47	14.71
7	BALKON	5.17	9.69
KORISNA PLOŠTA: 63.36 *0.97 = 61.44			

BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	4.48	10.0
2	KUPATILO	3.77	8.8
3	SOBA	10.7	13.4
4	KUHINJA	5.64	10.0
5	DNEVNI BORAVAK	22.35	20.24
6	BALKON	4.05	8.26
KORISNA PLOŠTA: 51.18 *0.97 = 49.64			

ZAJEDN. PROSTOR	BR.	PROSTORNA	P(m2)	O(m)
A1	HODNIK SA STEPENIS	36.71	34.70	
POVRŠINA: 36.71 *0.97 = 35.61				

1. SPRAT
KORISNA STAMBENA POVRŠINA: 409.39m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA: 445.00m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA: 530.96m <sup>2</sup>





Dejan Anđelković PR ARHITEKTONSKI BIRO SEBEAR Sokobanja  
Adresa: Vojvode Mišića 44, Sokobanja; Kontakt 069/11-66-162; PIB 109992976

odgovorni projektant: **Filip Kanački, dipl.inž.arh.**

projektant saradnik: **Dejan Anđelković, dipl.inž.arh.**  
**Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.**

investitor: „Teddy“ doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a

objekat: Višepodnočni stambeni objekat spratnosti Su+P+2

lokacija: Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.28258 K.O. Vršac

vrsta projekta: UP i IDR - Urbanistički projekat i idejno rešenje

**OSNOVA PRVOG SPRATA**

del. broj: 68.1/2018      datum: april 2018.

razmera: **1:100**

broj lista: **4**



LAMELA 1

BR.	PROSTORUJA	Ploština (m <sup>2</sup> )	Dimenzije (m)
1	HODNIK	4.56	8.6
2	KUPATILLO	3.79	8.6
3	SOBA	10.78	13.4
4	KUHINJA	5.8	9.8
5	DNEVNI BORAVAK	23.88	21.19
6	BALKON	4.05	8.26
KORISNA PLOŠTINA: 52.84 *0.97 = 51.25			

BR.	PROSTORUJA	Ploština (m <sup>2</sup> )	Dimenzije (m)
1	HODNIK	8.61	15.33
2	SOBA	9.65	13.04
3	KUPATILLO	3.82	8.88
4	SOBA	11.30	15.02
5	KUHINJA	4.96	9.0
6	DNEVNI BORAVAK	20.81	19.37
7	BALKON	3.7	7.82
KORISNA PLOŠTINA: 62.85 *0.97 = 60.77			

BR.	PROSTORUJA	Ploština (m <sup>2</sup> )	Dimenzije (m)
1	HODNIK	3.35	7.44
2	SOBA	10.23	13.85
3	KUPATILLO	3.93	9.25
4	SOBA	10.34	14.05
5	DEGAZMAN	3.78	11.10
6	DNEVNI BORAVAK	21.0	19.0
7	KUHINJA	5.28	9.36
8	KUPATILLO	2.7	7.4
9	SOBA	10.19	12.96
10	BALKON	4.05	8.26
KORISNA PLOŠTINA: 74.83 *0.97 = 72.69			

BR.	PROSTORUJA	Ploština (m <sup>2</sup> )	Dimenzije (m)
1	HODNIK	4.56	9.6
2	KUPATILLO	3.81	8.6
3	SOBA	10.78	13.4
4	KUHINJA	5.08	9.4
5	DNEVNI BORAVAK	23.07	20.24
6	BALKON	4.05	8.26
KORISNA PLOŠTINA: 51.35 *0.97 = 49.81			

BR.	PROSTORUJA	Ploština (m <sup>2</sup> )	Dimenzije (m)
1	HODNIK	2.39	6.45
2	KUHINJA	5.3	9.65
3	DNEVNI BORAVAK	23.26	22.6
4	GARDEROBA	8.63	11.75
5	KUPATILLO	3.88	10.9
6	SOBA	10.06	12.75
7	BALKON	4.9	9.32
KORISNA PLOŠTINA: 58.42 *0.97 = 56.67			

BR.	PROSTORUJA	Ploština (m <sup>2</sup> )	Dimenzije (m)
1	HODNIK	2.39	6.45
2	KUHINJA	5.3	9.65
3	DNEVNI BORAVAK	23.26	22.6
4	GARDEROBA	8.63	11.75
5	KUPATILLO	3.88	10.9
6	SOBA	11.16	13.51
7	BALKON	5.42	9.4
KORISNA PLOŠTINA: 60.04 *0.97 = 58.24			

BR.	PROSTORUJA	Ploština (m <sup>2</sup> )	Dimenzije (m)
1	HODNIK	4.56	9.6
2	KUPATILLO	3.71	8.6
3	SOBA	10.78	13.4
4	KUHINJA	5.62	9.80
5	DNEVNI BORAVAK	23.01	20.61
6	BALKON	4.94	9.25
KORISNA PLOŠTINA: 62.82 *0.97 = 61.04			

ZAJEDNI PROSTOR	BR.	PROSTORUJA	Ploština (m <sup>2</sup> )	Dimenzije (m)
A1	HODNIK SA STEPENIS	36.79	34.77	
POVRŠINA: 36.79 *0.97 = 35.66				

2. SPRAT	
KORISNA STAMBENA PLOŠTINA:	400.38m <sup>2</sup>
NETO PLOŠTINA:	436.06m <sup>2</sup>
BRUTO PLOŠTINA:	XXXX m <sup>2</sup>

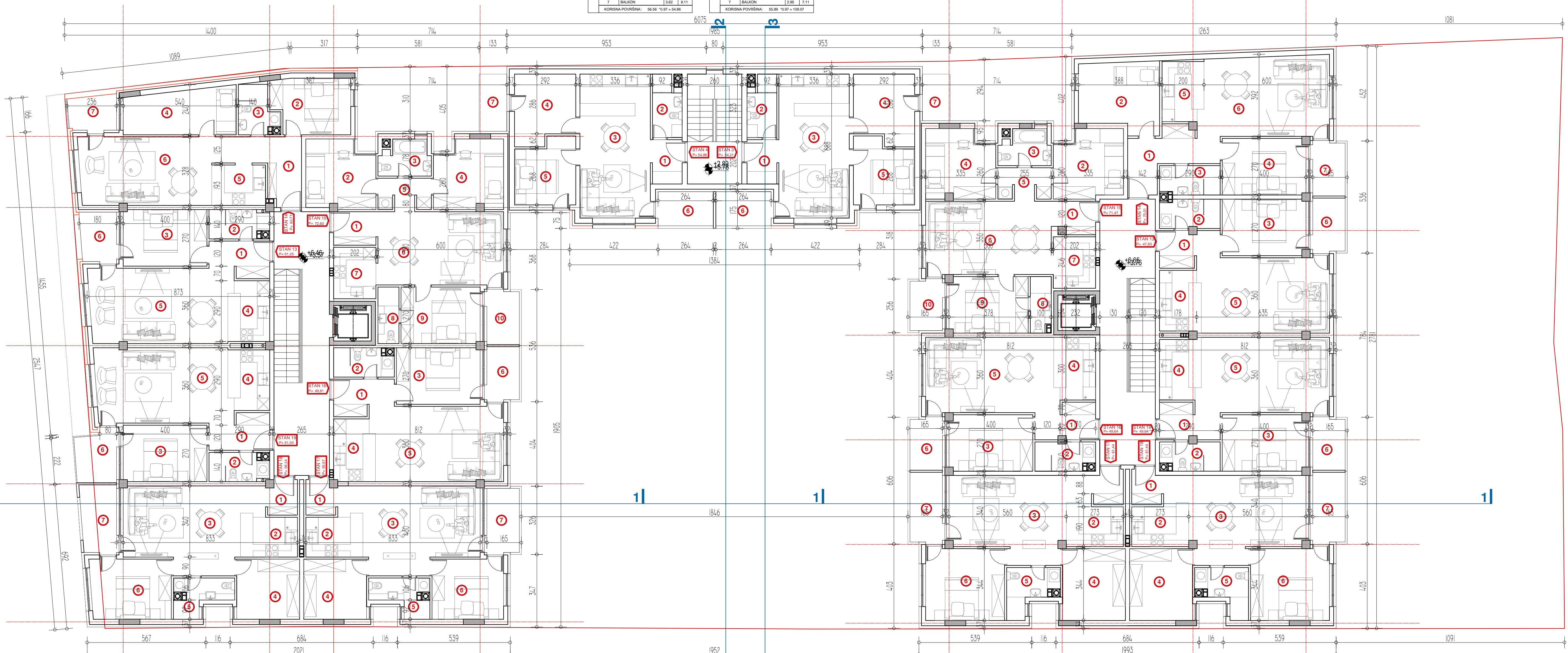
LAMELA 2

BR.	PROSTORUJA	Ploština (m <sup>2</sup> )	Dimenzije (m)
1	HODNIK	3.01	7.08
2	KUPATILLO	3.86	8.9
3	DNEVNI BORAVAK SA KUHINJOM I TRPEZ	23.53	20.72
4	SOBA	9.24	12.8
5	SOBA	8.88	12.44
6	BALKON	4.62	8.78
7	BALKON	3.62	8.11
KORISNA PLOŠTINA: 56.56 *0.97 = 54.88			

BR.	PROSTORUJA	Ploština (m <sup>2</sup> )	Dimenzije (m)
1	HODNIK	3.01	7.08
2	KUPATILLO	3.86	8.9
3	DNEVNI BORAVAK SA KUHINJOM I TRPEZ	23.53	20.72
4	SOBA	9.24	12.8
5	SOBA	8.88	12.44
6	BALKON	4.62	8.78
7	BALKON	2.95	7.11
KORISNA PLOŠTINA: 55.89 *0.97 = 109.07			

ZAJEDNI PROSTOR	BR.	PROSTORUJA	Ploština (m <sup>2</sup> )	Dimenzije (m)
A1	HODNIK SA STEPENIS	13.65	15.7	
POVRŠINA: 13.65 *0.97 = 13.24				

2. SPRAT	
KORISNA STAMBENA PLOŠTINA:	108.07m <sup>2</sup>
NETO PLOŠTINA:	122.31m <sup>2</sup>
BRUTO PLOŠTINA:	XXXX m <sup>2</sup>



LAMELA 3

BR.	PROSTORUJA	Ploština (m <sup>2</sup> )	Dimenzije (m)
1	HODNIK	4.52	10.0
2	KUPATILLO	3.91	8.8
3	SOBA	10.72	13.4
4	KUHINJA	5.18	9.38
5	DNEVNI BORAVAK	22.8	20.09
6	BALKON	4.05	8.26
KORISNA PLOŠTINA: 51.18 *0.97 = 49.64			

BR.	PROSTORUJA	Ploština (m <sup>2</sup> )	Dimenzije (m)
1	HODNIK	8.56	15.84
2	SOBA	12.20	14.78
3	KUPATILLO	3.85	8.6
4	SOBA	10.72	13.4
5	KUHINJA	5.05	9.75
6	DNEVNI BORAVAK	23.24	20.38
7	BALKON	4.05	8.26
KORISNA PLOŠTINA: 68.17 *0.97 = 66.12			

BR.	PROSTORUJA	Ploština (m <sup>2</sup> )	Dimenzije (m)
1	HODNIK	3.10	7.44
2	SOBA	10.20	13.45
3	KUPATILLO	3.93	9.25
4	SOBA	10.34	14.05
5	DEGAZMAN	3.78	11.10
6	DNEVNI BORAVAK	21.0	19.0
7	KUHINJA	4.97	8.96
8	KUPATILLO	2.67	7.4
9	SOBA	10.13	12.96
10	BALKON	3.68	7.82
KORISNA PLOŠTINA: 73.68 *0.97 = 71.47			

BR.	PROSTORUJA	Ploština (m <sup>2</sup> )	Dimenzije (m)
1	HODNIK	4.44	10.0
2	KUPATILLO	3.77	8.8
3	SOBA	10.7	13.4
4	KUHINJA	5.64	10.0
5	DNEVNI BORAVAK	22.35	20.24
6	BALKON	4.05	8.26
KORISNA PLOŠTINA: 51.18 *0.97 = 49.64			

BR.	PROSTORUJA	Ploština (m <sup>2</sup> )	Dimenzije (m)
1	HODNIK	2.42	6.45
2	KUHINJA	5.18	9.25
3	DNEVNI BORAVAK	22.95	22.75
4	GARDEROBA	9.79	12.57
5	KUPATILLO	4.38	10.22
6	SOBA	13.47	14.71
7	BALKON	5.17	9.60
KORISNA PLOŠTINA: 63.36 *0.97 = 61.44			

BR.	PROSTORUJA	Ploština (m <sup>2</sup> )	Dimenzije (m)
1	HODNIK	2.42	6.45
2	KUHINJA	5.18	9.25
3	DNEVNI BORAVAK	22.95	22.75
4	GARDEROBA	9.79	12.57
5	KUPATILLO	4.38	10.22
6	SOBA	13.47	14.71
7	BALKON	5.17	9.60
KORISNA PLOŠTINA: 63.36 *0.97 = 61.44			

BR.	PROSTORUJA	Ploština (m <sup>2</sup> )	Dimenzije (m)
1	HODNIK	4.48	10.0
2	KUPATILLO	3.77	8.8
3	SOBA	10.7	13.4
4	KUHINJA	5.64	10.0
5	DNEVNI BORAVAK	22.35	20.24
6	BALKON	4.05	8.26
KORISNA PLOŠTINA: 51.18 *0.97 = 49.64			

ZAJEDNI PROSTOR	BR.	PROSTORUJA	Ploština (m <sup>2</sup> )	Dimenzije (m)
A1	HODNIK SA STEPENIS	36.71	34.70	
POVRŠINA: 36.71 *0.97 = 35.61				

2. SPRAT	
KORISNA STAMBENA PLOŠTINA:	409.39m <sup>2</sup>
NETO PLOŠTINA:	445.00m <sup>2</sup>
BRUTO PLOŠTINA:	XXXX m <sup>2</sup>



Dejan Anđelković PR ARHITEKTONSKI BIRO SEBEAR Sokobanja  
Adresa: Vojvode Mišića 44, Sokobanja; Kontakt 069/11-06-162; PIB 109992976

odgovorni projektant: **Filip Kanački, dipl.inž.arh.**

projektni saradnik: **Dejan Anđelković, dipl.inž.arh.**  
**Ivan Čirić, dipl.inž.arh.**

investitor: „Teddy“ doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a

objekat: Višepodetni stambeni objekat spratnosti Su+P+2

lokacija: Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.28258 K.O. Vršac

UP | IDR - Urbanistički projekat i idejno rešenje

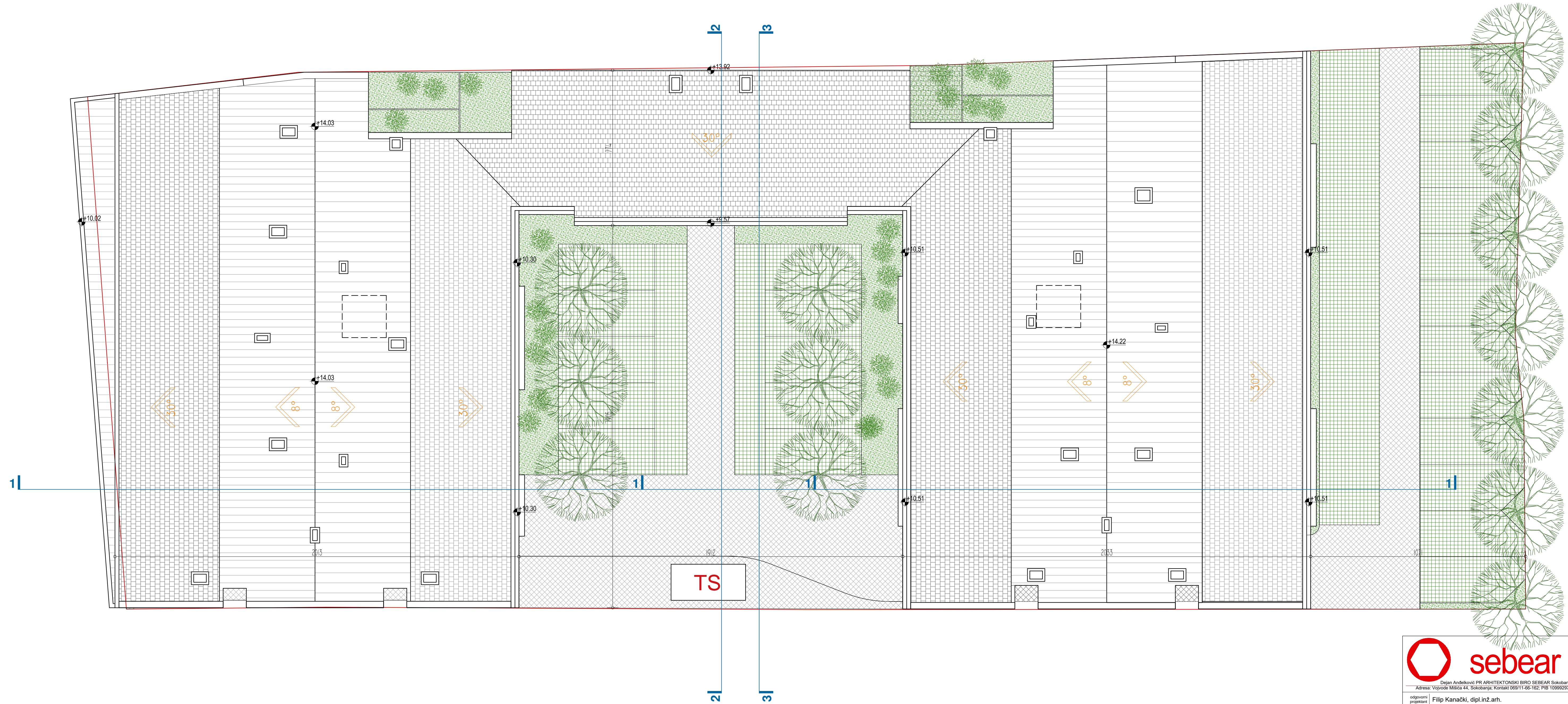
**OSNOVA DRUGOG SPRATA**


razmera: **1:100**

broj lista: **5**

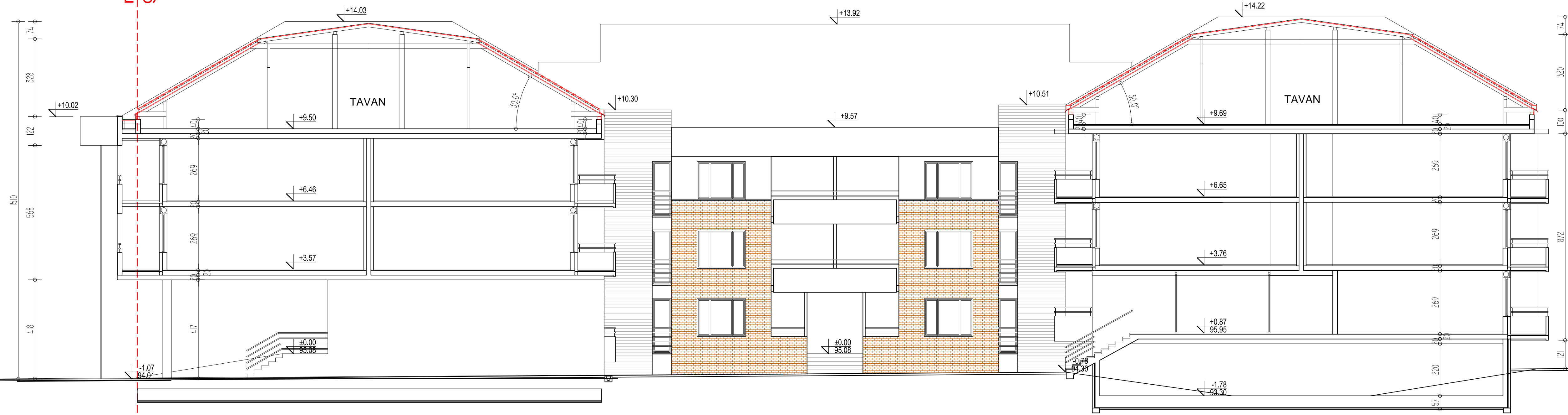
del. broj: 68.1/2018      datum: april 2018.



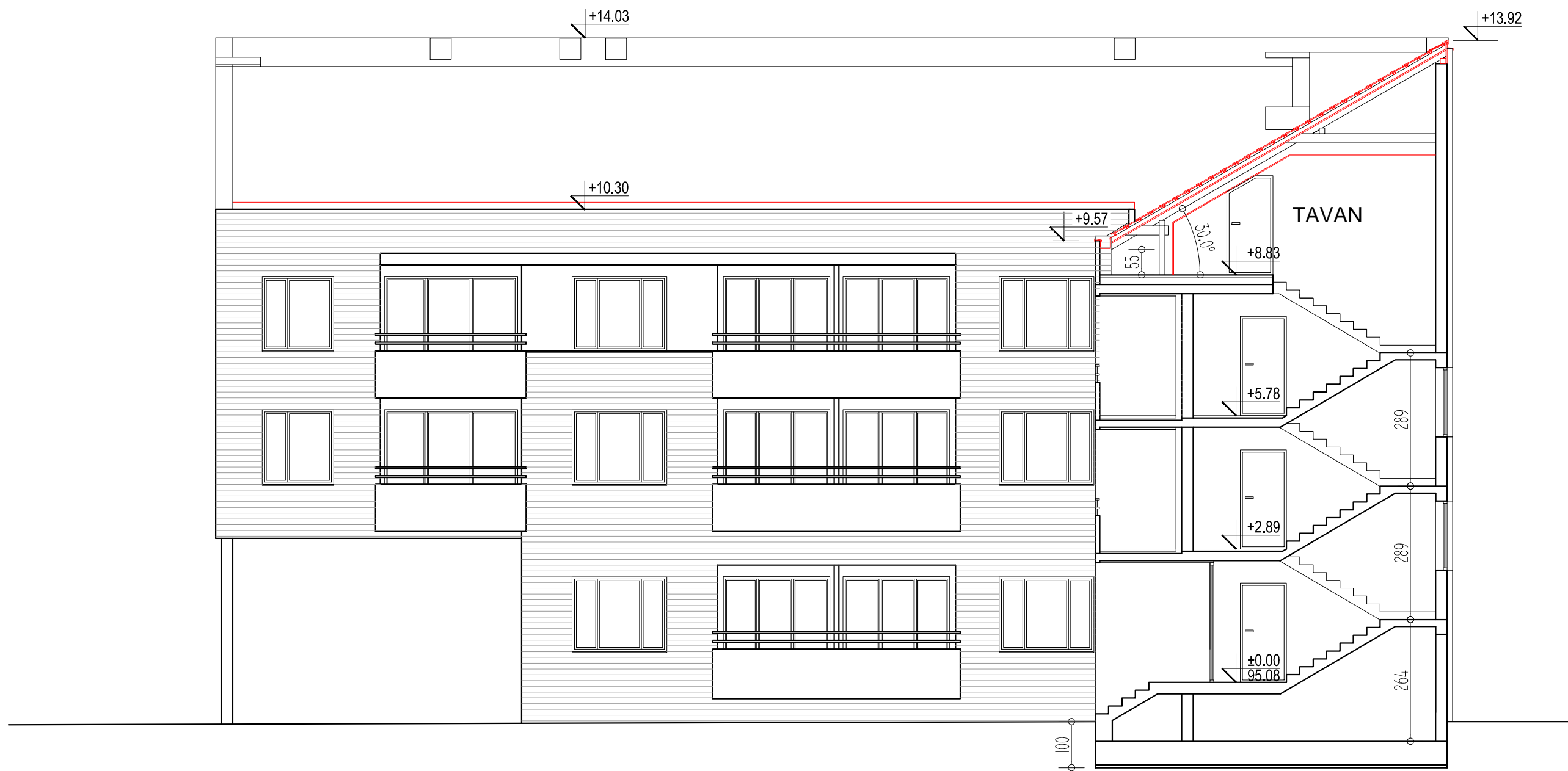


		investitor		„Teddy“ doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a	
Dejan Anđelković PR ARHITEKTONSKI BIRO SEBEAR Sokobanja Adresa: Vojvode Mišića 44, Sokobanja; Kontakt 069/11-66-162; PIB 109992976		objekat		Višeporodični stambeni objekat spratnosti Su+P+2	
odgovorni projektant		lokalizacija		Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.28258 K.O. Vršac	
Filip Kanački, dipl.inž.arh.		vrsta projekta		UP i IDR - Urbanistički projekat i idejno rešenje	
Dejan Anđelković, dipl.inž.arh.		razmera		1:100	
Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.		broj lista		6	
projekatni saradnici		OSNOVA KROVA			
		del. broj		68.1/2018	
		datum		april 2018.	





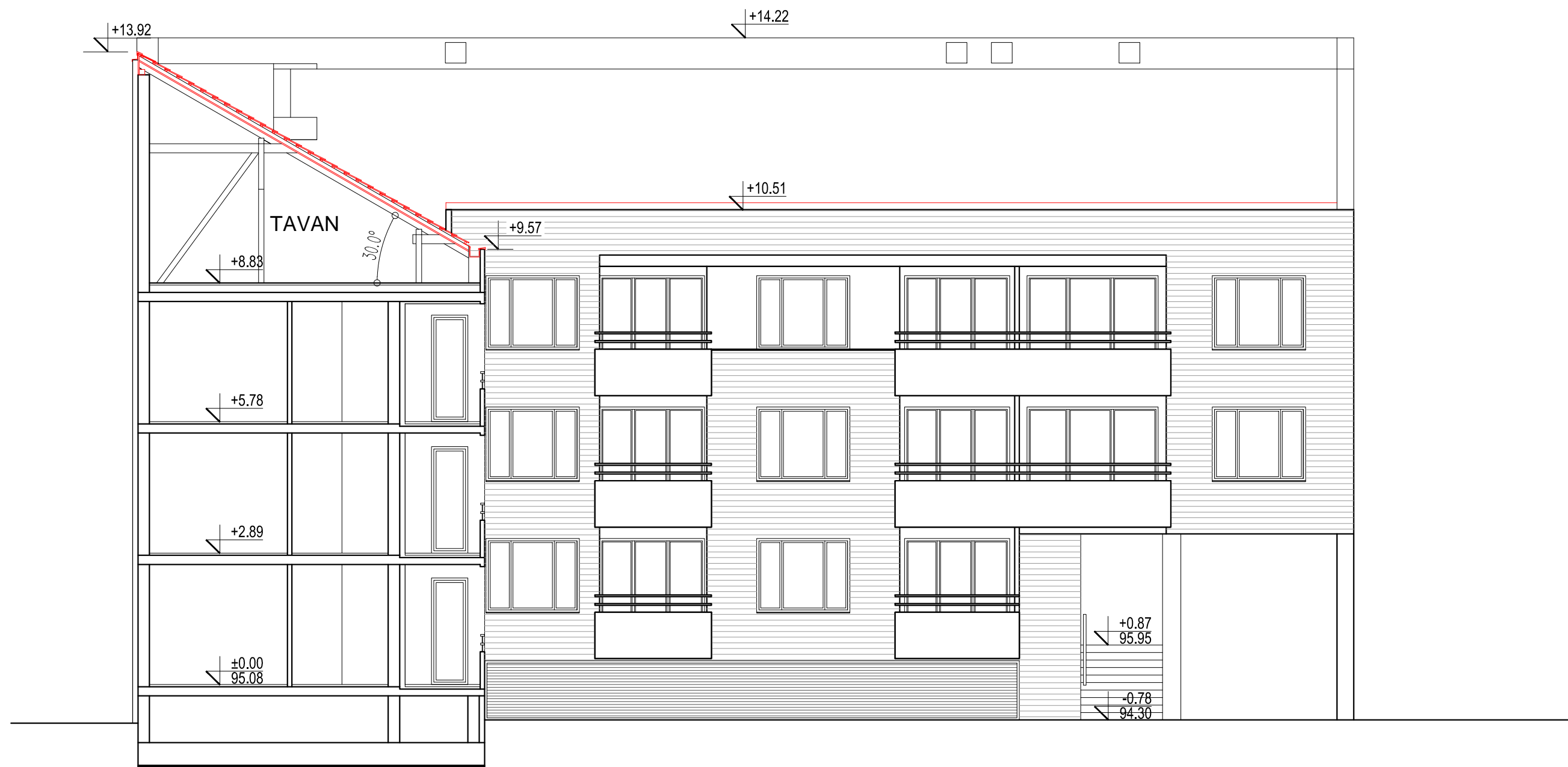
Dejan Anđelković PR ARHITEKTONSKI BIRO SEBEAR Sokobanja Adresa: Vojvode Mišića 44, Sokobanja; Kontakt 069/11-66-162; PIB 109992976		investitor „Teddy“ doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a
odgovorni projektant Filip Kanački, dipl.inž.arh.	potpis Dejan Anđelković, dipl.inž.arh.	objekat Višeporodični stambeni objekat spratnosti Su+P+2
projekatni saradnici Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.	potpis Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.	lokacija Sterijina br.82 i 84, kat,parc. br.28258 K.O. Vršac
		UP i IDR - Urbanistički projekat i idejno rešenje
		PRESEK 1-1 I IZGLLED LAMELE 2
		razmera 1:100
		broj lista 7
		del. broj 68.1/2018
		datum april 2018.



Dejan Anđelković PR ARHITEKTONSKI BIRO SEBEAR Sokobanja  
Adresa: Vojvode Mišića 44, Sokobanja; Kontakt 069/11-66-162; PIB 109992976

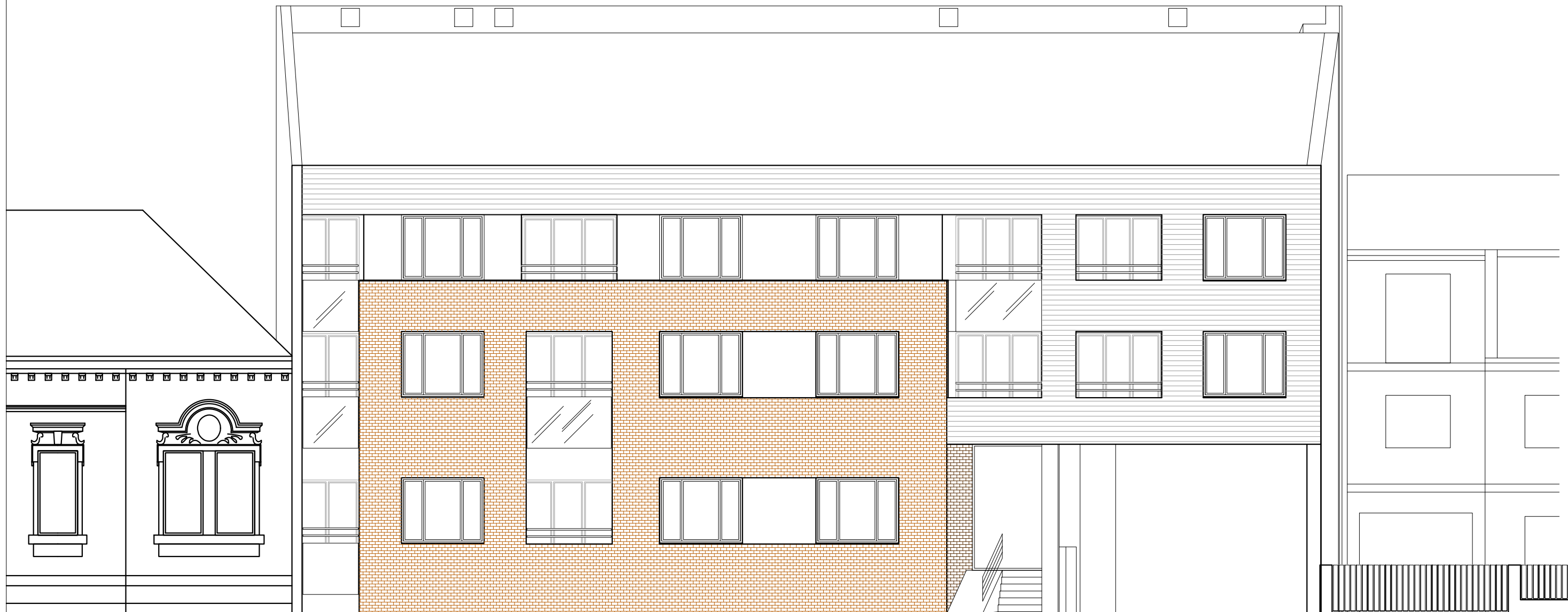
odgovorni projektant	Filip Kanački, dipl.inž.arh.	potpis	investitor	„Teddy“ doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a	
projektanti saradnici	Dejan Anđelković, dipl.inž.arh.	potpis	objekat	Višeporodični stambeni objekat spratnosti Su+P+2	
	Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.	potpis	lokacija	Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.28258 K.O. Vršac	
		potpis	vrsta projekta	UP I IDR - Urbanistički projekat i idejno rešenje	
		potpis	PRESEK 2-2 I DVOR. IZGLJED LAMELE 1		razmera 1:100
		del. broj	68.1/2018	datum	april 2018.
				broj lista	8





Dejan Anđelković PR ARHITEKTONSKI BIRO SEBEAR Sokobanja  
Adresa: Vojvode Mišića 44, Sokobanja; Kontakt 069/11-66-162; PIB 109992976

odgovorni projektant	Filip Kanački, dipl.inž.arh.	potpis	investitor	„Teddy“ doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a	
projektanti saradnici	Dejan Anđelković, dipl.inž.arh.	potpis	objekat	Višeporodični stambeni objekat spratnosti Su+P+2	
	Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.	potpis	lokacija	Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.28258 K.O. Vršac	
		potpis	vrsta projekta	UP I IDR - Urbanistički projekat i idejno rešenje	
		potpis	PRESEK 3-3 I DVOR. IZGLLED LAMELE 3		razmera 1:100
		del. broj	68.1/2018	datum	april 2018.
					broj lista <b>9</b>




**sebear**  
 Dejan Anđelković PR ARHITEKTONSKI BIRO SEBEAR Sokobanja  
 Adresa: Vojvode Mišića 44, Sokobanja; Kontakt 069/11-66-162; PIB 109992976

investitor	„Teddy“ doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a		
objekat	Višeporodični stambeni objekat spratnosti Su+P+2		
lokacija	Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.28258 K.O. Vršac		
vrsta projekta	UP I IDR - Urbanistički projekat i idejno rešenje		
odgovorni projektant	Filip Kanački, dipl.inž.arh.	potpis	
projektanti saradnici	Dejan Anđelković, dipl.inž.arh.	potpis	
	Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.	potpis	
		potpis	
		potpis	
del. broj	68.1/2018	datum	april 2018.
razmera	ULIČNI IZGLED - LAMELA 1		1:100
broj lista			10



investitor	„Teddy“ doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a		
objekat	Višeporodični stambeni objekat spratnosti Su+P+2		
lokacija	Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.28258 K.O. Vršac		
odgovorni projektant	Filip Kanački, dipl.inž.arh.	potpis	vrsta projekta
projektanti saradnici	Dejan Anđelković, dipl.inž.arh.	potpis	UP I IDR - Urbanistički projekat i idejno rešenje
	Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.	potpis	
		potpis	
		potpis	del. broj
			68.1/2018
			datum
			april 2018.
			razmera
			1:100
			broj lista
			11