



МОНТ МЕТАЛ СН

АРХИТЕКТУРА - ПРОЈЕКТОВАЊЕ - ДИЗАЈН

а: Жарка Зрењанина 9а, 26300 Вршац, Србија

т: 062/512-471 е: montmetalsn@gmail.com

DEL.BR.
32.1/2026

OBJEKT :

**Izgradnja višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta
spratnosti Po+P+3**

DATUM
06.2026.

Sterijina 82-84, Vršac, K.P. 30653 K.O. Vršac.

PREDMET:

**Urbanistički projekat urbanističko arhitektonske
razrade parcele 30653 K.O. Vršac, za potrebe izmene
građevinske dozvole za izgradnju Višeporodičnog
stambenog objekta Su+P+2 u Višeporodičan
stambeno-poslovni objekat Su+P+3**

SADRŽAJ
SVESKE:

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

VRSTA
TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE :

URBANISTIČKI PROJEKAT

INVESTITOR:

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

IZRADA
PROJEKTA:

„Mont Metal SN“ DOO
Žarka Zrenjanina 9A, Vršac
licenca G kategorije br. 106 G 04/2025

ODGOVORNO
LICE:

dipl.pravnik Nataša Ćirić, direktor

Наташа
Ћирић
015112861
Sign

Digitally signed by
НАТАША ЋИРИЋ
015112861 Sign
Date: 2026.07.08
13:20:57 +02'00'

ODGOVORNI
URBANISTA:

dipl. Milorad Ćirić, br.licence 200 0247 03



МИЛОРАД
ЋИРИЋ
014280646
Sign

Digitally signed
by МИЛОРАД
ЋИРИЋ
014280646 Sign
Date: 2026.07.08
13:20:01 +02'00'

SADRŽAJ

1 – URBANISTIČKI PROJEKAT

OPŠTA DOKUMENTACIJA

Rešenje iz privrednog registra
Rešenje Ministarstva građevinarstva za licencu G kategorije
Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
Izjava odgovornog urbaniste
Licenca za urbanistu

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- Pravni i planski osnov
- Obuhvat urbanističkog projekta
- Uslovi izgradnje
- Numerički pokazatelji
- Način uređenja slobodnih i zelenih površina
- Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
- Inženjersko geološki uslovi
- Mere zaštite životne sredine
- Mere zaštite nepokretnih prirodnih i kulturnih dobara
- Tehnički opis objekta
- Step en infrastrukturne i komunalne opremljenosti

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- Položaj lokacije u naselju
- Granica urbanističkog projekta
- Regulaciono-nivelaciono rešenje
- Kompozicioni plan sa urbanističkim pokazateljima
- Parterno rešenje
- Sinhron plan infrastrukture

2 – IDEJNO REŠENJE

SVESKA 0 – GLAVNA SVESKA

SVESKA 1 – IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA

PRILOŽENA DOKUMENTACIJA

- Katastarsko topografski plan
- Izvod iz lista nepokretnosti
- Tehnički uslovi:
- JKP „Drugi oktobar“ – Vodovod i kanalizacija
- JKP „Drugi oktobar“ – Zemni gas
- Elektrovojdina

1 – URBANISTIČKI PROJEKAT

OPŠTA DOKUMENTACIJA

	 5000226134485	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА		Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	--	--

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК	
Матични / Регистарски број	06977839

СТАТУСИ	
Статус привредног субјекта	Активан
Са статусом социјалног предузетништва	Не

ПРАВНА ФОРМА	
Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ	
Пословно име	PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, PROMET I USLUGE MONT METAL SN DOO VRŠAC

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА	
Адреса седништа	
Општина	ВРШАЦ
Место	ВРШАЦ
Улица	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА
Број и слово	9А
Спрат, број стана и слово	/ /
Адреса за пријем електронске поште	
Е- пошта	montmetalsn@gmail.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ	
Подаци оснивања	
Датум оснивања	12.05.1994
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	

Дана 20.05.2024. године у 14:22:47 часова

Страна 1 од 3

Порески Идентификациони Број (ПИБ)	100826209
Подаци од значаја за правни промет	
Текући рачуни	
285-2271209914379-43 160-0053900055397-19 265-3300310006383-67 105-0560120004775-53 105-0000000011459-87 105-0000002978078-77 105-0000003058605-26 160-0000000355913-16	
Контакт подаци	
Телефон 1	+381 (0)60 8000700
Подаци о статусу / оснивачком акту	
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута
	Датум важећег оснивачког акта
	17.12.2014

Законски (статутарни) заступници	
Физичка лица	
1. Име	Наташа
Презиме	Ћирић
ЈМБГ	0409968875022
Функција	Директор
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Име и презиме	Милорад Ћирић
ЈМБГ	2808957782811
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 4.716,33 EUR, у противвредности од 364.792,56 RSD	
износ	датум

Дана 20.05.2024. године у 14:22:47 часова

Страна 2 од 3

Уплаћен: 4.716,33 EUR, у противвредности од 364.792,56 RSD		30.11.2004
Неновчани		
вредност	датум	опис
Уписан: 2.250,94 EUR, у противвредности од 174.102,78 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 2.250,94 EUR, у противвредности од 174.102,78 RSD	30.11.2004	у стварима
износ(%)		
Удео	100,000000000000	

Основни капитал друштва		
Новчани		
износ	датум	
Уписан: 4.716,33 EUR, у противвредности од 364.792,56 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 4.716,33 EUR, у противвредности од 364.792,56 RSD	30.11.2004	
Неновчани		
вредност	датум	опис
Уписан: 2.250,94 EUR, у противвредности од 174.102,78 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 2.250,94 EUR, у противвредности од 174.102,78 RSD	30.11.2004	у стварима

Регистратор: Милан Маглов





Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 005131595 2025 14810 006 001 012 002
Датум: 29.12.2025.г.
Немањина 22-26, Београд
М.А.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, PROMET I USLUGE MONT METAL SN DOO VRŠAC, из Вршца, улица Жарка Зрењанина број 9А, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I „PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, PROMET I USLUGE MONT METAL SN DOO VRŠAC“, из Вршца, улица Жарка Зрењанина број 9А, матични број: 06977839, ПИБ: 100826209, ИСПУЊАВА УСЛОВЕ за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- II „PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, PROMET I USLUGE MONT METAL SN DOO VRŠAC“, из Вршца, улица Жарка Зрењанина број 9А, матични број: 06977839, ПИБ: 100826209 СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III ИЗДАЈЕ СЕ привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 106Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.**
- IV Трошкове поступка у износу од 271.725,00 динара сноси „PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, PROMET I USLUGE MONT METAL SN DOO VRŠAC“.**
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.**

Образложење

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

Привредни субјект „**PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, PROMET I USLUGE MONT METAL SN DOO VRŠAC**“, из Вршца, улица Жарка Зрењанина број 9А, матични број: 06977839, ПИБ: 100826209, поднео је, дана 28.11.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, а потом и допуноу захтева дана 16.12.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

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

Комисија је на седници одржаној дана 22.12.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

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

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

1. „**PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, PROMET I USLUGE MONT METAL SN DOO VRŠAC**“, из Вршца, улица Жарка Зрењанина број 9А, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 06977839, ПИБ: 100826209, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке УП 02;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **271.725,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024.

године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева **„PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, PROMET I USLUGE MONT METAL SN DOO VRŠAC“**, из Вршца, улица Жарка Зрењанина број 9А, матични број: 06977839, ПИБ: 100826209.

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

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

МИНИСТАР

Александра Софронијевић

Достављено:

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

REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu člana 60 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, 9/2020, 52/2021 i 62/2023), donosim:

REŠENJE

o određivanju odgovornog urbaniste za izradu tehničke dokumentacije

Urbanistički projekat urbanističko arhitektonske razrade parcele 30653 K.O. Vršac, za potrebe izmene građevinske dozvole za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta Su+P+2 u Višeporodičan stambeno-poslovni objekat Su+P+3.

Na izradi pomenute dokumentacije učestvovaće odgovorni urbanista:

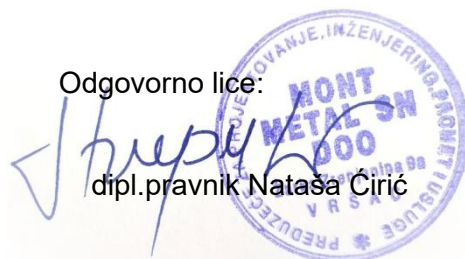
Za urbanistički projekat..... dipl.inž.arh. Milorad Ćirić

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

Datum: jun 2026.

Broj: 32.1/2026

Odgovorno lice:

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text 'MONT METAL ON' in the center, with 'PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, PROMET I USLUGE' around the top edge and 'POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI' around the bottom edge. Below the signature, the text 'dipl.pravnik Nataša Ćirić' is printed.

dipl.pravnik Nataša Ćirić



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

Милорад Н. Тирић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2808957782811

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0247 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Odgovorni urbanista Urbanističkog projekta urbanističko arhitektonske razrade parcele 30653 K.O. Vršac, za potrebe izmene građevinske dozvole za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta Su+P+2 u Višeporodičan stambeno-poslovni objekat Su+P+3

:

Milorad Ćirić, dipl.inž.arh.....broj licence: 200 0247 03

IZJAVLJUJEM

1. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom 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, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl. glasnik RS", br.32/2019 i 47/2025);

2. da je projekat izrađen u skladu sa važećom planskom dokumentacijom, pribavljenim uslovima, propisima, standardima i pravilima struke.

Odgovorni projektant:

Milorad Ćirić, dipl.inž.arh.

Broj licence:

200 0247 03



Potpis:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "M. Ćirić".

Broj tehničke dokumentacije:

32.1/2026

Mesto i datum:

Vršac, jun 2026.godine

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov:

-Zakon 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, 52/2021, 62/2023 i 91/2025)

Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl. glasnik RS", br. 32/2019, 47/2025 i 40/2026)

Planski osnov:

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

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

IZVOD IZ URBANISTIČKOG PLANA

Ovaj urbanistički projekat rađen je na osnovu uslova iz Generalnog plana Vršca („Službeni list opštine Vršac“, br. 4/2007 i 6/2007)

Predmetna građevinska parcela br. 30653 pripada bloku 51, u zoni mešovitog stanovanja - zona 20, u ulici Sterijinoj.

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 m².

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 m².

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 m².

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 m²,
- 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 m² (2 h 275,0 m²),
- za stambeni ili stambeno-poslovni objekat u nizu minimalna širina parcele je 5,0 m, minimalna površina parcele je 150,0 m².

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 m².

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 m² 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 m².

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 potkrovnе etaže iznosi najviše 2,2 m računajući od kote poda potkrovnе 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 kanizacionim sistemom koji će se priključiti na naseljsku kanizacionu mrežu. Kao prelazno rešenje, do izgradnje naseljske kanizacione 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 i 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 m².

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 m²,
- za objekat u prekinutom nizu minimalna širina parcele je 6,0 m, minimalna površina parcele je 200,0 m².

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)

OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Izgradnja objekata planira se na katastarskoj parceli br. 30653 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 čime se dobila parcela br. 28258, koja je zbog izmena u RGZ-u promenjena u br. 30653 KO Vršac.

Obuhvat urbanističkog projekta je cela parcela br. 30653 KO Vršac i deo parcele br. 7723/2 koji će sa nakon ispravke granice susednih parcela pripojiti parceli br. 30653 KO Vršac. Ispravkom granice se neće promeniti površine predmetnih parcela jer će se od parcele 30653 pripojiti deo parceli 7723/2 iste površine kao deo koji se oduzima od parcele 7723/2 i pripaja parceli br. 30653, u površini 0,9m².

Na parceli se trenutno nalazi višeporodični stambeni objekat Su+P+2 u izgradnji, lamela 2 i lamela 3, na osnovu građevinske dozvole Broj: ROP-VRS-18080-CPI-3/2018, Zavodni broj: 351-466/18-IV-03 izdate dana: 05.12.2018. god. od strane Odeljenja za prostorno planiranje, urbanizam i građevinarstvo Grada Vršca i prijave radova Broj predmeta: ROP-VRS-18080-WA-

5/2021, Zavodni broj: 351-711/2021 od dana: 10.11.2021. godine. Sa izgradnjom lamele 1 nije započeto.

Građevinska parcela katastarski br. 30653 KO Vršac ima površinu od 1912 m².

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. 30653 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 parcelama br. 7720/1, 7720/2, 7722/2, 7723/2 na kojima se nalaze porodični stambeni objekti, parcelama 7725/1 i 7725/2, KO Vršac na kojima postoje izgrađeni višeporodični stambeni objekti i parcelom br. 9795 KO Vršac koja je u javnoj svojini na kojoj se nalazi javna saobraćajnica – Sterijina ulica.

PODACI O OKRUŽENJU

U neposrednom okruženju lokacije u ovom delu Sterijine ulice zastupljena je mešovita stambena gradnja, spratnosti od P+0 do P+3. 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. U neposrednom okruženju sa druge strane ulice na parcelama br. 7780 i 30662 KO Vršac izgrađena su dva nova višeporodična stambeno-poslovna objekta spratnosti Po+P+3.

Predmetna parcela se sa severoistočne strane se graniči sa parcelom br. 7725/1 na kojoj je izgrađen prizemni stambeni višeporodični 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 17,99m i drugom uglu 14,07m) iznosi $(17,99+14,07)/2=16,03m$.

USLOVI IZGRADNJE

Na predmetnoj parceli planirana je izgradnja dva objekta: Objekat 1 – Višeporodični stambeno-poslovni objekat i objekat 2 – pomoćni podzemni objekat – podzemna jama sa parking liftovima. Objekat 1 je poluatrijumskog tipa sačinjen od tri lamele: lamela 1 spratnosti Po+P+3 pozicionirana uz regulacionu liniju, lamela 2 spratnosti P+3 pozicionirana uz severoistočnu granicu parcele i lamela 3 spratnosti Po+P+3 pozicionirana u dubini parcele. Objekat 2 je pozicioniran u dvorištu iza Lamele

3, podzeman je objekat sa dva nivoa parkiranja ispod nivoa terena i jednim nivoom u ravni terena, spratnost objekta je Po1+Po2.

Lamela 1 postavljena je prednjom fasadom uz regulacionu liniju u neprekinutom nizu. Lamela 1 je spratnosti Po+P+3. U lameli 1 je predviđeno ukupno 26 stanova na nadzemnim etažama i poslovni prostor – fitness centar, komercijalnog tipa u podrumskoj etaži, sa pristupom direktno sa ulice. Visina dela objekta do ulice je **14,42m** mereno od trotoara do krovnog venca, odnosno **18,40m** do slemena objekata.

Uz severoistočnu granicu parcele predviđena je izgradnja lamele 2 koja je spratnosti P+3. U lameli 2 je predviđeno ukupno 8 stanova. Visina ovog dela objekta je **14,24m** mereno od trotoara na ulici do krovnog venca, odnosno **18,57m** do slemena objekta.

U unutrašnjosti parcele predviđena je izgradnja lamele 3 koja je spratnosti Po+P+3. U lameli 3 je predviđeno ukupno 26 stanova. U poluukopanom podrumu je predviđena nadzemna otvorena poluukopana garaža neto površine garažnog prostora 364m², sa 16 parking mesta. Visina ovog dela objekta je **14,96m** mereno od trotoara na ulici do krovnog venca, odnosno **19,10m** do slemena objekta.

Na parceli je predviđena izgradnja pomoćnog objekta – objekat 2 - podzemna jama sa parking liftovima koji je lociran iza lamele 3. Objekat je potpuno ukopan, sastoji se iz dva podzemna nivoa za parkiranje i jednog nadzemnog u ravni terena. U objektu se instaliraju parking liftovi PARKLIFT 462, koji predstavljaju sistem za nezavisno parkiranje putničkih vozila. Predviđeni sistem ne zahteva natkrivanje, tako da je objekat u potpunosti ukopan. Spratnost objekta je Po1+Po2. Gabarit objekta u osnovi je 26,46m x 5,70m. U objektu je predviđeno ukupno 24 parking mesta.

U skladu sa protivpožarnim uslovima u lameli 1 je predviđen kolski prolaz širine 4,10m i visine 4,13m – 4,32m. Dvorište iza lamele 3 je manje od 400 m² 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 gde se nalazi objekat 2.

NUMERIČKI POKAZATELJI

Površina predmetne parcele je 1912m². Ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta 1 – stambene zgrade je 5459,00m², odnosno 4792,19m² nadzemno, a objekta 2 – podzemne jame sa parking liftovima je 296,22m² podzemno; objekat 2 nema nadzemnih delova. Indeks izgrađenosti je $4792,19/1912=2,51 < 3,6$. Indeks zauzetosti je: $1143,20/1912=0,60$, odnosno **60%**.

Na predmetnoj parceli je predviđeno parkiranje za **54 putničko vozilo** stanara i korisnika poslovnog prostora, što odgovara propisanom broju na osnovu pravila: *jedno parking mesto na 70m² korisne površine objekta*, računajući korisni stambeni i poslovni prostor $(3466,22+248,72)/70=53,07 = 54$ parking mesta. Organizacija parking mesta je sledeća: 5 su za podužno parkiranje predviđena uz kolski prolaz u lameli 1, 16 u garaži u poluukopanom podrumu lamele 3, 9 su u atrijumskom delu dvorišta od čega je 4 parking mesta za osobe sa invaliditetom, a preostalih 24 parking mesta su u zadnjem delu dvorišta iza lamele 3 u okviru objekta br. 2, raspoređenih po 8 parking mesta na tri nivoa objekta. Dimenzije parking mesta su minimum 2,3x4,8m za upravno parkiranje odnosno 2,2x5,5m za podužno. Dimenzije parking mesta u podzemnim nivoima u objektu 2 su 2,5x5,00m, a na nivou u ravni terena 3,10x5,60m.

TABELARNI PREGLED POVRŠINA

OBJEKAT 1 - Višeporodični stambeno-poslovni objekt Po+P+3		
	nadzemno	podzemno i nadzemno
KORISNA STAMBENA POVRŠINA:	3466.22 m ²	
KORISNA POVRŠINA POSLOVANJA:	248.72 m ²	
NETO POVRŠINA:	4008.59 m ²	4711.17 m ²
BRUTO POVRŠINA:	4792.19 m ²	5459.00 m ²

OBJEKAT 2 - PODZEMNA JAMA SA PARKING LIFTOVIMA Po1+Po2	
NETO POVRŠINA:	244.58m ²
BRUTO POVRŠINA:	296.22m ²

URBANISTIČKIM POKAZATELJIMA

POVRŠINA PARCELE:	1912 m ²
INDEKS ZAUZETOSTI:	60.0% (max 60)
INDEKS IZGRAĐENOSTI:	2.51 (max 3.6)
ZELENE POVRŠINE:	10%

OBJEKAT 1 - VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT

LAMELA - 1	SUTEREN	PRIZEMLJE	1. SPRAT	2. SPRAT	3. SPRAT	LAMELA 1 - UKUPNO
KORISNA STAMBENA / posl. POVRŠ:	poslovanje 248.72m ²	264.62m ²	401.85m ²	401.85m ²	401.85m ²	stanovanje 1470.17m ² poslovanje 248.72 m ²
NETO POVRŠINA:	320.58m ²	441.01m ²	434.24m ²	434.24m ²	434.24m ²	1743.73 m ² 2064.31 m ²
BRUTO POVRŠINA:	380.30m ²	499.40m ²	522.95m ²	522.95m ²	522.95m ²	2068.25 m ² 2448.55 m ²
						nadzemno podzemno i nadzemno

LAMELA - 2	SUTEREN	PRIZEMLJE	1. SPRAT	2. SPRAT	3. SPRAT	LAMELA 2 - UKUPNO
KORISNA STAMBENA POVRŠINA:	/	102.96m ²	116.54m ²	116.54m ²	116.54m ²	452.58 m ²
NETO POVRŠINA:	/	115.99m ²	129.15m ²	129.15m ²	129.15m ²	503.44 m ²
BRUTO POVRŠINA:	/	148.11m ²	161.94m ²	161.94m ²	161.94m ²	633.93 m ²

LAMELA - 3	SUTEREN	PRIZEMLJE	1. SPRAT	2. SPRAT	3. SPRAT	LAMELA 3 - UKUPNO
KORISNA STAMBENA POVRŠINA:	/	310.89m ²	410.86m ²	410.86m ²	410.86m ²	1543.47 m ²
NETO POVRŠINA:	382.76m ²	430.89m ²	443.51m ²	443.51m ²	443.51m ²	1761.42 m ² 2143.42 m ²
BRUTO POVRŠINA:	417.92m ²	497.13m ²	530.96m ²	530.96m ²	530.96m ²	2090.01 m ² 2507.01 m ²
						nadzemno podzemno i nadzemno

OBJEKAT 2 - POMOČNI OBJEKAT - PODZEMNA JAMA SA PARKING LIFTOVIMA	
NETO POVRŠINA:	244.58m ²
BRUTO POVRŠINA:	296.22m ²

NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Na parceli je obezbeđeno 93m² zelenih površina i 394m² površina popločanih raster behaton pločama tipa „Eco K81“ proizvođača „Vibbet“ koje omogućavaju da 25% površine pod pločama bude zatravljeno. Ukupno pod zelenim površinama je $93\text{m}^2 + 0,25 \times 394\text{m}^2 = 191,5\text{m}^2$, odnosno $191,5/1912 = 10\%$. Raster ploče su predviđene i zbog apsorpcije atmosferskih padavina usled nedostatka ulične kišne kanalizacije na predmetnoj lokaciji. Takođe predviđena je sadnja raznolikog niskog i srednjeg 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 prilagođenih nesmetanom kretanju osoba u kolicima.



slika 1 – behaton ploča „Eco K81“ Vibbet

NAČIN PRIKLJUČENJA OBJEKTA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Prostor je dobro opremljen komunalnom infrastrukturom. Pribavljeni su uslovi nadležnih distributera (dati su u prilogu kao i u grafičkom prilogu br.5).

Atmosferske vode sa krova se odводе preko olučnih horizontala i vertikala.

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

Uslovi distributera dati su u priloženoj dokumentaciji.

INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Na osnovu uvida u Geomehanički elaborat e-62/18 od 23.07.2018. godine izrađen od strane GEOALFA d.o.o, Beograd, za potrebe izgradnje predmetnog objekta.

Na predmetnoj lokaciji u površinskom delu terena zastupljeni su nasuto tlo i humus, koje je potrebno u potpunosti ukloniti u zoni temeljenja objekta, podnih ploča i saobraćajnih površina. Nakon uklanjanja nepovoljnog sloja, teren je potrebno stabilizovati i izvršiti zamenu materijala adekvatnim zbijenim nasipom i šljunčanim tamponom do projektovanih kota fundiranja, u skladu sa geotehničkim elaboratom.

Temeljenje objekta projektovati na odgovarajućem nosivom tlu, uz sprovođenje svih mera za stabilnost iskopa, zaštitu od površinskih i podzemnih voda, kao i hidroizolacionu zaštitu ukopanih delova objekta. Sve atmosferske vode potrebno je kontrolisano odvesti van zone temeljenja, dok vodovodne i kanizacione instalacije treba projektovati tako da budu dostupne za pregled i održavanje.

Tokom izvođenja radova potrebno je primeniti odgovarajuće mere zaštite iskopa, izvođenje radova planirati u sušnom periodu kada je to moguće, a izvođenje temeljnog iskopa vršiti uz stručni geotehnički nadzor, u skladu sa preporukama geotehničkog elaborata.

MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Za potrebe izgradnje predmetnog objekta investitor je dužan da obezbedi izradu Plana upravljanja otpadom od građenja i rušenja, u skladu sa Uredbom o načinu i postupku upravljanja otpadom od građenja i rušenja, Pravilnikom o uređivanju, upravljanju, odlaganju i deponovanju građevinskog otpada u toku izvođenja radova i drugim važećim propisima iz oblasti upravljanja otpadom.

Objekat 1 je višeporodični stambeno-poslovni, a objekat 2 pomoćni objekat – jama za parking liftove.

U sklopu objekta 2 predviđeno je sakupljanje atmosferskih padavina na podnoj ploči ispod donjeg nivoa, ugradnja separatora i prepumpne stanice iz koje se ispušta voda u slivnu rešetku u atrijumskom delu dvorišta koja odvodi gravitaciono vodu do otvorenog kanala u ulici Sterijina. Za potrebe izgradnje objekta predviđena je izrada studije o proceni uticaja na životnu sredinu kojom će detaljno biti obrađena ova oblast.

MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Prema uslovima iz Generalnog plana na predmetnoj lokaciji nema zaštićenih nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara ni registrovanih arheoloških lokaliteta.

TEHNIČKI OPIS

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, prvi i drugi 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 – Višeporodični stambeno-poslovni objekat i objekat 2 – pomoćni podzemni objekat – podzemna jama sa parking liftovima. Objekat 1 je poluatrijumskog tipa sačinjen od tri lamele: lamela 1 spratnosti Po+P+3 pozicionirana

uz regulacionu liniju, lamela 2 spratnosti P+3 pozicionirana uz severoistočnu granicu parcele i lamela 3 spratnosti Po+P+3 pozicionirana u dubini parcele. Objekat 2 je pozicioniran u dvorištu iza Lamele 3, podzeman je objekat sa dva nivoa parkiranja ispod nivoa terena i jednim nivoom u ravni terena, spratnost objekta je Po1+Po2.

Lamela 1 postavljena je prednjom fasadom uz regulacionu liniju u neprekinutom nizu. Lamela 1 je spratnosti Po+P+3. U lameli 1 je predviđeno ukupno 26 stanova na nadzemnim etažama i poslovni prostor – fitnes centar, komercijalnog tipa u podrumskoj etaži, sa pristupom direktno sa ulice. U podrumskoj etaži je predviđen i ujedinički prostor – ostava za bicikle. Visina dela objekta do ulice je **14,42m** mereno od trotoara do krovnog venca, odnosno **18,40m** do slemena objekta.

Uz severoistočnu granicu parcele predviđena je izgradnja lamele 2 koja je spratnosti P+3. U lameli 2 je predviđeno ukupno 8 stanova. Visina ovog dela objekta je **14,24m** mereno od trotoara na ulici do krovnog venca, odnosno **18,57m** do slemena objekta.

U unutrašnjosti parcele predviđena je izgradnja lamele 3 koja je spratnosti Po+P+3. U lameli 3 je predviđeno ukupno 26 stanova. U poluukopanom podrumu je predviđena nadzemna otvorena poluukopana garaža neto površine garažnog prostora 364m², sa 16 parking mesta. 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 nadpritiskom minimum 20Pa. Visina ovog dela objekta je **14,96m** mereno od trotoara na ulici do krovnog venca, odnosno **19,10m** do slemena objekta.

Spratna visina etaža je 3,00cm, odnosno svetla visina je 2,70cm, izuzev prizemne etaže lamele 1 koja ima povećanu spratnu visinu zbog kolskog prolaza i iznosi 3,10m svetlo mereno.

Na parceli je predviđena izgradnja pomoćnog objekta – objekat 2 - podzemna jama sa parking liftovima koji je lociran iza lamele 3. Objekat je potpuno ukopan, sastoji se iz dva podzemna nivoa za parkiranje i jednog nadzemnog u ravni terena. U objektu se instaliraju parking liftovi PARKLIFT 462, koji predstavljaju sistem za nezavisno parkiranje putničkih vozila. Predviđeni sistem ne zahteva natkrivanje, tako da je objekat u potpunosti ukopan. Spratnost objekta je Po1+Po2. Gabarit objekta u osnovi je 26,46m x 5,70m. U objektu je predviđeno ukupno 24 parking mesta.

Konstrukcija:

Lamele 1 i 3 su fundirane na temeljnoj ploči od armiranog betona debljine prema statičkom proračunu. Konstrukcija objekta je skeletna AB, ukružena 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.

Lamela 2 je masivnog konstruktivnog sklopa, fundirana na trakastim temeljima, sa nosećim zidovima od armiranog betona i opekarskih blokova debljine 25cm.

Krov lamele 1 i 3 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. Krov lamele 2 je jednovodan, nagiba 30°. Krovna konstrukcija je od rezane čamove građe II klase.

Završna obrada fasadnih zidova je kombinacija demit fasade sa sitnozrn timeranom 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 bojani 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.

Objekat 2 – podzemna jama za parking liftove je izrađen od nosećih zidova od armiranog betona, fundiran na temeljnoj ploči od armiranog betona. Objekat nema tavanicu u klasičnom smislu već je u formi jame u koju se ugrađuje sistem liftova za parkiranje na 3 nivoa (4 kompleta dvostrukog sistema) tipa „WÖHR Parklift 462“. Gornja platforma je u ravni sa okolnim terenom i ima završnu obradu od behaton ploča.

Osnovne karakteristike sistema „WÖHR Parklift 462“:

Tip: podzemni mehanički park-lift (hidraulični).

Kapacitet: 4 mesta podzemno i 2 nadzemno (dvostruki sistem).

Nosivost platforme: 2.600 kg po vozilu.

Visina vozila: do 205cm.

Širina platforme: 5,40m za donje nivoe i 6,00m gornji nivo(dvostruki sistem)

Površina iznad sistema: potpuno prohodna i proвозna kada je platforma spuštена.

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.

U Vršcu, juna 2026.

Odgovorni urbanista:

dipl.inž.arh. Milorad Ćirić



GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН
ВРШЦА

РАЗМЕР= 1:10000

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000



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

- ЦЕНТРАЛНЕ АКТИВНОСТИ
- ЗОНА ЦЕНТРА (улица, плоштад, главна)
 - ЗОНА СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА
 - ЗОНА СКУПЉАЊИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА
- ЈАВНЕ СЛУЖБЕ
- КОМПЛЕКС ШКОЛЕ И ДЕТСКИХ УСТАНОВЕ
 - КОМПЛЕКС ЗДРАВСТВЕНЕ УСТАНОВЕ
 - КОМПЛЕКС СОЦИЈАЛНЕ УСТАНОВЕ
- СТАНОВАЊЕ
- ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
 - МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ
 - ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
 - ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ДЕЛАТНОСТИМА МАЛЕ ПРИВРЕДЕ
- РАД
- ОПШТА РАДНА ЗОНА
 - МАЛА ПРИВЕДА И ТЕКСТИЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
 - УСЛУЖНИ И ДИСТРИБУТИВНИ ЦЕНТРИ
 - РОДНО ТРАНСПОРТНИ ЦЕНТРИ И СЛОБОДНА ЗОНА
- ЗЕЛЕНИЛО И РЕКРЕАЦИЈА
- ТРАНСПОРТНО СПОРТСКО РЕКРЕАЦИЈЕ ПОВРШИНЕ
 - ПОВРШИНЕ БАНСКОГ И РЕКРЕАТИВНОГ ТРЖИМА
 - ПАРК И СОВЕР
 - ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНАЛО
- КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ
- РЕЗЕРВОАРИ ЗА ВОДУ
 - УРЕЂАЈ ЗА РЕЧНИСАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА
 - КОМПЛЕКС ТРАНСФОРМИРАЊЕ
 - КОМПЛЕКС ГРАС
 - КОМПЛЕКС ПИТАЊЕ И ОСТАЛЕ КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ
 - КОМПЛЕКС КОМУНАЛНОГ ПРЕДВЕТА
 - ГРОБЉЕ
- ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ И ВОДОПРИВРЕДНИ ОБЈЕКТИ
- ВОДНЕ ПОВРШИНЕ (ПОТОК, МЕЊЕШ, МАКИМАЦИЈА)
 - КАНАЛСКО ЗЕМЉИШТЕ
- САОВРАТАЛНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ
- ЖЕЛЕЗНИЧКО ПУТОВЊЕ
 - ЖЕЛЕЗНИЧКА ПУТА
 - ИНДУСТРИЈАЛНИ КОДЕКС
 - ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА
 - АУТОБУСКА СТАНИЦА
 - СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВАМА
 - ОПШТИНА
 - ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА - МАСТРАНИ ПУТ
 - ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА - РЕКОНСТРУИРАНИ
 - ЛОКАЛНИ ПУТ
 - ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА
 - САОВРАЋАЈНИЦА
 - ПРИКУПНИ ПУТ ЗА СЕЛСКОМ
 - ПРИКУПНИ ПУТ УПЛИВНИ ТРОВА
 - ДЕНЕВИСАНО УКОШЊЕ
 - УКОШЊЕ У НЕКУ
 - КРУЖНА РАСПРЕДЕЉНИЦА
 - МОСТ
 - ПЕШАЧКА ЗОНА
 - СТАВА ЗА ПЕШАЧКА
 - САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНИ
- ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ
- КОМПЛЕКС ВЕРСКОГ ОБЈЕКТА
 - ИНФРАСТРУКТУРНИ КОМУНИКАЦИЈИ
 - КОМПЛЕКС АЕРОДРОМА ВРШЦА
 - ПЛАНИРАНО ПРОШИРЕЊЕ КОМПЛЕКСА АЕРОДРОМА ВРШЦА
 - ТРАНСФОРМАЦИЈА РЕГИОНАЛНИХ ДРУЖИНА
- ОПШТИНА ВРШЦА
- ОПШТИНА ВРШЦА
- ДРУГЕ
- ДРУГЕ

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ
НОВИ САД

Директор	ГЕОГРАФИЈА	Потпис	Е. Бр. 2017
Координатор пројекта	ГЕОГРАФИЈА	Потпис	Б. Бр. 2017
Одговорни пројекат	ГЕОГРАФИЈА	Потпис	Б. Бр. 2017
Потпис руководиоца	ГЕОГРАФИЈА	Потпис	Б. Бр. 2017
Својим потписом, дата и место издавања	ГЕОГРАФИЈА	Потпис	Б. Бр. 2017

ЛОКАЦИЈА ОБЈЕКТА

MONT METAL SN doo
PROJEKTOVANJE DIZAJN INZENJERING KONSALTING

investitor „Teddy“ doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a
objekat Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+3 Sterijina br.82 i 84, kat parc. br.30653 K.O. Vršac
predmet Urbanistički projekat urbanističko arhitektonski razrade parcele 30653 K.O. Vršac, za potrebe izmene građevinske dozvole za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta Su+P+2 u Višeporodičan stambeno-poslovni objekat Po+P+3

odgovorni urbanista Milorad Čirić, diplomir. arh.

projektanti saradnici

potpis	vrsta projekta	potpis	potpis	potpis	del. broj	datum
					32.1/2026	jun 2026.

POLOŽAJ LOKACIJE U NASELJU

1:500

1

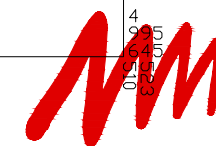
КО ВРШАЦ

P 1:500 ⁴
995
755

	GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
	GRANICA PARCELE
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	ZELENE POVRŠINE
	"EKO" BEHATON PLOČE 20x20cm (25%
	BEHATON PLOČE 20x20cm
	SREDNJE I NISKO ZELENILO
	KONTEJNERI ZA SMEČE



ВРШАЦ, 18.04.2026. год ОВЕРАВА:



MONT METAL SN doo
PROJEKTOVANJE DIZAJN INŽENJERING KONSALTING

t: +381 62 512471 e: montmetalsn@gmail.com a: Žarka Zrenjanina 9a, Vršac, Srbija mb: 06977839 pib: 100826209

odgovorni
urbanista

projektanti
saradnici

investitor	„Teddy" doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a
------------	--

objekat	Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+3 Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.30653 K.O. Vršac
---------	---

predmet	Urbanistički projekt urbanističko arhitektonske razrade parcele 30653 K.O. Vršac, za potrebe izmene građevinske dozvole za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta Su+P+2 u Višeporodičan stambeno-poslovni objekat Po+P+3
---------	---

vrsta projekta	URBANISTIČKI PROJEKAT
----------------	-----------------------

is	REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE
----	---

razmera	1:500
---------	--------------

broj lista	2
------------	---

is	del. broj	32.1/2026	datum	jun 2026.
----	-----------	-----------	-------	-----------

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
кат. парцеле бр.30653

КО ВРШАЦ

P 1:500



LEGENDA

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GRANICA PARCELE
- RL REGULACIONA LINIJA
- GL GRAĐEVINSKA LINIJA
- ZELENE POVRŠINE
- SREDNJE I NISKO ZELENILLO
- KONTEJNERI ZA SMEĆE

TABELARNI PREGLED POVRŠINA

OBJEKAT 1 - Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+3		
	nadzemno	podzemno i nadzemno
KORISNA STAMBENA POVRŠINA:	3466.22 m²	
KORISNA POVRŠINA POSLOVANJA:	248.72 m²	
NETO POVRŠINA:	4008.59 m²	4711.17 m²
BRUTO POVRŠINA:	4792.19 m²	5459.00 m²

OBJEKAT 2 - PODZEMNA JAMA SA PARKING LIFTOVIMA Po1+Po2	
NETO POVRŠINA:	244.58m²
BRUTO POVRŠINA:	296.22m²

URBANISTIČKIM POKAZATELJIMA

POVRŠINA PARCELE:	1912 m²
INDEKS ZAUZETOSTI:	60.0% (max 60)
INDEKS IZGRAĐENOSTI:	2.51 (max 3.6)
ZELENE POVRŠINE:	10%

ВРШАЦ, 18.04.2026. год ОВЕРАВА:

 MONT METAL SN doo PROJEKTOVANJE DIZAJN INŽENJERING KONSALTING	investitor	„Teddy" doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a					
	objekat	Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+3 Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.30653 K.O. Vršac					
	predmet	Urbanistički projekat urbanističko arhitektonske razrade parcele 30653 K.O. Vršac, za potrebe izmene građevinske dozvole za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta Su+P+2 u Višeporodičan stambeno-poslovni objekat Po+P+3					
t: +381 62 512471 e: montmetalsn@gmail.com a: Žarka Zrenjanina 9a, Vršac, Srbija mb: 06977839 plb: 100826209							
odgovorni urbanista	Milorad Ćirić, dipl.inž.arh.	potpis	vrsta projekta	URBANISTIČKI PROJEKAT			
		potpis	KOMPOZICIONI PLAN SA URBANISTIČKIM POKAZATELJIMA			razmera	1:500
projektanti saradnici		potpis					
		potpis	del. broj	32.1/2026	datum	jun 2026.	

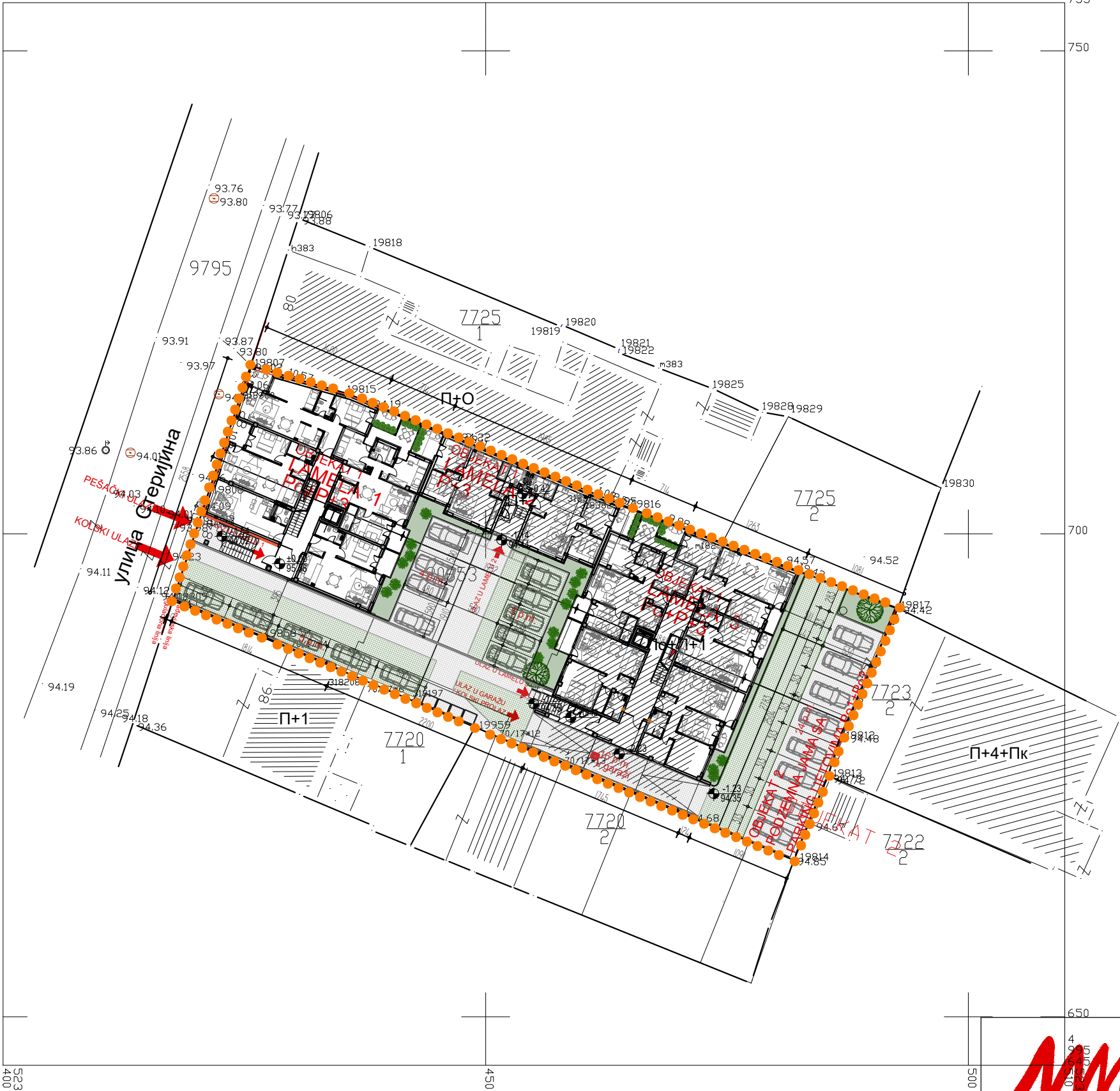
КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
кат. парцеле бр.30653

КО ВРШАЦ

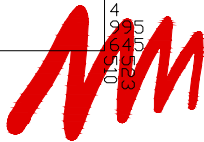
P 1:500

LEGENDA

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GRANICA PARCELE
- RL REGULACIONA LINIJA
- GL GRAĐEVINSKA LINIJA
- ZELENE POVRŠINE
- "EKO" BEHATON PLOČE 20x20cm (25% ZELENILO 75% BETON)
- BEHATON PLOČE 20x20cm
- SREDNJE I NISKO ZELENILO
- KONTEJNERI ZA SMEĆE



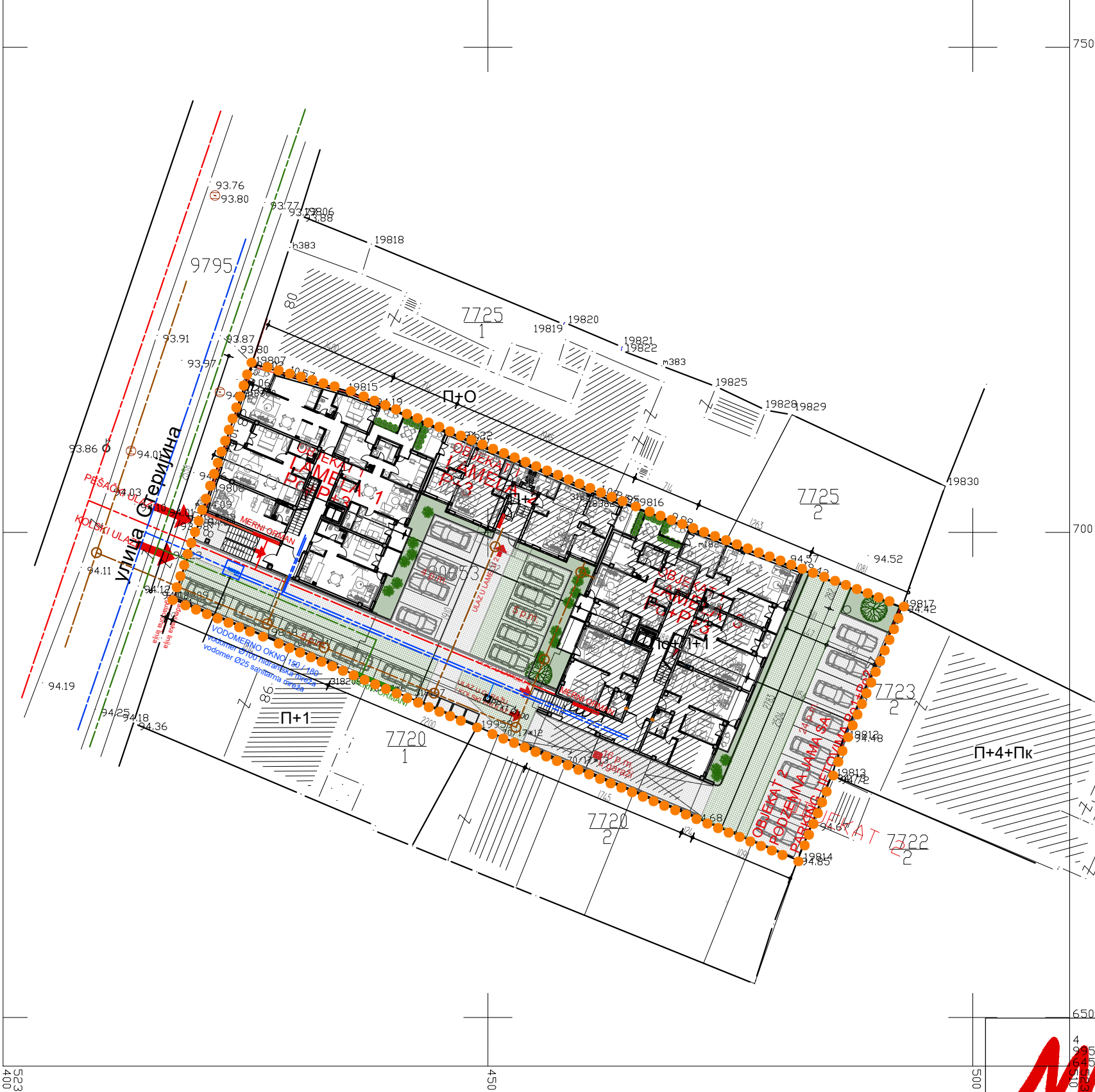
ВРШАЦ, 18.04.2026. год ОВЕРАВА:

 MONT METAL SN doo PROJEKTOVANJE DIZAJN INŽENJERING KONSALTING t: +381 62 512471 e: montmetalsn@gmail.com a: Žarka Zrenjanina 9a, Vršac, Srbija mb: 06977839 plb: 100826209		investitor	„Teddy” doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a			
		objekat	Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+3 Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.30653 K.O. Vršac			
		predmet	Urbanistički projekat urbanističko arhitektonske razrade parcele 30653 K.O. Vršac, za potrebe izmene građevinske dozvole za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta Su+P+2 u Višeporodičan stambeno-poslovni objekat Po+P+3			
odgovorni urbanista	Milorad Ćirić, dipl.inž.arh.	potpis	URBANISTIČKI PROJEKAT		PARTERNO REŠENJE	
		potpis				
projektanti saradnici		potpis	del. broj		datum	
		potpis				
		del. broj	32.1/2026	datum	jun 2026.	
		razmera	1:500		broj lista	4

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
кат. парцеле бр.30653

КО ВРШАЦ

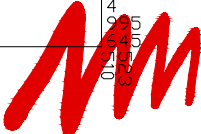
P 1:500



LEGENDA

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GRANICA PARCELE
- RL REGULACIONA LINIJA
- GL GRAĐEVINSKA LINIJA
- ZELENE POVRŠINE
- "EKO" BEHATON PLOČE 20x20cm (25% ZELENILO 75% BETON)
- BEHATON PLOČE 20x20cm
- SREDNJE I NISKO ZELENILO
- POSTOJEĆI PODZEMNI 20kV KABL
- PLANIRANI PODZEMNI 20kV KABL
- PLANIRNI PODZEMNI TELEKOMUNIKACIONI KABL
- POSTOJEĆI PODZEMNI GASOVOD
- PLANIRANI PODZEMNI GASOVOD
- VODOVOD POSTOJEĆI
- VODOVOD PLANIRANI
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA

ВРШАЦ, 18.04.2026. год ОВЕРАВА:

 MONT METAL SN doo PROJEKTOVANJE DIZAJN INŽENJERING KONSALTING t: +381 62 512471 e: montmetalsn@gmail.com a: Žarka Zrenjanina 9a, Vršac, Srbija mb: 06977839 plb: 100826209		investitor		„Teddy” doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a									
		objekat		Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+3 Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.30653 K.O. Vršac									
		predmet		Urbanistički projekat urbanističko arhitektonske razrade parcele 30653 K.O. Vršac, za potrebe izmene građevinske dozvole za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta Su+P+2 u Višeporodičan stambeno-poslovni objekat Po+P+3									
odgovorni urbanista		Milorad Ćirić, dipl.inž.arh.		potpis		vrsta projekta		URBANISTIČKI PROJEKAT					
				potpis		PRIKAZ KOMUNALNE INFRASTRUKTURE				razmera		1:500	
projektanti saradnici				potpis		SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU				broj lista		5	
				potpis		del. broj		32.1/2026					

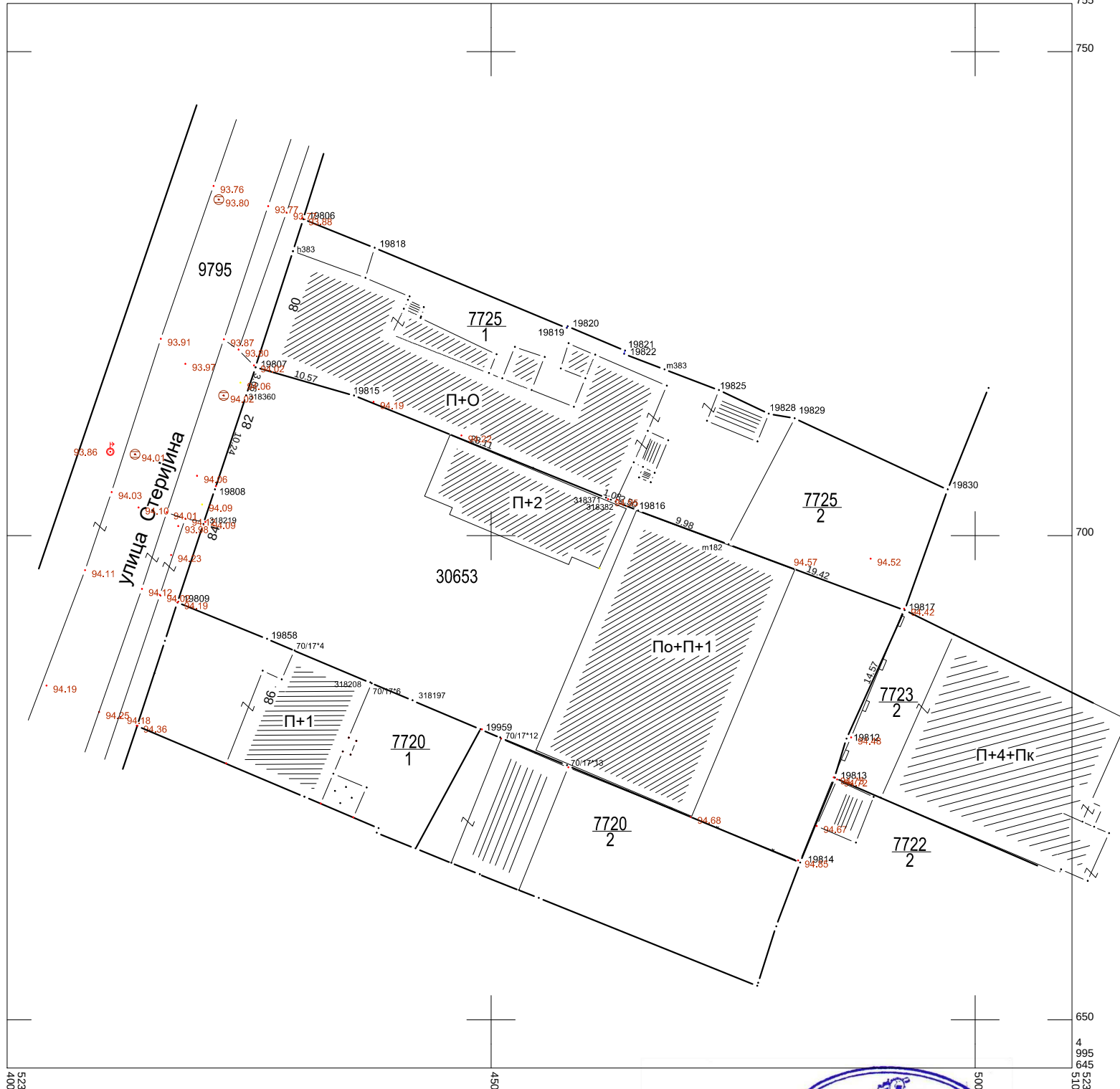
PRILOŽENA DOKUMENTACIJA

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

кат. парцеле бр.30653

Р 1:500

КО ВРШАЦ



ВРШАЦ, 18.04.2026. год.

ОБЕРАВА:

ЗОРАН ИЛИЋ
014879735
Sign

Digitally signed by
ЗОРАН ИЛИЋ
014879735 Sign
Date: 2026.04.27
07:55:40 +02'00'





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 8.7.2026. 12:46:02

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	0323a606-a1cf-4a95-8a5a-29885df3b094
Матични број општине:	80128
Општина:	ВРШАЦ
Матични број катастарске општине:	804932
Катастарска општина:	ВРШАЦ
Датум ажурности:	07.07.2026. 13:58
Служба:	ВРШАЦ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	СТЕРИЈИНА
Број парцеле:	30653
Површина m²:	1912
Број извода (*):	4583
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	253
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	TEDDY DOO VRSAC
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	СТЕРИЈИНА
Кућни број:	82
Кућни подброј:	
Површина m²:	253
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Број етажа под земљом:**Број етажа приземље:**

1

Број етажа над земљом:**Број етажа поткровље:**

Имаоци права на објекту

Назив:

TEDDY DOO VRSAC

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

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

КО ВРШАЦ

кат. парцеле бр.9795

Р 1:1000

4
996
800



ВРШАЦ:04.12.2017. год.

УРАДИО:





JKP ДРУГИ-ОКТОБАР

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

26300 ВРШАЦ, Улица Стевана Немање број 26; Телефон: 013/440-800,

ТЕЛ/ФАКС: 013/838-052; Жиро-рачуни: 285-0274076590001-73;

160-9523-25; 205-1593-62; 355-1000511-66; 200-2279860101866-11

Матични број: 08010072 ПИБ: 100911224 е-маил: info@oktobar.rs

Датум: 20.05.2026.

Наш број: 06-7-19/2026-2

Монт Метал

Жарка Зрењанина бр. 9а

Вршац

ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ДИСТРИБУТЕРА ГАСА

Издају се технички услови на име Teddy д.о.о., Вршац, Хероја Пинкија бр. 67а, на захтев наш број 06-7-19/2026 од 18.05.2026. год., за израду техничке документације Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+3 у Стеријиној улици бр. 82-84, на кат. парц. 30653 к.о. Вршац:

1. Притисак гаса у дистрибутивном гасоводу 1-3 бар;
2. Снабдевање гасом могуће је са дистрибутивног гасовода на парној страни Стеријине улице, с тим да је потребно реконструисати део дистрибутивне гасне мреже од Сремске до Новосадске улице;
3. Максимални радни притисак у унутрашњој инсталацији $P_{\max} = 22$ мбар;
4. За мерење потрошње гаса и регулацију притиска гаса, предвидети мернорегулационе сетове (МРСК), за сваку стамбену и пословну јединицу посебно, који треба да садрже: мерач протока гаса „Елстер“ Г-4Т, регулатор притиска гаса са две блокаде, изолациони комад, атестирану гасну славину и филтер са атестима
5. Мернорегулационе сетове предвидети на зидовима у спољној средини или ајнфору (пролазу), у заштитном орману који има вентилационе отворе и прозор за читавање стања .
Придржавати се захева које прописује „Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16бар“ .
6. Гасни прикључак и мернорегулационе сетове за прикључење објекта купца на дистрибутивни систем обезбеђује дистрибутер и уграђује их као своја средства.
7. Димњаке пројектовати у складу са важећим стандардима, а одвођење димних гасова у складу са условима које прописује „Правилник о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације“ (Сл. лист СРЈ бр.20/1992. и бр.33/1992)
8. Изградњу унутрашње гасне инсталације, поверити овлашћеној организацији или лицу које поседује лиценцу за извођење гасних инсталација.
9. Гасна инсталација у објекту пројектује се и изводи у складу са условима које прописује „Правилник о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације“ (Сл. лист СРЈ бр.20/1992. и бр.33/1992);
10. Унутрашњу гасну инсталацију предвидети искључиво од бешавних челичних цеви;
11. Унутрашња гасна инсталација се ради према инвестиционо-техничкој документацији овереној од стране дисрибутера природног гаса. Документација мора бити урађена од стране овлашћеног пројектанта према важећим прописима и нормативима за гасну технику и према издатим условима дистрибутера;
12. Гасни прикључак (вод средњег притиска до МРСК), набавку и уградњу мернорегулационог сета изводи искључиво дистрибутер, а унутрашње гасне инсталације (изуев МРСК) може да изводи изводач радова регистрован за ову делатност.
13. Дистрибутер, на захтев инвеститора, издаје „Решење о одобрењу за прикључење“ у којима се прецизирају технички и други услови за прикључење.

С поштовањем



Служба ГАСОВОД



JKP "ДРУГИ ОКТОБАР"

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

26300 ВРШАЦ, Улица Стевана Немање број 26;

Телефон: 013/830-425, ТЕЛ/ФАКС: 013/838-052;

Жиро-рачуни: 285-0274076590001-73; 160-95232-52; 205-1593-62; 170-2668-61;

Матични број: 08010072

ПИБ: 100911224

e-mail: info@oktobar.rs

ПРИМА:	ДОО „TEDDY“ ВРШАЦ Хероја Пинкија бр. 67а 26300 Вршац	Датум: 29.05.2026. Заводни број: 05-8-7/2026-2
---------------	--	---

Предмет: Технички услови за потребе израде техничке документације Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Су+П+3 у Стеријиној улици, бр. 82-84, на к.п. бр. 30653 КО Вршац уз Захтев бр. 05-8-7/2026 од 18.05.2026.

Подносилац захтева: ДОО „TEDDY“ ВРШАЦ

За објекат: Изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта

Спратност објекта: Су+П+3

Локација: ул. Стеријина бр. 82-84, у Вршцу

Категорија објекта: В

Катастарска парцела бр.: 30653 КО Вршац

Обавештење о техничким условима за прикључење на инфраструктурну мрежу

Водовод:

Објекат се може прикључити на постојећу АЦ водоводну мрежу пречника Ø 80мм, која пролази парном страном Стеријине улице.

Сектор Водовод и канализација тренутно може гарантовати максимални проток до 5л/с воде. Већа количина воде се може обезбедити по реализацији пројекта реконструкције дистрибуционог цевовода водоводне мреже у делу Стеријине улице (од Димитрије Туцовића до Новосадске и од Сремске улице до улице Светозара Марковића). За поменућу реконструкцију постоји техничка документација, као и важеће решење о одобрењу за извођење радова.

Водомерни шахт – поставити на 1м од регулационе линије. Водомерна група мора бити смештена у шахти, а поклопац Ø 600 изнад водомера. Водомерни шахт не сме бити потопљен. Водомерна група се састоји од пропусног вентила, хватача нечистоћа (дихтунг сита), неповратног вентила, водомера и пропусног вентила (у смеру тока), одговарајућег пречника. Испред и иза водомера мора бити прописни део праве цеви, и кроз водомерни шахт не смеју пролазити друге инсталације. Водомери пречника 2" и већи морају бити комбиновани, а сви водомери морају бити стандардни.

Svaki poslovni prostor, mora imati svoj vodomera.

Glavni vodomera mora biti u vodomernoj šahti. Ukoliko su vodomeri smešteni u podrumu, moraju biti montirani iza glavnog vodomera i smešteni uz zida na međusobnom rastojanju 30cm, od zida 15cm, od visine 50cm do visine 150cm. Ukoliko se vodomeri smeštaju u nišama po spratovima, dubina niše mora biti 30cm, od zida 15cm, od visine 50cm do visine 150cm i mora se izvesti posba vertikalna pored hidrantke.

Vodomeri ne smeju biti izloženi temperaturi ispod 5 °C i moraju biti pristupačni, da bi se lako moglo očitati stanje, i izvršiti eventualni remont/zamena. Priključni vod mora biti u zaštitnoj koloni sa ventilom do uličnog voda. Ugradnja ventila sa ugradbenom garniturom na priključku je obavezna.

Za priključenje na vodovodnu mrežu, neophodna je skica iz tehničke službe Sektora vodovod i kanalizacija. **Ukoliko je potrebno ukidanje, izmeštanje vodomernog šahta i/ili priključnog voda, u razdvajanje vodovodnog priključka, obavezno se obratiti Tehničkoj službi Sektora vodovod i kanalizacija.**

Radove na izradi priključnog voda i vodomerne grupe, izvodi isključivo distributer.

Kanalizacija:

Objekat se može priključiti na postojeći AC fekalni kolektor Ø 500 mm, koji se nalazi u osi kolovoza Sterijine ulice.

Za priključenje objekta na pomenuti fekalni kolektor, potrebna je izgradnja priključnog voda odgovarajućeg prečnika do revizionog silaza na glavnom vodu. Minimalni nagib cevi 1%. Minimalni prečnik priključka je Ø 160. Za uličnu šahtu obavezno je poklopac Ø 600 odgovarajuće nosivosti, sa otvorima za obezdušenje. Gradska ulična fekalna kanalizacija nije predviđena za priključenje podrumskih i suterenskih prostorija i atmosferske kanalizacije. Svako priključenje podrumskih i suterenskih prostorija je na odgovornost vlasnika. Na mestima horizontalnih lomova i ukrštanja predvideti kanalizacione šahte. Priključenje na uličnu šahtu mora biti najmanje 20 cm iznad dna kinete.

Radove na izradi priključnog voda izvodi distributer ukoliko ima raspoložive resurse. Mora se ispoštovati Odluka o odvođenju i prečišćavanju otpadnih i atmosferskih voda od 14.02.2020. godine Grada Vršca, odluka objavljena u Službenom listu Grada Vršca broj 3/2020.

Atmosferska kanalizacija:

Odvođenje atmosferskih voda sa saobraćajnih površina predvideti odvodnim kanalima, slivenicima, kanalizacionom mrežom ili na neki drugi način koji je sinhronizovan sa postojećim sistemom atmosferske kanalizacije na predmetnim parcelama. Pre upuštanja u internu mrežu atmosferske kanalizacije predvideti tretman atmosferskih otpadnih voda preko separatora lakih naftnih derivata za sve parkinge. Ukoliko se projektom predviđa cevni sistem kišne kanalizacije minimalne nagibe i prečnike cevovoda usvojiti prema hidrauličkom proračunu. Na svim šahtovima predvideti šaht poklopce prema klasi saobraćajnog opterećenja. Atmosferske otpadne vode sa pešačkih staza padovima usmeriti ka okolnim zelenim površinama ili ka saobraćajnicama. Postojeće atmosferske kanale urediti tako da se ne remeti postojeći protok i njihova funkcija.

Mora se ispoštovati Odluka o odvođenju i prečišćavanju otpadnih i atmosferskih voda od 14.02.2020. godine Grada Vršca, odluka objavljena u Službenom listu Grada Vršca broj 3/2020.

НАПОМЕНА:

Према правилнику о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем у члану бр. 40, инвеститор је у обавези да се са захтевом за прикључење на водоводну и канализациону мрежу обрати преко обједињене процедуре ЦЕОП.

Уколико постоје недостаци у складу са горе наведеним, инвеститор је обавезан да их исправи.

Сва оштећења узрокована тим недостацима су на рачун инвеститора/власника. Уколико објект угрози постојећу водоводну или канализациону инсталацију, инвеститор је мора изместити о свом трошку.

У случају да се открију инсталације водоводне и фекалне канализације који нису учртани, обавезно обавестити дистрибутера.

Радови се морају извести у складу са важећим прописима, а свака промена мора бити пријављена дистрибутеру.

Пројектант мора да се обрати дистрибутеру за **УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ**. Обавезна је и **САГЛАСНОСТ НА ПРОЈЕКТНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ**. Пре почетка радова обавезно се обратити техничкој служби сектора водовод и канализација.

С поштовањем,

ЈКП "Други октобар"
Сектор водовода и канализација

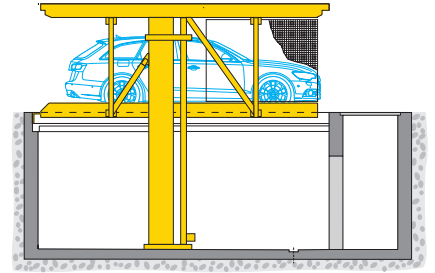
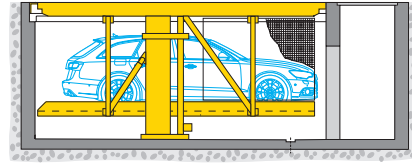


Data Sheet

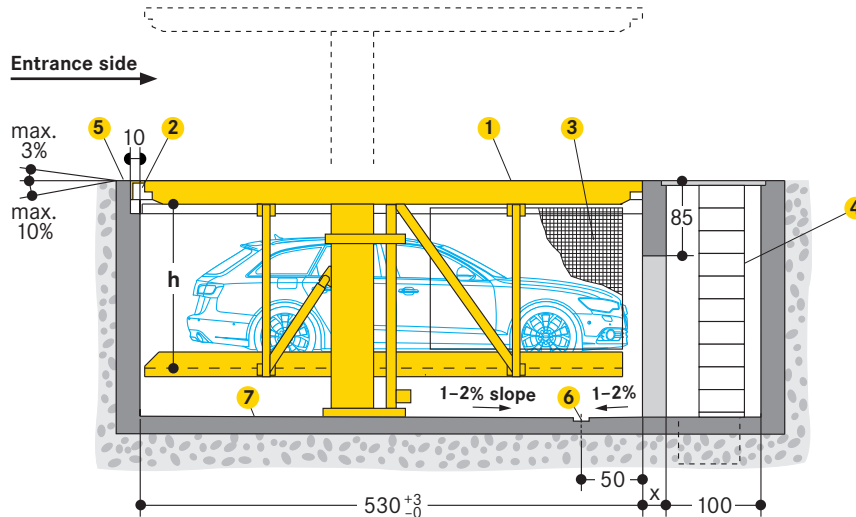
WÖHR PARKLIFT 461 462 463



- **Single units:** 1–3 cars
Double units: 2–6 cars
- **Platform load options:**
 - max. 2000 kg, load per wheel 500 kg
 - max. 2600 kg, load per wheel 650 kg
- **Platforms horizontally accessible**
- **Designed per DIN 1991-1-3 for Snow Load Zone II up to 0.75 kN/m² and a wind impact pressure of 0.25 kN/m² (corresponds to wind force 8)**



- **Length dimensions (height dimensions see page 2)**

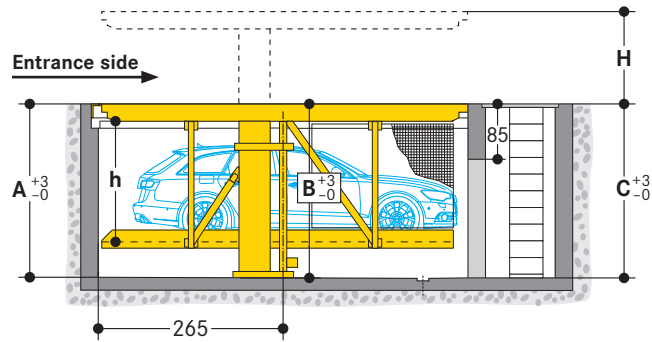


- 1 **Top platform:**
 - welded construction per EN ISO 13920, tolerance class C
 - flooring infill to be performed by the customer (e.g., sand bed/ marble, sand bed/lawn grid stones, earth/lawn grid, etc.)
 - recessed floor level traversable
 - traversable at max. vehicle weight of 2600 kg, max. wheel load 650 kg
 - in case a higher load is needed, consultation with WÖHR
 - usable as parking space at Parklift 461 and 462 under determined requirements (see page 6)
- 2 **Circumferential drainage channel** to be performed by the customer (see page 8)
- 3 **Safety mesh** in the side and back areas as required
- 4 **Maintenance shaft:**
 - shaft ladder and access to pit have to be performed by the customer
 - shaft ladder must be installed after completion of the shell construction for dimensional inspection
 - safeguard of access with a steel door to be performed by the customer
- 5 **Yellow-black markings:**
 - ISO 3864, 10 cm wide, on the pit edge (see »Static calculations and construction works requirements«, page 5)
- 6 **Drainage channel in the pit:**
 - 10 x 2 cm with sump 50 x 50 x 50 cm
 - drainage with grating
 - installing a sump pump refer to manufacturer's dimensions
- 7 **Channels or undercuts/concrete haunches:**
 - not allowed along the pit floor-to-wall joints
 - should channels or undercuts be necessary, the stand areas must be left clear

■ Dimensions

- all dimensions specified are the minimum, finished dimensions
- tolerances must be taken into consideration
- all dimensions are given in cm

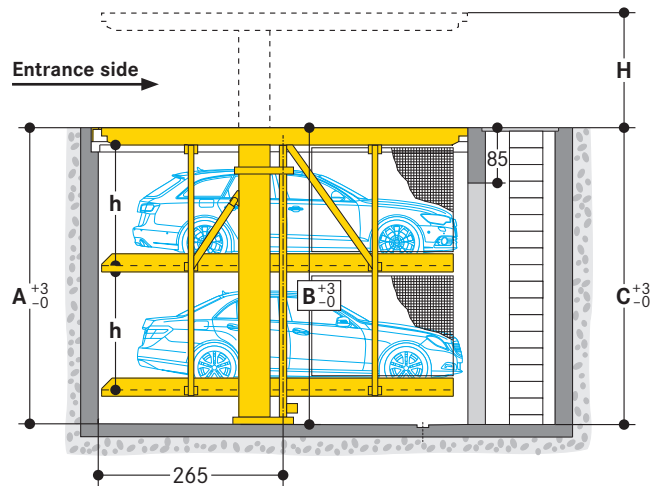
Height dimensions PARKLIFT 461



Type	Height (H)	Pit depth			Vehicle height lower level ¹	Platform distance (h)
		A	B	C		
461-250	210	250	254	255	L+S 165	170
461-285	245	285	289	290	L+S 200	205

¹ L = Limousine / S = Station wagon

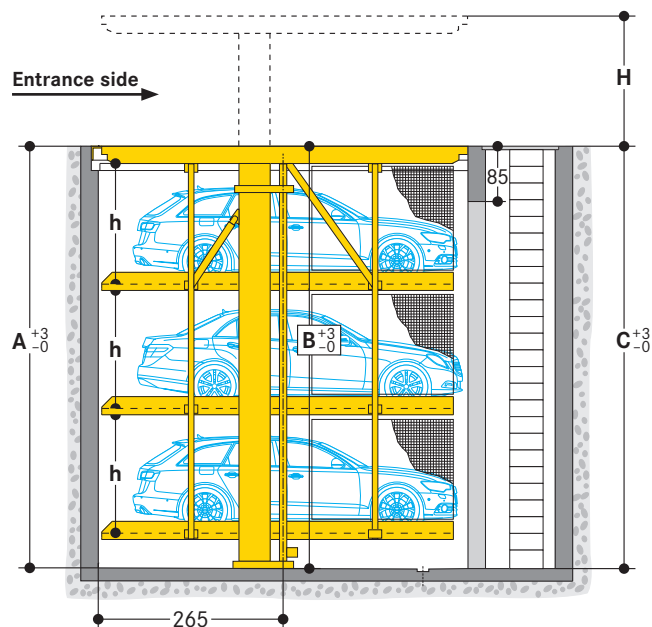
Height dimensions PARKLIFT 462



Type	Height (H)	Pit depth			Vehicle height lower level ¹	Platform distance (h)
		A	B	C		
462-425	385	425	429	430	L+S 165	170
462-495	455	495	499	500	L+S 200	205

¹ L = Limousine / S = Station wagon

Height dimensions PARKLIFT 463



Type	Height (H)	Pit depth			Vehicle height lower level ¹	Platform distance (h)
		A	B	C		
463-605	565	605	609	610	L+S 165	170

¹ L = Limousine / S = Station wagon

Width dimensions

Platform widths:

250 cm (single units), 500 cm (double units):

– for 190 cm vehicle width (without outside mirror)

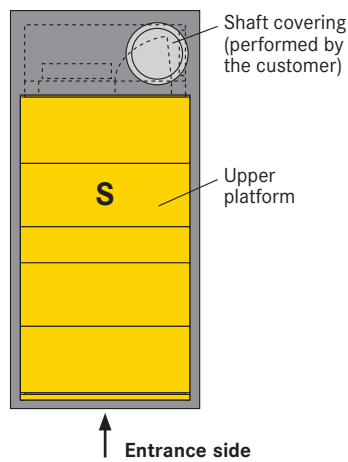
260–270 cm (single units), 520–540 cm (double units):

– for vehicles wider than 190 cm (without outside mirror)

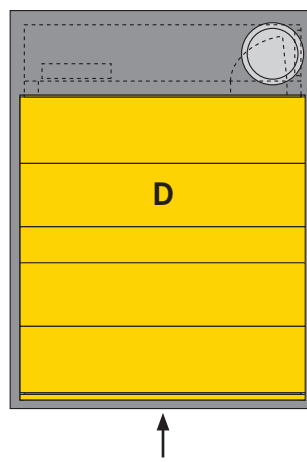
For comfortable parking, entry and exit conditions platform widths upon 250 cm are recommended. Reduced platform width means reduced parking comfort depending on the vehicle width, vehicle type, individual driving style, access situation of the garage.

Top view closed pit

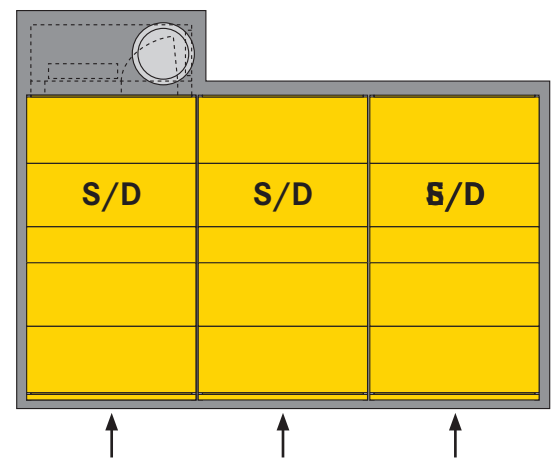
Single unit



Double unit

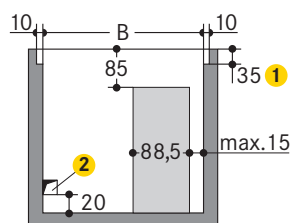


Row arrangement (single and double units combined)

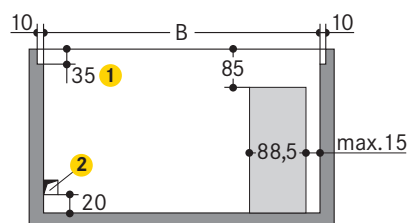


Pit dimensions

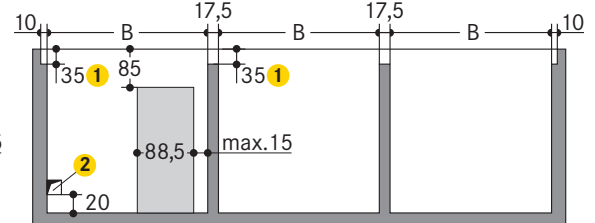
Single unit (front view)



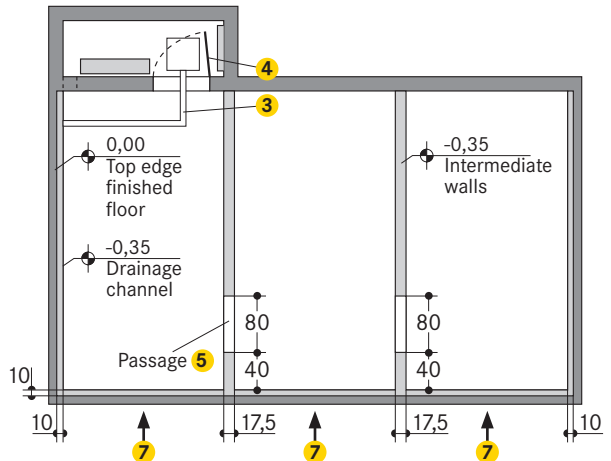
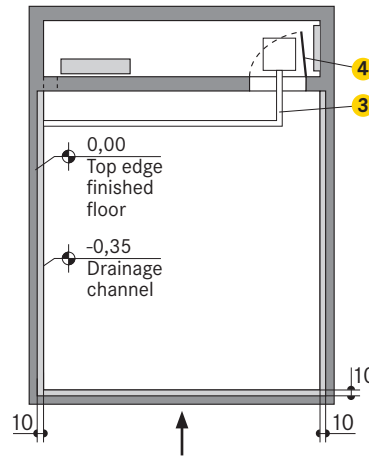
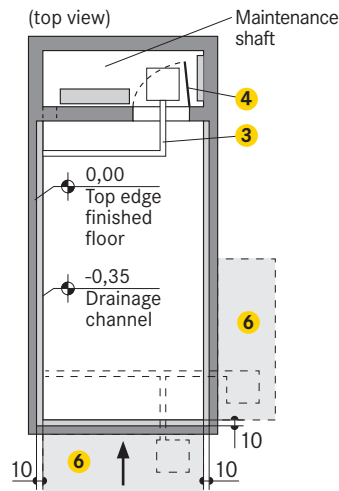
Double unit



Row arrangement



(top view)



Space requirements	Clear platform width	
B	Parking level	Top platform
275	230	290
285	240	300
295	250	310
305	260	320
315	270	330

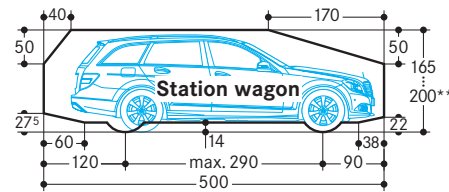
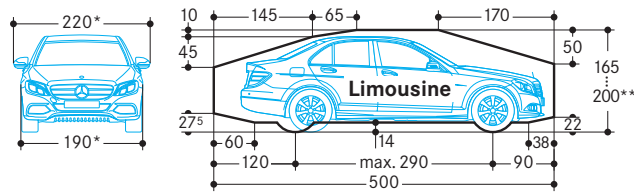
Space requirements	Clear platform width	
B	Parking level	Top platform
505	460	520
525	480	540
545	500	560
565	520	580
585	540	600

- 1 Measurement to finished floor level
- 2 15 x 15 cm gap for hydraulic leads
- 3 Drainage channel with sump (covered with grating)
- 4 Door to be installed by the customer
- 5 Passage to neighbouring system must have the same height as the passage from the maintenance shaft to the pit. All passages to neighbouring systems must be on the entrance side.
- 6 Alternative position of the maintenance shaft (drainage channel and sump must be shifted)
- 7 In the case of a row arrangement, the entrances must all be arranged on one side

Intermediate walls

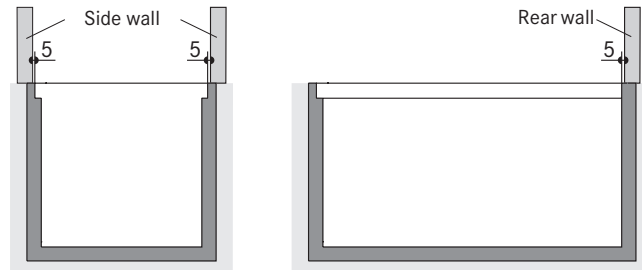
– side walls must be situated on the entry side in the direction of bracket (deviation max. 1 cm)

■ Clearance profile (for standard vehicles)



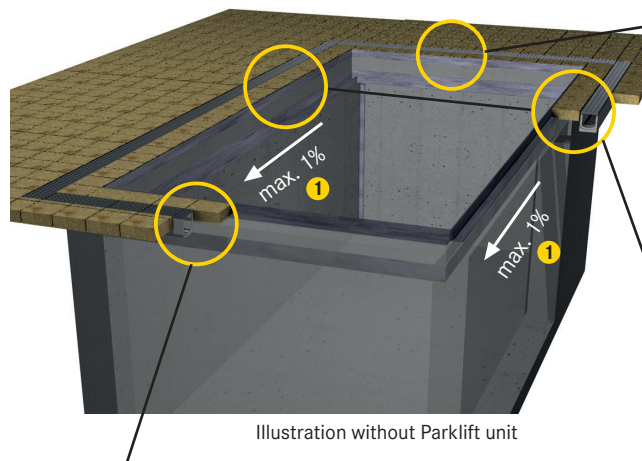
* for a 250 cm platform width
 ** the overall vehicle height including roof luggage rails and antenna mounts must not exceed the max. vehicle height dimensions specified

■ Walls extending above the pit

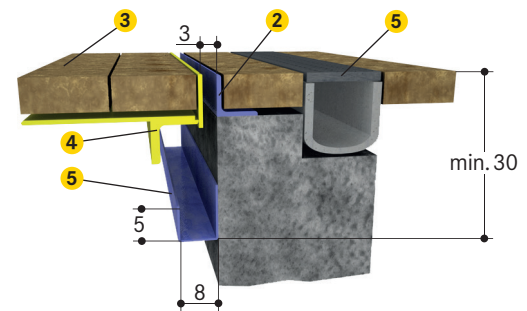


If side or rear walls above the pit edge are implemented, they must be situated 5 cm away from the pit edge.

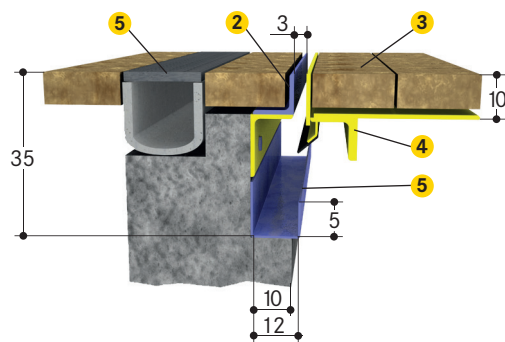
■ Pit edge



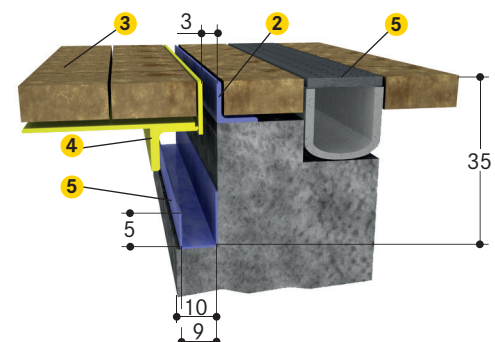
■ Pit edge rear



■ Pit edge, entrance side



■ Lateral pit edge



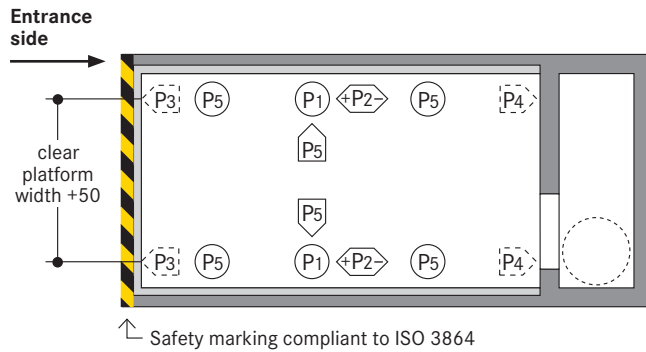
- 1 Slope of the drainage channel towards the entrance side
- 2 Angle width to be performed by the customer
- 3 Waterproofing and stone flooring (max. 250 kg/m²) to be performed by the customer
- 4 Yellow sections are supplied from WÖHR
- 5 Circumferential drainage channel to be performed by the customer

■ Waterproofing of trough

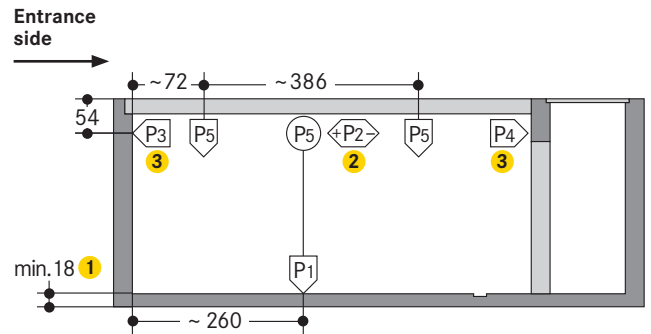
Waterproofing of trough to be performed by the customer 4:
 – the trough must be sealed waterproof

Static calculations and construction works requirement

Top view



Section



Fixing of the system frames to the floor slab:

- using base plates
- using adhesive anchor bolts
- hole depth to 12-14 cm

Concrete quality grade:

- compliant to the static requirements of the construction
- min. C20/25 grade (for dowel fastening)

Walls:

- out of concrete
- completely even
- without protruding pieces such as edge mounts, pipes, etc
- planatary and angularity tolerances per DIN 18202 to be observed

Frame bearing points:

- the specified lengths are expressed as mean value
- for the exact data, specific TÜV-tested data sheets are available

1 Floor slab capacity is verified through a structural engineer, under the circumstances where a thicker floor slab is needed

2 The P2 load only applies if the pillars are fastened on the side walls

3 The P3 and P4 loads only apply if the pillars cannot be fastened to the side walls

Static data PARKLIFT 461

PARKLIFT 461 · 2000 kg

Single unit	Double unit
P1 = + 84 kN*	P1 = + 139 kN (top platform with stone coating)
P2 = ± 13 kN	P2 = ± 16 kN
P3 = + 13 kN	P3 = + 16 kN
P4 = + 13 kN	P4 = + 16 kN
P5 = + 11 kN	P5 = + 11 kN

*specified load bearing data includes the vehicle weight

PARKLIFT 461 · 2600 kg

Single unit	Double unit
P1 = + 93 kN*	P1 = + 160 kN (top platform with stone coating)
P2 = ± 13 kN	P2 = ± 17 kN
P3 = + 13 kN	P3 = + 17 kN
P4 = + 13 kN	P4 = + 17 kN
P5 = + 13 kN	P5 = + 13 kN

Static data PARKLIFT 462

PARKLIFT 462 · 2000 kg

Single unit	Double unit
P1 = + 104 kN*	P1 = + 172 kN (top platform with stone coating)
P2 = ± 9 kN	P2 = ± 12 kN
P3 = + 9 kN	P3 = + 12 kN
P4 = + 9 kN	P4 = + 12 kN
P5 = + 12 kN	P5 = + 12 kN

*specified load bearing data includes the vehicle weight

PARKLIFT 462 · 2600 kg

Single unit	Double unit
P1 = + 121 kN*	P1 = + 208 kN (top platform with stone coating)
P2 = ± 9 kN	P2 = ± 13 kN
P3 = + 9 kN	P3 = + 13 kN
P4 = + 9 kN	P4 = + 13 kN
P5 = + 13 kN	P5 = + 13 kN

Static data PARKLIFT 463

PARKLIFT 463 · 2000 kg

Single unit	Double unit
P1 = + 106 kN*	P1 = + 180 kN (top platform with stone coating)
P2 = ± 8 kN	P2 = ± 11 kN
P3 = + 8 kN	P3 = + 11 kN
P4 = + 8 kN	P4 = + 11 kN
P5 = + 13 kN	P5 = + 13 kN

*specified load bearing data includes the vehicle weight

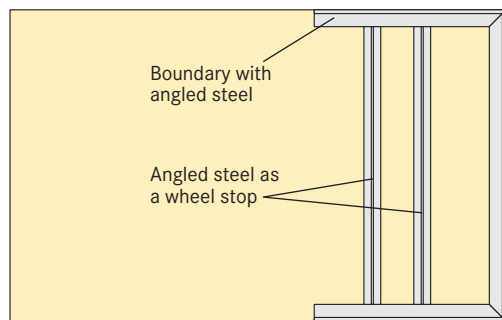
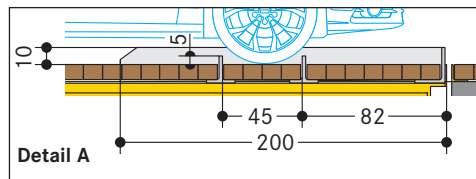
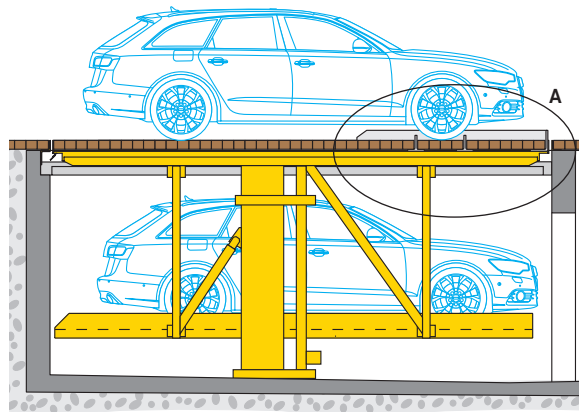
PARKLIFT 463 · 2600 kg

Single unit	Double unit
P1 = + 125 kN*	P1 = + 221 kN (top platform with stone coating)
P2 = ± 8 kN	P2 = ± 12 kN
P3 = + 8 kN	P3 = + 12 kN
P4 = + 8 kN	P4 = + 12 kN
P5 = + 15 kN	P5 = + 15 kN

■ Parking place on the top platform

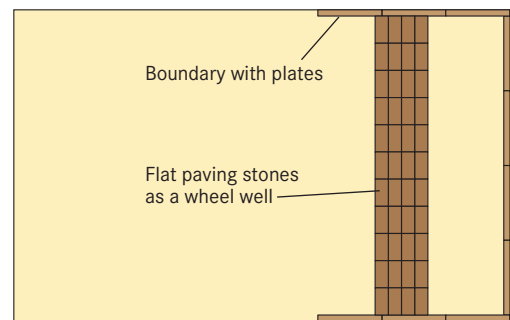
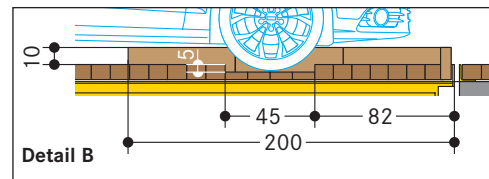
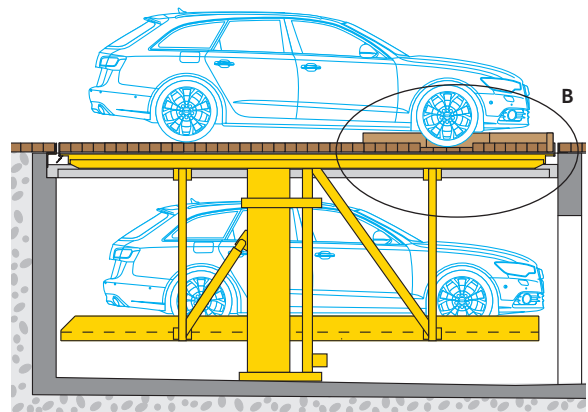
On the top platform, vehicles can be parked on the Parklift 461 and 462, if one of the following measures is implemented by the customer.

■ Wheel stop and boundary made of iron brackets



Top view without pavement

■ Wheel well and boundary made of paving stones

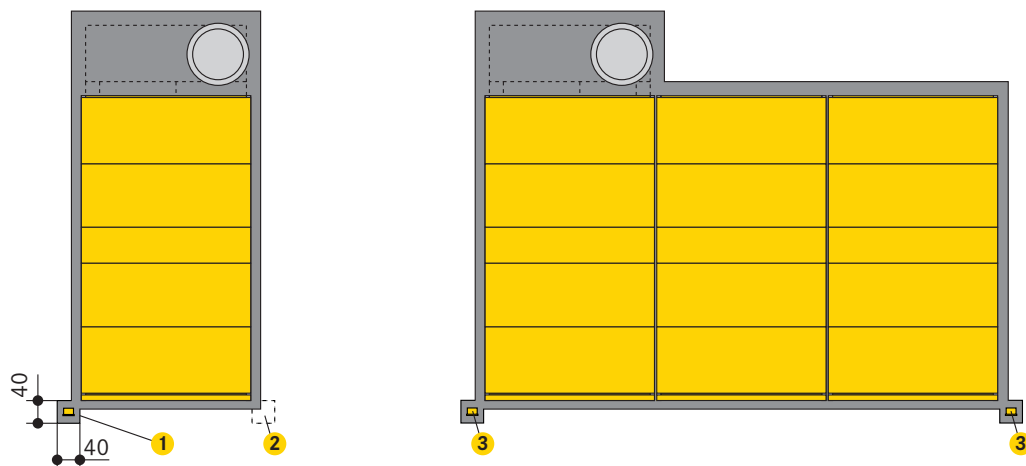


Top view without pavement

■ Position of the operating device

The entry edge of the system must be visible to the user from the position of the operating device.

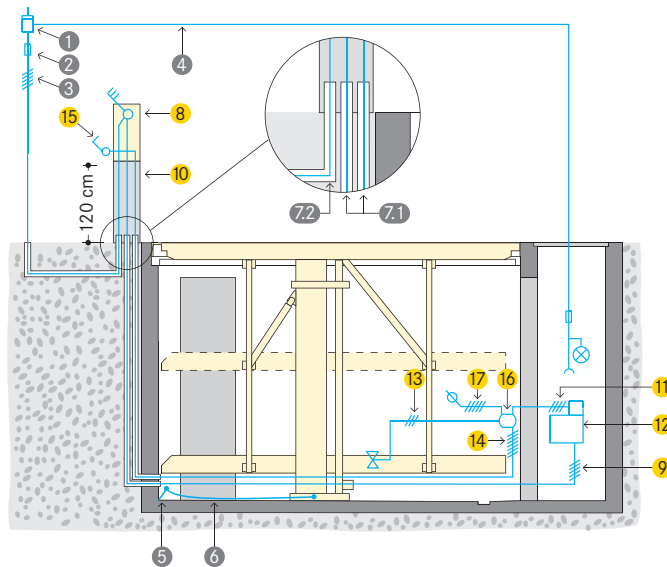
The operating devices are supplied for wall mounting as standard. Foundations are required for operating devices with stands for attachment to the floor (at extra cost).



- 1 Foundation for operating device. Wiring see page 7.
- 2 Alternative position of the foundation.
- 3 Optional: Several operating devices are mutually electrically interlocked. Only one system can be moved at a time.

Electrical specifications

Installation diagram



Cabling preparation to be performed by the customer:

- up to the main switch to be in place prior to starting the installation operations
- connection to the main switch during installation
- system functional check testing can be performed by WÖHR together with the electrician provided by the customer
- if requested at a later date, functional check testing can be performed by WÖHR at extra-cost

Grounding and potential equalisation:

- to be performed by the customer compliant to DIN EN 60204
- connections required every 10 metres

To be performed by the customer

Item	Quantity	Description	Position	Recurrence
1	1 piece	power meter	in the feed cable	
2	1 piece	fuse protection or automatic circuit breaker compliant to DIN VDE 0100 part 430: - 3 x 35 A slow blow for 2 x 5,5 kW power pack (starting current 57 A)	in the feed cable	1 x per power pack
3	based on site conditions	compliant to local power supply regulations 3 phases + N + PE* 230/400 V, 50 Hz	feed cables to main switch	1 x per power pack
4	1 piece	separate power supply of 230 V with safeguard, lighting, and power point	from the electric meter in the maintenance shaft	1 x per system
5	every 10 m	grounding and potential equalisation lead-out connection	along pit floor edges/rear wall	
6	1 piece	grounding and potential equalisation compliant to DIN EN 60204	from lead-out connection to system	1 x per system
7.1	2 piece	empty pipe DN 40 with taut wire	base pit/operating device	1 x per system
7.2	based on site conditions	empty pipe DN 40 with taut wire	supply to the main switch	1 x per system

* to DIN VDE 0100 sections 410 and 430 (no permanent load) 3 phases + N+ PE (three phase current)

Scope of delivery by WÖHR (unless otherwise specified)

Item	Description
8	Lockable main switch
9	5 x 6,0 mm ² control cable leading from the main switch to the power pack
10	Adjustable stand (at extra cost)
11	4 x 1,5 mm ² control cable
12	Double hydraulic power pack with three-phase motor 2 x 5,5 kW. Ready-wired switching cabinet with motor safety contactor
13	3 x 1,5 mm ² control cable for the cylinder valve lead
14	7 x 1,5 mm ² control cable
15	UP/down operating unit with EMERGENCY STOP. Key can be removed only when in the lower end position (key blocking). Cable feed-in strictly from below leading upwards (2 keys for each parking space). The entry edge of the system must be visible to the user from the position of the operating device.
16	Branch connector
17	5 x 1,5 mm ² control cable lead-out to the system alongside

Notes and directions

Scope of application

- suitable for residential buildings
- retrofitting to accommodation
- only for long-term users that have been instructed on how to use the system

Noise reduction measures (outdoor installation)

Basis:

- to the German DIN 4109 »Noise protection in buildings«
- at devices, machines, and facilities, household appliances must provide adequate protection against transmission over air and structure-borne sound

Structure-borne sound transmission:

- since the facilities are mainly built free-standing, measures against structure-borne noise are not expected

Drainage

Before mounting:

- drainage channel with connection to the sewerage system have to be performed by the customer (observe local regulations for drainage of surface water)

Discharge of larger volumes of water from the property:

- circumferential drainage channel outside the pit have to be performed by the customer (see page 4, chapter pit edge, item 5)

Water entry into the pit:

- in winter through snow in the wheelhouse up to 40 litres for every parking action

Drainage channel in pit area:

- connection to the floor intake or sump to be performed by the customer (50 x 50 x 50 cm)
- sump covered with grating to be performed by the customer
- customer-performed installation of a pump or drain

Sideways slope drainage:

- only into a drainage channel
- not possible in the remaining pit section

Lengthways slope drainage:

- provided according to specified construction dimensions

Environmental safety:

- coating of the pit flooring is recommended
- installation of an oil and/or petrol separator unit between the drainage connection and the main sewerage system is recommended

Ventilation

A ventilation system designed by a specialist company is required for trouble-free operation of the system.

Goal of the measures:

- continuous air exchange
- reduction of humidity
- preventing condensation due to introduced vehicle temperature
- removal of moisture from vehicles (through rain, snow, ice, etc.)

These measures carry substantial reductions of corrosion and resulting disturbances.

Temperature

- system operating range: -20° to +40° C (with unloaded platforms lowering speed is reduced if less than +5° C)
- humidity: 50% at +40° C
- in the event of changes to system conditions please consult with WÖHR

Operating device

- position of the operating device will be defined depending on the project (adjustable stand or house wall)
- empty pipe DN40 with taut wire from the floor of the shaft to the operating device have to be performed by the customer
- system must be run from the controls always in the lowermost end position (key blocking)

Lighting

- sufficient lighting of the driving aisle and of the parking places must be performed by the customer
- brightness of lighting in the maintenance shaft and in the pit at least 80 lux

Fire safety

- all fire safety requirements and all mandatory equipment (fire extinguisher and fire alarm systems, etc.) must be performed by the customer

Conformity examination (TÜV)



- voluntary conformity assessment by the TÜV SÜD
- The parking systems are compliant to:
 - EC Machinery Directive 2006/42/EC
 - DIN EN 14010
 - ISO 9001:2015

Protection

- protection of the pit during construction phase has to be performed by the customer

Hydraulic power pack

- the hydraulic power pack will be housed in the maintenance shaft

Maintenance shaft

- separate maintenance shaft with access to pit has to be performed by the customer
- project-dependent common maintenance shaft at row arrangement possible
- manhole cover and shaft ladder have to be performed by the customer
- the manhole cover must prevent rainwater and surface water from entering the maintenance shaft

Mounting

- crane for mounting to be performed by customer
- for mounting in underground garage or rooftop areas, mobile crane (radius minimum 5 metres) to be performed by customer

PARKLIFT 461:

- minimum hook height of 400 cm over entry level, crane load approx. 700 kg

PARKLIFT 462 and PARKLIFT 463:

- minimum hook height of 700 cm over entry level, crane load approx. 1400 kg

Important note

Important – Please discuss this with your supplier:

- if the area around the parking systems is accessible by pedestrians, then further safety measures may be necessary
- each installation will have its own individual safety requirements that should be taken into account
- take care to ensure your building design does not have over-hanging features, or opening items, which could interfere with the clear travel of the parking system

Maintenance

- WÖHR and all the WÖHR partners abroad provide an installation and customer service network
- regular, annual maintenance is provided subject to the stipulation of a maintenance agreement

Prevention of corrosion damage

- all operations listed in the WÖHR Cleaning and Maintenance Instructions are to be performed regularly (independently of maintenance operations)
- zinc-plated parts, components and platforms are to be kept clean of dirt, road-salt and any other debris (due to corrosion hazards)
- always keep the garage well ventilated and deaerated

Surface protection

- please consider the information on surface protection!

Technical specifications

- please consider the specifications!

Parking Place-Profile

- please consider the product information Parking Place-Profile!

Electromobility

- please consider the product information E-charging!
- depending on the position of the charging point on the electric vehicle, collision points with protruding plugs and charging cables can occur

Construction formalities

- the documentation necessary for construction permit applications is provided by WÖHR on demand

Construction alterations and/or modifications

- the right to construction or model modifications and/or variations is hereby reserved
- the right to any subsequent part modification and/or variation and amendments in procedures and standards due to technical and engineering progresses or due to environmental regulation changes is also hereby reserved



MONT METAL SN

ARHITEKTURA - PROJEKTOVANJE - DIZAJN

a: Žarka Zrenjanina 9a, 26300 Vršac, Srbija

t: 062/512-471 e: montmetalsn@gmail.com

mb: 06977839 pib: 100826209 r: 340-11009560-41

DEL.BR.

32.2/2026

OBJEKAT :

**Izgradnja višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta
spratnosti Po+P+3**

Sterijina 82-84, Vršac, K.P. 30653 K.O. Vršac.

DATUM

06.2026.

PREDMET:

**Urbanistički projekat urbanističko arhitektonske
razrade parcele 30653 K.O. Vršac, za potrebe izmene
građevinske dozvole za izgradnju Višeporodičnog
stambenog objekta Su+P+2 u Višeporodičan
stambeno-poslovni objekat Su+P+3**

SADRŽAJ SVESKE:

1 – IDEJNO REŠENJE arhitekture

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE :

IDEJNO REŠENJE UZ URBANISTIČKI PROJEKAT

INVESTITOR:

„TEDDY“ DOO VRŠAC

Heroja Pinkija br.67a, Vršac

IZRADA PROJEKTA:

„Mont Metal SN“ DOO

Žarka Zrenjanina 9A, Vršac

licenca G kategorije br. 106 G 04/2025

ODGOVORNO LICE:

dipl.pravnik Nataša Ćirić, direktor



ODGOVORNI
PROJEKTANT:

dia Ivan Ćirić, br.licence 321 A206 23

ИВАН

ЋИРИЋ

0113011

15 Sign

Digitally signed
by ИВАН

ЋИРИЋ

011301115 Sign

Date:

2026.07.08

12:54:39 +02'00'

1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	Naslovna strana
1.2.	Sadržaj
1.3	Rešenje o određivanju odgovornog projektanta arhitekture
1.4	Izjava odgovornog projektanta
1.5.	Tekstualna dokumentacija
	1.5.1. Tehnički opis
1.6.	Numerička dokumentacija
	1.6.1. Pregled površina
1.7.	Grafička dokumentacija

1.3. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA ARHITEKTURE

Na osnovu člana 128 Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09- ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 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", br. 96/2023) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu Projekta Arhitekture, koji je deo Idejnog rešenja uz urbanistički projekat urbanističko arhitektonske razrade parcele 30653 K.O. Vršac, za potrebe izmene građevinske dozvole za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta Su+P+2 u Višeporodičan stambeno-poslovni objekat Su+P+3, Ulica Sterijina 82-84, Vršac, K.P. 30653 K.O. Vršac, određuje se:

Ivan Ćirić, diplomirani inženjer arhitekture _____ 321 A206 23

Projektant: "Mont Metal SN" DOO Vršac,
Žarka Zrenjanina 9A, Vršac

Odgovorno lice/zastupnik: direktor
Nataša Ćirić

Potpis:

Broj tehničke dokumentacije: 32.2/2026.
Mesto i datum: Vršac, jun 2026.

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA 1-PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant 1-Projekta arhitekture, koji je deo deo Idejnog rešenja uz urbanistički projekat urbanističko arhitektonske razrade parcele 30653 K.O. Vršac, za potrebe izmene građevinske dozvole za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta Su+P+2 u Višeporodičan stambeno-poslovni objekat Su+P+3, Ulica Sterijina 82-84, Vršac, K.P. 30653 K.O. Vršac

Ivan Ćirić, diplomirani inženjer arhitekture, Broj licence: 321 A206 23

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;

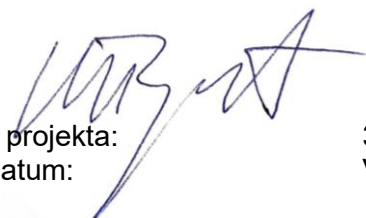
Odgovorni projektant:
Broj licence:

Ivan Ćirić, diplomirani inženjer arhitekture
321 A206 23

Potpis:

Broj dela projekta:
Mesto i datum:

32.2/2026
Vršac, jun 2026.



1.5.

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.5.1. TEHNIČKI OPIS

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, prvi i drugi 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 – Višeporodični stambeno-poslovni objekat i objekat 2 – pomoćni podzemni objekat – podzemna jama sa parking liftovima. Objekat 1 je poluatrijumskog tipa sačinjen od tri lamele: lamela 1 spratnosti Po+P+3 pozicionirana uz regulacionu liniju, lamela 2 spratnosti P+3 pozicionirana uz severoistočnu granicu parcele i lamela 3 spratnosti Po+P+3 pozicionirana u dubini parcele. Objekat 2 je pozicioniran u dvorištu iza Lamele 3, podzeman je objekat sa dva nivoa parkiranja ispod nivoa terena i jednim nivoom u ravni terena, spratnost objekta je Po1+Po2.

Lamela 1 postavljena je prednjom fasadom uz regulacionu liniju u neprekinutom nizu. Lamela 1 je spratnosti Po+P+3. U lameli 1 je predviđeno ukupno 26 stanova na nadzemnim etažama i poslovni prostor – fitnes centar, komercijalnog tipa u podrumskoj etaži, sa pristupom direktno sa ulice. U podrumskoj etaži je predviđen i ujedinički prostor – ostava za bicikle. Visina dela objekta do ulice je **14,42m** mereno od trotoara do krovnog venca, odnosno **18,40m** do slemena objekata.

Uz severoistočnu granicu parcele predviđena je izgradnja lamele 2 koja je spratnosti P+3. U lameli 2 je predviđeno ukupno 8 stanova. Visina ovog dela objekta je **14,24m** mereno od trotoara na ulici do krovnog venca, odnosno **18,57m** do slemena objekta.

U unutrašnjosti parcele predviđena je izgradnja lamele 3 koja je spratnosti Po+P+3. U lameli 3 je predviđeno ukupno 26 stanova. U poluukopanom podrumu je predviđena nadzemna otvorena poluukopana garaža neto površine garažnog prostora 364m², sa 16 parking mesta. 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 pretpostor sa nadpritiskom minimum 20Pa. Visina ovog dela objekta je **14,96m** mereno od trotoara na ulici do krovnog venca, odnosno **19,10m** do slemena objekta.

Spratna visina etaža je 3,00cm, odnosno svetla visina je 2,70cm, izuzev prizemne etaže lamele 1 koja ima povećanu spratnu visinu zbog kolskog prolaza i iznosi 3,10m svetlo mereno.

Na parceli je predviđena izgradnja pomoćnog objekta – objekat 2 - podzemna jama sa parking liftovima koji je lociran iza lamele 3. Objekat je potpuno ukopan, sastoji se iz dva podzemna nivoa za parkiranje i jednog nadzemnog u ravni terena. U objektu se instaliraju parking liftovi PARKLIFT 462, koji predstavljaju sistem za nezavisno parkiranje putničkih vozila. Predviđeni sistem ne zahteva natkrivanje, tako da je objekat u potpunosti ukopan. Spratnost

objekta je Po1+Po2. Gabarit objekta u osnovi je 26,46m x 5,70m. U objektu je predviđeno ukupno 24 parking mesta.

Konstrukcija:

Lamele 1 i 3 su fundirane na temeljnoj ploči od armiranog betona debljine prema statičkom proračunu. Konstrukcija objekta je skeletna AB, ukružena 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.

Lamela 2 je masivnog konstruktivnog sklopa, fundirana na trakastim temeljima, sa nosećim zidovima od armiranog betona i opekarskih blokova debljine 25cm.

Krov lamele 1 i 3 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. Krov lamele 2 je jednovodan, nagiba 30°. Krovna konstrukcija je od rezane čamove građe II klase.

Završna obrada fasadnih zidova je kombinacija demit fasade sa sitnozrn timeranom strukturom i sinterovane fufovane opeke.

Spoljni otvori objekta su zatvoreni aluminijumskom stolarijom sa termoizolacionim staklom. Unutrašnji zidovi su malterisani produžnim malterom u dva sloja, gletovani i bojani 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.

Objekat 2 – podzemna jama za parking liftove je izrađen od nosećih zidova od armiranog betona, fundiran na temeljnoj ploči od armiranog betona. Objekat nema tavanicu u klasičnom smislu već je u formi jame u koju se ugrađuje sistem liftova za parkiranje na 3 nivoa (4 kompleta dvostrukog sistema) tipa „WÖHR Parklift 462“. Gornja platforma je u ravni sa okolnim terenom i ima završnu obradu od behaton ploča.

Osnovne karakteristike sistema „WÖHR Parklift 462“:

Tip: podzemni mehanički park-lift (hidraulični).

Kapacitet: 4 mesta podzemno i 2 nadzemno (dvostruki sistem).

Nosivost platforme: 2.600 kg po vozilu.

Visina vozila: do 205cm.

Širina platforme: 5,40m za donje nivoe i 6,00m gornji nivo (dvostruki sistem)

Površina iznad sistema: potpuno prohodna i provezna kada je platforma spuštena.

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 projektant:

Ivan Ćirić, diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence:

321 A206 23

Potpis:

Broj dela projekta:

32.2/2026

Mesto i datum:

Vršac, jun 2026.

1.6.

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

1.6.1. PREGLED POVRŠINA

OBJEKTAT 1 - VIŠEPOROĐIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTAT						
LAMELA - 1	SUTEREN	PRIZEMLJE	1. SPRAT	2. SPRAT	3. SPRAT	LAMELA 1 - UKUPNO
KORISNA STAMBENA / posl. POVRŠ:	poslovanje 248.72m ²	264.62m ²	401.85m ²	401.85m ²	401.85m ²	stanovanje 1470.17 m ² poslovanje 248.72 m ²
NETO POVRŠINA:	320.58m ²	441.01m ²	434.24m ²	434.24m ²	434.24m ²	1743.73 m ² 2064.31 m ²
BRUTO POVRŠINA:	380.30m ²	499.40m ²	522.95m ²	522.95m ²	522.95m ²	2068.25 m ² 2448.55 m ²
						nadzemno podzemno i nadzemno
LAMELA - 2	SUTEREN	PRIZEMLJE	1. SPRAT	2. SPRAT	3. SPRAT	LAMELA 2 - UKUPNO
KORISNA STAMBENA POVRŠINA:	/	102.96m ²	116.54m ²	116.54m ²	116.54m ²	452.58 m ²
NETO POVRŠINA:	/	115.99m ²	129.15m ²	129.15m ²	129.15m ²	503.44 m ²
BRUTO POVRŠINA:	/	148.11m ²	161.94m ²	161.94m ²	161.94m ²	633.93 m ²
LAMELA - 3	SUTEREN	PRIZEMLJE	1. SPRAT	2. SPRAT	3. SPRAT	LAMELA 3 - UKUPNO
KORISNA STAMBENA POVRŠINA:	/	310.89m ²	410.86m ²	410.86m ²	410.86m ²	1543.47 m ²
NETO POVRŠINA:	382.76m ²	430.89m ²	443.51m ²	443.51m ²	443.51m ²	1761.42 m ² 2143.42 m ²
BRUTO POVRŠINA:	417.92m ²	497.13m ²	530.96m ²	530.96m ²	530.96m ²	2090.01 m ² 2507.01 m ²
						nadzemno podzemno i nadzemno
OBJEKTAT 2 - POMOČNI OBJEKTAT - PODZEMNA JAMA SA PARKING LIFTOVIMA						
NETO POVRŠINA:			244.58m ²			
BRUTO POVRŠINA:			296.22m ²			

TABELARNI PREGLED POVRŠINA

OBJEKAT 1 - Višeporodični stambeno-poslovni objekt Po+P+3		
	nadzemno	podzemno i nadzemno
KORISNA STAMBENA POVRŠINA:	3466.22 m ²	
KORISNA POVRŠINA POSLOVANJA:	248.72 m ²	
NETO POVRŠINA:	4008.59 m ²	4711.17 m ²
BRUTO POVRŠINA:	4792.19 m ²	5459.00 m ²

OBJEKAT 2 - PODZEMNA JAMA SA PARKING LIFTOVIMA Po1+Po2	
NETO POVRŠINA:	244.58m ²
BRUTO POVRŠINA:	296.22m ²

URBANISTIČKIM POKAZATELJIMA

POVRŠINA PARCELE:	1912 m ²
INDEKS ZAUZETOSTI:	60.0% (max 60)
INDEKS IZGRAĐENOSTI:	2.51 (max 3.6)
ZELENE POVRŠINE:	10%

1.7.

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

КО ВРШАЦ

P 1:500 ⁴
995
755

Regulaciona i građevinska linija



OBJEKAT 1 - STAMBENA ZGRADA

LAMELA - 1	SUTEREN	PRIZEMLJE	1. SPRAT	2. SPRAT	3. SPRAT	LAMELA 1 - UKUPNO	
KORISNA STAMBENA / posl. POVRŠ:	poslovanje 248.72m²	264.62m²	401.85m²	401.85m²	401.85m²	stanovanje 1470.17m²	poslovanje 248.72 m²
NETO POVRŠINA:	320.58m²	441.01m²	434.24m²	434.24m²	434.24m²	1743.73 m²	2064.31 m²
BRUTO POVRŠINA:	380.30m²	499.40m²	522.95m²	522.95m²	522.95m²	2068.25 m²	2448.55 m²
						nadzemno	podzemno i nadzemno

LAMELA - 2	SUTEREN	PRIZEMLJE	1. SPRAT	2. SPRAT	3. SPRAT	LAMELA 2 - UKUPNO
KORISNA STAMBENA POVRŠINA:	/	102.96m²	116.54m²	116.54m²	116.54m²	452.58 m²
NETO POVRŠINA:	/	115.99m²	129.15m²	129.15m²	129.15m²	503.44 m²
BRUTO POVRŠINA:	/	148.11m²	161.94m²	161.94m²	161.94m²	633.93 m²

LAMELA - 3	SUTEREN	PRIZEMLJE	1. SPRAT	2. SPRAT	3. SPRAT	LAMELA 3 - UKUPNO	
KORISNA STAMBENA POVRŠINA:	/	310.89m²	410.86m²	410.86m²	410.86m²	1543.47 m²	
NETO POVRŠINA:	382,76m²	430.89m²	443.51m²	443.51m²	443.51m²	1761.42 m²	2143.42 m²
BRUTO POVRŠINA:	417,92m²	497.13m²	530.96m²	530.96m²	530.96m²	2090.01 m²	2507.01 m²
						nadzemno	podzemno i nadzemno

OBJEKAT 2 - PODZEMNA JAMA SA PARKING LIFTOVIMA	
NETO POVRŠINA:	244.58m ²
BRUTO POVRŠINA:	296.22m ²

OBJEKAT 1 - UKUPNE POVRŠINE		
	nadzerno	podzemno nadzemno
KORISNA STAMBENA POVRŠINA:	3466.22 m ²	
KORISNA POVRŠINA POSLOVANJA:	248.72 m ²	
NETO POVRŠINA:	4008.59 m ²	4711.17 m ²
BRGP:	4792.19 m ²	5459.00 m ²
POVRŠINA PARCELE:		
	1912 m ²	
INDEKS ZAUZETOSTI:	60.0% (max 60)	
INDEKS IZGRADENOSTI:	2.51 (max 3.6)	

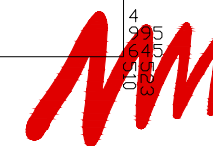
 ZELENE POVRŠINE

 "EKO" BEHATON PLOČE 20x20cm (25% ZELENILO 75% BETON)

 BEHATON PLOČE 20x20cm

 SREDNJE I NISKO ZELENILO

ВРШАЦ, 18.04.2026. год ОВЕРБАВ:



MONT METAL SN doo
PROJEKTOVANJE DIZAJN INŽENJERING KONSALTING

t: +381 62 512471 e: montmetalsn@gmail.com a: Žarka Zrenjanina 9a, Vršac, Srbija mb: 06977839 pib: 100826209

odgovorni projektant
Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.

projektanti	
saradnici	

investitor	„Teddy" doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a
------------	--

objekat	Višeporodični stambeno-poslovni objektat Po+P+3
---------	--

lokacija	Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.30653 K.O. Vršac
----------	---

vrsta projekta	SVESKA 1 - IDR - ARHITEKTURA
----------------	------------------------------

SITUACIONI PLAN

razmera	1:500
---------	--------------

broj lista **1**

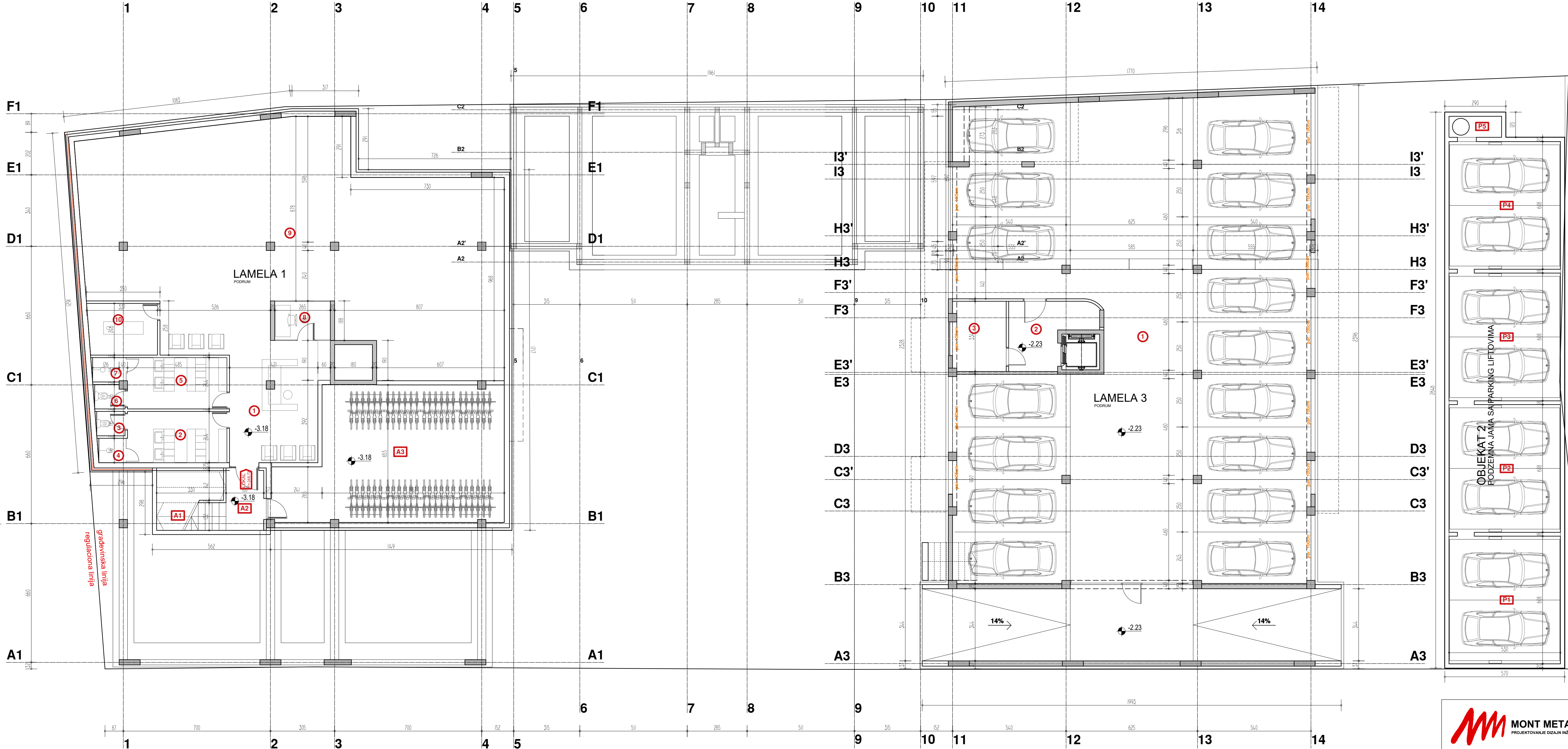
is	del. broj	32.2/2026	datum	jun 2026.
----	-----------	-----------	-------	-----------

LAMELA 1
PODUM

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	Q(m)
1	RECEPCIJA	24.92	20.66
2	SVLAČIONICA - M	11.54	14.34
3	WC KABINA - M	1.56	5.01
4	TUŠ KABINA - M	1.51	4.92
5	SVLAČIONICA - Ž	11.54	14.34
6	WC KABINA - Ž	1.61	5.21
7	TUŠ KABINA - Ž	1.83	5.62
8	KANCELARIJA	4.88	9.96
9	VEŠEBAJONICA	188.95	68.98
10	MASAŽAFIZIOTERAPIJA	8.07	11.49
KORISNA PLOŠTA:		256.41	10.97 = 248.72

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	Q(m)
A1	STEPENIŠTE	4.23	8.79
A2	PREDPROSTOR	4.67	8.79
A3	OSTAVA ZA BIKIKLE	62.98	36.28
NETO PLOŠTA:		71.86	

PODRUM	
KORISNA PLOŠTA:	248.72 m²
NETO PLOŠTA:	320.58 m²
BRUTO PLOŠTA:	380.30 m²



LAMELA 3
PODRUM

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	Q(m)
1	GARAJA	129.20	96.23
2	PREDPROSTOR	10.36	15.07
3	TEHNIČKA PROSTOR	8.36	11.69
NETO PLOŠTA:		347.92	

PODRUM	
NETO PLOŠTA:	382.76 m²
BRUTO PLOŠTA:	417.92 m²

OBJEKAT 2
PODZEMNA JAMA SA PARKING LIFTOVIMA

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	Q(m)
P1	PLATFORMA 1 NIVO -1	30.26	22.03
P2	PLATFORMA 2 NIVO -1	30.26	22.03
P3	PLATFORMA 3 NIVO -1	30.26	22.03
P4	PLATFORMA 4 NIVO -1	30.26	22.03
NETO PLOŠTA:		121.04	

PODRUM 1 (NIVO PARKIRANJA -1)	
NETO PLOŠTA:	121.04 m²
BRUTO PLOŠTA:	148.11 m²

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	Q(m)
P1	PLATFORMA 1 NIVO -2	30.26	22.03
P2	PLATFORMA 2 NIVO -2	30.26	22.03
P3	PLATFORMA 3 NIVO -2	30.26	22.03
P4	PLATFORMA 4 NIVO -2	30.26	22.03
P5	SERVISNO OKNO	2.5	7
NETO PLOŠTA:		123.54	

PODRUM 2 (NIVO PARKIRANJA -2)	
NETO PLOŠTA:	123.54 m²
BRUTO PLOŠTA:	148.11 m²

OBJEKAT 2
PODZEMNA JAMA SA PARKING LIFTOVIMA

UKUPNA PLOŠTA:	
NETO PLOŠTA:	244.58 m²
BRUTO PLOŠTA:	296.22 m²



1 +381 62 512471 | m.montmetal@gmail.com | ul. Zvezda Zvezdara 8a, Vršac, Srbija | tel: 06077630 | gis: 100838209

odgovorni projektant: Ivan Čirić, dipl.inž.arh.

projektant: saradnik

investitor	„Teddy” doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a
objekat	Višepodrični stambeno-poslovni objekat Po+P+3
lokacija	Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.30653 K.O. Vršac
vista projekat	SVESKA 1 - IDR - ARHITEKTURA
OSNOVA PODRUMA	
del. broj	32.2/2026
datum	jun 2026.
razmera	1:100
broj lista	2

LAMELA 1
PRIZEMLJE

STAN 1	BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	4.56	9.6	
2	KUPATILLO	3.88	8.6	
3	SOBA	10.78	13.4	
4	KUHINJA	4.91	9.18	
5	DNEVNI BORAVAK	24.73	21.19	
6	BALKON	4.04	5.16	
KORISNA PLOŠTA: 62.9			10.97	51.31
DVOBRŠTE: 4.82m2				

STAN 2	BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	6.73	15.33	
2	SOBA	10.93	13.98	
3	KUPATILLO	3.95	8.94	
4	SOBA	10.11	13.96	
5	KUHINJA	4.87	5	
6	DNEVNI BORAVAK	20.91	19.37	
7	BALKON	3.95	7.83	
KORISNA PLOŠTA: 62.85			10.97	61.03
DVOBRŠTE: 4.82m2				

STAN 3	BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	3.27	7.44	
2	SOBA	10.34	13.45	
3	KUPATILLO	4.1	8.65	
4	SOBA	10.34	14.05	
5	DEGAŽMAN	3.95	10.44	
6	DNEVNI BORAVAK	21	19	
7	KUHINJA	5.17	9.16	
8	KUPATILLO	2.6	7.4	
9	SOBA	10.19	12.86	
10	BALKON	3.92	5.16	
KORISNA PLOŠTA: 74.14			10.97	71.02
DVOBRŠTE: 8.17m2				

STAN 4	BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	4.44	9.4	
2	KUPATILLO	3.98	8.6	
3	SOBA	10.78	13.4	
4	KUHINJA	6.21	9.6	
5	DNEVNI BORAVAK	23.7	20.84	
6	BALKON	3.92	5.16	
KORISNA PLOŠTA: 52.03			10.97	50.46

STAN 5	BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	4.55	6.7	
2	KUPATILLO	3.13	7.1	
3	KUHINJA	3.64	7.70	
4	DNEVNI BORAVAK	17.90	18.81	
KORISNA PLOŠTA: 29.22			10.97	28.34

ZAJEDN. PROST.	BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
A1	KOLSKI PROLAZ	130.15	55.46	
A2	ULAZNO STEPENIŠTE	13.73	22.02	
A3	VETROBRAN	7.16	10.7	
A4	HODNIK	22.52	27.48	
A5	TEHNIČKA PROSTORUJA	2.83	7.3	
POVRŠINA:			176.39	

PRIZEMLJE	
KORISNA STAMBENA POVRŠINA: 263.03m²	
NETO POVRŠINA: 439.42m²	
BRUTO POVRŠINA: 499.40m²	

LEGENDA (PARTER)

- ZELENE POVRŠINE
- "EKO" BEHATON PLOČE 20x20cm (25% ZELENILLO 75% BETON)
- BEHATON PLOČE 20x20cm
- SREDNJE I NISKO ZELENILLO

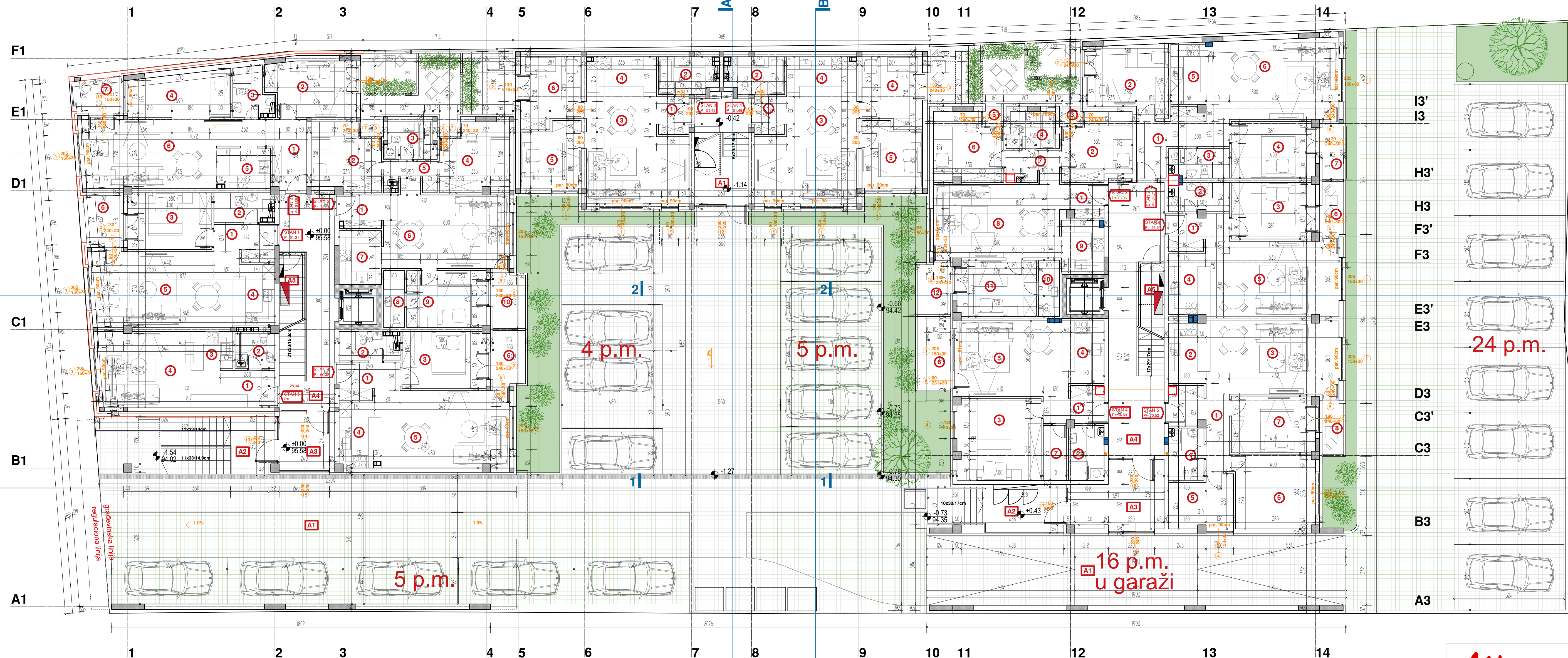
LAMELA 2
PRIZEMLJE

STAN 2	BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	2.74	6.7	
2	KUPATILLO	4.84	9.4	
3	DNEVNI BORAVAK	28.24	23.76	
4	KUHINJA	9.24	12.8	
5	SOBA	8.68	12.44	
KORISNA PLOŠTA: 53.7			10.97	51.48
DVOBRŠTE: 6.98m2				

STAN 1	BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	2.74	6.7	
2	KUPATILLO	4.84	9.4	
3	DNEVNI BORAVAK	28.24	23.76	
4	KUHINJA	9.24	12.8	
5	SOBA	8.68	12.44	
KORISNA PLOŠTA: 53.7			10.97	51.48
DVOBRŠTE: 6.80m2				

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
A1	HODNIK SA STEPENIŠ.	13.03	15.22
POVRŠINA:			13.03

PRIZEMLJE	
KORISNA STAMBENA POVRŠINA: 102.96m²	
NETO POVRŠINA: 115.99m²	
BRUTO POVRŠINA: 148.11m²	

LAMELA 3
PRIZEMLJE

STAN 1	BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	4.4	9.79	
2	KUPATILLO	3.91	8.8	
3	SOBA	10.72	13.4	
4	KUHINJA	5.12	9.33	
5	DNEVNI BORAVAK	22.66	19.94	
6	BALKON	2.58	7.1	
KORISNA PLOŠTA: 49.39			10.97	47.91

STAN 2	BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	8.56	15.84	
2	SOBA	12.2	14.78	
3	KUPATILLO	3.86	8.6	
4	SOBA	10.72	13.4	
5	KUHINJA	4.82	9.1	
6	DNEVNI BORAVAK	23.88	20.26	
7	BALKON	2.58	7.1	
KORISNA PLOŠTA: 66.11			10.97	64.71
DVOBRŠTE: 4.19m2				

STAN 3	BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	3.27	7.44	
2	SOBA	10.34	13.45	
3	KUPATILLO	4.1	8.65	
4	BALKON	0.82	3.62	
5	SOBA	10.34	14.05	
6	DEGAŽMAN	3.95	10.44	
7	DNEVNI BORAVAK	21	19	
8	KUHINJA	4.97	8.96	
9	KUPATILLO	2.6	7.4	
10	SOBA	10.19	12.86	
11	BALKON	3.92	5.16	
KORISNA PLOŠTA: 75.32			10.97	73.08
DVOBRŠTE: 8.95m2				

STAN 4	BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	4.37	9.75	
2	KUPATILLO	4.22	10.23	
3	SOBA	15.38	16.16	
4	KUHINJA	5.06	9.35	
5	DNEVNI BORAVAK	19.17	17.95	
6	BALKON	5.31	9.95	
7	OSTAVA	2.87	7.41	
KORISNA PLOŠTA: 56.38			10.97	54.89

STAN 5	BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HODNIK	7.36	15	
2	KUHINJA	4.22	10.23	
3	DNEVNI BORAVAK	22.01	19.92	
4	KUPATILLO	4.06	9.78	
5	SOBA	7.33	11.85	
6	SOBA	13.47	15.05	
7	SOBA	10.7	13.4	
8	BALKON	2.6	7.14	
KORISNA PLOŠTA: 72.7			10.97	70.52

ZAJEDN. PROST.	BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
A1	KOLSKI PROLAZ	130.15	55.46	
A2	ULAZNO STEPENIŠTE	13.73	22.02	
A3	VETROBRAN	7.16	10.7	
A4	HODNIK	22.52	27.48	
A5	TEHNIČKA PROSTORUJA	2.83	7.3	
POVRŠINA:			120.00	

PRIZEMLJE	
KORISNA STAMBENA POVRŠINA: 310.89 m²	
NETO POVRŠINA: 430.89 m²	
BRUTO POVRŠINA: 497.13 m²	

 MONT METAL SN doo PROJEKTOVANJE I DIZAJN INŽENJERING KONSALTING t: +381 62 512471 e: montmetal@gmail.com w: Zanka Zvezdara 8a, Vršac, Srbija, mob: 06077630 pib: 100830209		investitor	„Teddy“ doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a			
		objekat	Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+3			
		lokacija	Sterinja br.82 i 84, kat.parc. br.30653 K.O. Vršac			
odgovorni projektant	Ivan Čirić, dipl.inž.arh.	potpis	vrsta projekta	SVESKA 1 - IDR - ARHITEKTURA		
		potpis	OSNOVA PRIZEMLJA		razmera	1:100
		potpis				
projektant saradnici		potpis			del. broj	32.2/2026
					broj lista	3

LAMELA 1
2. SPRAT

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	4.56	9.6
2	KUPATILO	3.79	8.6
3	SOBA	10.78	13.4
4	KUHINJA	5.8	9.4
5	DNEVNI BORAVAK	23.86	21.19
6	BALKON	4.05	8.15
KORISNA PLOŠTA: 52.84 "0.97 = 51.25"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	8.73	15.33
2	SOBA	10.63	13.88
3	KUPATILO	10.11	13.96
4	SOBA	5.96	9.4
5	KUHINJA	4.87	9
6	DNEVNI BORAVAK	20.61	19.37
7	BALKON	3.69	7.83
KORISNA PLOŠTA: 62.80 "0.97 = 61.00"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	3.27	7.44
2	SOBA	10	13.45
3	KUPATILO	4.1	8.65
4	SOBA	10.34	14.05
5	DEGAŽMAN	3.55	10.44
6	DNEVNI BORAVAK	21	19
7	KUHINJA	5.17	9.16
8	KUPATILO	2.6	7.4
9	SOBA	10.19	12.96
10	BALKON	3.92	8.16
KORISNA PLOŠTA: 74.14 "0.97 = 71.92" + DVORIŠTE: 8.17m2			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	4.44	9.4
2	KUPATILO	3.98	8.6
3	SOBA	10.78	13.4
4	KUHINJA	5.07	9.4
5	DNEVNI BORAVAK	23.13	20.44
6	BALKON	3.92	8.16
KORISNA PLOŠTA: 51.32 "0.97 = 49.78"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	2.56	6.65
2	KUHINJA	4.82	9.96
3	DNEVNI BORAVAK	23.28	22.2
4	GARDEROBA	6.37	11.17
5	KUPATILO	4.14	9.8
6	SOBA	12.63	14.54
7	BALKON	4.74	9.22
KORISNA PLOŠTA: 58.52 "0.97 = 56.78"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	2.56	6.65
2	KUHINJA	4.82	9.96
3	DNEVNI BORAVAK	23.92	22.2
4	GARDEROBA	8.62	11.75
5	KUPATILO	4.14	9.8
6	SOBA	11.03	13.43
7	BALKON	5.42	9.82
KORISNA PLOŠTA: 60.51 "0.97 = 58.70"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	4.56	9.6
2	KUPATILO	3.88	8.6
3	SOBA	10.78	13.4
4	KUHINJA	4.91	9.16
5	DNEVNI BORAVAK	23.49	20.61
6	BALKON	4.6	8.9
KORISNA PLOŠTA: 52.42 "0.97 = 50.85"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
A1	HOONIK SA STEPENIS	33.39	30.5
PLOŠTA: 33.39 "0.97 = 32.39"			

2. SPRAT
KORISNA STAMBENA PLOŠTA: 400.26m ²
NETO PLOŠTA: 432.65m ²
BRUTO PLOŠTA: 522.90m ²

LAMELA 2
2. SPRAT

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	2.74	6.7
2	KUPATILO	4.84	9.4
3	DNEVNI BORAVAK	22.62	20.36
4	SOBA	9.34	12.8
5	SOBA	8.58	12.3
6	BALKON	4.18	8.58
7	BALKON	2.18	6.1
8	KUHINJA	5.59	10.06
KORISNA PLOŠTA: 60.07 "0.97 = 58.27"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	2.74	6.7
2	KUPATILO	4.84	9.4
3	DNEVNI BORAVAK	22.62	20.36
4	SOBA	9.34	12.8
5	SOBA	8.58	12.3
6	BALKON	4.18	8.58
7	BALKON	2.18	6.1
8	KUHINJA	5.59	10.06
KORISNA PLOŠTA: 60.07 "0.97 = 58.27"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
A1	HOONIK SA STEPENIS	13.00	15.22
PLOŠTA: 13.00 "0.97 = 12.61"			

2. SPRAT
KORISNA STAMBENA PLOŠTA: 116.54m ²
NETO PLOŠTA: 129.15m ²
BRUTO PLOŠTA: 161.94m ²

LAMELA 3
2. SPRAT

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	5.4	9.79
2	KUPATILO	3.91	8.6
3	SOBA	10.72	13.4
4	KUHINJA	5.12	9.33
5	DNEVNI BORAVAK	22.91	20.29
6	BALKON	3.92	8.16
KORISNA PLOŠTA: 50.98 "0.97 = 49.45"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	5.96	15.84
2	SOBA	12.2	14.78
3	KUPATILO	3.95	8.6
4	SOBA	10.72	13.4
5	KUHINJA	4.82	9.1
6	DNEVNI BORAVAK	23.88	20.26
7	BALKON	3.92	8.16
KORISNA PLOŠTA: 68.05 "0.97 = 66.01"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	3.27	7.44
2	SOBA	10	13.45
3	BALKON	0.62	3.62
4	KUPATILO	4.1	8.65
5	BALKON	0.82	3.62
6	SOBA	10.34	14.05
7	DEGAŽMAN	3.55	10.44
8	DNEVNI BORAVAK	21	19
9	KUHINJA	4.97	8.96
10	KUPATILO	2.6	7.4
11	SOBA	10.19	12.96
12	BALKON	3.72	7.87
KORISNA PLOŠTA: 75.38 "0.97 = 73.12"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	4.39	9.85
2	KUPATILO	3.86	8.8
3	SOBA	10.7	13.4
4	KUHINJA	5.06	9.35
5	DNEVNI BORAVAK	23.2	20.18
6	BALKON	3.77	7.96
KORISNA PLOŠTA: 50.98 "0.97 = 49.45"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	3.85	9.5
2	KUHINJA	4.89	9.05
3	DNEVNI BORAVAK	22.08	21
4	GARDEROBA	10.23	12.67
5	KUPATILO	4.55	10.22
6	SOBA	12.95	14.41
7	BALKON	5.16	9.76
KORISNA PLOŠTA: 63.71 "0.97 = 61.80"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	3.85	9.5
2	KUHINJA	4.89	9.05
3	DNEVNI BORAVAK	22.08	21
4	GARDEROBA	10.23	12.67
5	KUPATILO	4.55	10.22
6	SOBA	12.95	14.41
7	BALKON	5.16	9.76
KORISNA PLOŠTA: 63.71 "0.97 = 61.80"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	4.39	9.85
2	KUPATILO	3.86	8.8
3	SOBA	10.7	13.4
4	KUHINJA	5.22	9.4
5	DNEVNI BORAVAK	22.81	20.28
6	BALKON	3.77	7.96
KORISNA PLOŠTA: 50.75 "0.97 = 49.23"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
A1	HOONIK SA STEPENIS	13.06	30.7
PLOŠTA: 13.06 "0.97 = 12.65"			

2. SPRAT
KORISNA STAMBENA PLOŠTA: 410.86m ²
NETO PLOŠTA: 443.51m ²
BRUTO PLOŠTA: 539.96m ²

 MONT METAL SN doo PROJEKTOVANJE DIZAJN INŽENJERING KONSALTING		investitor „Teddy“ doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a	
odgovorni projektant Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.		objekat Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+3	
t: +381 62 512471 e: montmetal@gmail.com a: Zvezda Zvezdara br. Vršac, Srbija mbl: 06077630 pbl: 10083020		lokacija Sterinja br.82 i 84, kat.parc. br.30653 K.O. Vršac	
potpis		vrsta projekta SVESKA 1 - IDR - ARHITEKTURA	
potpis		OSNOVA 2. SPRATA	razmera 1:100
potpis			
projektant saradnik			del. broj 32.2/2026
potpis		datum jun 2026.	

LAMELA 1
3. SPRAT

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	4.56	9.6
2	KUPATILO	3.79	8.6
3	SOBA	10.78	13.4
4	KUHINJA	5.8	9.4
5	DNEVNI BORAVAK	23.86	21.19
6	BALKON	4.05	8.15
KORISNA PLOŠTA: 52.84 "0.97 = 51.25"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	8.73	15.33
2	SOBA	10.63	13.88
3	KUPATILO	10.11	13.96
4	SOBA	5.58	12.3
5	KUHINJA	4.87	9
6	DNEVNI BORAVAK	20.61	19.37
7	BALKON	3.69	7.83
KORISNA PLOŠTA: 62.80 "0.97 = 61.00"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	3.27	7.44
2	SOBA	10	13.45
3	KUPATILO	4.1	8.65
4	SOBA	10.34	14.05
5	DEGAŽMAN	3.55	10.44
6	DNEVNI BORAVAK	21	19
7	KUHINJA	5.17	9.16
8	KUPATILO	2.6	7.4
9	SOBA	10.19	12.96
10	BALKON	3.92	8.16
KORISNA PLOŠTA: 74.14 "0.97 = 71.92" + DVORIŠTE: 8.17m2			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	4.44	9.4
2	KUPATILO	3.98	8.6
3	SOBA	10.78	13.4
4	KUHINJA	5.07	9.4
5	DNEVNI BORAVAK	23.13	20.44
6	BALKON	3.92	8.16
KORISNA PLOŠTA: 51.32 "0.97 = 49.78"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	2.56	6.65
2	KUHINJA	4.82	9.96
3	DNEVNI BORAVAK	23.82	22.2
4	GARDEROBA	6.37	11.17
5	KUPATILO	4.14	9.8
6	SOBA	12.63	14.54
7	BALKON	4.74	9.22
KORISNA PLOŠTA: 58.52 "0.97 = 56.76"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	2.56	6.65
2	KUHINJA	4.82	9.96
3	DNEVNI BORAVAK	23.82	22.2
4	GARDEROBA	8.62	11.75
5	KUPATILO	4.14	9.8
6	SOBA	11.23	13.43
7	BALKON	5.42	9.82
KORISNA PLOŠTA: 60.51 "0.97 = 58.70"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	4.56	9.6
2	KUPATILO	3.88	8.6
3	SOBA	10.78	13.4
4	KUHINJA	4.91	9.16
5	DNEVNI BORAVAK	23.69	20.61
6	BALKON	4.6	8.9
KORISNA PLOŠTA: 52.42 "0.97 = 50.85"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
A1	HOONIK SA STEPENIS	33.39	30.5
PLOŠTA: 33.39 "0.97 = 32.39"			

3. SPRAT
KORISNA STAMBENA PLOŠTA: 400.26m ²
NETO PLOŠTA: 432.65m ²
BRUTO PLOŠTA: 522.95m ²

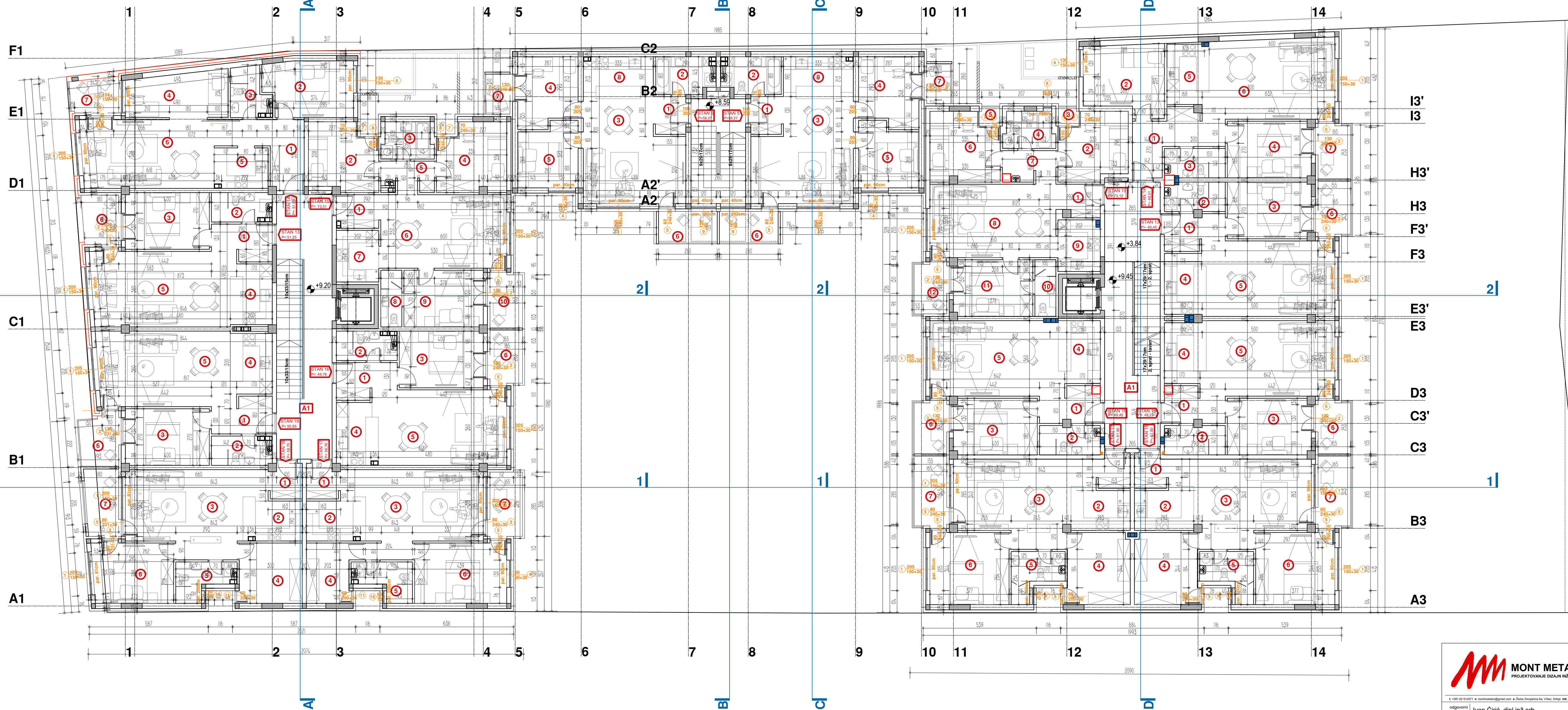
LAMELA 2
3. SPRAT

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	2.74	6.7
2	KUPATILO	4.84	9.4
3	DNEVNI BORAVAK	22.62	20.36
4	SOBA	9.34	12.8
5	SOBA	8.58	12.3
6	BALKON	4.18	8.58
7	BALKON	2.18	6.1
8	KUHINJA	5.59	10.06
KORISNA PLOŠTA: 60.07 "0.97 = 58.27"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	2.74	6.7
2	KUPATILO	4.84	9.4
3	DNEVNI BORAVAK	22.62	20.36
4	SOBA	9.34	12.8
5	SOBA	8.58	12.3
6	BALKON	4.18	8.58
7	BALKON	2.18	6.1
8	KUHINJA	5.59	10.06
KORISNA PLOŠTA: 60.07 "0.97 = 58.27"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
A1	HOONIK SA STEPENIS	13.00	15.22
PLOŠTA: 13.00 "0.97 = 12.61"			

3. SPRAT
KORISNA STAMBENA PLOŠTA: 116.54m ²
NETO PLOŠTA: 129.15m ²
BRUTO PLOŠTA: 161.94m ²



LAMELA 3
3. SPRAT

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	5.4	9.79
2	KUPATILO	3.91	8.6
3	SOBA	10.72	13.4
4	KUHINJA	5.12	9.33
5	DNEVNI BORAVAK	22.91	20.29
6	BALKON	3.92	8.16
KORISNA PLOŠTA: 50.98 "0.97 = 49.45"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	5.56	15.84
2	SOBA	12.2	14.78
3	KUPATILO	3.95	8.6
4	SOBA	10.72	13.4
5	KUHINJA	4.82	9.1
6	DNEVNI BORAVAK	23.88	20.26
7	BALKON	3.92	8.16
KORISNA PLOŠTA: 68.05 "0.97 = 66.01"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	3.27	7.44
2	SOBA	10	13.45
3	BALKON	0.62	3.62
4	KUPATILO	4.1	8.65
5	BALKON	0.82	3.62
6	SOBA	10.34	14.05
7	DEGAŽMAN	3.55	10.44
8	DNEVNI BORAVAK	21	19
9	KUHINJA	4.97	8.96
10	KUPATILO	2.6	7.4
11	SOBA	10.19	12.96
12	BALKON	3.72	7.87
KORISNA PLOŠTA: 75.38 "0.97 = 73.12"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	4.39	9.85
2	KUPATILO	3.86	8.8
3	SOBA	10.7	13.4
4	KUHINJA	5.06	9.35
5	DNEVNI BORAVAK	23.2	20.18
6	BALKON	3.77	7.96
KORISNA PLOŠTA: 50.98 "0.97 = 49.45"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	3.85	9.5
2	KUHINJA	4.89	9.05
3	DNEVNI BORAVAK	22.08	21
4	GARDEROBA	10.23	12.67
5	KUPATILO	4.55	10.22
6	SOBA	12.95	14.41
7	BALKON	5.16	9.76
KORISNA PLOŠTA: 63.71 "0.97 = 61.80"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	3.85	9.5
2	KUHINJA	4.89	9.05
3	DNEVNI BORAVAK	22.08	21
4	GARDEROBA	10.23	12.67
5	KUPATILO	4.55	10.22
6	SOBA	12.95	14.41
7	BALKON	5.16	9.76
KORISNA PLOŠTA: 63.71 "0.97 = 61.80"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
1	HOONIK	4.39	9.85
2	KUPATILO	3.86	8.8
3	SOBA	10.7	13.4
4	KUHINJA	5.22	9.4
5	DNEVNI BORAVAK	22.81	20.28
6	BALKON	3.77	7.96
KORISNA PLOŠTA: 50.75 "0.97 = 49.23"			

BR.	PROSTORUJA	P(m2)	O(m)
A1	HOONIK SA STEPENIS	13.06	30.7
PLOŠTA: 13.06 "0.97 = 12.65"			

3. SPRAT
KORISNA STAMBENA PLOŠTA: 410.86m ²
NETO PLOŠTA: 443.51m ²
BRUTO PLOŠTA: 539.96m ²



PROJEKTOVANJE I DIZAJN INŽENJERING KONSALTING

t: +381 62 512471 e: montmetal@gmail.com w: Zanka Zvezdara 8a, Vršac, Srbija, mob: 06077630 pib: 100803209

odgovorni projektant: Ivan Čirić, dipl.inž.arh.

potpis: [signature]

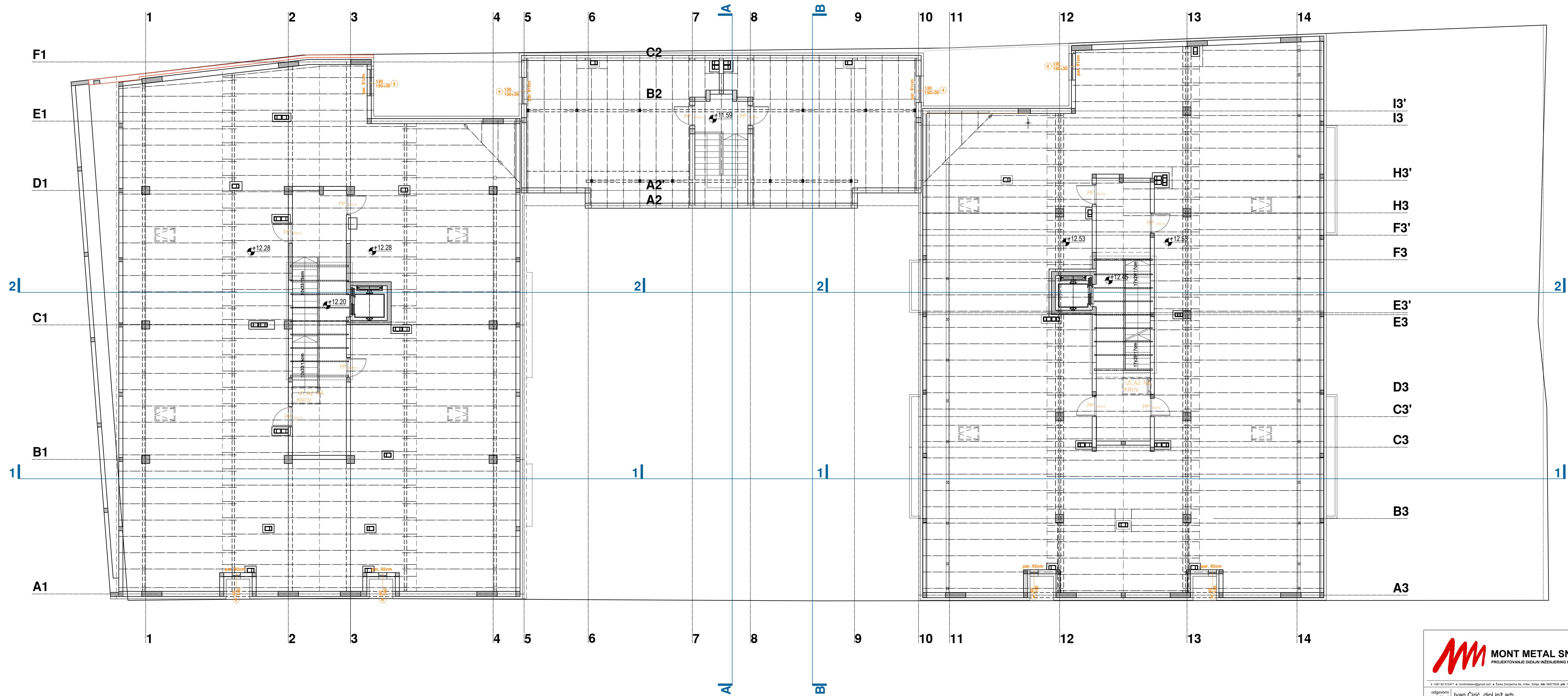
potpis: [signature]

potpis: [signature]

potpis: [signature]

potpis: [signature]

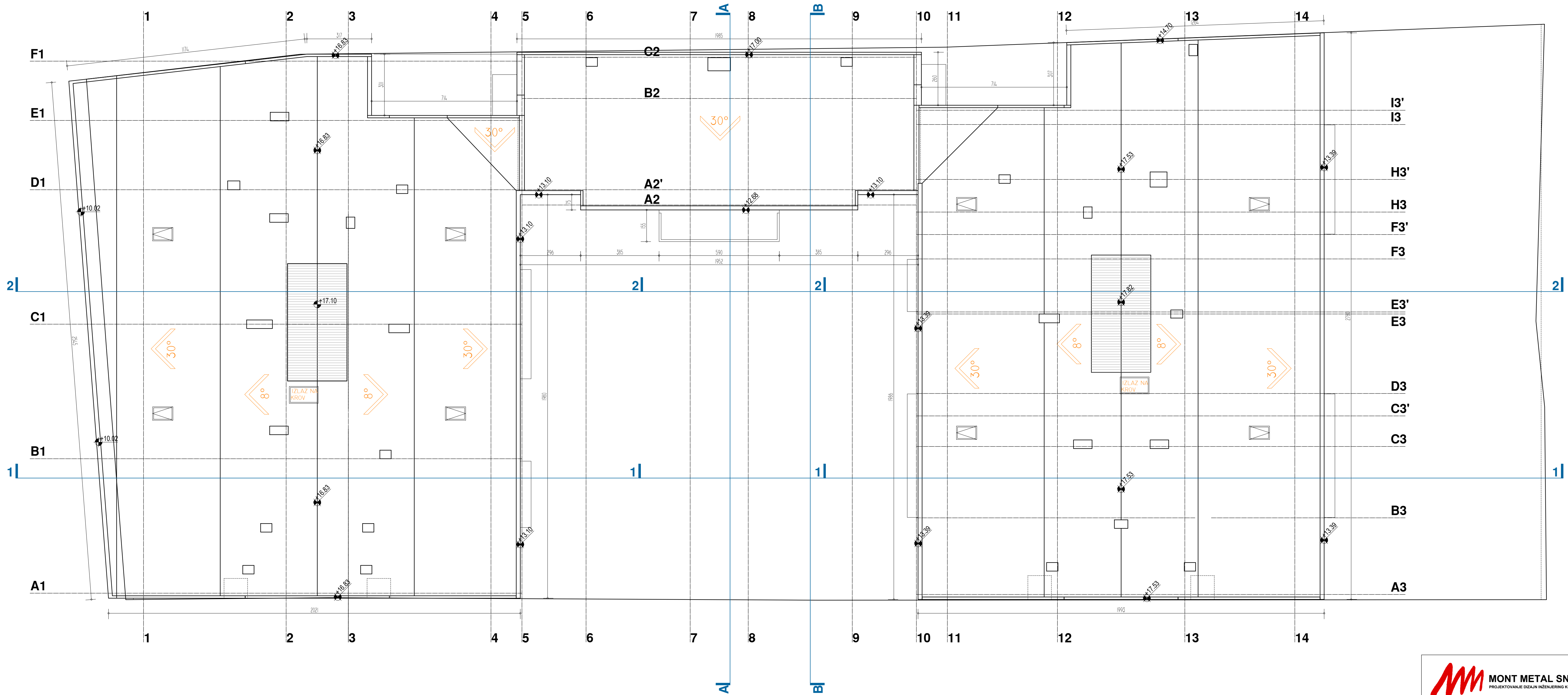
investitor	„Teddy“ doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a		
objekat	Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+3		
lokacija	Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.30653 K.O. Vršac		
vrsta projekta	SVESKA 1 - IDR - ARHITEKTURA		
OSNOVA 3. SPRATA			razmera
			1:100
			brj lista
			6



odgovorni projektant
Ivan Čirić, dipl.inž.arh.

projektant
Ivan Čirić, dipl.inž.arh.

investitor	„Teddy“ doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a		
objekat	Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+3		
lokacija	Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.30653 K.O. Vršac		
vrsta projekta	SVESKA 1 - IDR - ARHITEKTURA		
OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE	razmera		1:100
	brj lista		7
del. broj	32.2/2026	datum	jun 2026.



MONT METAL SN doo
PROJEKTOVANJE DIZAJN INŽENJERING KONSALTING

t: +381 62 512471 e: montmetal@gmail.com w: Zanka Zvejnica 8a, Vršac, Srbija mb: 06077630 pib: 100838209

odgovorni projektant Ivan Čirić, dipl.inž.arh.

projektant saradnici

investitor	„Teddy“ doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a		
objekat	Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+3		
lokacija	Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.30653 K.O. Vršac		
vrsta projekta	SVESKA 1 - IDR - ARHITEKTURA		
OSNOVA KROVA		razmera	1:100
potpis	potpis	del. broj	32.2/2026
potpis	potpis	datum	jun 2026.
potpis	potpis	broj lista	8



 MONT METAL SN doo PROJEKTOVANJE DIZAJN INŽENJERING KONSALTING		investitor „Teddy“ doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a	
odgovorni projektant Ivan Čirić, dipl.inž.arh.		objekat Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+3	
projektanti saradnici		lokacija Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.30653 K.O. Vršac	
		vrsta projekta SVESKA 1 - IDR - ARHITEKTURA	
		PRESEK 1-1	
		razmera 1:100	
		broj lista 9	
		del. broj	32.2/2026
		datum	jun 2026.



A2 A2' B2 C2

 MONT METAL SN doo PROJEKTOVANJE DIZAJN INŽENJERING KONSALTING		investitor	„Teddy“ doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a		
		objekat	Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+3		
		lokacija	Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.30653 K.O. Vršac		
odgovorni projektant	Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.		potpis	vrsta projekta	
			potpis	SVESKA 1 - IDR - ARHITEKTURA	
projektanti saradnici			potpis	PRESEK A-A I DVOR. IZGLED LAMELE 1	
			potpis	del. broj 32.2/2026 datum jun 2026.	
		razmera	1:100		broj lista 11



MONT METAL SN doo
PROJEKTOVANJE DIZAJN INŽENJERING KONSALTING

t: +381 62 512471 e: montmetalsn@gmail.com a: Žarka Zrenjanina 9a, Vršac, Srbija mb: 06977839 pib: 100826209

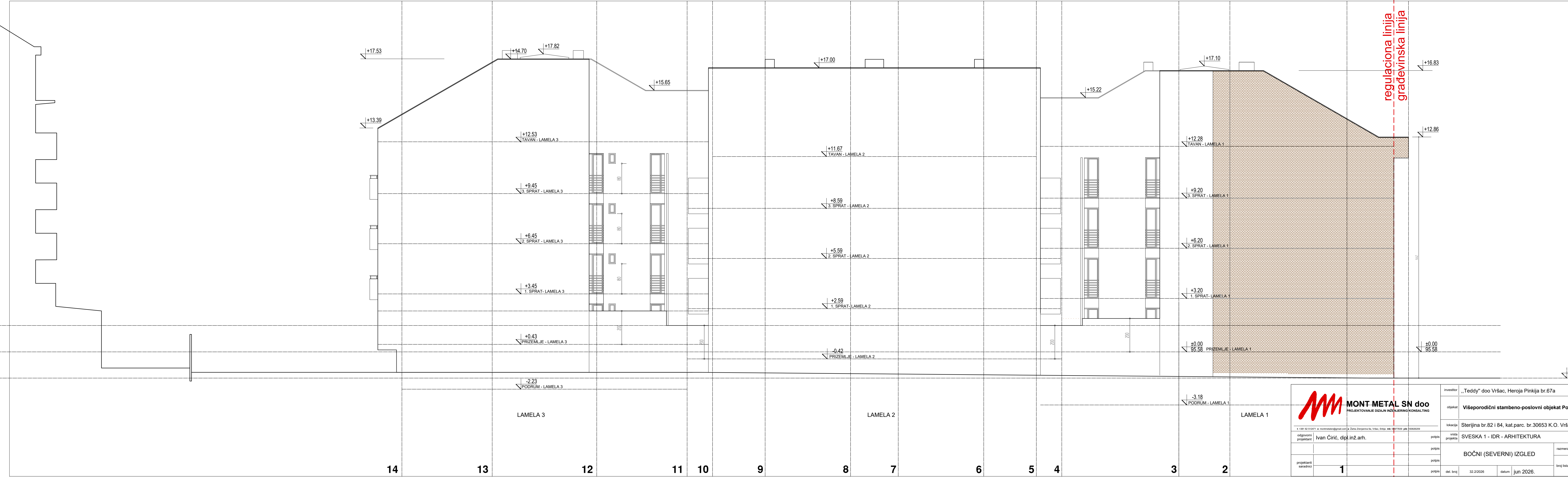
 MONT METAL SN doo PROJEKTOVANJE DIZAJN INŽENJERING KONSALTING			investitor		„Teddy" doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a													
t: +381 62 512471 e: montmetalsn@gmail.com a: Žarka Zrenjanina 9a, Vršac, Srbija mb: 06977839 plb: 100826209			objekat		Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+3													
			lokacija		Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.30653 K.O. Vršac													
odgovorni projektant			Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.		potpis		vrsta projekta		SVESKA 1 - IDR - ARHITEKTURA									
					potpis		PRESEK B-B I DVOR. IZGLLED LAMELE 3					razmera		1:100				
projektanti saradnici					potpis							del. broj		32.2/2026		datum		jun 2026.
					potpis													



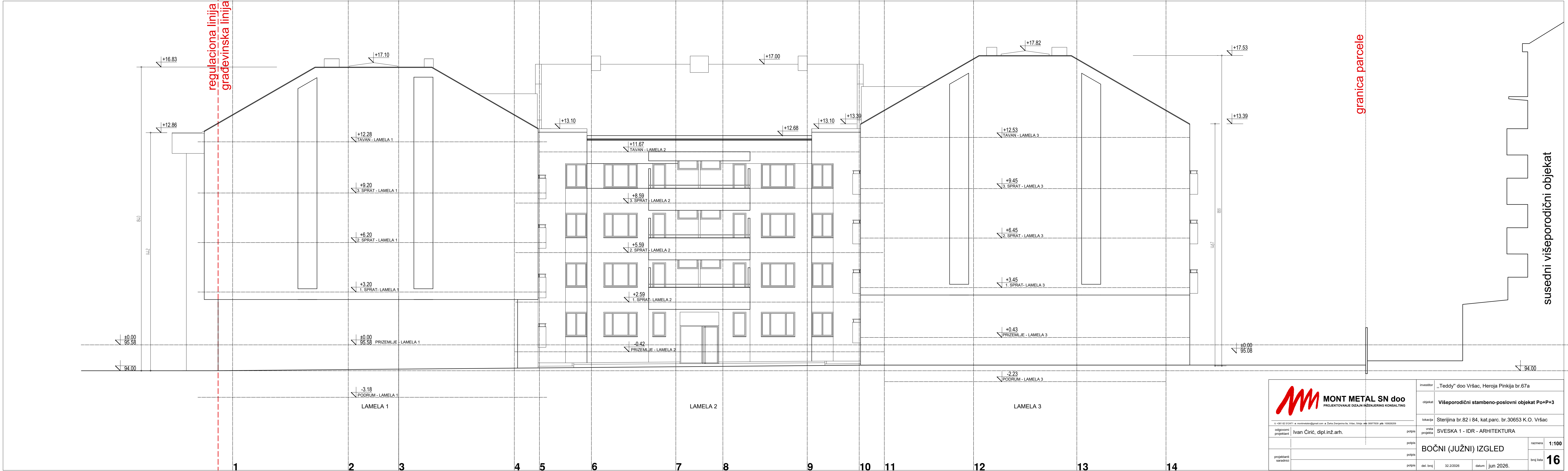
 MONT METAL SN doo PROJEKTOVANJE DIZAJN INŽENJERING KONSALTING t: +381 62 512471 e: montmetalsn@gmail.com a: Žarka Zrenjanina 9a, Vršac, Srbija mb: 06977839 pib: 100826209		investitor	„Teddy“ doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a					
		objekat	Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+3					
		lokacija	Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.30653 K.O. Vršac					
odgovorni projektant	Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.		potpis	vrsta projekta	SVESKA 1 - IDR - ARHITEKTURA			
projektanti saradnici			potpis	ULIČNI IZGLED - LAMELA 1			razmera	1:100
			potpis				broj lista	13
			potpis	del. broj	32.2/2026	datum	jun 2026.	



 MONT METAL SN doo PROJEKTOVANJE DIZAJN INŽENJERING KONSALTING t: +381 62 512471 e: montmetalsn@gmail.com a: Žarka Zrenjanina 9a, Vršac, Srbija mb: 06977839 pib: 100826209		investitor	„Teddy“ doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a			
		objekat	Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+3			
		lokacija	Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.30653 K.O. Vršac			
odgovorni projektant	Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.		potpis	vrsta projekta		
		potpis	ZADNJI IZGLED - LAMELA 3			razmera
projektanti saradnici		potpis				1:100
		potpis	del. broj	32.2/2026	datum	jun 2026.
				broj lista	14	



 MONT-METAL SN doo PROJEKTOVANJE DIZAJN INŽENJERING KONSALTING t: +381 (0) 5134711 e: montmetal@gmail.com a: Žarka Zrenjanska 9a, Vršac, Srbija web: 08077839 pib: 30030209		investitor	„Teddy” doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a			
		objekat	Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+3			
		lokacija	Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.30653 K.O. Vršac			
		odgovorni projektant	Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.	polpis	vrsta projekta	SVESKA 1 - IDR - ARHITEKTURA
projektanti saradnici	1	polpis	BOČNI (SEVERNI) IZGLED		razmera	1:100
		polpis			broj lista	15
		polpis	del. broj	32.2/2026	datum	jun 2026.



 MONT METAL SN doo PROJEKTOVANJE DIZAJN INŽENJERING KONSALTING		investitor	„Teddy” doo Vršac, Heroja Pinkija br.67a	
		objekat	Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+3	
		lokacija	Sterijina br.82 i 84, kat.parc. br.30653 K.O. Vršac	
odgovorni projektant	Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.	polpis	vrsta projekta	SVESKA 1 - IDR - ARHITEKTURA
projektanti saradnici		polpis	BOČNI (JUŽNI) IZGLED	
		polpis		
		del. broj	32.2/2026	datum jun 2026.
		razmera	1:100	
		broj lista	16	