

**0 - GLAVNA SVESKA**

**1.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE**

Investitor:	"VIT INVEST" DOO , Ul. Petra Preradovića br.29, Pančevo
Objekat:	<b>Stambeno-poslovni objekat</b> ULAZ 1 : Po+P+6+Ps, ULAZ 2 : Po+P+6 ul. Braće Jovanovića br.34-36, Pančevo, br.kat.parc. 4248/1 K.O. Pančevo
Vrsta tehničke dokumentacije:	<b>IDR-Idejno rešenje</b>
Za građenje/ izvođenje radova:	nova gradnja
Projektant:	ARCHI HOUSE Agencija za projektovanje i inženjering ul. Vojvode Radomira Putnika br. 27, Pančevo
Odgovorno lice projektanta:	Vladimir Đorđević dipl.ing.arh
Potpis:	
Glavni projektant:	Vladimir Đorđević dipl. ing. arh
Broj licence:	300 E032 06
Potpis:	
Broj tehničke dokumentacije:	<b>01-01/21-IDR</b>
Mesto i datum:	Pančevo, januar 2021.

## 0.2. SADRŽINA GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
0.5.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.6.	Podaci o projektantima
0.7.	Opšti podaci o objektu

## 0.5. SADRŽINA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0.	GLAVNA SVESKA	br.01-01/21-IDR
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	br.01-01/21-IDR

## 0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

---

Projektant: ARCHI HOUSE Agencija za projektovanje i inženjering  
ul. Vojvode Radomira Putnika br. 27, Pančevo  
Glavni projektant: Vladimir Đorđević dipl. ing. arh  
Broj licence: 300 E032 06  
Potpis:

2. PROJEKAT ARHITEKTURE:

---

Projektant: ARCHI HOUSE Agencija za projektovanje i inženjering  
ul. Vojvode Radomira Putnika br. 27, Pančevo  
Odgovorni projektant: Vladimir Đorđević dipl. ing. arh  
Broj licence: 300 E032 06  
Potpis:

**0.7. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI**  
**OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI**

tip objekta:	U NEPREKINUTOM NIZU	
vrsta radova:	Izgradnja novog objekta	
kategorija objekta:	V	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	Klasifikacioni broj
1. Stambene zgrade sa više od 3 stana preko 2000m <sup>2</sup> spratnosti ili Po+P+4+Ps	94.32%	112222
2. Poslovne zgrade preko 400m <sup>2</sup> spratnosti ili Po+P+2	5.68%	122012
naziv prostornog, odnosno, urbanističkog plana:	Plan Generalne Regulacije-Celina 1 Širi Centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo	
mesto:	Pančevo	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština objekta:	k.p. 4248/1 K.O.Pančevo	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	k.p. 4248/1 K.O.Pančevo k.p. 8047 K.O. Pančevo k.p. 8050 K.O. Pančevo	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	k.p. 8047 K.O.Pančevo (ul.Braće Jovanović)	

**PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:**

<b>Elektroenergetska distributivna mreža:</b>	
<b>Ukupan kapacitet</b>	<p>Ukupno 129 priključaka na elektroinstalacije (Ulaz 1-95 priključaka, Ulaz 2 34 priključka)</p> <p>Novi priključci koji se predviđaju za novi objekat se ostvaruju izgradnjom nove trafostanice koja se postavlja na predmetnoj parceli a sve prema uslovima EPS-a.</p> <p><b><u>ULAZ 1</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 69 za stambene jedinice – 69 priključka 17, 25 kW (3x25A) – trofazno brojilo</li> <li>* 13 za stambene jedinice – 13 priključka 11,04 kW (3x16A) – trofazno brojilo</li> <li>* 3 za poslovna prostora - 3 priključka 43,47 kW (3x63A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za zajedničku potrošnju 17,25 kW (3x25A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za lift 34,50 kW (3x50A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za hidrant sa hidrocilom 34,50 kW (3x50A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za centralnu klimatizaciju 34,50 kW (3x50A) – trofazno brojilo</li> <li>* 6 priključaka za garažu 11,04 kW (3x16A) – trofazno brojilo</li> </ul> <p><b><u>ULAZ 2</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 18 za stambene jedinice – 18 priključka 17, 25 kW (3x25A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za zajedničku potrošnju 17,25 kW (3x25A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za lift 17,25 kW (3x25A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za hidrant sa hidrocilom 17,25 kW (3x25A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za centralnu klimatizaciju 17,25 kW (3x25A) – trofazno brojilo</li> <li>* 12 priključaka za garažu 11,04 kW (3x16A) – trofazno brojilo</li> </ul>
<b>Vrsta priključka</b>	trajni
<b>Vrsta mernog uređaja</b>	<p><b><u>ULAZ 1</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 69 za stambene jedinice -trofazno brojilo (3x25A)</li> <li>* 13 za stambene jedinice - trofazno brojilo (3x16A)</li> <li>* 3 za poslovna prostora - trofazno brojilo (3x63A)</li> <li>* 1 priključak za zajedničku potrošnju- trofazno brojilo (3x25A)</li> <li>* 1 priključak za lift 3- trofazno brojilo (3x50A)</li> <li>* 1 priključak za hidrant sa hidrocilom- trofazno brojilo (3x50A)</li> <li>* 1 priključak za centralnu klimatizaciju trofazno brojilo (3x50A)</li> <li>* 6 priključaka za garažu- trofazno brojilo (3x16A)</li> </ul> <p><b><u>ULAZ 2</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 18 za stambene jedinice – 18 priključka– trofazno brojilo (3x25A)</li> <li>* 1 priključak za zajedničku potrošnju- trofazno brojilo (3x25A)</li> <li>* 1 priključak za lift- trofazno brojilo (3x25A)</li> <li>* 1 priključak za hidrant sa hidrocilom 1- trofazno brojilo (3x25A)</li> <li>* 1 priključak za centralnu klimatizaciju 17,25 kW (3x25A) - trofazno brojilo</li> <li>* 12 priključaka za garažu-trofazno brojilo (3x16A)</li> </ul>

<b>Način grejanja</b>	Toplotne pumpe vazduh-voda, maksimalne električne snage 4kW, odnosno toplotne snage 8kW, za svaki stan (100 stanova) i poslovni prostor (3 poslovna prostora) je omogućena po jedna jedinica-ukupno 103 monoblokova.
<b>Potrebni energetski kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)</b>	<p><b><u>ULAZ 1</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 69 za stambene jedinice – 69 priključka 17, 25 kW (3x25A) – trofazno brojilo</li> <li>* 13 za stambene jedinice – 13 priključka 11,04 kW (3x16A) – trofazno brojilo</li> <li>* 3 za poslovna prostora - 3 priključka 43,47 kW (3x63A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za zajedničku potrošnju 17,25 kW (3x25A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za lift 34,50 kW (3x50A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za hidrant sa hidrocilom 34,50 kW (3x50A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za centralnu klimatizaciju 34,50 kW (3x50A) – trofazno brojilo</li> <li>* 6 priključaka za garažu 11,04 kW (3x16A) – trofazno brojilo</li> </ul> <p><b><u>ULAZ 2</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 18 za stambene jedinice – 18 priključka 17, 25 kW (3x25A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za zajedničku potrošnju 17,25 kW (3x25A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za lift 17,25 kW (3x25A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za hidrant sa hidrocilom 17,25 kW (3x25A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za centralnu klimatizaciju 17,25 kW (3x25A) – trofazno brojilo</li> <li>* 12 priključaka za garažu 11,04 kW (3x16A) – trofazno brojilo</li> </ul>
<b>Potrebni energetski kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)</b>	<p><b><u>ULAZ 1</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 69 za stambene jedinice – 69 priključka 17, 25 kW (3x25A) – trofazno brojilo</li> <li>* 13 za stambene jedinice – 13 priključka 11,04 kW (3x16A) – trofazno brojilo</li> <li>* 3 za poslovna prostora - 3 priključka 43,47 kW (3x63A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za zajedničku potrošnju 17,25 kW (3x25A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za lift 34,50 kW (3x50A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za hidrant sa hidrocilom 34,50 kW (3x50A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za centralnu klimatizaciju 34,50 kW (3x50A) – trofazno brojilo</li> <li>* 6 priključaka za garažu 11,04 kW (3x16A) – trofazno brojilo</li> </ul> <p><b><u>ULAZ 2</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 18 za stambene jedinice – 18 priključka 17, 25 kW (3x25A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za zajedničku potrošnju 17,25 kW (3x25A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za lift 17,25 kW (3x25A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za hidrant sa hidrocilom 17,25 kW (3x25A) – trofazno brojilo</li> <li>* 1 priključak za centralnu klimatizaciju 17,25 kW (3x25A) – trofazno brojilo</li> <li>* 12 priključaka za garažu 11,04 kW (3x16A) – trofazno brojilo</li> </ul>
<b>Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)</b>	-

<b>Netipični potrošači</b>	-
<b>Potreba za većom pouzdanošću i sigurnosti u isporuci električne energije</b>	-
<b>Druga infrastruktura:</b>	
<b>Priključak vodovodne instalacije:</b>	Potrebna priključna cev Ø110, vodomera Ø100. Potrebno 103 vodomera ( 100 stanova + 3 poslovna prostora) Priključak vode obezbediti iz ulice Braće Jovanovića tj. sa k.p. 8047, K.O. Pančevo i iz ulice Karađorđeve, tj. sa k.p. 8050, K.O. Pančevo.
<b>Priključak kanalizacione instalacije:</b>	Potrebna priključak na kanalizacionu mrežu, priključna cev Ø200 iz ulice Braće Jovanovića tj. sa k.p. 8047 i priključak Ø200 iz ulice Karađorđeve tj. sa k.p. 8050. Potrebna priključak na kišnu kanalizaciju Ø200 na ulicu Braće Jovanovića (k.p. 8047) i Ø200 na ulicu Karađorđeva (k.p. 8050).
<b>Priključak na javnu saobraćajnicu:</b>	Izgradnja pristupnog puta širine 6,00 m sa parcele 8047 K.O. Pančevo ispred parcele 4248/1 K.O. Pančevo. Sve prema grafickom prilogu.
<b>Priključak na TT mrežu:</b>	Potrebna je priključak za telefonsku instalaciju na postojeću uličnu TT mrežu za ukupno 100 stanova ( 2 priključka po stanu) i 3 poslovna prostora ( 2 priključka po poslovnom prostoru)

#### OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

Pdimenzije objekta:	ukupna površina parcele :	<b>30a 66 m<sup>2</sup> (3066m<sup>2</sup>)</b>
	<b>Ukupna BRGP objekta nadzemno:</b> Stambeno-poslovni objekat ULAZ 1 : Po+P+6+Ps, ULAZ 2 : Po+P+6	Prizemlje: 1556,84 m <sup>2</sup> I sprat: 1639,27 m <sup>2</sup> II sprat: 1620,75 m <sup>2</sup> III sprat: 1614,36 m <sup>2</sup> IV sprat: 1614,36 m <sup>2</sup> V sprat: 1614,36 m <sup>2</sup> VI sprat: 1614,36 m <sup>2</sup> Povučeni sprat: 1203,82 m <sup>2</sup> <b>UKUPNO: 12 478,11 m<sup>2</sup></b>



<p><b><u>Ukupna BRUTO objekta izgrađena površina:</u></b> Stambeno-poslovni objekat ULAZ 1 : Po+P+6+Ps, ULAZ 2 : Po+P+6</p>	<p>Podrum: 2169,09 m<sup>2</sup> Prizemlje: 1556,84 m<sup>2</sup> I sprat: 1639,27 m<sup>2</sup> II sprat: 1620,75 m<sup>2</sup> III sprat: 1614,36 m<sup>2</sup> IV sprat: 1614,36 m<sup>2</sup> V sprat: 1614,36 m<sup>2</sup> VI sprat: 1614,36 m<sup>2</sup> <u>Povučeni sprat: 1203,82 m<sup>2</sup></u> <b>UKUPNO: 14 647,21 m<sup>2</sup></b></p>
<p><b><u>Ukupna NETO površina:</u></b> Stambeno-poslovni objekat ULAZ 1 : Po+P+6+Ps, ULAZ 2 : Po+P+6</p>	<p>Podrum: 1784,45 m<sup>2</sup> Prizemlje: 1202,51 m<sup>2</sup> I sprat: 1366,06 m<sup>2</sup> II sprat: 1370,28 m<sup>2</sup> III sprat: 1370,28 m<sup>2</sup> IV sprat: 1370,28 m<sup>2</sup> V sprat: 1372,00 m<sup>2</sup> VI sprat: 1362,95 m<sup>2</sup> <u>Povučeni sprat: 1029,23 m<sup>2</sup></u> <b>UKUPNO: 12 228,04 m<sup>2</sup></b></p>
<p><b><u>površina prizemlja:</u></b> Stambeno-poslovni objekat ULAZ 1 : Po+P+6+Ps, ULAZ 2 : Po+P+6</p>	<p><b>UKUPNO: 1202,51 m<sup>2</sup></b></p>
<p><b><u>površina zemljišta pod objektom/zauzetost:</u></b> Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti pod objektima obuhvata objekte i sve manipulativne površine (parking, dečja igrališta, trotoari, prilazne staze i sl..) Maksimalno pod objektima (Iz) = 80%</p>	<p>Objekat (Stambeno-poslovni objekat Po+P+6+Ps) <b>1556,84 m<sup>2</sup>/50,77 %</b> Manipulativne površine <b>895,69 m<sup>2</sup>/ 29,21%</b> <b>UKUPNO: 2452,53 m<sup>2</sup>/ 79.98 %</b></p>
<p><b><u>spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):</u></b> Stambeno-poslovni objekat Po+P+6+Ps ULAZ 1 : Po+P+6+Ps, ULAZ 2 : Po+P+6</p>	<p><u>Stambeno-poslovni objekat</u> <u>ULAZ 1 (Po+P+6+Ps)</u> (podrum+ prizemlje + šest spratova i povučeni sprat  ULAZ 2 (Po+P+6) (podrum+ prizemlje + šest spratova )</p>

<p><b>visina objekta</b> (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima</p>	<p><b>Prema lokacijskim uslovima:</b></p> <p><b>Prema Planu:</b> Za P+6+Pk/Ps/M Maks. h venca +23,50 Maks h slemena +27,50</p> <p><b>Prema projektu:</b></p> <p><b>ULAZ 1 :</b> <b>h venca</b> od kote trotoara: 23,50m <b>h slemena</b> od kote trotoara: 27,50m</p> <p><b>ULAZ 2:</b> <b>h venca</b> od kote trotoara: 20,36 m <b>h slemena</b> od kote trotoara: 24,32 m</p>
<p><b>apsolutna visinska kota</b> (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):</p> <p>Stambeno-poslovni objekat Po+P+6+Ps ULAZ 1 : Po+P+6+Ps, ULAZ 2 : Po+P+6</p>	<p><b>ULAZ 1 : Po+P+6+Ps</b></p> <p>Venac 100,32m Sleme 104,32m Povučeni Sprat 100,32m Trotoar 76,82m</p> <p><b>ULAZ 2 : Po+P+6</b></p> <p>Venac 97,18m Sleme 101,14m Trotoar 76,82m</p>
<p><b>spratna visina:</b></p>	<p>300 cm/441 cm/314 cm</p>
<p><b>broj funkcionalnih jedinica/broj stanova:</b></p>	<p>100 stambenih jedinica 3 poslovna prostora</p>

	<p><b>broj parking mesta:</b> <b>STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Po+P+6+Ps</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 60 garažnih mesta u podrumu objekta- PODZEMNOJ GARAŽI</li> <li>• 8 garažnih mesta u prizemlju objekta- SPOLJNA GARAŽA</li> <li>• 24 garažna mesta u prizemlju objekta (od kojih je 15 garažnih mesta raspoređeno na 3 parking platforme "puzzle" nadzemni sistem)</li> <li>• 17 parking mesta u dvorištu</li> </ul> <p>➤ Ukupno ima 100 stanova - svaki stan 1 parking mesto</p> <p>➤ Predviđeno je ukupno 9 parking mesta za poslovni prostor <u>Broj parking mesta usvojen na osnovu obračuna da za 70 m<sup>2</sup> poslovnog prostora obezbeđuje se 1 pm (jedno parking mesto), ukupno poslovnog prostora u objektu ima 624,83 m<sup>2</sup>, stoga je usvojeno ukupno 9 parking mesta.</u></p> <p>➤ Predviđeno je ukupno 6 parking mesta za invalide (5%) <u>U okviru parking prostora obezbediti parking mesta za vozila osoba sa specijalnim potrebama i to od ukupnog broja</u></p>	<p><b>92 garažna mesta</b> <b>(od kojih su 6 garažnih mesta za invalide)</b> <b>17 parking mesta</b></p> <hr/> <p><b>UKUPNO: 109 mesta za automobile</b></p>										
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	demit/ malter										
	orientacija slemena:	SEVEROZAPAD										
	nagib krova:	Nagib krova ULAZA 1: 3 stepena i ULAZA 2: 6 stepeni										
	materijalizacija krova:	Krovni termo panel 10cm										
procenat zelenih površina:	/	/										
indeks zauzetosti:	/	/										
indeks izgrađenosti:	/	/										
druge karakteristike objekta:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">- Bruto površina prizemlja</td> <td style="text-align: right;">1556,84m<sup>2</sup> / 50,77%</td> </tr> <tr> <td>- Manipulativne i saobraćajne površine</td> <td style="text-align: right;">895,69 m<sup>2</sup>/29,21%</td> </tr> <tr> <td>- Zelena površina na parceli</td> <td style="text-align: right;">613,47 m<sup>2</sup>/20,02%</td> </tr> <tr> <td><b>UKUPNO:</b></td> <td style="text-align: right;"><b>3066,00 m<sup>2</sup> / 100,00%</b></td> </tr> <tr> <td><b>POVRŠINA PARCELE:</b></td> <td style="text-align: right;"><b>3066,00 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table>		- Bruto površina prizemlja	1556,84m <sup>2</sup> / 50,77%	- Manipulativne i saobraćajne površine	895,69 m <sup>2</sup> /29,21%	- Zelena površina na parceli	613,47 m <sup>2</sup> /20,02%	<b>UKUPNO:</b>	<b>3066,00 m<sup>2</sup> / 100,00%</b>	<b>POVRŠINA PARCELE:</b>	<b>3066,00 m<sup>2</sup></b>
- Bruto površina prizemlja	1556,84m <sup>2</sup> / 50,77%											
- Manipulativne i saobraćajne površine	895,69 m <sup>2</sup> /29,21%											
- Zelena površina na parceli	613,47 m <sup>2</sup> /20,02%											
<b>UKUPNO:</b>	<b>3066,00 m<sup>2</sup> / 100,00%</b>											
<b>POVRŠINA PARCELE:</b>	<b>3066,00 m<sup>2</sup></b>											

predračunska vrednost objekta:	864.185.390,00 dinara
	<b>Napomene:</b> Novoplanirani objekat sadrži dva ulaza: <u>ULAZ 1(Po+P+6+Ps)-ulični deo objekta</u> <u>ULAZ 2(Po+P+6)-dvorišni deo objekta</u>