



# MEGA MODULOR DOO

PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

Панчево, Ул. Светог Саве бр. 29  
www.модулор.рс  
е-маил: [оффице@модулор.рс](mailto:оффице@модулор.рс)  
Т.р.бр. 165-9472-50  
Аддико Банк

Тел:013/316-784  
Факс:013/314-725  
ПИБ 104709294  
МБ: 20220678

|                               |   |                     |
|-------------------------------|---|---------------------|
| ЗНАК:<br><b>ГС</b>            | ШИФРА:<br>7111  | СВЕСКА:<br>0        |
|                               | БРОЈ.ТЕХ.ДНЕВ.:<br>01/09-20   | БР. ОБЈЕКТА:<br>268 |
| ИНВЕСТИТОР:                   | <b>“МИЛЕНКОВИЋ ИНВЕСТ МДМ” Д.О.О</b><br><b>Панчево, Вељка Петровића број 11а</b>                  |                     |
| ОБЈЕКАТ:                      | <b>ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ По+П+4+Пс</b><br><b>(кондоминијум)</b>                 |                     |
| ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: | <b>ИДР – Идејно решење</b>  |                     |
| НАЗИВ И ОЗНАКА ДЕЛА ПРОЈЕКТА  | <b>0-ГЛАВНА СВЕСКА</b>  |                     |
| ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ:            | Снежана Варга, дипл. инг. арх.  |                     |
| ВРСТА ГРАДЊЕ:                 | ИЗГРАДЊА  |                     |
| МЕСТО ГРАДЊЕ:                 | Улица Боре Станковића, Панчево<br>кат.парцела бр. 6628/23 и кат.парцела бр. 18275<br>К.О. Панчево |                     |
| ПРИМЕРАК:                     | 1/1   | феб. 2022 г.        |



# 0.Главна свеска

**0.1 – ГЛАВНА СВЕСКА**

Инвеститор: "МИЛЕНКОВИЋ ИНВЕСТ МДМ" Д.О.О ПАНЧЕВО  
Панчево, Вељка Петровића 11а

Објект: ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ По+П+4+Пс,  
Панчево, Боре Станковића  
кат.парцела топ.бр. 6628/23 и кат.парцела топ.бр. 18275 К.О. Панчево

Врста техничке документације: **ИДР- ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ**

За грађење / извођење радова: ИЗГРАДЊА

Пројектант: МЕГА МОДУЛОР ДОО Панчево, Светог Саве број 29

Одговорно лице пројектанта: Варга Владимир

Потпис:



Главни пројектант: Варга Снежана дипл.инг.арх.

Број лиценце: 300 3312 03

Потпис:



Број техничке документације: Број техничког дневника: 01/09-20  
Број објекта: 268

Место и датум: Панчево, феб. 2022 г

## 0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

|      |                                |
|------|--------------------------------|
| 0.1. | Насловна страна главне свеске  |
| 0.2. | Садржај главне свеске          |
| 0.5. | Садржај техничке документације |
| 0.6. | Подаци о пројектантама         |
| 0.7  | Општи подаци о објекту         |

|   |                           |      |
|---|---------------------------|------|
|  <b>MEGA MODULOR DOO</b><br>PROJEKTOVANJE I INŽENJERING | BR.TEH.DNEVNIKA: 01/09-20 | 0.3. |
|---|---------------------------|------|

### 0.3. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

|    |                      |              |
|----|----------------------|--------------|
| 0. | ГЛАВНА СВЕСКА        | бр. 01/09-20 |
| 1. | ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ | бр. 01/09-20 |



## 0.4. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

### 0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Пројектант: МЕГА МОДУЛОР ДОО Панчево, Светог Саве број 29,  
Главни пројектант : Варга Снежана дипл.инг.арх  
Број лиценце: 300 3312 03  
Лични печат: Потпис:



*S. Varga*

### 1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант: МЕГА МОДУЛОР ДОО - Панчево, Светог Саве број 29,  
Одговорни пројектант : Варга Снежана дипл.инг.арх  
Број лиценце: 300 3312 03  
Лични печат: Потпис:



*S. Varga*

## 0.5. ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

|   |   |  |
|---|---|--|
| тип објекта:  | слободностојећи   |  |
| врста радова :  | нова градња   |  |
| категорија објекта:   | <b>В</b>  |  |
| класификација појединих делова објекта:                                     | учешће у укупној површини објекта(%):   | класификациона ознака  |
|   | 90,18%  | В 112222, 29066,46м2(брuto)<br>(Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак-преко 2.000,00м2 )<br>– Вишепородични стамбено- пословни Објекат По+П+4+Пс, Стамбени део |
|   | 3,15%   | В 123002, 1014м2(брuto)<br><br>Вишепородични стамбено- пословни Објекат По+П+4+Пс, Пословни део (Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције)   |
|   | 4,72%   | В 126421, 1521м2(брuto)<br>Вишепородични стамбено- пословни Објекат По+П+4+Пс, Пословни део (зграде домова здравља, здравствених станица, станица за хитну помоћ, поликлинике и лекарске ординације)   |
|   | 0,52%   | Б 122011, 170м2(брuto)<br><br>Вишепородични стамбено - пословни Објекат По+П+4+Пс, Пословни део (зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.)  |
|   | 0,68%   | Б 121113, 218м2(брuto)<br><br>Вишепородични стамбено - пословни Објекат По+П+4+Пс, Пословни део (засебне зграде ресторана, барова, кантина)  |
|   | 0,75%   | Б 123001, 242м2(брuto)<br><br>Вишепородични стамбено - пословни Објекат По+П+4+Пс, Пословни део (трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције)   |
| назив просторног односно урбанистичког плана:                               | План генералне регулације - Целина 2 - Стрелиште са Хиподромом и Војловица са Тополом у насељеном месту Панчево (сл. лист града Панчева број 20/12, 34/12-исправка, 01/13-исправка, 03/13-исправка, 16/16, 7/20 и Одлука о изменама и допунама 33/21) |  |
| место:  | Панчево   |  |
| број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина: | 6628/23 К.О. Панчево, 18275 К.О. Панчево  |  |



|  |  |         |         |      |
|--|--|---------|---------|------|
| број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру:     | 6628/23 К.О. Панчево,<br>18275 К.О. Панчево,<br>Улица Боре Станковића 18274 К.О. Панчево |         |         |      |
| број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу: | 6628/23 К.О. Панчево,<br>18275 К.О. Панчево,<br>Улица Боре Станковића 18274 К.О. Панчево |         |         |      |
| ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:   |  |         |         |      |
| Електроенергетска дистрибутивна мрежа  |  |         |         |      |
| Укупан капацитет   | 1290kW   |         |         |      |
| Врста прикључка  | Трајни   |         |         |      |
| Врста мерног уређаја   | Трофазно бројило   |         |         |      |
| Начин грејања  | Даљинско грејање   |         |         |      |
| Потребни енергетски капацитети за различите намене (разврстано по улазима-објектима)   | <u>Улаз 1</u>  |         |         |      |
|  | 1 Станови  | 31      | 11,04kW | 16A  |
|  | 2 Станови  | 3       | 22,08kW | 32A  |
|  | 3 Гаражна места са електропуњачем  |         |         |      |
|  | 6  | 11,04kW | 16A     |      |
|  | <u>Улаз 2</u>  |         |         |      |
|  | 1 Станови  | 25      | 11,04kW | 16A  |
|  | 2 Станови  | 2       | 22,08kW | 32A  |
|  | 3 Гаражна места са електропуњачем  |         |         |      |
|  | 6  | 11,04kW | 16A     |      |
|  | <u>Улаз 3</u>  |         |         |      |
|  | 1 Станови  | 17      | 11,04kW | 16A  |
|  | 2 Станови  | 1       | 22,08kW | 32A  |
|  | 3 Локал  | 1       | 130kW   | 200A |
|  | 4 Гаражна места са електропуњачем  |         |         |      |
|  | 6  | 11,04kW | 16A     |      |
|  | <u>Улаз 4</u>  |         |         |      |
|  | 1 Станови  | 24      | 11,04kW | 16A  |
|  | 2 Станови  | 1       | 17,25kW | 25A  |
|  | 3 Станови  | 2       | 22,08kW | 32A  |
|  | 4 Гаражна места са електропуњачем  |         |         |      |
|  | 6  | 11,04kW | 16A     |      |
|  | <u>Улаз 5</u>  |         |         |      |
|  | 1 Станови  | 16      | 11,04kW | 16A  |
|  | 2 Станови  | 2       | 22,08kW | 32A  |
|  | 3 Локал  | 2       | 11,04kW | 16A  |
|  | 4 Локал  | 1       | 32kW    | 50A  |
|  | 5 Портирница   | 1       | 11,04kW | 16A  |
|  | 6 Гаражна места са електропуњачем  |         |         |      |
|  | 6  | 11,04kW | 16A     |      |
|  | <u>Улаз 6</u>  |         |         |      |
|  | 1 Станови  | 24      | 11,04kW | 16A  |
|  | 2 Станови  | 1       | 17,25kW | 25A  |

|   |   |
|---|---|
|   | 3 Станови 2 22,08kW 32A<br>4 Локал 2 22,08kW 32A<br>5 Локал 1 43,47kW 63A<br>6 Пословни простор 1 150kW 250A<br>7 Гаражна места са електропуњачем<br>6 11,04kW 16A<br><br><u>Улаз 7</u><br>1 Станови 20 11,04kW 16A<br>2 Станови 2 22,08kW 32A<br>3 Гаражна места са електропуњачем<br>6 11,04kW 16A<br><br><u>Улаз 8</u><br>1 Станови 25 11,04kW 16A<br>2 Станови 2 22,08kW 32A<br>3 Гаражна места са електропуњачем<br>6 11,04kW 16A<br><br><u>Улаз 9</u><br>1 Станови 25 11,04kW 16A<br>2 Станови 3 22,08kW 32A<br>3 Гаражна места са електропуњачем<br>6 11,04kW 16A  |
| Потребни енергетски капацитети за заједничку потрошњу (уколико постоје) | Улаз 1<br>1 Заједничка потрошња 1 11,04kW 16A<br>2 Лифт 1 17,25kW 25A<br>3 Топлотна подстаница 1 17,25kW 25A<br>4 Подземна гаража (осветљење)<br>1 17,25kW 25A<br>5 Подземна гаража (одимљавање)<br>1 130kW 240A<br>6 Хидроцил за санитарну воду<br>1 11,04kW 16A<br>7 Хидрофор за заливање 1 11,04kW 16A<br>8 Спринклер ПП 1 40kW 80A<br>9 Хидроцил са хидрантом 1 11,04kW 16A<br><br>Улаз 2<br>1 Заједничка потрошња 1 11,04kW 16A<br>2 Лифт 1 17,25kW 25A<br>3 Подземна гаража (осветљење)<br>1 17,25kW 25A<br>4 Хидроцил за санитарну воду<br>1 11,04kW 16A<br>5 Хидрофор за заливање 1 11,04kW 16A<br>6 Хидроцил са хидрантом 1 11,04kW 16A<br><br>Улаз 3<br>1 Заједничка потрошња 1 11,04kW 16A<br>2 Лифт 1 17,25kW 16A<br>3 Хидроцил за санитарну воду |

|        |                              |         |             |
|--------|------------------------------|---------|-------------|
|        | 1                            | 11,04kW | 16A         |
| 4      | Хидрофор за заливање         | 1       | 11,04kW 16A |
| 5      | Хидроцил са хидрантом        | 1       | 11,04kW 16A |
| Улаз 4 |                              |         |             |
| 1      | Заједничка потрошња          | 1       | 11,04kW 16A |
| 2      | Лифт                         | 1       | 17,25kW 25A |
| 3      | Топлотна подстанција         | 1       | 17,25kW 25A |
| 4      | Подземна гаража (осветљење)  |         |             |
|        | 1                            | 17,25kW | 25A         |
| 5      | Хидроцил за санитарну воду   |         |             |
|        | 1                            | 11,04kW | 16A         |
| 6      | Хидрофор за заливање         | 1       | 11,04kW 16A |
| 7      | Хидроцил са хидрантом        | 1       | 11,04kW 16A |
| Улаз 5 |                              |         |             |
| 1      | Заједничка потрошња          | 1       | 11,04kW 16A |
| 2      | Лифт                         | 1       | 17,25kW 25A |
| 3      | Хидроцил за санитарну воду   |         |             |
|        | 1                            | 11,04kW | 16A         |
| 4      | Хидрофор за заливање         | 1       | 11,04kW 16A |
| 5      | Хидроцил са хидрантом        | 1       | 11,04kW 16A |
| Улаз 6 |                              |         |             |
| 1      | Заједничка потрошња          | 1       | 11,04kW 16A |
| 2      | Лифт                         | 1       | 17,25kW 25A |
| 3      | Подземна гаража (одимљавање) |         |             |
|        | 1                            | 40kW    | 80A         |
| 4      | Хидроцил за санитарну воду   |         |             |
|        | 1                            | 11,04kW | 16A         |
| 5      | Хидрофор за заливање         | 1       | 11,04kW 16A |
| 6      | Хидроцил са хидрантом        | 1       | 11,04kW 16A |
| Улаз 7 |                              |         |             |
| 1      | Заједничка потрошња          | 1       | 11,04kW 16A |
| 2      | Лифт                         | 1       | 17,25kW 25A |
| 3      | Топлотна подстанција         | 1       | 17,25kW 25A |
| 4      | Подземна гаража (осветљење)  |         |             |
|        | 1                            | 17,25kW | 25A         |
| 5      | Хидроцил за санитарну воду   |         |             |
|        | 1                            | 11,04kW | 16A         |
| 6      | Хидрофор за заливање         | 1       | 11,04kW 16A |
| 7      | Хидроцил са хидрантом        | 1       | 11,04kW 16A |
| Улаз 8 |                              |         |             |
| 1      | Заједничка потрошња          | 1       | 11,04kW 16A |
| 2      | Лифт                         | 1       | 17,25kW 25A |
| 3      | Топлотна подстанција         | 1       | 17,25kW 25A |
| 4      | Хидроцил за санитарну воду   |         |             |



|   |   |
|---|---|
|   | 1 11,04kW 16A<br>5 Хидрофор за заливање1 11,04kW 16A<br>6 Хидроцил са хидрантом1 11,04kW 16A<br><br>Улаз 9<br>1 Заједничка потрошња 1 11,04kW 16A<br>2 Лифт 1 17,25kW 25A<br>3 Хидроцил за санитарну воду<br>1 11,04kW 25A<br>4 Хидрофор за заливање1 11,04kW 25A<br>5 Хидроцил са хидрантом1 11,04kW 25A |
| Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели/парцелама(уколико постоје)              |   |
| Нетипични потрошачи   | Нису предвиђени   |
| Потреба за већом поузданошћу и сигурности у испоруци електричне енергије                    | Нема потребе  |
| У свему према условима ЕПС Дистрибуције бр: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15-40685/1-22 од 02.02.2022 год. |   |



### Друга инфраструктура

|  |  |
|--|--|
| JKП Водовод прикључак на водоводну и канализациону мрежу | <p>На основу услова JKП Водовод и канализација број Д-1357/1 од 28.02.2022.г.:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Нови водоводни прикључци: за будуће објекте су потребни нови прикључци Ø65мм (ДН75) и Ø100 (ДН110). (Укупно 5 прикључака) .</li><li>Нови канализациони прикључци .</li><li>Ø 200 за фекалну канализацију (Укупно 3 прикључка) и</li><li>Ø 200 за атмосферску канализацију (Укупно 3 прикључка)</li></ul> <p>Неопходно је изградити недостајућу инфраструктуру (атмосферску канализацију) и извршити прикључење након прибављања употребне дозволе..</p> <p>За прву фазу изградње ће се воде са кровова усмерити ка зеленој површини, а воде из подрумског дела у бетонски подземни резервоар.</p> <p>У свему према прорачунима приложеним у пројекту архитектуре и по условима JKП Водовод и канализација</p> |
| JKП „Грејање“ - прикључак на систем даљинског грејања    | Нови прикључак На основу услова JKП „Грејање бр: TP/C-1691/1 од 07.02.2022 год.  |
| JKП Хигијена   | Контејнери за смеће у свему према ситуацији из идејног решења. И према техничким условима JKП Хигијена бр: 352-121-2/2022-0103 од 04.02.2022 год.  |
| ЈП "Урбанизам Панчево"                                   | Нови саобраћајни прикључци у свему према решењу о условима за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут, заведен у ЈП "Урбанизам, број 03-925/2021 од 07.12.2021.г.  |
| Телеком Србија   | ТТ прикључак за планираних 227 станова и 9 пословних простора на основу услова Телекома Србија број Д209/40256/2-2021 од 14.02.2022 год.   |
| Покрајински секретаријат за здравство Панчево            | Услови број 138-53-00573-2/2021-11 од 07.12.2021 год.  |
| Завод за заштиту споменика културе у Панчеву             | Услови број 1270/2 од 09.12.2021 год.  |
| МУП-Одељење за ванредне ситуације у Панчеву              | Услови 09-22 број 217-18505/21-1 од 29.11.2021 год.  |

**ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ**

|                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| димензије објекта: | укупна површина парцеле/парцела:  | Површина парцеле је 9794 м <sup>2</sup><br>(9685м <sup>2</sup> +109м <sup>2</sup> ).   |
|                    | Укупна БРГП надземно  | 24069,90 м <sup>2</sup> (24047,97 м <sup>2</sup> +21,93 м <sup>2</sup><br>трафостаница)  |
|                    | укупна БРУТО изграђена површина<br>(подземно и надземно) :  | 32231,46 м <sup>2</sup> (32209,53 м <sup>2</sup> +21,93 м <sup>2</sup><br>трафостаница)  |
|                    | укупна НЕТО површина (подземно и надземно):   | 27052,13 м <sup>2</sup>  |
|                    | површина земљишта под објектом/заузетост<br><br>(максимално дозвољено :. под објектима 50%, а<br>заједно са саобраћајним и манипул. површинама<br>80%). | Планиран индекс заузетости<br>парцеле под објектима и<br>поплочаним површинама = <b>79,88%</b><br>(7823,81м <sup>2</sup> : 9794 м <sup>2</sup> х100)<br><br>Планиран И. 3. парцеле само под<br>објектима : <b>37,52 %</b><br>(3674,56 м <sup>2</sup> : 9794 м <sup>2</sup> х100)<br><br>Поплочане површине: 4149,25м <sup>2</sup><br>(42,36 %)<br><br>(1. Објекти П= 3674,56 м <sup>2</sup><br>2. „Бехатон“ П= 1270,40м <sup>2</sup><br>3. растер плоче П = 59,40м <sup>2</sup><br>4. асфалт (саобраћајница, паркинг<br>места, тротоари, платои )<br>П = 2817,45м <sup>2</sup><br>5. рампа за хендикепиране<br>П = 2,00м <sup>2</sup> )<br>Укупно: 7823,81м <sup>2</sup><br><br>Површина парцеле 9.794м <sup>2</sup> |
|                    | спратност (надземних и подземних етажа):<br>(максимално дозвољено По+П+4+ПС)  | вишепородични стамбено-пословни<br>објекат По+П+4+ПС   |
|                    | висина објекта (венац, слеме , повучени спрат и<br>др..) према локацијским условима:  | према идејном решењу<br>- Висина венца повученог спрата  |

|                                   |  |   |
|-----------------------------------|--|---|
|                                   | дозвољено венац 17,50м<br>висина објекта 21,50м<br>за вертикалне комуникације, ограде и техничке<br>системе 24,50м   | 16,85м<br>- Висина објекта –19,85<br>- Висина степеништа са лифтом<br>24,50м<br>Висине су дате у односу на<br>приступни тротоар           |
|                                   | апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени<br>спрат и др.)  | према идејном решењу<br>- Висина венца повученог спрата<br>94.88м<br>- Висина објекта –97.88м<br>- Висина степеништа са лифтом<br>102.53м |
|                                   | Спратна висина   | 313-430цм   |
|                                   | број функционалних јединица /станава,  | Објекат - 227 стамбених јединица и 9<br>пословних простора  |
|                                   | број паркинг места:  | - на парцели 72 паркинг места од<br>чега дванаест прилагођено<br>лицима са пос. потр.   |
|                                   | број гаража / гаражних места:  | - укупно 211 гаражних места од<br>чега четири прилагођено<br>лицима са посебним потребама   |
| материјализација<br>објекта:      | материјализација фасаде:   | Контактна фасада (демилт), малтер   |
|                                   | оријентација слемена:  | Североисток-југозапад, Северозапад –<br>југоисток, Запад-исток  |
|                                   | нагиб крова:   | Нагиб крова је 1,5-2 % -зелени кров ,<br>6,0 степени лим, 2 % кровна мембрана   |
|                                   | материјализација крова:  | Зелени кров, лим, кровна мембрана   |
| друге карактеристике<br>објекта:  | <b>зелене површине на парцели: <math>20,12\% = (1971,10 : 9794 \times 100)</math>- (минимално дозвољено 20%).</b><br><br>Планиране зелене површине на парцели заједно са, зеленим кровом изнад повученог<br>спрата, кровном баштом изнад подрума и растер плочама  |   |
| друге карактеристике<br>објекта:  | Напомена: Према уверењу о историјату промена на кат. пар. број: 18274, 18275 и 18276<br>К.О. Панчево , заведеном под бројем 951-2-111-2089/2022 од 24.02.2022.г., утврђено је да су<br>кат. пар. број: 18274, 18275 и 18276 К.О. Панчево настале препарцелацијом катастарских<br>парцела број 6628/24 и 8077/3 К.О. Панчево. |   |
| предрачунска<br>вредност објекта: | 1.800.000.000,00 динара  |   |