

**0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE****0 - GLAVNA SVESKA**

Investitor: **A&R IMMOBAU AG" DOO, ul. Toplički ustanak br. 8, Vranje**

Objekat: **REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆEG POSLOVNOG OBJEKTA, SPRATNOSTI Po+P (OBJEKAT A), IZGRADNJA STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA, SPBRATNOSTI Po+P+5 (OBJEKAT B), IZGRADNJA STAMBENOG OBJEKTA, SPRATNOSTI Po+P+5 (OBJEKAT C), I REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA, SPRATNOSTI P (OBJEKAT D), na k.p.br. 4355/3, 4355/8, 4355/9, 4355/10, 4355/11, K.O. Pančevo, u ul. Oslobođenja br. 2 - deo kompleksa "Slavina"**

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDR - idejno rešenje**

Za gradjenje/izvodjenje radova: **REKONSTRUKCIJA I NOVA GRADNJA**

Projektant: **Projektni biro "KONESKI",
TC Dušanov bazar, lok. 207, kupola, ul. Cara Dušana 52-74, Niš**

Odgovorno lice projektanta: **Zoran Koneski**

Potpis:

Glavni projektant: **Anita Stoilkov-Koneski dipl. inž. arh.**

Broj licence: **300 0744 16**

Potpis:

Broj tehničke dokumentacije: **60-0/22**

Mesto i datum: **Niš, 14. nov, 2022.**

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

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

0.3. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0	GLAVNA SVESKA	60-0/22
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	60-1/22

0.4. PODACI O PROJEKTANTIMA

0 GLAVNA SVESKA

Projektant: Projektni biro "KONESKI"
TC Dušanov bazar, lok. 207, kupola, ul. Cara Dušana 52-74, Niš
Odgovorni projektant: Anita Stoilkov-Koneski dipl. inž. arh.
Broj licence: 300 0744 16

Potpis:



1 PROJEKAT ARHITEKTURE

Projektant: Projektni biro "KONESKI"
TC Dušanov bazar, lok. 207, kupola, ul. Cara Dušana 52-74, Niš
Odgovorni projektant: Anita Stoilkov-Koneski dipl. inž. arh.
Broj licence: 300 0744 16

Potpis:





0.5 OPŠTI PODACI O OBJEKTU

tip objekta:	Objekat A: dvostrano uzidan postojeći poslovni objekat Objekat B: slobodnostojeći stambeno-poslovni objekat Objekat C: slobodnostojeći stambeni objekat Objekat D: slobodnostojeći postojeći objekat	
vrsta radova:	rekonstrukcija i nova gradnja	
kategorija objekta:	Objekat A: kategorija V	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	Učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	100	121114
kategorija objekta:	Objekat B: kategorija V	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	Učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	87.9	112222
	12.1	122012
kategorija objekta:	Objekat C: kategorija V	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	Učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	100	112222
kategorija objekta:	Objekat D: kategorija B	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	Učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	100	122011
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plan detaljne regulacije "Gradski stadion" u Pančevu ("Sl. List opštine Pančevo" br. 31/11, 21/14-izmena, 18/2022-izmene i dopune)	
mesto:	Pančevo	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	4355/3, 4355/8, 4355/9, 4355/10, 4355/11 KO Pančevo	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	4355/4, 4355/5, 8028/1 KO Pančevo	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	4355/4, 8028/1 KO Pančevo	

**PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:**

ENERGETSKA DISTRIBUTIVNA MREŽA	
Ukupan kapacitet	Objekat A: Ukupna jednovremena snaga objekta je. $P_{jmax}=54,51kW$ Objekat B: Ukupna jednovremena snaga objekta je. $P_{jmax}=1061,22kW$ Objekat C: Ukupna jednovremena snaga objekta je. $P_{jmax}=4315.95kW$ Objekat D: Ukupna jednovremena snaga objekta je. $P_{jmax}=54,51kW$
Vrsta priključka	Trajni trofazni priključak
Vrsta mernog uređaja	Objekat A: Trofazno brojilo električne energije (10-60)A1kom. Trofazno brojilo električne energije (10-80)A1kom. Objekat B: Trofazno brojilo električne energije (10-60)A57kom. Trofazno brojilo električne energije (10-80)A2kom. Objekat C: Trofazno brojilo električne energije (10-60)A252kom. Trofazno brojilo električne energije (10-80)A1kom. Objekat D: Trofazno brojilo električne energije (10-60)A1kom. Trofazno brojilo električne energije (10-80)A1kom.
Način grejanja	Daljinski sistem grejanja
Potrebni energetski kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	Objekat A: Maksimalna jednovremena snaga poslovnog prostora - $P_{jmax}=43,47kW$. Objekat B: Maksimalna jednovremena snaga stanova - $P_{jmax}=50 \times 17,25kW=862,5kW$. Maksimalna jednovremena snaga lokala - $P_{jmax}=2 \times 43,47kW=86,94kW$. Maksimalna jednovremena snaga lokala - $P_{jmax}=2 \times 22,08kW=44,16kW$. Objekat C: Maksimalna jednovremena snaga stanova - $P_{jmax}=236 \times 17,25kW=4071kW$. Objekat D: Maksimalna jednovremena snaga poslovnog prostora - $P_{jmax}=43,47kW$.



Potrebni energetska kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	<p>Objekat A: Maksimalnajednovremenasnaga hidrantskog postrojenja-Pjmax=11,04kW</p> <p>Objekat B: Maksimalna jednovremena snaga zajedničke potrošnje - Pjmax=11,04kW. Maksimalna jednovremena snaga zajedničke garaže - Pjmax=17,25kW. Maksimalna jednovremena snaga putničkog lifta - Pjmax=17,25kW. Maksimalnajednovremenasnaga hidroforskog postrojenja-Pjmax=11,04kW. Maksimalnajednovremenasnaga hidrantskog postrojenja-Pjmax=11,04kW.</p> <p>Objekat C: Maksimalna jednovremena snaga zajedničke potrošnje - Pjmax=4x11,04=44,16kW. Maksimalna jednovremena snaga zajedničke garaže - Pjmax=43,47kW. Maksimalna jednovremena snaga putničkih liftova - Pjmax=4x17,25=69kW. Maksimalnajednovremenasnaga hidroforskog postrojenja-Pjmax=4x11,04=44,16kW. Maksimalnajednovremenasnaga hidrantskog postrojenja-Pjmax=4x11,04=44,16kW.</p>
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	/
Netipični potrošači	/
Potreba za većom pouzdanošću i sigurnosti u isporuci električne energije	/

DRUGI PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:

priključak na vodovodnu mrežu	<p>Za priključenje objekata na vodovodnu mrežu izdati su uslovi JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo br. D-9277/1 od 14.10.2022. godine. Prema izdatim uslovima u ulici Oslobođenja postoji gradski vodovod od azbestcementnih cevi prečnika Ø80, a u ulici Radomira Putnika gradski vodovod od azbestcementnih cevi prečnika Ø200. Parcela na kojoj je planirana gradnja se sa jedne strane graniči sa javnom površinom – budućom saobraćajnicom, što znači da su priključenja objekata na gradske instalacije vodovoda jedino moguća iz te ulice. Vodomerni šahtovi se postavljaju na 1,5m od regulacione linije, a obzirom na veličinu parcele, predviđa se više priključaka. Priključci se rade isključivo upravno na gradski vodovod. Dimenzije priključnih šahtova se određuju u skladu sa brojem predviđenih vodomera. Predviđeno je postavljanje pojedinačnih vodomera za svaki stan, odnosno lokal, i oni se smeštaju u vodomerne ormare neposredno uz zajedničke vertikale u zajedničkim prostorima (hodnicima) kako bi u svakom trenutku bili pristupačni nadležnim licima.</p>
-------------------------------	---



priključak na fekalnu kanalizacionu mrežu	Za priključenje objekata na fekalnu kanalizacionu mrežu izdati su uslovi JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo br. D-9277/1 od 14.10.2022. godine. Prema izdatim uslovima u ulici Oslobođenja postoji fekalna kanalizacija od azbestcementnih cevi prečnika Ø250. Parcela na kojoj je planirana gradnja se sa jedne strane graniči sa javnom površinom –budućom saobraćajnicom, što znači da su priključenja objekata na gradske instalacije fekalne kanalizacije jedino moguća iz te ulice. Ravizioni šahtovi se postavljaju na 1,5m od regulacione linije. Obzirom na veličinu parcele, predviđeno je više priključnih šahtova pod pravim uglom u odnosu na gradski vod.
priključak na atmosfersku kanalizacionu mrežu	Za priključenje objekata na atmosfersku kanalizacionu mrežu izdati su uslovi JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo br. D-9277/1 od 14.10.2022. godine. Prema izdatim uslovima u ulici Oslobođenja postoji kolektor atmosferske kanalizacije od PVC cevi prečnika Ø800, a u ulici Radomira Putnika atmosferska kanalizacija od azbestcementnih cevi prečnika Ø600. Parcela na kojoj je planirana gradnja se sa jedne strane graniči sa javnom površinom – budućom saobraćajnicom, što znači da su priključenja objekata na gradske instalacije atmosferske kanalizacije jedino moguća iz te ulice. Revizioni šahtovi se postavljaju na 1,5m od regulacione linije. Obzirom na veličinu parcele, predviđeno je više priključnih šahtova pod pravim uglom u odnosu na gradski vod.
priključak na telekomunikacionu mrežu	Za potrebe priključenja objekata na telekomunikacionu mrežu izdati su uslovi preduzeća za telekomunikacije a.d. „Telekom Srbija“ br. D209/341998/2-2022 od 31.08.2022. godine. Na predmetnoj parceli ne postoje izgrađeni objekti EKM koji su u nadležnosti „Telekom Srbija“ a.d. U ul. Oslobođenja postoje izgrađeni podzemni optički kablovi i TK kanalizacija. Preporuka je da se za planirane objekte pristupna TK mreža realizuje GPON tehnologijom u topologiji, tzv. FTTH rešenja, koje podrazumeva polaganje optičkog kabla do svakog objekta i montažom odgovarajuće TK opreme u njemu i izgradnju optičke instalacije do svakog stana i poslovnog prostora. Planira se da pristupna TK mreža bude podzemna, za šta se obezbeđuje trasa – koridor za privodnu TK kanalizaciju kapaciteta 1xPEØ50 od predmetnih objekata do regulacione linije sa ulicom Oslobođenja.
priključak na distributivni sistem daljinskog grejanja	Za potrebe priključenja objekata na sistem daljinskog grejanja izdati su tehnički uslovi za izradu urbanističkog projekta – izmena, od strane JKP „Grejanje“ Pančevo br. TP/C-2374/1 od 07.11.2022. godine. Za priključenje na vrelovodnu/toplovodnu mrežu sistema daljinskog grejanja u gradu Pančevu planirane grejane površine postoje kapaciteti u toplani Kotež. Da bi se obezbedila toplotna energija za planirane objekte potrebno je izgraditi toplovodnu infrastrukturu od ugla ulice Lava Tolstoja i Pere Segedinca kroz ulicu Pere Segedinca i novoizgrađenu ulicu unutar bloka u dužini od oko 560m. Priključci za objekte nisu obuhvaćeni i utvrdiće se nakon uvida u konačno projektno rešenje.
priključak na saobraćajnu infrastrukturu	Izdato je rešenje o uslovima od strane JP „Urbanizam“ Pančevo, br. 03-625/2022 od 09.11.2022. godine, za izradu urbanističkog projekta, a uz uslov izgradnje nedostajuće komunalne infrastrukture. Izgradnja višeporodičnih stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih objekata na predmetnim katastarskim parcelama ne može se realizovati bez izgradnje nedostajuće komunalne infrastrukture, odnosno dodatnog opremanja građevinskog zemljišta, pod uslovima definisanim u prethodno pomenutom rešenju o uslovima. Planirana su tri kolska priključka na planiranu javnu saobraćajnicu, definisana putem koordinata osovinskih tačaka 1, 2, 3, 4, 5 i 6, u širini od 5,50m, sa radijusom lepeze poluprečnika 7m.

INFORMACIJA O LOKACIJI:

Informacija o lokaciji:	Informacija o lokaciji za potrebe izgradnje stambeno-poslovnog kompleksa	V-15-350-365/2022
		29.09.2022.



OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI:

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:		11908 m ²
	ukupna BRGP nadzemno:		23036 m ²
	ukupna BRUTO izgrađena površina:		28676 m ²
	ukupno NETO površina:		24790,45 m ²
	površina prizemlja:		4051 m ²
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:		4276 m ²
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):		Po+P, Po+P+5, P
	visina objekta prema lokacijskim uslovima:		
		venac:	Objekat A: +3.73m Objekat B: - Objekat C: - Objekat D: +2.42m
		slеме:	Objekat A: +8.82m Objekat B. +20.80m Objekat C: +20.80m Objekat D: +6.65m
	apsolutna visinska kota prema lokacijskim uslovima:		
		venac:	Objekat A: 81.80m Objekat B: - Objekat C: - Objekat D: 80.72m
		slеме:	Objekat A: 86.89m Objekat B. 99.00m Objekat C: 99.00m Objekat D: 84.75m
	spratna visina:		2.90m, 2.50m, 3.10m
		Objekat A: 1 poslovni prostor Objekat B: 4 poslovna prostora 50 stambenih jedinica Objekat C: 236 stambenih jedinica Objekat D: 1 poslovni prostor	
broj funkcionalnih jedinica/broj stanova:		1 poslovni prostor	
broj parking mesta		298	
materijalizacija objekta:			Objekat A: drvo Objekat B: demit, listele Objekat C: demit, listele Objekat D: malter
	materijalizacija fasade:		
			Objekat A: I-Z Objekat B: S-J Objekat C: I-Z Objekat D: S-J
	orijentacija slemena:		
		Objekat A: 40° Objekat B: 4° Objekat C: 4° Objekat C: 36°	
nagib krova:			



		Objekat A: biber crep Objekat B: PVC membrana Objekat C: PVC membrana Objekat D: biber crep
	materijalizacija krova:	
procenat zelenih površina	Prema inf. o lok. min 30 %	30.18%
indeks zauzetosti	Prema inf. o lokaciji 70%	69.82%
indeks izgrađenosti	/	1.93
druge karakteristike objekata	<p>Za potrebe izrade urbanističkog projekta izdati su Uslovi čuvanja, održavanja i korišćenja nepokretnih kulturnih dobara od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu br. 952/2 od 02.09.2022. godine, koji definišu uslove rekonstrukcije, sanacije i prenamene postojećih objekata "A" i "D", kao i uslove izgradnje novih objekata, i prema datim uslovima je postupano u izradi idejnog rešenja za potrebe izrade urbanističkog projekta.</p> <p>Prema zahtevu vlasnika instalacije JP SRBIJAGAS a prema uslovima broj 05-02-4-14/1635-1 od 23.12.2022. planirati izmeštanje distributivnog čeličnog gasovoda koji je izgrađen za potrebe snabdevanja korisnika u kompleksu, neposrednom okruženju kompleksa kao i OŠ "Đura Jakšić".</p> <p>Izdati su uslovi zaštite životne sredine za potrebe uzrade UP-a od strane Gradske uprave Grada Pančeva, Sekretarijata za zaštitu životne sredine br. XV-07-501-201/2022 od 26.12.2022. godine, kojima su propisane mere zaštite životne sredine tokom projektovanja, izgradnje i eksploatacije objekata.</p>	
predračunska vrednost objekata	1,147,040,000.00	