

TEHNIČKI OPIS NOVOPROJEKTOVANOG STANJA - OBJEKATA, INSTALACIJA I OPREME uz tehničku dokumentaciju IDR za:

- rekonstrukciju postojećeg poslovnog objekta, spratnosti Po+P (OBJEKAT „A“),
- izgradnju stambeno-poslovnog objekta sa 50 stambenih jedinica i 4 poslovne jedinice, spratnosti Po+P+5 (OBJEKAT „B“),
- izgradnju stambenog objekta sa 236 stambenih jedinica, sačinjenog iz 4 dela sa velikom podzemnom garažom, spratnosti Po+P+5 (OBJEKAT „C“) i
- rekonstrukciju postojećeg objekta, spratnosti P (OBJEKAT „D“)

INVESTITOR:

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

LOKACIJA:

Predmetna lokacija obuhvata katastarske parcele br. 4355/3 (deo), 4355/8, 4355/9, 4355/10, 4355/11 K.O. Pančevo, na adresi ul. Oslobođenja br. 2, deo kompleksa „Slavina“.

Ukupna površina na kojoj je planirana gradnja, nakon oduzimanja za javanu površinu, iznosi 11 908 m².

Teren je približno ravan. Na predmetnoj lokaciji postoje već izgrađeni objekti – objekat „A“ i objekat „D“, koji su pod određenim stepenom zaštite, za koje su izdati uslovi pod kojima se mogu tretirati, i u skladu sa kojim se oni rekonstruišu. Ostali objekti koji su na lokaciji postojali su urušeni. Za deo predmetne lokacije postoji potvrđeni urbanistički projekat, izdati lokacijski uslovi i izdata građevinska dozvola. Obuhvat novog urbanističkog projekta je veći i urbanistički projekat je urađen u skladu sa novim važećim planom.

OPŠTI USLOVI:

Polazni osnov za izradu tehničke dokumentacije Idejnog rešenja za rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih objekata na predmetnoj lokaciji su sledeći dokumenti i opšti uslovi:

- Projektni zadatak investitora,
- Plan detaljne regulacije „Gradski stadion“ u Pančevu („Sl. list opštine Pančevo“ br. 31/11, 21/14 - izmena, 18/2022 - izmene i dopune),
- Ostalo - važeći zakoni, tehnički propisi i normativi za projektovanje i izvođenje u skladu sa materijom koja se obrađuje.

LOKACIJA I DISPOZICIJA OBJEKATA:

Postojeći objekat „A“, spratnosti Po+P, dodiruje granice dve susedne katastarske parcele – k.p.br. 4355/2 KO Pančevo sa zapadne strane i k.p.br. 4353 KO Pančevo sa severne strane. Sa južne strane je planirana javna površina i najmanje udaljenje do regulacione linije iznosi 11,33m. Sa istočne strane objekta „A“ planiran je stambeno-poslovni objekat „B“, spratnosti Po+P+5, po tipologiji slobodnostojeći, na udaljenju od najmanje 15,80m u odnosu na objekat „A“, što ispunjava uslov od minimalno 2/3 visine višeg objekta. Objekat „B“ je od granice parcele prema zapadu (od k.p.br. 4353 KO Pančevo) udaljen najmanje 11,13m, od granice parcele prema severu (od k.p.br. 4352/1 KO Pančevo) najmanje 11,30m, što je više od 1/3 maksimalne visine, a od regulacione linije prema jugu udaljenje je najmanje 2,02m. Istočno od objekta „B“, planirana je izgradnja slobodnostojećeg stambenog objekta, spratnosti Po+P+5, koji se sastoji od 4 nadzemne lamele/ulaza i jednom velikom garažom u podrumskoj etaži, zajedničkoj za sve lamele.