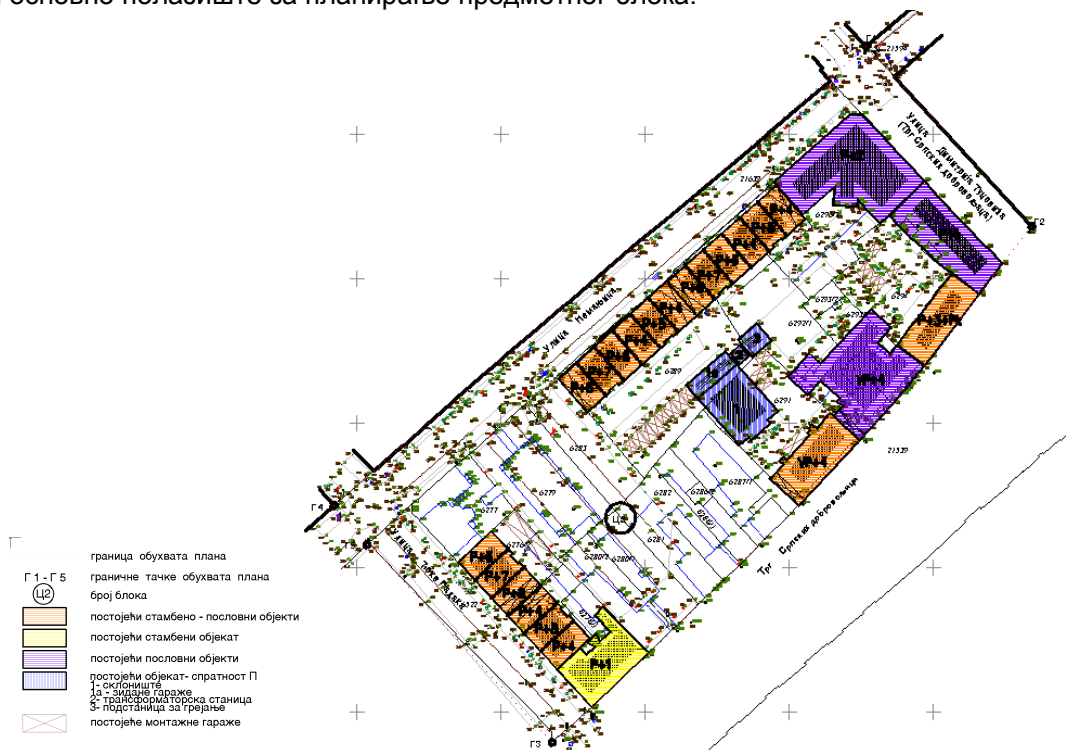


А. УВОД

А.1. Циљ израде плана

Изради Плана приступило се ради остваривања правног и планског основа и стварања услова за просторно заокруживање централног градског блока Ц2 у Кикинди. Уклањањем једног броја старих и неусловних објеката нарушена је његова целина, тако да је потребно одредити зоне градње, регулацију и намену површина, како би овај централни градски блок функционисао сагласно са околним простором.

Блок Ц2 налази се у самом центру Кикинде и то тако да се са две своје стране наслања на пешачку зону - на Трг српских добровољаца и ул. Димитрија Туцовића - што ће бити и основно полазиште за планирање предметног блока.



-илустрација постојеће намене површина у блоку Ц2 у Кикинди-

План се ради са циљем да се постигне рационалнија организација и уређење предметног простора, и да се његово коришћење што боље усклади са могућностима и ограничењима која пружају затечени услови, истовремено водећи рачуна и о потребама уклапања у непосредно окружење и концепт даљег развоја и просторног и функционалног заокруживања центра града.

При том треба обратити посебну пажњу на:

- дефинисање зона градње и рационално и архитектонски коректно уклапање нове градње у постојећи амбијент блока;
- заштиту постојећих вредности центра Кикинде, првенствено достигнути ниво урбаног развоја – већ остварену пешачку зону, зелене површине, дрвореде, аутентичну архитектуру историјски вредних објеката.

Иако стамбени блок Ц2 у делу центра Кикинде "живи" од настанка насеља, у делу предметног блока где је заступљено вишепородично (ново) становање није извршена препарцелација постојећих катастарских парцела. На терену постоје изграђени објекти: вишепородични, ТС, подстанца за грејање и склониште а нису одређене границе наведених објеката, већ је на катастарским плановима извршено евидентирање истих, тј. један објекат егзистира на више катастарских парцела. Нису образоване катастарске парцеле за јавне

објекте, грађевински блок, објекте вишепородичног становања, пословне објекте, тако да срушени објекти и даље "живе" на катастарским плановима и операту.

У циљу израде Плана детаљне регулације грађевинског блока Ц2 у центру Кикинде је израда плана парцелације јавног грађевинског земљишта од целих и делова катастарских парцела, у циљу решавања имовинско-правних односа са корисницима земљишта да би се створили услови за образовање грађевинских парцела број од 1 до 13 планираног јавног грађевинског земљишта.

А.2. Обухват плана

А.2.1. Границе и површина обухваћеног простора

Овај План се односи на детаљну регулацију дела центра Кикинде, грађевински блок Ц2 и део улица Немањине и Трг српских добровољаца и Ђоке Радака. Простор централне зоне обухвата грађевински блок са стамбено-пословним објектима (ивична изградња) и неизграђени простор у унутрашњости блока, где се у једном делу планира изградња стамбено-пословних објеката, а у осталом делу пешачка зона са зеленилом и паркинг простором.

Наведени грађевински блок налази се у центру насеља Кикинда и граничи се са следећим улицама: са североистока Тргом српских добровољаца, са југоистока Тргом српских добровољаца (кат.парцела број 21539), са југо-запада улицом Ђоке Радака (кат.парцела број 6522) и са северо-запада улицом Немањиним (кат.парцела број 21639) К.О.Кикинда.

У границу обухвата плана улазе целе катастарске парцеле број: 6276/1, 6276/2, 6276/3, 6277, 6279, 6280/1, 6280/2, 6281, 6282, 6283, 6286/1, 6286/2, 6287/1, 6289, 6291, 6292/1, 6292/2, 6293/1, 6293/2, 6294, 6296/1, 6296/2 и делови катастарских парцела број 21639 (ул. Немањина), 21539 (Трг српски добровољаца) и 6522 (ул. Ђоке Радака) К.О. Кикинда.

Граница обухвата плана дефинисана је граничним - преломним тачкама чије су координате дате у Гаус–Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Координате тачака границе обухвата плана:

бр.тачке	У(м)	Х (м)
Г1	458 776,60	76 380,41
Г2	458 834,01	76 318,15
Г3	458 667,60	76 139,40
Г4	458 591,93	76 221,48
Г5	458 603.30	76 207.82

Укупна површина плана обухваћеног граничним тачкама од Г1 до Г4 за изградњу блока Ц2 у Кикинди износи 2ха 49а 93м², а нето површина блока износи 1ха 21а 19м².

Напомена:

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела са бројевима на катастарском плану, важе подаци на графичком прилогу.

A.2.2. Постојећа намена и начин коришћења земљишта



Примарни градски центар Кикинде, у историјском и амбијенталном смислу, је највреднији простор града, коме предстоје значајне и усклађене активности на заштити непокретних културних добара, реконструкцији и ревитализацији свих објеката, као и евентуалној изградњи нових објеката. Примарни градски центар обухвата део историјске целине - Старо језгро Кикинде са заштићеном околином и представља просторно, културно и управно средиште Кикинде, које је стављено под заштиту Одлуком Владе РС ("Сл. гласник РС", бр. 128/03).

Део просторно културно историјске целине центра Кикинде је саставни део ове зоне. У склопу ове зоне преовладавају објекти управе, културе, информација, верски објекти, пословни и трговински објекти али становање остаје доминантна намена у овој зони.



На основу података добијених из расположиве документације (прибављена урбанистичко-архитектонска конкурсна решења централног блока Ц2 у Кикинди) и оних прикупљених обиласком терена, постојећа намена површина у Блоку Ц2 може се дефинисати на следећи начин:

- **становање** – као преовлађујућа намена,
- **пословање** – уз становање подједнако заступљена намена,
- **централне функције** – које су сконцентрисане у овој зони центра,
- **паркинг и гараже** – лоцирани су у дворишном делу блока,

- **зеленило** – у дворишту,
- **објекти специфичне намене** – топлотна подстананица, трафостаница и вишенаменско склониште у дворишном делу блока.

Постојећа намена блока Ц2 се може дефинисати као намена стамбено-пословног карактера. Садашње стање јасно показује тежњу да јавни садржаји замене стамбене или да се становање јави као садржај на вишим етажама објеката.



Локација која је предмет овог Плана налази се у самом центру града. Блок је правоугаоног (помало закривљеног фронта који је окренут ка Тргу) и издуженог облика. Репрезентативан положај локације у чијој су близини готово сви градски објекти поред старих објеката садржи у блоку и новопроектване објекте који у садејству заокружују читав блок и паркинг (који је привремено направљен). Овај блок тренутно је у фази делимичног трансформисања али у границама постојеће регулације. Сви објекти се налазе на регулацији формирају непрекинути улични низ и формирају непрекинути улични фронт.

Спратност блока је подједнако разнолика (као и сами објекти) од П+1 до П+7.

Поједине парцеле су неизграђене, док се на другим могу наћи објекти из различитих епоха: објекти модерне 60-тих и 80-тих као и класицистички објекти са краја 19. и почетка 20. века.

Унутрашњост блока је запоседнута новоизграђеним паркингом и стихијском градњом привремених објеката – гаража. Осим тога, ту се налазе и вишенаменско склониште, топлотна подстананица и трафостаница. Са тргом и околним улицама овај простор је повезан пасажима.

Повезивање блока са окружењем условљено је развијеном мрежом постојећих комуникационих токова и фреквентних градских саобраћајница. Логичним продорима пешачких комуникација остварује се континуитет пешачких токова и уједно омогућава овом централном репрезентативном простору да постане додатно атрактиван и мултифункционалан.

А.3. Правни и плански основ

Правни основ за израду Плана је:

- **ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА Ц2 У КИКИНДИ (Скупштина Општине Кикинда, Одлука Број: 32 од 18.12.2008.године);**
- члан 45 Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.47/2003 и 34/06);

- правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид ("Сл.гласник РС" бр.12/2004),
- Статут општине Кикинда(Сл. лист општине Кикинда бр. 4/06-пречишћен текст, 2/08, 19/08 и 26/08, члан 31, тачка 4).

Плански основ за израду Плана је:

- **Генерални урбанистички план Кикинде** ("Службени лист општине Кикинда" број 3/81, 4/81,3/91, 6/01 и 14/03).
- **Програм за израду (новог) Генералног плана Кикинде** (саставни је део Одлуке о изради Генералног плана Кикинде (Сл. лист општине Кикинда бр.5 од 20.03.2007.год.)).

А.3.1. Извод из Програма ГП-а Кикинде

СТАНОВАЊЕ

Постојећи стамбени фонд у Кикинди не задовољава у потпуности по величини и по структури, а делимично ни по квалитету, садашње потребе становништва, а претпоставка је да ће перспективно будуће потребе становништва у погледу потреба за стамбеним простором бити на вишем нивоу.

За процену будућег становања у граду Кикинди основни захтев потиче из пројекције демографског раста насеља, броја и структуре домаћинства и др. Према последњем попису становништва 2002. године у центру општине живи 41935 становника. У периоду од 30 година (према попису из 1971. у Кикинди је било 37576 становника) број становника се повећао за 4359 становника.

Одређивање нових стамбених зона извршено је у складу са свим осталим урбаним структурама, па уколико не буде реализовано у планском периоду може да се прихвати као стратегијско опредељење за ширење града и у постпланском периоду. У циљу задовољења актуелне потребе становништва за приватним предузетништвом, предвиђа се могућност да се у склопу становања остваре одређени садржаји пословања који су у служби задовољења потреба становништва, а који својом делатношћу неће имати штетног утицаја на околину и пословање, јавни и комерцијални садржаји, занатство и услуге, спорт и рекреација, комунални објекти, сервиси, бензинске станице, верски објекти и др., с тим да је њихова заступљеност на нивоу зоне одређена и то:

- макс 40% у зони ретких насеља малих густина,
- макс 50% у општој стамбеној зони средњих густина,
- макс 60% у градској стамбеној и општој зони већих густина.

У зони становања већих густина (зона центра) грађење се усмерава на реализацију недостајућих пратећих садржаја становања и садржаја примерених за централну зону: пословање свих врста, јавни и комерцијални садржаји, спорт и рекреација, школски објекти, објекти културе, верски објекти, комунални објекти и др., као и уређење простора за паркирање и гаражирање возила.

Општа је препорука да се вишепородично становање везује за улице широке регулације са изграђеном комуналном инфраструктуром потребног капацитета: водовод ДН110, гасовод ДН52, нисконапонски кабловски привод из ТС, телефонска канализација за ТТ каблове са потребним бројем парица. У противном, потребно је претходно условити реконструкцију уличне инфраструктурне мреже.

У насељу ће бити заступљена два вида стамбене изградње:

- **породично и**
- **вишепородично.**

Подтипови породичног становања биће:

- **становање градског типа и**
- **становање са делатностима мале привреде** (пољопривредна домаћинства, услужне, занатске и производне делатности).

Делатности које се не могу планирати у зонама вишепородичног становања, мешовитог становања, породичног становања градског типа, а у склопу комплекса планираних за зону или у самосталним објектима уз горе наведене су из области: - економски објекти намењени пољопривредној производњи: сточне стаје, испусти за стоку, ђубришне јаме, ђубришта, пољски клозети, млекаре, санитарни пропусници, складишта готове хране, пушнице, сушнице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила, складишта хране и објекти намењени исхрани стоке.

Постојећи комплекси и објекти чија се намена не уклапа у Генералним планом одређено зонирање треба да се перспективно измештају на прописане локације. До измештања делатности или промене намене у одговарајућу могуће је само текуће одржавање објеката.

ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА (ОПШТЕ СТАМБЕНЕ ЗОНЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА И ГРАДСКЕ СТАМБЕНЕ И ОПШТЕ ЗОНЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА)

Под овим видом становања се подразумева изградња стамбених објеката за становање више породица (више од 4 стамбене јединице), спратности П+1+Пк до П+4+Пк (приземље + 5 етажа). За остваривање садржаја пословања намењује се приземље.

ГРАДСКИ ЦЕНТРИ СА МРЕЖОМ ЈАВНИХ ОБЈЕКТА

Планирани систем градских центара и централних функција Кикинде чине:

- примарни градски центар (садашња централна зона),
- секундарни градски центри,
- специјализовани (монофункционални) центри.

Градски центри у просторној структури града представљају тачке концентрације једне или по правилу више централних функција, те самим тим и места концентрације људи, кретања и објеката. Из тих разлога овим просторима се, у планирању будуће просторне организације града, поклања изузетна пажња. Од њиховог просторног размештаја, структуре и нивоа планираних функција, објеката предвиђених за реализацију планираних садржаја, те планиране мреже - система, друштвених центара, у великој мери зависи и функционисање будућег града.

У функционалној структури градских центара, највеће учешће имају делатности намењене задовољавању такозваних јавних потреба и терцијалне делатности. Ове делатности у будућем животу града заузимају све значајније место и по разноврсности и по броју и потребним капацитетима својих објеката.

Номенклатура и капацитети ових садржаја намењених опслуживању становништва из града и региона су одређени на бази одређених норматива и регистрованих специфичних природних и створених услова који владају у овом подручју и на бази оних који ће се тек јавити у планском и постпланском периоду. С друге стране, тенденција убрзаног развоја ових делатности чини да усвојене програмске поставке, у вези номенклатуре и капацитета ових садржаја, имају само привремен и оријентациони карактер. Ова њихова особина узрокује да се ови садржаји третирају у простору на крајње флексибилан начин.

Функционалној диференцијацији наведених делатности одговара и одређена просторна диференцијација. Наиме, док неке од њих јасно испољавају потребу за крајњом дисперзијом у урбаном подручју, ради остваривања што тешњег контакта са својим корисницима (дечије установе и основне школе нпр.), друге активности испољавају тенденцију за крајњом концентрацијом (државна управа, култура и сл.).

На овакву њихову диференцијацију одлучујућу улогу има карактер саме делатности и периодичност њеног коришћења. Уколико је коришћење одређених садржаја учесталије потребна је већа дисперзија у ткиву града и обратно.

Да би градски центар функционисао и извршавао намењене функције у граду неопходно је да задовољи следеће критеријуме:

- концентрација,
- приступачност,
- разноврсност и
- привлачност.

Делатности које се могу планирати у зонама градских центара, у склопу комплекса планираних за зону или у самосталним објектима су из области:

- трговине (трговине, продавнице, тржни центри, робне куће и др.),
- услужног занатства (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске и друге занатске радње),
- услужних делатности (књижаре, копирнице, видеотеке, хемијске чистионице и др.),
- угоститељства и туризма свих врста и обима (хотели, ресторани, кафеи и др.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве (билијар, салони, салони видео игара, кладионице и др.),
- пословно-административних делатности (банке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и др.),
- објекти услужних сервиса (заједничке или централне гараже и др.),
- верски објекти,
- саобраћајни објекти и терминали,
- и други објекти, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање зоне и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.

Делатности које се не могу планирати и обављати у зонама градских центара, у склопу комплекса или у самосталним објектима су из области:

- производне или привредне делатности, услужно-занатске делатности које околину могу да угрозе буком, гасовима, отпадом било које врсте и сл. (пилане, металостругарске радионице, радионице за производњу хемијских производа;

- економски објекти намењени пољопривредној производњи: сточне стаје, испусти за стоку, ђубришне јаме, ђубришта, пољски клозети, млекарне, санитарни пропусници, складишта готове хране, пушнице, сушнице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила, складишта хране и објекти намењени исхрани стоке.

Постојећи комплекси и објекти чија се намена не уклапа у Генералним планом одређено зонирање треба да се перспективно измештају на прописане локације. До измештања делатности или промене намене у одговарајућу могуће је само текуће одржавање објеката.

Постојећи објекти инфраструктуре-нафтне и гасне бушотине такође спадају у објекте чија се намена не уклапа у Генералним планом одређено зонирање и треба да се перспективно (по исцрпљивању налазишта, а по могућности и раније) укидају и да се приступи рекултивацији земљишта. До измештања делатности или промене намене у одговарајућу могуће је само текуће одржавање објеката.

ПРИМАРНИ ГРАДСКИ ЦЕНТАР

Примарни је градски центар Кикинде у историјском и амбијенталном смислу највреднији простор града, коме предстоје значајне и усклађене активности на заштити непокретних културних добара, реконструкцији и ревитализацији свих објеката, као и евентуалној изградњи нових објеката.

Примарни градски центар обухвата део историјске целине - Старо језгро Кикинде са заштићеном околином и представља просторно, културно и управно средиште Кикинде, које је стављено под заштиту Одлуком скупштине РС ("Сл. гласник РС", бр. 128/03).

У оквиру примарног градског центра локације јавних служби општинског значаја треба да поштују постојећу ситуацију у смислу њиховог размештаја, с тим да поједине службе могу мењати "адресу", али уз услов да остану у овој зони. Променом намене појединих објеката у овој зони, или евентуалном изградњом нових објеката (тамо где за то постоје услови) могу се у овој зони обезбедити простори за развој појединих функција субрегионалног центра (првенствено из области културе и информатичке делатности и комуникација).

Намене које су примерене градском центру: објекти из области културе (музеји, библиотеке, домови културе); здравствене или социјалне установе; објекти из области туризма и угоститељства; објекти из области образовања; верски објекти, помоћни објекти за гаражирање возила и сл.

До привођења ненаменских објеката планираној намени могуће је у оквиру постојећих габарита и капацитета, без могућности ширења објеката, обављати делатност уз примену свих мера заштите животне средине.

У циљу уређења и реконструкције ове просторне целине **неопходна је израда детаљне урбанистичке разраде** са тачним дефинисањем намена, објеката предвиђених за уклањање као и објеката предвиђених за реконструкцију, саобраћајних решења, процената изграђености на нивоу просторне целине, спратности објеката и услова заштите и архитектонског обликовања.

Примарни градски центар Кикинде се уређује на основу Плана детаљне регулације јер је неопходно ближе прецизирати правила регулације и градње због њиховог значаја у урбаном окружењу.

Урбанистички параметри за изградњу јавних објеката у ужој и широј централној зони:

- максимални степен заузетости парцеле 85%
- максимални индекс изграђености 3,4
- максимална спратност П+5+Пк или П+6

ОПИС БЛОКОВА

Блок бр. 2 и 3 се намењују за зону центра: ужег и ширег и породично становање градског типа. Изградња и уређење за ужу централну зону на основу Плана детаљне регулације, а за ширу зону центра и породично становање градског типа на основу услова из овог Плана.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

У циљу обезбеђивања реализације планских циљева потребно је одредити урбанистичке критеријуме и услове за изградњу и реконструкцију свих планираних садржаја:

- Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7°МЦС (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 година, Сеизмолошки завод Србије),

- За све евентуалне радове на обухваћеним објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима («Сл. гласник РС», бр. 71/94) обавеза је власника-носиоца права коришћења да прибави дозволу надлежног Завода за заштиту споменика културе,
- При пројектовању и грађењу обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара («Сл. гласник РС» бр. 37/88),
- Спровести мере заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о процени утицаја на животну средину («Сл. гласник РС» бр. 135/2004),
- Уредба о организовању и функционисању ЦЗ («Сл. гласник РС» бр. 21/92).

ЗОНА СТАНОВАЊА

Зона становања овим Планом је дефинисана као зона породичне стамбене изградње, мешовите стамбене изградње и вишепородичне стамбене изградње.

Зона породичног становања овим Планом је дефинисана као зона породичног становања, зона породичног становања градског типа и зона породичног становања са делатношћу мале привреде.

У оквиру **зоне становања** дозвољена је изградња објеката и уређење површина за спорт и рекреацију, одгој и образовање, здравство, социјалну заштиту и пословање које својим капацитетом и наменом не ремете становање.

- Забрањена је изградња на објектима који су евидентирани као споменици културе изузетног и великог значаја.
- Ограничена је изградња објеката за потребе пољопривредне производње, објеката за држање стоке.
- Забрањена је изградња занатских радионица које загађују простор и извор су буке: пилана, металостругарских радионица, радионица хемијских производа и сличних објеката осим у зони становања са делатношћу мале привреде.
- Забрањена је изградња септичких и водонепропусних септичких јама у зонама где је изведена насељска канализација где постоје услови за прикључење.

У планираним зонама намењеним **мешовитом становању** могуће је градити породичне и вишепородичне стамбене објекте свих типова, у складу са детаљном урбанистичком разрадом.

Планом нису дефинисане планиране чисте зоне **вишепородичног становања** и зоне резиденцијалног становања. Зоне вишепородичног становања могуће је формирати у склопу зоне мешовитог становања као подзону.

Зоне резиденцијалног становања могуће је формирати у склопу зоне мешовите и породичне стамбене изградње као подзону.

ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ

Врста и намена објеката

У оквиру укупне зоне становања, као и зоне центра Кикинде дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног стамбеног објекта и вишепородичног стамбено-пословног објекта. У зависности од величине парцеле, у оквиру ових зона, дозвољена је изградња и пословног објекта. Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију зоне - становање.

У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију - становање.

Вишепородични стамбено-пословни објекат може да се гради као: слободностојећи, у непрекинутом низу и у прекинутом низу.

Услови за образовање грађевинске парцеле

За изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за слободностојећи вишепородични стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 20,0 м,
- за вишепородични стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 м,
- за вишепородични стамбено-пословни објекат у прекинутом низу дозвољена минимална ширина парцеле је 15,0 м,
- за све врсте вишепородичних стамбених објеката грађевинска парцела је минималне површине 600,0 м².

Положај објеката на парцели

За вишепородичне стамбено-пословне објекте у непрекинутом и у прекинутом низу грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом.

Растојање грађевинске линије од регулационе линије за слободностојеће вишепородичне стамбено-пословне објекте је од 0,0 м до 5,0 м; за све врсте са гаражом у подземној или приземној етажи од 0,0 м до 10,0 м, с тим да се за објекте код којих се регулациона и грађевинска линија поклапа, приступ подземној или приземној гаражи мора остварити у оквиру сопствене парцеле (приступна рампа у оквиру габарита објекта).

Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију.

Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног стамбено-пословног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је:

- за слободностојећи објекат је минимално 2,5 м,
- за објекат у непрекинутом низу је 0,0 м,
- за објекат у прекинутом низу је 4,0 м.

Код издавања услова за реконструкцију за изграђене објекте чије је растојање од грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености

Урбанистички показатељи

Густина насељености 350-500 ст/ха

Индекс искоришћености 4,2(4,9)

Степен изграђености мах 70%

% зеленила - мин 10% за компактне блокове

- мин 20% за отворене и полуотворене блокове

Дозвољена спратност и висина објеката

Под овим видом становања подразумева се изградња стамбених објеката за становање више породица (више од 4 стамбене јединице), спратности до П+4+Пк (приземље+четири етаж+поткровље). За остваривање садржаја пословања намењује се приземље. У делу зоне централних садржаја, зони великих густина до 500 ст/ха, дозвољава се спратност мах П+6 (приземље+шест етажа). Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбено-пословних објеката је:

- међусобна удаљеност између слободностојећих објеката је минимално 5,0 м, а објеката у прекинутом низу је минимално 4,0 м тј. минимално половина висине вишег објекта,
- за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 м при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија,
- удаљеност вишепородичног стамбено-пословног објекта од другог објекта било које изградње је пола висине вишег објекта а минимално 4,0 м. Међусобна удаљеност може да се смањи на четвртину висине вишег објекта с тим да се на суседним странама не могу предвиђати отвори стамбених просторија и да та међусобна удаљеност није мања од 4,0 м.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели у зони вишепородичног становања дозвољена је изградња помоћног објекта уз стамбени објекат – гаража и ограда.

• на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта морају се обезбедити услови за изградњу помоћног објекта - гаража са обезбеђивањем минимално гаражних места 1/2 броја у односу на број станова планираних у главном објекту. Услови за изградњу помоћног објекта - гаража не морају да се обезбеде ако се у оквиру сутеренске или приземне етаже главног објекта обезбеђује просторија за гаражирање возила минимално 1/2 броја у односу на број планираних станова;

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 3,0 м.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу - један стан једно паркинг место, једно паркинг или гаражно место на 70,0м² корисног простора.

Заштита суседних објеката

Изградња вишепородичних објеката у низу - односно у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма и стамбено-комуналне делатности.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 м и то на делу објекта вишем од 2,5 м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 м онда се она поставља на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 м по целој ширини објекта са висином изнад 2,5 м,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 м од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5 м,
- конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 2,5м.

Грађевински елементи као еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно западне) оријентације мање од 0,6 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне (односно источне) оријентације мање од 0,9 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 м) мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 5,0м и ако те степенице савлађају висину од 0,9 м.

Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 м улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 м не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 м до дубине од 2,6 м испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 м,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 м.

Вишеспратни слободностојећи стамбени објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобан размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0 м. Ако је међусобни размак од 3,0 м до 4,0 м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња ката на коју се оставља отвор буде једнака или виша од 1,8 м.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене у боји по избору пројектанта, или обложене фасадном опеком, природним или вештачким каменом итд.

Обавезна је израда косог крова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције. Може се израдити и мансардни крова.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,8 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом,
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта,
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

ЗОНА УЖЕГ ЦЕНТРА

Зона ужег центра Кикинде овим Планом је дефинисана у деловима блокова бр. 1, 2, 3 и 4. Део просторно културно историјске целине центра Кикинде је саставни део ове зоне. У склопу ове зоне преовладавају објекти управе, културе, информација, верски објекти, пословни и трговински објекти. Становање је пратећа функција у склопу ове зоне. За уређење зоне ужег центра Кикинде неопходна је израда **Плана детаљне регулације**. До доношења Плана детаљне регулације могуће је текуће одржавање објеката и извођење радова који су дефинисани у тачки 5. МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА.

Индекс изграђености и степен искоришћености грађевинске парцеле

Максималан дозвољен индекс изграђености на грађевинској парцели за изградњу јавних објеката и комплекса са платоима и саобраћајницама је 6,3. Максималан дозвољен степен заузетости грађевинске парцеле је 85%.

Највећа дозвољена спратност

У зависности од намене објеката произилази и њихова спратност. Објекти су спратности:

- главни: макс. П+4+Пк (приземље+две етаже+поткровље). У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност (П+6), кад главни објекти представљају просторне репере већих комплекса,
- други: П (приземље), П+1 (приземље+једна етажа),
- помоћни: П (приземље), евентуално П+1 (приземље+једна етажа).

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,8 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

В. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

В.1. Намена и начин коришћења земљишта

В.1.1. Јавно грађевинско земљиште

У складу са Планом намене површина и планираним саобраћајницама, од целих и делова катастарских парцела наведених у табели образовати грађевинске парцеле од којих ће се по решеним имовинско-правним пословима образовати грађевинске парцеле на јавном грађевинском земљишту по намени и то следећи бројеви:

- од 1-3 саобраћајнице,
- од 4-5 сервисне саобраћајнице,
- од 6-7 сервисне саобраћајнице са паркингом,
- од 9-10 ТС- трансформаторске станице,
- 11 гаража-зидана,
- 12 подстанца за грејање,
- 13 склониште

Пре препарцелације извршити брисање срушених објеката из јавних књига.

Након спроведене парцелације на терену и јавним књигама створиће се услови за проглашавање општинском одлуком јавног грађевинског земљишта.

V.1.1.1.**План парцелације јавних површина са елементима за спровођење**

Број грађ. парцеле	Бројеви катастарски парцела			Површина на а м ²
	намена грађ. парцеле	целе катастарске парцеле	делови катастарских парцела	
1.	Трг српских добровољаца	-	део	14 48
2.	саобраћајница ул.Немањина		21639	36 03
3.	саобраћајница Зоке Радака	6522		17 76
Сервисне саобраћајнице				
4.	сервисне саобраћајнице		6276/1 и 6276/2	67
5.	сервисне саобраћајнице		6289, 6292/1, 6296/1 и 6292/2	7 05
Сервисне саобраћајнице са паркингом				
6.	сервисне саобраћајнице са паркингом		6286/1, 6286/2, 6289 и 6287/1	5 67
7.	сервисне саобраћајнице са паркингом		6292/1, 6293/1, 6294 и 6296/1	13 61
Пешачки пролаз				
8.	пешачки пролаз	6280/1		18 02
ТС – трансформаторске станице				
9.	ТС – планирана		6289	44
10.	ТС – посројећа		6289	47
Гаража – зидана				
11.	гаража – зидана		6289	1 07
Подстананица за грејање				
12.	подстананице за грејање		6289 и 6282/1	70
Склониште				
13.	склониште		6289 и 6291	4 34
Укупно планирано јавно грађевинско земљиште				1 20 31

Укупна површина обухваћена планом је 2ха 49ари 93м².

Планиране грађевинске парцеле од 1 до 7 (саобраћајнице, сервисне саобраћајнице и сервисне саобраћајнице са паркингом) просторно су дефинисане координатама осовинских тачака, постојећим и планираним регулационим линијама, полупречницима кривина и координатама граничних тачака.

Остали јавни објекти дефинисани су: координатама граничних тачака, границама постојећих парцела и границама планираних парцела - како је дато на Плану парцелације јавног грађевинског земљишта на карти 7, у размери 1:1000.

Координате осовинских и граничних тачака дате су у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

V.1.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште у блоку Ц2 у центру Кикинде чине:

- објекти становања и пословања
- слободни део блока

Након спроведене парцелације јавног грађевинског земљишта извршити препарцелацију осталог грађевинског земљишта.

V.1.2.1. Карактеристичне зоне/целине

Обзиром да се ради о централном градском блоку, преовлађујућа намена је стамбено-пословна, што ће и остати основни карактер овог простора.

Друга важна карактеристика предметног блока је непосредно надовезивање на градску пешачку зону, тако да је планираним решењем и то испоштовано формирањем још једне пешачке улице и раздвајањем стационарног саобраћаја од пешачких кретања и зелених површина унутар блока.

Имајући у виду разноликост грађевинског фонда у Блоку Ц-2 (на истом простору постоје и објекти који су под заштитом Завода за заштиту споменика културе али и они савремене градње), а спратност се креће од П+1 до П+7, планом су те контрадикторности ублажене. Зона нове градње дефинисана је тако да се степенастим кретањем максималне дозвољене висине објеката постигне интерполација евидентираних екстрема. Уз новоградњу ка улицама Немањиној и Ђоке Радака, на већ постојеће објекте висине П+7 надовезују се планирани објекти висине до П+6, а затим се у одређеним трактовима који прате ритам постојећих објеката, та спратност доводи на П+1 са једне стране (уз објекат спратности П+1) и ВП+4 са друге стране (уз објекат спратности ВП+4) ка Тргу српских добровољаца.

Овим интервенцијама постигнута је:

- ремоделација постојеће физичке структуре,
- активирање унутрашњег простора блока,
- знатно повећање пешачке зоне и повезивање са целом централном зоном самог језгра града,
- повећање интензитета коришћења и оживљавање целог блока.

На овај начин повећана је атрактивност овог али и околног простора центра, постигнута различитост садржаја и форми, сагледивост визура, повећање површина под зеленилом, а за пешаке остварен простор за окупљање и одржавање разних манифестација у квалитетном простору најужег градског језгра. Обзиром да према Просторном плану Републике Србије, Кикинда спада у туристичку регију другог степена, ово ће бити значајан потенцијал и у том смислу.

В.2. Биланс урбанистичких показатеља**Т1 Табела Укупног биланса површина земљишта**

Преглед површина јавног и осталог грађевинског земљишта - приземна етажа

Грађевинско земљиште	Укупна површина			%
	ha	a	м ²	
- саобраћајнице		68	27	27,32
- сервисне саобраћајнице		8	81	3,52
- сервисне саобраћајнице са паркингом		19	07	7,63
- пешачки пролаз		18	02	7,21
- ТС –трансформаторске станице			91	0,36
- гаража –зидана		1	07	0,43
- подстанца за грејање			70	0,28
- склониште		4	34	1,74
Јавно грађ. земљиште	1	20	31	48,14
Остало грађ. земљиште	1	29	62	51,86
Укупно грађ. земљиште	2	49	93	100,00

Од укупне површине обухвата плана предметног блока (2ha 49a 93m²) јавно грађевинско земљиште чини површина од 1ha 20a 31m² тј. 48,14%, а остало грађевинско земљиште заузима површину од 1ha 49a 93m², односно 51,86%.

Остало грађевинско земљиште на предметној локацији чине стамбено-пословни објекти и партерно уређење блока (зелене површине и друго).

Т3 Табела Урбанистичких показатеља**Постојеће стање:**

намена	површина земљишта (м ²)	површина под објектима (м ²)	просечна спратност	просечан Индекс заузетости Из (%)	просечан Индекс изграђености Ии
породично становање са пословањем	625	467	П+1	74	0,67
вишепородично становање са пословањем	3155	3155	П+5	100	6
пословање	2599	2599	П+2	100	3
објекти посебне намене	596	596	П	100	1
привремени паркинг простор	2601	/	/	/	/
партерно уређење	8473	/	/	/	/

Планирано стање:

намена	површина земљишта (м ²)	површина под објектима (м ²)	просечна спратност	макс.дозв. Индекс заузетости Из (%)	макс.дозв. Индекс изграђености Ии
породично становање са пословањем	625	467	П+1	74	0,67
вишепородично становање са пословањем	6532	6428	П+5	100	6
пословање	2599	2599	П+2	100	3
објекти посебне намене	660	660	П	100	1
партерно уређење	7633	/	/	/	/

В.3. Услови заштите културно-историјског наслеђа

В.3.1. Амбијенталне целине од културно-историјског и урбанистичког значаја

Локација која је предмет овог Плана, налази се у оквиру заштићене околине просторне културно-историјске целине градског језгра Кикинде, која је одлуком Владе Републике Србије ("Сл.гласник РС" бр.128/03 од 26.12.2003.год.) утврђена за просторну културно-историјску целину. Стога, за овај простор важе мере заштите утврђене Законом о културним добрима и другим прописима који регулишу област заштите непокретних културних добара.

Центар Кикинде, као просторна културно-историјска целина поседује урбанистичке, архитектонско-стилске и културно-историјске вредности. Овде је до данас сачувана првобитна урбана матрица града Кикинде, као и бројни објекти који у континуитету сведоче о настанку и трајању стилске градње, вредна ауторска дела из области архитектуре и куће знаменитих историјских личности које су битно утицале на културну историју града. Својим положајем у најфреквентнијем делу градског језгра, овај простор, такође, представља и једну од доминантних тачака Кикинде.

За блок Ц2, Општински завод за заштиту споменика културе Суботица урадио је „Мере техничке заштите за израду програма и урбанистичког плана за изградњу стамбено-пословних објеката у блоку Ц2 у Кикинди“ ,број 4-2/8 од 06.01.2009.год. :

„ 1. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

- Пословно-стамбене објекте изградити на локацији дефинисаној графичким прилозима- ново решење, након рушења појединих објеката. Обавезно укључити урбанистичко решење унутрашњег дворишта током израде главног пројекта.
- Нове објекте ускладити са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања.
- Положај објеката на парцели је ивични, оријентисан према улици. Положај се одређује у односу на пострјећу регулациону линију. Пошто се на уличном фронту не налази ниједан објекат са споменичним својствима, могуће је нови објекат поставити на нову регулациону линију која битно не одступа од постојеће али је минимално померена унутар блока како би се обезбедили сви услови савременог планирања.
- Висински габарит новог објекта одредити у односу на реперне тачке на нивоу улице, предметног или суседног блока.
- Спратност нових објеката на предметном простору је од П+1 до П+6.
- Висина планираних објеката према Тргу српских добровољаца исте висине као објекти који се не руше.

Габарит се по дубини решава слободно у складу са функцијом објекта. Минималне висине етажа треба да износе 3,0м, а у приземљу 4,0-5,0м. За нове објекте формирати колски прилаз преко рампе због решавања паркирања и гаражирања, изношења смећа, из противпожарних разлога и сл.

Приликом изградње нових објеката решити паркирање и гаражирање, као и хортикултурно уређење окружења.

За спољну обраду нових објеката дозвољена је употреба материјала који не одударају од изворних, примењених на пострјећим објектима просторне културно-историјске целине који имају културно-историјску вредност (с тим што није дозвољена употреба беле силикатне опеке, ломљеног камена и видљивих бетонских површина);

Намена нових објеката може бити: јавна, стамбена, пословна и мешовита. Пословни део треба да је у приземном делу и првом спрату, а становање на вишим. Улични део приземља треба да има јавне локале. Двориште формирати унутар простора. Двориште се мора адекватно партерно уредити, поплочати, озеленити и осветлити.

2. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ ЗА УКЛАПАЊЕ

Активирање и коришћење унутрашњости блока и увођење пешачког кретања унутар блока, формирањем наткривене пешачке улице која са новим физичким окружењем дефинише кретање кроз блок уз оптимално коришћење простора, а према главној пешачкој зони центра.

Због услова савременог планирања приземља објеката померити унутар блока и обезбедити пешачку комуникацију испред пословних простора (евентуално обезбедити пар паркинг места за снабдевање).

Намена приземља објеката су локали за трговину које треба просторно груписати и оријентисати дуж унутрашње пешачке улице и у континуитету повезати ул. Немањину са главном улицом трга.

На спратовима планирати низ пословних просторија, агенција, бироа који се могу повезати са локалима у приземљу.

Објекте са леве стране унутрашње нове комуникације (гледано са трга) наменски дефинисати као пословно-трговински, а са десне стране (гледано са трга) у приземљу и спрату су пословни, а горње етажне користити за становање.

Уласком у новоформирану блок са трга, остварити преко градске сцене која има за циљ да обједини објекте у блок и да их функционално и визуелно оријентише и повеже са Тргом српских добровољаца.

3- УСЛОВИ ЗА УСАГЛАШАВАЊЕ ГАБАРИТА ОБЈЕКТА

Вертикалне габарите објеката планирати од П+1 до П+6, конципирани тако да се њихова намена може мењати у складу са тренутним инвеститорским захтевима.

Унутар блока стављати акцентне тачке -визуелни репери у простору -зграда-кула, сат, итд.

Све димензије хоризонталне и вертикалне представе објеката дефинисати урбанистичким актом.

Висина пода приземља издигнута максимално 30 цм- водити рачуна о паду терена. Уколико се буде изводио сутерен, коту пода приземља подићи на 1.50м. Препоручује се да спратна висина спратова буде 3.00 м, а приземља 4.00-4.50 м.

4. УСЛОВИ ЗА ПРИМЕНУ ЕЛЕМЕНТА ОБЛИКОВАЊА

У обликовању архитектуре применити елементе карактеристичне за Кикинду, као и колористику, што не значи директно пресликавање ових елемената, већ њихову модификацију и остваривање савремене архитектуре.

Примарни елементи за обликовање су балкон, ризалит и еркер, а секундарни-однос пуних и празних површина на фасади. Примарне елементе користити изнад приземља и водити рачуна да не пређу грађевинску, односно регулациону линију максимално 1.50 м. Секундарну пластику применити као декорацију око прозора и евентуално на угловима у виду малтерске профилације. Такође, могуће је применити и стаклене површине максимално 50%.

Нову пешачку комуникацију наткрити. Посебну пажњу обратити на обликовање кровних равни. Не препоручује се израда стилизованих торњева на углу објекта. Пешачку улицу у зони центра уредити постављањем покретног мобилијара, где би нови градски пролаз био место сусрета, паузе, дружења. Велику пажњу обратити на озелењавању у зони улице, која би у летњим месецима била место дневног радног одмора.

5. УСЛОВИ ЗА ПРИМЕНУ МАТЕРИЈАЛА

На објекту применити савремене материјале. квалитетне и атестиране.

Због саме концентрације објеката применити скелетни конструктивни систем са носећим стубовима и гредама.

Фасаде према Тргу српских добровољаца извести уз примену материјала који су карактеристични за језгро Кикинде.

Приземни део фасаде унутар блока решавати применом вештачког камена, стаклених површина, алуминијума, алукобонд-а.

Фасадна платна типа "деммит" завршно фарбати силиконским бојама. Боја у договору са овим Заводом.

Белу фасадну силикатну опеку не користити, евентуално црвену, али само за поједине детаље на фасадама-

Покривање извести бибер црепом.

Све лимене ошпаве и олуке извести од поцинкованог, а препорука је да буде бакарни лим.

На фасади извести детаље од никлованих профила од којих су и ограде балкона.

6. УСЛОВИ ЗА ЗАНАТСКЕ РАДОВЕ

Све занатске радове извести квалитетно, обликовно са датим елементима.

Грађевинску столарију планираног објекта према Тргу српских добровољаца (до објекта тзв. "Сланика") извести од здраве и суве чамове грађе, устаклити термопан стаклом и завршно бојити бојом на воденој бази. Боја у договору са овим Заводом.

Столарију унутар блока извести од алуминијумских профила и устаклити их термопан стаклом.

Ограду балкона извести од никлованих профила. Ова одредба се односи и на могуће заштитне решетке.

Сви употребљени материјали морају бити квалитетни и атестирани.

Радове изводити са обученом и стручном радном снагом.“

Елаборат: "Услови за предузимање мера техничке заштите за изградњу стамбено-пословних објеката", број 4-1/8 од 06.01.2009.год., у свом интегралном облику, саставни је део Плана детаљне регулације блока Ц2 у Кикинди.

В.4. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

В.4.1. Јавне саобраћајне површине

В.4.1.1. Улична мрежа/ранг саобраћајница

Предметни комплекс – Блок Ц2 налази се у центру насељеног места Кикинда. Са северозападне стране ограничен је улицом Немањиним, са североисточне стране улицом Димитрија Туцовића, са југоисточне стране Тргом Српских добровољаца и са југозападне стране улицом Ђоке Радака.

У односу на блок, саобраћајница у улици Ђоке Радака има ранг примарне саобраћајнице, док саобраћајница у улици Немањина има ранг сабирне односно уводно-изводне саобраћајнице.

Постојећа мрежа саобраћајница са аспекта елементарних саобраћајних принципа и норматива има задовољавајуће регулационе ширине тј. повољне ширине попречних профила. Регулациона ширина улице пешачке зоне износи 17м за Трг српских добровољаца. Регулационе ширине улице Немањине износи од 13 до 17,4м, а улице Ђоке Радака износи од 17,1 до 17,7м. Коловози саобраћајница у овим улицама изведени су са застором од асфалта, док је у улици пешачке зоне застор изведен од префабрикованих бетонских елемената.

Приступ возила улици пешачке зоне је забрањен осим за возила са посебним одобрењем за потребе снабдевања и комуналним возилима. Приступ Тргу српских добровољаца се остварује саобраћајним прикључком на улицу Немањину.

По ободу предметног блока у улици Немањиној изграђена су и обележена паркинг места за путничка возила, са подужним системом паркирања, са обе стране коловоза, док је у улици Ђоке Радака паркирање једнострано, са леве стране посматрано у правцу улице Немањине, са управним системом паркирања. У овим улицама постоје изграђене пешачке стазе ширине од 1,5 до 2,5м.

Од осталих саобраћајних површина присутне су само пешачке стазе, док бицикличке стазе нису изграђене, а нису ни предвиђене унутар блока (унутар блока нису планиране, како се не би преплитали саобраћајни – динамички и стационарни и пешачки токови са бицикличким саобраћајем).

В.4.1.2. Јавни градски саобраћај

Потребе за превозом становници блока Ц2 задовољавају средствима јавног саобраћаја и сопственим превозним средствима.

Линије јавног градског - аутобуског превоза тангирају централну зону и преко истих становници остварују везу са другим деловима насеља. Постојеће трасе линија јавног градског аутобуског саобраћаја се задржавају.

В.4.1.3. Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

В.4.1.3.1. Услови за постојеће саобраћајне површине

Анализа постојећег стања саобраћајне мреже и саобраћајног система који детерминише блок Ц2, указала је да су у оквиру постојећих регулационих ширина максимално изграђени саобраћајни капацитети (коловози, пешачке стазе и површине за стационарни саобраћај).

За блок Ц2 дато је саобраћајно решење у складу са просторним решењем, нормативима и саобраћајним потребама.

Саобраћајнице које припадају предметном простору задржавају постојеће регулационе ширине, трасе и функционалне карактеристике.

Деоница саобраћајнице Ђоке Радака задржава постојећу ширину коловоза од 6,00м, уз проширење паркинга за путничке аутомобиле са управним системом паркирања, капацитета 28 паркинг места, са леве стране, уз коловоз посматрано у правцу улице Немањине, а како је то приказано на одговарајућем графичком прилогу. Паркинг места су стандардних димензија 5,0х2,5м. Планирана ширина тротоара са десне стране уз објекте је 2,5м, док је са леве стране уз паркинг, пешачка стаза у ширини од 1,5м.

Деоница саобраћајнице Немањина, од улице Ђоке Радака до улице Димитрија Туцовића задржава постојећу ширину коловоза од 6,0м. Планирана је реконструкција паркинга за путничке аутомобиле са подужним системом паркирања, са десне стране посматрано у правцу улице Димитрије Туцовића због формирања приступа унутрашњости блока, док паркинг простор са леве стране коловоза остаје непромењен, како је то приказано на одговарајућем графичком прилогу. Паркинг места су димензија 5,5х2,5м. Капацитет на овом делу улице је 43 паркинг места.

Саобраћајница у продужетку улице Димитрија Туцовића на Тргу српских добровољаца изведена је као пешачка саобраћајница и као таква задржава своје функционалне карактеристике.

Приступ возилима у пешачку зону (интервентна возила, комунална возила, доставних возила и сл.) на Трг српских добровољаца омогућен је из улице Немањине колским приступом ширине 6,00м.

Трасе јавне расвете уз коловозе пројектовати паралелно са спољним ивицама коловоза на растојању од 1,0м (изузетно на 0,5м).

Постављање канделабра и сл. објеката у оквиру регулационих линија може се вршити на слободним површинама под условом да су исти удаљени мин. 1,0м од ивице коловоза и 0,5м од пешачких стаза. Контејнери се не могу постављати у зонама раскрсница, непрегледним местима и сл. где би положај и габрити истих смањивао прегледност и угрожавао безбедност саобраћаја.

Зелене површине се смештају између коловоза и пешачких стаза. Улични дрвореди и заштитне зелене ограде положајем, висином и сл. не смеју да неповољно утичу на прегледност и безбедност саобраћаја нити да заклањају саобраћајну сигнализацију.

В.4.1.3.2. Услови за планиране саобраћајне површине

У наредном планском периоду потребно је решити стационарни саобраћај изградњом нових паркинг места унутар блока (површински паркинг), имајући у виду да ће се привремено паркиралиште укинути због изградње стамбено пословних објеката и пешачке зоне и да постојећи начин организације, према важећим нормативима и критеријумима, не обезбеђује потребе блока. Изградњом нових паркинг места унутар блока решиће се део потреба за стационарним саобраћајем који блок Ц2 захтева имајући у виду његов положај, различите функционалне намене простора (пословање, становање, угоститељство), близину пешачке зоне и трга, и ограничене просторне могућности за изградњу таквих саобраћајних капацитета који би у потпуности задовољиле потребе за стационарним саобраћајем. Такође, планира се изградња приступних саобраћајница до планираног паркинга унутар блока.

Изградњом, реконструкцијом и опремањем саобраћајница унутар блока и ободних саобраћајница обезбедиће се непосредан приступ свим садржајима унутар блока и допринеће унапређењу ефикасности и безбедности саобраћајног система у целини.

Приступ возилима за снабдевање планираној пешачкој зони унутар блока (на делу постојећег привременог паркиралишта) остварује се из улице Немањине, и дефинисан је координатама осовинских тачака К5 и К6 како је приказано на одговарајућем графичком прилогу. Ширина колског прикључка је 6,0м.

Унутар блока планирано је 79 паркинг места за путничка возила стандардних димензија 5,0x2,5м. Колски приступи паркингу се остварују из улице Немањине (пролаз кроз стамбено пословни објекат) и дефинисани су осовинским тачкама К7, К18 и К8, К11 чије су нумеричке вредности дате на графичком прилогу. Колски приступ који пролази кроз објекат дефинисан осовински, координатама К7 и К18 је ширине 8,00м са по две саобраћајне траке ширине 3,0м, разделним острвом ширине 0,20м и пешачким стазама ширине 1,05м. и 0,75м. Колски приступ дефинисан координатама осовинских тачака К8 и К11 је ширине 4,00м.

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама, односно, у складу са важећим Законима, Правилницима, стандардима, нормативима, правилима струке и сл. који се односе на планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом, а не само степеништем, како би се обезбедиле мере за олакшано кретање хендикепираних и инвалидних лица.

Ободне саобраћајнице које ограничавају блок (ул. Ђоке Радака и ул. Немањина) и саобраћајнице унутар блока имају укупну површину под коловозима око 3780м², под пешачким стазама око 1550м² а површина површинских паркинг места износи око 1830м². Површина улице пешачке зоне износи око 1360м². У оквиру датих површина дужина коловоза је 720м (330м (ул. Ђоке Радака и ул. Немањина), 80м (ул. Димитрија Туцовића – пешачка зона) и 310м саобраћајница унутар блока, а дужина тротоара износи око 660м. Блок ће располагати са 146 површинских паркинг места.

В.4.1.4. Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

Према датом решењу и потребама извршиће се реконструкција деонице саобраћајнице у улици Немањина, од улице Ђоке Радака до улице Димитрија Туцовића, реконструкција деонице саобраћајнице у улици Ђоке Радака од Трга српских добровољаца до улице Немањине, и изградња планираних паркинг места унутар блока и приступних саобраћајница.

Коловозни застори ових саобраћајница су асфалтни, односно код реконструкције улице, индентични са постојећим коловозним застором. Носивост коловозних конструкција одређује се према врсти тј. намени и планираним саобраћајним оптерећењима.

Габритне ивице датих саобраћајних површина обрадити одговарајућим – стандардним колским и пешачким ивичњацима.

Подужне и попречне профиле саобраћајница ускладити са датим нивелационим решењем, конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвођења атмосферских вода.

Пројектант – инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

Да би саобраћајни систем блока одговорио планираним потребама за ефикасно функционисање и безбедан саобраћај, уличну мрежу и пратеће саобраћајне капацитете потребно је опремити адекватном – оптималном саобраћајном сигнализацијом.

В.4.2. Хидротехничка инфраструктура

Планом је обухваћен стамбено пословни блок у центру града. Улице које тангирају предметни блок су инфраструктурно опремљене, што подразумева изграђене инсталације водовода и канализације како фекалне тако и атмосферске. Пошто се ради о инсталацијама које су новијег датума у функционално добром стању и са довољним капацитетима, планом се неће разматрати њихова реконструкција већ могућност прикључења блоковских инсталација на исте.

V.4.2.1. Водоводна мрежа и објекти

Посматрани блок се налази у самом центру насеља. Блок је инфраструктурно комплетно опремљен. У улицама Немањиној и Ђоке Радака постоји дистрибутивна водоводна мрежа пречника Ø150. На Тргу Српских добровољаца и у улици Димитрија Туцовића такође постоји дистрибутивна водоводна мрежа али мањег пречника Ø80. Цевни материјал је делимично ПВЦ, а делимично азбест цемент. На мрежи су прикључени сви постојећи потрошачи из блока. Мрежа је комплетирана са уличним хидрантима, у добром функционалном стању и има довољан капацитет за постојеће потрошаче.

Планом је предвиђено погушћавање ове зоне како стамбеним тако и пословним садржајима чиме ће се повећати санитарна потрошња за 25% до 30%. Реална специфична потрошња се креће од 200 лит/ст/дан до 250 лит/ст/дан. Тренд је на смањењу специфичне потрошње испод 200 лит/ст/дан постизањем економске цене воде. Процена је да ће постојећа улична мрежа задовољити будућу потрошњу у блоку па се не планира њена реконструкција. За будуће потрошаче унутар блока ће се изградити прикључна водоводна мрежа делимично кроз подземну гаражу која ће се прикључити на постојећу водоводну мрежу у ободним улицама то јест ул. Немањиној.

V.4.2.1.1. Услови за постојећу водоводну мрежу

У наредном периоду у складу са развојем централне зоне, улична водоводна мрежа се може и реконструисати ако се укаже потреба у једном од два случаја. Први је да се услед развоја и погушћења шире зоне центра, искаже потреба за повећањем транзитног капацитета (уско грло у водоводној мрежи насеља). Генерално важе правила да се за зоне вишепородичног становања као минимални пречник уличног водовода усвоји Ø150, а за зоне једнопородичног Ø100. Други случај је да се врши реконструкција водоводне мреже због замене цевног материјала (нпр. азбест-цемента на пластику). Пожељно је делове трасе који се воде испод коловоза изместити у зелену површину.

V.4.2.1.2. Услови за планирану водоводну мрежу

Новоизграђене водоводе повезати са постојећом водоводном мрежом и повезати у прстен у складу са техничким могућностима. Будућа секундарна дистрибутивна мрежа у зонама породичног становања ће бити пречника не мањег од Ø100 са постављањем уличних хидраната према важећим нормативима и стандардима. Слепе краке у насељу завршавати хидрантима ради испирања мреже. У зонама вишепородичног становања као и пословној зони ће се формирати дистрибутивна мрежа минималног пречника Ø150.

Из насељског водовода ће се потрошачи снабдевати водом искључиво за санитарне потребе. Локални системи водоснабдевања (бунари) се не смеју спајати са насељским водоводом.

За постојеће и планиране ширине улица у насељу предвиђена је једна водоводна траса у уличном профилу. Водовод се као инсталација под притиском поставља у зеленој површини. Трасу водити у зони између дрвореда и коловоза са супротне стране од путне јавне расвете. Трасу не постављати испод отворених канала постављених дуж саобраћајнице већ на минимум 1,0 метар од горње ивице косине канала. Оптимална хоризонтална растојања од суседних инсталација су од 0,8м до 1,0м. При укрштању са канализацијом водовод се мора водити изнад канализације на минималном растојању од 0,5м.

Пролазак водоводних цеви кроз шахтове и друге објекте канализације није дозвољен. Пролазе водовода испод коловоза извести под правим углом (најкраћом могућом трасом) и обезбедити заштитном колоном.

V.4.2.1.3. Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења

Све арматуре (затвараче, рачве, вентиле и др.) на цевоводима обавезно смештати у шахт. Шахтове лоцирати на самој траси уличног водовода. У случају да је неопходно изградити надземни објекат за смештај већег постројења (пумпне или хлоринаторске станице и др) неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија унутар

регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном инфраструктуром.

В.4.2.2. Канализациона мрежа и објекти

У Кикинди је усвојен сепаратни канализациони систем па су фекална и атмосферска канализација грађене као одвојени системи.

Фекална канализација

Блок је инфраструктурно комплетно опремљен. У ободним улицама предметног блока постоји градска фекална канализација. Мрежа је у добром функционалном стању и тренутно има довољан капацитет за постојеће потрошаче.

У оквиру самог блока потребно је изградити секундарну фекалну канализацију која ће прихватити употребљене воде новопланираних потрошача. Овај прикључни развод је приказан на синхрон плану и биће прикључен на градску канализацију у улици Немањиној. Нова секундарна канализација ће се прикључити на градску канализацију у улици Немањиној. Коначни параметри као што су трасе, дубине, цевни материјал и пречници ће се дефинисати пројектном документацијом.

Атмосферска канализација

У ободним улицама предметног блока постоји подземна (цевна) атмосферска канализација. Канализација је у добром функционалном стању и има довољан капацитет. У оквиру самог блока потребно је изградити секундарну атмосферску канализацију са сливничким решеткама и риголама која ће прихватити воде са платоа унутар самог блока. На платоу између планираних стамбено-пословних објеката изградити систем атмосферске канализације. Нова секундарна канализација ће се прикључити на градску атмосферску канализацију у улици Немањиној. Коначни параметри као што су трасе, дубине, цевни материјал и пречници ће се дефинисати пројектном документацијом. Изведен је систем са сливничким решеткама и риголама.

В.4.2.2.1. Услови за постојећу канализациону мрежу

Постојећа улична фекална и атмосферска канализација се задржавају јер тренутно задовољавају потребе корисника.

У наредном периоду у складу са развојем централне зоне, улична канализациона мрежа се може и реконструисати ако се укаже потреба у једном од два случаја. Први је да се услед развоја и погушћења шире зоне центра, искаже потреба за повећањем транзитног капацитета (уско грло у канализационој мрежи насеља). Други случај је да се врши реконструкција канализационе мреже због хаварија и замене услед дотрајалости цевног материјала. У оба случаја се примењују правила градње која су дата за новопланирану инфраструктуру.

В.4.2.2.2. Услови за планирану канализациону мрежу

Новоизграђену канализацију (фекалну и атмосферску) прикључити на постојеће уличне колекторе у складу са важећим прописима, а према условима надлежног јавно комуналног предузећа.

Фекалну и атмосферску канализацију предвидети од ПЕ или од ПВЦ цеви минималног пречника за фекалну $\varnothing 200\text{мм}$, а за атмосферску $\varnothing 300\text{мм}$.

Минимална дубина на најузводнијем крају не сме да буде плића од 1,50м.

Спајање канала са различитим пречницима предвидети «врх у врх» цеви са минималним конструктивним каскадама.

Оптимално растојање између уличних шахтова би било око 40 метара (160 \varnothing) али не веће од 80 метара.

Минимални падови за ПВЦ цеви не би требало да буду мањи од 3,0‰ за $\varnothing 200\text{мм}$ (фекална канализација) и 2,2‰ за $\varnothing 300\text{мм}$ (атмосферска канализација).

Трасе фекалне и зацењене атмосферске канализације водити испод коловоза по осовини коловозних трака.

В.4.2.2.3. Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења

Спајања главних блоковских колектора са уличним остварити преко шахтова са минимално потребним каскадама. Црпне станице у систему блоковске фекалне и атмосферске канализације радити као шахтне и поставити их у саму трасу канализације.

В.4.2.3. Водопривредни услови

У предметном блоку су планирани стамбено пословни садржаји без „прљавих“ производних делатности које би својим употребљеним (отпадним) водама могле угрозити минимално потребан квалитет канализационих вода.

В.4.3. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

В.4.3.1. Електроенергетска мрежа и постројења

Напајање електричном енергијом простора обухваћеним овим Програмом (блок Ц2) врши се из постојеће трансформаторске станице МБТС 630KVA, 20/0,4KV -како је то дато на графичком прилогу.

Капацитет постојеће трансформаторске станице није довољан за новопланиране стамбене и пословне објекте у блоку.

Да би задовољили програмске потребе потребно је урадити једну нову трансформаторску станицу 2x630KVA, 20/0,4KV. Напајање простора обухваћеног овим Планом вршиће се из постојеће и планиране трансформаторске станице –за високи напон по принципу „улаз –излаз“, а за ниски напон по принципу петље, или на други начин уз потребан ниво резервирања.Трасе електроенергетских водова морају бити слободне(или у кабловицама) и приступачне ради одржавања- како је дато на графичком прилогу, а на основу техничке информације "Електродистрибуција Зрењанин", Зрењанин, број 4.40.7-15851 од 18.09.2008. године.

В.4.3.1.1. Услови за постојећу електроенергетску мрежу

Постојећа средњенапонска и ниско напонска мрежа је подземна.

Потребно је за подручје овог блока испланирати и изградити комплетну електроенергетску инфраструктуру, тако да се обухвати напајање и садашњих и планираних потрошача из планиране трансформаторске станице.

Нови објекти требало би да задовоље услове енергетске ефикасности.

В.4.3.1.2. Услови за планирану електроенергетску мрежу

Према плану инвестиција "ЕД Зрењанин", уз употребу типских елемената „Електовојводине“ :

- за напајање електричном енергијом нових објеката,планирати подземне НН кабловске водове ППОО-А 4x150мм², из нове ТС до КПК на објекту

-за напајање нове ТС и за повезивање са постојећом средњенапонском мрежом планирати 20KV подземне каблове типа ХНЕ-49А 3X(1X150)мм²

В.4.3.1.3. Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења

На основу Техничких услова који су урађени за потребе израде овог Плана ("Електродистрибуција Зрењанин", Зрењанин, број 4.40.7-15851 од 18.09.2008. године), планира се изградња једне трансформаторске станице тип ЕВ 41, 20/0,4KV, 2x630KVA (локација према графичком прилогу), са обезбеђењем колског прилаза и обезбеђењем пролаза до постојећих 20KV каблова у улици Немањиној или Ђоке Радака.

Напајање трансформаторске станице треба да буде двострано, подземно, кабловски, са најповољнијег места прикључења.

V.4.3.1.4. Услови за јавно осветљење

Јавно осветљење на овом простору је малог интензитета (осветљај је веома мали). Применом нових технологија и режима постићи ће се ефикасност и рационалност јавног осветљења.

За будућу расвету улица и саобраћајница препоручују се светилке са натријумовим изворима светла а за шеталишта и паркове са метал халогеним изворима светла.

Напајање ЈО извешће се подземно, кабловима, према условима "Електродистрибуција Зрењанин", Зрењанин, са полагањем ужета за уземљење између стубова ЈО. За напајање јавног осветљења око објекта предвиђен је слободностојећи орман јавног осветљења (постављен према графичком прилогу или према услови "ЕД Зрењанин") који ће се напајати из нове ТС.

V.4.3.1.5. Услови за декоративно осветљење јавних површина и објекта

Осветљење саобраћајница, тргова, пешачких стаза и суседних блокова осветлиће се одговарајућим светилкама и светлосним извором.

Декоративно осветљење извести за значајна и привлачна постројења због архитектонских, конструкционих облика, ако постоје погодне места са којих се може посматрати осветљени објекат, уколико постоји оправданост.

V.4.3.2. Телекомуникациона мрежа и објекти

V.4.3.2.1. Услови за постојећу телекомуникациону мрежу

На простору блока Ц2 постоје ТТ инсталације које су од општег и посебног друштвеног интереса.

Телекомуникациона инфраструктура на овом подручју је недовољна за пружање савремених телекомуникационих услуга планираним потрошачима.

V.4.3.2.2. Услови за планирану телекомуникациону мрежу

Корисници телефонских услуга прикључиваће се на постојећу и на планирану телефонску мрежу на основу услова "Телеком - Србија" Извршна јединица Зрењанин/Кикинда број 01-283/2008 од 18.09.2008.године.

Да би задовољили програмске потребе за телефонским прикључцима у овој зони, потребно је урадити - комплектирати кабловску ТТ мрежу, како би се створили услови за нове телефонске прикључке.

V.4.3.2.3. Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објекта и постројења

На основу Услови "Телеком Србија" Извршна јединица Зрењанин/Кикинда број 01-283/2008 од 18.09.2008.године, прикључење планираних објекта на градску ТТ мрежу Кикинде биће омогућено кроз проширење ТТ канализације на предметном подручју.

Потребно је да се од постојећег ТТ окна у Немањиној улици до постојеће ТТ канализације на Тргу српских добровољаца и кроз пешачку зону изради ТТ канализација од 2 ПВЦ цеви Ф110мм и 3 ПЕ цеви Ф40мм, са 5-6 ТТ окна.

Такође од ТТ окана до места концентрације ТТ инсталације у планираним објектима треба планирати приводну ТТ канализацију од 2 ПЕ цеви Ф40мм.

Ови предпројектни услови и траса морају бити уграђени у главни пројекат, који је потребно доставити на сагласност, "Телеком Србија" Извршна јединица Зрењанин / Кикинда.

В.4.3.3. КДС мрежа и објекти

В.4.3.3.1. Услови за постојећу КДС мрежу

У насељу постоји КДС мрежа.

Ова мрежа је углавном надземна, са објекта на објекат.

В.4.3.3.2. Услови за планирану КДС мрежу

За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и ТВ сигнала, интернета, изградиће се кабловски дистрибутивни систем за нове објекте.

КДС мрежа ће се градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно.

КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагасти у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији.

В.4.3.3.3. Услови за реконструкцију/изградњу КДС објеката

Пун смисао КДС насеља добија решавањем на глобалном нивоу, односно интеграцијом у јединствен технолошки систем Србије.

У случају реконструкције постојећег КДС, градити мрежу у потпуности подземно, према условима за нову, планирану КДС мрежу.

В.4.4. Термоенергетска инфраструктура

Гасоводна инфраструктура

У обухвату плана у улици Немањиној (супротна страна улице) егзистира челични дистрибутивни гасовод којим се снабдевају индивидуална домаћинства у контактном подручју, а у пешачкој зони на Тргу српских добровољаца егзистира челични гасовод средњег притиска (до 6 бар-а). Капацитети гасовода задовољавају постојеће и планиране потрошаче у контактним подручјима. Гасоводи су делови система гасне мреже Кикинде.

У блоку који је предмет плана нема потрошача гаса.

Даљински систем грејања

Снабдевање топлотном енергијом предметног блока врши се из вреловодног система у контактним улицама и подстанице у блоку системом даљинског грејања ЈП „Топлана“ Кикинда. Систем ради у топлотном режиму 130/75 °С са припадајућом мернорегулационом опремом. Постојећи капацитети су довољни и задовољавају све потребе постојећих потрошача у блоку.

У току израде програма тражене су сагласности, услови власника инсталација као и подаци који су прописани законском регулативом (ЈП СРБИЈА ГАС и ЈП ТОПЛАНА – Кикинда). Од надлежних јавних предузећа стигле су следеће сагласности:

- за инсталације земног гаса ЈП СРБИЈА ГАС број 03-02-1253 од 27.08.2008 год. и измена број 02-02-1822 од 04.11.2008
- за даљинско грејање ЈП ТОПЛАНА број IV-01-252/01 од 28.08.2008

В.4.4.1. Топловодна мрежа и постројења

Капацитет вреловода у Немањиној улици је довољан за будуће потрошаче. У зависности од потреба Инвеститора извршиће се прикључење нових објеката на вреловодне инсталације у Немањиној улици у шахту бр. 15 код броја 9. Вреловодне подстанице предвидети у склопу стамбено пословних објеката у блоку Ц2.

Код коришћења даљинског система за грејање потребно је обратити пажњу на рационално коришћење и штедњу енергије. Нормативи специфичног оптерећења за перспективну градњу не би требали бити већи од 110 W/m² за колективне стамбене објекте и 130 W/m² за пословне објекте.

Прикључење на даљински систем грејања обавити према условима ЈП Топлана. У зависности од потреба Инвеститора и дистрибутера реконструисати постојећу топловодну мрежу да би у будућности задовољила све планиране потрошаче у предметном блоку. Планиране објекте прикључити на систем даљинског грејања по трасама датим у графичком прилогу.

Планом детаљне регулације су дефинисани коридори, заштитни појасеви и заштитне зоне за постојеће и планиране мреже и објекте термоенергетске инфраструктуре и то :

Термоенергетска мрежа и објекти		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Топлане, Котларнице, подстанице Топловоди ...		За објекте и подстанице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким мерама и условима за топлотну енергију у зградама (Сл. лист СФРЈ бр. 10/90) као и свих осталих правилника који регулишу ову област. Поштовати и интерне правилнике и стандарде дистрибутера топлотне енергије.

- Код реконструкције постојећих топлотних извора - котларница, са припадајућим разводним системима, тежити потпуном искоришћењу постојећих инсталисаних капацитета.
- У објектима где се планира увођење централизованог снабдевања топлотном енергијом, предвидети посебну просторију за подстаницу, а исту опремити и извести према захтевним техничким условима.
- Трасе топловода које пролазе кроз подземну гаражу обезбедити према условима надлежног дистрибутера. По могућству сву потребну инфраструктуру кроз комплекс подземне гараже водити јединственом трасом.

V.4.4.2. Гасоводна мрежа и постројења

За потребе уређења контактних подручја (улица) по потреби урадити реконструкцију челичне дистрибутивне гасне мреже. Капацитете нове полиетиленске и челичне мреже по потреби повећати, а све у зависности од потребне транзитне количине гаса и захтева потенцијалних Инвеститора и дистрибутера.

Планом детаљне регулације су дефинисани коридори, заштитни појасеви и заштитне зоне за постојеће и планиране мреже и објекте термоенергетске инфраструктуре и то:

Гасоводи и припадајући објекти		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Дистрибутивни градски гасовод (p до 4/6 bar)	и Минимум 1м, обострано од ивице гасоводне цеви.	Забрањује се изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, у заштитном појасу. Изградња у близини гасовода условљена је важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од ПЕ цеви за радни притисак до 4 бар („Сл.лист СР“ бр 20/92), Правилником о техничким нормативима за кућни дасни прикључак за радни притисак до 4 бар („Сл.лист СР“ бр 20/92) и Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода (Сл. лист града Београда бр. 14/77, са допунама бр. 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88) – уколико на примени инсистира ЈП СРБИЈАГАС . За добијање сагласности за градњу објеката у близини гасоводних мрежа и објеката потребно је испоштовати стандарде надлежног дистрибутера. : Технички услови за пројектовање, изградњу и испитивање гасовода мерно регулационих станица и опреме, Југас Београд, 2000. године.

В.4.5. Зелене површине

В.4.5.1. Јавно зеленило у регулацији улица

Све зелене површине у блоку С2 у насељеном месту Кикинда би требале да оформе јединствену целину и као такве би требало да дају обележје читавом насељу, а акценат би морао да буде на зеленилу у оквиру Трга српских добровољаца. Овај део насеља се тракастим зеленилом у оквиру саобраћајница повезује са зеленим масивима у оквиру свих делова насеља Кикинда (парком, и са паркшумом у јужном делу насеља, масивима заштитног зеленила по ободу Кикинде и сл). Дужина дрвореда у планираним улицама износи око 320м.

Дуж саобраћајних површина свих врста саобраћаја (динамички и стационарни) формираће се линеарне зелене површине заштитног карактера у којима ће се садња погушћавати због већег заштитног ефекта. Приликом избора врста за ову врсту зеленила пресудна ће бити њихова отпорност на негативне утицаје антропогеног деловања. У профилима улица дрвореди ће се реконструисати и попуњавати, док ће се дуж паркинга формирати две нове зелене линеарне површине са акцентованом заштитном улогом (по једно стабло на свака три паркинг места).

Приликом евентуалне реконструкције или попуне дрвореда требало би да се води рачуна о удаљености трасе дрвореда од инфраструктурних инсталација у уличном профилу. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација, али се у изнимним ситуацијама препоручује смањење тог растојања и постављање на мин 0,80м и то само у профилима који су оптерећени инфраструктурним инсталацијама.

Све унете саднице би требало да буду као врсте у постојећем дрвореду, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата.

Све слободне површине би требало да се затравне квалитетном смешом трава, отпорном на гажење.

Улице су оптерећене инфраструктурним инсталацијама и колским и пешачким саобраћајем и требало би да се приликом садње изведу екстремно квалитетне мере садње које ће омогућити висок степен успешности, те допринети брзини формирања тракастог саобраћајног зеленила.

В.4.5.2. Друге јавне зелене површине

Постојеће зелене површине у блоку су у мањој мери слабо одржаване и потребне су мере за њихову ревитализацију. Углавном је зеленило, посебно висока дрвенаста вегетација, у доброј форми, правилно формирана и без ентомолошких или фитопатолошких обољења. Уређење слободних површина у оквиру саобраћајница углавном је у линеарним слободним површинама испред стамбених објеката, а садни материјал је разнолик. Јављају се деонице без садног материјала (у улици Немањиној). Блокowska вегетација је фрагменталног карактера и то су већином засади меких лишћара са појединачним стаблима четинара, ређе у мањим групацијама. Од високе вегетације лишћара јављају се: бела врба (*Salix alba*), пољски брест (*Ulmus glabra*), јасен (*Fraxinus ornus*), липе више врста (*Tilia sp.*), дивљи кестен (*Aesculus hippocastanum*), храст (*Quercus sp.*), црвенолисна шљива (*Prunus sp.*), бреза (*Betula alba*), а од четинара јела (*Abies concolor*), бор (*Pinus sp.*), оморика (*Picea omorica*), туја (*Thuja sp.*) у појасу жбуња зова (*Hibiscus sp.*), и друге. Од постојећих врста зелених површина присутне су зелене површине дуж саобраћајница, затим зеленило унутар стамбеног блока, као и зеленило у оквиру Трга српских добровољаца.

Развојне могућности у области озелењавања у многоме ће зависити од будућих делатности на подручју обухваћеном планом, што значи да ће постојеће површине у мањој мери реконструисати. Могуће је да се унесе и врсте које нису из изворне фитоценозе, али подносе климатске, педолошке и друге услове средине. То се посебно односи на површине у непосредном окружењу објеката угоститељства, трговине и др. око којих је потребно формирати репрезентативне зелене површине тј. површине са изразитим естетским вредностима. Зеленило у оквиру Трга српских добровољаца треба да формира компактну целину са новим засадима и ту ће се деловање високе вегетације употпунити засадима жбуња да би се заштитни и естетски ефекат повећао.

Једна од могућности је и да се на равним крововима склоништа и подстанице за грејање формира кровни врт са ниским дрвенастим и полеглим четинарима као и сезонским цвећем. Пре овакве интервенције потребна је провера носивости конструкције ових објеката за ту врсту оптерећења. На површини у окружењу ових објеката потребно је формирати гушће насаде зимзелене вегетације ради визуелног изоловања ових објеката од околног простора, као и њихово оплемењивање природним елементима.

Основна одлика овог система је да је за његово формирање потребан дужи временски период. Идеја је да се формира репрезентативна зелена површина са изразитим естетским вредностима, и да се зеленило на Тргу српских добровољаца повеже, уз помоћ зелених продора, са мањим зеленим површинама унутар блока а потом и са осталим деловима насеља. За потпуну усклађеност са концепцијом потребно је да се постојеће зелене површине ревитализују, повежу зеленилом дуж саобраћајница и партерно уређеним зеленим површинама у окружењу.

Треба комбиновати високу и жбунасту вегетацију ради постизања већег заштитног ефекта. Унос садног материјала мора бити усаглашен са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001) тј. не смеју се уносити инвазивне врсте.

В.4.6. Јавни објекти

В.4.6.1. Услови за величину парцела за јавне објекте

Овде се ради о постојећим објектима који се задржавају у затеченим хоризонталним и вертикалним габаритима и овим Планом ће се за сваки објекат формирати парцела по принципу објекат-парцела.

В.4.6.2. Услови за пешачке и колске приступе

Сви постојећи колски прикључци се задржавају. Приступу парцелама унутар блока на којима је планирана изградња паркинг места су колски прикључци, који су дефинисани координатама осовинских тачака К2, К3 (ул. Ђоке Радака), К7, К18 и К8, К11 (ул. Немањина) и детаљно су обрађени у поглављу В.4.1.3.2. услови за планиране саобраћајне површине.

В.4.6.2.1. Услови за кретање хендикепираних лица

Приликом планирања, пројектовања и издавања услова за пројектовање и реализацију интервенција за прилагођавање објеката лицима којима је кретање отежано, пројектанти и инвеститори су дужни да се придржавају важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту проблематике.

Колски и пешачки приступи јавним површинама и јавним објектима морају да буду испројектовани и изведени у складу са актуелним прописима који регулишу кретање лица са посебним потребама.

На раскрсницама тј. пешачким прелазима – улазима у комплексе или објекте чије су коте просторија више од коте приступних тротоара морају се обезбедити услови (упуштени ивичњаци, косе рампе и сл.) за неометано кретање инвалидних и хендикепираних лица у складу са важећим правилником.

Такође на улазима у објекте за масовна окупљања чије су коте просторија више од коте приступних тротоара морају се обезбедити услови (косе рампе и сл.) за неометано кретање инвалидних и хендикепираних лица у ширини од 0,8-1,0м са заштитним оградама а у складу са важећим правилником.

В.4.6.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката

Објекти централних садржаја могу се користити само у својој или у сродним наменама, тј. као објекти управе и администрације.

Као компатибилне намене сматрају се оне из области културе и уметности, образовања, социјалних делатности и делимично трговине и услуга – само оне које за предмет рада имају књиге (нпр. књижаре), уметничка дела (нпр. продајне галерије),

предмете/рукотворине одређених социјалних и друштвених група (нпр. народна радиност, дечји радови, радови особа са посебним потребама и сл.).

V.4.6.4. Положај објеката према јавној површини

Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије и имати приступ са јавне површине.

V.4.6.5. Положај према границама суседних парцела

Сви објекти у блоку Ц2 морају бити изграђени у непрекинутом низу са уличном фасадом на регулационој/грађевинској линији.

V.4.6.6. Упуштање делова објекта у јавну површину

Упуштање делова објекта у јавну површину, тј. изван регулационе и грађевинске линије, дозвољено је:

- у случају остваривања приступа приземљу објекта и то само за висину једног степеника,
- ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова - ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 6цм унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа).

Није дозвољено:

- остваривање приступа сутеренским или подрумским просторијама на начин да ти приступи излазе ван регулационе или грађевинске линије,
- изградња лажног мансардног крова (са препустима), нити он сме, на било који начин да излази из габарита зграде, тј. ако се изводи, мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров, уписан у полукруг.

V.4.6.7. Параметри за ниво грађевинске парцеле

Обзиром да се овде ради о постојећим објектима који се задржавају у затеченим хоризонталним и вертикалним габаритима и за које ће се овим Планом формирати парцеле по принципу објекат-парцела, параметри су следећи:

V.4.6.7.1. Степен заузатости (Из -%)

Максимални дозвољени степен заузетости: **Из = 100%**

V.4.6.7.2. Индекс изграђености (Ии)

Имајући у виду наведено у V.4.6.7., максимални дозвољени степен изграђености је:

- за објекте спратности П+1: **Ии = 2,**
- за објекте спратности П+2: **Ии = 3,** итд.

V.4.6.8. Дозвољена спратност-висина објеката

Сви постојећи јавни објекти задржавају затечену спратност-висину.

V.4.6.9. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

Правила архитектонског обликовања односе се на све објекте и амбијенте и имају за циљ постизање вишег нивоа ликовности у обликовању простора, како би смо добили уређеније насеље и уједначеност у изразу. Она треба да спрече појаву неодговарајућих

објеката и амбијената и да подстакну ауторе ка досезању виших уметничких домета у архитектонском изразу.

Искуства из претходних година, показала су сву проблематику архитектонског обликовања, и због тога је веома важно овој теми посветити потребну пажњу како би се на најбољи могући начин санирале последице.

Поштовање контекста

Приликом предузимања било каквих интервенција у простору мора се водити рачуна о усклађености са постојећом околином: уличном матрицом, доминантном стилском оријентацијом, евентуалним реперима у простору и сл. У том смислу, са посебном пажњом треба уклапати нове елементе у постојећи простор, нарочито ако у окружењу постоје објекти који представљају градитељску и културну баштину.

Поштовање изворног архитектонског стила

Приликом градње нових објеката, примена савремених архитектонских стилова треба да се оствари кроз складан естетски однос са постојећим објектима у непосредном окружењу.

Приликом интервенција на постојећим објектима, мора се поштовати њихов изворни стил/манир и морају се сви радови вршити интегрално, на целом објекту, тј. није дозвољено извођење било каквих парцијалних радова и решења.

Поштовање изворне фасаде

Приликом интервенција на постојећим објектима, треба очувати изворно архитектонско и колоритно решење фасаде, осим ако се не ради о објектима који не представљају вредно архитектонско или културно наслеђе - а својом постојећом фасадом се не уклапају у амбијент и таква интервенција треба да допринесе њиховом бољем усаглашавању са околином.

Улепшавање дворишних фасада

Дворишне фасаде и калкански зидови, исто као и уличне фасаде, формирају урбани амбијент и утичу на естетику простора. Због тога је веома важно третирати их равноправно са "главним фасадама", нарочито због тога што су унутрашња дворишта саставни део укупног простора насеља - пролазна су (предвиђена за пешачка кретања) а имају и одређене садржаје намењене јавном коришћењу.

Поштовање амбијента

Сведоци смо чињенице да се претходних година веома мало (или ни мало) пажње обраћало на то на какав су начин нови објекти уклапани у већ формиран амбијент и колико су парцијалне интервенције на постојећим објектима (у виду адаптација, реконструкција, доградњи и сл.) урађене у духу самог објекта али и његовог окружења.

Да би се такав однос у будућности спречио, потребно је пажљиво анализирати сваку интервенцију у простору и то кроз њен приказ путем перспективних скица ширег окружења, израде макете или модела посматраног подручја (у неком од погодних рачунарских програма).

Употреба корективног зеленила

Зеленило је, у сваком случају, важан елемент урбаног простора. Његова улога је еколошка, психолошка, амбијентална али и естетска - нарочито ако се ради о употреби зеленила ради корекције неког недостатка у простору. Ако друге мере нису могуће, препоручује се примена вертикалног и партерног зеленила, пузавица, озелењавање кровова, и сл.

Улепшавање јавних простора

Јавни простори, као најважнији елемент урбаног простора, мора бити уређен и опремљен у складу са својим значајем. Такви простори треба да буду међусобно усаглашени и уједначени у примени мобилијара, расвете, начина поплочавања, избора боја и материјала и сл. Такође, уколико на њима постоји неадекватна урбана опрема (која наружује простор) или неодговарајући садржаји (киосци, тезге, терасе угоститељских објеката, произвољно одабрана и постављена расвета и сл.), исте треба уклонити.

Постојећи садржаји овог типа могу се задржати у затеченом стању уколико су постављени у складу са Програмом привременог коришћења дела јавне површине за постављање привремених монтажних објеката и у складу са чланом 98, Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.47/2003 и 34/2006), али се треба настојати естетском усаглашавању истих.

V.4.6.9.1. Обликовање завршне етаже и крова

За постојеће објекте се планира задржавање завршних етажа и крова.

У случају потребе, дотрајале кровне покриваче или друге слојеве у крову (термо, хидро изолацију, носећу конструкцију и сл.) заменити најпогоднијим савременим материјалима али тако да се поштују сви горе наведени услови за јавне објекте.

Ни у једном случају није дозвољено додавање лажних мансардних кровова, затим, примена елемената и композиција које као резултат могу дати псеудоархитектуру, тј. невешту интерпретацију историјских или постмодерних стилова; коришћење неодговарајућег материјала и колорита приликом обраде фасада, и сл.

V.4.6.9.2. Примена завршних материјала и боја

Обзиром да су овде у питању објекти централних садржаја који се, при томе, налазе у културно-историјски-урбано вредном амбијенту, потребно је имати јединствену концепцију у спољашњем обликовању предметних објеката, нарочито имајући у виду њихову репрезентативну функцију.

Дозвољена је употреба свих савремених материјала који ће побољшати њихово физичко и естетско стање, и то уз поштовање свих горе наведених услова за јавне објекте, као и "Услова за предузимање мера техничке заштите за изградњу стамбено-пословних објеката" број 4-1/8 од 06.01.2009.год., које је урадио Општински завод за заштиту споменика културе Суботица.

V.4.6.10. Правила и услови за друге објекте на парцели

За објекте у предметном блоку не постоји могућност изградње другог објекта на парцели.

V.4.6.11. Паркирање на парцели

Потребан број места за стационарни саобраћај у блоку Ц2 треба решити у складу са важећим нормативима и критеријумима који се примењују на централне градске зоне.

Усвојени нормативи и критеријуми на основу којих се одређује потребан број места за стационарни саобраћај:

- вишепородичне стамбене зграде	1п.м./ 1стан,
- управно - административни објекти	1п.м./ 60 м ² нето површине,
- трговине	1п.м./ 50м ² продајног простора,
- ресторани, кафане, кафеи	1п.м./ 10 места- седишта,
- складишта и магацини	1п.м./ 4 запослена,
- управне зграде, банке и сл.	1п.м./ 50м ² нето површине.

На основу датих критеријума у планираном блоку инвеститор је дужан да обезбеди потребан број места за стационарни саобраћај путем површинских паркинга. Унутар блока је могуће остварити 79 паркинг места путем површинских паркинга. Уколико на датом простору није могуће обезбедити сва потребна паркинг места, додатни број места се мора обезбедити у оквиру суседних блокова кроз израду одговарајуће просторно планске документације.

Потребе за стационарним саобраћајем ће се делом задовољити површинским паркинзима и то:

-унутар самог блока обезбеђено је 79 паркинг места (28+51) и

-по ободу блока а унутар третираног Плана још 71 паркинг место (28 ПМ у улици Ђоке Радака – управно паркирање) + 43 ПМ (у улици Немањиној – подужно паркирање), што је укупно 150 паркинг места.

Планираним решењем Плана Детаљне Регулације блока Ц2 у Кикинди потребно је обезбедити (за постојеће и планиране објекте) око 420 паркинг места, што је мањак од 270 паркинг места.

В.4.6.12. Уређење слободних површина/парцела

Једна од мера за заштиту околине је формирање заштитних зелених површина са естетским вредностима. Они се формирају густим насадима у комбинацији високе и жбунасте вегетације уз употребу четинара у односу 60% четинара - 40% лишћара ради постизања што већег заштитног ефекта. У оквиру блока све зелене површине које ће се формирати су у оквиру слободних површина око стамбено-пословних објеката.

Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација. Због оптерећености саобраћајних профила инфраструктурним инсталацијама дозвољава се да растијања буду и мања, а што ће диктирати ситуација на терену.

Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава, отпорном на гажење.

У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.

Ове површине не могу мењати намену, а приликом реконструкције обавезно је задржати сву високу дрвенасту вегетацију. Дозвољава се само санитарна сеча. Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл. - а у складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл.лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001).

Пројектант/инвеститор су у обавези да се приликом израде пројекта придржавају важећих прописа, норматива и правила струке који се односе на ову врсту зелених површина.

В.4.6.13. Ограђивање грађевинске парцеле

У предметном блоку није дозвољено ограђивање. Сви слободни простори унутар блока третирају се као заједнички и свима доступни.

В.4.6.14. Правила и услови за замену постојећих објеката

- Осим објеката који су под одређеним третманом заштите Завода за заштиту споменика културе, сви постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и адаптирати, или потпуно порушити и изградити - тако да остану у оквиру дефинисаних грађевинских линија и висинске регулације (спратности).
- Нови објекти се усклађују са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања.
- Без обзира на врсту евентуалних радова, намена објеката треба да остане у оквиру навода у тачки Б.4.6.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката.

В.4.6.15. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Све интервенције (радови) које се предузимају на постојећим објектима, морају бити у складу са условима овог Плана, важећим прописима и мерама заштите - уколико постоје за предметни простор. Такође, приликом интервенција, објекти се морају третирати интегрално и сви радови изводити јединствено за цео објекат, тј. није дозвољено да се поједини делови објекта обрађују на различит начин.

- Постојећи објекти могу мењати намену у складу са потребама корисника и условима овог Плана, дефинисаним у тачки Б.4.6.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката.
- Дозвољено је претварање таванског у радни простор под условом да се испоштују сви услови наведени у тачки Б.4.6.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката.
- Приликом реконструкције или адаптације није дозвољено поједине делове објекта третирати у више различитих стилова. Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину.
- Предузимањем било каквих интервенција на постојећим објектима не сме се угрозити коришћење и стабилност предметног и суседних објеката (у свему према прописима за изградњу објеката) као и животна средина, природна и културна добра.
- За предузимање било каквих интервенција на објектима који су под одређеним третманом заштите, за услове се обавезно обратити надлежном Заводу.

- надградња нових етажа

Није дозвољена надградња нових етажа.

Дозвољене су интервенције унутар површине таванског простора у циљу добијања новог корисног простора - уз формирање само једне корисне поткровне етаже (поткровља).

Није дозвољено, интервенцијом на постојећем косом крову, формирати кров тзв. облика "печурке", тј. лажни мансардни кров.

- енергетска санација зграде

Дозвољена је енергетска санација постојећих објеката, што подразумева све интервенције које се предузимају ради побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање изолације, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

Након изведених радова ове врсте, обавезно довести објекат у стање према условима овог Плана.

- отварање сутерена или подрума

Отварање сутерена и/или подрума и остваривање прилаза тим просторијама ради повезивања са спољним простором или другим деловима зграде, у намери да се добије нова корисна површина, може бити само из заједничких просторија или са парцеле.

Нису дозвољени такви приступи са јавних површина или простора.

- доградња вертикалних комуникација (степеништа, лифтова)

Дозвољена је доградња елемената комуникација (лифтова, степеништа), под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и статичку стабилност постојећег објекта и објеката на суседним парцелама.

Могу се изводити само на дворишном делу објекта и под условом да нису у супротности са осталим правилима овог Плана - нарочито ако се ради о објектима који су под одређеним степеном заштите.

Морају бити изведени тако да су заштићени од спољних утицаја и у складу са противпожарним прописима, прописима за изградњу лифтова и осталим одговарајућим условима, правилима и прописима која регулишу ову област.

- затварање отворених тераса, балкона, лођа

Није дозвољено затварање тераса, балкона и лођа орјентисаних према улици и другим јавним просторима. Таква врста интервенција може се дозволити само на фасади према унутрашњем дворишту и то под следећим условима:

- да су испоштована сва друга правила овог Плана (нарочито у погледу очувања фасаде, амбијента и остала),

- да се затварање свих тераса на фасади изводи на исти начин, у истом материјалу и боји, а у складу са постојећим елементима зграде,

- да се не нарушава однос према суседним објектима, тј. да су испоштована правила о минималним растојањима објеката,

- да интервенцијом, ни на који начин, неће бити угрожени остали корисници предметног објекта као ни они у суседним објектима.

В.4.6.16. Услови и могућности фазне реализације

Све интервенције се могу изводити фазно уз услов да се објекат третира као јединствена архитектонско-функционална целина и да се радови изводе у складу са тим одређењем.

В.4.6.17. Правила и услови за евакуацију отпада

Посебну проблематику - у погледу побољшања хигијенских услова и заштите животне средине - представља одлагање смећа, тј. постављање контејнера, њихово пражњење и чишћење.

Треба одредити погодно и хигијенски безбедно место у простору за постављање "контејнера" - али тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл. Такође, до ње се мора остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа. Препоручује се ограђивање оваквог простора парапетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Локације за селективно прикупљање отпада (комуналног, комерцијалног и опасног комуналног), односно за сетове контејнера за селективно одлагање отпада одредити на основу општинског, односно регионалног плана управљања комуналним отпадом или према условима локалног јавно-комуналног предузећа које одржава комуналну хигијену тј. прикупља, одвози и депонује комунални отпад.

- Препорука је да се обезбеди адекватна просторија за одлагање смећа у јавним објектима или на припадајућој парцели.
- Контејнери за евакуацију отпада се постављају на слободној површини изван јавних саобраћајних површина. Изузетно, контејнери се могу поставити на површине намењене пешачком саобраћају и паркирању моторних возила;
- Локације судова за смеће морају бити утврђене у складу са санитарно-техничким прописима.
- Минимално удаљење од припадајућег објекта износи 5 м;
- Препорука је да се изграде платои оивичени лаким армирано-бетонским зидовима, висине веће од контејнера и око њих се може засадити жива ограда.
- Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%.
- Максимално ручно гурање контејнера до возила за одвоз смећа износи 15 м;
- Саобраћајнице димензионисати за возила са осовинским притиском од 10 тона габаритних димензија 8,60x3,50x2,50 м, полупречника окретања од 11 м. За једносмерни саобраћај најмања ширина саобраћајнице износи 3,5 м, а за двосмерни 6 м, са максималним дозвољеним успоном од 7%.

В.4.6.18. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Водовод

- Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.
- Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом градског водовода.

Канализација

- Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.
- У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.

Електроенергетика

Према условима надлежне Електродистрибуције Зрењанин (Услови за израду програма и урбанистичког плана за изградњу стамбено-пословних објеката у блоку Ц2 у Кикинди, "Електродистрибуција Зрењанин", Зрењанин, број 4.40.7-15851 од 18.09.2008.), евидентирани су положаји постојећих подземних инсталација (20KV каблови, НН каблови, и каблови јавног осветљења) као и постојећи електроенергетски објекти (трансформаторске станице, дистрибутивни ормани и стубови надземне мреже), и потребно је планирати следеће:

- за напајање електричном енергијом објеката у блоку Ц2 предвидети изградњу трафостанице ЕВ 41, 20/0,4KV/KV, 2x630KVA,
- за потребе изградње трафостанице предвидети простор величине 6Х6м,
- обезбедити простор за прилаз трафостаници за потребе уношења и изношења опреме и интервенције у трафостаници,
- обезбедити пролаз од нове ТС до постојеће ТС за постављање 20KV каблова потребних за повезивање нове ТС у 20KV мрежу,
- за напајање ЈО, уз објекат предвидети слободностојећи орман јавног осветљења који ће се напајати из нове ТС, према условима ЕД Зрењанин.

Телекомуникациона инфраструктура

На простору блока Ц2 постоје ТТ инсталације које су од општег и посебног друштвеног интереса.

Евентуални прекид ТТ водова изазвао би одговарајућу материјалну штету, али и значајне сметње у функционисању привредних друштвених и приватних субјеката.

Инвеститор и извођач радова морају предузети све потребне мере да у току извођења радова не дође до оштећења ТТ водова и објеката, тј. инвеститор се обавезује да о свом трошку предвиди заштиту или измештање истих у случају угрожености. Инвеститор у целини сноси трошкове отклањања хаварије, као и губитка у ТТ саобраћају за време његовог прекида.

Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта, неопходно је проверити положај истих ручним ископом у присуству одговорног радника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

Земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта, може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима.

За реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања:

врста подземног или надземног објекта	хоризонтална удаљеност (м)	вертикална удаљеност (м)
гасоводи средњег и нискох притиска	0,4	0,4
Електроенергетски кабл до 10КВ	0,5	0,5
Електроенергетски кабл преко 10КВ	1	0,5
нафтоводне цеви	3	0,3
водоводне цеви	0,6	0,5
цевоводи одводне канализације	0,5	0,5

Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава

КДС мрежа и објекти

КДС мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Термомашинске инсталације

- Термомашинске инсталације пројектовати и извести према максимално планираној и очекиваној потрошњи и за максималне радне притиске, све у складу са параметрима рада истих и посебним условима власника односно надлежних дистрибутера.
- Капацитете термомашинских инсталација - димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи која ће омогућити прикључење свих заинтересованих потрошача поред којих предметне инсталације пролазе.

В.5. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

В.5.1. Предмер и предрачун радова на уређивању јавног грађевинског земљишта

Т4 Табела предмера и предрачуна радова на уређивању јавног грађевинског земљишта у границама плана

ЕКОНОМСКО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОПРЕМАЊА ЗЕМЉИШТА ПДР - КИКИНДА БЛОК Ц2

Уређење јавног грађевинског земљишта - предмер вредности радова (орјентационо)						
Радови на уређењу јавног грађевинског земљишта	врста	Јединица мере	интервенција		УКУПНО	ВРЕДНОСТ ДИН
			Реконструкција (орјентационо)	Ново		
ДЕПОСЕДИРАЊЕ ЗЕМЉИШТА		m^2	12031	12031		60.155.000,00 Din.
ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ						60.155.000,00 Din.
ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА						
Водовод дистрибутивни	$\varnothing 150mm$	m		300	300	4.500.000,00 Din.
Водовод						4.500.000,00 Din.
Фекална канализација						
секундарна мрежа	$\varnothing 150mm$	m		300	300	6.000.000,00 Din.
Фекална канализација						6.000.000,00 Din.
УКУПНО ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА						10.500.000,00 Din.
ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ						
каблови	20 KV подземни	km		0,5	0,5	2.650.000,00 Din.
Јавно осветљење		km		0,4	0,4	1.400.000,00 Din.
ТС нове	20/04 kVA	kom		1		10.000.000,00 Din.
ТТ канализација	развод	km		0,5	0,5	2.250.000,00 Din.
УКУПНО ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ						16.300.000,00 Din.
ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ СА ГРАЂЕВИНСКИМ РАДОВИМА						
Торловод	дистрибутивни	km		0,15	0,15	525.000,00 Din.
Gasovod	дистрибутивни	km	0,2		0,2	400.000,00 Din.
УКУПНО ТЕРМОТЕХНИКА						925.000,00 Din.
САОБРАЋАЈ						
Тротоари		m^2	реконструкција и ново			
			1200	1200		4.200.000,00 Din.
Колеровози средњи саобраћај		m^2	1980	1980		12.870.000,00 Din.
Паркинг места		m^2	805			3.622.500,00 Din.
Коловози лак саобраћај		m^2	1560	1560		8.580.000,00 Din.
УКУПНО САОБРАЋАЈ						29.272.500,00 Din.
ЗЕЛЕНИЛО						
Дрвореди		m		368	368	368.000,00 Din.
Зелене површине		m^2		6835	6835	17.087.500,00 Din.
УКУПНО ЗЕЛЕНИЛО						17.455.500,00 Din.
УКУПНО						134.608.000,00 Дин.

Узимање земљишта у закуп (јавно грађевинско земљиште) припремање, опремање и изградња финансира се из следећих општинских прихода:

- давање грађевинског земљишта у закуп
- коришћење грађевинског земљишта
- комуналног опремања грађевинског земљишта
- спонзорства и др.
-

Програм уређења јавног грађевинског земљишта врши се кроз средњорочне програме уређења грађевинског земљишта општине Кикинда. Припремање, опремање и изградња блока Ц2 у Кикинди вршиће се у два средњорочна програма и то од 2009-2013 и од 2013-2017 године.

У првом средњорочном периоду извршиће се закуп јавног грађевинског земљишта за све намене и комунално уређења и изградњу следећих јавних површина:

- пешачке зоне са зеленилом
- сервисне саобраћајнице са паркинзима
- изградња комуналне инфраструктуре

У другом средњорочном периоду:

- изградња трафо станице
- одржавање, и по потреби реконструкција постојећих јавних објеката.

В.6. Урбанистичке мере заштите

В.6.1. Урбанистичке мере за заштиту животне средине

Делови централне зоне Кикинде, куда пролазе главне саобраћајнице, благо су загађени штетним гасовима, честицама и буком које стварају моторна возила. Непосредна околина саобраћајница је загађена органским и неорганским материјама и тешким металима од возила и одржавања путева, нарочито зими.

Ради бољег увида у стање животне средине и успешнијег планирања превентивних и санационих мера, неопходна је израда интегралног катастра животне средине (катастар загађивача, катастар загађености и катастар деловања) и развијање система праћења квалитета животне средине (мониторинг).

Даље озелењавање централне зоне, нарочито дуж саобраћајница и око паркинг простора, доприноси смањењу нивоа комуналне буке.

Заштита биодиверзитета урбаних простора заснива се на стварању и одржавању зелених површина. Велике поплочане и/или бетонирани површине као и сами објекти унутар насеља јачају ефекат неповољних климатских карактеристика околине (ниске вредности влажности ваздуха, повећан алbedo обрађених површина, присуство прашине у ваздуху и сл.). Очување биолошке разноврсности захтева исте мере које су предуслов стварања здраве животне средине, а према Закону о заштити животне средине.

Једна од мера за заштиту околине је формирање заштитних зелених појасева по ободу нарочито парковске површине у центру. Они се формирају густим насадима у комбинацији високе и жбунасте вегетације уз употребу четинара у односу 40% четинара и 60% лишћара, ради постизања што већег заштитног ефекта. Све зелене површине треба да функционишу системски у смом насељу и у спрези са ваннасељским зеленилом.

Интервенције од интереса за развој зелених површина и њихову реконструкцију вршиће се на основу услова из овог плана.

Заштита вода и земљишта

Због присуства разних загађивача, кроз израду посебног програма треба утврдити проблеме у погледу угрожавања квалитета животне средине, дефинисати мере за њену заштиту, успоставити режим санитарног надзора и мониторинга квалитета земљишта и подземних вода.

На целом градском подручју, морају се поштовати следећа правила:

- забрањено је складиштење чврстог, индустријског и опасног отпада,
- забрањена је изградња објеката који на било који начин могу угрозити животну средину или чије отпадне материје могу загадити воду и земљиште,
- забрањен је транспорт опасних и штетних материја,
- није дозвољена изградња објеката који на било који начин могу загадити воду или земљиште или угрозити безбедност цевовода и животне средине,
- чврсти отпад сакупљати и евакуисати на прописан начин, а трајно одлагање отпада обезбедити на, за то предвиђеним, санитарним депонијама,
- потребна је редовна контрола наменског коришћења земљишта,
- неопходна је редовна контрола начина одвођења отпадних вода из објеката, као и одвода површинских вода кроз, за то предвиђене, градске системе, као и редовна провера стања и функционисања ових система.

Заштита ваздуха

Праћење квалитета ваздуха је основни предуслов у тежњи за постизањем европских стандарда у том погледу. Због тога је потребно обезбедити услове за методолошко и технолошко унапређење система мониторинга квалитета животне средине - у складу са европском праксом и стандардима.

Такође, треба пратити европске (и светске) тенденције коришћења обновљивих извора енергије кроз одговарајуће програме којима ће се стимулисати њихова употреба. Системом топлификације и гасификације треба значајно смањити емисију штетних материја из индивидуалних ложишта.

Посебну пажњу треба посветити изналажењу начина за штедњу енергије кроз уградњу квалитетних изолационих материјала и грађевинске столарије приликом градње нових објеката, али и подстицањем накнадне уградње термоизолације и замене дотрајале столарије у постојећим објектима, и сл.

Растеређењем саобраћаја, такође би се значајно утицало на смањење загађења ваздуха.

Заштита од буке

И у погледу заштите од буке, треба се ускладити са европском праксом и стандардима, најпре кроз обезбеђење услова за методолошко и технолошко унапређење система за мерење нивоа буке а затим и прописивањем мера којима би се њен негативан ефекат свео на прописани минимум.

Један вид заштите од буке јесте примена зеленила које може вишеструко позитивно деловати: осим смањења штетног деловања буке (кроз абсорпцију звука), оно делује и еколошки, пречишћава ваздух али и визуелно и квалитативно повећава вредност простора.

Други вид заштите од буке подразумева примену изолационих материјала и квалитетне столарије који ће онемогућити продор буке у животни и радни простор.

В.6.2. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

Заштиту од пожара треба радити у складу са Законом о пожару ("Сл. гласник СРС" бр. 37/83) и Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидранску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 39/91), што подразумева обезбеђење ватропреградних површина, употребу незапаљивих материјала приликом градње објеката, остваривањем противпожарне хидрандске мреже и могућност приступа свим објектима.

В.6.3. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Заштита од земљотреса

Према карти макро-сеизмичких интензитета, подручје општине Кикинда налази се у VII зони интензитета МСК скале.

Према нашим прописима, грађевински објекти који се налазе у зони VI степена и већег, морају се пројектовати и градити рачунајући са сеизмичким утицајима. Према Меркали-Сиеберг-Калкани скали земљотрес VII степена јачине описује се као силан.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Мере заштите од **земљотреса** су примена одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др. Поред тога, неопходно је и строго поштовање и примена важећих законских прописа за изградњу објеката у сеизмичким подручјима

Веома је важно поштовати све мере заштите од земљотреса као што су: поштовање принципа асеизмичког пројектовања објеката, примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима, поштовање урбанистичких мера заштите и смањења повредивости територије (дефинисање безбедних површина на слободном простору - паркова, тргова, игралишта - која, у случају земљотреса, представљају безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва) и сл.

Заштита од удара грома

Заштиту од удара грома остварити изградњом громобранских инсталација. Посебну пажњу водити о њеном правилном уземљењу и распореду у простору, како би се обезбедили сви делови насеља.

В.6.4. Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара

Оптималан развој насеља у мирнодопским условима и његово прилагођавање потребама одбране и заштите мора се обезбедити кроз усаглашавање цивилне и војне компоненте. То се односи на просторно уређење територије: распоред објеката и комплекса од значаја за одбрану земље (индустријских, енергетских и објеката робних резерви, саобраћајних објеката и сл.), распоред војних постројења, формацијских састава и сл.

Мере заштите простора обухваћеног Планом од ратних разарања и од последица које из њих проистичу, су превентивне мере од интереса за одбрану земље, чије спровођење треба да умањи повредивост посматраног простора. Стога је потребно уградити их у сва просторна решења (намену површина, мрежу објеката друштвеног значаја, мрежу саобраћајница, техничка решења у инфраструктури, распоред слободних и зелених површина и др.) кроз принципе дисперзије, децентрализације и зонирања одговарајућих елемената сваког од сектора развоја.

Према условима Министарства одбране РС, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру (бр.3592-4 од 10.09.2008.) објекат склоништа у средишту блока задржава се у постојећем габариту. Обавезе у вези склоништа реализоваће се у складу са Законом и општинском Одлуком.

В.7. Посебни услови

Приликом пројектовања јавних саобраћајних површина датих овим планом (тротоар - пешачке стазе, пешачки прелази, стајалишта јавног превоза, прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима и сл.) морају се обезбедити услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица. Наведене услове спровести приликом пројектовања, а у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС" бр. 18/97) као и другим важећим прописима и стандардима који регулишу ову област.

Свака урбанистичка целина треба да буде опремљена са најмање једним повезаним правцем кретања (од спољне стране целине ка централној зони), на којем су отклоњене препреке које могу стварати тешкоће грађанима са смањеном способношћу кретања. Овакве правце треба међусобно повезати са онима из суседних урбанистичких целина. Такође, треба избегавати решавање пешачких простора коришћењем различитих денивелација, тј. овакви елементи се могу применити уз услов да се у истом простору остваре и правци прилагођени безбедном кретању деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Приликом планирања, пројектовања и издавања услова за пројектовање и реализацију интервенција за прилагођавање објекта лицима којима је кретање отежано, пројектанти и инвеститори су дужни да се придржавају важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту проблематике.

С. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

С.1. Правила грађења за стамбене, стамбено-пословне и пословне објекте

НАПОМЕНА:

За све што није напоменуто у оквиру поглавља "С", важе исте одреднице као што су већ наведене у претходном тексту, тј. у оквиру поглавља "В".

С.1.1. Правила парцелације

Постојећи објекти се задржавају у затеченим хоризонталним и вертикалним габаритима.

Осим за објекте на кат.парцели топ.бр. 6276/1 и 6277, за све остале ће се парцеле формирати по принципу објекат=парцела.

Такође, услов за формирање свих парцела је да имају излаз на јавну површину.

С.1.2. Могућности и ограничења начина коришћења објекта

У стамбеним и уз стамбене објекте дозвољавају де делатности из области: трговине, занатства, угоститељства, здравства, културе, забаве, пословања, услуга и др. (мала привреда), који својим начином рада и функционисања, као и на било који други начин, НЕ УГРОЖАВАЈУ СТАНОВАЊЕ.

Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијом, загађењем ваздуха и тла, непријатним мирисима, односно где такве појаве не могу да се предупредe и елиминишу техничким и другим мерама, као и оне које обимом и карактером делатности и насразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени просторни режим околине, укључујући ту и саобраћај и инфраструктуру.

Основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

С.1.3. Типологија објекта

Сви објекти у блоку Ц2 морају бити изграђени у непрекинутом низу са уличном фасадом на регулационој/грађевинској линији.

С.1.4. Параметри за ниво грађевинске парцеле

Осим за објекат на углу ул. Ђоке Радака и Трга Српских добровољаца (кат.парц.топ.бр.6276/1 К.о.Кикинда) и објекта на углу ул. Ђоке Радака и Немањине (кат.парц.топ.бр.6277 К.о.Кикинда), за све остале објекте ће се овим Планом створити услови за формирање парцеле по принципу објекат=парцела, док ће остали простор блока чинити партерно уређење и садржаји који ће бити доступни свима. У односу на ово су дати и следећи урбанистички параметри:

С.1.4.1. Степен заузатости (Из - %)

Посотјећи објекти

Постојећи објекти се задржавају у затеченим хоризонталним и вертикалним габаритима.

Планирани објекти

Максимални дозвољени степен заузатости:

- објекат = парцела: Из = 100%
- парцела 6276/1: Из = 75%
- парцела 6277: Из = 85%

C.1.4.2. Индекс изграђености (Ии)

Посотјећи објекти

Постојећи објекти се задржавају у затеченим хоризонталним и вертикалним габаритима.

Планирани објекти

Максимални дозвољени степен изграђености:

- објекат = парцела: - за П(ВП)+1: Из = 2
- за П(ВП)+2: Из = 3
- за П(ВП)+4: Из = 5
- за П(ВП)+5: Из = 6
- за П(ВП)+6: Из = 7

- парцела 6276/1: Из = 1.5
- парцела 6277: Из = 7

C.1.5. Дозвољена спратност-висина објеката

Посотјећи објекти

Постојећи објекти се задржавају у затеченим хоризонталним и вертикалним габаритима.

Планирани објекти

Максимални дозвољена спратност планираних објеката креће се од П+1 до П+7, као што је дато на графичком прилогу бр.3: План регулације.

C.1.6. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Електроенергетика

Електроенергетска инфраструктура реализоваће се према следећим условима:

- Целокупну електро енергетску мрежу и објекте градити на основу идејних и главних пројеката у складу са важећим законским прописима;
- Дистрибутивне трансформаторске станице градити као зидане, монтажне бетонске, за рад на 20KV напонском нивоу;
- Свим трансформаторским станицама обезбедити адекватан колски приступ за њихову изградњу и монтажу трансформатора и припадајуће расклопне опреме;
- За све постојеће трансформаторске станице 20/0,4KV предвиђена је могућност њиховог проширења, у смислу повећања капацитета, заменом трансформатора или доградњом још једне трафо јединице;
- Нове трансформаторске станице се могу градити снаге 630KVA, или 2x630 KVA, али и других снага;
- Електроенергетску мрежу у центру насеља, у радним зонама изводити подземно-каблирати;
- Електроенергетске подземне каблове полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза, или ако за то нема могућности, испод пешачких стаза;
- Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV.

Телекомуникациона инфраструктура

Целокупну ТТмрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

ТТ мрежа ће се у потпуности градити подземно.

ТТ каблове полагати на 0.8м од коте терена.

ТТ мрежу полагају у уличним зеленим површинама поред саобраћајница на растојању најмање 1м од саобраћајница или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи каблове полагају испод пешачких стаза.

При укрштању ТТ каблова са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°.

КДС мрежа и објекти

КДС мрежу градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно;

КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагају у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;

Приликом укрштања и паралелног вођења ових инсталација са другим инсталацијама придржавати се важећи техничких прописа.

Термомашинске инсталације

- Прикључење објеката изводити најкраћим путем, нормално на постојећу или планирану инсталацију - дистрибутивну мрежу у улицама (јавним површинама) на коју објекти имају директну везу.
- На прикључцима појединих потрошача према потреби предвидети елементе за затварање, регулацију, одводњавање и мерење потрошње.
- Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топловоди и др.) водити углавном подземно у јавним површинама у зеленим појасевима или испод тротоара тј. по могућству ван коловозних површина, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. На местима паралелног вођења гасовода обезбедити растојање не мање од 30цм између оса гасовода. На местима проласка цевовода испод саобраћајница, паркинга, водити рачуна о механичким оптерећењима и исте по потреби обезбедити (заштитити) од механичких оптерећења. На местима укрштања и паралелног вођења цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити. Такође обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.
- За исправно и безбедно функционисање система и одржавање ових инсталација предвидети адекватну компензацију термичких дилатација, термичку изолацију, антикорозивне заштите а цевоводе поставити са прописним падовима и по потреби опремити затварачима, испустима за одводњавање и свим осталим неопходним елементима.
- Минималне пречнике цевне мреже, материјал цеви и др. прописује интерни стандард надлежног дистрибутера тј. предузећа које газдује са тим инсталацијама.
- Постојећа мрежа која се не предвиђа за реконструкцију, се задржава до момента када се у редовном одржавању мреже укаже потреба за реконструкцијом појединих делова мреже. Реконструкцију је потребно извршити по траси постојеће мреже, или непосредно уз постојећу мрежу.
- Водити рачуна о уклапању и повезивању новопланираних инсталација са постојећим припадајућим инсталацијама, тако да чине јединствене системе.
- У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћења отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Сва опрема и елементи предметних инсталација, који се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити од одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.
- Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.
- Даје се могућност фазне реализације комплетне термоенергетске инфраструктуре у зависности од развојне концепције и динамике изградње и развоја блока.

- Техничку документацију као и извођење предметне инфраструктуре радити у складу са позитивним законским прописима, нормативима и интерним стандардима и условима (сагласностима) надлежних дистрибутера - предузећа које газдује са том инсталацијом. Осим ових наведених правила уређења и грађења, придржавати се и посебних датих услова/сагласности од стране надлежних дистрибутера наведених у тексту.

D. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

D.1. Локације за даљу разраду

Извршити брисање из јавних књига свих срушених објеката.

Осим за јавно земљиште, за које су у овом Плану дати услови за образовање парцела, за парцелацију осталог земљишта неопходна је израда Урбанистичких пројеката парцелације.

За јавне објекте урадити пројекте геодетског обележавања и исте спровести на терену и у јавним књигама. Након спроведене пацелације јавног грађевинског земљишта на терену и кроз јавне књиге урадити урбанистичке пројекте парцелације за остало грађевинско земљиште и пројекте геодетског обележавања и исте спровести на терену и у јавним књигама.

D.2. Локације за које је неопходна верификација идејног пројекта

Имајући у виду да се овим Планом обрађује локација (блок Ц2) која се налази у оквиру заштићене околине просторне културно-историјске целине градског језгра Кикинде, и да је Општински Завод за заштиту споменика културе Суботица урадио детаљне Услове за предузимање мера техничке заштите за изградњу стамбено-пословних објеката (бр.4-1/8 од 06.01.2009.год), верификација идејног пројекта од стране наведеног Завода неопходна је за све интервенције које се предузимају у оквиру предметног блока.

Верификацију идејног пројекта треба да потврди и надлежна служба Општинске управе Кикинда.