

1. Увод

1.1 Предмет Урбанистичког пројекта

- Предмет Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње пословног простора и магацина, у границама грађевинске парцеле са катастарским бројем 4369, К.о. Кикинда. Предметна парцела налази се у Кикинди, у Улици војводе Путника број 47.
- Корисник катастарске парцеле бр. 4369 је „Брешће” доо, Улица краља Петра I бр. 25, Кикинда.

1.2 Основ за израду Урбанистичког пројекта

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014).

Урбанистички пројекат израђује се за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.

- Генерални урбанистички план Кикинде („Службени лист општине Кикинда” број 32/2014).
До доношења ППР-ова, примењиваће се Генерални план Кикинде ("Службени лист општине Кикинда", бр. 4/2010). Ступањем на снагу наведених планова генералне регулације, за просторне целине дефинисане Генералним урбанистичким планом Кикинде, престају да важе одредбе Генералног плана Кикинде по деловима насељеног места за која су донети планови генералне регулације, као и планови детаљне регулације, преиспитани регулациони планови и преиспитани детаљни урбанистички планови, донети у складу са раније важећим законима о планирању, а који су у супротности са плановима генералне регулације.
- Генерални план Кикинде („Службени лист општине Кикинда” број 4/2010).
У деловима блокова за које је Генералним планом утврђена обавеза израде Плана детаљне регулације, а који имају директан приступ на регулисану јавну површину-саобраћајницу и за које постоје услови прикључења објеката на инфраструктуру, до доношења одговарајућег плана могућа је градња објеката у складу са наменом дефинисаном Генералним планом, а уз претходну израду Урбанистичког пројекта којим ће се ближе дефинисати предметна градња.

2. Намена и карактер простора

- Пословни простор и магацин градиће се на простору који обухвата катастарску парцелу број 4369. Предметна парцела налази се у Кикинди, у блоку 3, који је по Генералном плану, намењен зони центра и породичном становању градског типа. Предметна парцела се налази у делу блока који је намењен зони центра.

3. Услови за изградњу објеката и прикључење на инфраструктуру

3.1. Намена објеката

- Зона примарног центра Кикинде према Генералном плану Кикинде дефинисана је као зона концентрације више централних градских функција и мешовите и вишепородичне стамбене изградње.
- Према Генералном плану у оквиру зоне примарног центра уз објекте основне намене 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 функције центра.

➤ *Постојеће стање:*

- На предметној парцели налазе се два породична стамбена објекта (на граф. прилогу обележени бројевима 1 и 2) и један помоћни објекат (обележен бројем 3). Габарит и положај постојећих објеката на парцели приказани су на графичком прилогу бр. 2.

➤ *Планирано стање:*

- Према захтеву инвеститора планирано је рушење постојећих објеката и изградња пословног простора и магацина за непрехрамбене производе, а у складу са важећим прописима за ову врсту радова.

3.2. Регулација и нивелација

- Грађевинска линија планираног главног објекта на парцели (пословни објекат) поклапа се са регулационом линијом, а грађевинска линија другог објекта на парцели (магацин) удаљена је од регулационе линије 29м. Габарит и положај објеката на парцели приказани су на графичком прилогу бр. 3.
- Главни објекат поставити тако да једним својим делом (североисточним) лежи на заједничкој међи са катастарском парцелом број 4362, и као такав чини непрекинути низ са објектом на суседној парцели (графички прилог бр. 3).
- Други објекат на парцели дефинисан је као слободностојећи објекат. Са североисточне стране објекат је од суседних парцела удаљен 1,6м, са југозападне стране, према катастарској парцели број 4370 удаљен је 1,4м, а са северозападне стране објекат поставити тако да је најистуренија тачка удаљена минимум 1,0м од границе парцеле.
- Предлог нивелационог решења базира се на задржавању постојеће конфигурације терена у већем делу парцеле. Кота терена на платоу износи 80.70м н.в. а остале коте су усклађене према риголи и постојећој сливној решетки. Овакво решење представља смернице за израду пројекта унутрашњег (партерног) уређења парцеле и нивелационог решења. Пројектанту се оставља могућност да коте могу претрпети мање измене приликом израде пројекта партерног уређења уколико се укаже потреба за таквом изменом.
- Атмосферске воде са кровова планираних објеката на парцели, као и са чистих поплочаних површина прикупити путем олучњака, ригола и сливника и секундарном атмосферском канализацијом одвести до постојеће уличне мреже. Дозвољено је одводњавање атмосферских вода у зелену површину са мањих поплочаних површина.

3.3. Спратност и висина објеката

- Према захтеву инвеститора планирани главни пословни објекат ће бити П+Пот, а други објекат на парцели-магацин ће бити приземни, што је у складу са Генералним планом.
- Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,8м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.
- Висина другог објекта на парцели не може да прелази висину главног објекта.
- Висина просторија треба да буде у складу са наменом, а према прописима и нормативима.
- Кота приземља може бити највише 1,2м виша од нулте коте, односно коте нивелете јавног или приступног пута. Будући да објекат који се гради има нестамбену делатност у приземљу кота готовог пода приземља може бити максимално +0,20м у односу на коту тротоара, а денивелација до 1,20м савлађује се унутар објекта.

3.4. Међусобна удаљеност објеката

- Међусобна удаљеност пословног објекта од објекта нестамбене намене је минимално 4,0м.
- Према захтеву инвеститора удаљеност пословног објекта од магацина за непрехрамбене производе износи 11,7м.

3.5. Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

- За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне центра мора се обезбедити колско-пешачки прилаз, минималне ширине 3м. За прилаз на катастарску парцелу која је предмет овог пројекта, користиће се постојећи колски прилаз, који задовољава минималну ширину од 3м.
- Положај и габарит планираног пословног објекта оставља простор ширине око 5м за колски саобраћај. Планирана изградња другог објекта је у дворишном делу парцеле, тако да се задржава концепт интерне комуникације и ширина колско-пешачког пролаза кроз целу дужину парцеле. Због проширења колског приступа на парцелу, потребно је пре израде Локацијских услова, тражити сагласност за проширење колског прилаза од надлежног управљача пута.
- За паркирање возила за сопствене потребе обезбедиће се потребан број паркинг места у складу са нормативима за ову врсту објеката, односно планирана је изградња 2 паркинг места за путничка возила. Не предвиђа се задржавње односно, паркирање камиона.

3.6. Заштита суседних објеката

- Изградњом објеката на парцели, планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина.
- Приликом изградње објеката стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.
- На делу објекта који се налази на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели.
- Бочни и задњи део ограде може да се ограђује транспарентном оградом, комбинација зидане и транспарентне ограде и зиданом оградом до висине максимално 2,2м.
- Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.
- Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.
- Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

3.7. Основни елементи урбанистичко-архитектонског и партерног решења

- Режим уређења простора на парцели прилагођен је начину који одговара намени планираних објеката.
- Преко колско-пешачког прилаза остварује се директна веза интерне саобраћајнице са јавном саобраћајницом-коловозом у Улици војводе Путника. Колски прилаз намењен је како запосленима, тако и за прилаз других возила (доставна возила и сл.).
- Због просторних ограничења интерна саобраћајница је оформљена у виду поплочаног платоа.
- Планирана паркинг места су димензија 2,5x5,0м.
- Слободне и неизграђене површине уређују се као пешачке и зелене површине.

- Пешачке поплочане површине извести од декоративних елемената од савремених материјала. Водити рачуна да материјал буде отпоран на температурне промене, да је лак за одржавање, пријатан за ходање и отпоран на клизање. Поплочање извести на одговарајућој подлози по прописима и стандардима.
- На предметној парцели након планиране изградње не остаје пуно места за зелене површине, али постоји место које је планирано за зеленило, те се стога предлаже да се на том простору засаде саднице (високо растиње) пирамидалне или кугласте форме крошње и уског кореновог система, због близине суседне парцеле, као и травњак, који треба формирати од смеше аутохтоних врста трава отпорних на гажење.
- Због ограниченог простора слободних површина једина могућност за осветљење на парцели је постављање расвете на фасаде објеката.

3.8. Архитектонска обрада и обликовање зграде

- Габарит планираног пословног објекта је правилан, базиран на идејном архитектонском решењу, које је приложено у документацији. Спратност планираног објекта је П+Пот. У приземљу су смештене канцеларије, санитарни чвор и ходник, а у поткровљу се налази сала за састанке. Дозвољено је одступање у оквиру габарита објекта.
- Планирани други објекат на парцели служи као магацински простор за трговинске непрехрамбене производе. Основни габарит објекта је правоугаоне основе, димензија 19x9,5м, базиран је на идејном архитектонском решењу. Дозвољено је одступање у оквиру габарита објекта.
- Конструкција магацина може бити армиранобетонска или челична монтажна конструкција. Висина слемена до 4м.
- Главни објекат може бити грађен од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби, на традиционалан или савременији начин, који задовољава услове енергетске ефикасности.
- Обавезна је израда косог крова а кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни.
- Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона а кровни покривач у складу са нагибом крова.
- Фасаде објеката могу бити малтерисане у боји по избору пројектанта, од фасадне опеке или других савремених материјала који су тренутно у употреби (политирана керамика, Милебонд, Алу-бонд, панели и сл.).
- Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле тј. радног комплекса.

3.9. Урбанистички показатељи

- У зони центра дозвољени степен заузетости износи 70%, а дозвољени индекс изграђености 3,5 према Генералном плану Кикинде.
- Планирани степен заузетости парцеле износи 50%.

3.10. Остало

- Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове, лак кровни покривач.

4. Саобраћајна и комунална инфраструктура

4.1. Саобраћајне површине

- За приступ парцели, користиће се постојећи колско-пешачки прилаз парцели са јавне површине Улице војводе Путника.
- Приступ објектима и паркинзима је интерном колско-пешачком стазом.
- Пешачке површине око објеката планиране су као декоративно поплочане површине.

4.2. Комунална инфраструктура

- Од ЈКП „6. Октобар” Кикинда прибављени су Услови број 06-11/11 од дана 23.03.2015. о постојећем водоводном и канализационом прикључку.

Водовод- у улици Војводе Путника водоводна мрежа се налази са парне стране улице. Дубина укопавања водоводне мреже је ~1,20м и прати конфигурацију терена. Радни притисак при нормалној дневној потрошњи је ~3,00 бара.

Преметна парцела на којој ће се градити прикључена је на уличне инсталације водовода.

Радове на изради новог водоводног прикључка, промени пречника постојећег прикључка, премештању постојећег водоводног прикључка изводи надлежно предузеће о трошку и по налогу инвеститора, односно подносиоца захтева.

Фекална канализација- према Пројекту изведеног стања фекалне канализације у улици Војводе Путника изведени су директни прикључци свих потенцијалних корисника канализационе мреже (са обе стране улице) и то за сваки објекат од уличног шахта до приближно 1м унутар парцеле корисника. Прикључци су изведени од од пвц цеви, пречника Ø150мм и завршавају се водонепропусним чепом. Треба пронаћи цев, изградити ревизиони шахт до 3,0м од регулационе линије, затим прикључити своје инсталације на тај шахт.

У јавну канализацију за отпадне воде забрањено је упуштање атмосферских и површинских вода, затим убацивање отпадака, предмета и материја које су: опасне по здравље људи и животну околину; проузрокује кварове и оштећења на опреми и објектима јавне канализације; негативно утичу на одвијање процеса пречишћавања вода; садрже биолошки разградиве и тешко разградиве материје.

- Електрична инсталација- Према Условима Електровојводине доо, Нови Сад, Електродистрибуције Зрењанин број: 4.40.7-300/1 од дана 20.04.2015. услови за прикључење нових објеката се дају појединачно за сваки објекат, кроз обједињену процедуру као Услови за пројектовање и прикључење, у зависности од захтеване максималне снаге, положаја објеката и технолошког процеса. Прикључење на средњенапонском нивоу је генерално кабловски, у зони града, а на ниском напону може бити по потреби и надземно, а у овом случају је могуће извести прикључак на НН мрежу само подземно.

Проширења мреже, пре свега кроз изградњу прикључака и евентуалне реконструкције зависе од положаја и снаге нових објеката и решавају се у принципу појединачно за сваки објекат. Изузетно, ако је потребна снага толика да је превазилази постојећи слободни капацитет мреже, мора се планирати изградња новог извода и/или трафостанице.

Изградња нове мреже и електроенергетских објеката се врши у складу са Законом о планирању и изградњи и другим важећим прописима, као и интерним актима Електровојводине.

- Телекомуникационе инсталације - Према Техничким условима Телекома Србија а.д, Извршне јединице Зрењанин, Радни центар Кикинда, број 9264-88943/2-НП од дана 12.03.2015.године, на предметној локацији „Телеком Србија” а.д. поседује телекомуникационе инсталације; телекомуникациону канализацију; месну телекомуникациону мрежу тј. подземне бакарне каблове. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих телекомуникационих објеката и каблова, ни до угрожавањанормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја и мора бити увек обезбеђен адекватан приступ постојећим телекомуникационим објектима и кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција. Пројектант односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима од постојећих телекомуникационих инсталација.
- Атмосферска канализација- У овом делу Улице војводе Путника постоји зацељена атмосферска мрежа. Секундарну атмосферску канализацију којом ће се транспортовати прикупљене атмосферске воде са кровова планираних објеката, као и са поплочаних површина спровести до постојеће мреже.

С обзиром да су расположиви подаци о положају инсталација како на јавној површини, тако и на парцели углавном оријентациони, тачан хоризонтални и вертикални положај одредити иллицовањем или добијањем података на лицу места од представника службе експлоатације власника инсталација. За измештање инсталација које се налазе на предметној парцели обратити се корисницима објекта и пројектанту.

Све потребне прикључке као и њихова укритања извести по прописима, нормативима и стандардима, а у складу са прибављеним условима власника инсталација-дистрибутера.

5. Посебни услови

5.1. Заштита од пожара

- Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Кикинди, издало је Урбанистичко-техничке услове заштите од пожара 07/16 број: 217-2869/15-2 од дана 20.03.2015. по којима је потребно испунити следеће:
 1. Обезбедити путеве одговарајуће ширине, тако да је омогућен приступ ватрогасним возилима до објекта и њихово маневрисање за време гашења пожара. Карактеристике приступних путева дефинисане су Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СФРЈ”, број 8/95).
 2. Отпорност према пожару елемената конструкције главног пословног објекта мора бити у складу са одредбама стандарда SRPS TP 21 (Техничка препорука за заштиту од пожара стамбених, пословних и јавних објеката).
 3. Обезбедити услове за сигурну евакуацију људи у случају пожара пројектовањем евакуационих путева, степеништа и излаза одговарајуће ширине, у складу са одредбама SRPS TP 21 и постављањем нужне расвете и ознака за усмеравање кретања на евакуационим путевима.

4. За финалну обраду хоризонталних и вертикалних површина на путевима евакуације и излазима могу се користити само ентеријерски материјали класе А1 (негориви грађевински материјали) и класе Б1 (тешко запаљиви грађевински материјали), према SRPS.U.J1 050 и SRPS.U.J1 055, сходно члану 40. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, број 111/09).
5. Објекте заштитити уређајима и средствима за гашење пожара: апарати за гашење пожара и хидрантска мрежа за гашење пожара, у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ”, број 30/91).
6. На основу класе нивоа заштите објекта од атмосферског пражњења објекат заштитити одговарајућом громобранском инсталацијом.
7. Гасне и електричне и друге инсталације у објекту пројектовати и изградити у складу са важећим техничким прописима.
8. Објекат магацина изградити према одредбама Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије („Сл. лист СФРЈ”, број 24/87), при чему отпорност према пожару елемената конструкције објекта мора бити у складу са одредбама стандарда SRPS.U.J1 240.

У складу са чланом 31. и 33. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15), пре почетка градње објекта потребно је прибавити сагласност на инвестиционо техничку документацију у погледу мера заштите од пожара. Уз инвестиционо-техничку документацију прилаже се и Главни пројекат заштите од пожара. Пре почетка коришћења, односно стављања у погон изграђеног, адаптираног или реконструисаног објекта прибавити сагласност у погледу спроведености мера заштите од пожара предвиђених инвестиционо-техничком документацијом, у складу са чланом 36. Закона о заштити од пожара.

- Урбанистичким пројектом планирано је постављање спољне хидрантске заштите планираних објеката. Минимално растојање хидрантске мреже од објеката је 5м. Положај и број хидраната дат је оријентационо. Приликом израде пројекта противпожарне заштите утврдиће се тачан положај и број хидраната.

5.2. Мере заштите од елементарних непогода

- 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.

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.

- 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.

5.3. Мере цивилне заштите људи и добара

- Према Закону о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС”, 111/2009, 92/2011 и 93/2012) ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи државне управе, органи локалне самоуправе и привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих

права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

5.4. Правила и услови за евакуацију отпада

- На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Треба одредити погодно и хигијенски безбедно место у оквиру парцеле тако 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. Лоцирање бетонираниг простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ комуналне службе и да простор буде изведен у складу са условима заштите животне средине.
- 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%.

5.5. Зажтита животне средине

- РС, АПВ, Општина Кикинда, Општинска управа, Секретаријат за заштиту животне средине донео је Решење број III-07-501-50/2015 од дана 25.03.2015. године да није потребна процена утицаја на животну средину, али се утврђује примена одговарајућих мера заштите животне средине:
 - Управљати отпадом према Закону о управљању отпадом („Сл. гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10) и позаконским актима донетим на основу овог Закона .
 - Чврст комунални отпад одлагати и износити у складу са Одлуком о одржавању чистоће и депонија („Сл. лист општине Кикинда ”, бр. 7/07, 7/10 и 7/14).
 - Спроводити неопходне мере заштите од могућих удеса као и мере за отклањање последица у случају удесних ситуација. Прибавити сагласност надлежног органа за предвиђене мере заштите од пожара.

Такође се утврђује обавеза носиоца пројекта да у случају промене техничких карактеристика, положаја или начина рада, као и планирања изградње других објеката на предметним катастарским парцелама поднесе захтев надлежном органу за одлучивање о потреби процене утицаја.

5.6. Енергетска ефикасност

- Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката.
- Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

6. Општа упутства за инвеститора

- Секретаријат за стамбено-комуналне послове, грађевинарство и привреду општине Кикинда потврђује Урбанистички пројекат.
- Пре потврђивања Урбанистичког пројекта, орган надлежан за послове урбанизма организује јавну презентацију урбанистичког пројекта, у трајању од 7 дана.
- По обављеној презентацији, надлежни орган доставља комисији за планове урбанистички пројекат са свим примедбама и сугестијама са јавне презентације.
- Комисија за планове дужна је да, у року од 8 дана од дана пријема, размотри све примедбе и сугестије са јавне презентације, изврши стручну контролу и утврди да ли је

Урбанистички пројекат у супротности са планом ширег подручја, о чему сачињава писмени извештај са предлогом о прихватању или одбијању Урбанистичког пројекта.

- Орган надлежан за послове урбанизма дужан је да, у року од 5 дана од дана добијања предлога комисије потврди или одбије потврђивање урбанистичког пројекта и о томе без одлагања писменим путем обавести подносиоца захтева.
- Потврђени Урбанистички пројекат представља основу за израду Локацијских услова.