

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОК 16 У КИКИНДИ

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

1.1. Положај, границе и одлике грађевинског реона обухваћеног Планом

Планом детаљне регулације је обухваћен простор Блока 16 у Кикинди који се налази у непосредној близини центра и оивичен је улицама: Јована Јовановића Змаја, Милоша Великог, Његошевом и Иве Лоле Рибара (граф.прилог 01). По ГУП-у Кикинде (“Службени лист општине Кикинда” бр.3/81, 4/81, 3/91, 6/2001 и 14/2003), Блок 16 је намењен становању и трговини дуж Улице Милоша Великог и за исти је потребна израда плана нижег реда.

Блок 16 се налази уз југоисточну зону центра тј. Блок 1, који је намењен административно друштвеном центру и становању. Уз североисточну границу Блока 16 налази се Блок 17 чија намена је изостављена преиспитивањем ГУП-а (члан 1. Одлуке о одређивању делова ГУП-а Кикинде који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи, „Сл. Лист општине Кикинда“ 14/2003). У овом блоку се налази Аутобуска станица. Остали блокови у окружењу (Блок 36-уз југоисточну границу и Блок 15-југозападну границу Блока 16) су намењени становању, с тим што се у Блоку 36 налази Топлана (граф.прилог 02). Бруто површина обухвата Плана је 16,44 ha.

Грађевинско земљиште обухваћено Планом је углавном изграђено и опремљено комуналном инфраструктуром.

Објекти породичног становања су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију постављени су на њу или паралелно са њом. Евидентна је затечена разноликост грађевинског фонда, из различитог временског периода и различитог квалитета. Објекти су углавном приземни, а има и нешто спратних објеката.

У Блоку 16 су лоцирана предузећа: „Електрон“, који се налази у фази власничке трансформације и „Ангродрвар“ (трговачко предузеће). У објектима породичног становања има пословних садржаја, углавном занатско-услугне делатности.

Простор Блока 16 се ослања на јаче саобраћајнице у Улицама Милоша Великог и Јована Јовановића Змаја те овај простор представља потенцијал за изградњу објеката комерцијалних и пословних садржаја. Програмом за израду Генералног плана Кикинде, појас уз Улицу Јована Јовановића Змаја планиран је као део ширег центра у оквиру кога ће се наћи објекти јавних служби општинског значаја и субрегионалног центра (Програм за израду Генералног плана Кикинде је израдио ЈП „Завод за урбанизам Војводине – Нови Сад“, Е-број 2222, децембар 2006).

Границе обухвата Плана

Предложени обухват плана има следећу границу:

Као почетна тачка одређена је тачка 1 која се налази на пресеку осовинских линија Улица Милоша Великог и Јована Јовановића Змаја. Од те тачке граница се пружа ка југоистоку по осовини улице Милоша Великог, преко тачке 2 (пресек осовинских линија Улица Милоша Великог и Милоша Остојина) до тачке 3 која

представља пресек осовинских линија Улица Милоша Великог и Његошеве, одакле се ломи и скреће ка југозападу по осовини Улице Његошеве, преко тачке 4 (пресек осовинских линија Улица Његошеве и Вука Караџића) до тачке 5. Од тачке 5, која је пресечна тачка осовинских линија Улица Његошеве и Иве Лоле Рибара, скреће у правцу северозапада по осовини Улице Иве Лоле Рибара, преко тачке 6 (пресечна тачка осовинских линија Улица Иве Лоле Рибара и Милоша Остојина) до тачке 7 (пресечна тачка осовинских линија Улица Иве Лоле Рибара и Јована Јовановића Змаја). Од тачке 7 скреће у правцу североистока по осовини Улице Јована Јовановића Змаја, преко тачке 8 (пресечна тачка осовинских линија Улица Јована Јовановића Змаја и Вука Караџића) до почетне тачке 1.

Списак катастарских парцела

План детаљне регулације обухвата следеће катастарске парцеле:

К.О. Кикинда:

целе парцеле: 8760, 8761/1, 8761/2, 8762, 8763, 8764, 8765, 8766, 8767, 8768, 8769, 8770, 8771, 8772, 8773, 8774, 8775, 8776, 8777, 8778, 8779, 8780, 8781, 8782, 8783, 8784/1, 8784/2, 8785, 8786/1, 8786/2, 8787, 8788/1, 8788/2, 8789, 8790, 8791, 8792/1, 8792/2, 8793/1, 8793/2, 8794/1, 8794/2, 8795, 8796, 8797/1, 8797/2, 8798/1, 8799, 8800, 8801, 8802, 8804, 8805/1, 8805/2, 8806/1, 8806/2, 8807, 8808, 8809, 8810, 8811, 8812, 8813, 8814/1, 8814/2, 8815/1, 8815/2, 8816, 8817, 8818, 8819/1, 8819/2, 8820/1, 8820/2, 8821, 8822/1, 8822/2, 8823, 8824, 8825, 8826, 8827, 8828, 8829, 8830, 8831/1, 8831/2, 8832, 8833, 8834, 8835, 8836, 8838, 8840/1, 8840/2, 8841/1, 8841/2, 8842/1, 8842/2, 8843, 8844, 8845, 8846, 8847, 8848, 8849/1, 8849/2, 8850, 8851, 8852/1, 8852/2, 8853, 8854, 8855, 8856, 8857, 8858, 8859, 8860, 8861, 8862, 8863, 8864, 8865, 8866, 8867, 8868, 8869/1, 8869/2, 8870/1, 8870/2, 8871/1, 8871/2, 8872/1, 8872/2, 8873, 8874, 8875, 8876, 8877, 8878, 8879, 8880, 8881, 8882, 8883, 8884/1, 8884/2, 8961/1, 8961/2, 8962, 8963, 8964, 8965, 8967, 8968, 8969, 8970/1, 8971, 8972/1, 8973, 8974/1, 8975, 8976/1, 8977, 8978/1, 8979/1, 8979/2, 8979/3, 8980/1, 8980/2, 8981, 8982, 8983/1, 8983/2, 8984, 8985/1, 8986, 8987/1, 8987/2, 8987/3, , 8988, 8989/1, 8989/2, 8989/3, 8990, 8991, 8992/1, 8992/2, 8993/1, 8994, 8995, 8996, 8997, 8998, 9000, 9001, 9002, 9003, 9004, 9005, 9006, 9009, 9010, 9011/1, 9011/2, 9012, 9013, 9014, 9015, 9016, 9017/1, 9017/2, 9018, 9019, 9020, 9021/1, 9021/2, 9022, 9023, 9024/1, 9024/2, 9025/1, 9025/2, 9026/1, 9026/2, 9027/1, 9027/2, 9028, 9029, 9030, 9032, 9033, 9034, 9035, 9036, 9037, 9038, 9039, 9040, 9041/1, 9041/2, 9042/1, 9042/2, 9043, 9044, 9045, 9046, 9047 9048, 9007 (улица) и 9008 (улица).

- делови катастарских парцела: 21558, 21626, 8759, 8651, 21623 и 21625 (улице).

У случају неслагања бројева катастарских парцела са графичким прилогом катастарског плана, важи графички прилог 02-Катастарско-топографски план са границом обухвата плана и стечене обавезе у простору.

1.2. Циљеви израде Плана

Опредељивање за циљеве израде плана је базирано на чињеници да треба:

- искористити атрактивност локације
- омогућити развој приватног предузетништва у склопу стамбеног блока, а у складу са тежњом становништва да се све више простора претвара у пословни простор,

- активирати постојеће пословне комплексе и
- подстаћи изградњу нових пословно-комерцијалних садржаја.

Циљ је стварање планског основа за изградњу наведених садржаја, као и предуслова за изградњу и уређење простора, као основе даљег развоја.

1.3. Правни и плански основ за израду Плана

Правни основ за израду Плана детаљне регулације је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 47/2003 и 34/2006)
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид. („Службени гласник РС“, број 12/2004)
- Правилник о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник РС " број 75/03)
- Одлука о изради Плана детаљне регулације („Службени гласник општине Кикинда“, број 7/2007)
- Генерални урбанистички план Кикинде („Службени лист општине Кикинда“ број 3/81, 4/81, 3/91, 6/2001 и 14/2003)

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Подела простора на јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште

Према одредбама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.47/03 и 34/2006) дефинисана је подела грађевинског земљишта на јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште, а у складу са постојећим и планираним наменама.

Простор обухваћен Планом налази се у КО Кикинда.

Јавно грађевинско земљиште

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта.

Одлуком о одређивању јавног грађевинског земљишта („Службени лист општине Кикинда“ број 12 од 07. 06. 2005) делимично је одређено јавно грађевинско земљиште, по кат. парцелама, у К.О. Кикинда.

Задржава се постојеће јавно грађевинско земљиште у оквиру предметног Плана уз мању исправку регулационе линије у појединим деловима.

Један део осталог грађевинског земљишта мења статус у јавно-простор за трафо станице.

Јавно грађевинско земљиште обухвата постојеће катастарске парцеле и делове постојећих катастарских парцела на следећи начин:

-постојећа Ул. Вука Караџића која Планом обухвата целе кат.парцеле број 9007 и 9008;

-постојећа Ул. Јована Јовановића Змаја која Планом обухвата део кат.парцеле број 21623;

-постојећа Ул. Милоша Остојина која Планом обухвата део кат.парцеле број 21625;

-постојећа Ул. Његошева која Планом обухвата део кат.парцеле број 21626;

-постојећа Ул. Милоша Великог која Планом обухвата део кат.парцеле број 21558;

-постојећа Ул. Иве Лоле Рибара која Планом обухвата делове кат.парцела број 8651 и 8759;

За трафо станицу образује се парцела која обухвата целе катастарске парцеле број 8987/2 и 8987/3. За прилаз трансформаторским станицама потребно је обезбедити службеност пролаза јер се налазе у унутрашњости блока.

У случају неслагања бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком прилогу бр. 03 „План поделе земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште“, важи графички прилог.

Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата постојеће катастарске парцеле и делове постојећих катастарских парцела које су планом намене означене као зона ширег центра (целина А), зона становања са пословањем (целина Б) и комплекс бензинске станице (целина В).

2.1.1. Нумерички показатељи

Укупна бруто површина простора обухваћеног Планом	16,44 ha
Нето површина блока	13,00 ha
Просечан индекс изграђености (у односу на нето површину)	0,35
Просечан степен заузетости (у односу на нето површину)	30,47 %
Укупно под објектима	39624,00 m ²
Укупна развијена површина под објектима– бруто:	44902,00m ²
-Породично становање	27142,00 m ²
-Породични стамбено-пословни објекти	916,00m ²
-Пословање	5344,00m ²
-Остали објекти-ванстамбени простор	11218,00m ²
-Трафо станице	282,00m ²
Број објеката по врстама	
-Породични стамбени објекти	181
-Породични стамбено-пословни објекти	4
-Пословни	23
-Остали објекти-ванстамбени простор	190
-Трафо станице	3
Број становника	740
Нето густина	57 st/ha
Бруто густина	45 st/ha

2.3. Подела на целине и подцелине

Као јавне површине одређене су улице у оквиру којих се налазе трасе јавне комуналне инфраструктуре, саобраћајнице и улично зеленило и јавне површине за трафостанице.

Подела осталог грађевинског земљишта на типичне целине (зоне) је извршена према намени:

- Целина А - шири центар (површина ширег центра је 1,97 ha)
- Целина Б - становање са пословањем (површина становања са пословањем је 10,70 ha)
- Целина В - комплекс станице за снабдевање горивом моторних возила, са пратећим садржајима (површина комплекса је 0,23 ha).

У оквиру целина извршена је подела на подцелине према намени планираних објеката и карактеристикама изградње:

Подцелина А1 – Намењена је изградњи објеката јавних служби, објеката мешовитог становања и пословних објеката.

Подцелина А2 – Представља зону изградње објеката јавних служби, вишепородичног становања са пословањем и пословних објеката уз обавезну разраду УП-ом.

Подцелина Б1 – Намењена је изградњи вишепородичних стамбено-пословних и пословних објеката, обавезна разрада УП-ом.

Подцелина Б2 – Намењена је мешовитом становању.

Подцелина Б3 – Намењена је породичном становању.

Уколико се, приликом формирања грађевинске парцеле за пословни комплекс у одређеној целини, односно подцелини, укаже потреба за припајањем парцела у непосредном окружењу и на њих се примењују правила уређења и правила грађења као и за целину, односно подцелину у којој се комплекс налази, те границе које се односе на поделу целина и подцелина треба схватити флексибилно, осим у случају ако се ради о појединачној парцели.

Табела 1 - Биланс површина

Намена		Површина (ha)	%
1. Јавно грађевинско земљиште		3,54	21,53
1.1.	Улице	3,43	20,86
	саобраћајнице	1,71	10,40
	Комуналне површине	1,72	10,46
1.2.	трафостанице	0,11	0,67
2. Остало грађевинско земљиште		12,90	78,47
2.1.	Целина А	1,97	11,98
	Подцелина А1	1,33	8,09
	Подцелина А2	0,64	3,89
2.2.	Целина Б	10,70	65,09
	Подцелина Б1	2,41	14,66
	Подцелина Б2	2,33	14,17
	Подцелина Б3	5,96	36,26
2.3.	Целина В	0,23	1,40
Укупна површина обухваћена Планом детаљне регулације		16,44	100,00

2.4. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Регулација јавних површина

Планом детаљне регулације, јавно грађевинско земљиште је разграничено од осталог грађевинског земљишта и дефинисано је регулационим линијама улица и површина за трафостанице. Јавне површине-улице су намењене саобраћајницама, уличном зеленилу, јавним паркинзима. У оквиру улица су смештене и трасе (коридори) и објекти комуналне инфраструктуре.

Усвојен је став да постојећу регулациону линију не треба мењати уз изузетак мање корекције постојеће регулације у циљу исправке регулационе линије тамо где је линија изломљена и тамо где је то потребно због изграђених објеката односно стварања могућности за укњижење објеката.

За делове где је регулациона линија исправљана, дати су аналитичко-геодетски елементи који дефинишу ову исправку.

Улице су ширине од 16,90 м до 28,10 м.

Регулација је приказана у граф.прилогу 05 - План регулације и нивелације са саобраћајним решењем.

Јавно грађевинско земљиште је дефинисано према бројевима постојећих парцела (целих и делова).

Од целих парцела обједињавањем образовати парцеле јавних површина за трафостанице, према опису у тачки 2.1. С обзиром да је корисник ових парцела Општина, није потребна експропријација ради реализације.

Постављање монтажних објеката

У складу са чланом 98. Закона о планирању и изградњи, постављање мањих монтажних објеката на јавним површинама (киосци, летње баште, покретне тезге и слично) уређује општина, те се за постављање ових објеката примењују важеће општинске одлуке и правилници, као и посебни програми.

Општа правила уређења и одржавања јавних површина и објеката комуналне инфраструктуре; грађевинских објеката и парцела; правила и мере заштите комуналног реда, регулисана су Одлуком о општем уређењу насељених места и комуналном реду („Сл. Лист општине Кикинда“ број 18/2005).

Постављање киоска врши се у складу са Одлуком о постављању киоска („Сл. Лист општине Кикинда“ број 2/2006).

Постављање летњих башти испред угоститељских објеката је регулисано Правилником о урбанистичко-техничким условима за постављање летњих башти („Сл. Лист општине Кикинда“ број 2/2006).

Услови, начин и поступак оглашавања, услови и начин истицања фирми је дефинисан Одлуком о оглашавању („Сл. Лист општине Кикинда“ број 18/2005 и 2/2006). Постављање објеката и уређаја за оглашавање на јавним и другим (приватним) површинама врши се према Правилнику о техничким и другим условима ЈП «Дирекција за изградњу града». Натписи не могу бити директно на фасади него на таблама.

2.4. Услови изградње и уређења инфраструктуре

2.4.1. Саобраћајна инфраструктура

У оквиру подручја обухваћеног Планом, блоковска саобраћајна мрежа се у потпуности задржава. Њу чине саобраћајнице у улицама Јована Јовановића Змаја, Милоша Остојина, Његошевој, Иве Лоле Рибара, Вука Караџића и Милоша Великог. У свим улицама одвија се двосмерни режим саобраћаја.

Градска саобраћајница у Ул. Милоша Великог, представља веома значајну везу са планираном индустријском зоном. Треба напоменути да излаз на ову саобраћајницу има веома важан објекат-аутобуска станица (угао Ул. М.Великог и Ул. Ђуре Јакшића тј. продужетак Улице Јована Јовановића Змаја).

Улица Јована Јовановића Змаја представља део државног пута првог реда (магистрални пут) број 3, те је у надлежности ЈП „Путеви Србије“. Ова саобраћајница има велики значај као део саобраћајног прстена око градског језгра. С обзиром на значај Улице Јована Јовановића Змаја, са аспекта могућег развоја града уз ову битну саобраћајну комуникацију, потребно је што пре покренути процедуру око измештања државног пута изван централног градског ткива, како би се овај правац саобраћајно растеретио и створили предуслови за значајнију планску изградњу.

Услови за реконструкцију саобраћајних површина

У оквиру обухвата плана у улицама Ј. Јовановића Змаја, Вука Караџића и Милоша Великог коловоз је у добром стању, те се не планира реконструкција у наредном периоду.

С обзиром на стање коловозног застора у улицама Иве Лоле Рибара, Његошевој и Милоша Остојина планирана је реконструкција коловоза, уз обавезно постављање ивичњака и уз поштовање свих техничких прописа и стандарда, уз висинско усклађивање са коловозом у реконструисаним улицама. У Улици Иве Лоле Рибара планирана ширина коловоза износи 6,5 m, а у улицама Милоша Остојина и Његошевој 6,0 m. Планирану реконструкцију саобраћајне инфраструктуре извршити у складу са решењима датим у графичком прилогу број 5, „План регулације и нивелације са саобраћајним решењем“ и графичком прилогу број 08 „Попречни профили“. Приступе објектима обезбедити у складу са условима за изградњу стамбених и пословних објеката. Приликом пројектовања саобраћајних и пешачких површина применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл.гласник РС“, бр.18/97).

Приликом израде пројектне документације могућа су мања одступања у нивелационом погледу у зависности од резултата геомеханичких испитивања.

На граф.прилогу 05 - План регулације и нивелације са саобраћајним решењем, приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, као и планирана нивелација. Планом нивелације дати су потребни елементи: коте прелома нивелете осовине саобраћајнице и нагиби нивелете.

Услови за изградњу саобраћајних прикључка на магистрални пут

Улица Јована Јовановића Змаја је у обухвату плана део државног пута I реда, те су достављени услови за израду Плана детаљне регулације од управљача пута ЈП „Путеви Србије“. Саобраћајни прикључци на државни пут се могу планирати, градити или реконструисати након прибављања Решења о сагласности ЈП „Путеви Србије“, Одељење центар „Нови Сад“, Нови Сад. У складу са условима ЈП „Путеви Србије“ будуће саобраћајне прикључке на коловоз у улици Ј. Јовановића Змаја пројектовати сходно одредбама члана 37. Закона о јавним путевима („Сл. гласник РС“, број 101/2005). Израђивач пројектно-техничке документације за изградњу прикључних саобраћајница мора поседовати Решење о испуњености услова за израду техничке документације (лиценцу) за грађевинске објекте за које одобрење за израду издаје надлежно министарство Републике Србије и потребне одговорне пројектанте.

Ширина саобраћајних трака саобраћајних прикључака мора бити мин. 3,0 m, са полупречницима лепеза утврђеним на основу криве трагова меродавног возила које ће користити саобраћајне прикључке, са даљином прегледности од мин. 120 m у односу на „СТОП“ линију на прикључној саобраћајници, за режимску рачунску брзину кретања возила на предметном путу од 60 km/сат, а за саобраћајно оптерећење од 250 до 500 возила/сат и уз поштовање свих важећих прописа и стандарда.

Све инсталације морају бити удаљене мин 3,0 m од крајне тачке попречног профила (изузетно ивице коловоза), на дубини од мин. 1,35 m испод најниже коте коловоза, уколико се не ремети режим одводњавања коловоза. Изузетно, уколико се ово не може испоштовати, растојање може да износи мин 1,20 m од ивице коловоза уз адекватну заштиту инсталација и трупа пута. Приликом укрштања инсталација са државним путем подбушивање вршити искључиво механички испод трупа пута, управно на пут, у заштитној цеви у дужини између крајних тачака попречног профила пута (изузетно ивице коловоза) увећаној за по 3,0 m са сваке стране и на дубини од мин. 1,35 m мерено од горње ивице заштитне цеви до најниже тачке коловоза.

Посебни услови за изградњу саобраћајног прикључка комплекса бензинске станице

Објекте у комплексу бензинске станице пројектовати у складу са ситуационим планом поднетим за потребе прибављања услова од ЈП „Путеви Србије“. Саобраћајни прикључци предметног комплекса су планирани као једносмерни и то код станицаже km 547 +868,37 (улаз) и km 547 +896,68 (излаз). Саобраћајне прикључке пројектовати са ширином коловоза мин 4.20 m, (0.35 m +3,50 m + 0,35 m) за режимску рачунску брзину кретања возила на предметном путу од 60 km/сат и за брзину улива и излива возила са и на предметни пут од максимално 25,00 km/сат, а за саобраћајно оптерећење од 250 до 500 возила/сат, са полупречницима закривљења саобраћајних прикључака утврђеним на основу криве трагова за меродавно возило шлепер са приколицом. Коначне стациоже саобраћајних прикључака утврђене идејним пројектом се могу разликовати од наведених за мах. ± 5.0 m. Коловозну конструкцију димензионисати за осовинско оптерећење од најмање 11,5 t по осовини.

Идејним пројектом прикључних саобраћајница мора бити обухваћена и хоризонтална и вертикална сигнализација на предметном путу, интерним и

прикључним саобраћајницама у широј зони прикључења. Идејним пројектом мора бити обухваћено и решено прихватање и одводњавање површинских вода са платоа објеката, интерних и прикључних саобраћајница предметног комплекса уз усклађивање са системом одводњавања предметног пута.

Изградња саобраћајних прикључака на државни пут мора бити у првој фази изградње.

Паркинзи

Изградњу паркинга на јавним површинама унутар обухвата плана, планирати првенствено као управно паркирање са мин. дужином паркинг места од 5,0 m, од елемената бетон-трава, уз усклађивање са положајима улаза у објекте и уклапањем у улични дрворед.

Паркинге оивичити одговарајућим ивичњацима, уз обавезно решавање одвођења атмосферских вода са паркинга и коловоза.

Према условима власника државног пута у Улици Јована Јовановића Змаја не могу се планирати паркинзи на јавној површини. Директно укључење са паркинга на државни пут није дозвољено, а због недовољне ширине уличног фронта није могуће обезбедити засебни саобраћајни прикључак.

Тротоари

Пешачке површине на јавном грађевинском земљишту у обухвату плана реконструисати са мин. ширином од 1,5 m, изузев у Улици Вука Караџића где због ширине појаса регулације и густине инсталација мин. ширина износи 1,2 m уз препоруку за завршну обраду од асфалта.

Пешачке површине унутар блока на осталом грађевинском земљишту планиране су као декоративно поплочане површине опремљене урбаним мобилијаром.

Приликом пројектовања саобраћајних и пешачких површина применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл.гласник РС“, бр.18/97).

2.4.2. Хидротехничка инфраструктура

Сакупљање отпадних и атмосферских вода од корисника и са јавних површина врши се сепаратним системом канализације коју чине: канализација за отпадне воде и канализација за атмосферске воде.

2.4.2.1. Водовод

Снабдевање водом простора обухваћеног овим планом биће преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем, односно реконструкцијом дотрајалих деоница.

Предвиђа се реконструкција и изградња водоводне мреже дуж постојећих траса и деоница водовода, чије квалитативне и квантитативне карактеристике не одговарају планским потребама. Постојећа примарна водоводна мрежа, профила $\varnothing 150$ mm и $\varnothing 200$ mm у потпуности се задржава.

Радови на реконструкцији односно изградњи нове водоводне мреже на подручју обухваћеним планом, биће изведени у складу са решењем датим у Идејном пројекту I етапе I фазе изградње водовода насеља Кикинда бр. Е-238/2000, који је израдио Завод за комуналну хидротехнику «АКВА-ПРОЈЕКТ» из Суботице. Према овом решењу на подручју Кикинде предвиђена је изградња магистралног цевовода Ø 400 mm који повезује извориште са источном периферијом насеља. Једна деоница тог магистралног цевовода планирана је дуж улице Милоша Остојина, те се на делу од Улице Иве Лоле Рибара до Улице Милоша Великог налази у обухвату плана. Поред магистралног вода, у улици Милоша Остојина планирана је и изградња дистрибутивног водовода Ø100 mm, који ће заменити постојећи дистрибутивни вод Ø50 mm.

У улици Иве Лоле Рибара планирана је изградња водовода Ø 300 mm на потезу од Улице Светосавске до Улице Милоша Остојина, као део хаваријског цевовода који, према поменутом идејном решењу, има задатак да у случају хаварије на било ком од два магистрална правца, ублажи последице и омогући снабдевање становништва водом. Деоница овог хаваријског цевовода од Улице Ј. Ј. Змаја до Улице Милоша Остојина налази се у обухвату плана. На делу Улице Иве Лоле Рибара од Улице Ј. Јовановића Змаја до Улице Његошеве постојећи дистрибутивни прикључак Ø50 mm заменити новим Ø 100 mm.

На основу анализе слободног простора за смештај магистралног и дистрибутивног водовода закључено је да се, с обзиром на низ ограничавајућих околности у погледу постојећих инсталација и положаја примарне мреже фекалне канализације, магистрални водовод и дистрибутивни водовод поставе у истом рову, уз поштовање свих прописаних одстојања од осталих инсталација. За цевоводе Ø300 и Ø400 обезбедити зону санитарне заштите од 2,50 m са сваке стране. Потребно је да се у овом појасу не нађе канализациона мрежа. На местима укрштања водоводне мреже са канализацијом отпадних вода, потребно је да канализација буде испод водовода. Уколико то у појединим случајевима није могуће обезбедити потребно је да се канализација стави у заштитну цев дужине мин 5 m.

Водоводна мрежа је дефинисана на графичком прилогу бр. 08 "План хидротехнике" у Р 1:1000.

На одговарајућим местима на новој мрежи планирати израду противпожарних хидраната, у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“, број 39/91).

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Прикључење објеката на планирану уличну водоводну мрежу предвиђа се са једним прикључком на парцели. Уколико је пословни објекат са више улаза, односно засебним технолошким целинама, може имати независне прикључке водовода. Прикључење на водоводну мрежу се ради у складу са Одлуком о јавном водоводу („Сл. лист општине Кикинда“, бр.3/2004).

2.4.2.2. Канализација отпадних вода

Одвођење отпадних вода

Фекална канализациона мрежа на подручју обухваћеним планом је изграђена. Пречници и положај фекалне канализације дати су у графичком прилогу број 08 „План хидротехнике“. Постојећа примарна фекална мрежа, профила Ø200 mm и Ø250mm у потпуности се задржава.

Услови за прикључење на санитарно-фекалну канализациону мрежу

Предвиђа се непосредно прикључење објеката на јавну канализацију у складу са Одлуком о канализацији. Канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем. Прикључење сутеренских и подрумских просторија предвидети аутономним системом за препумпавање који је у надлежности корисника.

У случају појаве технолошких отпадних вода, предвидети предтретман код сваког загађивача. Квалитет вода после предтретмана мора задовољавати критеријуме о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију из Одлуке о канализацији („Сл. лист општине Кикинда“, бр. 12/2002) и према водопривредним и условима Завода за заштиту природе Србије.

2.4.2.3. Атмосферска канализација

Прихватање атмосферских вода из дела града са трећег сливног подручја и предметних површина врши се комбиновано отвореном и затвореном мрежом. Главни сакупљачи атмосферске воде су колектори постављени дуж Ул. Стевана Сремца и Ул. С. Синђелића. Од Ул. С. Синђелића прикупљена атмосферска вода даље се одводи колектором пречника 1400mm, дужине 80m, до отвореног канала (главни одводни канал). Главним одводним каналом, који пресеца пругу Београд – Кикинда (пропуст испод железничке пруге Ø 1400mm), атмосферска вода се одводи до Главног наковског канала који представља реципијент овог сливног подручја.

Канализација атмосферских вода овог слива је углавном изведена према Изменама и допунама главног пројекта („ХИДРОЗАВОД ДТД“ РО за студије истраживања и пројектовање Нови Сад, 1982. год.)

У оквиру обухвата плана изведена зацевљена атмосферска канализација у потпуности се задржава. Пречници и положај атмосферске канализације дати су у графичком прилогу број 08 „План хидротехнике“.

Површинско прикупљање атмосферских вода на подручју обухваћеном планом врши се отвореним каналима, који прикупљене воде усмеравају ка изграђеној мрежи зацевљене атмосферске канализације.

Услови за одвођење атмосферске воде

Према условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина могу се путем уређеног испуста

упуштати у околно земљиште, путни јарак, зелене површине и сл. без пречишћавања.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник). Оставља се могућност инвеститору да се отворени канали замене системом зацевљене канализације у потпуности или на деоницама, тамо где то захтевају просторни услови или се стичу бољи услови за одвођење атмосферских вода.

2.4.3. Енергетика

2.4.3.1. Електроенергетика

Снабдевање електричном енергијом свих планираних садржаја биће из јединственог електроенергетског система. Унутар обухвата плана налазе се дистрибутивна трафостаница ТС-98 20/0,4 kV, трафостаница ТС „Електрон“, као и трафостаница ТС-Центар 35/10 kV. Поред ових, потрошаче у овом блоку напају и трафостанице ТС-43 (угао улица Његошеве и Иве Лоле Рибара) и ТС-11 (унутар блока 36) које се налазе изван обухвата плана.

Из трафостанице ТС-98 положени су високонапонски каблови 20 kV, ка ТС-38 у Улици Ј.Ј.Змаја и ТС-43 у Улици Његошевој. Из ТС „Електрон“, излазе два високонапонска вода ка ТС „Топлана“ и ТС „Раднички дом“. Расплет високонапонских водова из ТС „Центар“ састоји се од 2x35 kV кроз улицу Милоша Остојина и 2x10 kV кроз Улицу Милоша Великог. Поред високонапонских водова, у обухвату плана постоји и подземна и надземна НН мрежа као и мрежа јавне расвете.

Трасе високонапонске мреже, НН мреже и каблова јавне расвете дати су у графичком прилогу бр. 06 (План електроинсталација).

У графичком прилогу дефинисани су заштитни коридори електроводова на осталом грађевинском земљишту. Вредности су утврђене као минималне ширине изнад којих није дозвољена изградња било које врсте објеката изузев паркинга искључиво од елемената бетон трава, поплочаних пешачких површина или зелених травнатих површина са ниским жбунастим растињем. Уколико ови коридори представљају битну препреку за будућу изградњу дозволиће се измештање електроенергетских каблова уз сагласност власника инсталације и будућег инвеститора око начина измештања и финансирања. Приликом евентуалног измештања каблове првенствено усмерити у заштитни коридор за 35 kV ка улици Милоша Остојина у појас садашњих електроводова. Нови расплет каблова у овом случају биће дефинисани Урбанистичким пројектом за нову планирану изградњу. Обавезно је геодетско снимање и картирање свих нових водова.

Због изградње магистралног и дистрибутивног водовода у улици Милоша Остојина, биће потребно урадити измештање надземне електро мреже на делу од Улице Вука Караџића до Улице Милоша Великог. Нову мрежу изградити са супротне стране коловоза на растојању од мин 1.0 м од ивице планираног коловоза. Измештање извести у договору са надлежном Електродистрибуцијом.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Због оптерећености постојећих трафостаница прикључење нових потрошача унутар обухвата плана на електродистрибутивну мрежу могуће је за појединачне захтеване снаге до 25 А (17,3 kW). Прикључење потрошача веће снаге – до 63 А (43,3 kW), може се извести са нисконапонског извода у трафостаници. Уколико се појави потреба за напајањем електричном енергијом већих потрошача биће потребно изградити нове дистрибутивне трафостанице 20/0,4 kV, користећи постојећу 20 kV мрежу. Ове дистрибутивне трансформаторске станице би се градиле за потребе већих пословних комплекса на основу електроенергетских услова, на парцелама будућих корисника. Одговарајућа локација за ТС ће се одабрати у договору са Електродистрибуцијом, а у зависности од положаја потрошача. Висконапонски вод 20 kV ће се положити из постојећих трафостаница у уличном профилу на дубини од око 80 cm уз поштовање прописа у погледу одступања при паралелном вођењу или укрштању са осталим инсталацијама.

Прикључке извести у складу са електроенергетским условима надлежне „Електродистрибуције“.

2.4.3.2. Гасовод

У улицама Иве Лоле Рибара, Његошевој и Милоша Великог положен је гасовод средњег притиска, градска гасна мрежа ГМ-01-01. Гасовод је изграђен од челичних цеви, а притисак гаса у мрежи је до 6 бара. Овај гасовод је изван обухвата плана, у зони планираних интервенција.

Поред гасовода средњег притиска, на простору обухваћеним планом, урађена је и дистрибутивна гасна мрежа, од челичних и полиетиленских цеви са притиском до 3 бара. Трасе постојеће гасне инсталације дате су у графичком прилогу бр. 07 (План ТТ инсталација, топловода и гасовода).

За сада нема потребе за проширењем гасне мреже. Уколико се пак појави потреба за реконструкцијом или изградњом нових гасних инсталација у уличном профилу, поштовати све прописе у погледу одступања при паралелном вођењу или укрштању са осталим инсталацијама.

Услови за прикључење на гасну мрежу

Са ове мреже је потребно извести прикључак до планираних садржаја у складу са условима ЈП „Србијагас“.

Трасе планиране гасне инсталације дате су у цртежу 07-План ТТ инсталација, топловода и гасовода.

2.4.3.3. Топловод

У зони обухвата плана изграђен је подземни цевовод ДН 350 кроз Улицу Милоша Великог који топлотном енергијом снабдева центар града, а положен је парном страном улице полазећи од Топлане „Центар“ која се налази у улици Милоша Великог 48 до Улице Генерала Драпшина. Капацитет цевовода износи Q=32 MW. Изграђен је од челичних цеви положених на дубини од 0.8 до 1.5m. Радни притисак цевовода тренутно износи 7.0 bar.

Кроз улицу Милоша Великог предвиђена је реконструкција мреже ДН 350 заменом нових предизолованих цеви ДН 350. Цевовод ће бити постављен по постојећој траси, уз услов поштовања свих прописа у погледу одступања при паралелном вођењу или укрштању са осталим инсталацијама. Траса топловода дата је у графичком прилогу бр. 07 (План ТТ инсталација, топловода и гасовода).

Услови за прикључење на топловод

Нови потрошачи у улици Милоша Великог могу бити прикључени на систем даљинског грејања према условима ЈП „Топлана“ Кикинда, изградњом прикључног топловода, с тим што сваки прикључени објекат мора имати измењивачку подстану.

Према условима ЈП „Топлана“, за сада не постоји економски интерес за развој вреловодне мреже кроз остале делове Блока 16. Уколико се пак појави неки већи потрошач, биће могућа изградња вреловода уз договор са надлежним дистрибутером и поштовање свих прописа у погледу одстојања и укрштања са осталим инсталацијама.

2.4.4. Телекомуникационе инсталације

На подручју обухваћеним планом, изграђена је ТТ мрежа. Поред ТТ мреже „Телеком“-а кроз улицу Иве Лоле Рибара изграђена је ТТ инсталација власништво „НИС Нафтагаса“ Нови Сад, која се задржава.

Постојећи подземни ТТ каблови кроз Ул. М. Великог су дотрајали и нису у могућности да прихвате нове прикључке. Да би се омогућило прикључење нових корисника потребно је изградити кабловску ТТ канализацију са 4 цеви $\phi 110\text{mm}$, од угла Ул. Ј. Ј. Змаја и Милоша Великог (зграда „Ротонда“) и кроз Ул. М. Великог до угла са Ул. С. Синђелића. Коридор за ову канализацију резервисан је у тротоару улице Милоша Великог. Изградњом ТТ канализације створиће се технички услови за проширење подземне ТТ мреже и изградњу (реконструкцију) развода до будућих корисника.

Услови за прикључење на телекомуникације

Број нових телефонских прикључака зависиће од броја и намене објеката. У случају прикључења на подземну мрежу, прикључак извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта, а у случају прикључења на надземну мрежу преко одговарајуће прикључне кутије на таванском делу објекта.

2.4.5. Инсталације кабловских телевизија

Магистралне инсталације кабловских телевизија могу се поставити на стубове надземне нисконапонске мреже, уз претходну сагласност „Електродистрибуције“ или кроз подземну кабловску канализацију, уз сагласност односно регулисање односа са „Телеком“-ом. Није дозвољено постављање инсталација кабловских телевизија на кровне носаче „Електродистрибуције“ или „Телеком“-а.

2.5. Услови уређења и регулације зелених површина

Улично зеленило

Структура вегетације и њен положај у највећој мери зависе од: ширине уличног профила и инфраструктурних инсталација. Постојеће стање зеленила у блоку 16 заступљено је претежно у виду линеарног уличног зеленила (једноредног или дворедног обостраног дрвореда).

Дендрофлору уличног зеленила блока 16 чине саднице лишћара (багрем, пирамидални храст, кестен, липа, вишња и др.). Квалитет садница уличног дрвореда мерен је окуларном методом (виталност и декоративност).

Улични дрвореди су врло неуједначени, на неким деловима улица уопште нема дрвореда, а тамо где га има оно не задовољава основну функцију. Може се констатовати да је опште стање уличног дрвореда врло лоше. У великој мери заступљене су врсте које нису примерене за улични дрворед (саднице вишње и сл.). Саднице су врло често сађене на малом међусобном одстојању, те тако нису успеле да формирају правилну крошњу.

Одрасле саднице су у пуној зрелости и најчешће су велике висине, те обично угрожавају стамбене објекте својом развијеном крошњом. Престареле, болесне и оштећене саднице уличног дрвореда потребно је пажљиво извадити (због развијеног кореновог система) и уклонити.

Постојеће квалитетне саднице уличног дрвореда треба задржати, али само под условом да се уклапају у планирано ново решење.

Планирано је формирање нових једноредних-двостраних уличних дрвореда, садницама лишћара, према условима попречног профила саобраћајница, односно у складу са ширином попречног профила и садржајем инфраструктуре.

Новопланиране дрвореде поставити линеарно, уз омогућавање приступа свакој парцели и могућности организовања паркирања возила, где то простор дозвољава. Саднице садити на међусобном одстојању мин 5,0m у зависности од врсте тј. величине крошње. Основни критеријум приликом избора садница је тип земљишта и постојећи еколошки услови подручја.

Дрвореди имају велики санитарно-хигијенски и композициони (декоративно-естетски) значај, задржавају у својим крошњама већу количину прашине и гасова и смањују буку и прашину. Доказано је да дрвеће врши апсорцију звука у зависности од величине крошње, распореда грана и величине листа. Ако има довољно зеленила и ако је функционално добро постављено оно освежава ваздух кисеоником и апсорбује прашину и штетне гасове. Дрвореди спречавају прекомерно загревање фасада и плочника, смањују рефлексију и тиме штите пролазнике од прејаког сунца. Зеленило је украс града, чини га пријатнијим за становање, делује умирујуће и освежавајуће на људе.

Приликом садње нових дрвореда треба водити рачуна да саднице буду расаднички однеговане за улични дрворед, отпорне на градске услове (издувне гасове, прашину и сл.), правилног хабитуса. Пожељно је да за једну улицу буде одабрана само једна врста и да саднице буду исте и одговарајуће старости. Треба избегавати мешање врста, јер не дају исти ефекат због разних димезија и облика круне, боје листа и сл.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА БЛОК 16 У КИКИНДИ

Уз планиране јавне паркинге садити саднице лишћара широких крошња, како би бацале сенку на паркирана возила.

Младим садницама потребно је ставити неку заштиту (по могућности металну), како би биле заштићене од физичких оштећења пролазника.

Основни критеријум приликом избора садница је тип земљишта и постојећи еколошки услови подручја, величина круне и кореновог система итд.

Планиране врсте за уличне дрвореде су дате према „ПРЕДЛОГ ПЛАНА ОЗЕЛЕЊАВАЊА СВИХ НАСЕЉЕНИХ МЕСТА У ОПШТИНИ КИКИНДА“ Број: III-01-501-17/98 од дана: 05.10.2005. године, које је издало Одељење за стамбено комуналне послове, урбанизам и привреду Општина Кикинда.

У приложеној табели дате су постојеће и планиране саднице за улице у блоку 16.

Табела 2 – Улично зеленило

Ред.б р.	Улица	Постојеће улично зеленило-дрворед	Планирано зеленило-дрворед
1.	Змај Јовина	вишња, липа, туја, врбе, багрем	Catalpa bignonioides - каталпа
2.	И. Л. Рибара	багрем, орах, врба, вишња, црни бор, платан	Асер- јавор
3.	Његошева	пирамидални храст, вишња, липа, смрча, бреза, багрем	Tilia- липа
4.	Милоша Великог	кестен, липа	Aesculus hippocastanum -дивљи кестен
5.	Милоша Остојина	пирамидални храст, бреза, липа, вишња, орах, багрем	Асер-јавор
6.	Вука Караџића	Вишња, багрем, липа	Quercus pendunculata - пирамидални храст

На делу где се предвиђа изградња станице за снабдевање горивом моторних возила предвиђене су две категорије зеленила

-Зеленило заштитног појаса око комплекса

-Зеленило радног комплекса (према предлогу „Завода за заштиту природе Србије“ бр.03-905 од 25.12.2006)

За зеленило заштитног појаса (према становању) предвиђене су врсте отпорне на аерозагађење (као што су: Catalpa bignonioides-каталпа, Tilia parvifolia-липа, Platanus orientalis-платан, Prunus pissardi црвенолисна шљива, Pinus nigra-црни бор и др.)

Остало зеленило

Слободне површине парковски уредити групацијама високо декоративних врста четинара, лишћара и шибља, различите висине, форме и колорита. У оквиру парковских површина пожељно би било укомпоновати неколико цветних гредица ружа и сезонског цвећа.

На местима где то простор дозвољава засадити на осами, неколико садница високе декоративне вредности (Ginkgo biloba-гинко, Juniperus virginiana „Skyrocket“ –скајрокет, Magnolia liliiflora-магнолиа и сл.).

Комбинацијом напред наведених врста ствара се могућност за добијање врло лепа оазе зеленила у оквиру радног комплекса специфичне намене.

За озелењавање предбашти користити декоративне врсте зеленила (пирамидалне форме, шибље за обликовање и сл.).

Ради прилагођавања пејсажним карактеристикама предела и са циљем локалног ублажавања континенталне климе региона, испоштовали смо услов „Завода за заштиту природе“ Србије бр. 03-905 од 25.12. 2006 године, да минимално учешће листопадних врста буде 80%.

Код распореда садног материјала треба избегавати сувишну густину, геометријску правилност и једноличност. Избор врста биљног материјала и број комада зависиће од величине слободног простора за озелењавање.

Код избора садног материјала поштовали смо услов који нам је поставио „Завод за заштиту природе“ Србије: избегавати садњу инвазивних врста, ради заштите природних добара региона и у складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности (Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности, „Сл. лист СРЈ“, Међународни уговори, бр.11/2001). На нашим подручјима се сматрају инвазивним следеће врсте: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus grandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљен (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynouria syn. Faloppa japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Услови за уређење зелених површина

- Инвеститор је у обавези да, приликом израде техничке документације за реконструкцију улице или комуналне инфраструктуре обавезно израђује пројекат озелењавања улице у складу са овим планом.
- Извођење радова поверити овлашћеном предузећу за ову врсту радова.
- Приликом извођења радова обезбедити раднике и пролазнике.
- Употребити само расаднички однегован садни материјал.
- Обезбедити стручан надзор над извођењем радова.
- Садњу вршити у јесен или пролеће, најбоље са бусеном уз све пратеће припремне радове.
- Подигнутом зеленилу обезбедити минимално једногодишњу стручну интезивну негу (орезивање и формирање круне, проређивање и уклањање сувих и оштећених грана, одржавање земљишта и ђубрење, наводњавање и одводњавање, заштита против болести и штеточина).

2.6. Услови заштите подручја обухваћеног Планом

2.6.1. Услови заштите непокретних културних добара

Према Решењу Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица, Број: 56-2/8 од 26.01.2007. године, са становишта заштите непокретних културних добара и њихове заштићене околине, евидентираних непокретности и добара под претходном заштитом, нема препрека за изградњу станице за снабдевање горивом моторних возила у Блоку 16.

У наведеном решењу су дати услови и мере техничке заштите за објекат у Улици Јована Јовановића Змаја број 40, кат.парцела број 8900. Наведени објекат се налази ван простора обухваћеног планом.

Обавеза инвеститора је, да у складу са Законом о културним добрима, Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр.47/2003 и 34/2006, чл.120), пре почетка радова обавести надлежни Завод, ради благовременог упућивања стручних сарадника Завода за вршење стручног конзерваторско-археолошког надзора при извођењу земљаних радова.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или на археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима „Сл. Гласник РС“ бр.71/94).

2.6.2. Услови за заштиту природе

Природна добра

Према условима заштите природе број: 03-905 од 25.12.2006. које је издао Завод за заштиту природе Србије, Нови Београд, Радна јединица Нови Сад на подручју обухваћеном Планом нема заштићеног природног добра.

Овим документом такође су дати Елементи заштите животне средине за део предметног простора за изградњу станице за снабдевање горивом моторних возила, са пратећим садржајима које треба испоштовати како приликом изградње објекта и његове експлоатације, тако и мере заштите у случају акцидента.

У складу са одредбама Закона о заштити животне средине („СЛ.гласник РС“ бр. 135/04) који се односе на мере и услове заштите животне средине, као и чл. 46. Закона о заштити животне средине („СЛ.гласник РС“ бр. 66/91, 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 53/95) којим је предвиђена обавеза извођача радова да је, уколико у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералшко-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својство природног споменика), дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије, РЈ у Новом Саду и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

2.6.3. Услови заштите и унапређења животне средине

Према условима Покрајинског секретаријата за заштиту животне средине и одрживи развој, Број 119-501-01857/2006-04 од 12.12.2006. године потребно је:

- За све планиране објекте, а који могу имати значајан утицај на животну средину тражити мишљење од надлежног органа о потреби израде Процене утицаја („Сл.гласник РС“ 135/04, Закон о процени утицаја на животну средину);
- Сагледавањем врсте изграђених објеката и карактеристика делатности које се у њима одвијају, може се закључити да је еколошки ризик готово непостојећи (изузетак су акцидне ситуације).

- Уређење простора, изградња објеката и извођење радова се може вршити под условом да не изазову трајна оштећења или значајне промене природних облика, загађивање или на други начин деградирање животне средине;
- Уколико се у неком од пословних простора буде обављала делатност која подлеже санитарном надзору потребно је испоштовати опште и посебне санитарне услове који су дефинисани Законом о санитарном надзору („Сл.гласник РС“ број 125/04) и важећим правилницима за одређену врсту објеката под санитарним надзором.
- Планираном парцелацијом ће се уравнотежити густина изградње, као и одговарајући проценат изграђености парцела за приватно предузетништво;
- Планирана је одговарајућа инфраструктура, посебно она која се односи на водоснабдевање и евакуацију отпадних вода, односно заштиту земљишта и подземних вода.
- Решење инфраструктуре мора бити усаглашено са свим постојећим прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха. Стриктно се придржавати захтева о претходном пречишћавању отпадних вода. Отпадне воде морају бити пречишћене до законски прописаног нивоа квалитета, тако да квалитет ефлуента буде једнак или бољи од квалитета воде крајњег реципијента.
- Канализација у комплексу станица за снабдевање горивом моторних возила, мора бити тако пројектована да се отпадне воде приликом прања бетонских површина, као и зауљене отпадне атмосферске воде најпре пречисте уљним сепаратором, а да затим заједно са санитарним отпадним водама, буду усмерене на даље пречишћавање до нивоа квалитета који одговара квалитету крајњег реципијента.
- Обезбедити потпуну изолацију резервоара за складиштење горива од околног земљишта коришћењем непропусног плашта.
- Планирани су улични дрвореди где год је то могуће, као и обавезне зелене површине око објеката;
- Смеће се мора прикупљати, уз поштовање свих санитарно-хигијенских услова, у контејнере смештене на површини чије поплочање омогућава лако одржавање и прање.
- Техничко-технолошким решењима пословно-производних објеката мора се обезбедити задовољавајући квалитет животне средине у складу са законским обавезама.
- За озелењавање одабрати оне врсте дрвећа тако да задовоље критеријуме као што су брз раст, веће фитотцидно и бактерицидно дејство, естетску вредност, већу отпорност на прашину и издувне гасове.

2.6.4. Услови заштите од елементарних непогода

При реализацији предметног комплекса у односу на програмска опредељења и предлоге решења усагласити захтеве и мере заштите од елементарних непогода и опасности у миру и рату уз примену превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

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

При изградњи објеката придржавати се техничких противпожарних прописа, стандарда и норматива, као и услова противпожарне заштите које је издало МУП РС, Сектор за заштиту и спасавање, Одсек за заштиту и спасавање у Кикинди, 06/11 број: 217-3-128/06 од 14.12.2006. године.

Обавезну хидрантску мрежу пројектовати према правилнику о техничким нормативима за спољњу и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“, Број 39/91).

Обезбедити приступни пут објектима и могућност маневрисања на истим за време гашења пожара према Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве („Службени лист СРЈ“ Број 8/95).

Објекте реализовати у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ“ Број 8/95), Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, Број 11/96) и одредбама Закона о заштити од пожара („Службени гласник СР Србије“, Број 37/88).

2.6.5. Услови заштите од ратних разарања

Према условима Министарства за одбрану, Управа за инфраструктуру, Београд, број 4209-3 од 28.11.2006. нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

-Неопходно је пројектовати елементе као што су ширине саобраћајница у зависности од зарушавања, могућности прилаза објектима у фази спасавања затрпаних, резервни саобраћајни правци за пролаз интервентних јединица за спасавање, прилази објектима и местима за водоснабдевање противпожарних јединица и друге значајне елементе приликом заштите и спасавања људи и материјалних добара.

Према Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места општине Кикинда са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима број 82-19/92, коју је донео Општински штаб цивилне заштите, дана 11. 06. 1992. године, подручје плана сврстано је у мање угрожени рејон. За овај рејон планира се заштита становништва у склоништима допунске заштите (обим заштите 50 килопаскала). У складу са чланом 8. ове Одлуке обавеза је инвеститора да, приликом изградње нових објеката, као што су то: школе, домови здравља, болнице, домови културе, биоскоп, спортске дворане, предузећа и друго, у тим објектима изграде двонаменско склониште допунске заштите (обим заштите 50 килопаскала) у којима ће бити планиран број склонишних места онолико колико је највећа смена људи, односно у свему према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист ", број 13/98).

2.6.6. Услови заштите од пожара

При изградњи објеката придржавати се техничких противпожарних прописа, стандарда и норматива, као и услова противпожарне заштите које је издало

МУП РС, Сектор за заштиту и спасавање, Одсек за заштиту и спасавање у Кикинди, 06/11 број: 217-3-128/06 од 14.12.2006. године

Обавезну спољну и унутрашњу хидрантску мрежу пројектовати према правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“, број 39/91).

Обезбедити приступни пут објектима и могућност маневрисања на истим за време гашења пожара према Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве („Службени лист СРЈ“, број 8/95).

Објекте реализовати у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона (Службени лист СФРЈ 8/95), Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, број 11/96) и у складу са одредбама Закона о заштити од пожара („Службени гласник СР Србије“, број 37/88).

Планом су обезбеђене следеће мере заштите:

-просторним распоредом планираних објеката формиране су неопходне удаљености које служе као противпожарне преграде

-саобраћајна мрежа омогућава приступ ватрогасним возилима

-улична мрежа противпожарних хидраната обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара.

-објекти морају бити снабдевени одговарајућим средствима за гашење пожара

Релативно мала спратност објеката, која омогућава брзу и ефикасну евакуацију становништва и материјалних добара из објеката позитивна је карактеристика у противпожарној заштити. Нови објекти ће бити изграђени од тврдох, ватроотпорних материјала.

Слободне површине у оквиру плана представљају противпожарну преграду преко које се обезбеђује трајна проходност.

2.7. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

На подручју које је обухваћено овим Планом, за изградњу и уређење јавних површина намењено је укупно 3,54 ha.

У складу са Законом, земљиште које је Планом намењено за изградњу јавних објеката од општег интереса и за јавне површине, након усвајања Плана, представљаће јавно грађевинско земљиште.

У средњорочном периоду, на подручју обухваћеном овим Планом, приоритетни су радови на изградњи и реконструкцији инфраструктурне мреже и инфраструктурних објеката.

Процена потребних средстава за изградњу и реконструкцију примарне инфраструктуре у оквиру обухвата плана

Табела 3 - потребна средства за реализацију Плана

р. број	врста инфраструктуре	дин
1.	водоводна мрежа \varnothing 400	8 281 000,00
2.	водоводна мрежа \varnothing 300	1 300 000,00
3.	водоводна мрежа \varnothing 100	3 450 000,00
4.	ТТ канализација	648 000,00
5.	струја, ваздушни вод	1 000 000,00
6.	коловоз	18 519 000,00
7.	тротоари	10 300 000,00
	Укупно:	43 498 000,00
	Према ценама до којих се могло доћи за изградњу примарне инфраструктуре у оквиру јавне површине у граници обухвата Плана, потребна средства за реализацију Плана износе 43 498 000,00 дин. У цену нису ушли трошкови радова на уређењу јавне површине због изградње бензинске станице, као ни средства потребна за реконструкцију топловода.	

Финансирање уређивања јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из средстава остварених од:

- закупнине за грађевинско земљиште,
- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта и
- других извора у складу са законом.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења су одређена према зонама планиране намене површина и то као општа правила за све целине и као посебна правила за подцелине. Посебно су дата правила грађења за обнову и реконструкцију постојећих објеката и за објекте у поступку легализације.

3.1. Општа правила грађења

3.1.1. Услови за формирање грађ. парцеле

Грађевинска парцела је најмањи део простора обухваћеног планом намењен за грађење, који обухвата једну или више катастарских парцела или њихових делова. Парцелација и препарцелације се може вршити у оквиру катастарских парцела применом правила дефинисаних овим планом уз сагласност власника тј. корисника парцеле. За потребе парцелације и препарцелације израђује се урбанистички пројекат према Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.47/03 и 34/06), члан 61, 65. и 66.

На предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника земљишта може се вршити исправка граница суседних парцела под условом да је таква промена у складу са условима прописаним планом и у складу са чланом 64. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.47/03 и 34/06).

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА БЛОК 16 У КИКИНДИ

За образовање грађевинских парцела осталог грађевинског земљишта дата је могућа парцелација од које се може одступити приликом реализације плана, а под условима датим у овом плану (граф. прилог 05 - План регулације и нивелације са саобраћајним решењем).

Простор који је обухваћен Планом одликује доминантно учешће осталог грађевинског земљишта, јер је преовлађујућа намена становање. Постојеће катастарске парцеле су различитих површина, облика и ширина фронтова.

Основни критеријуми који се морају задовољити при формирању грађевинске парцеле су следећи

- Свака парцела мора да има излаз на јавну површину – улицу.
- Задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају услове за изградњу објекта.
- Препоручује се припајање парцела у унутрашњости блока суседној парцели која има улични фронт, јер се неће радити просецање блока због малог растојања између улица те се задржава ободна изградња.
- Могуће је припајање кат.парцела када је то интерес инвеститора.
- Величину парцела формирати према захтевима будућих корисника, а у складу са одредбама овог Плана.
- Приликом формирања парцела настојати да линије за парцелацију буду под правим углом тј. да се формирају парцеле што је могуће правилнијег облика. Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеза.
- Свака грађевинска парцела мора имати могућност прикључења на комуналну инфраструктуру.

Поред наведених услова за формирање грађевинске парцеле, морају бити задовољени и следећи критеријуми у складу са врстом планираног објекта:

а) породични стамбени објекти

Табела 4 – Мин површина грађ. парцеле за изградњу пород. стамбеног објекта:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална површина парцеле (m²)
слободностојећи	300,00
двојни	400,00 (две по 200,00)
полуатријумски	130,00
у непрекинутом низу	150,00
у прекинутом низу	200,00

На постојећој грађевинској парцели чија је површина до 10% мања од најмање површине утврђене у Табели 4, дозвољава се изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1, са два стана, индекса или степена изграђености до 1,0 и индекса или степена искоришћености до 60.

Табела 5- Мин ширина грађ. парцеле за изградњу породичног стамб. објекта

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (m)
слободностојећи	12,00
двојни	16,00 (две по 8,00)
у непрекинутом низу	5,00
у прекинутом низу	10,00

На грађевинској парцели, чија је ширина до 10% мања од најмање ширине утврђене у Табели 5, дозвољава се изградња породичног стамбеног објекта спратности до П+1, са два стана, индекса или степена изграђености до 1,0 и индекса или степена искоришћености до 60.

б) вишепородични стамбени објекти:

Табела 6- Мин површина грађ. парцеле за објекте вишепородичног становања

Врста вишепородичног стамбеног објекта	Минимална површина парцеле (m ²)
слободностојећи	600,00
у непрекинутом низу	600,00
у прекинутом низу	600,00

Табела 7- Мин ширина грађ. парцеле за изградњу вишепород. стамбеног објекта

Врста вишепородичног стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (m)
слободностојећи	20,00
у непрекинутом низу	-
у прекинутом низу	15,00

3.1.2. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Планом регулације дате су грађевинске линије објеката, односно површине планиране за изградњу у односу на регулационе линије.

Усвојен је принцип по коме се грађевинска линија нове изградње повлачи од регулационе линије 4,0m те се формирају предбаште које треба да буду озелењене јер се у уличним профилима, због положаја инфраструктурних траса, не може увек остварити одговарајуће озелењавање.

Према условима ЈП „Путеви Србије“ први садржаји стамбено-пословних и пословних објеката (објеката високоградње) морају бити удаљени мин 20,00m од ивице земљишног појаса државног пута I реда, изузетно мање унутар насељеног места, ако је тако предвиђено урбанистичким планом. С обзиром да је планом задржана ободна блоковска изградња са повлачењем грађевинске линије у односу на регулациону за 4,0m, објекти ће бити повучени и више удаљени од предметног пута у Ул. Јована Јовановића Змаја него што су то постојећи објекти.

Грађевинска линија нове изградње за подцелине А2 и Б1 уз Улицу Милоша Великог се повлачи од регулационе линије мин 3,0m што ће бити дефинисано приликом разраде УП-ом у зависности од врсте објекта, расположивог простора и потребних садржаја на парцели.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели: у непрекинутом и прекинутом низу, као полуатријумски, двојни и слободностојећи објекти. У случају изградње објеката у непрекинутом низу или полуатријумских објеката, прибавити сагласност суседа.

Минимална међусобна удаљеност породичних стамбених објеката осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4,00 m.

За објекте у прекинутом низу, без обзира на намену објекта, и кад је испоштована планирана удаљеност, према додирној суседној парцели, дозвољава се отварање прозора само са високим парапетом, минималне

висине 1,60m, или отвори застакљени непрозирним стаклом без могућности отварања- светларници.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је:

Табела 8 – Мин растојање објекта од границе парцеле

Врста породичног стамбеног објекта	Минимално растојање објекта од границе парцеле (m)
слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације	1,50
слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације	2,50
двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта	4,00
објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта	4,00
први или последњи објекат у непрекинутом низу	1,50-4,00

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). Ова удаљеност не може бити мања од 4,00 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

Поред наведених услова, вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног објекта утврђује се применом наведених правила, али не може бити мања од 4,00 m.

При изградњи вишеспратница и објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је мин 2,5 m.

Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Грађевински елементи могу да пређу грађевинску линију на начин и у мери како је одређено Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 75/2003).

3.1.3. Највећи дозвољени степен заузетости и степен изграђености

Највећи степен заузетости на грађевинским парцелама (под објектима) износи 50% уз услов да се обезбеде остали потребни садржаји на парцели. За појединачне случајеве (угаоне парцеле, парцеле мале дубине и сл.) дозвољава се већи степен заузетости и то мах 60%.

Сви изграђени објекти на парцели улазе у проценат заузетости.

Највећи степен изграђености на грађевинским парцелама је дат у оквиру правила грађења за сваку подцелину посебно.

3.1.4. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност и висина објеката је одређена посебно за сваку подцелину.

Стамбени, стамбено-пословни и пословни објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 12,00 m.

Висина вишепородичног стамбеног објекта је у зависности од дозвољене спратности, али не може прећи 20,00 m за максималну спратност од П+4.

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- 2) кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте
- 3) за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денivelација до 1,20 m савладава се унутар објекта)

3.1.5. Услови за изградњу других објеката на парцели

Остали објекти на парцели намењени су првенствено за гараже и оставе. Садржај ових објеката, уз породично становање, може бити и пословни простор, али само онај који не угрожава становање. Спратност свих осталих објеката је приземна.

3.1.6. Обезбеђивање паркинг простора

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на 70,00 m² корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештена у гаражи.

Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан, односно једно паркинг место на 70 m² корисне површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама.

Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Власници пословних објеката свих врста изградње, обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута мин једно паркинг место на 70 m² корисне површине, односно у складу са нормативима према намени објекта.

3.1.7. Услови заштите суседних објеката

Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се оградавати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограда.

Зидана непрозрачна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, оградају се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе радни и пословни објекти (складишта, радионице и сл.) могу се оградавати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Пословни објекти комерцијалних садржаја, објекти вишепородичног становања и комплекс бензинске станице, не могу се оградавати према регулационој линији.

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

3.1.8. Услови обликовања објеката

Основни захтеви у погледу обликовања планираних објеката, тип крова, кровне конструкције, материјала за обраду фасаде објеката, обраде отвора, степена разуђености габарита објекта и сл., препуштају се избору инвеститора и пројектанта објекта, уз поштовање основних услова датих Планом.

Приликом пројектовања стамбено-пословних објеката архитектонским обликовањем и материјализацијом визуелно диференцирати ове две функције.

Фасаде пословног дела решити адекватно намени уз примену савремених материјала, тј. застакљене површине у виду портала или зид-завеса (примена пластифициране или елоксираних алуминијумске браварије или комбиновано елоксирана алуминијумска браварија/дрво).

Фасаде стамбеног дела могу бити малтерисане и обојене, обрађене у фасадној опеци или комбиновано (препоручује се). Не дозвољава се постављање клима уређаја на уличним фасадама.

Обликовање крова је слободно, с тим што се нагиби кровних равни не смеју усмеравати ка суседу, првенствено у категорији косих кровова са одговарајућим кровним покривачем (препоручује се цреп уз евентуално комбиновање са другим материјалом нпр. бакарним лимом или сл.) у зависности од примењених материјала на фасади и детаља (примена савремених материјала као одраз нашег времена).

Објекте градити од чврстих стандардних материјала који не сме штетно да утиче на здравље људи и који обезбеђује звучну, термо и хидроизолацију. Применити савремене, квалитетне и атестиране материјале. Уграђени материјали морају одговарати техничким стандардима, прописима и нормативима за ову врсту радова.

Објекти у пословним комплексима морају имати исти архитектонски третман.

Посебну пажњу посветити уређењу партера у пословним комплексима.

Коловоз интерних саобраћајница тј. противпожарних путева мора да има носивост 10т осовинског притиска према одредбама Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл.лист СФРЈ“ број 7/84).

На изградњу стамбено-пословних и пословних објеката примењиваће се правила грађења која се односе на изградњу стамбених објеката, уколико за поједине врсте објеката планом није другачије одређено.

3.2. Правила грађења у целини А

Целина А представља шири центар тј. зону изградње објеката јавних служби, према Програму за израду ГП Кикинде. За сада није исказана потреба за објектима јавне намене, али с обзиром да је намена јавних садржаја компатибилна са становањем и пословањем, планирана је изградња и ових објеката.

Пословни и комерцијални садржаји не смеју да угрожавају становање, посебно у погледу заштите животне средине, нивоа буке и аерозагађења. Планирају се пословне и комерцијалне делатности које не угрожавају стамбене садржаје: трговина, услужно занатство, угоститељство, туризам, агенцијски и канцеларијски послови, пројектна атељеа, лекарске ординације, апотеке,

рачунски центри, банке, мењачнице, производно занатство и садржаји у функцији културе и друштвено-административне делатности.

У случају формирања пословних комплекса може се градити више објеката на истој грађевинској парцели уколико је потребно због радног процеса, уз услов да се обезбеде остали потребни садржаји на парцели (паркинг, потребан манипулативни простор, противпожарни пут и сл.). Објекте је могуће међусобно повезати уз поштовање осталих услова из Плана.

3.2.1. Правила грађења у подцелини А1

Врста и намена објеката који се могу градити - Основна намена је одређена наменом за целину А с тим што је становање за ову подцелину планирано као мешовито. Подцелина А1 намењена је изградњи објеката јавних служби општинског значаја и субрегионалног центра, објеката мешовитог становања и пословних објеката.

Највећи дозвољени степен изграђености – Највећи дозвољени степен изграђености у подцелини А1 је:

- 2,0 за вишепородичне стамбене и стамбено-пословне објекте и пословне објекте, спратности до П+3
- 1,3 за породичне стамбене и стамбено пословне објекте спратности П+1 или П+1+Пот.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката - Вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекти и пословни објекти могу бити спратности до П+3 и породични стамбени и стамбено пословни објекти спратности П+1 или П+1+Пот.

3.2.2. Правила грађења у подцелини А2

Врста и намена објеката који се могу градити - Подцелина А2 представља зону изградње објеката јавних служби, вишепородичног становања са пословањем и пословних објеката уз обавезну разраду УП-ом ради постизања веће атрактивности објеката у смислу форме и садржаја. Нарочиту пажњу обратити на угаону локацију на раскрсници Улица Јована Јовановића Змаја и Милоша Великог с обзиром да је у питању простор који је сагледив из центра и који тангирају саобраћајни правци јаче фреквенције.

Највећи дозвољени степен изграђености – Највећи дозвољени степен изграђености у подцелини А2 је:

- 2,4 за вишепородичне стамбено-пословне објекте и пословне објекте, спратности до П+4

Највећа дозвољена спратност и висина објеката је П+4, а висина вишепородичног стамбеног објекта не може прећи 20,00 m.

3.3. Правила грађења у целини Б

Целина Б представља зону изградње објеката становања са пословањем.

3.3.1. Правила грађења у подцелини Б1

У оквиру подцелине Б1 могу се градити вишепородични стамбено-пословни и пословни објекти, спратности до П+3, обавезна разрада УП-ом.

Највећи дозвољени степен изграђености – Највећи дозвољени степен изграђености у подцелини Б1 је:

- 2,0 за вишепородичне стамбено-пословне објекте и пословне објекте, спратности до П+3.

3.3.2. Правила грађења у подцелини Б2

Подцелина Б2 је намењена мешовитом становању и могу се градити вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекти спратности до П+3 и породични стамбени и стамбено-пословни објекти спратности П+1+Пот.

Највећи дозвољени степен изграђености – Највећи дозвољени степен изграђености у подцелини Б2 је:

- 2,0 за вишепородичне стамбене и стамбено-пословне објекте, спратности до П+3
- 1,3 за породичне стамбене и стамбено пословне објекте спратности П+1+Пот.

3.3.3. Правила грађења у подцелини Б3

Подцелина Б3 је намењена изградњи објеката породичног становања, спратности до П+1+Пот.

С обзиром на стање привреде и све већу улогу мале привреде, у оквиру породичног становања планира се становање са могућношћу бављења малом привредом односно пословањем које мора бити делатност која не угрожава становање.

Највећи дозвољени степен изграђености – Највећи дозвољени степен изграђености у подцелини Б3 је 1,3 за породичне стамбене и стамбено пословне објекте спратности до П+1+Пот.

3.4. Правила грађења у целини В

Целина В обухвата површине намењене комерцијалним садржајима-комплексу станице за снабдевање горивом моторних возила, са пратећим садржајима у складу са просторним могућностима предметне локације.

Планирани су следећи објекти:

- Објекат бензинске станице:
 - продавница,
 - канцеларије и помоћне просторије,
 - надстрешница, - острво са пумпним аутоматима,
 - подземне цистерне,
 - манипулативне површине,
 - паркинг за путничка возила,
 - пешачке површине,
 - зелене површине,
 - контејнер за смеће,
 - сепаратор уља.

- Објекти су планирани као слободностојећи објекти, спратности до П+1.

Највећи дозвољени степен заузетости и степен изграђености – Највећи дозвољени степен изграђености у целини В је 0,25 а највећи степен заузетости

је 20%.

- 1,3 за породичне стамбене и стамбено пословне објекте спратности П+1 или П+1+Пот.

Правила парцелације

За реализацију планираног комплекса мора се образовати грађевинска парцела препарцелацијом кат. парцела број: 8835, 8836 и 8838.

Правила обликовања карактеристичних целина и објеката

Обликовање, избор материјала спољне обраде и лоцирање пословних садржаја ускладити са потребама комплекса и утицајима путног правца. Привлачан изглед остварити једноставном архитектуром објеката, уређењем и распоредом објеката, који омогућавају несметане комуникације. Објекте архитектуром прилагодити заштити запослених и корисника услуга од негативног дејства фреквентног саобраћаја озелењавањем око објеката.

- Удаљеност првог садржаја бензинске станице, тј грађевинске линије укопаних резервоара од регулационе линије је мин 4,00m.
- Сви објекти у оквиру комплекса (надстрешница, продајни објекат) треба да чине јединствену композициону, функционалну и обликовну целину.
- Висина просторија у објекту треба да је у складу са наменом.
- Кота готовог пода приземља одређује се на мах +0,20 m у односу на коту тротоара испред објекта која је ±0,00.
- Унутрашња обрада, као и спољна обрада фасаде су по избору инвеститора односно по избору пројектанта, уз услов да се оствари репрезентативан изглед објеката.
- Надстрешница изнад острва са точећим местима ће омогућити висок ниво услуге при свим атмосферским условима. Мин. висина доње ивице надстрешнице треба да задовољи несметан пролаз свих врста возила (мин 4.50 m у односу на највишу коту околног платоа тј. точећег острва).
- Аутомати за истакање се постављају на острва која су издигнута изнад нивоа пута мин 14 см.
- При пројектовању и изградњи свих објеката, обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.
- При пројектовању и изградњи бензинске станице морају се поштовати одредбе Правилника о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 27/71). На резервоаре станица, у којима се држи гориво којим се снабдевају моторна возила, примењују се у погледу пројектовања, конструкције, опреме и означавања одговарајуће одредбе Правилника о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 20/71) и Правилника о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 24/71).
- Пројектном документацијом предвидети такво решење резервоара, опреме и оперативног простора, као и њиховог уграђивања и уређења, које ће обезбедити заштиту подземних вода од евентуалног загађивања нафтом и њеним дериватима.

- Доводи од резервоара до аутомата за истакање горива морају бити у каналима који су водонепропусни и отпорни на нафту и њене деривате, са одговарајућим падом ка сабирном месту ради обезбеђења контролисаних интервенција.
- Приликом изградње објеката не сме се угрозити стабилност суседних објеката.
- Уграђени материјали морају одговарати техничким стандардима, прописима и нормативима за ову врсту радова.
- Потребно је обезбедити противпожарну заштиту објекта постављањем унутрашње и спољашње хидрантске мреже и противпожарних апарата, као и уређењем интерних саобраћајница које ће омогућавати интервентни пролаз ватрогасног возила. При том је потребно придржавати се важећих прописа из ове области.
- У близини места на којима је могућност просипања запаљивих течности на станици највећа, постављају се сандуци са песком запремине најмање 30m³.
- Електричне, громобранске и друге инсталације у објектима пројектовати и изградити у складу са важећим техничким прописима.
- Опрема за заштиту од пожара мора се свкодневно визуелно контролисати.

Уколико не дође до реализације садржаја планираних за зону В, важе правила грађења за подцелину А1.

3.5. Услови за обнову и реконструкцију постојећих стамбених објеката

Дозвољава се реконструкција стамбених објеката у оквиру постојећег габарита и спратности, уз могућност претварања таванског у стамбени простор.

Могућа је промена намене постојећег стамбеног у пословни простор у приземљу, и то величине до 1/3 бруто развијене површине, с тим да делатност која ће се обављати не угрожава становање.

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00 m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

3.6. Посебна правила грађења за легализацију објеката

Посебна правила грађења утврђена овим планом примењују се на легализацију бесправно изграђених стамбених, помоћних и других објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без грађевинске дозволе, у подручју обухвата плана, а који су изграђени до 13. маја 2003. године и пријављени надлежном органу Општинске управе у законски прописаном року.

Овим посебним правилима утврђују се могућа одступања од правила грађења утврђених овим планом за нову изградњу која се односе на:

- план парцелације,
- проценат изграђености парцеле,
- планирану спратност објеката и
- друге мање радове на постојећим објектима (промена намене, затварање тераса, лођа и сл.).

Када је објекат изграђен на парцели која, по свом облику и површини, одступа од планиране, дозволиће се парцелација-препарцелација у складу са фактичким стањем на терену, осим у случају ако би се тиме угрозиле јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објеката

јавне намене и сл.).

Када изграђеност парцеле прелази планом дозвољени проценат, прихватиће се одступање до 20%, у односу на планирани проценат изграђености парцеле, под условом да није угрожено функционисање планираног капацитета инфраструктуре и друге јавне градске функције.

Одступање од спратности објеката прихватиће се за једну етажу у односу на планирану.

Други мањи радови на постојећим објектима омогућиће се у свим случајевима када се по намени и архитектури могу уклопити у околни простор.

Посебна правила се не могу примењивати на објекте изграђене у коридорима постојеће или планиране саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре, као и на површинама планом намењеним за јавно грађевинско земљиште.

3.7. Услови за држање домаћих животиња

Забрањено је држање домаћих животиња у подцелинама: А1, А2, Б1 и Б2 и у целини В. Могу се држати само кућни љубимци у објектима становања и пас-чувар у пословним комплексима.

У стамбеним зградама у једном стану могу да се држе највише један пас и једна мачка, а на парцелама породичног становања највише два пса и две мачке.

На парцелама у подцелини Б3 у помоћним објектима могу се држати кућни љубимци и домаће животиње-до 20 ком. живине и до 60 товних пилића, уз услов да је парцела већа од 600 m² и да је ширина парцеле мин. 15,00 m. Објекти у којима се држе домаће животиње морају бити удаљени од стамбених и пословних објеката мин. 15,00 m, а од границе парцеле морају бити удаљени мин. 1,00 m.

Објекти за држање животиња морају бити у складу са прописаним ветеринарско-санитарним условима, као и са важећом оштинском одлуком која регулише услове за држање и заштиту домаћих животиња, кућних љубимаца и егзотичних животиња.

4. ПРИМЕНА ПЛАНА

Смернице за спровођење Плана детаљне регулације

Планом је дефинисана намена објеката, спратност објеката, положај објекта на парцели, дозвољени степен заузетости и степен изграђености те се може одредити габарит објекта и осталих потребних садржаји на парцели. Степен заузетости и изграђености може бити мањи од дозвољеног уколико је то захтев инвеститора, али никако већи.

Постојећи изграђени објекти су прихваћени у постојећим габаритима, али се за сваку интервенцију - реконструкцију, доградњу, морају поштовати параметри из плана.

Доношењем овог Плана омогућава се издавање извода из Плана који садржи Правила уређења и Правила грађења.

Спровођење плана у зависности од фактичког стања на терену тј. на парцели, извршиће се:

1. Опремањем предметног простора комуналном инфраструктуром
2. Потребним радовима изван обухвата Плана ради довођења комуналне инфраструктуре у подручје обухваћено Планом.
3. Изградњом нових објеката у складу са одредбама из Плана.
4. Легализацијом постојећих објеката
5. Реконструкцијом постојећих објеката у складу са одредбама из Плана.

Спровођење Плана може бити фазно према заинтересованости потенцијалних инвеститора и расположивим средствима.

На основу чл.56. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник Републике Србије“ бр.47/03 и 34/06), надлежна општинска управа издаје извод из плана детаљне регулације, који садржи податке о урбанистичким условима за уређење простора који су утврђени урбанистичким планом.

Услови за формирање грађевинске парцеле су дефинисани Планом, те се за потребе формирања грађевинске парцеле израђује Урбанистички пројекат за потребе парцелације, односно препарцелације.

Грађевинске парцеле које су идентичне са катастарским парцелама могу се директно спроводити у складу са урбанистичким параметрима овог плана.

За реализацију објеката у подцелинама А2 и Б1 неопходна је израда Урбанистичких пројеката.