

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА МУЗЕЈСКИ КОМПЛЕКС „TERRA“ У КИКИНДИ

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА МУЗЕЈСКИ КОМПЛЕКС „TERRA“ У КИКИНДИ**

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

1.1. Положај, границе и одлике грађевинског реона обухваћеног Планом

Планом детаљне регулације је обухваћен простор музејског комплекса „Terra“ у Кикинди и његовог окружења, односно приступне улице и садржаји који се налазе непосредно уз ове улице, претежно породично становање. Овај простор, по блоковској подели одређеној Гуп-ом (“Службени лист општине Кикинда” бр.3/81, 4/81, 3/91, 6/2001 и 14/2003) представља делове блокова 42, 43, 44 и 44/1. Блокови 42 и 44/1 су намењени становању, а блокови 43 и 44 намењени су постојећој индустрији и њеном даљем развоју, производном занатству, приватном предузетништву и делатностима које су комплементарне индустрији.

Музејски комплекс „Terra“ се налази у Кикинди, у улици Данила Косића б.б., у оквиру старог погона II АД“ Тоза Марковић” (граф.прилог 1). Погон се налази на кат. парцели бр. 20715, површине 3 ха 77 а и 96m², у блоку 44, који је према ГУП-у Кикинде (“Службени лист општине Кикинда” бр.3/81, 4/81, 3/91, 6/2001 и 14/2003) намењен постојећој индустрији и њеном развоју, производном занатству, приватном предузетништву и делатностима комплементарним индустрији и за исти је предвиђена израда плана нижег реда.

На наведеном простору се од 1982.год. одржава Интернационални симпозијум скулптуре “Terra”, који окупља велики број вајара из земље и иностранства и по значају превазилази локалне и националне оквире. Стари погон II АД“Тоза Марковић” евидентиран је као културно добро под претходном заштитом код Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица.

У стратешким опредељењима просторно-планског и урбанистичког развоја општине Кикинда, Музеј и Симпозијум “Terra” заузимају значајно место у оквиру развоја општине у областима културе и туризма.

Грађевинско земљиште обухваћено Планом је изграђено, објекти у Музејском комплексу “Terra” и објекти индивидуалног становања у окружењу. Кат.парцела број 20566 је неизграђена осим у делу према Ул. Данила Косића где је изграђен стамбени објект без одобрења за изградњу (легализација) и објект помоћних просторија.

Објекти породичног становања су изграђени уз Улице С.Синђелића и Д.Косића, 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. Већина изграђених стамбених објеката није укњижена.

Парцела Музејског комплекса “Terra” је „нападнута“ становањем: изграђено је неколико мањих објеката помоћних просторија. Планирано је рушење ових објеката.

Грађевинско земљиште обухваћено Планом је углавном опремљено комуналном инфраструктуром. Са североисточне и југоисточне стране комплекса налази се неизграђено грађевинско земљиште-вештачке депресије

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА МУЗЕЈСКИ КОМПЛЕКС „TERRA“ У КИКИНДИ

напуштеног глиништа АД „Тоза Марковић“. На овим просторима се одлаже отпад те се ствара „дивља“ депонија.

Границе обухвата Плана

Предложени обухват плана има следећу границу:

Почиње од тачке 1 која представља пресек осе Улице С.Синђелића и продужетка међне линије катастарских парцела број 20556 и 20557, наставља се овом линијом до пресека са регулационом линијом Улице Стевана Синђелића (тачка 2), затим продужава наведеном међном линијом и делом североисточне границе кат.парцеле број 20555 до тачке 3 која представља тромеђу катастарских парцела број 20555, 20557 и 20566. Од тачке 3 се ломи и наставља границом кат.парцеле број 20566 ка североистоку до тачке 4 (тромеђа кат.парцела број 20560, 20562 и 20566), одакле скреће ка југоистоку тј. делом југозападне границе кат.парцеле број 20562 до тачке 5 од које скреће у правцу североистока до тромеђе кат.парцела број 20563, 20566 и 20569/1 (тачка 6). Од тачке 6 продужава изломљеном североисточном границом кат.парцеле број 20566 до тачке 11 (тромеђа кат.парцела број 20566, 20567 и 21637), скреће у правцу југозапада те продужава југоисточном границом кат.парцела број 20566 и 20715 до преломне тачке 12, одакле скреће у правцу северозапада до тромеђе кат.парцела број 20715, 21637 и 20721/16 (тачка 13). Од тачке 13 се ломи и иде делом југоисточне границе кат.парцеле број 20721/16 до тачке 14 (спој југоисточне и североисточне границе кат.парцеле број 20721/16), затим скреће у правцу северозапада по изломљеној југозападној граници кат.парцеле број 20715 и југозападној граници кат.парцеле број 20718 до пресека са регулационом линијом Улице Данила Косића односно југоисточном границом кат.парцеле број 21633 (тачка 17), затим сече кат.парцелу број 21633 (Ул. Данила Косића) до тачке 18 која се налази на пресеку регулационе линије (северозападна граница ове парцеле) и међе кат.парцела број 20529 и 20531, продужава регулационом линијом (део северозападне границе кат.парцеле број 21633) у правцу североистока до тромеђе кат.парцела број 20548, 20550 и 21633 (тачка 19) где се ломи и скреће у правцу северозапада тј. по југозападној граници кат.парцела број 20550, 20551 и 20552 до краја (тачка 20). Од тачке 20 скреће у правцу североистока до тачке 21 (тромеђа кат.парцела број 20552, 20553 и 20547/2) у којој се ломи и продужава југозападном границом кат.парцеле број 20553 до пресека са регулационом линијом Улице С.Синђелића (тачка 22), затим продужава истим правцем до пресека са осом коловоза у Ул. С.Синђелића (тачка 23) и наставља по оси до почетне тачке 1.

Списак катастарских парцела

План детаљне регулације обухвата следеће катастарске парцеле:

К.О. Кикинда:

- целе парцеле: 20550, 20551, 20552, 20553, 20554, 20555, 20556, 20566, 20715, 20716, 20717, 20718 и 21632,
- делови катастарских парцела: 21633 и 21629/1.

У случају неслагања бројева катастарских парцела са графичким прилогом катастарског плана, важи графички прилог број 2 – „Катастарско-топографски план са границом обухвата плана и стечене обавезе у простору“.

1.2. Циљеви израде Плана

С обзиром да се на простору „Terre“ некада налазио погон II за производњу црепа и да се наведени простор налази у блоку 44 који је по ГУП-у Кикинде претежно намењен индустрији и њеном даљем развоју, основни циљ израде Плана детаљне регулације је редефинисање намене овог простора и омогућавање планске реализације већ започетог процеса (симпозијум вајарства „Terra“).

Поред дефинисања намене, разлози за доношење Плана су:

- уређење простора и стварања услова за развој Музејског комплекса "Terra", као значајног простора за Кикинду у области културе и туризма,
- опремање предметног простора јавном саобраћајном и комуналном инфраструктуром са проценом потребних средстава,
- стварање услова за прикључење објеката на мрежу јавне комуналне инфраструктуре,
- утврђивање регулације и издвајање јавног грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта,
- санација терена неповољних за изградњу
- дефинисање парцела и услова за изградњу и реконструкцију.

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 лист општине Кикинда“, број 8/2007)
- Генерални урбанистички план Кикинде („Службени лист општине Кикинда“ број 3/81, 4/81, 3/91, 6/2001 и 14/2003)

1.4. Предлог измене границе блокова за ГП Кикинде

С обзиром на промене у простору, како у погледу намене тако и у погледу измена граница парцеле Музејског комплекса "Terre" (кат.парцела број 20715) према зони становања у блоку 44/1, предлаже се измена дефинисања граница блокова за Генерални план и то на следећи начин:

- Укидање следећих граница блокова:
 - Граница између блокова 42 и 43, која представља продужетак Ул. М.Пупина;
 - Граница између блокова 43 и 44 која је повучена по североисточној граници комплекса;

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА МУЗЕЈСКИ КОМПЛЕКС „TERRA“ У КИКИНДИ

- Граница блока 42 према блоковима 43 и 44 од осе Ул. Данила Косића (кат.парцела број 21632) у правцу североистока до продужетка Ул. М.Пупина.

Југозападна граница Музејског комплекса "Terra" (кат.парцела број 20715) је претрпела промену због препарцелације у корист стамбеног насеља у суседном блоку 44/1 па се предлаже да се и граница блокова дефинише по садашњој граници комплекса.

– Предложена нова граница блокова:

- Граница између блокова 42 и 44/1 иде по постојећој граници блокова осом Ул.Данила Косића, од Ул.С.Синђелића до југозападне границе комплекса "Terra" (кат.парцела број 20715) и продужава по овој граници комплекса.
- Предложена нова граница између блокова 42 и 44 представља продужетак постојеће границе блокова 44/1 и 44 до постојеће северозападне границе блока 43.
- Предложена нова граница између блокова 42 и 43 представља продужетак северозападне границе блока 43 до постојеће линије разграничења између блокова 42 и 43.

На овај начи делови блокова 43 и 44 постају део блока 42, те би се и Музејски комплекс "Тегга" нашао у овом блоку.

Графички приказ предлога измена граница блокова за ГП, дат је у прилогу као и на цртежу број 3 – „Подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште“.

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 (део кат.парцеле број 20550) мења статус у јавно да би се проширио и изравнао појас регулације на углу Улице Данила Косића. С обзиром да ова парцела није општинска, потребна је експропријација ради реализације плана.

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

-Ул. Данила Косића која Планом обухвата целу кат.парцелу број 21632 и део кат.парцела број 21633 и 20550;

-постојећа Ул. Стевана Синђелића која Планом обухвата део кат.парцеле број 21629/1;

У случају неслагања бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком прилогу бр. 3 „Подела 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 Музејског комплекса „Терра“ (целина Ц1), зона пратећих садржаја у функцији „Терге“ (целина Ц2) и зона становања (целина Ц3).

2.1.1. Нумерички показатељи

Укупна бруто површина простора обухваћеног Планом	6,25 ha
Нето површина	5,76 ha
Просечан индекс изграђености (у односу на нето површину)	0,27

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА МУЗЕЈСКИ КОМПЛЕКС „TERRA“ У КИКИНДИ

Просечан степен заузетости (у односу на нето површину)	21 %
Укупно под објектима	12193,00 m ²
Укупна развијена површина под објектима– бруто:	15672,00 m ²
-Породично становање	1888,00 m ²
-Пословање уз становање	50,00m ²
-Остали објекти-ванстамбени простор	439,00m ²
-Објекти у комплексу „Терра“-задрж. се	13295,00m ²
-Објекти у комплексу „Терра“-руше се	294,00m ²
Број објеката по врстама	
-Породични стамбени објекти	19
-Пословни објекат уз становање	1
-Остали објекти-ванстамбени простор	10
-Објекти у комплексу „Терра“-задрж. се	13
-Објекти у комплексу „Терра“-руше се	12
Број становника	80
Нето густина	14 st/ha
Бруто густина	13 st/ha

2.2. Подела на целине

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

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

- **Целина Ц1** - Музејски комплекс „Терра“ (површина комплекса је 3,78 ha)
- **Целина Ц2** - пратећи садржаји у функцији „Терра“ (површина пратећих садржаја је 1,28 ha)
- **Целина Ц3**-становање (површина становања је 0,70 ha)

Табела 1 - Биланс површина

Намена		Површина (ha)	%
1. Јавно грађевинско земљиште		0,49	7,84
1.1.	Улице	0,49	7,84
	саобраћајнице	0,16	2,56
	Комуналне површине	0,33	5,28
2. Остало грађевинско земљиште		5,76	92,16
2.1.	Целина Ц1	3,78	60,48
2.2.	Целина Ц2	1,28	20,48
2.3.	Целина Ц3	0,70	11,20
Укупна површина обухваћена Планом детаљне регулације		6,25	100,00

Графички приказ поделе осталог грађевинског земљишта на типичне целине, дат је у граф. прилогу број 4 – „План намене површина са поделом на целине“.

2.3. 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. Јавне површине-улице су намењене саобраћајницама и уличном зеленилу. У оквиру улица су смештене и трасе (коридори) и објекти комуналне инфраструктуре.

Корекција регулационе линије је планирана на углу Ул.Д.Косића где је појас регулације јако мале ширине 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, у граф. прилогу број 5.

Улице су ширине од 10,18 m до 23,69 m.

Регулација је приказана у граф.прилогу број 5 – „План регулације и нивелације са саобраћајним решењем“.

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

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).

У простору обухваћеном планом није планирано постављање киоска на јавним површинама.

Летње баште испред угоститељских објеката могу се поставити у складу са одредбама важеће општинске одлуке тј. правилника за постављање летњих башти, с тим што се летње баште не могу постављати од угла Улице Данила Косића до улаза у музејски комплекс нити у делу Улице Д.Косића (део кат.парцеле број 21633 који се налази у обухвату плана).

Услови, начин и поступак оглашавања, услови и начин истицања фирми је дефинисан важећом општинском одлуком о оглашавању. Постављање објеката и уређаја за оглашавање на јавним и другим (приватним) површинама врши се према 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 обухвата плана планирано је проширење саобраћајнице у Ул. Данила Косића са 4m на 6m и то од Ул. С. Синђелића до улаза у комплекс „Тerra“, са носећом конструкцијом која у функционалном и техничком погледу мора да омогући нормално функционисање специфичних типова возила која ће га користити, камионе, доставна, комунална возила, путничке аутомобиле и аутобусе и др.

У целини Ц2, зони пратећих садржаја у функцији „Terre“, планирана је интерна саобраћајница, ширине 6m, првенствено за приступ паркинзима за путничка возила и аутобусе, са прикључком у Улици Данила Косића.

Планирану реконструкцију и изградњу саобраћајне инфраструктуре извршити у складу са решењима датим у графичком прилогу број 5 „План регулације и нивелације са саобраћајним решењем“.

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).

Планиране нивелете су прилагођене постојећем терену (ван депресија). Приликом израде пројектне документације могућа су мања одступања у нивелационом погледу у зависности од резултата геомеханичких испитивања.

На граф.прилогу број 5 „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.

Паркинзи

Због недовољне ширине уличног фронта у улици Данила Косића не могу се планирати паркинзи на јавној површини.

У комплексу „Тerra“ планиран је паркинг за путничка возила, првенствено за запослене, а у целини Ц2 планирана је изградња паркинга за путничка возила и паркинга за аутобусе првенствено за посетиоце комплекса.

Пешачке површине

Пешачке површине на јавном грађевинском земљишту у обухвату плана у Улици Данила Косића реконструисати са мин. ширином од 1,6 m, уз препоруку за завршну обраду од асфалта.

Пешачке површине унутар блока на осталом грађевинском земљишту изван комплекса „Тerra“ планиране су као декоративно поплочане површине опремљене урбаним мобилијаром.

У комплексу „Тerra“ при планирању уређења се водило рачуна да се што више очува аутентичност амбијента те се задржава постојеће поплочање опеком које је у неким деловима покривено слојем земље и травом. Уколико се укаже

потреба, оставља се могућност поплочавања комуникација унутар комплекса уз обавезну примену теракоте у целини или као декоративног елемента.

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 у улицама Стевана Синђелића и Данила Косића, чије квалитативне и квантитативне карактеристике за сада одговарају планским потребама. Постојећа примарна водоводна мрежа у улицама Стевана Синђелића $\varnothing 150\text{mm}$ и Данила Косића $\varnothing 100\text{mm}$ у потпуности се задржава. Воду из мреже користити искључиво за санитарне, противпожарне потребе и заливање зелених површина.

Водоводна мрежа је дефинисана на графичком прилогу бр. 7 "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. Комплекс „Терра“ може имати независне прикључке водовода за поједине објекте, у складу са потребама комплекса, а прикључење на водоводну мрежу урадити у складу са Одлуком о јавном водоводу („Сл. лист општине Кикинда“, бр.3/2004). Пројектном документацијом могућа су одступања од траса у комплексу „Терра“ датих у графичком прилогу број 7, у складу са развојним потребама комплекса.

2.4.2.2. Канализација отпадних вода

Одвођење отпадних вода

Фекална канализациона мрежа на подручју обухваћеним планом је изграђена. Пречници и положај фекалне канализације у Улици Данила Косића дати су у графичком прилогу број 7 „План хидротехнике“. Постојећа примарна фекална мрежа, профила $\varnothing 250\text{mm}$ 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.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА МУЗЕЈСКИ КОМПЛЕКС „TERRA“ У КИКИНДИ

Унутар комплекса је планирана изградња одговарајуће канализационе мреже која ће бити прикључена на фекалну канализацију у Улици Данила Косића. Пројектном документацијом могућа су одступања од траса у комплексу „Терра“ датих у графичком прилогу број 7, у складу са развојним потребама комплекса. При том обавезно поштовати прописе везане за хоризонтална и вертикална растојања од осталих инсталација. Инсталације груписати у коридоре, како би се избегло непотребно раскопавање дворишног простора у циљу очувања аутентичности комплекса.

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

У улици Стевана Синђелића и Данила Косића, прикупљање и одвођење атмосферских вода врши се отвореном каналском мрежом.

Одвођење атмосферских вода из уличног профила Улице Данила Косића (од Улице Стевана Синђелића до улаза у комплекс „Терра“), планирано је зацевљеном мрежом, по траси отвореног кишног канала. Ова мрежа представља део планиране зацевљене мреже за одвођење атмосферских вода са подручја обухваћеног планом, ка реципијенту - депресији, југоисточно од комплекса „Терра“. Део ове мреже јесте и зацевљена канализација којом је планирано одвођење атмосферских вода са саобраћајних површина које представљају пратеће садржаје у функцији комплекса (паркинг за путничке аутомобиле, паркинг за аутобусе, приступна саобраћајница и сл).

Траса атмосферске канализације дата је у графичком прилогу број 7.

Услови за одвођење атмосферске воде

Површинско прикупљање атмосферских вода на подручју обухваћеном планом планирати од префабрикованих елемената (риголе, сливничке решетке и сл), којим ће се прикупљене воде усмерити ка мрежи зацевљене атмосферске канализације. Атмосферске воде на парцелама корисника (са кровова, интерних саобраћајница и сл.) прикупити системом засебне канализације и улити у уличну атмосферску канализацију.

Унутар комплекса задржавају се отворени кишни канали обложени опеком. Канале у потпуности реконструисати и вратити у првобитно стање. Поред тога планирати засебно прикупљање атмосферских вода са кровних површина новопланираног објекта музеја и одвођење ка депресији.

Атмосферску канализацију треба извести у складу са следећим условима:

-Атмосферску канализацију димензионисати према хидрауличком прорачуну.

-При пројектовању и извођењу радова придржавати се свих важећих техничких прописа за ову врсту објеката.

2.4.3. Енергетика

2.4.3.1. Електроенергетика

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА МУЗЕЈСКИ КОМПЛЕКС „TERRA“ У КИКИНДИ

Снабдевање електричном енергијом свих планираних садржаја биће из јединственог електроенергетског система. Унутар обухвата плана „Електродистрибуција“ поседује нисконапонску мрежу у делу Улице Данила Косића. Постојећа трафостаница ТС 2 (Стари погон II) у комплексу је власништво АД „Тоза Марковић“. Према условима за израду плана детаљне регулације добијеним од „Електровојводине“ Нови Сад, „Електродистрибуције“ Зрењанин, Погон Кикинда, број: 4.40.7/1139-1 са постојеће трафостанице у комплексу није могуће засновати потрошачки однос са „Електродистрибуцијом“ тј. раздвојити мерне групе на трансформаторској станици у циљу мерења утрошка електричне енергије, као што је то било предвиђено Уговором о регулисању међусобних права и обавеза по основу давања на привремено коришћење изграђеног грађевинског земљишта од дана 07.02.2007. склопљеног између АД „Тоза Марковић“ и Општине Кикинда.

Напајање комплекса планирано је из ТС 53, која се налази изван обухвата плана, у Улици Михаела Бона. Од ове трафостанице потребно је изградити нисконапонски извод до слободностојећег разводног ормана који мора бити на стално приступачном месту у оквиру комплекса (преорука је да то буде уз границу парцеле према Улици Михаела Бона, уколико је то потребно постојећи ССРО и електроразвод у комплексу могу се задржати, с тим да се нисконапонска мрежа доведе до постојећег ССРО). Од ССРО планирати електроразвод у складу са потребама будућих корисника простора.

Уколико потребе за снагом комплекса „Тerra“ превазиђу могућности нисконапонског извода из постојеће МБТС 53, могуће је унутар комплекса изградити нову трафостаницу. Локација ће бити одређена у договору са надлежном „Електродистрибуцијом“ (преорука је у комплексу непосредно уз Улицу Михаела Бона), а напајање нове ТС би било из МБТС 53, по принципу „улаз-излаз“. Висконапонски вод 20 kV ће се положити из МБТС 53 у уличном профилу (Улица Михаела Бона), на дубини од око 80 см, уз поштовање прописа у погледу одстојања при паралелном вођењу или укрштању са осталим инсталацијама. Обавезно се мора обезбедити несметан приступ до ССРО као и ТС, тако што ће се на будућој огради комплекса планирати отвор и уградити врата.

За потребе пројектовања и изградње, било ССРО или ТС за потребе напајања комплекса, потребно је обратити се „Електродистрибуцији“.

Јавну расвету паркинга и улаза у комплекс планирати са мреже јавне расвете из Улице Данила Косића или из непосредног окружења.

У комплексу „Тerra“ планирати расвету унутар и по ободу комплекса. Нарочиту пажњу обратити на усклађивање расвете са поставком скулптура (рефлекторска расвета са објеката, ниски рефлектори и сл.)

Ободна расвета треба да омогући посетиоцима музејског комплекса сагледавање укупног простора и оријентацију у ноћним часовима, као и надзор над комплексом. У оквиру комплекса расвету планирати у складу са специфичним захтевима корисника (кретање унутар комплекса, расвета појединих делова објеката и поставке скулптура). Избор висине и положаја светилки мора бити такав да се задовоље захтеви у погледу нивоа осветљености, а да се при том целокупна инсталација осветљења уклопи у околну амбијент. Приликом одабира дизајна расвете водити рачуна о усклађивању са осталим елементима урбаног мобилијара (клупе, корпе за отпатке, чесма).

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА МУЗЕЈСКИ КОМПЛЕКС „TERRA“ У КИКИНДИ

Трасе електроинсталација дате су у цртежу број 6 – „План електроинсталација, гасовода и ТТ инсталација“.

Обавезно је геодетско снимање и картирање свих нових водова.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење нових потрошача на електродистрибутивну мрежу могуће је извести у складу са електроенергетским условима надлежне „Електродистрибуције“. Заснивање потрошње са „Електродистрибуцијом“ регулише се Одобрењем за прикључење, односно Уговором о испоруци електричне енергије који следи по испуњењу услова везаних за одобрење за прикључење.

2.4.3.2. Гасовод

У улици Данила Косића положен је дистрибутивни гасовод ниског притиска, 1,6 до 2,0 бара. Овај гасовод је израђен од полиетиленских цеви пречника $d = 40\text{mm}$. Прикључни гасовод средњег притиска кроз улицу Данила Косића до МРС у комплексу „Терга“ поништити, а постојећу МРС у комплексу демонтирати.

Трасе постојеће гасне инсталације дате су у графичком прилогу број. 6 - „План електроинсталација, гасовода и ТТ инсталација“.

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 дистрибутивне мреже потребно је извести прикључак до планираних садржаја у складу са условима ЈП „Србијагас“. Прикључак за комплекс „Терга“ од полиетиленских цеви водиће се од ПП шахта у близини угла улице Данила Косића кроз колски улаз унутар комплекса „Терга“, до места одакле ће се рачвати за поједине МРС (мерно-регулационе станице), које ће, у складу са потребама и фазама изградње, бити постављене на зид објекта. Трасе развода гасне мреже комплекса дате у графичком прилогу број 6, су орјентационе, те их треба схватити флексибилно. Пројектном документацијом могућа су одступања од траса датих у графичком прилогу у складу са развојним потребама комплекса.

Са дистрибутивне мреже ће се обезбедити прикључци за сваког корисника у оквиру становања посебно.

Трасе планиране гасне инсталације дате су у цртежу број. 6 - „План електроинсталација, гасовода и ТТ инсталација“.

2.4.4. Телекомуникационе инсталације

На подручју обухваћеним планом, израђена је ТТ мрежа кроз Улицу Данила Косића, која се задржава. Трасе постојеће ТТ инсталације дате су у графичком прилогу број. 6 - „План електроинсталација, гасовода и ТТ инсталација“.

Тренутно не постоје потребе за проширењем капацитета ТТ инсталације. Уколико буде потребе за проширењем капацитета, дозволиће се постављање нове подземне мреже (окитен цеви или каблови), при чему треба тежити да се каблови поставе по постојећој траси.

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

Постојеће зеленило у Ул. Данила Косића заступљено је у виду линеарног уличног зеленила (једноредног и дворедног). Саднице су разнолике, што се тиче квалитета и врсте (орах, бреза, шљива и по неки четинар). Квалитет и декоративност уличних садница (мерен окуларном методом) не задовољава. Врсте које су заступљене у Ул. Д. Косића, нису адекватне за улични дрворед. Опште стање уличног дрвореда је лоше и не задовољава основну функцију.

Планирано је подизање нових једноредних дрвореда садницама лишћара (**Prunus pissardii** – црвенолисна шљива) која је врло отпорна на аерозагађења, према условима попречног профила саобраћајнице, односно у складу са ширином попречног профила и садржајем инфраструктуре.

Новопланирани дрворед поставити линеарно, уз обезбеђење могућности приступа сваком објекту и могућности организовања паркирања возила, где то простор дозвољава. Пожељно је да за улични дрворед буду саднице приближно исте висине и одговарајуће старости, расаднички однеговане.

Зеленило комплекса „Terra“

Постојеће саднице у оквиру овог комплекса су у пуној зрелости, те их треба уклопити у концепт новог зеленила. Већи део постојећих садница је добро формираног хабитуса и доброг здравственог стања (софоре, црни бор, туја, смрча, багрем, врба и др) и поред тога што се не предузимају никакве мере одржавања и неге.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА МУЗЕЈСКИ КОМПЛЕКС „TERRA“ У КИКИНДИ

Од главног улаза почев од портирнице, уз ограду унутар комплекса, засађено је око двадесетак врло лепих и квалитетних **Софора (Sophora japonica)** које треба обавезно сачувати. Овај дрворед треба допунити новим садницама исте врсте.

На слободним површинама између портирнице, ограде и надстрешнице (3) засађени су примерци **тује (Thuja occidentalis)**, **клеке (Juniperus virginiana)**, **жалосне врбе (Salix babylonica)** и **ситнолисне липе (Tilia cordata)**. На овом делу комплекса „Terra“ допунити постојеће зеленило групацијама високо декоративних врста, садницама четинара и лишћара, различите висине, форме и колорита (формирати више спратова зеленила).

Између ограде и надстрешнице (3) постојеће саднице **црног бора (Pinus nigra)** које су врло атрактивне, треба сачувати и допунити новим садницама исте или друге врсте четинара. Уколико неке саднице представљају сметњу за изградњу музеја, уклонити их у складу са условима из овог Плана.

Иза садница бора, према прузи, формиран је склоп одраслих садница **багрема (Robinia pseudoacacia)**. Овај простор треба раскрчити од изданака и допунити новим садницама лишћара, формирати веће групације лишћара. Иако је багрем инвазивна врста, штета би било постојеће формиране склопове крчити и вадити.

На делу између сушаре(5) и радионице, уз објекат радионице засађени су врло лепа примерци **смрче (Picea excelsa)**. На овом простору требало би засадити младе саднице четинара, по могућности исте врсте.

На просторима предвиђеним за излагање скулптура предвиђена је садња атрактивних лишћара на осами, **гинко (Ginkgo biloba)** и **пауловнија (Paulownia tomentosa)**, који ће оплеменити читав простор.

Између погона сушаре (5) и ограде цео простор треба рашчистити и подићи више већих групација аутохтоних средње високих и високих лишћара.

Такође и простор испред зимског атељеа потребно је оплеменити новим зеленилом. У оквиру овог зеленила пожељно је уклопити и неколико цветних гредица ружа и сезонског цвећа.

Испред зимског атељеа у виду дрвореда засађени су **јаблани (Populus nigra)**, које треба уклонити. То исто учинити и са примерцима на улици испред улаза, јер су стари и склони паду у случају јачег ветра.

На граници парцеле према суседу у близини зимског атељеа планирано је подизање дрвореда садницама **каталпе (Catalpa bignonioides)**, као врсте заштитног зеленила.

На неким слободним површинама испред објеката има доста самониклог шибља **зове (Sambucus nigra)** коју треба само делимично сачувати и уклопити у концепт новог зеленила.

На кат. парц. бр. 20566 које се налази у непосредној околини комплекса „Terra“ предвиђени су спортски терени и паркинг за аутобусе. Уз североисточну границу парцеле засадити заштитни појас (високих аутохтоних лишћара), а на осталом слободном простору неколико већих групација лишћара. С обзиром да је земљиште на овом простору деградирано, као такво није погодно за подизање зелених површина, па је потребно, приликом копања рупа за садњу садница, обавезно заменити комплет земљу у рупама плодним хумусом. Најбоље је садњу садница извршити са бусеном а на дно сваке рупе ставити

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА МУЗЕЈСКИ КОМПЛЕКС „TERRA“ У КИКИНДИ

слој прегорелог стајњака. За подизање осталог зеленила (травњака, шибља и другог ниског зеленила) довољно је пре садње скинути горњи слој земље у дебљини од 20-30 cm и насути плодним хумусом пре садње.

На свим слободним површинама, где постоје услови, подићи травњаке.

Ново зеленило је испројектовано тако да се ствара једна целина са већ постојећим зеленилом, са контрастом боја, различитих форми и облика ради постизања што бољег естетског и функционалног ефекта.

Код избора осталог садног материјала водило се рачуна да то буду саднице које су прилагођене станишним условима, расаднички однеговане, правилног хабитуса и одређене старости. Максимално су фаворизоване аутохтоне дрвенасте врсте.

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

Код распореда садног материјала избегавати сувишну густину, геометријску правилност и једноличност.

Распоред садног материјала приказан је на графичком прилогу број 8 – „Хортикултурно уређење“.

Колико је то било могуће (ради очувања аутентичности амбијента) максимално смо поштовали услове које нам је доставио „Завод за заштиту природе“ Србије:

-Максимално сачувати постојећу квалитетну вегетацију (вредни примерци: борова, софоре, смрче и др) како комплекса „Тегге“ тако и околног квалитетног зеленила.

-Приликом сече стабала мора се обезбедити дознака стабала од надлежне установе.

Планирано ново зеленило уклопити у постојеће зеленило, уз услов да минимални проценат озелењених површине буде 30 %, са што већим процентом лишћарских врста, мин 80 %.

При одабиру врста за озелењавање максимално користити аутохтоне дрвенасте врсте, високовредне декоративне врсте као и солитерни примерке егзота, који се добро адаптирају датим условима средине а које не спадају у категорију инвазивних врста.

У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ“ Међународни уговор, бр.11/2001) трудили смо се да минимално користимо за будућу садњу инвазивне (агресивне алохтоне) врсте, само код допуне постојећих склопова.

Услови за уређење зелених површина

- Инвеститор је у обавези да, приликом израде техничке документације за реконструкцију улице или комуналне инфраструктуре, као и за музејски комплекс, обавезно израђује пројекат озелењавања улице, односно музејског комплекса и пратећих садржаја у складу са овим планом.

Извођење радова поверити овлашћеном предузећу за ову врсту радова.

– За озелењавање употребити само расаднички однегован садни материјал.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА МУЗЕЈСКИ КОМПЛЕКС „TERRA“ У КИКИНДИ

- Младим садницама уличног дрвореда обезбедити заштиту (по могућности металну), како би биле заштићене од физичког оштећења пролазника.
- 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 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

На подручју обуваћеном планом, према подацима добијеним од Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица, Број: 522-2/8 од 30.08.2006, није извршено систематско рекогносцирање терена од стране стручних сарадника археолошке струке те евентуални археолошки локалитети могу бити угрожени изградњом пратећих садржаја предвиђених планом.

Неопходно је да археолошка екипа, у складу са чланом 27. и 36. Закона о културним добрима („Сл.гласник РС“ број 71/94) и чланом 39. и 48. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ број 47/2003 и 34/2006) изврши систематско рекогносцирање простора обухваћеног планом. За случај да се истраживањем терена евидентирају археолошки локалитети, извршиће се заштитно археолошко истраживање сондажног карактера, с обзиром да локалитет може бити уништен извођењем радова.

Потребно је да наручилац Плана обезбеди средства за излазак археолошке екипе ради рекогносцирања терена.

Према Мерама заштите непокретних културних добара – претходни услови за потребе израде Програма за израду Генералног плана Кикинде, комплекс старог погона фабрике „Тоза Марковић“ (стари погон II) је стављен под претходну заштиту. Главна зграда у комплексу у којој је била пећ за печење црепова је категорисан као објекат од посебне вредности под претходном заштитом.

Услови за предузимање мера заштите:

- 1) Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа.
- 2) Очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера.
- 3) Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката.
- 4) На овим објектима се не дозвољава надоградња, али је дозвољено осавремењивање објеката у циљу бољег коришћења што подразумева следеће интервенције, које се морају извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите:
 - a) Увођење савремених инсталација, под условом да не наруше ентеријерске вредности објекта;

б) Уређење поткровља, могуће је искључиво у постојећем габариту крова, са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етажне, али само у случају да се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта. Осветљење остварити путем кровних прозора у равни крова и то само ако се тиме не нарушава естетика и склад изворног изгледа објекта. Ове интервенције могуће су искључиво уз сагласност и према условима надлежне установе заштите, као и уз претходно решавање имовинско-правних односа корисника.

в) Уређење подрума могуће је остварити са приступом из постојећег степенишног простора, из неке друге просторије или из дворишта, али само у случају да се тиме не нарушавају основне вредности здања и његова стабилност. Извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције објекта. Ове интервенције могуће су искључиво уз сагласност и према условима надлежне установе заштите.

5) Остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта, решавају се у складу са њиховом валоризацијом, али тако да не угрозе главни објекат. Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења се уклањају.

6) Рекламе, клима уређаји, табле са именима значајних личности које су живеле у тим зградама, осветљење и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

7) У оквиру старог погона „Тозе Марковића“ могућа је изградња нове зграде према потребама уметничке колоније, а према условима надлежне установе заштите.

2.6.2. Услови за заштиту природе

Природна добра

На подручју обухваћеном Планом не налазе се природна добра за која је покренут или спроведен поступак заштите. Према условима заштите природе и животне средине број: 03-655/2 од 21.09.2006. које је издао Завод за заштиту природе Србије, Нови Београд, Радна јединица Нови Сад, потребно је, током радова на изградњи, водити рачуна да се максимално заштити постојећа вегетација околине.

Овим документом такође су дати Елементи заштите природе и животне средине за део предметног простора за изградњу музејског комплекса са пратећим садржајима, које треба испоштовати приликом изградње објеката и њихове експлоатације.

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 минералошко-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 119-501-01412/2006-01 од 22.08.2006. године потребно је:

- За све планиране објекте, а који могу имати значајан утицај на животну средину, тражити мишљење од надлежног органа о потреби Процене утицаја у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“ 135/04);
- 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;
- Одржавање нивоа буке према Правилнику о дозвољеном нивоу буке у животној средини („Службени гласник РС“ број 54/92);
- За објекте у којима се обавља 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 поједине намене;
- 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. Отпадне воде морају бити пречишћене до законски прописаног нивоа квалитета, тако да квалитет ефлуента буде једнак или бољи од квалитета воде крајњег реципијента.
- Планирана је заштита постојећих и планираних нових јавних и осталих зелених површина;
- Сагледавањем врсте изграђених објеката и карактеристика делатности које се у њима одвијају, може се закључити да је еколошки ризик готово непостојећи .
- Смеће се мора прикупљати, уз поштовање свих санитарно-хигијенских услова, у контејнере смештене на површини чије поплочање омогућава лако одржавање и прање. Комунални отпад износити у складу са Одлуком о општем уређењу насељених места и комуналном реду („Службени лист општине Кикинда“, број 18/2005).
- Планирани су улични дрвореди где год је то могуће, као и обавезне зелене површине око објеката. За потребе озелењавање музејског комплекса, паркуме и улица, израдити Пројекат уређења и озелењавања.

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.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА МУЗЕЈСКИ КОМПЛЕКС „TERRA“ У КИКИНДИ

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).

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја на простору обухваћеном планом, потребно је, при њиховом пројектовању и извођењу, узети у обзир меродавне параметре који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.), у складу са законским прописима.

2.6.5. Услови заштите од ратних разарања

Према условима Министарства за одбрану, Управа за инфраструктуру, Београд, Број 2971-2 од 31.08.2006. 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 обухваћено планом је сврстано у остале рејоне града Кикинде (периферија) где ће се заштита становништва вршити у заклонима (члан 7 наведене Одлуке). 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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА МУЗЕЈСКИ КОМПЛЕКС „TERRA“ У КИКИНДИ

атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, број 11/96) и у складу са одредбама Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник СРС", бр. 37/88 и "Сл. гласник РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005 - др. закон)

Заштита од пожара обезбеђена је погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно слободним приступом свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник СРС", број 37/88 и "Службени гласник РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005) и другим прописима.

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 тврдых, 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 0,49 ха.

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 саобраћајне и комуналне инфраструктуре на јавној површини у оквиру обухвата плана

Табела 3 - потребна средства за реализацију Плана

р. број	врста инфраструктуре	дин
1.	коловоз 6 м ширине	2 800 000,00
2.	тротоар 1.6 м ширине	510 000,00
3.	гасовод	142 000,00
4.	водовод	100 000,00
5.	атмосферска канализација	2 025 000, 00
6.	јавна расвета	265 000,00
7.	улични дрворед	81 000,00
	Укупно:	5.923 000,00
	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 5.923 000,00 дин. У цену нису урачунати трошкови потребни за експропријацију, као ни трошкови радова унутар комплекса „Тerra“.	

ПЛАН ДЕТАЛЈНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА МУЗЕЈСКИ КОМПЛЕКС „TERRA“ У КИКИНДИ

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 и као посебна правила за сваку целину. 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. Врста и намена објеката

Уређење земљишта и изградња објеката мора бити у складу са планираним наменама по целинама и по правилима датим овим Планом.

У подручју обухваћеном Планом није дозвољено:

- изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање животне средине, услове живљења суседа или сигурност суседних зграда,
- складиштење отровних и запаљивих материјала,
- изградња отворених складишта секундарних сировина, изградња складишта за отпадне материјале, стара возила и сл.,
- изградња објеката на јавним површинама.

3.1.2. 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).

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 број 5 – „План регулације и нивелације са саобраћајним решењем“). Постављено је ограничење код формирања грађевинске парцеле за легализацију стамбеног и помоћног објекта који су саграђени на кат.парцели број 20566: да ширина фронта новоформиране парцеле не може бити већа од 20м, да се не би угрозила изградња пратећих садржаја у з

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА МУЗЕЈСКИ КОМПЛЕКС „TERRA“ У КИКИНДИ

музејски комплекс, паркинга и интерне саобраћајнице, на наведеној парцели која представља целину Ц2.

Простор који је обухваћен Планом одликује доминантно учешће осталог грађевинског земљишта. Постојеће катастарске парцеле су различитих површина, облика и ширина фронтва.

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 објеката.
- 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 остали критеријуми у складу са врстом планираног објекта што је дато овим Планом по целинама.

3.2. Правила грађења у целини Ц1

3.2.1. Врста и намена објеката

Целина Ц1 обухвата површине намењене садржајима музејског комплекса у складу са просторним могућностима предметне локације.

Планирани су следећи садржаји:

- Музеј “Терра” (објекат бр.3 у граф.прилогу),
- Музеј квартара (објекат бр. 4б),
- Атеље за одржавање Симпозијума “Терра” (објекат бр. 4а),
- Дизајн центар за креирање уникатних предмета од теракоте-зимски атеље(објекат бр. 1),
- Парк скулптура,
- Портирница и билетарница (објекат бр. 2),
- Депо за скулптуре (објекат бр. 5),
- Мануфактурне радионице и музеј цигларства (објекат бр. 6),
- Ресторан (објекат бр. 7),
- Надстрешница за скулптуре (објекат бр. 8),
- Зелене површине.

Ове садржаје реализовати у оквиру комплекса и постојећих објеката, њиховом реконструкцијом са потребном доградњом и надградњом. Могућа је реализација и других садржаја у оквиру постојећих објеката уколико се укаже потреба, под условом да ти садржаји буду у функцији комплекса (објекат за смештај студената ули учесника симпозијума “Терра”, наставни центар за студенте ликовних академија, центар за последипломске студије за теракоту великог формата и сл).

3.2.2. Услови за формирање грађ. парцеле

Задржава се постојећа кат.парцела број 20715 у оквиру које ће бити реализовани сви планирани садржаји музејског комплекса.

3.2.3. Највећи дозвољени степен заузетости и степен изграђености

Највећи дозвољени степен изграђености у целини Ц1 је 0,6 а највећи степен заузетости је 30%.

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

С обзиром да се за све објекте у комплексу углавном задржавају постојећи габарити, постојећи положај објеката у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле се не мења, изузев код Музеја “Терра” где је планирана доградња мултимедијалне сале и доградња радионице за поправку скулптура у виду продужења објекта за два распонска поља, уз југоисточну границу комплекса. На главном објекту у комплексу, ради враћања објекта у првобитно стање потребно је изградити надстрешницу на деловима где недостаје. Положај објеката у комплексу је приказан у граф. прилогу број. 5 – „План регулације и нивелације са саобраћајним решењем“.

3.2.5. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

- Музеј “Терра” – задржава се постојећа спратност објекта с тим што у делу мултимедијалне сале спратност може бити П+1, с обзиром на намену простора и потребу да се овај простор визуелно нагласи.

- Музеј квартара и Атеље за одржавање Симпозијума “Терра” – Ови садржаји су планирани у главном објекту комплекса, који је вреднован као објекат од посебне вредности под претходном заштитом, те је као мера заштите одређено очување хоризонталног и вертикалног габарита.

- Спратност осталих објеката у комплексу је дефинисана у граф. прилогу број. 5 – „План регулације и нивелације са саобраћајним решењем“.

3.2.6. Обезбеђивање паркинг простора

У комплексу „Терра“ планиран је паркинг за путничка возила, првенствено за запослене, од елемената бетон – трава или од опеке (могуће комбиновано), капацитета 10 паркинг места.

3.2.7. Услови заштите суседних објеката

Грађевинска парцела комплекса се ограђује оградом висине до 2,20 m. Ограду градити по узору на постојећу, од слаганог црепа са зиданим стубовима, првенствено део ограде сагледив из Ул.Данила Косића и приступног дела музејског комплекса.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

3.2.8. Правила обликовања карактеристичних целина и објеката

Обликовање објеката мора бити у складу са условима за предузимање мера заштите које је дао Међуопштински завод за заштиту споменика културе

ПЛАН ДЕТАЛЈНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА МУЗЕЈСКИ КОМПЛЕКС „TERRA“ У КИКИНДИ

Суботица за комплекс старог погона фабрике „Тоза Марковић“, који је стављен под претходну заштиту. За сваки појединачни објекат потребно је прибавити посебне услове за предузимање мера заштите

Главни објекат у комплексу је зграда у којој је била пећ за печење црепова изнад које су сушаре са топлим ваздухом. Објекат је слободностојећи, правоугаоне основе која је на средини пресечена једним крилом. Кровови су плитки двоводни. Прозорски отвори су правоугаони, без икаквих украса, распоређени у правилном ритму. Око објеката, у висини приземља, налазе се отворени тремови који су служили за одлагање непечених црепова доношених из других погона. Једноводни кровови тремова се ослањају на квадратне зидане стубове. Испред тунелске пећи је предворје са рампом. Унутрашњост предворја је од немалтерисане опеке. Ово је јединствени простор са видљивом кровном конструкцијом. У простору су масивни стубови од опеке који носе дрвену рампу са дрвеном оградом. Простор је осветљен низом прозора.

Атеље за одржавање Симпозијума „Terra“ је смештен у предворју, а планирано је да Музеј квартара буде у делу зграде изнад тунелске пећи.

Реконструкцијом објекта хоризонтални габарит вратити у првобитно стање изградњом надстрешнице-отвореног трема на деловима где недостаје. Обавезно се придржавати мера за предузимање заштите надлежног завода.

Око главне зграде по ивицама парцеле су две сушаре и две тзв. «луфт» шупе. Сушаре су обложене покретним дрвеним капцима који су отварани и затварани према кретању сунца и покривене су двоводним кровом. Шупе су ниске, покривене двоводним кровом који носе зидани стубови. Кровни покривач је фалцован цреп.

Реализација музеја „Terra“ је планирана у оквиру надстрешнице (3) која се налази уз североисточну границу комплекса. Постојећи објекат надстрешнице се затвара и претвара у музејски простор са доградњом мултимедијалне сале (спратности до П+1) и доградњом радионице за поправку скулптура у виду продужења објекта за два распонска поља, уз југоисточну границу комплекса. Дограђени и реконструисани део треба да представљају целину у функционалном и обликовном смислу.

Код реконструкције постојећих објеката применити првенствено класичне материјале. Дозвољена је и употреба савремених материјала уз услов да се не наруши естетска вредност објеката.

Прозорске отворе на музеју „Terra“ ускладити са потребама у зависности од намене простора и потребама за дневним осветљењем. С обзиром да се ради о специфичној врсти објекта додатно дневно осветљење се може остварити путем кровних прозора (у виду куполе изнад мултимедијалног простора и у виду кровних прозорских трака изнад музејског простора и атељеа).

Код главног улаза, налазе се два самостојећа голубарника, на зиданим стубовима, који се у потпуности задржавају (објекат бр. 10).

Обликовање и избор материјала спољне обраде ускладити са мерама заштите надлежног завода. Водити рачуна да је основни императив очување аутентичности, како комплекса у целини тако и појединачних објеката и вредности ентеријера (нарочито предворја у коме се налази Атеље).

Визуелну идентификацију простора обезбедити одговарајућом ободном расветом као и расветом унутар комплекса.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА МУЗЕЈСКИ КОМПЛЕКС „TERRA“ У КИКИНДИ

При пројектовању и изградњи свих објеката, обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.

При пројектовању и изградњи објеката у комплексу придржавати се одредби 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).

Електричне, громобранске и друге инсталације у објектима пројектовати и изградити у складу са важећим техничким прописима.

3.3. Правила уређења и грађења у целини Ц2

Целина Ц2 представља зону изградње пратећих садржаја уз музејски комплекс. С обзиром да се ради о деградираном земљишту, планирана је изградња потребних паркинга да би се што је могуће више спречио улазак возила у музејски комплекс. Дата је могућност изградње спортских терена. На преосталом делу кат.парцеле број 20566 планирано је подизање заштитног зеленила и парк-шуме.

У зони пратећих садржаја у функцији „Terre“, планирана је интерна саобраћајница, ширине 6m, првенствено за приступ паркинзима за путничка возила и аутобусе, са прикључком у Улици Данила Косића.

Паркинг за путничка возила и паркинг за аутобусе је првенствено намењен за посетиоце комплекса. Паркинг за путничке аутомобиле планиран је капацитета 28 паркинг места.

Паркирање путничких аутомобила је планирано као управно паркирање са дужином паркинг места од 5,5m, од префабрикованих елемената бетон-трава. Паркинг за аутобусе планиран је капацитета 6 паркинг места, и то као управно паркирање, мин. дубине 14m.

Уколико се укаже потреба за већим бројем паркинг места, дозволиће се изградња нових, на слободном простору, у целини Ц2.

Паркинге оивичити одговарајућим ивичњацима, уз обавезно решавање одвођења атмосферских вода са паркинга и коловоза. За потребе пројектовања саобраћајних површина обавезна је израда геомеханичког елабората.

Пешачке површине унутар блока на осталом грађевинском земљишту изван комплекса „Terre“ планиране су као декоративно поплочане површине опремљене урбаним мобилијаром.

3.4. Правила грађења у целини Ц3

Целина Ц3 обухвата површине претежно намењене породичном становању.

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.

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:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА МУЗЕЈСКИ КОМПЛЕКС „TERRA“ У КИКИНДИ

трговина, услужно занатство, угоститељство, туризам, агенцијски и канцеларијски послови, производно занатство и садржаји у функцији културе.

3.4.1. Услови за формирање грађ. парцеле

Поред општих 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 (m ²)
слободностојећи	300,00
двојни	400,00 (две по 200,00)
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.

3.4.2. 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%.

Највећи дозвољени степен изграђености у подцелини Ц3 је 1,3 за породичне стамбене и стамбено пословне објекте спратности до П+1+Пот.

Сви изграђени објекти на парцели улазе у проценат заузетости.

3.4.3. 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 3,0m те се формирају предбаште које треба да буду

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА МУЗЕЈСКИ КОМПЛЕКС „TERRA“ У КИКИНДИ

озелењене јер се у уличним профилима, због положаја инфраструктурних траса, не може увек остварити одговарајуће озелењавање.

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

Минимална међусобна удаљеност породичних стамбених објеката, осим 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

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

Породични 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 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).

3.4.4. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност породичних стамбених објеката је до П+1+Пот. 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.

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА МУЗЕЈСКИ КОМПЛЕКС „TERRA“ У КИКИНДИ

- 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 (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта)

3.4.5. 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.

3.4.6. Обезбеђивање паркинг простора

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних 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, односно у складу са нормативима према намени објекта.

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

3.4.7. Услови заштите суседних објеката

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

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

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

Зидана непрозирна 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 ограђивати 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 отворати ван регулационе линије.

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.

3.4.8. 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 елоксиране 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.

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.

3.5. 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, 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,
- процент изграђености парцеле,
- планирану спратност објеката и
- друге мање радове на постојећим објектима (промена намене, затварање тераса, лођа и сл.).

Дозволиће се парцелација-препарцелација са одступањем до 10% од планиране.

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 целинама: Ц1 и Ц2, изузев псачувара и голубова у комплексу „Тerra“.

На парцелама породичног становања у целини Ц3, на парцелама које нису у непосредном контакту са музејским комплексом, 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.

На парцелама породичног становања које се граниче са целинама Ц1 и Ц2, није дозвољено држање домаћих 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, односно степен интервенције на постојећим објектима у музејском комплексу. Степен заузетости и изграђености може бити мањи од дозвољеног уколико је то захтев инвеститора, али никако већи.

За сваку интервенцију – реконструкцију и доградњу објеката морају се 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 у складу са одредбама из Плана
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.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА МУЗЕЈСКИ КОМПЛЕКС „TERRA“ У КИКИНДИ

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.