



**ЈП КИКИНДА**  
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА КОМУНАЛНУ  
ИНФРАСТРУКТУРУ И УСЛУГЕ

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА КОМУНАЛНУ  
ИНФРАСТРУКТУРУ И УСЛУГЕ "КИКИНДА"**  
ПИБ: 108812135 МБ: 21071986 Шифра делатности: 3600  
Текући рачун: 165-7005937846-37  
265-1110310000973-87  
Иђошки пут 4, 23300 Кикинда  
инженјеринг@jpkikinda.rs, www.jpkikinda.rs

Број: .....

Дана: .....

## **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

**ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА –  
ПРОДАВНИЦЕ П+0 НА КАТ. ПАРЦЕЛИ  
БР. 8615/3 К.О. КИКИНДА**

Кикинда  
Новембар, 2016. год.

ПРЕДМЕТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА –  
ПРОДАВНИЦЕ П+0 НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 8615/3  
К.О. КИКИНДА

НАРУЧИЛАЦ: "ЈЕДИНСТВО" ДОО Кикинда,  
Башайдски друм бб,  
23300 Кикинда,  
ПИБ 100510189  
МБ 08021937

ОБРАЂИВАЧ: Јавно предузеће за комуналну инфраструктуру и услуге  
"КИКИНДА"  
Иђошки пут 4  
23300 Кикинда

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Марија Дорчић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ: Добрила Новаков, дипл.инж.арх.

ДАТУМ ИЗРАДЕ: Новембар, 2016. године

Сектор за управљање инвестицијама и  
инжењеринг:

Генерални директор:

---

Владимир Вујовић, маст.инж.арх.

---

Данило С. Фурунџић, дипл.инж.арх.

Кикинда  
Новембар, 2016. год.

# САДРЖАЈ

## I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- ♣ Решење о регистрацији предузећа Агенције за привредне регистре
- ♣ Извод из Оснивачког акта предузећа ЈП „Кикинда“
- ♣ Решење о именовану одговорног урбанисте
- ♣ Лиценца одговорног урбанисте
- ♣ Пројектни задатак

## II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД.....	1
1. Правни и плански основ .....	1
1.1. Извод из плана вишег реда – План генералне регулације.....	2
2. Обухват Урбанистичког пројекта.....	5
2.1. Граница подручја обухваћеног Урбанистичким пројектом.....	5
2.2. Подаци о ширем окружењу локације .....	6
2.3. Постојеће стање на парцели .....	6
3. Услови изградње.....	6
3.1 Намена .....	6
3.2 Регулација и нивелација.....	7
• Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	
• Нивелација	
3.3 Приступ локацији .....	8
3.4 Услови за несметано кретање лица са посебним потребама.....	8
3.5 Начин решења паркирања .....	8
3.6 Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели .....	9
3.7 Хигијенско-санитарни услови .....	9
4. Нумерички показатељи.....	10
4.1 Површине.....	10
4.2 Индекс изграђености или индекс заузетости.....	11
4.3 Спратност или висина.....	11
4.4 Међусобна удаљеност објеката.....	11
4.5 Број паркинг места.....	11
4.6 Процент зелених површина.....	12
5. Начин уређења слободних и зелених површина .....	12
5.1 Слободне површине.....	12
5.2 Зелене површине.....	13
6. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу.....	13
7. Инжењерскогеолошки услови.....	17
8. Мере заштите животне средине.....	17
8.1 Управљање отпадом .....	18
8.2 Ниво буке .....	18
8.3 Заштита од пожара .....	18
8.4 Одржавање зелених и колско-пешачких површина.....	19
9. Мере заштите непокретних културних и природних добара.....	19

10. Технички опис објеката.....	19
10.1 Опис планираних објеката.....	19
10.2 Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта.....	20
10.3 Технички услови заштите објеката – енергетска ефикасност.....	20

### **III ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

1. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА КИКИНДЕ СА ПРЕДМЕТНОМ ЛОКАЦИЈОМ
2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА P=1:500
3. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ P=1:500
4. РЕШЕЊЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ P=1:200
5. ПРИКАЗ САОБРАЋАЈА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ P=1:200
6. ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ P=1:200
7. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

### **IV ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА –ПРОДАВНИЦЕ П+0 0-ГЛАВНА СВЕСКА – ИДР – ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ**

### **V ДОКУМЕНТАЦИЈА**

1. Препис листа непокретности
2. Копија плана парцеле
3. Копија плана водова
4. Катастарско-топографски план
5. Списак координата детаљних тачака
6. Услови надлежних институција и организација
  - Информација о локацији
  - Санитарни услови од Покрајинског секретаријата за здравство, Одсек за санитарну инспекцију Кикинда
  - Услови од Министарства унутрашњих послова, Одсек за превентивну заштиту – противпожарни услови
  - Услови од ЈП „Кикинда“ за израду прикључка на комуналну мрежу водовода, фекалне и атмосферске канализације, услови за изведбу прикључка на јавну саобраћајну површину – пут у улици Јована Јовановића Змаја
  - Услови од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈЕ, Огранак Електродистрибуција Зрењанин за израду прикључка на електродистрибутивни систем
  - Услови ЈП „Србијагаса“ за израду прикључка на дистрибутивни гасовод
  - Услови „СББ“ за израду прикључка на кабловски дистрибутивни систем
  - Услови „Телеком Србија“ за израду прикључка на инсталације фиксне телефоније
7. Доказ о покретању поступка о процени утицаја на животну средину - Захтев

### **VI НАКНАДНО ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

1. Решење бр. III-07-501-138/2016 од дана 12.08.2016. год. издато од стране Секретаријата за заштиту животне средине градске управе Града Кикинде

# **I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**



**ЈП КИКИНДА**  
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА КОМУНАЛНУ  
ИНФРАСТРУКТУРУ И УСЛУГЕ

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА КОМУНАЛНУ  
ИНФРАСТРУКТУРУ И УСЛУГЕ "КИКИНДА"**  
ПИБ: 108812135 МБ: 21071986 Шифра делатности: 3600  
Текући рачун: 165-7005937846-37  
265-1110310000973-87  
Иђошки пут 4, 23300 Кикинда  
телефон : 0230/422-760  
inzenjering@jpkikinda.rs, www.jpkikinda.rs

Број: .....

Дана: .....

На основу члана 62. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/2009, 81/2009 – испр, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014) доносим следеће

## **РЕШЕЊЕ**

**О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ЛИЦА ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА:**

НАЗИВ ПРОЈЕКТА: ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – ПРОДАВНИЦЕ П+0 НА  
КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 8615/3 К.О. КИКИНДА

ЛОКАЦИЈА: Кикинда, ул. Јована Јовановића Змаја бр. 82

ИНВЕСТИТОР: "ЈЕДИНСТВО" ДОО Кикинда, Башаидски друм бб, Кикинда, ПИБ  
100510189, МБ 08021937.

### **ОДРЕЂУЈЕ СЕ:**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: МАРИЈА ДОРЧИЋ дипл.инж.арх.  
Број лиценце 200 1176 09

БРОЈ ПРОЈЕКТА: УП-1/2016

Потврђујем да горе наведени радник испуњава законске услове за вршење ове врсте посла.

Кикинда, јул 2016.

Генерални директор,

---

Данило С. Фурунцић

## ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК

Према достављеној Информацији о локацији бр. III-01-353-143/2016 од дана 11.07.2016. год. издатој од стране Секретаријата за стамбено-комуналне послове и урбанизам градске управе града Кикинде, потребно је израдити урбанистички пројекат за потребе изградње пословног објекта – продавнице П+0 на кат. парцели бр. 8615/3 к.о. Кикинда, у улици Јована Јовановића Змаја бр. 82 у Кикинди.

Сврха и циљ израде урбанистичког пројекта је да се кроз архитектонско-урбанистичку разраду ове локације омогући законска процедура за добијање локацијских услова за израду пројектне документације и касније исходавање грађевинске дозволе за изградњу предметног објекта.


На предметној локацији, поред главног објекта – продавнице, предвидети и положај помоћног објекта, чија изградња се планира у другој фази, уколико се буде указала потреба за овим објектом.

Приликом израде урбанистичког пројекта потребно је испоштовати одредбе Закона о планирању и изградњи и свих осталих релевантних прописа и друге законске регулативе која се односи на ову врсту објеката, одредбе важећег Плана генералне регулације централног дела насеља Кикинда, као и услове јавних предузећа и надлежних органа управе.

Предвидети положај потребних инсталација, као и њихово прикључење на постојећу мрежу инфраструктуре, према датим условима дистрибутера.

Инвеститор:



  
\_\_\_\_\_

## **II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**



## **УВОД**

Према Информацији о локацији бр. Ш-01-353-143/2016 од дана 11.07.2016. год. издатој од стране Секретаријата за стамбено-комуналне послове и урбанизам градске управе града Кикинда, за предметну локацију је обавезна израда урбанистичког пројекта, пошто је предметна парцела намењена чистом пословању, а налази се у оквиру зоне становања, уз услов да објекат својом делатношћу не угрожава животну средину.

Предмет овог Урбанистичког пројекта је архитектонско-урбанистичка разрада локације за потребе издавања локацијских услова и даље израде пројектне документације за изградњу пословног објекта – продавнице спратности П+0, на кат. парцели бр. 8615/3 к.о. Кикинда у улици Ј.Ј. Змаја бр. 82, Кикинда.

### **Опис урбанистичког решења**

При изради урбанистичког решења било је потребно знаћи најповољнији положај за планиране објекте и остале пратеће садржаје на парцели, будући да објекат трафо станице заузима атрактиван део уличног фронта и онемогућује боље искоришћење простора на парцели.

Урбанистичким решењем тежило се ка томе да се задовоље услови прописани Планом генералне регулације који се односе на положај објеката на парцели, међусобном растојању између објеката, растојању објеката од суседних парцела, обезбеђење колско-пешачког приступа парцели, површина за кретање и паркирање возила на парцели и обезбеђење потребне зелене површине.

### **Повод и циљ израде урбанистичког пројекта**

Повод за израду овог Урбанистичког пројекта (у даљем тексту УП) је намера инвеститора да на кат. парцели бр. 8615/3 к.о. Кикинда изврши изградњу пословног објекта – продавнице спратности П+0, а што омогућава члан 57 тачка 4 Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/2009, 81/2009 – испр, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС. 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014, у даљем тексту - Закон), којим се дефинише да се локацијски услови издају на основу планског документа и урбанистичког пројекта, уколико је то планским документом предвиђено.

Циљ је да се, сходно члану 60 Закона, кроз урбанистичко-архитектонску разраду ове локације, омогући законска процедура за добијање локацијских услова за изградњу пословног објекта – продавнице П+0, на кат. парцели бр. 8615/3 к.о. Кикинда у улици Ј.Ј. Змаја бр. 82, као и уређење парцеле.

## **1. Правни и плански основ**

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта су одредбе Члана 60 и 61 Закона, којима се прописује да се урбанистички пројекат израђује, уколико је његова израда предвиђена планским документом или другим одговарајућим актом јединице локалне самоуправе, за једну или више катастарских парцела на овереном катастарско-топографском плану.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је План генералне регулације централног дела насеља Кикинда, (Службени лист града Кикинде бр. 9/2016) у даљем тексту План генералне регулације.

## **1.1 Извод из плана вишег реда - План генералне регулације**

У одељку „2.4.2 . Оријентациони урбанистички показатељи за израду урбанистичког пројекта“, наведени су описно и нумерички параметри за планиране садржаје за које је обавезна израда урбанистичког пројекта.

За предметну локацију, која се налази у зони породичног становања урбаног типа, примењују се оквирни показатељи дати у пододељку „Пословање“ у одељку „2.4.2.3. Локације у обухвату Плана изван ужег центра Кикинде.“

Извод из Плана:

### **ПОСЛОВАЊЕ**

Делатности које се могу планирати су из области: трговине на мало, угоститељства и туризма, услужног занатства, услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације, комуналних услуга, верских садржаја, пословно-административне делатности и других садржаја, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање зоне и да су компатибилни са наведеном наменом.

Дозвољена спратност главног објекта: макс. П+2+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 15,0 m.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 60%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 3,5.

У склопу грађевинске парцеле обезбедити мин. 20% зелених површина.

У наредном тексту дат је извод из Плана за правила грађења за зону породичног становања урбаног типа.

## **3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ СТАНОВАЊА**

### **3.4.3. Породично становање урбаног типа**

Планом дефинисана зона породичног становања урбаног типа просторно је дефинисана блоковима који су концентрисани око примарног центра насеља.

У овој зони није могуће градити економске објекте (осим летње кухиње), ни објекте производне и прерађивачке делатности који буком и повећаним просторним захтевима могу да ремете услове становања. Предлаже се да се у централном делу насеља баште и воћњаци претворе у површине намењене становању. Ову промену треба остварити увођењем адекватних и иновативних стамбених типологија које ће односом изграђеног и неизграђеног допринети квалитетнијем животном амбијенту и већој енергетској ефикасности. Оваквим приступом, поред повећања густине насељености стамбених зона, треба створити услове за испуњавање потреба савременог и квалитетног становања.

У овој зони могуће је обављање пословних делатности из области трговинских, услужних и занатских делатности: агенције, лекарске ординације, канцеларије, уметничке и занатске радионице „мануалног типа“ нпр. „радионице старих заната“ и сл.

### **Врста и намена објеката**

На грађевинској парцели намењеној породичном становању урбаног типа могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат.

Други објекат се може градити уколико величина и положај парцеле то омогућавају.

Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање.

Стамбено-пословни објекат је објекат у којем део намењен за пословање износи до 50% површине објекта.

Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи од 50 до 70%.

Пословни објекат (који не угрожава становање: лекарске ординације, трговине и сл.) је објекат у којем део намењен за пословање износи преко 70%. (у склопу чисто пословног објекта може се планирати простор за становање - боравак апартманског типа).

Врста главног објекта: слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу и полуатријумски.

Намена другог објекта: стамбени објекат, пословни објекат, летња кухиња, гаража и оставе.

Намена помоћних објеката: оставе, ограде, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу).

Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног објекта или другог објекта на парцели.

У зони породичног становања урбаног типа пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало, угоститељства, услужних и занатских делатности.

У зони породичне стамбене изградње урбаног типа није дозвољена изградња:

-економских објеката: сточних стаја, испуста за стоку, ђубришних јама

-ђубришта, пољских клозета, пушница, сушница, кошева, амбара, надстрешница за машине и возила, складишта хране и објеката намењених исхрани стоке;

-објеката производног занатства;

Ако је површина или ширина постојеће грађевинске парцеле 10% мања од најмање површине (ширине)

утврђене у Плану, дозвољава се изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1, са два стана, индекса или степена изграђености до 1, индекса или степена искоришћености до 60%.

#### **Дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености**

Урбанистички показатељи	Опште стамбене зоне средњих густина
Индекс изграђености	1,5
Индекс заузетости	мах 50%
% Зеленила	мин 30%

Становање у општим стамбеним зонама средњих густина подразумева парцеле намењене изградњи објеката становања градског типа на мањим парцелама.

#### **Дозвољена спратност и висина објекта**

Спратност главног објекта породичног становања:

Од П (приземље) до максимално П+2+Пк или П+1+М (приземље + две етаже + поткровље или приземље + једна етажа + мансарда).

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина главног објекта је максимално 9m од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно од коте заштитног тротоара објекта до слемена максимално 14m.

Спратност другог (пратећег) објекта уз главни стамбени објекат је максимално П+1 (приземље+једна етажа).

Дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то. Висина објекта је максимално 7,50 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности П (приземље), а максималне висине до 3,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.

Спратност пословног објекта може бити иста као и спратност главног објекта с тим да висина тог објекта не може прећи висину главног објекта.

#### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

У зони породичног становања и у стамбеном делу парцеле пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало, угоститељства, услужних и занатских делатности.

а грађевинској парцели намењеној породичном становању са објектима услужне, занатске делатности (стамбени и пословни део парцеле) могу се градити:

У оквиру пословног дела парцеле даје се могућност изградње следећих објеката:

-пословног објекта (који задовољава услове заштите животне средине, тј. који својим деловањем, буком, гасовима, отпадним материјама неће негативно утицати на примарну функцију - становање);

-пратећи објекти: складишта, гараже, зграде за енергетске блокове и сл. (у функцији пословног објекта).

Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно занатство, обавезна ја израда Урбанистичког пројекта уз услов да објекат својом делатношћу не угрожава животну средину (не подлеже обавези израде Студије о процени утицаја на животну средину).

Ако се објекти постављају (или су постављени) на заједничку међу (границу) не може се објектом, или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком, или једноводни кров са падом у сопствено двориште).

#### **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне породичног становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин 2,5 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу један стан једно паркинг место.

### **Заштита суседних објеката**

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m онда се она поставља на грађевинску односно регулациону линију.

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

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 m;
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

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

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
  - на делу објекта према бочном дворишту (најмање растојања од 0,5 m) -0,5 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
  - на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,5 m) - 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
  - на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 m) -1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.
- Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара

-подрумске етаже, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

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

За објекте у прекинутом низу, без обзира на намену и ако је међусобни размак између објеката једнак и већи од 4,0m дозвољава се отварање отвора висине парапета 1,80m или постављање отвора застакљеним непрозирним стаклом без могућности отварања (светларници).

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

### **Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта**

Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене, или обложене фасадном опеком, природним или вештачким каменом итд.

Обавезна је израда косог крова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

Могућа је изградња мансардног крова са одговарајућим нагибима конструкције.

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

### **Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове**

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине.

Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 3,0m од свих објеката и граница парцеле.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“, број 46/13).

## 2. Обухват Урбанистичког пројекта

### 2.1. Граница подручја обухваћеног Урбанистичким пројектом

Обухват УП-а има следећу границу: као почетна тачка узета је детаљна тачка са ознаком А која се налази на регулационој линији у улици Ј.Ј. Змаја, на месту пресека регулационе и међне линије између кат. парцела бр. 8615/3 и 8615/1 к.о. Кикинда, граница пројекта даље прати регулациону линију у ул. Ј.Ј. Змаја пролазећи кроз детаљне тачке Б, В и Г до детаљне тачке Д која се налази на месту пресека регулационе линије и међе између предметне парцеле и суседне парцеле бр. 8617 к.о. Кикинда, затим скреће према северозападу и пролазећи кроз детаљну тачку Е прати међу са суседном катастарском парцелом бр. 8617 до детаљне тачке Ж која се налази на тремеђи катастарских парцела бр. 8615/3, 8617 и 8615/1 к.о. Кикинда, потом скреће ка југозападу и пролазећи кроз детаљну тачку З прати међу између кат. парцела бр. 8615/3 и 8615/1 к.о. Кикинда до детаљне тачке са ознаком И, потом скреће ка југоистоку и завршава у почетној детаљној тачки са ознаком А.

Предметна кат. парцела бр. 8615/3 к.о. Кикинда на којој је предвиђена изградња пословног објекта – продавнице П+0 окружена је следећим парцелама: са југоисточне стране улицом Јована Јовановића Змаја са бројем кат. парцеле 21623 к.о. Кикинда, са југозападне и северозападне стране кат. парцелом бр. 8615/1 к.о. Кикинда, а са североисточне стране кат. парцелом бр. 8617 к.о. Кикинда.

Граница обухвата Урбанистичког пројекта приказана је на графичком прилогу бр. 2 - „Постојеће стање са границом обухвата“.

У наредној табели дате су ознаке и координате детаљних тачака које дефинишу границу обухвата Урбанистичког пројекта.

Координате детаљних тачака			
Словна ознака	Бр. дет. тачке из КТП	у	х
А	9124	7458485,84	5075521,38
Б	9125	7458495,08	5075529,01
В	145125	7458498,02	5075531,43
Г	145124	7458503,37	5075535,84
Д	6992	7458504,37	5075536,67
Ђ	7039	7458488,26	5075555,3
Е	7145	7458486,28	5075557,47
Ж	9121	7458485,97	5075558,08
З	9122	7458476,86	5075550,55
И	9123	7458467,31	5075542,79

Укњижени власник парцеле бр. 8615/3 к.о. Кикинда је предузеће „Јединство“ ДОО, Кикинда, Башаидски друм бб.

## 2.2. Подаци о ширем окружењу локације

Предметна катастарска парцела бр. 8615/3 к.о. Кикинда на којој се планира изградња пословног објекта – продавнице П+0 налази се у грађевинском реону, у блоку број 14, који је, према Плану генералне регулације, дефинисан као зона породичног становања урбаног типа – становање средњих густина (граф. прилог бр. 1).

На суседној кат. парцели бр. 8615/1 к.о. Кикинда налазе се објекти спратности П+0 у којима се налазе станови и пратеће помоћне просторије. На суседној кат. парцели бр. 8617 к.о. Кикинда налази се пословни објекат - продавница спратности П+1.

Предметна парцела има приступ саобраћајници у улици Јована Јовановића Змаја. На површини између саобраћајнице и тротоара налази се неуређена улична зелена површина на којој нема отворених упојних канала за сакупљање атмосферских вода.

## 2.3. Постојеће стање на парцели

Подручје обухваћено УП-ом се може дефинисати следећим параметрима:

- Укупна површина к.п. 8615/3 к.о. Кикинда износи  $64\,78\text{m}^2$  ;
- Парцела је правилног правоугаоног облика; оријентација парцеле је у правцу северозапад - југоисток;
- Димензије парцеле су: дужина - 24,02 x дубина - 28,32м;
- На парцели постоји изграђени објекат трафо-станице која је у Листу непокретности бр. 12129 к.о. Кикинда укњижена као зграда бр. 1, трафо станица -3ТС-38, приватна својина предузећа „Електровојводина“ доо, Нови Сад, Булевар Ослобођења 100. Површина габарита објекта износи  $27\text{m}^2$ .
- Постојећи индекс заузетости парцеле је 4%, постојећи индекс изграђености је 0,04.
- Надморска висина земљишта је од 81,34 до 81,59м. Просечна надморска висина на регулационој линији у ул. Јована Јовановића Змаја износи 81,46мНВ.

## 3. Услови изградње

### 3.1 Намена

На предметној парцели је планирана изградња пословног објекта – продавнице П+0 (објекат бр. 2) и пратећих садржаја, међу којима су: засебни помоћни објекат П+0 (објекат бр. 3), површине за колско-пешачки саобраћај, простор за паркирање возила, проширење за задржавање доставног возила (камиона), плато за контејнере за комунални отпад, а слободан простор за уређење зелених површина.

Помоћни објекат је предвиђен за одлагање алата и друге опреме за одржавање зелених и поплочаних површина на парцели.

Предвиђен је један прилаз парцели који ће се користити као колско-пешачки. Улаз/излаз за кориснике објекта – продавнице предвиђен је са јавне површине - са тротоара испред објекта. Улаз за особље и за доставу робе предвиђен је на бочној страни објекта.

Предвиђено је постављање водомера у шахту, мерно место (ММ) у типском орману мерног места за електричну енергију и вод до разводне табле Р.Т.

Предвиђено је уређење парцеле око пословног објекта изградњом поплочаних/бетонираних површина и засејавањем траве на слободним зеленим површинама, као и уређење простора на јавној површини испред предметне парцеле у појасу између регулационе линије и ивице пута у улици Ј.Ј. Змаја.

### **3.2 Регулација и нивелација**

#### **Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

Регулациона линија у односу на коју се врши означавање положаја објеката се налази у улици Јована Јовановића Змаја, на међи између грађевинских парцела и јавне површине (к.п. бр. 21623 к.о. Кикинда).

Грађевинска линија Г.Л.1 одређује удаљеност објекта бр. 2 (пословног објекта – продавнице) у односу на регулациону линију. Налази се на удаљености од 2,00м од регулационе линије мерено од крајњих детаљних тачака са ознаком „А“ и „Д“. Предњи фронт габарита објекта бр. 2 се поставља на Г.Л.1.

Грађевинска линија Г.Л.2 дефинише положај помоћног објекта на парцели. Налази се на удаљености од 21,00м од регулационе линије мерено у крајњим детаљним тачкама са ознаком „А“ и „Д“.

Грађевинска линија Г.Л.3 постављена је управно на Г.Л.1 и Г.Л.2 на удаљености од 1,00м од крајње леве детаљне тачке са ознаком „А“ на регулационој линији, односно на удаљености од 1,67м од детаљне тачке са ознаком „И“ на међној линији између предметне парцеле и парцеле бр. 6815/1 на задњем фронту парцеле.

Могућа су мања одступања од горе дефинисаних грађевинских линија приликом изградње објеката.

#### **Нивелација**

##### **Објекат бр. 2 – Пословни објекат – продавница П+0**

Апсолутна кота пода приземља је усвојена на висни од 81,73мНВ.

Апсолутна кота стрехе (доња ивица стрехе) према идејном решењу је на ~85,83мНВ, а кота слемена ~87,94мНВ.

Апсолутна кота заштитног тротоара испред улаза у објекат усвојена је на 81,53мНВ.

Кота пода приземља је 0,20м издигнута од коте заштитног тротоара.

Заштитни тротоар је издигнут у односу на коту тротоара на јавној површини за 5цм. Ова разлика у висини се савлађује помоћу ниског закошеног ивичњака.

##### **Објекат бр. 3 – помоћни објекат П+0**

Апсолутна кота пода приземља је усвојена на висни од 81,59мНВ.

Апосолутна кота заштитног тротоара испред улаза у помоћни објекат усвојена је на 81,49мНВ.

Кота пода приземља је издигнута за 10цм од коте заштитних тротоара око објекта.

У нивелационом смислу планирано је да се атмосферске воде одводе ка зеленим површинама на парцели, док се не изведе атмосферска канализација у улици Ј.Ј. Змаја. Један део атмосферских вода ће бити директно пропуштен у земљиште кроз фуге између бежтон плоча.

Усвојени падови саобраћајних и пешачких површина и ригола су 0,5% и 1%.

Отворени реципијент на парцели има функцију сакупљања атмосферских вода, одакле ће оне инфилтрацијом бити апсорбоване у земљу.

Димензије и дубина реципијента су дате оријентационо. Потребно је извршити хидраулички прорачун и одредити потребну величину истог.

Нивелација саобраћајних површина приказана је у прилогу бр. 4 – Решење регулације и нивелације.

### **3.3 Приступ локацији**

Саобраћајна веза за пешаке и возила предметне парцеле бр. 8615/3 к.о. Кикинда са путем у улици Јована Јовановића Змаја (са к.п. бројем 21623 к.о. Кикинда) остварује се преко колског прилаза.

На колском прилазу, на месту прикључења прилаза на пут у улици Ј.Ј.Змаја изводи се лепеза са радијусом кривине  $R=7,00\text{м}$ , ради омогућавања скретања теретних возила типа доставног камиона (хладњаче) и противпожарног возила.

### **3.4 Услови за несметано кретање лица са посебним потребама**

У складу са Правилником о техничким стандардима планирања и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. Гласник РС“ бр. 22/2015), објекти намењени за коришћење већег броја људи морају се пројектовати и градити тако да се особама са посебним потребама, деци и старим особама омогући приступ, кретање, боравак и коришћење јавних и пословних објеката.

У ту сврху, планирана је рампа за прилаз објекту нагиба 5,71% за савладавање висинске разлике од 20 цм, што представља висинску разлику између коте тротоара и коте пода приземља објекта. Ширина рампе износи 100цм, бочно је обезбеђена ивичњаком висине 5цм и двовисинским рукохватом. На улазу испред објекта планиран је плато ширине 150цм и дужине 2,57м у нивоу коте пода приземља за манипулацију инвалидским и дечијим колицима.



### **3.5 Начин решења паркирања**

У складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“, бр. 22/2015), у даљем тексту „Правилник“, став 2, обезбеђено је паркирање возила на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

У складу са Планом генералне регулације, Одељак 3.5.1.1.1. Услови за уређење, изградњу и реконструкцију саобраћајне инфраструктуре, поднаслов „Сабирне насељске саобраћајнице“, предвиђа да се паркирање у коридорима сабирних саобраћајница може организовати ван коловоза (ивично или сепарисано-зависно од конкретне ситуације), те је, сходно томе, у урбанистичком пројекту предвиђена изградња паркинг места управно на осу пута, у појасу између тротоара и ивице коловоза. Паркинг места су повучена у односу на ивицу коловоза за 1,00м, како би возачи имали могућност безбедног укључивања/искључивања на пут у Улици Ј.Ј.Змаја.

Број паркинг места представљен је у одељку 4. Нумерички показатељи, тачка 4.4 Број паркинг места.

### **3.6 Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

#### **Ограда**

Задржава се постојећа зидана ограда према кат. парцели бр. 8617 к.о. Кикинда, уз потребну поправку и естетско прилагођавање.

Према суседној кат. парцели 8615/1 к.о. Кикинда подићи зидану ограду висине макс. 2,00м, односно ускладити висину нове ограде са постојећом која је постављена према парцели бр. 8617 к.о. Кикинда.

На предњем фронту, подићи металну транспарентну ограду висине 2,00м којом ће се обезбедити објекат и парцела. На делу ограде која се налази између новопланираног објекта и постојеће трафо-станице, планирати капију ради омогућавања пролаза пешака и возила на/са предметне парцеле.

Крила капије не могу се отворати изван регулационе линије.

### **3.7 Хигијенско-санитарни услови**

Приликом израде урбанистичког пројекта, због недовољне дефинисаности врсте продавнице која је планирана у новом објекту, тражени су услови од Покрајинског секретаријата за здравство, Одсек за санитарну инспекцију Кикинде, због могућности да се продавница користи и за продају намирница и предмета опште употребе, који, као такви, подлежу санитарном надзору.

Одсек за санитарну инспекцију Кикинда је доставио тражене санитарне услове, којима је дефинисано да објекат у којем се обавља делатност 3. Производње и промета ЖН и ПОУ подлеже санитарном надзору на основу члана 8. Тачка 2. Закона о санитарном надзору. Сходно члану 9 наведеног закона, пре почетка обављања делатности у објекту морају бити обезбеђени прописани општи и посебни санитарни услови.

Општи санитарни услови који морају да се обезбеде за сваки објекат под санитарним надзором прописани су Правилником о општим санитарним условима који морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору (Службени гласник РС<sup>с</sup>, број 47/06).

Посебни санитарни услови за ове објекте прописани су Правилником о санитарно-хигијенским условима за објекте у којим а се обавља производња и промет животних намирница и предмета опште употребе (Сл. Гласник РС 6/97).

## 4. Нумерички показатељи

### 4.1 Површине

#### Подаци о објектима

##### Објекат бр. 2

Пословни објекат – продавница П+0

Димензије габарита: 10,00 x 14,00м.

Нето површина приземља објекта износи: 116,75м<sup>2</sup>

Бруто грађевинска површина објекта износи 140,00м<sup>2</sup>.

##### Објекат бр. 3

Помоћни објекат П+0

Димензије габарита: 3,00 x 4,00м.

Нето површина приземља објекта износи: ~10,00м<sup>2</sup>

Бруто грађевинска површина објекта износи 12,00м<sup>2</sup>.

#### Подаци о парцели

Намена површина на предметној катастарској парцели се може разврстати на следеће функционалне целине:

Преглед заузетих површина на предметној парцели:

8615/3 к.о. Кикинда	Површина парцеле (м <sup>2</sup> )	Планирана изградња (м <sup>2</sup> )	Постојећи објекат (м <sup>2</sup> )	Колско- пешачки саобраћај (м <sup>2</sup> )	Мирујући саобраћај (м <sup>2</sup> )	Зелене површине (м <sup>2</sup> )
Површина	678	152,00	27,00	242,58	37,50	219,05
Степен заузетости	100%	22,42	3,98	35,77	5,53	32,30

Све површине су приказане на графичком прилогу бр. 3 – Урбанистичко решење

Биланс површина:

Р.Б.	Површине	БГП [м <sup>2</sup> ]	[%]
	ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	678,00	100%
1.	БГРП - Површина под објектима (објекти бр. 1, 2 и 3) -	179,00	26,40
2.	Површине за колско-пешачки и мирујући саобраћај	280,08	41,30
3.	Зелене површине	219,05	32,30
	УКУПНО:	678м <sup>2</sup>	100%

#### 4.2 Индекс изграђености или индекс заузетости

Максимални индекс изграђености грађевинске парцеле је 3,5.

Максимални индекс заузетости грађевинске парцеле је 60 %.

Минимални % зеленила: 20%.

Индекс изграђености грађевинске парцеле износи 0,26, а индекс заузетости – 26,40%.

Процент зелених површина износи 32,30%.

#### Упоредни подаци изграђених површина и урбанистичких показатеља

8615/3 к.о. Кикинда	Површина парцеле [м <sup>2</sup> ]	БГП [м <sup>2</sup> ]	БРГП са саобр. [м <sup>2</sup> ]	Индекс заузетости %	Индекс изграђености	Спратност
ПГР централно дела насеља Кикинда	678			60	3,5	мах П+2+Пк
Површ под објект.		179,00		26,40	0,26	П+0
Колско-пешачки саобраћај		280,08		41,30		
УКУПНО			459,08	67,71		

#### 4.3 Спратност или висина

##### Објекат бр. 2

Планирани пословни објекат – продавница је спратности П+0.

Висина стрехе (доње ивице) према идејном решењу је ~4,10м од коте пода приземља, висина горње ивице стрехе је ~4,36м, а висина слемена ~6,21м.

##### Објекат бр. 3

Помоћни објекат бр. 3 је спратности П+0.

Висина стрехе (венца) макс.3,00м.

#### 4.4 Међусобна удаљеност објеката

**Објекат бр. 2** – пословни објекат – продавница П+0, постављен је као слободностојећи на парцели, са удаљеношћу од 1,00м до 1,40м од леве бочне међе, односно од међе са парцелом бр. 8615/1 к.о. Кикинда.

**Објекат бр. 3** – помоћни објекат (остава) постављен је као слободностојећи на удаљености од 1,50м од леве бочне међе. Удаљеност од главног објекта износи 4,00м.

Удаљеност од међе са задње стране износи 4,27м.

#### 4.5 Број паркинг места

У складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“, бр. 22/2015), у даљем тексту „Правилник“, условима од ЈП „Кикинда“ и

Планом генералне регулације, за паркирање возила предвиђена су 3 (три) паркинг места на парцели и 4 (четири) паркинг места (скраћено: ПМ) на јавној површини. Од укупног броја предвиђених места потребно је предвидети неопходан број паркинг места за особе са инвалидитетом.

Прорачун минималног број паркинг места извршен је према члану 33 Правилника, према којем је за трговине на мало потребно обезбедити једно паркинг место (у даљем тексту ПМ) на 100м<sup>2</sup> корисног простора.

Нето површина (површина корисног простора пословног објекта - продавнице) износи 134,80м<sup>2</sup>.

$$134,80 : 100 = 1,35 \text{ ПМ}$$

Усваја се мин. 2 ПМ

Предвиђени број од 4 ПМ на јавној површини одређен је према расположивом простору на јавној површини у ширини предметне парцеле.

#### 4.6 Процент зелених површина

У обухвату урбанистичког пројекта зелене површине заузимају укупно 219,05м<sup>2</sup>.

Од тога, површина под растер плочама, која је предвиђена за краће задржавање возила заузима 43,91м<sup>2</sup>.

#### Табеларни приказ учешћа зелених површина

8615/3 к.о. Киkinда	Површина парцеле (м <sup>2</sup> )	Зелене површине УКУПНО (м <sup>2</sup> )	Зелене површине под травом (м <sup>2</sup> )	Зелене површине под растер плочама (м <sup>2</sup> )
Површина	678	219,05	175,14	43,91
% учешћа у површини	100%	32,30	25,83	6,47

### 5. Начин уређења слободних и зелених површина

#### 5.1 Слободне површине

Слободне површине обухватају: површине за колско-пешачки саобраћај, површине за пешачки саобраћај, површине за паркирање возила, површине за краће задржавање возила (камиона) и плато за одлагање комуналног отпада.

На свим површинама за колско-пешачки и пешачки саобраћај и површинама за паркирање возила предвиђене су бехатон плоче као материјал за завршну обраду ових површина. На површинама на којим се планира саобраћај камиона, потребно је предвидети тип бетакон плоча и одговарајућу подлогу за повећано оптерећење.

На платоу за одлагање комуналног отпада предвиђен је бетон као завршна обрада, ради лакшег одржавања хигијене платоа.

Нивелационим решењем је предвиђено усмеравање атмосферских вода са слободних површина и кровних равни ка зеленим површинама на парцели, пошто у улици Ј.Ј. Змаја није изведена атмосферска канализација за сакупљање и одвођење атмосферских вода.

Када буде изведена атмосферска канализација у улици Ј.Ј.Змаја, могуће је извести корекцију падова хоризонталних олучних цеви на главном објекту, како би се атмосферске воде са крова сакупиле и усмерила ка олучним вертикалама које се могу повезати са водом атмосферске канализације, чији је положај дат оријентационо на јавној површини испред предметне парцеле.

На простору за краће задржавање возила (камиона) предвиђене су растер плоче као материјал за завршну обраду.

Бехатон и растер плоче су, као материјали за завршну обраду слободних површина, одабрани због позитивних својстава која се огледају у томе што омогућавају пропуштање атмосферских вода кроз фуге и инфилтрацију истих у земљу, а поред тога, омогућавају и лакше раскопавање земљишта ради извођења потребних радова и враћање поплочаних површина у првобитно стање.

## **5.2 Зелене површине**

Предвиђено је засејавање траве на зеленим површинама и у пољима растер плоча.

Отворени реципијент за атмосферске воде на парцели је предвиђен као затрављен плитак канал са благим падом косина канала, чија је функција сакупљање атмосферских вода, одакле се оне инфилтрацијом апсорбују у тло. Благо нагиб косина канала омогућује лако кошење траве и одржавање хигијене простора.

## **6. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу**

### **НАПОМЕНА:**

Будући да је планирано уређење улице Јована Јовановића Змаја и улице Ђуре Јакшића, које обухвата пројектовање атмосферске канализације, реконструкцију коловоза и планирање траса будућих коридора подземних инсталација, овим урбанистичким пројектом се не разматрају ове трасе, како не би својим положајем представљале ограничење приликом израде пројекта за целу улицу. С тим у вези, потребно је да се пројектанти инсталација, приликом пројектовања прикључака, упознају подробно са условима дистрибутера, који су дати у прилогу овог пројекта.

Стога се, у оквиру овог пројекта предвиђа само прикључивање планираних објеката на мрежу комуналних инсталација, а уређење јавне површине се планира уз коришћење растер-плоча на местима за паркирање возила и бехатон плоча на осталим колско – пешачким површинама, како би се минимизовали радови на раскопавању јавне површине.

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су технички услови од надлежних предузећа за извођење потребних прикључака на комуналну инфраструктуру за планирани пословни објекат – продавницу П+0.

Приликом планирања и полагања инсталација потребно је водити рачуна о прописаном растојању од објеката, других комуналних објеката и водова.

Сви прибављени услови дати су у делу V Документација и VI Накнадно достављена документација.

Положај свих инсталација и објеката дат је у графичком прилогу бр. 5 - Приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу.

### **Инсталације атмосферске канализације**

У ул. Јована Јовановића Змаја није изведена улична инсталација атмосферске канализације, те се за решавање одвођења атмосферских вода у пројекту предвиђа прелазно решење: на јавној површини предвиђа се извођење канализације са решетком у ширини колско-пешачког прикључка и зацењеног канала испод растер-плоча на простору предвиђеном за места за паркирање, ради спровођења атмосферских вода са тротоара, планираног прикључка и јавне саобраћајне површине ка постојећем отвореном упојном каналу кишне канализације. Оставља се могућност каснијег прикључења предвиђене канализације са решетком и зацењеног дела на планирану атмосферску канализацију.

На предметној парцели предвиђа се извођење отвореног реципијента за одвођење атмосферских вода са крова објекта и поплочаних и бетонираних површина. Предвиђа се и могућност касније корекције пада хоризонталних олучних цеви ради усмеравања атмосферских вода ка улици, односно ка зацењеном воду атмосферске канализације, када она буде изведена.

### **Инсталације водовода и канализације**

У условима ЈКП „6. Октобар“ Кикинда дат је оријентациони положај постојеће водоводне мреже, која је постављена на дубини од -1,20м и прати конфигурацију терена. Радни притисак при нормалној дневној потрошњи је ~3,00 бара.

Дуж парне стране улице Ј.Ј. Змаја налази се постојећа траса цевовода пречника 160мм од ПВЦ цевног материјала.

У складу са условима ЈП „Кикинда“, предметни пословни објекат П+0 мора имати сопствени водомер (домаће производње), регистрован код надлежних служби ЈП „Кикинда“. Водомерно склониште планирано је на удаљености од 2,0м од регулационе линије, односно на удаљености од 1,00м од оградe. У самом склоништу предвиђа се постављање два засебна водомера – за мерење воде за уобичајену потрошњу и за мерење потрошње воде у хидрантској мрежи.

На локацији предвидети дворишне чесме за прикључење еластичних црева за прање саобраћајних површина и платоа за комунални отпад и за неговање зелених површина.

У условима ЈП „Кикинда“ дата је скица положаја јавне канализације.

За одвођење и сакупљање санитарних и фекалних вода предвиђа се извођење прикључка на јавну канализациону мрежу. Због повољног положаја постојећег шахта на јавној површини, у УП-у је дат предлог да се прикључак и контролно окно изведу на левој страни парцеле, поред главног објекта у простору између објекта и оградe.

## Услови за прикључење на дистрибутивни гасовод

Услови за прикључење на дистрибутивни гасовод су тражени од предузећа ЈП „Србијасгас“ да би се утврдио положај инсталација дистрибутивног гаса у појасу регулације, због планираних радова на уређењу јавне површине и изведбе и других прикључака на јавној површини испред предметне парцеле.

Дистрибутивни гасовод у делу улице Јована Јовановића Змаја са парне стране на месту извођења радова постављен је на приближном растојању 1,6м од регулационе линије и на дубини 0,8÷0,9м. Гасовод је урађен од челичних бешавних цеви Ø42,4.

У моменту израде урбанистичког пројекта, прикључивање објекта на инсталације гаса није предвиђено.

## Електроинсталације

Према условима ЕПС Дистрибуција, огранак Електродистрибуција Зрењанин, дате су информације о положају електроенергетских објеката на предметној локацији и јавној површини и услови за извођење прикључка на ниско-напонску мрежу.

- У близини наведене парцеле постоје електроенергетски објекти који су у надлежности „Електродистрибуције Зрењанин“:
  - Трафо-станица „ТС-38“ 20/0,4 кV, 1x630/630 кVA, која се налази на предметној парцели, слободно-стојећи зидани објекат
  - Средњенапонски кабловски расплет изведен кабловским водовима 20 кV, типа ХНР48, 3x(1x150mm<sup>2</sup>), према скици у прилогу. Планирана је замена постојећег кабловског вода савременијим, типа ХНЕ-49-Az, целом трасом од постојеће ТС-38 до ТС „Пекара“, односно до „ТС-40“,
  - Нисконапонски кабловски расплет из ТС-38 изведен је кабловима типа ПП00-А, пресека 4x150 mm<sup>2</sup> за напајање дистрибутивне мреже и 4x25 mm<sup>2</sup> за напајање јавне расвете,
  - Надземна нисконапонска мрежа на бетонским стубовима изведена проводником АИС 4x50 mm<sup>2</sup> + 16 mm<sup>2</sup>. Перспективно се у градском подручју планира замена проводника самоносивим кабловским снопом (СКС) Х00/0-А 3x70+50 мм<sup>2</sup>, односно замена надземне мреже подземном кабловском мрежом, у складу са плановима Града за реконструкцију и уређење комплетне улице Ј.Ј.Змаја и Ђ. Јакшића.
- За потребе касније замене кабловске трасе изведене кабловским водовима 20 кV типа ХНР48, 3x(1x150 mm<sup>2</sup>) у току уређења јавне површине потребно је планирати коридоре за трасе нових кабловских водова, као и постављање заштитних ПВЦ цеви Ø125мм на местима укрштања и паралелног вођења (постојећих и нових каблова) са другим инсталацијама. За заштиту постојећег нисконапонског кабловског расплета електродистрибутивне мреже и јавне расвете могуће је користити и заштитне ПВЦ цеви Ø110мм.
- Прикључивање објеката на ниском напону, за снаге преко 43,75kW, реализују се
- кроз индивидуалне прикључке, изградњом посебних извода из трафо-станице, уколико за то постоје могућности, а мерно место поставља се на границу парцеле према јавној површини или на јавној површини. Траса нисконапонског кабловског вода до мерног места треба да је на јавној површини, а дозвољава се заједничка траса са средњенапонским кабловским (СН) водовима, уз довољну ширину коридора.

5. За потребе напајања новог објекта могуће је извести прикључење на постојећу НН мрежу, са првог стуба на изводу ТС или се из „ТС-38“ може формирати нов извод. Мерно место се мора поставити на регулационој линији парцеле на погодном месту као типски орман мерног места ПОММ-4 за полуиндиректно мерење, а прикључак се изводи искључиво кабловски, са уградњом КПК ЕВ-1П, све на типском темељу САБП-600.
6. За потребе напајања Јавне расвете, у непосредној близини постојећих и/или будућих трафостаница, на јавној површини предвидети локацију за смештај разводног ормана јавног осветљења (РОЈО) и припадајућег ормана мерног места тип ПОММ-1 на типском темељу САБП-300.
7. За потребе приступа електроенергетским објектима који су власништво или ће бити власништво ЕПС Дистрибуције, Огранка „Електродистрибуција Зрењанин“, на парцелама које нису јавна површина, мора се обезбедити право службености. У зони око постојеће трафостанице мора се оставити слободан заштитни појас од најмање 1м за потребе одржавања објекта и приступа заштитном уземљењу. Није дозвољено одлагање или складиштење лако запаљивих материјала нити лоцирање гасних инсталација у непосредној близини трафостанице.
8. Услови за укрштање и паралелно вођење карактеристичних објеката инфраструктуре са електродистрибутивним објектима, дају се у складу са техничким препорукама ЕПС (Техничка препорука број 3 (ТПЗ) – V издање: 2012, Основни технички захтеви за избор и монтажу енергетских каблова и кабловског прибора у електродистрибутивним мрежама 1 кВ, 10 кВ, 20 кВ, 35кВ и 110 кВ). Комплетан текст техничке препоруке ТП-3 се налази на адреси <http://www.epsdistribucija.rs/index.php/zakonska-regulativa/interni-standardi>
9. Услови за прикључење нових објеката се дају појединачно за сваки објекат, кроз обједињену процедуру као Услови за пројектовање и прикључење, у зависности од захтеване максималне снаге, положаја објекта, броја функционалних јединица, технолошког процеса и других релевантних чињеница. Изградња нове мреже и електроенергетских објеката се врши у складу са Законом о планирању и изградњи и другим важечим прописима.

У Урбанистичком пројекту дат је предлог положаја типског ормана мерног места ПОММ-4, на левој бочној међи са к.п. 8615/1 к.о. Кикинди, на регулационој линији уз извођење извода са челичног стуба. Опредељење за овај положај условљен је положајем постојећег расплета кабловских електро-инсталација испред и у непосредној близини ТС-38.

На јавној површини испред ТЗС-38 предложен је положај разводног ормана РОЈО.

Потребно је све радове у близини ТС-38 изводити уз максималну опрезност.

## **Телекомуникације**

Према подацима у издатим техничким условима од „Телеком Србија“ а.д., на предметној локацији поменуто предузеће не поседује телекомуникационе инсталације, не постоје РР коридори фиксне телефоније у надлежности „Телеком Србија“, нити активне базне станице – системи за мобилну телефонију.

Као што је наведено у издатим условима, „Телеком Србија“ а.д. планира у свом дугорочном плану развоја да изведе радове на проширењу примарне мреже, кабловске канализације и радове на изградњи подземне разводне мреже са обе стране улице Јована Јовановића Змаја.



Планирање трасе за ове инсталације није могуће извршити парцијално у оквиру овог Урбанистичког пројекта, већ, као што је наведено у напомени бр. 1), то ће се учинити на нивоу пројекта реконструкције целе улице Ј.Ј.Змаја, чија је израда планирана.

За прикључење планираног објекта, потребно је да инвеститор доведе концентрацију телефонских инсталација до тавана, где ће се извршити прикључење инсталација на телекомуникациону мрежу ваздушним путем.

### **Кабловски дистрибутивни систем**

Према условима дистрибутера, „СББ“, постоји ваздушни развод КДС дистрибуције по ЕД стубовима са парне стране улице Ј.Ј. Змаја.

Постоји могућност прикључења планираног објекта на КДС дистрибуцију изградњом ваздушног прикључка са челично-решеткастог стуба који се налази испред планираног објекта.

Приликом пројектовања, потребно је поштовати услове и препоруке дате у Условима за пројектовање и израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта у ул. Ј.Ј. Змаја бр. 82 у Кикинди издатим под заводним бројем 979 од 21.06. 2016. год .

У урбанистичком пројекту се не разматра развод кабловског дистрибутивног система на самој предметној локацији, пошто је инвеститор изјавио да нису предвиђене инсталације КДС у планираном објекту.

## **7. Инжењерскогеолошки услови**

На основу сеизмичке рејонизације Републике Србије, која се односи на параметре максималног интензитета земљотреса за повратни период од 100 и 200 година, подручје Града Кикинде се налази у зони могуће угрожености земљотресом јачине 7°MCS. За овај степен сеизмичке угрожености потребно је предвидети одговарајуће мере заштите.

## **8. Мере заштите животне средине**

Секретаријату за заштиту животне средине је поднет захтев за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину 20.07.2016. године, носиоца пројекта: „Јединство“ ДОО из Кикинде. У техничку документацију уградити мере заштите животне средине које буду одређене решењем у поступку одлучивања о потреби процене утицаја.

Током поступка контроле Урбанистичког пројекта приспео је документ - Решење бр. III-07-501-138/2016 од дана 12.08.2016. год. за изградњу пословног објекта – продавнице П+0 донето од стране Секретаријата за заштиту животне средине градске управе Града Кикинде којим се утврђује да није потребна израда студије процене утицаја на животну средину. На основу овог Решења утврђује се примена одговарајућих мера заштите животне средине и то:

- Управљање отпадом у складу са Законом о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, број 36/09, 88/10 и 14/16) и подзаконски акти проистекли из наведеног закона.

Чврст комунални отпад одлагати и износити у складу са Одлуком о одржавању чистоће и депонија („Сл. лист општине Кикинда“, број 7/07, 7/10 и 7/14).

- Одржавање нивоа буке према Закону о заштити од буке у животној средини („Сл. Гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10) и подзаконским актима проистеклим из наведеног закона
- Спроводити неопходне мере заштите од могућих удеса, као и мере за отклањање последица у случају удесних ситуација; прибавити сагласност надлежног органа за предвиђене мере заштите од пожара.

## **8.1 Управљање отпадом**

На парцели се појављује чврст комунални отпад. Предвиђа се изградња површине за постављање контејнера за одлагање отпада (у близини пешачко-колског улаза/излаза). Пажње контејнера вршиће надлежно предузеће за одношење комуналног отпада.

## **8.2 Ниво буке**

На локацији се не очекује повећање нивоа буке у току рада планираног објекта. Извесно повећање нивоа буке се очекује током изградње и тада бука неће имати негативан утицај, будући да ће појава буке бити повремениа и трајаће само док је изградња објекта у току.

## **8.3 Заштита од пожара**

Према условима бр. 217-6280/16-2 од дана 06.07.2016. год. Одсека за превентивну заштиту 09/15 Одељења за ванредне ситуације у Кикинди при Министарству унутрашњих послова, прописане су мере заштите од пожара, које се састоје у извођењу спољашње и унутрашње хидрантске мреже у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ“, бр. 30/91), изградњи приступних путева и пролаза за ватрогасна возила до предње стране објекта у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. Лист СРЈ“, бр. 8/95) и могућност уношења ватрогасне опреме у двориште објекта, спречавању ширења пожара правилним избором положаја објекта и могућности евакуације и спасавања људи.

### Хидрантска мрежа

Напајање хидрантске мреже врши се са уличне водоводне мреже, пошто је притисак у мрежи ~3,00 бара. На предметној парцели предвиђен је један надземни хидрант са дометом од 2x15м, који покрива главни и помоћни објекат.

У водомерном склоништу предвиђа се уградња засебног водомера за хидрантску мрежу.

### Приступни путеве и пролази за ватрогасна возила

Приступ ватрогасних возила предметној парцели омогућен је преко планираног саобраћајног прикључка са пута у улици Јована Јовановића Змаја (парцела са к.п. број 21623 к.о. Кикинда) са лепезом и радијусом кривине  $r=7,00\text{м}$  који омогућава скретање доставних и противпожарних возила.

Пролаз између планираног објекта – продавнице и постојеће трафо станице је димензија 4,79м, што представља довољну ширину за пролазак ватрогасног возила.

### Положај објеката

У циљу спречавања ширења пожара, сви објекти на парцели су постављени на међусобној удаљености од мин. 4,00м.

### Могућности евакуације и спасавања људи

У идејном архитектонском решењу предвиђена су три отвора на фасади за улаз /излаз, преко којих је могућа евакуација и спасавање људи.

## **8.4 Одржавање зелених и колско-пешачких површина**

На предметној локацији предвиђа се извођење две баштенске чесме које ће се користити за прање и одржавање чистоће бетонираних / поплочаних површина на парцели, као и за заливање травњака и неговање биљака.

## **9. Мере заштите непокретних културних и природних добара**

На предметној локацији нема евидентираних непокретних културних и природних добара.

Уколико извођачи радова на парцели у току извођења земљаних, грађевинских и других радова наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Суботица и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

У складу са Законом о заштити природе, обавеза извођача радова/налазача је да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

## **10. Технички опис објеката**

### **10.1 Опис планираних објеката**

На предметној парцели бр. 8615/3 к.о. Кикинда предвиђени су следећи објекти:

#### **ОБЈЕКАТ бр. 2: пословни објекат – продавница П+0**

У овом објекту су предвиђени следећи садржаји: продавница, ходник, комора, гардероба, канцеларија са магацином, предпростор и ВЦ.

Конструктивни систем је масивни, са носећим зидовима од опеке  $d=25\text{cm}$ , ојачан вертикалним серкљажима на угловима објекта и местима сутицања зидова, у хоризонталном правцу ојачан је хоризонталним серкљажима, а са спољне стране је термички изолован полистиреном  $d=12\text{cm}$ . Фундирање објекта се врши на АБ тракастим темељима.

Кровна конструкција се изводи од дрвене грађе са битуменском шиндром као кровним покривачем. Нагиб кровних равни износи  $20^\circ$ .

Димензије габарита објекта су  $10,00 \times 14,00\text{m}$ .

Нето површина приземља објекта износи:  $116,75\text{m}^2$

Бруто грађевинска површина објекта износи  $140,00\text{m}^2$ .

### **ОБЈЕКАТ бр. 3: помоћни објекат – остава П+0**

Помоћни објекат је предвиђен на парцели, уколико се инвеститору буде указала потреба за његовом изградњом. Он може да буде зидан или монтажано-демонтажног типа. Предвиђено је да у њему буде остава за смештај машина и алата за одржавање хигијене поплочаних/бетонираних површина на парцели и на јавној површини, као и за одржавање зеленила. По жељи инвеститора, у УП-у се предвиђа место за постављање овог објекта, али и само постављање истог није обавезно.

Такође је у УП-у дат предлог димензија габарита помоћног објекта, али се инвеститору оставља могућност одређивања величине овог објекта до површине дозвољене индексом заузетости према Плану генералне регулације.

У архитектонском смислу потребно је помоћни објекат ускладити са изгледом главног објекта по начину обраде фасада и примене материјала за покривање кровних равни. Кров планирати на две воде са бочним падом. Нагиб кровних равни је  $20^\circ$ .

Димензије габарита помоћног објекта као према УП су  $3,00 \times 4,00 \text{ m}$ .

Нето површина помоћног објекта износи  $\sim 10,00\text{m}^2$

Бруто грађевинска површина објекта износи  $12,00\text{m}^2$

## **10.2 Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта**

Идејно решење пословног објекта – продавнице П+0 пружа увид у будући изглед планираног објекта. Он се својим обликом, габаритом, нагибима кровних равни уклапа у постојеће стамбено ткиво, а распоредом и величином отвора на предњем фронту фасаде одражава планирану намену. Такође, одабраним бојама завршне обраде фасаде даје препознатљив изглед предузећу „Матијевић“, које је основни власник групације разних предузећа, чији је саставни део предузеће – наручилац овог пројекта – „Јединство“ доо.

Извод из идејног решења (ИДР) је дато на графичком прилогу бр. 07 . Комплетно идејно решење (ИДР) дато је у засебној свесци у одељку IV ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА –ПРОДАВНИЦЕ П+0.

### **10.3 Технички услови заштите објеката – енергетска ефикасност**

Пословни објекат – продавницу П+0 пројектовати тако да у смислу енергетске ефикасности задовољи параметре за најмање „Ц разред“ (Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда – Службени гласник РС бр. 61/2011 и Члан 4 Закона).

Код помоћног објекта није предвиђено извођење термичке заштите.

Одговорни урбаниста  
Лиц. бр. 200 1176 09

Марија Дорчић

---

## **III ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

# **IV ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – ПРОДАВНИЦЕ П+0**

0-ГЛАВНА СВЕСКА  
ИДР – ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

## **V ДОКУМЕНТАЦИЈА**



**VI НАКНАДНО ДОСТАВЉЕНА  
ДОКУМЕНТАЦИЈА**