

## 2. Tekstualni deo Urbanističkog projekta

### 2.1. Povod i cilj izrade Urbanističkog projekta

Povod izrade Urbanističkog projekta je namera vlasnika kat. parc. br. 9538/20, k. o. Kikinda, preduzeća „MECAFOR PRODUCTS“ d.o.o. iz Sente, da na njoj u jednoj fazi izgradi objekat za proizvodnju delova za automobilsku industriju a u drugoj fazi ispuni sve neophodne uslove za rad u režimu slobodne carinske zone. Ove dve faze nisu međusobno uslovljene i realizovaće se u skladu sa potrebama investitora. Cilj izrade urbanističkog projekta je definisanje uslova za izradu projektno-tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju.

### 2.2. Osnov za izradu Urbanističkog projekta

#### 2.2.1. Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta


- Članovi 60. i 61. Zakona o planiranju i izgradnji (“Službeni Glasnik RS”, br. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14 i 145/14) navode da se urbanistički projekat izrađuje ukoliko je to predviđeno planskim dokumentom jedinice lokalne samouprave;
- Pravilnik o sadržini i načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (“Službeni Glasnik RS”, br. 64/15);

#### 2.2.2. Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta

- Plan generalne regulacije jugoistočnog dela naselja Kikinda (“Službeni list opštine Kikinda” br. 32/14) navodi da se za celinu III u kojoj se nalazi predmetna parcela nalaže dalja planska razrada;
- Plan detaljne regulacije za delove blokova 41 i 43 u Kikindi (“Službeni list opštine Kikinda” broj 17/05); definiše građevinsku parcelu 9538/20, k.o. Kikinda, kao podcelinu III radne zone i navodi mogućnosti izgradnje na njoj;
- Izmene i dopune plana detaljne regulacije za delove blokova 41 i 43 u Kikindi (“Službeni list opštine Kikinda” br. 33/13), ponovo definišu namenu izgradnje na predmetnoj parceli odnosno uvode u ovom delu poljoprivrednu radnu zonu. U tački 2.8. ovog plana se navodi za ovu potcelinu obaveza dalje razrade urbanističkim projektom;

### 2.3. Granica i obuhvat Urbanističkog projekta

Ovim urbanističkim projektom je obuhvaćena katastarska parcela br. 9538/20, k.o. Kikinda, u Kikindi u celosti zajedno sa delovima gradskih saobraćajnica koje je tangiraju od kojih je jedna izgrađena (Ulica Nova 4) dok su preostale 3 samo planski definisane. Predmetna parcela se nalazi neposredno uz javnu površinu.

|   |  |                                |              |  |
|---|--|--------------------------------|--------------|--|
|  | Naziv projekta:<br>Urbanistički projekat | Br. dokumenta:<br>061130-PE/15 | Strana:<br>1 |  |
|---|--|--------------------------------|--------------|--|

Grafički prikaz položaja lokacije u Kikindi je dat na grafičkom prilogu 3.1.

## 2.4. Lokacija

### 2.4.1. Podaci o parceli

Približne dimenzije predmetne parcele su sledeće: širina je u severnom (pristupnom) delu 181.5m, u južnom (ka pruži) 122.9m, dok je njena dužina na zapadnoj međi (ka lokalnom kanalu) 264.8m a na istočnoj međi (ka susednom kompleksu) 281.1m . Njena površina je 4ha 8a i 64m<sup>2</sup> i njene granice čine:

- sa istočne strane linija granice sa katastarskom parcelom br. 9538/26, k.o Kikinda, koja je planskim dokumentom namenjena za javnu površinu gradske saobraćajnice Ulica Nova 6;
  - sa južne strane linija granice sa katastarskom parcelom br. 9538/27, k.o Kikinda, koja je planskim dokumentom namenjena za javnu površinu gradske saobraćajnice Ulica Nova 7;
  - sa zapadne strane linija granice sa katastarskom parcelom br. 9538/28, k.o Kikinda, koja je planskim dokumentom namenjena za javnu površinu gradske saobraćajnice Ulica Nova 5 i na kojoj je lociran otvoren naseljski kanal čije se zacevljenje planira;
  - sa severne strane linija granice sa katastarskom parcelom br. 9538/25, k.o Kikinda, koja je planskim dokumentom namenjena za javnu površinu gradske saobraćajnice Ulica Nova 4;
- Predmetno zemljište je gradsko građevinsko i u privatnoj je svojini preduzeća „MECAFOR PRODUCTS“ D.O.O. iz Sente, Ulica Novosadski put br. 7.

### 2.4.2. Postojeće stanje

Građevinska parcela 9538/20, k.o. Kikinda, koja je predmet ovog projekta u ovom trenutku nije izgrađena niti ograđena i njen severni deo se koristi u poljoprivredne svrhe dok se južni uopšte ne koristi već je zarastao u divlje izraslu vegetaciju. Predmetna parcela se proteže između gradskih saobraćajnica Ulica Nova 4 (pristupne) i Ulice Nova 7 koja prati železničku prugu Beograd-Kikinda.

Od četiri ulice koje tangiraju predmetnu parcelu samo je Ulica Nova 4 nedavno izvedena sa pratećom infrastrukturom dok su preostale tri samo planski definisane. Izvedeni kolovoz je širine 6m, oivičen je prefabrikovanim betonskim ivičnjacima 18/24cm i ima jednostrani poprečni nagib od 2.5% usmeren od lokacije ka postojećem atmosferskom kanalu paralelnom sa saobraćajnicom koji se nalazi na suprotnoj strani od lokacije.

U blizini lokacije u Ulici Nova 1 nalazi se postojeća MBTS trafostanica od koje vodi podzemna elektrodistributivna NN mreža koja prolazi koridorom ulice Nova 4 u zoni između kolovoza i predmetne parcele na okvirnom rastojanju od 1 m od ivice kolovoza. Telekomunikaciona mreža prolazi u koridoru Ulice Nova 4 okvirno na rastojanju od 1.5m od granice predmetne parcele. Kanalizaciona mreža ø250 prolazi istim koridorom ali na rastojanju od okvirno 2m od ivice kolovoza između njega i granice predmetne parcele i u ovom delu je na njoj locirano četiri revizionna okna na okvirnom međusobnom rastojanju od 41m. Vodovodna mreža ø110 je locirana u koridorima planiranih saobraćajnica Ulica Nova 6 i Ulica Nova 7 u zoni između planiranog kolovoza i predmetne parcele. Duž kat. parc. 9538/28 koja je namenjena za Ulicu Nova 5 se pruža postojeći lokalni atmosferski kanal u smeru sever-jug koji jednim delom zalazi u zapadni ugao predmetne parcele. U neposrednoj blizini predmetne parcele kao i na njoj nema gasnih instalacija.

Teren je uglavnom ravan sa blagim padom od zapada ka istoku sa jednom udolinom obraslom gustim šipražjem u sredini koja je preostala od kanala koji je ranije presecao lokaciju. Parcela ima blago uzvišenje duž zapadne međe ka lokalnom atmosferskom kanalu koji je prati celom dužinom. Ukupna denivelacija na parceli iznosi 101 cm. Nadmorska visina parcele se kreće od 79.31 mnv do 80.32 mnv.

### 2.4.3. Prikaz šire lokacije

Predmetna parcela je locirana u podcelini III bloka 43 jugoistočne radne zone grada Kikinda na teritoriji katastarske opštine Kikinda. Ona se nalazi u zoni koju je grad Kikinda u prethodnom periodu značajno infrastrukturno opremio. Ovaj deo se proteže između Ulice Stevana Sindelića na severozapadu i železničke pruge Pančevo-Kikinda-državna granica na jugoistoku. U neposrednoj blizini planiranog objekta se nalaze postojeći industrijski i poslovni kompleksi “BLIK PRODUKT”, “HEMIK”, IGM “Toza Marković” kao i drugi. Uz Ulicu Stevana Sindelića je locirano individualno stanovanje uglavnom u prizemnim objektima.

Grafički prikaz postojećeg stanja lokacije i obuhvata Urbanističkog projekta je dat u grafičkom prilogu br. 3.3.

### 2.5. Izvod iz plana višeg reda

Plan generalne regulacije jugoistočnog dela naselja Kikinda (“Službeni list opštine Kikinda” br. 32/14) navodi da se za celinu III u kojoj se nalazi predmetna parcela nalaže dalja planska razrada kao i da je za nju doneta odluka o usvajanju Plana detaljne regulacije za delove blokova 41 i 43 u Kikindi (“Službeni list opštine Kikinda” broj 17/05) kao i Odluka o Izmenama i dopunama plana detaljne regulacije za delove blokova 41 i 43 u Kikindi (“Službeni list opštine Kikinda” br. 22/12).

Plan detaljne regulacije za delove blokova 41 i 43 u Kikindi (“Službeni list opštine Kikinda” broj 17/05) za koji su donete Izmene i dopune (“Službeni list opštine Kikinda” br. 33/13) čini planski osnov za izgradnju na predmetnoj parceli. Ovaj plan definiše podcelinu III koja obuhvata predmetnu parcelu u potpunosti. On definiše i saobraćajnice koje je okružuju sa sve četiri strane i navodi za ovu lokaciju, između ostalog, sledeće urbanističke uslovljenosti:

- Ovaj deo radne zone namenjen je razvoju poljoprivredne radne zone, odnosno izgradnji agro-industrijskih objekata, t.j. objekata u funkciji poljoprivrede (radnog, oglednog i edukativnog karaktera) a koji su namenjeni proizvodnji povrća u plastenicima i/ili staklenicima, sortiranje, sušenje i pakovanje, privremeno skladištenje i prodaju proizvoda. Ukoliko se ne realizuje poljoprivredna radna zona, mogu se graditi proizvodno-poslovni objekti (proizvodne i neproizvodne delatnosti) i industrijski objekti uz prethodno obezbeđenje dokaza i kriterijuma vezanih za zaštitu životne sredine, a u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine i Zakonom o proceni uticaja.
- Planirani objekti su slobodnostojeći. Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije je 6.00 metara. Na građevinskim parcelama uz ulicu Nova 7 i u podcelini IV tj. u delovima prema pruži, minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije je 6m za poslovne i pomoćne objekte. Za industrijske i proizvodne objekte u radnim zonama prema pružnom pojasu, minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije je 12m da bi se ispoštovala obavezna minimalna udaljenost ovih objekata od osa krajnjeg koloseka železničke pruge (50m), a u skladu sa pribavljenim uslovima JP “Železnice Srbije” i u skladu sa Zakonom o železnici.
- Za svaki objekat koji se gradi u zaštitnom pružnom pojasu, neophodno je tražiti uslove za projektovanje kao i saglasnost na projektunu dokumentaciju za gradnju u zaštitnom pružnom pojasu u koridoru železničke pruge (za sve objekte visokogradnje i niskogradnje, industrijske koloseke, puteve, cevovode, naftovode, podzemne i nadzemne kablove i vodove i sl.)
- Planom je određeno i udaljenje objekta od susednih parcela i ono iznosi min H/2 s tim da ne može biti manje od 3.00 m.
- Minimalno rastojanje između dva susedna objekta mora da bude 6.00 metara (za objekte na susednim parcelama).

- Najveći stepen zauzetosti na građevinskim parcelama u radnim zonama je do 70%. Ovim stepenom zauzetosti su obuhvaćeni objekat (objekti), interne saobraćajnice, platoi, parkinzi i ostale popločane površine. Zelenilo je procentualno zastupljeno na parceli sa min. 30%. Koeficijent izgrađenosti za proizvodno poslovne objekte na građevinskoj parceli je maksimum 1.00.
- Najveća dozvoljena spratnost skladišnih i proizvodnih objekata je P+0, prizemni, dok poslovni deo ili poslovni objekti mogu biti spratnosti do P+1+Pot sa suterenom ili podrumom ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode.
- Visina objekta ne može preći 12,00m.
- Kota poda prizemlja za upravni deo može biti, u odnosu na kotu obrađenog trotoara, maksimum +0.90m.
- Kota poda prizemlja za proizvodni deo ili magacinski prostor može biti, u odnosu na kotu obrađenog trotoara, maksimum +0.15 metara.
- Korisna visina poslovnog prostora ne može biti manja od 3.00m u prizemnim etažama.
- Ukoliko je potrebno, zbog tehnološkog procesa, na istoj građevinskoj parceli može se graditi više objekata.
- Potreban broj parking mesta obezbediti na građevinskoj parceli, van površine javnog puta.
- Širina koridora prilazne novoplanirane Ulice Nova 4, koja je locirana severo-zapadno od predmetne parcele, je 24m.
- Širina koridora novoplanirane Ulice Nova 5, koja je locirana jugo-zapadno od predmetne parcele, varira ali je na najužem delu 22m. U sklopu ove ulice je planiran zacevljen atmosferski kanal  $\varnothing 1400$  u delu koridora do predmetne parcele a otvoren na suprotnoj strani.
- Širina koridora novoplanirane Ulice Nova 7, koja je locirana jugo-istočno od predmetne parcele, je 25m. U njemu je planirana izgradnja jednog otvorenog atmosferskog kanala u zelenoj površini između saobraćajnice i predmetne parcele.
- Širina koridora novoplanirane Ulice Nova 6, koja je locirana severo-istočno od predmetne parcele, je 22m. U njemu je planirana izgradnja po jednog otvorenog atmosferskog kanala sa obe strane saobraćajnice kao i javni parking kapaciteta 49 parking mesta uz kompleks „Hemik“.

Grafički prikaz Izvoda iz Plana det. regulacije za delove blokova 41 i 43 u Kikindi je dat u grafičkom prilogu 3.2.

## 2.6. Uslovi izgradnje

### 2.6.1. Namena planiranog objekta

Namena objekta je mašinska obrada metala sa sklapanjem komponenata namenjenih poznatim proizvođačima u oblasti auto-industrije odnosno proizvodnja izduvnih grana za kamione i druga vozila, nosača za auto-industriju, rezervnih delova za pumpe, brizganje plastike kao i proizvodnja i sklapanje zvučne izolacije za automobile. Objekat je kategorije „B“ i nosi klasifikacionu oznaku 125102-B (72%), 125221-B (20%) i 122011-B (8%).

### 2.6.2. Regulaciono i nivelaciono rešenje

Građevinska linija objekta ka prilaznoj gradskoj saobraćajnici Ulica Nova 4 je postavljena na rastojanju od 40m od regulacione linije dok je istočna bočna građevinska linija postavljena na rastojanju od 46.2m od odgovarajuće susedne međe, zapadna bočna

građevinska linija na rastojanju od 35.3m od planirane regulacione linije dok se zadnja (južna) građevinska linija postavlja na rastojanju od 154m od odgovarajuće susedne međe.

Plan detaljne regulacije za delove bolokova 41 i 43 u delu **3.1.3. Položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele** navodi da je za svaki objekat koji se gradi u zaštitnom pružnom pojasu neophodno tražiti uslove za projektovanje kao i saglasnost na projektnu dokumentaciju za gradnju u zaštitnom pružnom pojasu u koridoru železničke pruge (za sve objekte visokogradnje i niskogradnje). Član 3. Stav1. Tačka 9. Zakona o železnici ("Službeni Glasnik RS", br. 45/13 i 91/15) navodi da je zaštitni pružni pojas zemljišni pojas sa obe strane pruge, u širini od 100m, računajući od ose krajnjih koloseka. U ovom trenutku u ovom delu parcele uopšte nije planirana izgradnja. Član 58. Stav 7. istog zakona navodi da se u zaštitnom pružnom pojasu na udaljenosti 50m od ose krajnjeg koloseka ne mogu graditi objekti kao što su rudnici, kamenolomi u kojima se koriste eksplozivna sredstva, industrija hemijskih i eksplozivnih proizvoda, postrojenja i drugi slični objekti što ni u nekim kasnijim fazama izgradnje na predmetnoj parceli nije planirano.

Apsolutna kota predmetnog objekta  $\pm 0.00m$  se postavlja na kotu terena od  $+80.28$  mnv odnosno na 10cm iznad kote gradske saobraćajnice na koju se priključuje. Objekat je sa sve četiri strane okružen trotoarom kote  $-10cm$  izuzev na delu kod utovarno-istovarnih rampi gde se formira pad od 3.1% ka objektu radi obezbeđenja kote pristupa objektu od  $-120cm$  radi istovara robe u i iz kamiona.

Kota visine objekta je jednaka koti vrha atike i izosi  $+88.38$  mnv. Visina objekta je 8.10 metara iznad kote prizemlja. Spoljašnja visina objekta u slemenu na najvišem delu krova je 7.84m, na najnižem delu je 6.53m dok je visina atike 8.1m, sve u odnosu na kotu prizemlja.

Atmosferske vode sa parcele se odvođe putem atmosferske mreže koja je podeljena u dve odvojene mreže od kojih je jedna namenjena odvođenju vode sa saobraćajnih površina a druga za odvođenje vode sa krovnih površina. Obe su locirane u zelenim površinama oko objekta i obe se upuštaju u atmosferski kanal lociran na javnoj površini planirane Ulice Nova 5 na k.p. 9538/28 pri čemu se prva upušta preko separatora dok se uslovno čiste atmosferske vode sa krova upuštaju direktno bez prečišćavanja. Atmosferska kanalizacija se planira sa podužnim padom od 0.5%.


Interne saobraćajnice i parkinzi su u poprečnom nagibu od 0.8% do 2% ka zelenim površinama i u podužnom nagibu od 0.1-0.2% dok su pešačke komunikacije u poprečnom nagibu od 1% do 2.5%.

Grafički prikaz rešenja regulacije i nivelacije je dat u grafičkom prilogu br. 3.6.

### 2.6.3. Pristup lokaciji i rešenje kolskog i mirujućeg saobraćaja

Predmetni objekat ima kolski i pešački pristup sa gradske nedavno izvedene saobraćajnice Ulica Nova 4. Planirano saobraćajno rešenje predviđa kolski pristup putem jednog dvosmernog ulaza/izlaza širine 7m postavljenog pod uglom od  $90^\circ$  u odnosu na postojeću saobraćajnicu. Priključak će se izvesti sa zastorom od asfalta uklapajući se u visinsku kotu postojeće saobraćajnice na mestu priključka. Oko objekta se planira postavljanje interne saobraćajnice sa saobraćajnim platom u njenom severo-zapadnom delu i platom za odlaganje robe u jugo-istočnom delu. Interna saobraćajnica je dvosmerna širine 7m. Radijus unutrašnjih krivina kolskog prilaza je 12.5m. Niveleta prilaza predmetnoj parceli na osi saobraćajnice je 80.12 mnv a na ivici saobraćajnice 80.18 mnv.

Interna saobraćajnica služi za kolski pristup utovarno-istovarnim rampama, platom za odlaganje robe, kolskim ulazima u objekat i pristup parking površinama kao i za kretanje protivpožarnih vozila u trenutku kada, i ako, se za to ukaže potreba. Njena trasa je definisana upravnim udaljenjem osovinskih tačaka u odnosu na najbliže susedne međe parcele. Interna saobraćajnica je namenjena za teški teretni saobraćaj sa podužnim padom nagiba 0.1-0.2% i poprečnim padom od 0.8-2% ka obodno postavljenim zelenim površinama u okviru kojih se planira atmosferska kanalizacija. Podužne i poprečne padove datih

|   |  |                                |              |
|---|--|--------------------------------|--------------|
|  | Naziv projekta:<br>Urbanistički projekat | Br. dokumenta:<br>061130-PE/15 | Strana:<br>5 |
|---|--|--------------------------------|--------------|



saobraćajnih površina je potrebno uskladiti sa predloženim nivelacionim rešenjem i rešenjem atmosferske kanalizacije. Planirana interna saobraćajnica zadovoljava uslove zaštite od požara i dimenzionisana je tako da omogućava kretanje šlepera dužine 16,5m.

Saobraćajni plato u severo-zapadnom delu parcele služi za saobraćajnu manipulaciju kamiona koji prilaze utovarno-istovarnim rampama kao i za parking za teretna vozila kapaciteta 2 mesta. Ova parking mesta su dimenzija 3.5x20m i koso su postavljena pod uglom od 30° u odnosu na internu saobraćajnicu. U okviru iste površine se locira i 4 parking mesta za putnička vozila dimenzija 2.5x5m takođe postavljenih pod uglom u odnosu na pristupajuću saobraćajnicu. Ovaj plato ima nagib od 1% od objekta.

Planira se izgradnja rampe dimenzija širine od 10m do 15m i dužine 18m, nagiba 3.1% za pristup kamiona utovarno-istovarnim rampama u skladišnom delu objekta.

Saobraćajni plato u jugo-istočnom delu parcele, iza objekta služi za odlaganje robe a u okviru jednog njegovog dela je lociran parking za 9 putničkih vozila namenjen zaposlenima u proizvodnji. Ova parking mesta su dimenzija 2.5x5m i postavljena su pod uglom od 90° u odnosu na prilaznu saobraćajnu površinu. Ovaj plato ima nagib 1.2% od objekta

U severnom delu parcele uz internu saobraćajnicu se locira parking za zaposlene kapaciteta 6 mesta. Ova mesta su dimenzija 3x6m ali je jedno od njih namenjeno osobama sa posebnim potrebama i iz tog razloga dimenzionisano 3.5x6m. Neposredno ispred objekta je lociran parking za upravu i posetioce. Njegov kapacitet je 9 mesta od kojih je jedno namenjeno osobama sa posebnim potrebama.

U severozapadnom delu parcele duž interne saobraćajnice se locira parking za bicikle za zaposlene kapaciteta 70 mesta. U ovom delu se locira i plato dimenzija 2x3m namenjen za odlaganje otpada do trenutka njegovog odvoženja od strane nadležnog komunalnog preduzeća.

Glavni pešački pristup parceli je sa javne površine i nalazi se otprilike na sredini fronta parcele ka prilaznoj naseljskoj saobraćajnici Ulica Nova 4 i lociran je neposredno uz kolski pristup parceli. Objekat ima jedan glavni pešački ulaz za upravu i goste na severozapadnoj fasadi, jedan glavni pešački ulaz za zaposlene u proizvodnji na severo-istočnoj fasadi, jedan pešački ulaz u mašinski deo kao i 6 evakuacionih pešačkih izlaza.

## 2.7. Urbanistički pokazatelji

| Urbanistički pokazatelji       |   |   |
|--------------------------------|---|---|
|                                | Pokazatelji definisani planom   | Ostvareni pokazatelji                                   |
| Indeks zauzetosti parcele (%)  | 70  | 12 (objekat)<br>27 (objekat i saobrać., park. i platoi) |
| Indeks izgrađenosti            | 1   | 0.12  |
| Spratnost                      | P+0 (proizvodni objekti)  | P+0   |
| Maks. visina objekta           | 12m   | 8.1m  |
| Zelene površine (%)            | 30  | 73  |
| Kote prizemlja objekta         | Max. 15 cm više od obrađenog trotoara   | 10 cm   |
| Parking za putničke automobile | Nije planski uslovljeno, na osnovu Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.Gl.R.S.“ 50/11) proizvodni i magacinski objekat, 4310.53m <sup>2</sup> | 28 p.m.   |

|                               |  |        |
|-------------------------------|--|--------|
|                               | - 1p.m./200m <sup>2</sup><br><u>potrebno 22 p.m.</u><br>Poslovni prostor, oko 326.27m <sup>2</sup><br>- 1p.m./70m <sup>2</sup><br><u>potrebno 5 p.m.</u> |        |
| Parking za kamione i autobuse | Nije planski uslovljeno  | 2 p.m. |

| Ostali parametri i karakteristike dobijeni idejnim rešenjem                   |  |
|---|--|
| Namena parcele  | Proizvodnja, skladištenje i poslovanje |
| Površina parcele  | 40864 m <sup>2</sup>                   |
| Neto površina objekta   | 4636.80 m <sup>2</sup>                 |
| Bruto površina objekta  | 4784.68 m <sup>2</sup>                 |
| Površina parcele pod planiranim objektom (bez pristupnog stepenika)           | 4785 m <sup>2</sup> - 12%              |
| Površina parcele pod unutrašnjim saobraćajnicama uključujući parking prostore | 5629 m <sup>2</sup> - 13.5 %           |
| Pešačke površine  | 716 m <sup>2</sup> - 1.5%              |
| Uređene zelene površine   | 6729 m <sup>2</sup> - 17 %             |
| Preostalo-planirane površine  | 23005 - 56 %                           |

## 2.8. Uređenje slobodnih i zelenih površina

Uređene zelene površine su postavljene između interne saobraćajnice i objekta kao i po obodu obrađenog dela parcele budući da se planira izgradnja samo u jednom njenom delu. Zelena površina po obodu i u bočnim delovima parcele ima prevashodno ulogu izolacije dok ona ispred objekta ima prevashodno dekorativnu ulogu. Ka granici sa k.p.br.9538/28 se postavlja zaštitno zelenilo u vidu lišćara visokog rasta na udaljenju od 10m od granice parcele, na međusobnom rastojanju od 10m, na zelenoj površini ispred objekta ka prilaznoj saobraćajnici se postavljaju lišćari srednjeg rasta na rastojanju od 8m od regulacione linije a na međusobnom rastojanju od 6m dok se u zelenoj površini između interne saobraćajnice i objekta u prednjem delu planira postavljanje niskog dekorativnog rastinja. Preostale uređene zelene površine se planiraju u vidu travnjaka. Preostala površina parcele koja neće biti uređena na ovaj način će se samo planirati. Travnjaci se realizuju setvom semena travne smeše. Za zaštitno zelenilo se predlaže, na osnovu planskog dokumenta, Quercus pedunculata, Aesculus hippocastanum, Populus sp., Celtis sp., Fraxinus sp. i Ulmus sp. U delu ka prilaznoj ulici se predlažu kuglene forme Fraxinus „Globosa”, Acer platanoides „Globosa”. Glavna funkcija ovih zelenih površina je zaštita kompleksa od vetrova kao i smanjenje zagađenja, negativnog dejstva saobraćaja, erozije a pri tom i zaštita okoline od izduvnih gasova, buke i vibracija koje nastaju u okviru kompleksa. Drveće i šiblje saditi 1.5 do 2m od ivice kolovoza.

Planira se ograđivanje predmetne parcele transparentnom ogradom visine 2m postavljenoj duž sve četiri regulacione linije na takav način da ograda, stubovi i njihovi temelji budu izvedeni u okviru parcele. U sklopu ograde se planira postavljanje jedne pešačke jednokriline kapije čije krilo se otvara unutar parcele i klizne kapije namenjene za vozila dužine 7m postavljene na internoj saobraćajnici.

Grafički prikaz uređenja zelenih površina je dat u grafičkom prilogu br. 3.8.

## 2.9. Način priključenja na infrastrukturnu mrežu (prikazan je u grafičkom prilogu 3.7.)

### 2.9.1. Uslovi priključenja na distributivni elektroenergetski sistem

Da bi se obezbedilo potrebno napajanje električnom energijom planiranog objekta planira se izvođenje trafostanice TS 20/0,4 kV i priključnog voda 20kV od nje do postojeće trafostanice tipa MBTS-107 locirane u Ulici Nova 1 pored obližnjeg Katoličkog groblja. Trafostanica se locira u okviru objekta u prostoriji posebno namenjenoj za tu namenu u njegovom mašinskom delu. Da bi se omogućio pristup trafostanici od strane preduzeća za distribuciju električne energije potrebno je u korist istog uknjižiti pravo službenosti prolaza na predmetnoj parceli.

Priključak objekta na elektrodistributivnu mrežu se mora izvesti u svemu prema priloženim tehničkim uslovima EPS Distribucije, Novi Sad, ogranak "Elektrodistribucija Zrenjanin" Pogon Kikinda.

### 2.9.2. Vodovod i kanalizacija

Objekat će se snabdevati vodom iz ulične vodovodne mreže. Planira se priključak od  $\varnothing$  25 mm za sanitarnu mrežu i drugi od  $\varnothing$  100 mm za hidrantsku mrežu. Oba priključka će se izvesti u jednom vodomernom oknu sa dva različita vodomera. Ove dve mreže moraju biti u potpunosti odvojene. Vodomerno okno se locira u okviru zelene površine na rastojanju od 1.5m od severo-istočne granice predmetne parcele ka planiranoj ulici Nova 6 koja prolazi kat. parc. 9538/26 na kojoj je locirana javna vodovodna mreža. U neposrednoj blizini vodomernog okna se locira nadzeman objekat dimenzija osnove 3mx3m namenjen za postrojenje za povišnje pritiska u vodovodnoj mreži. On se postavlja na rastojanju od 6m od granice parcele ka planiranoj Ulici Nova 6 i 5m od planirane građevinske linije proizvodnog objekta u zelenoj površini između nje i regulacione linije.

Za protivpožarnu zaštitu, pranje kompleksa i zalivanje zelenih površina planirana je hidrantska mreža. U okviru parcele je planirano postavljanje prstenaste spoljašnje hidrantske mreže sa 5 hidranta.

Plan detaljne regulacije za delove blokova 41 i 43 u Kikindi navodi da je atmosferske vode na parcelama korisnika (sa krovova, internih saobraćajnica i sl.) potrebno prikupiti sistemom zasebne kanalizacije i uliti u uličnu atmosfersku kanalizaciju.

Celom dužinom jugozapadne granice parcele na javnoj površini se proteže otvoreni atmosferski kanal koji odvodi atmosfersku vodu dalje ka jugu. Ovaj kanal jednim svojim delom pada i na predmetnu parcelu u njenom zapadnom uglu. Planom detaljne regulacije planirano je zacevljenje ovog kanala. Sa druge strane prilazne naseljske saobraćajnice Ulice Nova 4 nalazi se otvoreni atmosferski kanal.

Planiran je odvod atmosferske vode sa svih saobraćajnih površina delom u zelene površine na parceli, delom u atmosfersku kanalizaciju koja obuhvata objekat sa severne, zapadne i istočne strane a koja se kasnije odvodi u otvoreni atmosferski kanal lociran na kat. Parc. 9538/28 nakon prečišćavanja u separatoru ulja i masti i taložniku. Planira se izvođenje atmosferske kanalizacije za odvod uslovno čiste atmosferske vode sa krovnih površina objekta i njen odvod u isti kanal na javnoj površini ali bez prečišćavanja.

Javna fekalna kanalizaciona mreža je izvedena u koridoru ulice na rastojanju od okvirno 2m od ivice kolovoza ka predmetnoj parceli. Planira se priključak sanitarno-fekalne kanalizacione mreže objekta na nju u jednom od postojeća 4 ulična šahta i preko odgovarajućeg planiranog revizionog okna postavljenog unutar parcele na rastojanju od 1.5m od regulacione linije u skladu sa ovde priloženim uslovima J.P. „Komunalac“ iz Kikinde.

**Iz proizvodnog pogona nema tehnoloških otpadnih voda.**

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je obuhvatiti sve mere definisane Mišljenjem J.V.P. "Vode Vojvodine" priloženom u dokumentacionoj osnovi ovog projekta.



Trase vodovodne, hidrantske i fekalne kanalizacione mreže kao i položaj vodomernog okna i trase atmosfere kanalizacije su prikazani u grafičkom prilogu br. 3.7. (Saobraćajno rešenje sa sinhron planom).

Nivelaciono rešenje kao i način rešavanja odvoda atmosfere vode je prikazano u grafičkom prilogu br. 3.6. (Rešenje regulacije i nivelacije).

### 2.9.3. Gasovod

Ne planira se priključenje objekta na distributivnu gasnu mrežu. Priloženi Prethodni uslovi preduzeća za prenos i distribuciju gasa J.P. "Srbijagas" navode da u neposrednoj blizini predmetne parcele nema distributivnog gasovoda niti bilo kakvih gasnih instalacija.

### 2.9.4. Telekomunikacije

Na predmetnoj lokaciji "Telekom Srbija" a.d. poseduje podzemnu telekomunikacionu mrežu u parceli javnog puta Ulice Nova 4 na rastojanju od aproksimativno 1.5m od severo-zapadne granice predmetne parcele. Prilikom izvođenja građevinskih radova potrebno je obratiti pažnju da se ne bi ugrozila ova mreža. Planiran je priključak na postojeću mrežu u svemu u skladu sa priloženim uslovima "Telekom Srbija" a.d.

### 2.9.5. Toplovod

U zoni blokova 41 i 43 J.P. „Toplana“ iz Kikinde nema svoje infrastrukture a dugoročnim planom razvoja ovog preduzeća nije predviđeno širenje vrelovodne mreže u pravcu ovog dela naselja.

## 2.10. Inženjerskogeološki uslovi

Za predmetnu izgradnju je urađen geomehanički elaborat od strane biroa za geotehnička istraživanja "GT Inženjering" iz Beograda. Predmetni elaborat navodi da je teren skoro potpuno horizontalan odnosno da njegov generalni nagib u podužnom i poprečnom pravcu ne prelazi 1° kao i da njegovu geološku građu čine kvartarni sediment zastupljeni barskim sedimentima i lesoidnim peskovitim prašinama. Povlatu terena čini barski les dok podina pripada prašinasto-glinovitim sedimentima. Elaborat takođe navodi da se podzemna voda nalazi na dubini od 2 do 2.2m na apsolutnoj koti od 77.70m<sub>mnv</sub> u sloju barskog lesa i da ona neće imati bitniji uticaj na izgradnju ukoliko se iskopom bude išlo do dubine od 1.6m.

## 2.11. Mere zaštite životne sredine

Izmene i dopune plana detaljne regulacije za delove blokova 41 i 43 u Kikindi u tački **2.6.3. Uslovi zaštite i unapređenje životne sredine** navode da je potrebno za sve planirane objekte tražiti mišljenje od nadležnog organa o potrebi izrade Procene uticaja. Budući da se u listi II tačka 6., podtačka 5., **Uredbe o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja** i za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS“, broj 114/08) nalaze postrojenja za površinsku obradu metala i plastičnih materijala korišćenjem elektrolitičkih ili hemijskih postupaka **neophodno je podnošenje zahteva za odlučivanje o potrebi procene uticaja predmetnog objekta na životnu sredinu.**

U okviru mera zaštite životne sredine objekat je poprilično povučen u odnosu na granice parcele i oko njega je planirano zaštitno zelenilo radi izolacije kompleksa. Takođe je predviđen popločani plato za odlaganje komunalnog otpada pri čemu je odlaganje eventualnog drugog otpada planirano na platou iza objekta namenjenom za robe. Projektom se predviđa lociranje separatora ulja i masti pre izlivanja atmosferske kanalizacije sa saobraćajnih površina u gradski kanal na javnoj površini.

## 2.12. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara

Shodno priloženim uslovima Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Subotice obaveza je izvođača radova da, ukoliko u toku radova naiđe na arheološka nalazišta ili na arheološke predmete odmah obavesti isti i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i oštetiti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.

Obaveza investitora je da pre početka radova obavesti Međuopštinski zavod za zaštitu spomenika kulture radi obezbeđenje arheološkog nadzora.

Plan detaljne regulacije za delove blokova 41 i 43 u Kikindi navodi da u području koje je u njegovom obuhvatu nema zaštićenog prirodnog dobra. Ovaj plan takođe navodi da je neophodno podizanje zaštitnog zelenila obodnim delom parcela u okviru radnih kompleksa prema okolnim površinama što je predloženim rešenjem ispunjeno. Takođe se preporučuje izbegavanje sledećih vrsta drveća i žbunja iz razloga što su invazivne ili zato što predstavljaju prelazne domaćine određenih parazita a to su: *Ailanthus grandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triachantos*, *Lycium halimifolium*, *Parthenocissus inserta*, *Prunus serotina*, *Reynouria syn.* *Faloppa japonica*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila*, *Berberis sp.*, *Cotoneaster sp.*, *Pyracantha sp.*, *Sorbus sp.*, *Acer negundo* i sl.

Obaveza izvođača radova je da, ukoliko u toku radova naiđe na prirodno dobro koje je geološko-paleontološkog ili mineraloško-petrografskog porekla (za koje se pretpostavlja da ima svojstvo prirodnog spomenika) obavesti Pokrajinski zavod za zaštitu prirode i da preduzme sve mere kako se prirodno dobro ne bi oštetilo do dolaska ovlašćenog lica.

## 2.13. Uslovi zaštite od požara

Zaštita od požara je obezbeđena hidrantskom mrežom za gašenje požara koja se sastoji od spoljne i unutrašnje hidrantske mreže. Spoljna hidrantska mreža je izvedena u obliku prstena koji okružuje objekat i postavljena je u zelenim površinama. U okviru spoljne hidrantske mreže se planira postavljanje 5 spoljnih hidranata na prstenu.

Interna saobraćajnica služi istovremeno i kao protivpožarni put, kao što je prikazano u grafičkom prilogu 3.7. **Protivpožarni put je dvosmeran i širine 7m i kruži oko objekta.**

Planirani objekat je potrebno projektovati u skladu sa priloženim urbanističko-tehničkim uslovima izdatim od strane Sektora za vanredne situacije, Odeljenja za vanredne situacije u Kikindi, Ministarstva Unutrašnjih Poslova Republike Srbije.

## 2.14. Tehnički opis objekta i faznost izgradnje

Planirano urbanističko rešenje se sastoji od dve faze pri čemu se u fazi I planira izgradnja objekta za proizvodnju delova za automobilsku industriju dok se u fazi 2 planira ispunjavanje svih uslova neophodnih za rad kompleksa u režimu slobodne carinske zone. Ove dve faze nisu međusobno uslovljene i realizovaće se u skladu sa potrebama investitora.

## Faza 1

Ova faza predviđa postavljanje slobodnostojećeg proizvodno-poslovnog objekta, spratnosti P+0, okvirnih dimenzija osnove 70mx72m, postavljenog u zapadnom delu parcele iza koga se locira plato za odlaganje robe dimenzija 50x24m. Objekat se postavlja tako da je njegova severo-zapadna fasada paralelna sa osom pristupne gradske saobraćajnice Ulica Nova 4. Objekat je okružen dvosmernom internom saobraćajnicom širine 7m. Na parceli se planira u nekom kasnijem periodu izgradnja drugih objekata u skladu sa funkcijom kompleksa. Severo-zapadno od objekta je lociran saobraćajni plato namenjen za manipulaciju i parkiranje kamiona koji dostavljaju i odvoze robu i pristupaju utovarno-istovarnim rampama. Neposredno ispred objekta je lociran parking za upravu i goste objekta dok je severo-istočno lociran parking za zaposlene. U sklopu platoa za odlaganje robe jedan deo je namenjen za parking prostor za zaposlene.

Objekat se postavlja na udaljenju od 40m od severo-zapadne međe ka Ulici Nova 4, 35.3m od jugo-zapadne međe ka Ulici Nova 5, 154m od jugo-istočne međe ka Ulici Nova 7 i 46.2m od severo-istočne međe ka Ulici Nova 6.

Planirano je postavljanje vodomernog okna i nadzemnog objekta za postrojenje za povišenje pritiska u vodovodnoj mreži u severnom uglu parcele u zoni između građevinske i regulacione linije u okviru zelene površine kao i ograđivanje celokupne parcele po njenom obodu.

Grafički prikaz faze 1 urbanističkog rešenja je dat na listu 3.4.

Na zahtev investitora za predmetni objekat je urađeno i idejno rešenje koje čini sastavni deo ovog projekta i prikazano je na listovima 3.9.-3.13.

Planirani objekat je predviđen kao prizeman, okvirno pravougaone osnove pri čemu je njegov deo namenjen za skladištenje smaknut u odnosu na glavnu fasadu za 18 m radi obezbedjenja pristupa kamiona utovarno-istovarnim rampama lociranim u ovom delu objekta. Podeljen je u četiri dela - administrativni, proizvodni, skladišni i mašinski deo. Administrativni deo objekta se locira u delu objekta ka pristupnoj ulici i sadrži kancelarije, sale za sastanke i trpezariju za upravu. Proizvodni deo se sastoji od jedinstvenog radnog prostora i dela lociranog uz administrativni u kome se nalaze garderobe i trpezarija za radnike kao i kontrola kvaliteta. Skladišni deo zauzima zapadni deo objekta i sastoji se od jedinstvenog skladišnog prostora povezanog sa proizvodnim putem dvoje vrata dimenzija 300x400cm i dvoje jednokrlnih vrata dimenzija 100x210cm. Mašinski deo se locira uz skladišni u južnom delu objekta i ima troje spoljnih pristupnih vrata od čega su jedna pešačka a dvoje za unos opreme. On se sastoji iz dva dela od kojih je jedan namenjen za postavljanje elektroopreme a drugi za kompresore i opremu potrebnu za klimatizaciju. Deo namenjen za elektroopremu je podeljen na dva dela pregradnim zidom pri čemu se u jednom delu nalazi trafostanica a u drugom elektroormani. Mašinski deo sadrži i galeriju sa stepeništem za pristup opremi.

### **Specifikacija površina:**

|                     | Neto površina (m <sup>2</sup> ) | Bruto površina (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Administrativni deo | 326.27                          | 351.16                           |
| Proizvodni deo      | 3190.42                         | 3261.41                          |
| Skladišni deo       | 1005.22                         | 1042.91                          |
| Mašinski deo        | 114.89                          | 129.22                           |
| <b>ukupno</b>       | <b>4368.80</b>                  | <b>4784.68</b>                   |

Objekat je projektovan za 100 zaposlenih koji će raditi u 3 smene sa okvirno 40 zaposlenih u prvoj smeni i po 30 zaposlenih u preostale dve. Od 100 zaposlenih 10 je u administraciji dok je preostali broj zaposlen u proizvodnji.

Apsolutna kota predmetnog objekta  $\pm 0.00\text{m}$  se postavlja na kotu terena od  $+80.28$  mnv odnosno na  $10\text{cm}$  iznad kote gradske saobraćajnice na koju se priključuje. Objekat je sa sve četiri strane okružen trotoarom kote  $-10\text{cm}$  izuzev na delu kod utovarno-istovarnih rampi gde se formira pad od  $3.1\%$  ka objektu radi obezbeđenja kote pristupa objektu od  $-120\text{cm}$  radi istovara robe u i iz kamiona. Kota visine objekta je jednaka koti vrha atike i izosi  $+88.38$  mnv. Visina objekta je  $8.10$  metara iznad kote prizemlja. Unutrašnja visina objekta varira od  $3.5\text{m}$  u administrativnom delu,  $4.8\text{m}$  do  $5.6\text{m}$  u skladišnom delu i  $5.1$  do  $6.4\text{m}$  u proizvodnom delu. Spoljašnja visina objekta u slemenu na najvišem delu krova je  $7.84\text{m}$ , na najnižem delu je  $6.53\text{m}$  dok je visina atike  $8.1\text{m}$ , sve u odnosu na kotu prizemlja.

Iznad glavnog ulaza u objekat se planira izvođenje elementa poput erkera trougaone osnove kao i nadstrešnice iznad kolskog pristupa na južnom delu objekta ka zadnjem delu parcele. Na severozapadnoj fasadi se lociraju 2 utovarno-istovarne rampe za kamione kojima se pristupa preko nagibne rampe dok je na zapadnoj fasadi lociran jedan kolski prilaz u nivou terena a na južnoj fasadi je lociran jedan kolski prilaz u nivou terena. Osim glavnih ulaza u administrativni, proizvodni i mašinski deo objekat poseduje i 6 pešačkih ulaza koji služe i za evakuaciju. Iznad kolskog ulaza na južnoj fasadi se locira jednovodna nadstrešnica nagiba  $6^\circ$  ka objektu širine  $6\text{m}$  horizontalne projekcije a dužine  $25.5\text{m}$ . Krov se izvodi na dve vode sa nagibom od  $3.5\%$  i sa atikom duž celog oboda objekta. Planirano je postavljanje otvora u okviru krovnih ravni u vidu svetlosnih traka. Ove trake su predviđene dimenzija  $250\text{cm} \times 500\text{cm}$  i raspoređuju se u dva niza od po 7 traka (ukupno 14 komada). Polovina traka sadrži otvor za odimljavanje i ventilaciju sa električnim motorom za otvaranje. Odvođenje atmosferske vode sa krova je predviđeno unutrašnjim vertikalnim PVC olucima i dalje u atmosfersku kanalizaciju.

Planira se zagrevanje objekta na struju.

Prilikom izrade Projekta za građevinsku dozvolu potrebno je pridržavati se Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. Gl. R.S." br. 22/15) kao i uraditi Elaborat o energetskej efikasnosti.

## Faza 2

Ova faza predviđa izvođenje građevinskih radova neophodnih za stavljanje kompleksa u režim slobodne carinske zone. Ovi radovi obuhvataju postavljanje portirnice okvirnih dimenzija  $3.2 \times 2.7\text{m}$  neposredno pored ulazne kapije na parceli, kontejnera sa kancelarijom i mokrim čvorom okvirnih dimenzija  $5 \times 6\text{m}$  u zoni između građevinske i regulacione linije kao i postavljanje ograda unutar i oko parcele radi bolje kontrole pristupa. Takođe se u ovoj fazi planira postavljanje neophodnog spoljnog osvetljenja. U ovom projektu su u okviru ove faze predviđene dve potencijalne lokacije za kancelarijski kontejner pri čemu bi se konkretna lokacija definisala nakon usaglašavanja između Ministarstva finansija i investitora.

Grafički prikaz faze 2 urbanističkog rešenja je dat na listu 3.5.

## 2.15. Uslovi i mere za sprovođenje Urbanističkog projekta

Ovaj Urbanistički projekat na osnovu članova 54 i 55. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13 i 98/13) predstavlja osnov za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju poslovno-prozvodnog objekta na kat. parc. br. 9538/20, k.o. Kikinda, u Kikindi.

Odgovorni urbanista : Jelena Miklušev, dipl.inž.arh.  
Broj licence: 200 1523 15  
Lični pečat: Potpis:





## 2.16. FOTOGRAFIJE LOKACIJE



*Pogled ka severo-istoku niz pristupnu gradsku saobraćajnicu (Ulica Nova 4 na k.p 9538/25, k.o. Kikinda). Desno od saobraćajnice se proteže predmetna parcela*



*Pogled ka lokaciji gledajući ka istoku i susednom kompleksu*



*Pogled ka zapadno postavljenom lokalnom atmosferskom kanalu na susednoj kat. Parc. 9538/28 namenjenoj formiranju javne površine novoplanirane Ulice Nova 5*



*Pogled ka severu duž postojećeg poljskog puta na kome je planirana Ulica Nova 6*