

1. Увод

1.1 Предмет и циљ израде Урбанистичког пројекта

Предмет Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње пословно-стамбеног објекта, у границама грађевинске парцеле са катастарским бројем 8479, КО Кикинда. Предметна парцела налази се у Кикинди, у Улици Иве Лоле Рибара број 8.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је да се у складу са планском документацијом, урбанистичким показатељима и карактеристикама, прописима и урбанистичким нормативима ускладе програмски захтеви инвеститора са могућностима локације (грађевинске парцеле) и у складу са тим изврши организација простора на парцели.

1.2 Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта

Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014) као и Правилник о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС” број 64/2015) су правни основ за израду Урбанистичког пројекта.

- Урбанистички пројекат израђује се за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локација.

Генерални план Кикинде („Службени лист општине Кикинда” број 4/2010).

- У деловима блокова за које је Генералним планом утврђена обавеза израде Плана детаљне регулације, а који имају директан приступ на регулисану јавну површину-саобраћајницу и за које постоје услови прикључења објекта на инфраструктуру, до доношења одговарајућег плана могућа је градња објекта у складу са наменом дефинисаном Генералним планом, а уз претходну израду Урбанистичког пројекта којим ће се ближе дефинисати предметна градња.

2. Постојеће стање на парцели са границом обухвата

Изградња пословно-стамбеног објекта П+2 предвиђа се на простору који обухвата катастарску парцелу број 8479. На основу Преписа листа непокретности број 672 КО Кикинда, корисник предметне парцеле је „Wood-Mizer Balkan” д.о.о, Улица Светосавска бр. 21, Кикинда.

Предметна парцела се са своје североисточне стране граничи са кат. парцелом бр. 6566 (Улица Иве Лоле Рибара), са југоисточне стране граничи се са кат. парцелом бр. 8480, са југозападне стране са кат. парцелом 8472, а са северозападне стране граничи се са кат. парцелом бр. 8478, КО Кикинда.

На предметној парцели налазе се 4 укњижена објекта, од тога један је породични стамбени објекат (број 1), а преостала три су помоћни објекти (број 2, 3 и 4). Објекат број 1 је површине 169м², објекат број 2 површине 26м², објекат број 3 површине 20м² и објекат број 4 је површине 14м². Осим ова 4 објекта, на терену је

евидентирани још један објекат, који није укњижен, површине 6,3м². Предвиђено је рушење свих постојећих објеката.

Граница обухвата Урбанистичког пројекта са приказом суседних парцела дата је у графичком прилогу број 2. Дефинисана је детаљним тачкама број: **7521, 7520, 7460, 7548, 7536, 7579, 7580, 9086** и **7535** чије су координате дате у државном координатном систему у приложеној табели:

бр. Д.Т.	Y	X	бр. Д.Т.	Y	X
7521	7458515.23	5075868.94	7579	7458494.68	5075843.14
7520	7458526.51	5075856.33	7580	7458492.97	5075845.16
7460	7458519.21	5075849.71	9086	7458491.13	5075847.31
7548	7458515.40	5075846.66	7535	7458490.53	5075848.06
7536	7458501.46	5075835.09			

Површина обухвата Урбанистичког пројекта износи **557м²**.

3. Услови за изградњу објеката (Извод из Плана)

На основу важеће планске документације, предметна парцела се налази у грађевинском подручју града Кикинде, у делу блока 14, који је по Генералном плану, намењен зони центра.

Зона примарног центра Кикинде дефинисана је као зона концентрације више централних градских функција и мешовите и вишепородичне стамбене изградње.

У оквиру зоне примарног центра уз објекте основне намене дозвољена је изградња објеката и уређење површина за спорт и рекреацију, одгој и образовање, здравство, социјалну заштиту и пословање које својим капацитетом и наменом не ремете функције центра.

Забрањена је изградња производних и занатских радионица, а нарочито оних које загађују простор и извор су буке: пилана, металостругарских радионица, радионица хемијских производа и сличних.

Забрањена је изградња пословних објеката са садржајима и делатностима типа услужне и занатске радионице, типа аутомеханичарске радионице, аутоперионице.

У зони центра дозвољени степен заузетости износи 70%, а дозвољени индекс изграђености 3,5.

За стамбено-пословне објекте у непрекинутом и у прекинутом низу грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом или да буде одмакнута од исте. Растојање грађевинске линије од регулационе линије у зонама изграђених објеката утврдити на основу позиције већине објеката.

Висина породичног стамбеног или стамбено-пословног објекта не може бити виша од 15,0м.

Висина просторија треба да буде у складу са наменом, а према прописима и нормативима.

Кота приземља може бити највише 1,2м виша од нулте коте, односно коте нивелете јавног или приступног пута. Будући да објекат који се гради има

нестамбену делатност у приземљу кота готовог пода приземља може бити максимално +0,20м у односу на коту тротоара, а денивелација до 1,20м савлађује се унутар објекта.

Међусобна удаљеност планираних стамбених или стамбено-пословних објеката породичног типа је:

- међусобна удаљеност између слободностојећих, двојних објеката и објеката у прекинутом низу је минимално 4,0м, односно половина висине вишег објекта,
- удаљеност стамбеног или стамбено-пословног објекта од објекта нестамбене намене је минимално 4,0м, односно, може се смањити удаљеност на четвртину висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање,
- за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0м при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

На грађевинској парцели намењеној изградњи стамбеног или стамбено-пословног објекта породичног типа дозвољена је изградња помоћног објекта - гаража за гаражирање путничког возила и пословног објекта ако услови на парцели то омогућавају као и изградња ограда.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 2м.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2м, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9м.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 2,0м.

У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 3,0м.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи стамбено-пословног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу-један стан једно паркинг место, односно једно паркинг место на 70м² корисне површине с тим да је минимално половина возила у гаражи.

Изградња објеката у низу - односно у прекинутом низу (вишепородичних или породичних) 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 1,2м и то на делу објекта вишем од 2,5м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2м онда се она поставља на грађевинску линију.

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

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

Фасаде објекта могу бити малтерисане и бојене у боји по избору пројектанта, или обложене фасадном опеком, природним или вештачким каменом итд.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

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

Изградња објекта, 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.

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

4. Планирано урбанистичко решење

Урбанистичко решење је засновано на потребама и захтевима Инвеститора, условљеностима из Плана, захтевима саобраћаја, противпожарне заштите, конструктивним ограничењима и економској исплативости. Сви наведени елементи определили су основни концепт урбанистичког и партерног решења предметне парцеле. Овим решењем предвиђају се три основна функционално повезана амбијента – простор за изградњу планираног објекта, саобраћајне површине и површине намењене зеленилу.

Планирано урбанистичко решење предвиђа постављање пословно-стамбеног објекта као објекта у прекинутом низу (положај двојног објекта у односу на суседни објекат који се налази на к.п.8480 КО Кикинда), спратности П+2, димензија основе 9,95x13,5+9,8x9,0м. Објекат је планиран тако да се грађевинска линија, односно улична фасада у ширини од 13,5м поклапа са регулационом линијом. Темена тачка објекта се поклапа са детаљном тачком број у односу на коју се дефинишу правци и дужине габарита дефинисаног Идејним решењем и Урбанистичким пројектом.

Новопланирани објекат је постављен бочном страном на југоисточну границу парцеле, као и постојећи. Због неправилног облика парцеле и разуђене основе, објекат се не налази целом својом дужином на међи са катастарском парцелом број 8480, већ је дворишни део удаљен од међе на минималном растојању од 1,0м, наведеном у графичком прилогу број 3 Регулационо и нивелационо решење локације.

Од северозападне међе ка катастарској парцели бр. 8478 планирани објекат се поставља на удаљености од 3,42м. Растојање од објекта на суседној парцели (кп

8478, КО Кикинда) је 5,63-5,67м. Ово растојање је веће од 4м, те је оваква диспозиција прихватљива у смислу опште концепције ГП Кикинда. За прилаз на катастарску парцелу користиће се колски прилаз из Улице Иве Лоле Рибара, који се даље наставља на интерну саобраћајницу, која води до паркинг простора, који је смештен у југозападном делу парцеле.

4.1. Опис и намена планираног објекта

Пословно-стамбени објекат има два улаза, један је намењен пословним корисницима као и запосленима који користе две етажне (приземље и први спрат), приступ је са уличног тротоара, а други улаз је намењен будућим станарима и он се налази са бочне стране објекта. Апсолутна кота објекта $\pm 0.00\text{м}$ (у приземљу) се поставља на $+0.17\text{м}$ у односу на коту терена. Чиста међуспратна висина у приземљу и на првом спрату је 3.0м , а на другом спрату износи $2,7\text{м}$.

У приземљу објекта налази се пословни простор који ће бити намењен за продајно-изложбени простор керамике или намештаја, степенишни простор и санитарни чвор. На првом спрату распоред просторија је исти као у приземљу, а на другом спрату се налазе три стамбене јединице. Трокраким армирано-бетонским степеништем се стиже до ходника и улаза за три стана.

Конструктивни систем је армирано-бетонски. Носећа конструкција је изведена као просторна скелетна конструкција са растером стубова који су међусобно повезани риглама.

Кровна конструкција је дрвена, подашчана, летвисана и покривена фалцованим црепом. Нагиб кровне равни је 30° .

Висина пословно-стамбеног објекта износи $13,1\text{м}$.

На делу пословно стамбеног објекта који је удаљен од међе са катастарском парцелом број 8480 мин $1,0\text{м}$, као и на делу планираног објекта који је удаљен од објекта на к.п. 8478 мање од $\frac{1}{4}$ висине објекта ($6,55\text{м}$), не могу се постављати отвори просторија за становање. Могуће је пројектовање отвора висине парапета $1,80\text{м}$ или отвора који су застакљени непрозорним стаклом без могућности отварања (светларници).

4.2. Урбанистички показатељи

У Табели број 1 дат је упоредни приказ правила грађења из Генералног плана Кикинде и планираног решења пословно-стамбеног објекта, а у табели 2 приказан је биланс планираних површина.

Табела 1 - Упоредни приказ правила градње

Параметри	Правила градње предвиђена Планом	Планирано решење
Индекс заузетости	70%	40 %
Индекс изграђености	3,5	1,3
Спратност	до П+2+Пк	П+2
Висина	максимално 15м	13,0м
Зеленило	мин 30%	30 %

Регулација	може да се поклапа са грађ. линијом или се одређује на основу позиције већине објекта	поклапа се са грађ. линијом
Удаљеност од границе парцела: Северна оријентација Јужна оријентација	није дефинисана није дефинисана	3,42-3,7м мин 1,0м
Минимална површина грађ. парцеле	275,00м ²	557,00м²
Минимална ширина грађ. парцеле	12,00м	16,92м
БРГП	није дефинисана	702 м²

Табела 2 - Биланс планираних површина

Намена	Површина у м ²	Удео површина у %
Објекти	223	40
Тротоари и саобраћајнице	158	29
Зелене површине	166	31
Укупно	557	100

4.3. План регулације и нивелације

Задржава се постојећа регулациона линија.

Грађевинска линија пословно-стамбеног објекта поклапа се са регулационом линијом према Улици Иве Лоле Рибара.

Предлог нивелационог решења базира се на задржавању постојеће конфигурације терена у већем делу парцеле. Кота терена на платоу испред паркинг простора износи 79.20 м н.в. а остале коте су усклађене према риголи. Овакво решење представља смернице за израду пројекта унутрашњег (партерног) уређења парцеле и нивелационог решења. Пројектанту се оставља могућност да коте могу претрпети мање измене приликом израде пројекта партерног уређења уколико се укаже потреба за таквом изменом.

Атмосферске воде са крова планираног објекта на парцели, као и са чистих поплочаних површина прикупити путем олука, олучњака, ригола и сливника и секундарном атмосферском канализацијом одвести до постојеће уличне мреже. Дозвољено је одводњавање атмосферских вода у зелену површину са мањих поплочаних површина.

Графички приказ урбанистичког решења са регулацијом и нивелацијом дат је у графичком прилогу бр. 3.

5. Саобраћајна и комунална инфраструктура

Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану комуналну и саобраћајну инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

5.1. Саобраћајна инфраструктура

Предметна парцела има директан излаз на Улицу Иве Лоле Рибара.

Према Условима ЈП за комуналну инфраструктуру и услуге „Кикинда” број 975-071/1 од дана 18. 03. 2016. године, дозвољава се изградња прикључка на коловоз у Улици Иве Лоле Рибара, при чему је потребно испоштовати услове који су наведени. Минимална ширина колског прикључка мора бити 3м.

Преко колског прилаза остварује се директна веза интерне саобраћајнице са јавном саобраћајницом-коловозом. Колски прилаз намењен је како станарима и запосленима, тако и за прилаз других возила (доставна возила и сл.).

Режим уређења простора на парцели прилагођен је начину који одговара намени планираног објекта. Приступ објекту и паркинзима је интерном саобраћајницом која се пружа кроз целу парцелу.

У југозападном делу парцеле, на крају интерне саобраћајнице лоциран је паркинг за 5 путничких возила намењен како станарима тако и запосленима. Ова паркинг места су димензија 2.5x4.8м и паралелно су постављена у односу на интерну саобраћајницу. За пословно-стамбени објекат који је предмет овог урбанистичког пројекта, потребно је предвидети 8 паркинг места. Величина парцеле као и параметри из Плана за садржаје који се морају наћи на парцели су условили планирање наведених 5 п.м, а 3 паркинг места су смештена на самој интерној саобраћајници и користе се као паркинг простор са ограниченим временом коришћења.

Главни пешачки приступ парцели за пословни део објекта је са јавне површине а за стамбени део објекта налази се поред колског приступа парцели. Пешачке површине око објеката планиране су као декоративно поплочане површине.

5.2. Електроенергетска инфраструктура

Према Условима ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуције Зрењанин број 8Б.4.0.0-Д.07.14.-74466/2-2016 од дана 28. 03. 2016. дефинисано је следеће:

У близини наведене парцеле постоје објекти који су у надлежности Електродистрибуције Зрењанин: кабловска нисконапонска мрежа, реализована кабловима типа РРОО-А 4x150 мм² и са КПК које су уграђене у уличне фасаде, на регулационој линији. На постојећем објекту се налази КПК типа ЕВ-2П1600, са два слога осигурача.

Предвидети уградњу/измештање КПК ЕВ2П/600 са два слога осигурача на погодно место на фасади новог објекта, на регулационој линији. Кабловска деоница у траси испред колског улаза се мора положити у тврду пластичну цев. Орман мерног места типа ПОММ-6, за шест функционалних јединица, планирати непосредно изнад КПК типа ЕВ-2П/600.

Прикључење објеката на нисконапонску мрежу у зони којој се налази предметна парцела могуће је само кабловски.

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 важећим прописима, као и интерним актима Електроовоједине.

5.3. Водовод

Прикључење планиране изградње на водоводну мрежу ће се извршити на основу Услови издатих од стране ЈП за комуналну инфраструктуру и услуге „Кикинда” број 974-071од дана 17. 03. 2016. године.

У улици Иве Лоле Рибара водоводна мрежа се налази са парне стране улице. Водоводна мрежа је постављена на дубини од ~1,20м и прати конфигурацију терена. Радни притисак при нормалној дневној потрошњи је ~3,00 бара.

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

Све стамбене и пословне јединице стамбено-пословног објекта П+2, морају имати сопствени водомер регистрован код надлежних служби ЈП „Кикинда”.

Радове на изради новог прикључка, могуће промене пречника у односу на постојећи прикључак, уградњу и одређивање величине водомера, као и евентуално раздвајање мерних уређаја у шахту испред улазног вентила, изводи искључиво ЈП „Кикинда” о трошку и по налогу инвеститора, односно подносиоца захтева.

5.4. Фекална канализација

Прикључење планиране изградње на фекалну канализациону мрежу ће се извршити на основу Услови издатих од стране ЈП за комуналну инфраструктуру и услуге „Кикинда” број 974-071од дана 17. 03. 2016. године.

Предметна парцела на којој ће се градити прикључена је на уличне инсталације фекалне канализације.

Евентуалне промене на канализационом прикључку урадити по техничком решењу ЈП „Кикинда”, по захтеву инвеститора.

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

5.5. Атмосферска канализација

У овом делу Улице Иве Лоле Рибара налазе се отворени кишни канали. Секундарну атмосферску канализацију којом ће се транспортовати прикупљене

атмосферске воде са крова планираног објекта, као и са поплочаних површина спровести до постојеће мреже путем ригола, каналета и зацевљених водова.

5.6. Телекомуникациона инфраструктура

Према Техничким условима „Телекома Србија” а.д. Извршне јединице Зрењанин, Радни центар Кикинда број 9264-101043/2-НП од дана 15.03.2016. године на предметној локацији не постоје ТК инсталације.

У циљу остваривања техничке могућности за прикључење планираног објекта на телекомуникациону мрежу, Инвеститор треба да концентрацију унутрашњих ТК инсталација доведе до тавана где ће се извршити прикључење објекта на ваздушну разводну мрежу.

Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе-локацију предметног објекта, Инвеститор је у обавези да промене пријави и затражи измену услова.

5.7. Гасна инфраструктура

Према Условима ЈП „Србијагас” Нови Сад број 02-05-3/1091 од дана 17.03.2016. год. у том делу Улице Иве Лоле Рибара постоји дистрибутивна гасоводна мрежа, ниског и средњег притиска.

- Гасовод ниског притиска урађен је од челичних бешавних цеви Ø42,4x2,6 притиска до 1,8бар, налази се на растојању од приближно 4м од регулационе линије и укопан је на дубини од 0,6 до 1м.
- Гасовод средњег притиска урађен је од челичних бешавних цеви Ø168,3x4,5 притиска до 6бар, налази се на растојању од приближно 4,71м-5,24м од регулационе линије и укопан је на дубини од 0,6 до 1м.
- Надземне гасоводне инсталације налазе се на углу улица Браће Татић и Иве Лоле Рибара у виду одушних лула.

Приликом израде техничке документације потребно је придржавати се услова који су дати у „Правилнику о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска до 16 бар” (Сл. гласник РС бр. 86/15. од 14.10.2015.године), Правилнику о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска до 16 бар” (Сл. лист СРЈ бр. 20/1992. од 10.07.1992.године), као и „Правилнику о техничким нормативима за кућни гасни прикључак до 4 бар” (Сл. гласник РС бр. 20/1992. од 10.07.1992.године).

За потребе прикључења будућих корисника природног гаса неопходно је поднети захтев за издавање Решења на одобрење за прикључење.

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

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

6. Зеленило и партерно уређење

На предметној парцели испоштован је минимум који је прописан Генералним планом и који износи 30% простора, намењен за зелене површине. Предлаже да се на том простору засаде саднице (високо растиње) пирамидалне или кугласте форме крошње и уског кореновог система, као и травњак, који треба формирати од смеше аутохтоних врста трава отпорних на гажење.

Зеленило, осим декоративне улоге, има и улогу изолације објекта од околних парцела.

Послови озелењавања се деле у две групе: припремни радови и само озелењавање. У припремне радове спада скидање и транспорт ископане земље, хумусирање и испуна жардињера (уколико се исте користе). Код озелењавања је потребно водити рачуна о томе да садни материјал испуњава одређене услове квалитета и година старости.

Код садње дрвећа потребно је водити рачуна о минималним растојањима од инсталација, а како је дато у следећој табели:

Инсталација	Дрвеће
Водовода	1,5м
Канализација	1,5м
Електрокабла	2,0м
ЕК и кабловске мреже	1,5м
Гасовода	2,0м

Пешачке поплочане површине извести од декоративних елемената од савремених материјала. Водити рачуна да материјал буде отпоран на температурне промене, да је лак за одржавање, пријатан за ходање и отпоран на клизање. Поплочање извести на одговарајућој подлози по прописима и стандардима.

У дворишном делу парцеле поставити одговарајућу декоративну расвету, препорука је да то буду соларне светиљке, јер су израђене од материјала који је отпоран на атмосферске утицаје, тако да постоји могућност дугогодишњег коришћења. Уколико се због ограниченог простора слободних површина не може реализовати ова идеја, остаје могућност за осветљење на парцели постављањем расвете на фасаде објекта.

Графички приказ партерног уређења дат је у графичком прилогу бр. 5.

7. Заштита од пожара

Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Кикинди, Одсек за превентивну заштиту издао је Услове заштите од пожара 09/15 број: 217-2487/16-2 од дана 14. 03. 2016. године.

Приликом пројектовања пословно-стамбеног објекта потребно је придржавати се Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15), Правилника о начину израде техничке документације за објекте високоградње („Сл. лист РС”, бр. 15/08), Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ”, бр. 11/96), Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ”, бр. 30/91). Поред услова прописаних посебним законима и правилницима, потребно је придржавати се и следећег:

- Отпорност према пожару елемената конструкције мора бити у складу са одредбама стандарда SRPS TP 21 (Техничка препорука за заштиту од пожара стамбених, пословних и јавних објеката).
- Обезбедити услове за сигурну евакуацију људи у случају пожара пројектовањем евакуационих путева, степеништа и излаза одговарајуће ширине, у складу са одредбама SRPS TP 21 и постављањем нужне расвете и ознака за усмеравање кретања на евакуационим путевима.
- За финалну обраду хоризонталних и вертикалних површина на путевима евакуације и излазима могу се користити само ентеријерски материјали класе А1 (негориви грађевински материјали) и класе Б1 (тешко запаљиви грађевински материјали), према SRPS.U.J1 050 и SRPS.U.J1 055, сходно члану 40. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, број 111/09).
- Заштитити објекат спољном и унутрашњом хидрантском мрежом, предвидети изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара, у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ”, бр. 30/91)
- Предвидети приступне путеве и пролазе 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. листу СРЈ”, бр. 8/95) и могућност уношења ватрогасне опреме у двориште објекта.
- Предвидети спречавање ширења пожара правилним избором положаја објекта (безбедносни појасеви између објеката којима се спречава ширење пожара) или постављањем зидова одговарајуће ватроотпорности између објеката.
- На основу класе нивоа заштите објекта од атмосферског пражњења објекат заштитити одговарајућом громобранском инсталацијом.
- Гасне и електричне и друге инсталације у објекту пројектовати и изградити у складу са важећим техничким прописима.

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

Положај и број хидраната дат је оријентационо. Приликом израде пројекта противпожарне заштите утврдиће се тачан положај и број хидраната.

8. Инжењерско-геолошки услови

У даљој фази пројектовања потребно је извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о геолошким истраживањима (Сл. гласник РС 44/95).

9. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама

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

Неопходно је обезбедити прилазе свим јавним објектима и површинама у нивоу без степеника. Све денivelисане површине у партеру које се нормално савладавају степеницама морају имати и рампе минималног нагиба до 5%(1:20) а максимално до 8,3%(1:12). Минимална ширина рампе износи 0,9м.

За планирани објекат рампа нагиба 1:12 је предвиђена у склопу улаза у пословни део објекта.

10. Мере заштите непокретних културних и природних добара

На катастарској парцели бр. 8479 КО Кикинда нема евидентираних ни културних ни природних добара.

Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе 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 откривене.

У складу са Законом о заштити природе, обавеза извођача радова/налазача 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.

11. Мере заштите од елементарних непогода

Према карти макро-сеизмичких интензитета, подручје општине Кикинда налази се у VII зони интензитета МСК скале. Према нашим прописима, грађевински објекти који се налазе у зони VI степена и већег, морају се пројектовати и градити рачунајући са сеизмичким утицајима. Према Меркали-Сиеберг-Калкани скали земљотрес VII степена јачине описује се као силан.

Мере заштите од земљотреса су примена одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објекта и др. Поред тога, неопходно је и строго

поштовање и примена важећих законских прописа за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.

Прорачунати неопходност громобранске инсталације и по потреби је изградити.

12. Мере цивилне заштите људи и добара

Према Закону о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС”, 111/2009, 92/2011 и 93/2012) ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи државне управе, органи локалне самоуправе и привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

13. Правила и услови за евакуацију отпада

На предметној парцели обезбеђен је простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Одређено је погодно и хигијенски безбедно место у оквиру парцеле тако да буде ван главних токова кретања уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл. Овако лоциран простор омогућава лак приступ комуналној служби. Простор за постављање контејнера (канти) мора бити изведен у складу са условима заштите животне средине.

Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%.

14. Мере заштите животне средине

РС, АПВ, Општина Кикинда, Општинска управа, Секретаријат за заштиту животне средине донео је Решење број III-07-501-59/2016 од дана 12.04.2016. године да није потребна израда студије процене утицаја на животну средину, али се утврђује примена одговарајућих мера заштите животне средине:

- Управљање отпадом у складу са Законом о управљању отпадом („Сл. гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10) и подзаконским актима проистеклим из наведеног Закона.
- Чврст комунални отпад одлагати и износити у складу са Одлуком о одржавању чистоће и депонија („Сл. лист општине Кикинда”, бр. 7/07, 7/10 и 7/14).
- 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.

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

15. Енергетска ефикасност

Енергетска ефикасност пословно-стамбеног објекта обезбеђена је обликом и компактношћу (фактор облика) као и оријентацијом у складу са просторним могућностима парцеле.

Приликом пројектовања примењивати услове дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл. гласник РС бр.69/12).

У циљу обезбеђења ефикасног коришћења енергије и утврђивања испуњености услова енергетске ефикасности зграда, неопходна је израда Елабората ЕЕ у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС” бр.61/11).

16. Технички опис пословно-стамбеног објекта

Пословно-стамбени објекат у основи је изгледа слова Т, површине 223м².

Улаз у објекат је фронталан са уличног тротоара за пословни део зграде, а за стамбени део зграде улаз је предвиђен са бочне стране објекта.

У склопу улаза у пословни део објекта налази се рампа нагиба 1:12 и ширине 1,2м како би се омогућио приступ особама са посебним потребама, деци и старим особама.

Објекат је спратности П+2.

У *приземљу* објекта се налази један пословни простор-локал, намењен за продајно-изложбени простор керамике или намештаја, степенишни простор и санитарни чвор.

На *првом спрату* налази се један пословни простор-локал, намењен за продајно-изложбени простор керамике или намештаја, степенишни простор и санитарни чвор.

На *другом спрату* налази се стамбени део са три стана. Организација, распоред и величина просторија у стану је у складу са важећим стандардима, нормативима и комфором становања. Трокраким армирано-бетонским степеништем се стиже до ходника и улаза за три стана.

Висина приземља и првог спрата је 3,03м, а другог спрата 2,6м.

Укупна бруто површина објекта износи 702,00 м.

Кота готовог пода приземља је +0,17 м у односу на висину уличног тротоара испред, која износи 79,07, коју усвајамо као коту +/- 0.00.

Конструктивни систем је армирано-бетонски. Носећа конструкција је изведена као просторна скелетна конструкција са растером стубова од 4,70м, у подужном правцу и 4,30м (4,20м) у попречном правцу, међусобно повезани риглама. Рамови су формирани у два ортогонална правца, чиме је обезбеђена просторна стабилност конструкције. Стубови су димензије 25/30цм.

Таваница је полумонтажна армирано-бетонска, типа „ферт“ са притиснутом плочом дебљине 4,0цм. Терасе су пуне армирано-бетонске плоче, дебљине 12,0цм, ослоњене на систем греда, армиране мрежастом арматуром МА 500/560, МБ 30.

Степениште је армирано-бетонска коленаста плоча, дебљине 16,0цм, армирана ребрастом арматуром РА 400/500. Марка бетона МБ 30.

Кровна конструкција је дрвена, од јелове грађе прве класе, на две воде, подашчана, летвисана и покривена фалцованим црепом, система двоструке праве столице. Нагиб кровне равни је 30°.

Фасадни зидови тј. испуна рамовске конструкције је од пуне опеке 25цм, обложена слојем термоизолације дебљине 10,0цм. Завршна обрада фасаде је са трајним материјалима тј. обрађена „Травертин“ плочама и геометријски издељена фугама у хоризонталном и вертикалном растеру. На контакту са тереном предвиђена је сокла која је у односу на фасаду посебно обрађена вештачким каменом.

Темељи су армирано-бетонске контрагреде које се пружају у правцу главних рамова. У подужном правцу су повезани везним гредама. Дубина фундација је 1,20м.

Материјализација зидова у објекту је следећа:

- Фасадни зидови су од пуне опеке дебљине 25цм, са слојем термоизолације од полистирена дебљине 10цм, заштићена цементним малтером дебљине 1цм.
- Унутрашњи носећи зидови су од пуне опеке дебљине 25цм, малтерисани, глетовани и бојени.
- Унутрашњи преградни зидови зидани су од опеке дебљине 12цм, малтерисани, глетовани и бојени.

Спољна столарија је од ПВЦ профила у боји дрвета, застакљена термопан стаклом дебљине адекватне пројектованој димензији стакла. Унутрашња столарија је од панела фурнираних храстовим фурниром.

Ограда терасе је предвиђена од „Инокс“ браварије и финално обложене памфлекс стаклом према детаљу и избору пројектанта

Ограда степеништа је од хромираног нерђајућег челика, са рукохватом од храстовог дрвета.

Финална обрада подова у објекту је следећа:

- Под у приземљу је од грамитне керамике, постављене у лепку преко армиране цементне кошуљице и слоја термоизолације од полистирена, дебљине 15цм.
- Под на првом спрату је од гранитне керамике, постављене у лепку преко армиране цементне кошуљице и слоја термоизолације по прорачуну за грејне просторије различитих јединица.
- Под у собама је храстов паркет постављен у лепку преко армиране цементне кошуљице испод које се налази одговарајући термоизолациони слој од полистирена.
- Под у радном делу кухиње и купатилу је од гранитне керамике у боји према избору пројектанта, постављене у цементни малтер испод кога се налази одговарајући термоизолациони слој, дебљине по прорачуну.
- Степениште се облазе гранитном керамиком.

Финална обрада зидова и плафона у објекту је следећа:

- Унутрашњи зидови приземља и спрата су малтерисани, глетовани и бојени полудисперзивном бојом у боји према избору инвеститора, са свим потребним предрадњама.
- Плафони у приземљу и на првом спрату, у локалима су спуштени, од гипс картон плоча типа ригипс или кнауф, глетовани и бојени у бело.
- Зидови купатила и радног дела кухиње су обложени керамичким плочицама.
- Плафони купатила су малтерисани и бојени дисперзивном бојом у бело, са свим потребним предрадњама.

У објекту су предвиђене све стандардне инсталације које подразумева овај тип објекта: инсталације водовода и канализације, термотехничке инсталације (грејање) и електроинсталације.

Пословно-стамбени објекат ће се снабдевати водом из градског водовода.

Одвод воде из санитарних чворова, купатила и кухиње ће се прикључити на градску канализациону мрежу.

Одвођење атмосферске воде са кровних равни новог објекта, као и са поплочаних површина решен је падом према природном реципијенту.

Објекат ће бити прикључен на градску дистрибутивну гасну мрежу.

Што се тиче електроинсталација у објекту неће бити инсталирани нетипични потрошачи. Прикључак је трајног карактера.