



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LII Број 30

19. август 2008. године

Цена 180 динара

АКТИ ГРАДСКИХ ОПШТИНА

МЛАДЕНОВАЦ

На основу члана 32. став 1. тачка 2. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС”, број 129/07), члана 63. Закона о буџетском систему („Службени гласник РС”, бр. 9/02, 87/02, 61/05 – др. закон, 66/05, 101/05, 62/06, 85/06 и 86/06) и члана 20. Одлуке о организацији органа општине Младеновац („Службени лист града Београда”, број 16/04), на предлог председника општине, Скупштина општине Младеновац је на седници одржаној 11. августа 2008. године, донела

ОДЛУКУ

О ЗАВРШНОМ РАЧУНУ БУЏЕТА ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ ЗА 2007. ГОДИНУ

ОПШТИ ДЕО

Члан 1.

У Завршном рачуну општине Младеновац за 2007. годину у Билансу стања на дан 31. децембра 2007. године утврђена је укупна актива у износу од 843.314 хиљада динара и укупна пасива у износу од 843.314 хиљада динара.

Структура aktive (на нивоу категорије према економској класификацији)

(у 000 динара)

Категорија	Опис	Износ
010000	Нефинансијска имовина у сталним средствима	408.286
020000	Нефинансијска имовина у залихама	192
120000	Новчана средства, племенити метали, хартије од вредности, потраживања и краткорочни пласмани	276.016
130000	Активна временска разграничења	158.820
	Укупно	843.314

Структура пасиве (на нивоу категорија према економској класификацији)

(у 000 динара)

Категорија	Опис	Износ
210000	Дугорочне обавезе	241.520
240000	Обавезе по основу осталих расхода изузев расхода за запослене	159.072
250000	Обавезе из пословања	774
290000	Пасивна временска разграничења	208.090
310000	Капитал	169.082
320000	Утврђивање резултата пословања	64.776
	Укупно	843.314

Члан 2.

У Билансу прихода и расхода у периоду од 1. јануара до 31. децембра 2007. године утврђени су:

(у 000 динара)

1. Укупно остварени текући приходи и примања од продаје нефинансијске имовине	574.975
2. Укупно извршени текући расходи и издаци за набавку нефинансијске имовине	766.927
3. Мањак прихода – буџетски дефицит (ред. бр. 2 – ред. бр. 1)	191.952
4. Коригован мањак прихода – буџетски дефицит за:	62.623
– део нераспоређеног вишка прихода и примања из ранијих година који је коришћен за покриће расхода и издатака текуће године;	
– део новчаних средстава амортизације који је коришћен за набавку нефинансијске имовине;	
– део пренетих неутрошених средстава из ранијих година коришћен за покриће расхода и издатака текуће године;	
– расхода и издатака за нефинансијску имовину, финансираних из кредита;	
– утрошена средства текућих прихода и примања од продаје нефинансијске имовине за отплату обавеза по кредитима и	
– утрошена средства текућих прихода и примања од продаје нефинансијске имовине за набавку финансијске имовине	

Структура текућих прихода (у 000 динара)

Категорија	Опис	Износ
710000	Порези	65.313
730000	Донације и трансфери	370.248
740000	Други приходи	137.623
770000	Меморандумске ставке за рефундацију расхода	1.405
	Укупно	574.589

Структура текућих расхода (у 000 динара)

Категорија	Опис	Износ
410000	Расходи за запослене	130.975
420000	Коришћење услуга и роба	322.885
430000	Употреба основних средстава	186
440000	Отплата камата	2.822
450000	Субвенције	23.000
460000	Донације и трансфери	7.165
470000	Права из социјалног осигурања	6.693
480000	Остали расходи	21.624
	Укупно	515.350

Члан 3.

Буџетски дефицит, примарни дефицит и укупни фискални резултат буџета утврђени су:

(у 000 динара)

Опис	Економска класификација	Буџетска средства	Додатна средства	Укупна средства (3+4)
1	2	3	4	5
<i>I. Укупна средства (II+III)</i>		3+7+8+9		835.445
<i>II. Укупна примања (1+2+3)</i>		7+8+9		816.495
1. Текући приходи	7	7		574.589
од којих су 1.1. Камате	7411	7411		2.901
2. Примања од продаје нефинансијске имовине	8	8		386
3. Примања од задуживања и продаје финансијске имовине	9	9		241.520
3.1. Примања од продаје финансијске имовине	92	92		-
<i>III. Пренета средства</i>		3		18.950
<i>IV. Укупни издаци (4+5+6)</i>		4+5+6		767.700
4. Текући расходи	4	4		515.350
од којих су 4.1. Отплате камата	44	44		2.822
5. Издаци за нефинансијску имовину	5	5		251.577
6. Издаци за отплату главнице и набавку финансијске имовине	6	6		773
6.1. Набавка финансијске имовине	62	62		-
<i>V. Укупна средства минус укупни издаци</i>		(3+7+8+9)-(4+5+6)		67.745
<i>VI. Буџетски дефицит (1+2)-(4+5)</i>		(7+8)-(4+5)		-191.952
<i>VII. Примарни дефицит (укупни приходи умањени за најлађене камате минус укупни расходи умањени за лађене камате) (VI – (1.1-4.1))</i>		(7-7411+8)-(4-44+5)		-192.031
<i>VIII. Укупни фискални резултат – дефицит (VI + (3.1-6.1))</i>		(7+8)-(4+5)+(92-62)		-191.952

Члан 4.

Исказани кориговани буџетски суфицит из члана 2. ове одлуке, у износу од 62.623 хиљада динара преноси се у наредну годину по корисницима, у следећем прегледу:

(у 000 динара)

Опис	Износ
Месна заједница Марковац – суфицит	442
Месна заједница Влашко Поље – суфицит	472
Месна заједница Велика Иванча – суфицит	124
Месна заједница Дубона – дефицит	-26
Месна заједница Амерић – суфицит	4
Месна заједница Село Младеновац – суфицит	48
Месна заједница Границе – суфицит	5
Месна заједница Баташево	-
Месна заједница Рабровац – суфицит	209
Месна заједница Јагњило – суфицит	55
Месна заједница Међулужје – суфицит	219
Месна заједница Рајковац – суфицит	61
Месна заједница Сенаја – суфицит	73
Месна заједница Шепшин	-
Друштвени фонд солидарности – суфицит	1.300
Рачун средстава стамбене изградње – суфицит	445
ЈП „ДИП Младеновац” – суфицит	3.812
МЗ Велика Крсна – суфицит	268
МЗ Кораћница – суфицит	133
МЗ Влашка – суфицит	133
МЗ Ковачевац – дефицит	-7
Рачун Савета за праћење примене етичког кодекса – суфицит	18
Рачун Извршења буџета – суфицит	54.687
МЗ Пружатово – суфицит	88
МЗ Мала Врбица – суфицит	60
Свега суфицит	62.623

Члан 5.

У Извештају о капиталним издацима и финансирању у периоду од 1. јануара до 31. децембра 2007. године утврђени су укупни извори финансирања у износу од 241.906 хиљада динара, укупни издаци у износу од 252.350 хиљада динара и мањак примања од 10.444 хиљада динара.

Структура извора финансирања

(у 000 динара)

Категорија	Опис	Износ
810000	Примања од продаје основних средстава	386
910000	Примања од задуживања	241.520
	Укупно	241.906

Структура издатака

(у 000 динара)

Категорија	Опис	Износ
510000	Основна средства	251.577
610000	Издаци за отплату главнице и набавку фин. имовине	773
	Укупно	252.350

Члан 6.

У Извештају о новчаним токовима у периоду од 1. јануара до 31. децембра 2007. године утврђени су: салдо готовине на почетку године у износу од 18.950 хиљада динара, укупни новчани приливи у износу од 817.734 хиљада динара, укупни новчани одливи у износу од 768.665 хиљада динара и салдо готовине на крају године у износу од 68.019 хиљада динара.

Структура новчаних примања (у 000 динара)		
Категорија	Опис	Износ
710000	Порези	65.313
730000	Донације и трансфери	370.248
740000	Други приходи	137.623
770000	Меморандумске ставке за рефундацију расхода	1.405
810000	Примања од продаје основних средстава	386
910000	Примања од задуживања Корекција новчаних прилива за наплаћена средства која се не евидентирају преко класа 7, 8 и 9	241.520
	Укупно	817.734
Структура новчаних одлива (у 000 динара)		
Категорија	Опис	Износ
410000	Расходи за запослене	130.975
420000	Коришћење услуга и роба	322.885
430000	Употреба основних средстава	186
440000	Отплата камата	2.822
450000	Субвенције	23.000
460000	Донације и трансфери	7.165
470000	Права из социјалног осигурања	6.693
480000	Остали расходи	21.624
510000	Основна средства	251.577
610000	Отплата главнице Корекција новчаних одлива за исплаћена средства која се не евидентирају преко класе 4, 5 и 6	773
	Укупно	768.665

Члан 7.

У Извештају о извршењу буџета у периоду од 1. јануара до 31. децембра 2007. године утврђена је укупна разлика у

износу од 48.795 хиљада динара (вишак новчаних прилива), између укупних прихода и примања у износу од 816.495 хиљада динара и укупних расхода и издатака у износу од 767.700 хиљада динара по нивоима финансирања из републике, града, донација и осталих извора.

Структура прихода и примања (у 000 динара)		
Категорија	Опис	Износ
710000	Порези	65.313
730000	Донације и трансфери	370.248
740000	Други приходи	137.623
770000	Меморандумске ставке за рефундацију расхода	1.405
810000	Примања од продаје основних средстава	386
910000	Примања од задуживања	241.520
	Укупно:	816.495

Структура расхода и издатака (у 000 динара)		
Категорија	Опис	Износ
410000	Расходи за запослене	130.975
420000	Коришћење услуга и роба	322.885
430000	Употреба основних средстава	186
440000	Отплата камата	2.822
450000	Субвенције	23.000
460000	Донације и трансфери	7.165
470000	Права из социјалног осигурања	6.693
480000	Остали расходи	21.624
510000	Основна средства	251.577
610000	Отплата главнице	773
	Укупно	767.700

ПОСЕБАН ДЕО

Члан 8.

Укупно планирани и остварени текући приходи и примања према економској класификацији износе у динарима:

Текући приходи и примања (планирани и остварени)

Текући приходи и примања (планирани и остварени) (у 000 динара)						
Економска класификација	Опис	Планирани текући приходи и примања из буџета	Извршени текући приходи и примања из буџета	Планирани текући приходи и примања из осталих извора	Извршени текући приходи и примања из осталих извора	Укупно извршено
1	2	3	4	5	6	7
711	Порез на доходак, добит и капиталне добитке	600	954	-	2.403	3.357
712	Порез на фонд зарада	809	910	-	-	910
713	Порез на имовину	30.604	24.121	-	-	24.121
714	Порез на добра и услуге	30.103	29.454	-	71	29.525
716	Други порези	11.239	7.400	-	-	7.400
733	Трансфери од других нивоа власти	354.648	369.771	-	477	370.248
741	Приходи од имовине	101.510	73.145	-	-	73.145
742	Приходи од продаје добара и услуга	50.700	55.807	-	542	56.349
743	Новчане казне и одузета имовинска корист	150	101	-	-	101
744	Добровољни трансфери од физичких и правних лица	-	-	-	584	584
745	Мешовити и неодређени приходи	6.000	2.301	1.239	5.143	7.444
771	Меморандумске ставке за рефундацију расхода	-	485	-	774	1.259
772	Меморандумске ставке за рефундацију расх. из прет.год.	-	146	-	-	146
	Свега текући приходи	586.363	564.595	1.239	9.994	574.589

1	2	3	4	5	6	7
811	Примања од продаје непокретности	-	-	-	386	386
911	Примања од домаћих задуживања	246.969	241.520	-	-	241.520
321	Нераспоређени вишак прихода и примања из ранијих година	9.657				
	Укупни приходи и примања	842.989	806.115	1.239	10.380	816.495

Члан 9.

Укупно планирани и извршени текући расходи и издаци према економској класификацији износе у динарима:

Текући расходи и издаци (планирани и остварени)

(у 000 динара)

Економ-ска класификација	Опис	Планирани текући расходи и издаци из буџета	Остварени текући расходи и издаци из буџета	Планирани текући расходи и издаци из осталих извора	Остварени текући расходи и издаци из осталих извора	Укупно извршено
1	2	3	4	5	6	7
411	Плате и додаци запослених	93.466	93.793	150	150	93.943
412	Социјални доприноси на терет послодавца	16.737	16.789	27	27	16.816
413	Накнаде у природи	265	260	-	-	260
414	Социјална давања запосленима	10.002	8.769	35	754	9.523
415	Накнаде за запослене	2.769	2.357	-	-	2.357
416	Награде, бонуси и остали посебни расходи	6.749	6.549	1.017	360	6.909
417	Судијски и посланички додатак	1.205	1.167	-	-	1.167
421	Стални трошкови	14.497	13.096	10	299	13.395
422	Трошкови путовања	719	571	-	3	574
423	Услуге по уговору	580.281	295.685	-	2.344	298.029
424	Специјализоване услуге	2.775	2.376	-	1.502	3.878
425	Текуће поправке и одржавање	1.680	1.755	-	785	2.540
426	Материјал	4.736	4.387	-	82	4.469
431	Употреба основних средстава	-	-	-	186	186
441	Отплата камата	3.200	2.822	-	-	2.822
444	Пратећи трошкови задуживања	10	-	-	-	-
451	Субвенције јавним нефинанс. предузећима и организацијама	22.810	23.000	-	-	23.000
463	Донације и трансфери осталим нивоима власти	3.103	7.165	-	-	7.165
472	Накнаде за соц. заштиту из буџета	7.379	6.693	-	-	6.693
481	Дотације невладиним организац.	11.981	11.857	-	-	11.857
482	Порези, обавезне таксе и казне	5.810	5.498	-	-	5.498
483	Новчане казне и пенали	792	418	-	97	515
485	Остале накнаде штете	100	3.754	-	488	3.754
499	Средства резерве	805	-	-	-	-
	Свега текући расходи и издаци	791.871	508.761	1.239	6.589	515.350
511	Зграде и грађ. објекти	17.131	244.711	-	-	244.711
512	Машине и опрема	2.614	6.828	-	26	6.854
515	Нематеријална имовина	600	12	-	-	12
541	Земљиште	30.000				
611	Отплата главнице	773	773	-	-	773
	Укупни расходи и издаци	842.989	761.085	1.239	6.615	767.700

Члан 10.

Укупно планирани и извршени текући расходи и издаци у Завршном рачуну према корисницима износе у динарима:

Текући расходи и издаци према корисницима

(у 000 динара)

Назив буџет. корисника	Економ-ска класификација	Опис	Планирани текући расходи и издаци из буџета	Остварени текући расходи и издаци из буџета	Процент остварења у односу на план
1	2	3	4	5	6
СО, председник и Општинско веће (Раздео 1)	411	Плате и додаци за запослене	10.741	10.740	100,00
	412	Социјални доприноси	1.923	1.923	100,00
	414	Соц. давања запослен.	6.750	6.750	100,00
	416	Награде, бонуси и остали посебни расходи	1.157	960	92,96
	417	Одборнички додатак	1.205	1.167	96,81
	421	Стални трошкови	968	877	90,56
	422	Трошкови путовања	200	90	45,05
	423	Услуге по уговору	1.083	961	88,73

1	2	3	4	5	6
	424	Специјализоване услуге	354	354	100,00
	426	Материјал	218	193	88,53
	451	Субвенције јавним нефинанс.п редузећима и организацијама	22.810	23.000	100,83
	463	Донације и трансфери осталим нивоима власти	3.103	7.165	230,86
	472	Накнаде за образовање, културу, науку и спорт	7.329	6.693	91,32
	481	Донације невладал.орган.	11.981	11.857	98,97
	499	Средства резерве	805	-	-
		Свега СО	70.626	72.730	102,98
Јавно правобранилаштво (Раздео 2)	411	Плате и додаци за запослене	2.445	2.438	99,70
	412	Социјални доприноси	438	436	99,70
	415	Накнаде за запослене	123	118	95,73
	416	Награде, бонуси и остали посебни расходи	42	42	100,00
	422	Трошкови путовања	25	19	77,67
	423	Услуге по уговору	70	16	22,53
	424	Специјализоване услуге	100	75	75,44
	426	Материјал	50	30	59,24
	482	Порези, обавезне таксе и казне	200	-	-
	483	Новчане казне и пенали	312	312	100,00
		Свега Јавно правобранилаштво	3.805	3.486	91,63
Општинска управа (Раздео 3)	411	Плате и додаци за запослене	63.274	63.610	100,53
	412	Социјални доприноси	11.326	11.386	100,52
	413	Накнаде у натури	150	150	100,00
	414	Соц. давања запослен.	1.832	1.728	94,32
	415	Накнаде за запослене	1.850	1.694	91,56
	416	Награде, бонуси и остали посебни расходи	1.798	1.797	100,00
	421	Стални трошкови	10.750	9.552	88,85
	422	Трошкови путовања	300	322	107,33
	423	Услуге по уговору	8.375	7.840	93,60
	424	Специјализоване услуге	1.671	1.302	77,92
	425	Текуће поправке и одржавање	875	943	107,77
	426	Материјал	3.065	2.834	92,46
	441	Камате	3.200	2.822	88,18
	444	Пратећи трошкови задуживања	10	-	-
	472	Накнаде за образовање, културу, науку и спорт	50	-	-
	482	Порези, обавезне таксе и казне	3.745	3.761	100,43
	483	Новчане казне и пенали	130	106	82,08
	511	Зграде и грађ.објекти	500	495	98,94
	512	Машине и опрема	585	617	105,47
	611	Отплата камата	773	773	100
		Свега Општинска управа	114.259	111.732	97,79
ЈП „ДИП Младеновац” (Раздео 4)	411	Плате и додаци за запослене	17.006	17.005	99,11
	412	Социјални доприноси	3.050	3.044	99,82
	413	Накнаде у натури	115	110	96,06
	414	Соц.давања запослен.	1.420	291	20,00
	415	Накнаде за запослене	796	545	68,47
	416	Награде, бонуси и остали посебни расходи	3.752	3.750	78,61
	421	Стални трошкови	2.729	2.592	131,17
	422	Трошкови путовања	194	140	71,74
	423	Услуге по уговору	570.454	286.750	50,27
	424	Специјализоване услуге	550	549	99,79
	425	Текуће поправке и одржавање	705	770	109,29
	426	Материјал	1.053	1.129	107,18
	482	Порези, обавезне таксе и казне	1.815	1.737	95,64
	483	Новчане казне и пенали	300	-	-
	485	Остале накнаде штете	100	3.754	3.754,00
	511	Зграде и грађ.објекти	16.631	244.216	1.468,44
	512	Машине и опрема	2.029	6.091	300,34
	515	Нематеријална имовина	600	12	1,96
	541	Земљиште	30.000	-	-
		Свега ЈП „ДИП Младеновац”	653.299	572.485	87,63
Месне заједнице	421	Стални трошкови	50	75	150,55
	422	Трошкови путовања	-	-	-
	423	Услуге по уговору	300	118	39,46
	424	Специјализоване услуге	100	96	96,00
	425	Текуће поправке и одржавање	100	42	42,00
	426	Материјал – извршење	350	201	91,58
	431	Употреба основних средстава	-	-	-
	463	Донације и трансфери осталим нивоима власти	-	-	-
	482	Порези, обавезне таксе и казне	50	-	-
	483	Новчане казне и пенали	50	-	-
	512	Машине и опрема	-	120	-
		Свега месне заједнице	1.000	652	65,20
		УКУПНО	842.989	761.085	90,28

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 11.

Завршни рачун буџета општине Младеновац садржи:

- 1) Биланс стања на дан 31. децембра 2007. године;
 - 2) Биланс прихода и расхода у периоду од 1. јануара до 31. децембра 2007. године;
 - 3) Извештај о капиталним расходима и финансирању у периоду од 1. јануара до 31. децембра 2007. године;
 - 4) Извештај о новчаним токовима у периоду од 1. јануара до 31. децембра 2007. године;
 - 5) Извештај о извршењу буџета сачињен тако да приказује разлике између одобрених средстава и извршења у периоду од 1. јануара до 31. децембра 2007. године;
 - 6) Објашњење великих одступања између одобрених средстава и извршења за период од 1. јануара до 31. децембра 2007. године;
 - 7) Извештај о примљеним донацијама и кредитима, домаћим и иностраним, у периоду од 1. јануара до 31. децембра 2007. године;
 - 8) Извештај о коришћењу средстава из текуће и сталне буџетске резерве за период од 1. јануара до 31. децембра 2007. године.
- Завршни рачун буџета општине Младеновац за 2007. годину не садржи Извештај екстерне ревизије.

Члан 12.

Извештај о извршењу Одлуке о буџету општине Младеновац за 2007. годину је саставни део ове одлуке.

Члан 13.

Одлуку о Завршном рачуну буџета општине Младеновац за 2007. годину, која је у саставу града, заједно са Извештајем о извршењу буџета општине Младеновац за период 1. јануар – 31. децембар 2007. године доставити Секретаријату за финансије града Београда.

Члан 14.

Ова одлуку објавити у „Службеном листу града Београда”.

Скупштина општине Младеновац

Број 9-006-1-4/5/2008-1, 11. августа 2008. године

Председник
Бранислав Јовановић, с. р.

Скупштина општине Младеновац на седници одржаној 11. августа 2008. године, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06) и члана 20. Одлуке о организацији органа општине Младеновац („Службени лист града Београда”, број 16/04), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**ЗА ПРОСТОР ИЗМЕЂУ УЛИЦА МИЛОСАВА ВЛАЈИЋА, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА, ЖИВОМИРА САВКОВИЋА И ЈАНКА КАТИЋА, У МЛАДЕНОВЦУ**

I – УВОДНИ ДЕО

1.1. Правни и плански основ за израду плана

Правни основ за израду Плана детаљне регулације за простор између улица Милосава Влајића, Војводе Путника, Живомира Савковића и Јанка Катића у Младеновцу је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03, 34/06);
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле, урбанистичког плана, као и условима

и начину стављања плана на јавни увид („Службени гласник РС”, број 12/04).

– Одлука о припремању плана детаљне регулације за простор између улица Милосава Влајића, Војводе Путника, Живомира Савковића и Јанка Катића у Младеновцу, усвојена на седници СО Младеновац, број 9-006-1-5/6/2007-1 од 15. августа 2007. године.

Плански основ за израду Плана детаљне регулације за простор између улица Милосава Влајића, Војводе Путника, Живомира Савковића и Јанка Катића у Младеновцу је:

– Генерални план Младеновца 2021 („Службени лист града Београда”, број 9/05)

Графички прилози бр. 1 – Извод из Генералног плана Младеновца 2021. године, намена површина, P = 1:5.000.

1.2. Граница захвата плана детаљне регулације

Граница захвата плана иде постојећом спољном регулацијом улица Милосава Влајића, Војводе Путника, Живомира Савковића и Јанка Катића (делови КП), обухватајући локације постојећег паркинга и зелене пијаце, као и стамбено-пословне објекте. Све катастарске парцеле (целе и делови) КП бр. 241, 240, 239, 238/1, 238/2, 221/10, 221/4, 232/3, 232/2, 232/1, 231/1, 233/1, 233/2, 233/3, 234/1, 234/2, 235/1, 235/2, 237/1, 237/2, 237/3, 236/2, све КО Варош Младеновац, унутар овако дефинисаног захвата, предмет су Плана детаљне регулације.

Површина захвата износи 2,77 ха.

Као графичка основа за израду плана на располагању је Дигитални катастарско-топографски план.

Графички прилози бр. 2 – Геодетска подлога са границом плана, P=1:1.000

1.3. Условљеност из Генералног плана Младеновац 2021. и донетих општинских одлука

Смернице из ГП Младеновац 2021.

Простор који обухвата план, како је дефинисано Генералним планом Младеновца 2021, усвојен и проглашен 2005. године, налази се у ужем градском центру. Намена предметног простора је дефинисана кроз зону пословних и централних градских делатности и зону јавног зеленила, ужег градског центра. Предметно подручје се налази на постојећој линијској осовини дуж улице Краља Петра и представља тежиште централних и комерцијалних делатности околних блокова, односно сам блок формира главни градски центар.

Главни градски центар, како је дефинисано ГП Младеновца је комплексни градски простор јавног карактера, који поред концентрације пословног простора претежно у приземљима објеката, зависно од функције, значаја и места – садржи у одређеној мери и друге, пре свега јавне садржаје (културе, администрације, друштвене активности грађана) и површине (озелењени и паркинг простори) уз становање на вишим спратовима.

У анализи компатибилности комерцијалне делатности ужег градског центра (комерцијални трговински објекти, тржни центри, трговина на велико (пословни део), дисконти, објекти забаве и разоноде, пословно-стамбени апартмани, угоститељски објекти, хотели, мењачнице, комерцијалне објекти дечијих установа, комерцијално-образовни, комерцијално-здравствени, атељеи, галерије, изложбени салони, услужно занатство и сл.) које спадају у намену посматране локације, су компатибилне са јавним површинама и јавним објектима од општег интереса, саобраћајним објектима и површинама, јавним зеленилом, вишепородичним становањем, породичним становањем и спортско-рекреативним површинама.

Јавно зеленило ужег градског центра је компатибилно са спортским рекреативним површинама. Јавне површине и јавни објекти од општег интереса (које такође улазе у намену посматраног простора) и које се налазе у околним блоковима су компатибилне са јавним зеленилом.

У Генералном плану Младеновца 2021. кроз предметно подручје пролази примарна улица 1. реда Милосава Влајића. Улице Јанка Катића, Живомира Савковића и Војводе Путника су примарне улице 2. реда. Подела примарних саобраћајница на улице 1. и 2. реда проистекла је из потребе регулације интензитета саобраћаја. Улице 1. реда су саобраћајно интензивне док су улице 2. реда саобраћајно умирене. За примарне саобраћајнице обезбеђују се ширине регулације од 18 m (изузетно 16 m). Улица Милосава Влајића (~19 m) задржава се у постојећој регулацији.

Карактеристике центра – шири контекст

Систем центара представља основну функционалну мрежу која повезује градски комплекс простора и намена, а пре свега становање и рад са функцијама управе, услуга и пословања, односно друштвене опреме и пратећих функција, које имају градски односно регионални, општи, локални или специфични карактер. При томе, према нивоу и карактеру центара, у њима обједињено функционишу све ове намене, са тенденцијом да се становање преводи у више нивое функција, односно пословно и двојно становање, пре свега у ширем а посебно ужем захвату градског центра.

Градски центар Младеновца заузима централни положај у односу на територију града. Правац простирања територије је север – југ.

На простору центра смештени су сви најважнији објекти и функције Младеновца – управни, објекти културе, администрација, комерцијалне функције, угоститељско-забавни и верски садржаји. Због слојевитости урбане матрице, различитих културолошких образаца и мултифункционалности, простор центра обилује контрастима, акцентима, разноликим амбијентима који га чине препознатљивим и памтљивим.

Намена и садржај градског центра

ГП Младеновца је планирао систем центара, у коме се према основној функцији разликују: главни градски центар и специјализовани центри локалне концентрације.

Главни градски центар задовољава ређе и повремене потребе становништва града и општине Младеновац, док локалне концентрације задовољавају свакодневне потребе становништва припадајућих урбанистичких целина.

Подручје плана припада зони главног градског центра, који се развија на површини од око 5 ha. Главни градски центар Младеновца се по ГП Младеновца 2021, који је следио смернице виших планских докумената, развија у функцији општинског и субрегионалног центра. Свој идентитет и матичну улогу би требало да изражава у културним активностима и комуницирању уз стално унапређење јавних активности и јавних простора, чиме би повећао своју аутономију и самосталност.

Поред комерцијалних делатности ужег градског центра, главни градски центар треба да обухвати садржаје културе, администрације, верске објекте, тргове и традиционалне улице, вредне амбијенте са карактеристичним просторима по којима је град препознатљив. Највећа понуда локација са могућностима изградње новог пословног простора припада управо главном градском центру уколико би се испратила смерница ГП Младеновца о промени намене постојећих простора привредних предузећа и ослобађању нових локација постепеним измештањем неодговарајућих садржаја под дејством тржишних процеса.

Графички прилог бр. 1 – Извод из Генералног плана Младеновац 2021, намена површина, P = 1:5.000

Геолошке, инжењерско-геолошке и сеизмичке карактеристике простора

Предметни простор по анализи ГП Младеновца 2021. поглавље 4.2. Инжењерско-геолошки услови за изградњу и графички прилог бр. 8 План мера заштите и услова за уређење и коришћење земљишта, припада 2. категорији – условно повољних терена. Коришћење ових терена за уређење и изградњу, у смислу побољшања стабилности падина, обезбеђе-

ња објеката и мелирационих мера, захтева претходну детаљну анализу инжењерско-геолошких услова коју је неопходно извршити пре сваке нове изградње као и доградње односно надградње постојећег, на нивоу грађевинске парцеле.

Степен сеизмичности зоне је 8^о MCS.

Смернице из општинских одлука

Одлука о одређивању јавног грађевинског земљишта на територији општине Младеновац („Службени лист града Београда”, бр. 25/03, 28/03 и 26/05), на основу које су КП бр. 221/4, 233/2, 234/2, 235/1, 236/2, 237/1, 240 КО Варош Младеновац одређене за јавно грађевинско земљиште.

2. ЦИЉЕВИ И ОСНОВНИ КОНЦЕПТ ПЛАНА

2.1. Циљеви плана

Циљеви израде плана су:

1. успостављање система регулације на простору у циљу привођења планираној намени;
2. утврђивање услова уређења и грађења у складу са планским поставкама ГП-а Младеновац 2021;
3. планираним наменама, употпунити најатрактивније зоне градског центра, уз усклађивање уређења и изградње са актуелним трендовима;
4. формирање програмског развоја средишње зоне и то: садржајно-наменски, физичко-структурални и моделско-типолошки, на начин да активира све потенцијале простора, повећа степен атрактивности и трасира путеве новог оживљавања и адекватнијег коришћења простора централне градске (управне, административне и комерцијалне) зоне;
5. ремоделовање читавог простора централне зоне и његових физичких структура, са жељом да се јасно „дефинише” простор централне градске зоне, естетски доведе до нивоа атрактивности који заслужује и обликовно успостави архитектонску препознатљивост како својих микроамбијената, тако и целине простора у односу на град;
6. заштита и унапређење животне средине на простору плана, засновани на успостављању одрживог управљања природним вредностима, превенцији, смањењу и контроли свих облика загађења.

Општи циљеви организације, уређења и изградње предметног простора су:

- омогућити уређење и изградњу предметног простора у складу са позитивним законским прописима као и смерницама датим ГП Младеновац, чиме се стичу услови за издавање одговарајућих одобрења за изградњу;
- обезбедити потребне површине за јавно грађевинско земљиште (саобраћајнице, јавна гаража (подземна или надземна – монтажна);
- обезбедити потребне површине за јавно грађевинско земљиште за простор јавног зеленила;
- обезбедити адекватну комуналну инфраструктуру у складу са планираном наменом земљишта и планираним капацитетом изградњости.

2.2. Основни концепт плана

Концепт плана дао је планирану намену површина директно следећи смернице плана вишег реда ГП Младеновац 2021 – поделе предметног блока по намени – на пословне и централне градске делатности и јавно зеленило. Подела земљишта на јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште извршена је на основу датих намена, као и на основу садашњег статуса земљишта. Јавном грађевинском земљишту припадају постојеће саобраћајнице и објекти саобраћаја, простор планираног јавног зеленила као и простор зелене пијаце.

Јавно грађевинско земљиште

Простор садашње зелене пијаце је планирани простор за изградњу објекта јавне намене који је компатибилан са пословним централним градским делатностима односно наменом датом ГП Младеновца 2021. У објекте јавне наме-

не који су компатибилни са наменом датом планом вишег реда спадају јавни објекти од општег интереса – објекти високог школства, здравства, културе, администрације и сл. У оквиру овог објекта потребно је планирати паркирање за предвиђен број посетилаца.

Садашњу зелену пијачу трансформисати из отворене тржнице у затворени облик коришћења са додатим пословним простором у приземљу и на вишим спратовима, односно да се задовољи централитет простора на коме се налази. Изградња затворене тржнице би била условљена као и све нове изградње на предметном простору, решавањем паркирања на сопственој парцели за планиран број посетилаца. Пројектовање затворене зелене пијаце треба да следи услове Завода за заштиту природе Србије, као и да испуни естетске и архитектонске критеријуме.

Јавна гаража је по компатибилности намена датих истим планом у конфликту са јавним зеленилом, али се јавља као потреба решавања паркирања у главном градском центру са аспекта постојећег начина коришћења у блокови-ма који тангирају предметни захтев а припадају колективном/вишепородичном становању са пословањем у приземљу, администрацији и др. функцијама, као и могућим долазцима у градски центар других лица ради задовољења одређених потреба.

Остало грађевинско земљиште

У оквиру осталог грађевинског земљишта планиране су пословно-централне делатности у оквиру којих обједињено функционишу све ове намене, са тенденцијом да се становање преводи у више нивое функција, односно пословно и двојно становање, пре свега у ширем а посебно ужем захвату градског центра.

Концепт плана

Концепт плана је у складу са саобраћајно-техничким условима за израду издатим од Општинске управе општине Младеновац, Одељења за комуналне, грађевинске и урбанистичке послове, у смислу исправљања правца улице Војводе Путника. Исправљањем правца добија се прегледнија раскрсница са улицом Живомира Савковића, која омогућава саобраћај у оба смера дуж сада једносмерне улице Живомира Савковића као и додатни број паркинг места испред Дома здравља (простор који је ван захвата плана) и ново формирање саобраћајног острва. Такође концептом плана је предвиђени простор намењен изградњи јавног паркинга који је у непосредној близини градске тржнице са одговарајућим бројем паркинг места у 1. фази, а у 2. фази реализацију јавне гараже са пратећим садржајима. У оквиру разматраног плана уводи се нова саобраћајница – колско-пешачка улица као вишефункционална саобраћајница (противпожарна функција и колски улазак из блока за планиране намене), која представља формирање функционалног тока, који повезује потезе и целине, ради лакшег сагледавања развоја и карактера захвата плана, и повезивање и прожимање са непосредним и ширим окружењем, саобраћајно и функционално – стварање континуитета са градским центром и ширим окружењем.

Подела простора према положају и функцији, на простор планиран да прихвати функције градског центра (целина 1.1, потцелина 1.1.2) и градски парк (целина 1.2) које представљају јавни интерес градског нивоа, као и простор планиран за објекте пословно-централних делатности (целина 1.3) приказана је у табели број 2.

Табела 2: Биланс планиране намене површина

Ознака целине/блока	Намена	Површина (ha)	Процент учешћа %	
ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ				
1.3.	/	Пословно централне делатности	0.4675	16.90
		Укупно ОГЗ:	0.4675	16.90

Ознака целине/блока	Намена	Површина (ha)	Процент учешћа %	
ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ				
1.1.	1.1.1	Паркинг	0.2547	9.20
	1.1.2	Објекат јавне намене	0.2580	9.32
1.2.		Јавно зеленило	0.4248	15.34
		Саобраћајнице	1.3631	49.24
		Укупно ЈГЗ:	2.3006	83.10
		УКУПНО:	2.76 81	100.00

При изради плана водило се рачуна о прилагођавању природним условима простора и особеностима терена (нагиб терена, микроклиматски услови и др.), природним и створеним специфичностима локације, уклапању у непосредно и даље окружење, и истицању реперних елемената са обзиром на њихову сагледивост.

II – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Подела подручја плана

Захват плана обухвата један урбанистички блок, који се према концепту плана дели на три целине у складу са планираном организацијом, тј. постављеним концептом и специфичностима, а које захтевају посебне услове уређења и коришћења:

Целина 1.1 – јавне функције са реализацијом јавног и њему комплементарног комерцијалног програма, у оквиру планираног наменског објекта, и као пратећи програм постојеће намене становања у окружењу.

Потцелина 1.1.1 – паркинг / гаража (0,2547 ha), реализација програма паркирања у градском центру, изградњом паркинга простора капацитета до 80 паркинга места у 1. фази, и јавне гараже у 2. фази чиме се значајно увећава капацитет паркинга места.

Потцелина 1.1.2 – зелени пијац (0,2580 ha), уређује се као зона јавног карактера, са доминантном наменом јавних функција и служби и компатибилних делатности, и планираном затвореном зеленом пијацом, са строгом контролисаним обимом планиране изградње. Потцелина је тежиште укупног простора плана и специфичност ширег градског простора, и захтева посебне услове регулације и реализације, и приоритет у уређењу (репрезентативним партерним уређењем приступног платоа, и појасом зеленила).

Целина 1.2 – градски парк (0,4248 ha), својим положајем повезује постојећи централни градски парк са осталим зеленилом. Налази се на релативно равном терену, експозиције североисток-југозапад. Концепцију и реализацију програмских објеката и садржаја прилагодити основној намени парка.

Целина 1.3 – пословно-централне делатности (0,4675 ha) са пратећом наменом становања и пратећим програмом јавног, а затим и комерцијалног карактера, уз постепено афирмацију комерцијалног програма (пословање и пословно становање у оквиру постојеће намене становања). Максимални капацитет изграђености потцелине 1.3, изражен као макс. степен изграђености, износи 4,5. Потцелину у планираном стању карактерише висок ниво обликовања и уређења, контакт са јаким интерним пешачким токовима централне зоне града, и ниво делатности који подиже укупни ниво овог простора у оквиру градског центра.

Саобраћај – исправљањем правца улице Војводе Путника, добија се прегледнија раскрсница са улицом Живомира Савковића која омогућава саобраћај у оба смера дуж сада једносмерне улице Живомира Савковића као и додатни број паркинга места испред Дома здравља (простор који је ван захвата плана) и новоформираном саобраћајном острву.

Сквер се формира на ободном делу, на углу ул. Војводе Путника и Живомира Савковића у захвату плана, затим у делу планираног паркинга код Дома здравља ван захвата плана и у делу новопланиране улице (на проглашеном ЈГЗ). Уређење ових површина урадити према следећим условима:

- уредити их по принципу отвореног сквера,
- обликовање и пејзажно уређење засновати на принципу партерног решења зеленила.

Блоковско зеленило, разликује се према карактеру зграда и објеката. Као део укупног зеленила у граду мора допринети лепшем изгледу самог блока, непосредног окружења и целог насеља. При избору врсте биљака, поступа се тако да решења буду у складу са свим врстама зеленила у окружењу – дуж улица, околним скверовима и парку. Избор врста је аутохтоно, декоративно растиње жбунасте врсте са перенама.

Линеарно зеленило, има основни задатак да:

- зелене површине повезује у систем градског зеленила,
- ублажи метеоролошке екстремне повољнијим микроклиматским условима,
- апсорбује штетне гасове и честице,
- има функцију проветравања градског ткива каналишући повољне и загађене ваздушне масе,
- утиче на пејзажни изглед града.

При планирању дрвореда користити врсте са развијеном круном, снажним системом корена и исправним правим деблом најмање 2,80–3 m дужине апсолутно чисту од грана.

Графички прилози бр. 3 – Проспјорна организација са њоделом на целине/њодцелине, P = 1:1.000

3.2. Намена и регулација простора и подела грађевинског земљишта на јавно и остало

Планирану намену површина чини јавно и остало грађевинско земљиште, а што је и приказано на *Графичком прилози бр. 6 – Планирана намена њовршина са њравилима уређења и њрађења*.

Јавно грађевинско земљиште са пописом катастарских парцела одређених планом за ЈГЗ

У захвату плана јавно грађевинско земљиште обухвата 2,3006 ha и чине га следеће намене:

- „зелени пијац”: јавне функције и службе (управа и администрација, наука, култура, комуналне делатности), комерцијалне функције,
- саобраћајне површине (саобраћајнице, паркирање),
- јавно зеленило (линеарно зеленило, сквер, парк).

Попис катастарских парцела које су планом одређене за јавно грађевинско земљиште:

- део ул. Војводе Путника (који припада захвату плана) са проширењем на деловима КП бр. 231/1, 232/3, 221/10, 221/4, 239, 240 и 241, КО Варош Младеновац;
- део ул. Милосава Влајића (који припада захвату плана);
- део улице Живомира Савковића (који припада захвату плана);
- део ул. Јанка Катића (који припада захвату плана);
- новопланирана улица коју чине делови КП бр. 232/2, 231/1, 233/1, 233/3, 234/1 и 234/2, КО Варош Младеновац;
- подцелина 1.1.1 – паркинг/гаража: делови КП бр. 231/1, 232/2, 232/3, 221/10, 221/4, 239 и 233/3, КО Варош Младеновац, и целе КП бр. 238/1, 238/2, КО Варош Младеновац;
- подцелина 1.1.2 – „зелени пијац”: делови КП бр. 234/2, 233/3, КО Варош Младеновац, и цела 233/2, КО Варош Младеновац;
- целина 1.2. „Градски парк”: део ул. Живомира Савковића, и целе 235/1, 237/1, 237/2, 237/3 и 236/2 КО Варош Младеновац.

Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата површину од 0,4675 ha, а чине га следеће намене:

- Пословно-централне делатности са пратећом намоном вишепородичним становањем високих густина.

Подела грађевинског земљишта на остало и јавно, приказана је на графичком прилогу бр. 5, Јавно грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела.

Планирана парцелација јавних површина дефинисана је, највећим делом, регулацијом саобраћајница и њиховим профилима, као и постојећим катастарским границама. На местима где парцелација одступа од ових елемената дефинисана је координатама преломних тачака.

Графички прилози бр. 5 – Јавно грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела, P = 1:1.000

3.2.1. Јавно грађевинско земљиште

3.2.1.1. Регулација јавних површина и објеката

3.2.1.1.1. Јавне функције

Површине и објекти јавних функција и служби планирани су у простору главног градског центра који до сада није био адекватно коришћен ни презентован. У циљу формирања репрезентативне зоне са селективнијим садржајима јавне намене на овом простору, план даје делимичну до потпуну промену намене постојећих објеката и промену постојеће намене површина посматраног блока, уз могућност флексибилног коришћења површина и објеката у оквиру основне (јавне) намене.

Целина 1.1.

У овој целини, јавне функције се реализују у оквиру планираних наменских објеката претежно јавног карактера (потцелина 1.1.1 – паркинг у 1. фази, јавна гаража у 2. фази, и потцелина 1.1.2 – објекат јавне намене са компатабилним делатностима), са јавним програмом и комерцијалним, који је комплементаран јавном програму. Објекат је лоциран на простору који у постојећем стању заузима делом постојећа зелена пијаца, делом дивља пијаца и комерцијалне делатности.

Ови објекти (1.1.1. и 1.1.2) представљају спону старог и новог Младеновца, тј. културно-историјског и функционалног градског језгра. Овом спајању тежи и Генерални план.

Планирани објекат потцелине 1.1.1. паркинг у 1. фази служи задовољењу одређених потреба датог тренутка, али развојем блока створиће се услови за реализацију 2. фазе у виду јавне паркинг гараже допуњене комерцијалним делатностима. Планирана спратност је По+П+4+Пс.

Планирани објекат потцелине 1.1.2 – објекти јавне намене са компатабилним делатностима планиран је спратности По+П+4+Пс.

С обзиром на специфичност програма, реализација се врши на основу урбанистичко-архитектонског конкурса.

Увођењем јавне саобраћајнице (колско-пешачка улица) унутар целине, стварају се услови за њено повезивање са градском уличном мрежом, као и за повезивање свих њених садржаја, тј. ослобађање читавог потеза за јавно коришћење.

Графички прилози бр. 6. – Планирана намена њовршина са њравилима уређења и њрађења, P = 1:1.000

3.2.1.1.2. Зеленило

Захват плана у постојећем стању карактерише недостатак уређених зелених површина. Ове површине би ублажиле еколошке екстремне, који су последица непосредног контакта простора плана са зоном градског центра, зоном највиших густина насељености и најинтензивнијим саобраћајним токовима. Зеленило се планира у виду парка и партерног зеленила.

Концепција уређења зелених површина заснована је на поштовању услова заштите на овом простору, као и захтева за пејзажним високо декоративним уређењем. С обзиром на намену овог простора, треба поштовати основни принцип озелењавања брзорастућим врстама у што већем обиму, како би се негативни утицаји из спољашње средине (загревање, слабо проветравање, прашина, загађење), svelи на минимум. Уређење треба организовати пре свега у виду заштите од аерозагађења, које допире из саобраћаја.

Зеленило на овом простору чине:

- парк,
- партерно зеленило,
- специфично зеленило.

Градски парк – целина 1.2.

Градски парк својим положајем повезује постојећи централни градски парк са осталим зеленилом. Налази се на релативно равном терену, експозиције североисток-југозапад. Начин уређења треба ускладити са микролокацијским

условима у циљу побољшања стања, естетске и пејзажне функције, односно уређење овог простора засниваће се на принципима уређења партерног зеленила, по типу отворених површина са солитарним стаблима. Да би се смањили загађење ваздуха на потезу у самом центру, и евентуално и овај простор послужио за организовање пасивне рекреације, препоручује се садња високих декоративних стабала лишћара отпорних на аерозагађење тамо где је потребно, са групацијама декоративног жбуња које ће да оплемене простор. Врсте треба ускладити са већ постојећим у постојећем парку. Дрворедно зеленило дуж комуникација подићи као обострано или једнострано, према локацијским условима (ширина стаза) Избор врста за подизање дрвореда засновано је на аутохтоним високо декоративним садницама.

Реализација: кроз конкурс пејзажно-хортикултурног уређења.

Партерно зеленило

Партерно уређење простора чине скверови, блоковско зеленило и посебно уређене зелене површине.

Осим функције озелењавања, партерно зеленило подраумева и пешачко повезивање свих функција у непосредном окружењу, а тиме и формирање функционалног тока који повезује потезе и просторне јединице у циљу лакшег сагледавања развоја и карактера простора. Посебно уређена зелена површина у подцелини 1.1.2, представља благо (жардињерски) озелењену поплочану површину, намењену јавном окупљању.

а) Скверови – у подручју плана планира се уређење три сквера:

Сквер испред паркинга/јавне гараже – простира се испред паркинга. Захтева партерно уређење, са посебним освртом на уређење у појасу раскрснице и на карактер планираних и постојећих објеката у окружењу. Уређење треба решити у виду травњака са цветним лејама различитог облика и боја (*Chrysanthemum maximum*, *Iberis sempervirens*...). У обзир могу доћи и комбинације са жбуњем које брзо расте (*Cytisus*, *Phylladelphus*...).

Сквер испред паркинга Дома здравља – Уређење овог простора засниваће се на карактеристикама сквера испред паркинга простора, као завршетак линеарног зеленила које се планира на паркингом испред Дома здравља.

Сквер у оквиру новопроектоване саобраћајнице (колско-пешачке улице) – Захтева партерно уређење, са посебним освртом на уређење у појасу новопланиране улице и на карактер планираних и постојећих објеката у оружењу као и планираног градског парка на који се делом ослања

На овим локацијама предвидети простор за мобилијар.

б) Блоковско зеленило представља партерно уређене зелене површине чија се реализација планира око објеката различите намене. С обзиром да је потребно организовати уређење зелених површина око објеката, препоручује се естетско уређење у виду травњака и цветних леја или жардињера (*Sorbus sp.*, *Chrysanthemum sp.*, *Iberis sp.*...).

ц) Посебно уређене зелене површине су површине које већ имају поплочану површину и за које је предвиђено уређење како би се простор оспособио за организовање изложби, концерата на отвореном и других јавних скупова. Треба поставити жардињере у низу на прилазу овим површинама, са декоративним жбуњем са стране.

Реализација: кроз пројекат пејзажно-хортикултурног уређења.

Специфично зеленило

Специфично зеленило на овом простору чини линеарно зеленило дуж саобраћајница и око паркинг простора испред Дома здравља.

а) Линеарно зеленило – уређење линеарног зеленила дуж саобраћајница мора имати заштитни и естетски карактер. Препоручује се садња високих декоративних стабала лишћара отпорних на аерозагађење. Врсте треба ускладити са већ постојећим.

Дрворедно зеленило дуж комуникација подићи као обострано, према локацијским условима (ширина коловоза, ширина тротоара и др.) Избор врста за подизање дрвореда засновано је на аутохтоним високо декоративним садницама.

Око паркинг простора испред Дома здравља зеленило треба да има заштитну улогу. Избор врста треба да буде таква да буду отпорне на издувне гасове из аутомобила, а у исто време да спрече даље ширење загађења. Предлажу се густе склопови зимзеленог жбуња (*Juniperus virginiana*, *J. sabina*, *Thuja orientalis*, *Taxus baccata*, *Chamaecyparis lawsoniana*...)

Зелене површине према просторној организацији

Целина 1.1.

У овој целини, планиран је појас специфичног – линеарног зеленила у контакту са саобраћајним правцем (дуж улица Војводе Путника и Живомира Савковића), скверови код паркинга (потцелина 1.1.1. и испред Дома здравља) и блоковско зеленило око јавног објекта „зелене пијаче”.

Целина 1.2.

Ова целина обухвата нови градски парк који се налази на постојећим, ако и линеарно зеленило дуж улица Живомира Савковића, Јанка Катића и Милосава Влајића.

Целина 1.3.

Испред ове целине, планиран је појас специфичног зеленила у контакту са саобраћајним правцем (дуж улица Војводе Путника и Милосава Влајића), и блоковско зеленило око објеката различите намене. Могуће је формирати зелени продор кроз блок ка градском парку ради боље проветрености.

3.2.1.2. Регулација мреже саобраћаја

Улична мрежа

Према Генералном плану Младеноваца 2021, Поглавље 3.3.0. Саобраћај, тачка 3.3.1. Саобраћајне површине, мреже и објекти јавних саобраћајница:

– улица Милосава Влајића, на делу од раскрснице са ул. Војводе Путника до раскрснице са Космајском улицом чини улицу 1. реда – према Одлуци о утврђивању улица које чине саставне делове магистралног и регионалних путева кроз Младеновац („Службени лист града Београда”, број 18/97), члану 3, предметна улица на наведеној деоници сматра се делом регионалног пута Р107 Младеновац – Смедеревска Паланка,

– улица Живомира Савковића, Војводе Путника (од ул. Ж. Савковића до ул. М. Влајића) и ул. Јанка Катића (од ул. М. Влајића до ул. Боже Дамњановића) су улице 2. реда – примарне саобраћајнице.

Основна улична мрежа претежно задржава постојећу регулацију, осим у делу ул. Војводе Путника чија се регулација исправља на делу од ул. Милосава Влајића до ул. Живомира Савковића.

Регулације улица махом се задржавају у постојећим или планираним попречним профилима са функционалним елементима примереним саобраћајним потребама.

Код примарних саобраћајница минимална регулациона ширина износи 18 m (изузетно 16 m), а за секундарне 12 m (изузетно 10 m).

Увођењем јавне саобраћајнице унутар блока (колско-пешачка улица), створени су услови за екстерно повезивање са градском уличном мрежом, као и за побољшање унутрашње комуникације и стварање притивпожарног пута на нивоу блока, а уједно се намеће и као најповољније решење за колски прилаз објектима.

Стационарни саобраћај

Реорганизацијом постојећих паркинг простора и изградњом новог паркинг простора у 1. фази и паркинг гараже у

2. фази у севером делу блока (потцелина 1.1.1), знатно се увећава капацитет, који оквирно износи око 400 паркинг места реализацијом паркинг гараже. У регулационим профилима саобраћајница, осим ул. Живомира Савковића, не планира се паркирање.

Паркирање на грађевинској парцели решавају у оквиру исте.

Вишепородични и мешовити објекти, или пословни објекти, решавају паркирање у оквиру грађевинске парцеле у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели. Површина гараже вишепородичних стамбених објеката или комерцијалних уколико се граде као самостални објекти урачунава се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Пешачки саобраћај

Задржава се постојећи, с тим што је могуће у оквиру блока формирати пешачке стазе за непосредни приступ објектима. Реализацијом новог градског парка употпуниће се квалитет пешачког саобраћаја.

Саобраћајни услови за несметано кретање лица са посебним потребама

Приликом изградње нових и реконструкције постојећих саобраћајница неопходно је придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97). За лица са посебним потребама у простору потребно је прилагодити и све пешачке површине и прилазе до објеката.

Графички прилог бр. 4 – План саобраћаја са регулационим и нивелационим елементима, Р = 1:1.000

3.2.1.3. Регулација мрежа комуналне инфраструктуре

3.2.1.3.1. Водопривредна инфраструктура

Снабдевање водом

Капацитет водоводних инсталација омогућава снабдевање планираних објеката водом. Планирани објекти ће се снабдевати водом прикључком на постојеће и планиране водоводне линије. Планирана је изградња нових водоводних линија у дужини око 150 m. Планирају се и два нова противпожарна хидранта Ø80 mm у зони пијаце и паркинга.

Планом детаљне регулације, дају се трасе и коридори водоводне инфраструктуре са прикључивањем на постојећу градску мрежу.

Водоводна мрежа треба да обезбеди снабдевање свих планираних објеката водом, као и заштиту од пожара. У том делу се планира изградња и ове водоводне линије Ø 100 mm дуж новопланиране улице, која спаја улицу Војводе Путника и улицу Живомира Савковића, одвајајући нову локацију зелене пијаце и будућег паркинга уз ову пијацу од осталог садржаја овог блока објеката. Траса нове водоводне линије је планирана у појасу између регулационе и грађевинске линије уз пијацу и паркинг и повезује се на постојеће водоводне линије Ø 100 mm у улици Војводе Путника и у улици Живомира Савковића, стварајући прстенасту мрежу за простор око пијаце, чиме се побољшава водоснабдевање свих планираних објеката и обезбеђује противпожарна сигурност. Планирају се и два нова противпожарна хидранта Ø 80 mm у зони пијаце и паркинга.

Одвођење санитарних отпадних вода

Санитарне отпадне воде из планираних објеката увешће се у постојећу и планирану фекалну канализацију.

Потребно је изградити око 110 m фекалне канализације. Новопланирана фекална канализација Ø 250 mm дуж осовине нове саобраћајнице ће омогућити одвођење употребљене санитарне воде из свих постојећих и новопланираних објеката

и свако укључење у постојећи главни колектор фекалне канализације Ø 400 mm у улици Живомира Савковића.

3.2.1.3.2. Телекомуникације

Планиране објекте прикључити на постојећи телекомуникациони систем одговарајућим тт кабловима у складу са исказаним потребама и условима Телекома Србије.

3.2.1.3.3. Електроенергетска инфраструктура

За потребе напајања планираних потрошача планира се изградња нове трафо-станице 10/04 kV снаге 2 x 630 kVA из које ће се ангажовати потребна инсталирана снага за објекте од сса 1000 kVA, односно максимална једновремена снага у коначној фази изградње 700 kW, а која ће бити лоцирана у склопу планираних објеката (у 1. фази на простору паркинга, а у 2. фази у склопу објекта јавне гараже).

Трафостаница ће се градити као пролазна на 10 kV страни, напајана кабловским водовима из два правца:

– из правца ТС „Зелени венац” снаге 2 x 630 kVA, број 336;

– из правца ТС „8. марта”, снаге 630 kVA, број 345.

За напајање треба положити кабловске 10 kV водове типа ХНЕ49А 3x(1X150)mm² или NPO 13-As 3x150mm².

Трафостаница у свему мора одговарати техничким условима надлежне Електродистрибуције и техничкој препоруци ЕД Србије ТП 1а.

Избор и полагање 10 kV кабловских водова, вршиће се према условима из ТП 3 – ЕД Србије.

Сви објекти планирани за изградњу биће прикључени на планирану ТС искључиво кабловски и то кабловима rroo/HSJ или xroo/AS одговарајућег пресека, сагласно главном пројекту за исте и условима надлежне електродистрибуције.

У комплексу дуж приступне саобраћајнице треба изградити јавну расвету на челичним канделабрима и са натријумовим светилкама снаге 70 W до 150 W, а напајање исте ће се вршити из нове ТС каблом rroo/A 4x25 mm².

С обзиром на то да све приступне саобраћајнице имају изграђену јавну расвету која функционално задовољава садашње и будуће потребе, то исту делимично треба реконструисати због дотрајалости и заменом постојећих живиних светилки са натријумовим.

Трафостаница се у комплексу може реализовати фазно – у 1. фази са трансформатором снаге 1 x 630 kVA, а коначној фази 2 x 630 kVA.

3.2.1.3.4. Термоенергетска инфраструктура

Капацитет постојећих топоводних инсталација омогућава снабдевање планираних објеката топлом водом за потребе грејања.

Планирани објекти ће се снабдевати топлотном енергијом прикључком на постојећу и новопланирану примарну топоводну мрежу.

Изградња нове примарне топоводне мреже планира се у дужини од 125 метара и два нова ревизиона – запорна чворишта у третираној зони.

3.2.2. *Остало грађевинско земљиште*

Целина 1.3.

Представља зону пословно-централних делатности са пратећом наменом вишепородичног становања високих густина обухвата 0,4675 ha површине. Према Генералном плану, ово је пословно-централна зона градског центра са становањем високих густина.

Централно градско подручје карактерише се претежно правилном регулацијом грађевинских блокова, са посебно или мешовитом изграђеном стамбено-пословним, јавним и вишепородичним објектима средње и више спратности, и организовано парцеларном нижеспратном породичном стамбеном изградњом – у ужем градском центру.

У блоку „Зелена пијаца”, који је захват плана потребно је извршити потпуну реконструкцију и ремоделацију целине

како би се из нижег вида пословно стамбених објеката ниже спратности извршила трансформација у виши ниво, а у складу са компатабилношћу намена ГП Младеновац 2021 – Пословно-централне делатности са пратећом наменом вишеспородичног становања високих густина.

Графички прилој бр. 6 – Планирана намена површина са правилима уређења и грађења, $P = 1:1.000$

3.3. Биланси површина и капацитети изграђености

Табела 2: Биланс планиране намене површина

Планирана намена површина	Биланс површина
Јавно грађевинско земљиште	2.3006 ha
Саобраћајне површине и објекти (паркирање)	0.2547
Јавне / комерцијалне функције	0.2580
Јавно зеленило (парк)	0.4248
Саобраћајнице	1.3631
Остало грађевинско земљиште	0.4675 ha
Пословно централне делатности са становањем високих густина	0.4675
УКУПНО – ЗАХВАТ ПДР	2.76 81 ha

Степен заузетости

$S_z = П \text{ под обј.} / П \text{ целине} \times 100\%$.

Степен изграђености

$S_i = БРГП / П \text{ целине}$.

Табела 3: Урбанистички параметри постојеће намене

Намена	БГП (ha)	БРГП (ha)	процент делатности %	Степен заузетости %	Степен изграђености
Комерцијална делатност	0,4477	0.5000	37.45	33.54	0.37
Комерцијална делатност/ на спрату породично становање	0.0404	0.1038	7.77	2.99	0.07
зелена пијаца	0.6238	/	46.73	46.73	0.46
паркинг	0.1072	/	8.03	8.03	0.08

Табела 4: Планирани максимално дозвољени капацитети

Број целине/подцелине	Укупна површина (ha)	Површина под објектима (m ²)	Степен заузетости S_z (%)
1.1.	0.5127	3589	70.00
1.1.1.	0.2547	1783	70.00
1.1.2.	0.2580	1806	70.00
1.2.	0.4248	0	0
1.3.	0.4675	3273	70.00
$\Sigma_{1.1.+1.3}$	0.9802	6862	70.00
$\Sigma_{1.1.-1.3}$	2.7700	6862	24.77

Број целине/подцелине	Укупна површина (ha)	БРГП (m ²)	Степен изграђености S_i макс.
1.1.	0.5127	23072	4.50
1.1.1.	0.2547	11 462	4.50
1.1.2.	0.2580	11 610	4.50
1.2.	0.4248	0	0
1.3.	0.4675	21038	4.50
$\Sigma_{1.1.+1.3}$	0.9802	44110	4.50
$\Sigma_{1.1.-1.3}$	2.7700	44110	1.60

Карактеристичност захвата плана огледа се првенствено у његовој намени главног градског центра, са претежно јавним грађевинским земљиштем.

3.4. Регулација, нивелација и парцелација

Регулациону матрицу чине регулационе осовине и дефинисани профили саобраћајница у оквиру захвата. Регулационе осовине саобраћајница одређене су планираним координатама темених, преломних и осовинских тачака.

Осовинским тачкама одређени су и правци битни за посебно дефинисање елемената јавног грађевинског земљишта. На плану регулације дат је списак координата свих карактеристичних тачака, као и полупречници заобљења хоризонталних кривина и заобљења у раскрсницама. На плану регулације дате су и грађевинске линије, које су такође одређене координатама означених тачака.

Нивелација у захвату плана детаљне регулације дефинисана је преко падова и успона нивелета саобраћајница. На плану нивелације дати су и елементи вертикалних заобљења пројектованих нивелета. Приликом повлачења нивелета водило се рачуна да пројектоване нивелете максимално прате постојећи терен изграђених саобраћајница.

Планирана парцелација јавних површина дефинисана је, највећим делом, регулацијом саобраћајница и њиховим профилима, као и постојећим катастарским границама. На местима где парцелација одступа од ових елемената, дефинисана је координатама преломних тачака, датим на плану парцелације јавних површина.

Графички прилој бр. 4 – План саобраћаја са регулационим и нивелационим елементима, и бр. 5 – Јавно грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела

3.5. Мере заштите

3.5.1. Мере заштите природних и културних добара

3.5.1.1. Природна добра

Према условима Републичког завода за заштиту природе, у захвату плана нема евидентираних ни проглашених природних добара.

3.5.1.2. Непокретна културна добра

Према условима Завода за заштиту споменика културе града Београда, у захвату плана нема објеката који имају статус утврђеног културног добра, као ни добра под претходном заштитом.

Међутим, стари градски центар Младеновца, иако је већ разграђен савременим интервенцијама, може да послужи као карика за успостављање континуитета између прошлог и будућег насеља тако што ће даљим урбанистичким планирањем и градњом омогућити његово даље садржинско и градитељско богаћење.

3.5.2. Мере заштите и унапређења животне средине

Заштита животне средине

Концепт заштите и унапређења животне средине Младеновца заснован је на успостављању одрживог управљања природним вредностима, превенцији, смањењу и контроли свих облика загађивања.

Одрживо управљање природним вредностима и заштите животне средине остварује се:

1. доношењем и спровођењем одлука којима ће бити обезбеђена уравнотеженост између заштите животне средине и економског развоја града кроз интеграцију заштите животне средине,
2. планирањем и одрживим коришћењем природних ресурса и чинилаца животне средине (земљиште, вода, ваздух, шуме, флора и фауна),
3. успостављањем мониторинга, контролом квалитета животне средине и сталним унапређивањем,
4. ремедијацијом оштећених и угрожених зона,
5. разврставањем, смањењем, поновним коришћењем и рециклажом отпада,
6. успостављањем информационог система природних вредности и животне средине.

Уређење и заштита простора

Заштита животне средине са аспекта планирања и уређења подручја плана спроводиће се:

1. применом мера проистеклих из еколошко-просторне основе, еколошке валоризације подручја Генералног плана и елемената процене утицаја на животну средину;

2. конкретизацијом, до нивоа локације на основу процене утицаја на животну средину.

Реализација програма и пројеката (зона и објеката) вршиће се на основу процене утицаја на животну средину за све објекте и делатности који могу утицати на стање животне средине и здравље људи.

Еколошки капацитет локације и окружења

Простор у захвату плана представља зону са малим еколошким капацитетом и повећаним степеном угрожености животне средине.

Зону карактерише концентрација извора загађења различитих категорија, повећана концентрација издувних гасова карактеристична за центар града, близина аутобуске и железничке станице и присуство знатних количина специфичних отпадних вода (воде које се спирају са платоа садашње зелене и дивље пијаце). Зону плана карактерише и недостатак уређених зелених површина виших рангова, које би ублажиле метеоролошке екстремне. Градски центар карактеришу и највише густине насељености и најинтензивнији саобраћајни токови.

Измерене вредности концентрације загађујућих материја, као и вредности буке, често премашују ГВИ вредности.

Процена стања животне средине заснована на постојећем стању, указује на перманентно угрожавање еколошког капацитета ове целине и дифузно неповољни утицај на остале зоне.

Из тих разлога, анализирано подручје представља зону са режимом заштите и ограничења и посебним условима за уређење и коришћење. Услов за одрживо коришћење овог простора је очување еколошког капацитета и мере надзора и контроле.

Услови и мере заштите животне средине

При изградњи појединих објеката у захвату плана потребно је извршити процену утицаја објеката и радова на животну средину и спровести мере заштите а у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04) и Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна израда процене утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 84/05).

Извршити потребно уређење свих зелених површина како је планом предвиђено, у циљу заштитне од загађења и побољшања естетске функције према условима надлежних институција.

Организовати континуирану негу зеленила преко надлежне комуналне институције.

На простору у границима плана забрањено је депоновање отпада, а отпад комуналног порекла организовано сакупљати постављањем одговарајућег броја контејнера и корпи за ђубре, и одвозити из комплекса преко надлежног комуналног предузећа.

Поступање са отпадом који има карактеристике опасних материја, а може се наћи на овом простору, ускладити са важећим законским прописима.

Са свих платоа (паркинг простора) извршити евакуацију атмосферских вода на безбедан начин.

Планирати централизован начин загревања свих постојећих и (посебно) планираних објеката.

3.5.3. Мере заштите од елементарних непогода и рајних разарања

Заштита од поплава обезбеђује се изградњом система канализације за површинско одводњавање, као делова ширег система уређења грађевинског земљишта.

Заштита од пожара спроводи се општим мерама у погледу регулације саобраћајница и противпожарних путева, изградњом спољних система противпожарне заштите и унутрашњим системима и мерама које се прописују за све врсте објеката.

У циљу заштите од земљотреса објекти се пројектују, реконструишу и изводе у конструктивном систему који одговара карактеру објеката и сеизмичности подручја – 8° сеи-

змичног интензитета по скали MCS. За све објекте обавезна су геомеханичка истраживања за потребе избора конструктивног система, начина финансирања и одређивања коефицијента сеизмичности.

Као мере за заштиту становништва и материјалних добара од ратних разарања у објектима, с обзиром на велике капацитете и концентрацију корисника, предвидети двонаменска склоништа основне заштите, отпорности 200 kPa, у свему према Правилнику и техничким нормативима за изградњу склоништа. Склоништа се димензионишу према намени објекта, броју запослених и процени броја посетилаца у ратним условима. Склонишни простор се решава у подрумској етажи. Уколико постоје разлози да се одустане од изградње склоништа (односи се на геолошка својства терена неповољна за формирање подрумске етаже), инвеститор је дужан да плати одговарајућу накнаду.

III – ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Због специфичности и карактера простора, правила грађења су дефинисана у складу са решењима и основним карактеристикама урбанистичких целина, потцелина, а нарочито блока. Блок је формиран између четири улице као тежиште развоја градског центра, који је подељен на целине и потцелине на основу карактеристика у погледу изградње, намене, положаја, међусобних веза и других релевантних фактора који су определили карактер и намену целине/потцелине, као основне просторне јединице у оквиру блока.

Правила грађења садрже:

1. Општа правила грађења (опште услове грађења према правилима уређења – намени);
2. Посебна правила грађења (правила грађења према карактеру и намени блока);
3. Урбану и физичку структуру (блока);
4. Правила грађења за мреже комуналне инфраструктуре.

4.1. Општа правила

Општа правила дефинишу све параметре који су од интереса за формирање и реализацију целина/потцелина према карактеру и намени, а то су:

1. Општи услови грађења у оквиру захвата,
2. Урбана и физичка структура,
3. Намена објеката,
4. Парцела (услови за образовање),
5. Урбанистички показатељи (степен заузетости и изграђености),
6. Спратност и висинска регулација,
7. Хоризонтална регулација,
8. Грађевинска структура и обрада,
9. Услови смештаја возила,
10. Прикључење објеката на инфраструктуру,
11. Заштита животне средине,
12. Технички, санитарни и безбедносни услови,
13. Остала општа правила грађења.

4.2. Посебна правила

Посебна правила изградње објеката, основ су за реализацију у оквиру целине/потцелине, односно грађевинске парцеле. Ова правила директно се односе на све објекте, у оквиру јавних и осталих намена у захвату плана.

Урбанистички показатељи дати су на нивоу потцелине, тј. просторне јединице (односно, грађевинске парцеле) у којој се дефинишу правила грађења. За објекте, план дефинише хоризонталну регулацију, висинску регулацију и максималну бруто развијену грађевинску површину (БРГП). У БРГП објеката, није рачуната површина подрумске етаже за помоћни простор, која ће се реализовати сходно програму и карактеру објеката. Уколико се подрумска етажа користи за комерцијалне намене урачунава се у БРГП објекта. Висинска регулација дата је кроз максималну спратност, тј. број надземних етажа, док ће се спратна висина одредити пројектом, према намени а у складу са регулационим профилом улица.

Целина 1.1

Потцелина 1.1.1.

Доминантна намена: објекат у функцији стационарног саобраћаја (паркинг гаража оквирног капацитета 300-400 паркинг места),

Пратеће намене: комерцијалне делатности (пословање и услуге), комплементарне основној намени.

Намене објеката чија је градња забрањена у овој зони: све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Изградња објекта јавне паркинг гараже, намењеног за равноправно коришћење од стране градског центра.

Површина потцелине $P_{\text{пц.1.1.1}} = 0.2547 \text{ ha}$

Степен заузетости на нивоу

потцелине 1.1.1./гп $S_z = \text{макс. } 70\%$

Степен изграђености на нивоу

потцелине 1.1.1./гп $S_i = \text{макс. } 4.5$

Спровођење – на основу конкурса за урбанистичко-архитектонско решење за изградњу објекта заједно са потцелином 1.1.2, што представља основ за издавање извода из урбанистичког плана, односно одобрења за изградњу.

1. Физичка структура – објекат у непрекинутом низу, све намене у оквиру јединственог објекта.

2. Намена – саобраћајни објекат (1.фаза паркинг или монтажна гаража капацитета до 80 ПМ, односно до 160, 2. фаза: паркинг гаража капацитета 300–400 ПМ).

3. Пратеће намене – комерцијалне функције (услуге, пословање).

4. Парцела – јавно грађевинско земљиште – парцела дефинисана кроз План парцелације јавних површина.

5. Мах БРГП = 11 462 m².

6. Зона изградње БГП = 1 783 m².

7. Хоризонтална регулација – у оквиру грађевинских линија тј. зоне изградње дефинисане Планом регулације.

Уколико се планира подземна етажа, подземну грађевинску линију објекта формирати у оквиру грађевинске парцеле

8. Спратност и висинска регулација – (По)+П+4+Пс, уз могућност фазне изградње по вертикали.

У оквиру приземља могуће је формирати галерију, а пети спрат се повлачи у односу на регулациону линију у складу са архитектонским решењем.

Максимална висина објекта одређене је карактеристичним профилом улице Живомира Савковића (венац=17.50 m), *граф. прилог бр. 4: План саобраћаја са регулационим и нивелационим елементима.*

9. Приступ и смештај возила.

– Саобраћајни приступ – са улице Војводе Путника за улазак на паркинг, а у 2. фази могуће је отворити улаз у гаражу са новопланиране колско-пешачке улице у блоку.

– Смештај возила – у оквиру објекта (на свим етажама).

– Режимски и интервентни приступ – са новопланиране колско-пешачке улице из блока и са платоа испред улазне фасаде објекта.

– Пешачки приступ – из контактних улица Војводе Путника и Живомира Савковића, зоне раскрснице и из новопланиране колско-пешачке улице

10. Архитектонско-грађевинска структура и обрада – Избор структуре и обраде, на основу конкурсног решења објекта који је саставни део урбанистичко-архитектонског решења.

11. Прикључење објекта на инфраструктуру – према поглављу 3.2.1.3. и 4.4, као и условима надлежних комуналних предузећа.

12. Услови уређивања и ограђивања парцела

– Подразумева уређење парцеле према карактеру локације и захвата. Основно уређење обухвата нивелацију, блоковско зеленило, партер и одводњавање површинских вода.

– Парцела се не ограђује.

13. Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови. Према поглављу 3.5. Мере заштите.

14. Стандарди приступачности: у процесу пројектовања придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97)

15. Стабилност терена и услови изградње (клизишта, плавлени терени и др.) – Обавезна је израда елабората геомеханичких услова коју је неопходно извршити пре сваке нове изградње као и доградње односно надградње постојећег, на нивоу грађевинске парцеле.

16. Степен сеизмичности – објекат пројектовати за 8^о MCS, те се у циљу заштите од земљотреса објекти морају реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за грађење објеката високоградње у сеизмичким прописима („Службени лист СФРЈ”, бр. 13/81, 52/85 и 21/90).

17. Посебни услови:

– у процесу пројектовања придржавати се техничких прописа, правилника и стандарда за одговарајуће елементе и материјале, односно системе, а нарочито Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист Србије и Црне Горе”, број 31/05).

– Према капацитету јавне гараже обратити се надлежном органу за одлучивање о потреби израде Процене утицаја објекта на животну средину.

18. Реализација – на основу конкурса за урбанистичко-архитектонско решење за изградњу објекта заједно са потцелином 1.1.2, што представља основ за издавање извода из урбанистичког плана, односно одобрења за изградњу.

Реализацијом потцелине 1.1.1. са претежном наменом за саобраћајне површине и објекте (паркирање и паркинг гаража), односно изградњом паркинг простора и паркинг гараже, капацитет стационарног саобраћаја у захвату би се повећао за 300-400 ПМ.

Потцелина 1.1.2.

Доминантна намена: јавне функције – затворена тржница „зелени пијац”.

Пратеће намене: друге јавне намене, комерцијалне делатности (пословање и услуге – комерцијални трговински објекти, тржни центри, трговина на велико (пословни део), објекти забаве и разоноде, коцкарнице, пословно-стамбени апартмани, угоститељски објекти, хотели, мењачнице, комерцијални здравствени, комерцијални образовни, комерцијални објекти дечјих установа, атељеи, галерије, изложбени салони, услужно занатство, и сл.), централне функције, пешачке саобраћајне функције.

Намене објеката чија је градња забрањена у овој зони: све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Изградња наменског дела објекта затворене тржнице је комплементаран јавном програму.

Површина потцелине $P_{\text{пц.1.1.2}} = 0,2580 \text{ ha}$

Степен заузетости на нивоу

потцелине 1.1.2./гп $S_z = \text{макс. } 70\%$

Степен изграђености на нивоу

потцелине 1.1.2./гп $S_i = \text{макс. } 4.5$

Спровођење – на основу конкурса за урбанистичко-архитектонско решење за изградњу објекта заједно са потцелином 1.1.1., што представља основ за издавање извода из урбанистичког плана, односно одобрења за изградњу.

1. Физичка структура – објекат у непрекинутом низу, све намене у оквиру јединственог објекта.

2. Намена – објекат претежно јавног карактера затворена тржница зелени пијац, и комерцијалним програмом који је комплементаран јавном програму.

3. Пратеће намене – друге јавне намене, комерцијалне делатности (пословање и услуге – комерцијални трговински објекти, тржни центри, трговина на велико (пословни део), објекти забаве и разоноде, коцкарнице, пословно-стамбени апартмани, угоститељски објекти, хотели, мењачнице, ко-

мерцијални здравствени, комерцијални образовни, комерцијални објекти дечјих установа, атељеи, галерије, изложбени салони, услужно занатство, и сл.), централне функције, функције пешачког саобраћаја.

4. Парцела – јавно грађевинско земљиште – парцела дефинисана кроз План парцелације јавних површина.

5. Мах БРГП = 11 610 m² (без подрумске етаже).

6. Зона изградње БГП = 1 806 m².

7. Хоризонтална регулација – у оквиру грађевинских линија, тј. зоне изградње дефинисане Планом регулације.

Уколико се планира подземна етажа, подземну грађевинску линију објекта формирати у оквиру грађевинске парцеле

8. Спратност и висинска регулација – макс. спратности (По)+П+4+Пс, уз могућност фазне изградње по вертикали.

У оквиру приземља могуће је формирати галерију, а пети спрат се повлачи у односу на регулациону линију у складу са архитектонским решењем.

Максимална висина објекта одређене је карактеристичним профилем улице Живомира Савковића (венац=17.50 m), *граф. прилог бр. 4: План саобраћаја са регулационим и нивелационим елементим*

9. Приступ и смештај возила:

– саобраћајни приступ – из ул. новопројектоване улице,

– смештај возила – у оквиру објекта према стандарима за планиране делатности, односно на 70 m² корисне површине 1 паркинг место,

– режимски и интервентни приступ – из новопланиране колско-пешачке улице,

– пешачки приступ – из контактне улице Живомира Савковића, зоне раскрснице и из новопланиране колско-пешачке улице.

10. Архитектонско грађевинска структура и обрада – висок ниво обликовања, уз примену савремених материјала и приступа у обликовању. Избор решења на основу заједничког архитектонског конкурса са објектом у подцелини 1.1.1.

11. Прикључење објекта на инфраструктуру – према поглављу 3.2.1.3. и 4.4, као и условима надлежних комуналних предузећа.

12. Услови уређивања и ограђивања парцела

– подразумева виши ниво уређења парцеле према карактеру локације и захвата. Основно уређење обухвата нивелацију, партер и одводњавање површинских вода;

– парцела се не ограђује.

13. Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови. Према поглављу 3.5. Мере заштите.

14. Стандарди приступачности: у процесу пројектовања придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

15. Стабилност терена и услови изградње (клизишта, плавлени терени и др.) – Обавезна је израда Елабората геомеханичких услова коју је неопходно извршити пре сваке нове изградње као и доградње односно надградње постојећег, на нивоу грађевинске парцеле.

16. Стандарди сеизмичности – објекат пројектовати за 8^о MCS, те се у циљу заштите од земљотреса објекти морају реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за грађење објеката високоградње у сеизмичким прописима („Службени лист СФРЈ”, бр. 13/81, 52/85 и 21/90).

17. Посебни услови – у процесу пројектовања придржавати се техничких прописа, правилника и стандарда за одговарајуће елементе и материјале, односно системе.

– Препорука за реализацију затворене тржнице:

– пијачни плато за постављање тезги, отворен. У организацији продаје на платоу обавезно је раздвајање простора за продају садница, цвећа, занатских производа и сл. од простора за продају воћа и поврћа.

– затворени објекат са основним садржајима: просторије управе (са санитарним чвором и гардеробом за запослене), санитарни блок (мушки и женски сан. чвор и простор са чесмама) и остава (помоћна просторија за одржавање објекта), посебан део за продају млечних производа, меса и других лако кварљивих прехранбених артикала (са расхладним уређајима), и локали. Намена локала за делатности према потребама пијаце и окружења, претежно са могућношћу коришћења и ван радног времена пијаце (отворени и са спољним пешачким комуникацијама).

– Саобраћајни приступ објекту и снабдевање временски регулисано из ул. Живомира Савковића и са саобраћајнице унутар блока.

– Размак између тезги за пролаз купаца од 2.40 – 2.90 m, а део између два реда тезги са местом продавца 3.10 m.

– У оквиру „платоа” планирати 1-2 јавне чесме.

– Подне подлоге усвојити према врсти објекта.

– Одржавати редовну хигијену.

– Обезбедити посебан део за контејнере за одлагање смећа и отпадака.

18. Реализација – на основу конкурса за урбанистичко-архитектонско решење за изградњу објекта заједно са подцелином 1.1.1., што представља основ за издавање извода из урбанистичког плана, односно одобрења за изградњу.

Целина 1.2.

Намена: градски парк.

Намене објеката чија је градња забрањена у овој зони: све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Површина целине 1.2.

П_{ц1.2} = 0.4248 ha

Спровођење – кроз конкурс пејзажно-хортикултурног уређења.

1. Намена – градски парк

2. Парцела – јавно грађевинско земљиште – парцела дефинисана границом плана и парцелама суседних јавних површина у Плану парцелације.

3. Мах БРГП = 0.4248 ha са хортикултурним решењем

4. Зона изградње = 0.4248 ha са хортикултурним решењем.

5. Хоризонтална регулација – у оквиру постојећих регулационих линија.

6. Приступ и смештај возила

– саобраћајни приступ – забрањен,

– пешачки приступ – са околних улица и из блока.

7. Архитектонско грађевинска структура и обрада – висок ниво обликовања. Примена савремених материјала и приступа у обликовању, али без нарушавања основне функције парка. Избор мобилијара на основу конкурса.

8. Прикључење објекта на инфраструктуру – према поглављу 3.2.1.3. и 4.4, као и условима надлежних комуналних предузећа

9. Услови уређивања и ограђивања парцела

Подразумева виши ниво уређења парцеле према карактеру локације и захвата. Основно уређење обухвата нивелацију, зеленило, партер и одводњавање површинских вода.

Парцела се не ограђује.

Поплочавање пешачких стаза материјалима отпорним на атмосфериле

10. Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови. Према поглављу 3.5. Мере заштите.

11. Стандарди приступачности: у процесу пројектовања придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

12. Посебни услови – у процесу пројектовања придржавати се техничких прописа, правилника и стандарда за одговарајуће елементе и материјале, односно системе.

– парковске површине са контролисаним обимом градње и начином коришћења са високим степеном обликовања садржаја и вегетације захтева зеленило високо декоративно

тивних својстава због реализације основне намене, као и заштиту од утицаја загађивања, издувних гасова и буке која је присутна у окружењу ове високо атрактивне локације,

– простор се уређује као парковска површина са фонтаном мањих димензија и намењен је првенствено за одмор и рекреацију, децу и умирене спортске активности,

– елементи и опрема простора за рекреацију од природних материјала прилагођени карактеру локације за усмерену и умерену рекреацију,

– мала изграђеност условљава естетско уређење око објекта, парковско декоративно уређење на слободним површинама и око фонтане.

13. Реализација – кроз конкурс пејзажно-хортикултурног уређења

Целина 1.3.

Доминантна намена: пословно-централне градске делатности ужег градског центра.

Пратеће намене: вишепородично становање високих густина комерцијалне функције (услуге, пословање) у приземљу објекта (уз фреквентне пешачке токове), уз постепено афирмацију комерцијалног програма (пословање, пословно становање).

Намене објеката чија је градња забрањена у овој зони: све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Спровођење – на основу урбанистичког пројекта за сваку парцелу, што представља основ за издавање извода из урбанистичког плана, односно одобрења за изградњу.

1. Урбана структура – због близине центра и нивоа опремљености ове зоне су обухваћене перманентном реконструкцијом, са допуњавањем доминантне намене и погушћавањем становања и увођењем вишепородично становања на парцелама у захвату. Заступљена је ивична градња која прати регулациону матрицу постојећих (околних) блокова стварајући полуотворени градски блок.

2. Физичка структура – блоковска градња, непрекинути низ, са вишеспратним објектима на регулацији у оквиру индивидуалних и обједињених парцела. У оквиру ове структуре специфична решења по карактеру и спратности подлежу посебној анализи и валоризацији у оквиру програмске и планске подлоге за реализацију.

Унутрашњи трактови основних блоковских објеката на регулацији, односно други објекат на парцели, третирају се као делови двојног блоковског низа потеза.

3. Намена објеката – основна намена објеката је пословно-централне делатности. Према карактеру ужег захвата и програму инвеститора, објекти могу бити у целини пословни, односно по дубини блокова и ван коридора са елементима централних функција, намењени становању. Програм пословања у објекту и на парцели мора бити прилагођен карактеру становања високих густина, односно захвату у оквиру ужег градског језгра и градског центра. Поред програма пратећих услуга становања, пословање обухвата трговину и угоститељство које се по карактеру и капацитету може организовати у оквиру објеката, простора и услова ових зона и блокова, као и одговарајуће занате, професионалне услуге и делатности, бирое и агенције, представништва и сервисе, финансијске, здравствене и социјалне институције, које не захтевају посебне функционалне, просторне и саобраћајне услове, а истовремено кроз виши ниво делатности, садржаја и физичке структуре подижу ниво и карактер ових зона као дела проширеног центра и града у целини. Све делатности које имају специфичне технолошке и посебне заштитне услове, што се дефинише анализом утицаја објекта и делатности на околину, не могу се реализовати у оквиру ових зона становања. Сав помоћни простор становања и пословања реализује се искључиво у оквиру основних објеката на парцели.

4. Парцела – најмања ширина неизграђене грађевинске парцеле за вишепородичне објекте је 15 m, а минимална површина 600 m².

Формирање нових грађевинских парцела могуће је изградом урбанистичког пројекта.

5. Хоризонтална регулација – грађевинска линија објекта је на регулацији ка главним правцима, односно на 5 m од новопланиране колско-пешачке улице што представља максималну линију грађења.

Препорука је да се грађевинска линија приземља ка улици Милосава Влајића повуче регулационе како би се створио утисак трговачке четврти и одређени комодитет приликом посете пословног простора у оквиру објекта.

Принцип еркерског препуштања не може се реализовати код објеката који се раде на регулацији значајнијих саобраћајних и функционалних потеза (улице Милосава Влајића и ка парку), али се може реализовати у дворишном делу према Правилнику о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа („Службени гласник РС”, број 75/03). За ове потезе може се формирати секундарна фасадна профилијација до дубине 0,50 m у нивоу спратног дела и венца објекта. На потезу новопројектоване колско-пешачке улице унутар блока, препусти типа еркера се формирају у оквиру основне спратне висине.

У блоковском систему изградње објеката и потеза улични објекти практично излазе на једну или обе суседне границе парцела, са обезбеђењем техничке дистанце ширине 5–10 cm од ивичног зида, ради извођења изолације и формирања сеизмичке дилатације према суседу. За објекте веће дубине у блоковском систему на граници према суседу оставља се светларник, ради обезбеђења вентилације и индиректног осветљења помоћног стамбеног простора (кухиња, купатило, остава). Светларник на новом објекту држи позицију светларника суседа.

Код нове изградње објекат се на овом делу поставља на регулациону/грађевинску линију у складу са графичким прилогом бр. 6.

Грађевински елементи на нивоу приземља – могу прећи грађевинску, односно, регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода) и то:

– излози локала – 0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испода излога локала у приземљу

– транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2 m по целој ширини објекта са вишином изнад 3 m,

– конзолне рекламе – 1,20 m на висини изнад 3 m.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже – могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода) и то:

– стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 m, до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине – 0,50 m,

– шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1 m,

– стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле осим уз сагласност власника/корисника парцеле.

Уколико се планира подземна етажа, подземну грађевинску линију објекта формирати у оквиру грађевинске парцеле.

Спољне степенице – отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија увучена 3 m у односу на регулациону и ако савлађују висину до 0,90 m; степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

6. Урбанистички параметри

Површина целине

П_{ц1.3} = 0,4675 ha

Степен заузетости на нивоу

потцелине /гп

Сз = макс. 70%

Степен изграђености на нивоу
потпелине/гп

Си = макс. 4.5

Однос становање : делатности

50-90% : 50-10%

Зелене површине

10%

Код обрачуна степена изграђености не урачунава се помоћни простор подрумске етажe, осим ако се не користи у комерцијалне сврхе.

7. Спратност и висинска регулација – Карактер спратности дефинише систем висинске регулације ових зона. Основна спратност објеката на регулацији и објеката на парцели је (По)+П+4+Пс, уз могућност фазне изградње по вертикали.

У оквиру приземља могуће је формирати галерију, а пети спрат се повлачи у односу на регулациону линију у складу са архитектонским решењем.

Максимална висина венца објекта одређена је карактеристичним профилем улице Милосава Влајића (венац=17.50 m), граф. прилог бр. 4 : План саобраћаја са регулационим и нивелационим елементима

Обзиром на карактер и значај локације у оквиру приземља могуће је формирати галерију.

Код мањих ширина парцеле на потезу улице Милосава Влајића (к.п. бр. 231/1, 232/1, 235/2, КО Варош Младеновац), као прва фаза реализације потеза даје се спратност (По)+П+2 на регулацији, са могућношћу накнадног обједињавања парцеле, доградње и надградње, уз услов обезбеђења темељења и конструкције основног објекта за максималну спратност потеза, односно уклањања у дефинитивној фази.

Објекти бловог система градње на регулацији пуне спратности свих нивоа формирају венац атике висине 1–1.20, који је карактеристичан за старо градско језгро као елемент фасаде и висинске регулације потеза.

Код свих објеката и делова могућа је изградња подрумске етажe, према условима локације.

При дефинисању спратности и висинских елемената објекта (кота пода, спратна висина, венац, атика), мора се водити рачуна о оквирној висинској регулацији, посебно на важнијим регулационим потезима, водећи рачуна о суседу, заштићеним објектима и целинама, односу висине објекта и фронта парцеле, типу крова и кровног покривача. При томе код низа у бловог систему градње венац представља основни елемент који дефинише висинску позицију објекта, са могућношћу уклапања у глобалну или локалну висинску регулацију према карактеру потеза.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта)

8. Грађевинска структура и обрада – грађевинска структура објеката је савремена и разноврсна, прилагођена намени, урбаној структури, захвату и нивоу центра. Пратећи програми се уклапају у основну структуру пословања и јавних намена, које су носилац програма зона и бловова централних функција. Обрада објеката је вишег квалитета и подиже урбани ниво ширег захвата, односно градске структуре у целини.

Препоручују се коси кровови нормалног нагиба, односно равни кровови за специфичне програме, објекте или целине. У овим зонама пад крова уличног тракта увек се води према улици, без калканског фронта према овом делу, са формирањем венца подкровља или атике у пуним спратним висинама. Код објеката веће дубине на регулацији у крову се формирају преломи у оквиру средњег тракта, са двојним решењем конструкције и покривања.

9. Услови смештаја возила, уређивања и ограђивања парцеле – за стамбени простор обезбеђује се једно паркинг место на један стан.

За прилаз на парцелу код пуне бловог градње формирају се пролази кроз објекат у нивоу улице и приземља, са најмањом чистом ширином 3,50 метра код стамбених и мешовитих објеката. Код специфичних објеката пословања

прилаз на парцелу и број паркинг места дефинишу се посебно, односно 1пм/гм за 70 m² корисног пословног простора.

Могуће је планирати изградњу подземне гараже у границама грађевинске парцеле уз примену Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист Србије и Црне Горе”, број 31/05).

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према стамбеној и другој намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа.

На потезима вишепородичних објеката становања и објеката пословања, у оквиру већих парцела и бловова, препоручује се усклађено укидање ограда између парцела, ради отвореног вишенаменог коришћења простора и објеката у унутрашњости блока. Ово се посебно односи на потезе и објекте непрекинутог низа, у пуном једноструком или двоструком бловог систему изградње.

Уколико се у пасажу предвиди капија, иста се не сме отворати ван регулационе линије.

10. Прикључење објеката на инфраструктуру – зоне становања у оквиру ужег градског језгра практично су опремљене свим елементима техничке инфраструктуре, укључујући водоводну мрежу, фекалну и кишну канализацију, електро мрежу, ТТ инсталацију, и инсталацију топлификације. Прикључење објеката на инфраструктуру врши се према условима система, односно одговарајућих јавних и комуналних предузећа. Вишепородични стамбени и пословни објекти обавезно се прикључују на даљински енергетски систем у захвату.

11. Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови – Основни услови заштите и унапређења животне средине у оквиру ових зона становања остварују се реконструкцијом постојећих и изградњом нових објеката у складу са карактером ужег градског језгра, техничким и санитарним прописима, прикључењем на даљинске енергетске системе, односно планским уређењем простора парцеле, локације, блока и ширих захвата у оквиру јавног грађевинског земљишта. Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа и услова одбране за заштиту становништва, који су обавезни при пројектовању и изградњи објеката.

Код увођења програма пословања, посебно код специфичних програма на посебним парцелама, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, односно по потреби израђује се анализа утицаја објекта и делатности на околину, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата.

12. Посебни услови – у процесу пројектовања придржавати се техничких прописа, правилника и стандарда за одговарајуће елементе и материјале, односно системе.

– Стандарди приступачности: у процесу пројектовања придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

– Стабилност терена и услови изградње (клизишта, плавлени терени и др.) – Обавезна је израда Елабората геомеханичких услова коју је неопходно извршити пре сваке нове изградње као и доградње односно надградње постојећег, на нивоу грађевинске парцеле.

– Степен сеизмичности – објекат пројектовати за 8^о MCS, те се у циљу заштите од земљотреса објекти морају реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за грађење објеката високоградње у сеизмичким прописима („Службени лист СФРЈ”, бр. 13/81, 52/85 и 21/90).

13. Реализација – на основу урбанистичког пројекта парцелације / препарцелације и изградње објекта, што представља основ за издавање извода из урбанистичког плана, односно одобрења за изградњу.

Графички прилог бр. 6 – Планирана намена површина са правилима уређења и трађења, Р = 1:1.000

4.3. Урбана и физичка структура

Основни тип урбане структуре чине објекти јавног карактера (објекти за комерцијално коришћење, отворени за грађане) и остали објекти (вишепородично становање), на регулацији.

Објекти су спратности По+П+4+Пс.

У оквиру приземља могуће је формирати галерију, а пети спрат се повлачи у односу на регулациону линију у складу са архитектонским решењем.

Максимална висина објекта одређена је карактеристичним профилом улица на које се ослањају.

Целине претежно имају основну (доминантну) намену.

Примарна физичка структура формира се изградњом нових објеката, реконструкцијом постојећих (уз евентуалну ремоделацију) и задржавањем постојећих објеката, а уз примену одговарајућих урбанистичких параметара и правила регулације.

Објекти се на парцели претежно формирају као јединствени. Могућност фазне реализације је дозвољена по грађевинским целинама објекта, у случају да оваква реализација објекта не ремети функционисање планираног садржаја одређене намене. Фазно реализовани објекти морају имати такву обраду фасаде, која ће као објекат представити као јединствену архитектонско-грађевинску целину.

Приступе, као и објекте пројектовати у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

Графички њрилоі бр. 6 – Планирана намена њовршина са њравилима уређења и трађења, Р = 1:1.000

4.4. Правила грађења за мреже комуналне инфраструктуре

Правила грађења за објекте комуналне инфраструктуре

Водовод и канализација се морају трасирати тако:

- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе,
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре,
- да се води рачуна о геолошким особинама тла и подземним водама.

Водовод трасирати у оквиру ЈГЗ у појасу узмеђу регулационе и грађевинске линије на одстојању 1 m од ивичњака, а према графичком прилогу.

Растојање водоводних цеви од осталих инсталација (електро и телефонски каблови) при укрштању несме бити мање од 0,5 m.

Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационе, а испод електричних каблова при укрштању.

Минимална дубина укопавања цеви водовода и канализације је 1 m од врха цеви до коте терена, а падови према техничким прописима у зависности од пречника цеви.

Минимално растојање ближе ивице цеви до темеља објекта је 1,5 m.

Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама износи:

- међусобно водовод и канализација 0,40 m,
- до електричних и телефонских каблова 0,50 m.

Минимални прикључак уличне водоводне линије је \varnothing 100 mm (због противпожарне заштите објеката). Водоводну мрежу градити у прстенастој систему, где год је то могуће.

За водоводне прикључке већег прикључка од \varnothing 50 mm, обавезно радити одвојено са вентилима.

Минимални пречник уличне фекалне канализације је \varnothing 200 mm а кућног прикључка је \varnothing 150 mm.

Избор материјала за изградњу водоводне и канализационе мреже као и опреме извршити уз услове и сагласност надлежног ЈКП „Младеновац” Младеновац.

На канализационој мрежи код сваког рачвања, промене правца у хоризонталном и вертикалном смислу промене

пречника цеви, као и на правим деоницама на размаку до 160 D, постављају се ревизиони силази од бетона \varnothing 1 000 mm са одговарајућим ливено гвозденим шахт-поклопцима у складу са саобраћајним оптерећењем.

Појас заштите око главних цевовода износи најмање по 2,5 m од спољне ивице цеви. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, нити вршења радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода.

Водомер мора бити смештен у посебно изграђен шахт и испуњавати прописане стандарде и норме квалитете. Положај водомерног шахта је макс. 2 m од регулационе линије.

Забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама другог изворишта: хидрофор, бунари или пумпе.

Код пројектовања и изградње, обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.

Техничке услове и начин прикључења новопроективаних водоводних линија као и прикључење појединих објеката одређује ЈКП „Младеновац”.

Пошто постојеће инсталације често мењају положај у профилу улице, код давања услова за нове инсталације водовода и фекалне канализације, неопходно је на лицу места утврдити тачан положај постојећих инсталација

Одвођење атмосферских отпадних вода

У наредном периоду планира се изградња око 110 m кишне канализације.

Кишна канализација \varnothing 400 mm такође је планирана дуж новопланираног колско-пешачке улице до укључења у постојећи главни колектор кишне канализације \varnothing 600 mm у улици Живомира Савковића, како је то дато у условима ЈКП „Младеновац” из Младеновца.

Овај нови колектор ће прикупљати атмосферске воде са нове саобраћајнице и припадајућих сливова будућег паркинга и зелене пијаце.

Минимална дубина укопавања мерена од темена цеви је 1 m.

Пошто постојеће инсталације често мењају положај у профилу улице, код давања услова за нове инсталације кишне канализације, неопходно је на лицу места утврдити тачан положај постојећих инсталација

Графички њрилоі бр. 7 – Синхрон њлан, Р = 1:1.000

Правила грађења за телекомуникационе објекте – фиксна телефонија

Сви планирани ТТ каблови се полажу у профилима саобраћајних површина према регулационим елементима датим на графичком прилогу.

ТТ мрежу градити у кабловској канализацији или директним полагањем у земљу.

На прелазу испод коловоза саобраћајница, као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови се полажу кроз кабловску канализацију (заштитну цев).

При укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде што ближе 90° и не мање од 30°.

Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. ЦО. 101): 0,5 m за каблове 1 kV и 10 kV, и 1 m за каблове 35 kV.

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5 m. Угао укрштања треба да буде најмање 30°, по могућности што ближе 90°; енергетски кабл се, по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла.

Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл повлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m.

Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m.

Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мање од 0,2 m.

Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80 m.

На делу трасе оптичких каблова која је заједничка за са кабловима месне мреже, обавезно полагати полиетиленске цеви у исти ров како би се кроз њу могао накнадно провући оптички кабл. Постављати оптичке каблове већих капацитета узимајући у обзир потребе великих корисника телекомуникационих услуга.

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0,6 m. Укрштање телекомуникационог кабла и водоводне цеви врши се на размаку од најмање 0,5 m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 300.

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0,5 m. Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0,5 m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 300.

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и цевовода централног грејања на међусобном размаку од најмање 0,5 m. Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода централног грејања врши се на размаку од најмање 0,8 m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 300.

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и цевовода на међусобном размаку од најмање 0,4 m. Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода централног грејања врши се на размаку од најмање 0 m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 300.

Од регулационе линије зграда телекомуникациони кабл се води паралелно на растојању од најмање 0,5 m.

Графички њрилоћ бр. 7 – Синхрон-џлан, Р = 1:1.000

Правила грађења за електроенергетске објекте

Целокупну електроенергетску мрежу и трафо-станицу градити у складу са важећим техничким прописима.

а) Трафо-станица

Трафо-станица треба да садржи блок 10 kV, кога чине 3 водне и 2 трафо ђелије, а блок 0,4 kV за 2 трафо јединице, снаге 630А са 2x8 извода 400А и изводом за јавну расвету.

Око трафо-станица се поставља тротоар ширине 1 m.

Ако се трафостаница смешта у просторију у склопу објекта, просторија мора испуњавати услове грађења из важећих законских прописа пре свега „Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара” („Службени лист СФРЈ”, број 74/90).

Поред тога морају бити испуњени следећи услови:

- бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора да буде конструктивно одвојено од конструкције зграде;

- између ослонца темеља трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова, остварити звучну изолацију просторије у којој је смештен трансформатор. Обезбедити сигурну звучну изолацију просторије за смештај трансформатора и блокирати извор структурног звука дуж бочних ивица просторије за смештај трансформатора на нивоу који задовољава. Заштиту од недозвољеног електромагнетног зрачења извести према важећим техничким прописима и нормативима;

- пројектом грађевинског дела решити топлотну и звучну изолацију просторије;

- у непосредној близини трафостаница не смеју се налазити просторије са лако запаљивим материјалом, котларница, складишта и сл.;

- кроз просторије трафостанице не смеју пролазити инсталације водовода, канализације и парног грејања.

У складу са чланом 2. став 29. и чланом 97. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и

34/06) типске трафостанице 10/0,4 kV и појединачни дистрибутивни стубови су помоћни објекти чија се изградња изводи на основу пријаве уз коју се прилаже идејни, односно главни пројекат и доказ о праву својине, односно праву коришћења објекта.

б) Подземни водови

Сви планирани подземни високонапонски каблови се полажу у профилима саобраћајних површина према регулационим елементима датим на графичком прилогу.

Дубина полагања планираних каблова је 0,8 m у односу на постојеће и планиране нивелационе елементе терена испод кога се полажу.

При затрпавању кабловског рова, изнад кабла, дуж целе трасе, треба да се постави пластична упозоравајућа трака.

Након полагања каблова трасе истих видно обележити и извршити геодестко снимање.

в) Међусобно приближавање и укрштање енергетских каблова

На месту укрштања енергетских каблова вертикално растојање мора бити веће од 0,2 m при чему се каблови нижих напона полажу изнад каблова виших напона.

При паралелном вођењу више енергетских каблова хоризонтално растојање мора бити веће од 0,07 m. У истом рову каблови 1 kV и каблови виших напона, међусобно морају бити одвојени низом опека или другим изолационим материјалом.

г) Укрштање енергетских каблова са саобраћајницама

При укрштању са саобраћајницама, као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови морају бити постављени у заштитне цеви на дубини 1,0 m, а угао укрштања треба да је око 90°, али не мањи од 30°.

Енергетски каблови се полажу у бетонским или пластичним цевима тако да минимални унутрашњи пречник цеви буде најмање 1,5 пута већи од спољашњег пречника кабла. Крајеви цеви морају бити означени стандардним кабловским ознакама.

д) Приближавање и укрштање енергетских и телекомуникационих каблова

Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. ЦО. 101): 0,5 m за каблове 1 kV и 10 kV, а 1 m за каблове 35 kV.

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5 m. Угао укрштања треба да буде: у насељеним местима најмање 300, по могућности што ближе 90°.

Енергетски кабл се поставља испод телекомуникационог кабла.

Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m.

Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не одnose на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m.

Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мање од 0,2 m.

При полагању енергетског кабла 35 kV препоручује се полагање у исти ров и телекомуникационог кабла за потребе даљинског управљања трансформаторских станица које повезује кабл.

ђ) Приближавање и укрштање енергетских каблова са цевима водовода и канализације

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод водоводних и канализационих цеви.

Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне и канализационе цеви треба да износи најмање 0,5 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,4 m за остале каблове.

При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање 0,4 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,3 m за остале каблове.

Уколико не могу да се постигну размаци према горњим тачкама на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев.

На местима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са водоводном или канализационом цеви, ров се копа ручно (без употребе механизације).

е) Приближавање и укрштање енергетских каблова са гасоводом

Није дозвољено паралелно полагање енергетских каблова изнад или испод цеви гасовода.

Размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде најмање 0,8 m у насељеним местима.

Размаци могу да се смање до 0,3 m ако се кабл положи у заштитну цев дужине најмање 2 m са обе стране места укрштања или целом дужином паралелног вођења.

На местима укрштања цеви гасовода се полажу испод енергетског кабла.

ж) Приближавање и укрштање енергетских каблова са топловодом

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад топловода.

При укрштању, енергетски кабл се монтира изнад топловода, а изузетно и испод топловода. Између енергетског кабла и топловода се при укрштању поставља топлотна изолација од полиуретана, пенушавог бетона итд.

Хоризонтални размак енергетског кабла од спољне ивице канала за топловод треба да износи најмање 0,7 m, за каблове до 35 kV, односно најмање 0,6 m за остале каблове, а уколико не могу да се постигну наведени најмањи размаци примењују се додатне заштитне мере којима се обезбеђује да температурни утицај топловода на кабл не буде већи од 20°C (појачана изолација између топловода и кабла, примена каблова са изолацијом од умреженог полиетилена, примена металних екрана између кабла и топловода, примена постелице од специјалних мешавина за затрпавање топловода и кабла, нпр. мешавина шљунка и песка „Моравца” са додатком до 15% млевеног кречњака, мешавина песка и цемента и тд.)

При укрштању и паралелном вођењу енергетског кабла за јавно осветљење и топловода треба да се оствари размак од најмање 0,3 m.

з) Приближавање енергетских каблова дрворедима

Није дозвољено засађивање растиња изнад подземних водова.

Енергетске кабловске водове треба по правилу положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2 m.

Изнад подземних водова планирати травњаке или тротоаре поплочане помичним бетонским плочама.

Графички њрилоі бр. 7 – Синхрон-џлан, Р = 1:1.000

Правила грађења за објекте термоенергетске инфраструктуре

Прикључење новопланиране мреже извршити у улици Живомира Савковића и водити је трасом новопланиране улице – преко пута пијаци, на дубини од мин 60 центиметара, притиску NP 16 bar и температурном режиму 140/75°C.

Избор материјала и опреме извршити уз услове и сагласност ЈКП „Београдске електране”.

Примарну мрежу будућег конзума извести са челичним цевима фабрички предизолованим полиуретаном средње густине 80 kg/m³ у обложној цеви од тврдог полиетилена за температуру воде од 140°C.

Цеви се воде бесканално – полагањем у ров у слој жутог песка или у бетонским каналима са поклопцима. Непокретни ослонци су предизоловани као и рачвања цевовода.

У ревизионим чвориштима сместити и вентиле за секционисање, одзрачивање и пражњење примарне мреже.

Прикључење и преузимање топлоте у новим подстанцима треба се извести са строгим ограничењем протока на задату вредност.

Техничке услове за пројектовање и извођење секундарне мреже топловода (спољни развод цевовода до објекта; подстанца и секундарна инсталација централног грејања објекта) одређивање дистрибутер топлотне енергије ЈКП „Београдске електране” за сваки објекат појединачно.

Графички њрилоі бр. 7 – Синхрон-џлан, Р = 1:1.000

5. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У оквиру овог поглавља првенствено се обрађују улагања у новопланиране комуналне капацитете и опрему инфра и супраструктуре, који су предвиђени планом, како би се на економско-финансијски начин стекла представа о потребним средствима за имплементацију, примену и спровођење планског концепта. Средњорочни програм се првенствено односи на приоритетне радове, и то: на изградњу и уређење саобраћајница и јавних паркинга, реконструкцију и комплетирање постојећег система инфраструктуре, као и изградњу нове инфраструктуре.

На основу изложеног, средњорочни програм обухвата следеће позиције приоритетних радова:

Ред. број	Опис радова	Јед. мере	Кол.	Цена по јединици мере у дин.	Укупна цена (дин.)
1.	Саобраћајне површине				15.460.680,00
	Изградња коловоза	m ²	1299	4000,00	5.196.000,00
	Изградња тротоара	m ²	650	2.900,00	1.885.000,00
	Изградња паркинг простора	m ²	2524	3.320,00	8.379.680,00
2.	Хидротехника				2.060.000,00
	Канализациони вод Ø 250	m	110	5.000,00	550.000,00
	Канализациони вод Ø 400	m	110	6.000,00	660.000,00
	Водоводна мрежа Ø 100	m	150	5.000,00	750.000,00
	хидранти	ком.	2	50.000,00	100.000,00
3.	Енергетика				7.765.000,00
	Трафо-станица 10/04kV, 2x630kVA	ком.	1	4.500.000,00	4.500.000,00
	Испорука и полагање напојних 10kV водова	km	0,8	2.000.000,00	1.600.000,00
	Испорука и полагање напојних 0,4kV водова	km	1,0	1.200.000,00	1.200.000,00
	Јавна расвета	km	0,15	1.100.000,00	165.000,00
	Разводни ормани – испорука и уградња	ком.	2	150.000,00	300.000,00
4.	Термоенергетика				2.480.000,00
	Примарна мрежа	m	125	16.000,00	2.000.000,00
	Ревизионо запорни чвор	ком.	2	240.000,00	480.000,00
	Укупно				27.765.680,00

Средњорочни програм обухвата период од 2008. до 2013. године, од припремних радова до дефинитивног уређења земљишта према Плану детаљне регулације.

6. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Спровођењем плана се обезбеђује уређење простора и изградња објеката у захвату на основу планских решења и правила, као и Закона о планирању и изградњи. О спровођењу плана стара се општина Младеновац, кроз издавање извода из урбанистичког плана, односно одобрења за изградњу, уређење и опремање простора, а преко својих органа и јавних предузећа.

Након доношења Плана детаљне регулације за простор између улица Милосава Влајића, Војводе Путника, Живомира Савковића и Јанка Катића у Младеновцу сва изградња у захвату врши се искључиво у складу са планом. За све објекте даје се трајно одобрење за изградњу према Закону о планирању и изградњи и овом плану.

Кроз правила изградње објеката дат је основ за реализацију у оквиру свих целина/потцелина захвата. При томе се дефинишу оне целине које се реализују директно на основу плана, као и делови захвата у којима се даља разрада спроводи урбанистичким пројектом. Урбанистичком пројекту претходи архитектонски (архитектонско-урбанистички) конкурс, осим у случају реализације целине 1.3. када то није неопходно. Урбанистички пројекат обавезно садржи и идејна решења објеката и уређење парцеле, што представља основ за издавање одобрења за изградњу – *Графички прилог бр. 8 – Спровођење плана, Р = 1:1.000*

План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”.

Саставни део плана су следећи графички прилози:

1. Извод из Генералног плана Младеновца 2021 – намена површина	Р 1 : 5.000
2. Геодетска подлога са границом плана	Р 1 : 1.000
3. Просторна организација са поделом на целине	Р 1 : 1.000
4. План саобраћаја са регулационим и нивелационим елементима	Р 1 : 1.000
5. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела	Р 1 : 1.000
6. Планирана намена површина са правилима уређења и грађења	Р 1 : 1.000
7. Синхрон-план	Р 1 : 1.000
8. Спровођење плана	Р 1 : 1.000

Скупштина општине Младеновац

Број 9-006-1-4/6/2008-И, 11. августа 2008. године

Председник
Бранислав Јовановић, с. р.

Скупштина општине Младеновац на седници одржаној 11. августа 2008. године, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03) и члана 20. Одлуке о организацији органа општине Младеновац („Службени лист града Београда”, број 16/04), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЗА БЛОК ИЗМЕЂУ УЛИЦА КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ, НИКОЛЕ ПАШИЋА, КОСМАЈСКЕ И ЉУБЕ ЧИКИЋА У МЛАДЕНОВЦУ

І – УВОД

1. Правни и плански основ за израду и доношење плана

1.1. Правни основ

Правни основ за израду и доношење Плана детаљне регулације, садржи се у одредбама:

– Одлуке о припремању плана детаљне регулације за блок између улица Краља Петра Првог, Николе Пашића,

Космајске и Љубе Чикића у Младеновцу, Скупштине општине Младеновац број 9-006-1-6/9/2007-І од 25. децембра 2007. године;

– Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06);

– Одлуке о грађевинском земљишту („Службени лист града Београда”, број 29/03);

– Одлуке о одређивању јавног грађевинског земљишта на територији општине Младеновац („Службени лист града Београда”, број 25/03);

– Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид („Службени гласник РС”, број 12/04).

1.2. Плански основ

– Генерални план Младеновца 2021. („Службени лист града Београда”, број 9/05).

1.3. Циљ израде плана детаљне регулације

Предметна локација налази се у обухвату Генералног плана Младеновца 2021, у зони централног градског подручја у зони ужег градског центра а предвиђена намена простора је комерцијалне делатности ужег градског центра, вишепородичног становања и објекти саобраћаја. Програмом је обухваћен простор око улице Краља Петра Првог, Николе Пашића, Космајске и Љубе Чикића.

Циљ израде плана је:

- уређење комплекса,
- утврђивање правила грађења и правила уређења за изградњу објеката,
- добијање основе за експропријацију земљишта и проглашење јавног грађевинског земљишта,
- добијање правне и планске основе за издавање одобрења за изградњу.

Иницијатива је покренута од председника општине Младеновац и Општинског већа.

2. Обухват плана

У наведеној одлуци о припремању плана детаљне регулације, дефинисана је граница обухвата плана.

2.1. Граница плана детаљне регулације

Граница обухвата плана је површина обухваћена околним саобраћајницама и то улице: Николе Пашића, Космајске и Љубе Чикића, и до регулационе линије улице Краља Петра Првог.

Граница плана је линија дефинисана спољном међном линијом катастарских парцела број: 366/1, 365, 363, 362/1, 361/1, 361/2, 359, 278/1, 278/5, 277/1, 277/1, 344, 275/1, 275/3, наставља спољном регулационом линијом улице Николе Пашића к.п. бр. 572, Космајске к.п. бр. 571 и Љубе Чикића к.п. бр. 579, до спољне линије катастарске парцеле број 366/1, све у КО Варош Младеновац.

Укупна површина обухвата плана је око 1,70 ха.

Граница плана је приказана у графичком прилогу бр. 1 „Катастарско-топографски план са границом плана”, Р 1:500.

2.2. Попис катастарских парцела у обухвату плана

Катастарске парцеле које су у обухвату плана детаљне регулације припадају катастарској општини Варош Младеновац.

Планом су обухваћене следеће целе катастарске парцеле: 366/1, 366/2, 366/3, 364, 365, 363, 362/1, 362/2, 361/1, 360/2, 359, 361/2, 361/3, 360/1, 278/5, 278/1, 278/4, 278/2, 277/1, 344, 275/3, 276/2, 275/1, 275/4, 275/2, и делови улица к.п. бр. 579, 572, 571 све у КО Варош Младеновац.

2.3. Подлоге за израду плана

За потребе израде плана прибављена је ажурирана катастарска подлога у аналогном облику (Р=1:500) оверена од

Републичког геодетског завода – Центар за катастар непокретности Младеновац. Катастарска подлога је саставни део документације плана.

Ортофото подлогу за територију општине Младеновац у дигиталном облику (P=1:500) израдило је Предузеће за картографију „Геокарта” д.о.о. и она је послужила за израду извода шире ситуације.

План израђен на овереној катастарско-топографској подлози P 1:500, израђеној од стране геодетског бироа „Терра” из Младеновца која је оверена од Републичког геодетског завода – Центра за катастар непокретности Младеновац.

Графички прилози плана израђени су у размери 1:500.

II – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3. Концепт уређења – намена површина

Планиране намене простора су дефинисане у графичком прилогу број 3 „План намене површина са поделом на целине” P=1:500.

У Генералном плану Младеновца 2021, предметна локација сврстана је у „Централно градско подручје, ужи градски центар”. Непосредно на предметној локацији, планирана је намена пословне и централне градске делатности, вишепородично становање и објекти саобраћаја.

У оквиру Генералног плана, дефинисана је претежна намена пословне и централне градске делатности и то: „изградња стамбено-пословних објеката претежно средње, а изузетно више спратности поступном и дугорочном, потпуном реконструкцијом и заменом несолидног и подстандарног грађевинског фонда дуж улица Краља Петра и Космајске, односно попречних Николе Пашића, Војводе Путника и Бисине,”

Концептом плана, као разрада Генералног плана Младеновца, задржана су програмска одређења и задржане су основне намене и организација простора.

Планирано је формирање градског блока затвореног типа, са ивичним системом изградње, са обострано узиданим објектима, двостране оријентације, ка улици и ка дворишту. Овај блок затвореног типа има међусобно повезане објекте постављене на регулациону линију ободних саобраћајница, где се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом.

Концептом саобраћајног решења унутар обухвата плана предложено је формирање нове колске саобраћајнице, која почиње од улице Љубе Чикића и слепо завршава у унутрашњости блока а паралелна је улици Космајској. Овако је омогућен колски приступ до сваке парцеле и тиме је обезбеђено несметано коришћење тротоара у ободним улицама.

Објекти се у погледу намене, могу градити у складу са табелом компатибилности из Генералног плана Младеновца.

Намена

У графичком прилогу број 3 приказана је намена површина, а разликујемо:

Јавне намене

- колска саобраћајница,
- паркинг површине,
- пешачке површине (тротоари),
- саобраћајни објекти и површине.

Остала намена

- вишепородично становање,
- пословне и централне градске делатности.

Табела 1: Биланс површина

Јавно земљиште	Намена	Површина (ари)	Укупно ари
	Колска саобраћајница са пешачком стазом	13,55	71,19
	Ободне саобраћајнице	25,88	

Јавно земљиште	Намена	Површина (ари)	Укупно ари
	Паркинг површина	2,55	
	Пешачка површина (тротоари)	12,55	
	Саобраћајни објекти (гаража)	16,66	
Остало земљиште	Вишепородично становање Централне градске делатности	34,85 62,24	97,09
Укупно површина комплекса			168,28

3.1. Подела на њросторне целине

Обухват плана подељен је на целине и то:

Целина А – претежно реконструкција објеката,
Целина Б – претежно потпуна урбана реконструкција,
Целина Ц – целина изградње гараже.

Јавно грађевинско земљиште.

Целина А – Ова целина обухвата простор ка улицама Николе Пашића и Космајске. Обухвата простор са претежно изграђеним објектима вишепородичног становања са локалима у приземљу и првом спрату. Део целине ка улици Николе Пашића, изграђен је у зони пословних и градских делатности стамбено-пословних објеката. Остали део ове зоне је изграђен објектима вишепородичног становања.

Могућности изградње: У оквиру ове целине на парцелама које нису приведене намени могућа је изградња објеката вишепородичног становања до параметара утврђених овим планом. Постојећи објекти могу се реконструисати до параметара утврђених планом. Обезбеђење потребних паркинга места остварује се унутар парцеле. Објекти се граде у непрекинутом низу као обострано узидани без посебне сагласности корисника суседних парцела. У оквиру објеката је могуће планирати делатности у односу утврђеном овим планом.

Ова целина подељена је на грађевинске парцеле и то:

A1 Ова грађевинска парцела приведена је намени и изграђени су стамбено-пословни објекти, на основу усвојеног Урбанистичког пројекта, којим је планирано обезбеђење потребног паркинга простора у оквиру јавне гараже, односно у оквиру Целине Ц. Могућа је интервенција у складу са овим планом. Парцела је формирана.

A2 У оквиру ове грађевинске парцеле изграђен је објекат вишепородичног становања. Могућа је интервенција у складу са параметрима овог плана. Паркирање возила обезбедити у оквиру парцеле. Парцела је формирана.

A3 У оквиру ове грађевинске парцеле изграђен је објекат породичног становања. Могућа је изградња новог објекта вишепородичног становања у складу са параметрима утврђеним овим планом. Паркирање обезбедити у оквиру парцеле.

A4 Ова грађевинска парцела изграђена је објектом породичног становања на основу издатог одобрења за изградњу. На овој парцели није могућа изградња нових објеката, а све помоћне објекте порушити. Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. Могуће је припајање суседним парцелама и у том случају изградња према Правилима грађења прописаним овим планом.

A5 У оквиру ове грађевинске парцеле изграђена су три објекта вишепородичног становања. Могућа је интервенција до параметара утврђених овим планом. Паркинг простор обезбедити у оквиру парцеле.

A6 У оквиру ове парцеле изграђен је стамбено-пословни објекат лошег бонитета. Планирана је изградња објекта вишепородичног становања у складу са параметрима утврђеним овим планом. Паркирање обезбедити на парцели.

Целина – Б – Ова целина обухвата простор ка улицама Краља Петра Првог и угао улице Љубе Чикића. Предвиђена је претежно потпуна урбана реконструкција, заменом постојећег грађевинског фонда лошег бонитета. У оквиру ове зоне могућа је изградња стамбено-пословних објеката, обје-

ката централних градских функција, где је на вишим спратовима планирана намена становања.

Могућности изградње: Изградња објеката је могућа у оквиру постојећих грађевинских парцела или на новоформираним, укрупњеним парцелама, а у складу са смерницама за спровођење из овог плана. Постојећи објекти могу се реконструисати до параметара утврђених планом. Обезбеђење потребних паркинг места остварује се унутар парцеле. Објекти се граде у непрекинутом низу као ивични систем изградње, што подразумева обострано узидане објекте, без посебне сагласности корисника суседних објеката.

Целина Ц – Ова целина обухвата простор на углу улица Љубе Чикића и Космајске. Планирана је изградња јавне гараже. До привођења овој намени може се изградити паркинг површина у једном нивоу. Сви објекти у оквиру ове површине планирани су за рушење. До привођења намени, постојећим објектима могуће су интервенције санације и инвестиционог одржавања.

Могућа изградња: Могуће је градити објекат јавне гараже, као објекат ивичног система изградње тако да се формира затворени тип блока.

Јавно грађевинско земљиште

У оквиру јавног грађевинског земљишта разликујемо:

1. Постојеће јавно грађевинско земљиште које обухвата појас регулације постојећих ободних саобраћајнице и то улице Николе Пашића, Космајске и Љубе Чикића. У оквиру појаса регулације је коловоз и обострано пешачке површине – тротоари. У оквиру ових површина нису предвиђене интервенције, нити је могуће постављати привремене објекте. У појасу регулације планирано је постављање и реконструкција инфраструктурних водова.

2. Планирано јавно грађевинско земљиште обухвата:

- колска саобраћајница у средини блока,
- паркинг простор уз ову саобраћајницу,
- саобраћајна површина описана у целини – Ц – јавна гаража.

Могућа изградња: Могућа је изградња планираних саобраћајних површина, инфраструктурних објекат и у целини Ц објекта гараже. Изградња објеката друге намене није могућа.

Подела на целине приказана је у графичком прилогу број 4 „План намене површина подела на целине” Р 1:500.

Попис парцела јавног грађевинског земљишта

Попис парцела јавног грађевинског земљишта приказан је табеларно:

Намена	Планирана површина	Делови к.п. од којих је формирана парцела јавног грађевинског земљишта
Колска саобраћај. са пешачком стазом	13.55 ари	Делова к.п. бр. 277/1, 278/1, 278/2, 359, 361/2, 361/1, 362/1, 362/2, 364, и 365 Све у КО Младеновац Варош
„Ц” Јавна гаража	16.24 ари	Део к.п. бр. 365, део 364, цела 366/1, део 366/3 и цела 366/2 све у КО Младеновац Варош

Табела 2: Планирани урбанистички параметри по целинама

Грађевинско земљиште	Целина	Грађевинска парцела	Претежна намена	Посебни услови	Макс. спратност	Максимални параметри	
						Индекс изграђености Ии	Процент изграђености Пз (%)
Остало грађевинско земљиште	А	А1	Централне градске делатности / стамбено послови објекти	/	По+П+5+Пк	4,5	70%
		А2	Вишепородично становање	/	По+П+5+Пк	4,5	70%
		А3	Вишепородично становање	/	По+П+5+Пк	4,5	70%
		А4	Породично становање	Објекат се задржава без могућности интервенције	П+1	0,45	23%
		А5	Вишепородично становање	/	По+П+5+Пк	4,5	70%
		А6	Вишепородично становање	/	По+П+5+Пк	4,5	70%
	Б	/	Централне градске делатности / стамбено послови објекти	/	По+П+5+Пк	4,5	70%
Јавно грађевинско земљиште	Ц	Саобраћајни објекти и површине објекат јавне гараже	до 200 паркинг места	Сут+П+5	до 4,5	до 70%	

Напомена: У прорачун коефицијента изграђености не улазе етаж испод коте приземља, односно подземне етаж, намењене смештају неопходне инфраструктуре, смештају станарских остава, гаража и друго у складу са позитивним прописима.

4. Правила регулације и нивелације

4.1. Правила регулације

Простор плана регулационим линијама је подељен на површине јавног грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта. Све регулационе линије дефинисане су геодетским елементима за обележавање у односу на осовину саобраћајница, у графичком прилогу број 5 „План нивелације и регулације” Р 1:500.

4.2. Правила нивелације

Планирана нивелација терена постављена је у односу на постојећу нивелацију уличне мреже и постојећу конфигурацију терена. Планирана колска улица нивелационо се везује за контактне, већ нивелационо дефинисане просторе, а у односу на постојећи терен.

Планом је дефинисана нивелација јавних површина из које произилази и нивелација околног простора. Висинске коте раскрсница улица дефинисане су на графичком прилогу број 5 „План нивелације и регулације” Р 1:500.

4.3. Инструментни регулације простора

Регулациона линија

Овим планом одређене су и посебно означене грађевинске парцеле јавног грађевинског земљишта а дефинисане су геодетским елементима за обележавање у графичком прилогу број 7 „План парцелације”.

Регулационе линије су дефинисане одстојањем од осовине саобраћајница а обухватају укупан коридор саобраћајница (коловоз, пешачке површине, банке и паркинг простор). Регулационе линије дефинисане су графичким прилогом број 5 „План нивелације и регулације”.

Грађевинска линија

Грађевинска линија се овим планом утврђује у односу на регулациону линију. Грађевински објекат поставља се својом главном фасадом на грађевинску линију односно унутар грађевинске линије.

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом блока.

Грађевинска линија ка колској саобраћајници непостоји осим за угаоне објекте у улици Љубе Чикића и новопланиране колске саобраћајнице.

Подземна грађевинска линија унутар парцеле за подземне делове објекта (гараже и друго у складу са позитивним прописима) може бити у унутрашњем дворишту изван габарита објекта ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне или саобраћајне мреже.

Остала растојања су дефинисана графичким прилогом број 4 „План нивелације и регулације”.

Граница грађења у унутрашњости блока

Граница грађења у унутрашњости блока је линија до које се може поставити надземни део објекта. Линија је постављена на одстојању од 25 m од грађевинске линије ободних улица.

Висинска регулација

Висинска регулација одређена је бројем надземних етажа (П+н) где се једна етажа рачуна у просечној вредности око 3 m (пословни простори, објекти намењени спорту, производни простори и остали простори који то по својој функцији захтевају, могу имати висину већу од 3 m). Максимална спратност објекта у појединим целинама дефинисана је у графичком прилогу број 4 „План намене површина – подела на целине” Р 1:500.

Кота пода приземља у оквиру плана треба минимално да буде у висини нивелете ободних саобраћајница блока, а могу бити виши од коте нивелете пута максимално 90 cm.

Висина надзвоника стамбене поткровне етаже износи највише 1,60 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Релативна висина новог објекта одређује се тако да је иста или мања од 1,5 ширине регулације односно до грађевинске линије наспрамног објекта.

5. Регулација саобраћајних површина

5.1. Услови за изградњу саобраћајне мреже

А. Спољни саобраћајни систем комплекса

Спољни саобраћајни систем комплекса представља простор ограничен улицама које су у Генералном плану Младеновца категорисане као:

– улица Космајска у делу обухвата плана спада у улице првог реда,

– улице Краља Петра Првог, Николе Пашића и Љубе Чикића у делу обухвата плана спадају у улице секундарне уличне мреже.

Ове улице спољњег саобраћајног система су изграђене и у функцији су, опремљене инфраструктуром. Нису предвиђене интервенције на ободним саобраћајницама.

Б. Унутрашњи саобраћајни систем

Унутар комплекса планирана је изградња колске саобраћајнице са припадајућим паркинг простором, која се слепо завршава окретницом. Укупан појас регулације је 7 m, а максимално са паркинг простором 12 m, где је коловоз ширине 5 m а пешачка стаза 1,50 m са стране паркинг простора. На месту окретнице појас регулације је макс. 28,20 x10,35 m. Ова саобраћајница спада у колске пролазе и дефинисана је осовина ове саобраћајнице геодетским елементима за обележавање у графичком прилогу број 6 „План саобраћаја” Р 1:500 и графичком прилогу број 5 „План регулације и нивелације” Р 1:500, одстојањима од регулационе линије. Подужни нагиб је око 2,95% попречни нагиб је око 2,5 – 8,0%.

5.2. Мирујући саобраћај

Дуж колске саобраћајнице планирано је 21 паркинг место.

За потребе новоизграђених објеката, потребно је обезбедити на сопственој парцели потребан број паркинг места и то на један стан једно паркинг место, и једно паркинг место за пословни простор површине до 70 m².

У оквиру грађевинских парцела целине А потребно је обезбедити паркинг простор у оквиру парцеле и то једно паркинг за један стан и једно паркинг место на 70 m² пословног простора. У тачки 3.1. плана, прецизирани су услови обезбеђења паркинг простора у оквиру Целине А.

У оквиру Целине Ц планирана је изградња јавне гараже, за потребе мирујућег саобраћаја. Објекат је више етажни са капацитетима око 200 паркинг места. Улаз и излаз гараже планиран је са колске саобраћајнице. Могуће је улаз гараже формирати из Космајске улице, а излаз формирати ка колској саобраћајници.

5.3. Пешачки саобраћај

У ободним саобраћајницама је формирана површина за пешачки саобраћај – тротоари. Ширина тротоара је довољна за одвијање пешачког саобраћаја.

Колска саобраћајница може служити за спорадични пешачки саобраћај.

5.4. Аутобуски саобраћај

Линија јавног градског превоза путника саобраћа ободним улицама. Постојеће аутобуско стајалиште је у улици Краља Петра Првог. Није овим планом предвиђено лоцирање новог аутобуског стајалишта.

5.5. Бициклистички саобраћај

У простору обухвата плана нису планиране бициклистичке стазе, јер је процењено да је немогуће формирати прописане бициклистичке стазе односно њихово правилно укључење у саобраћајни постојећи систем и обезбедити континуирани правац кретања ка атрактивним рекреативним дестинацијама.

6. Мрежа и објекти инфраструктуре

6.1. Електроенергетска мрежа

Постојеће стање

Нови пословно-стамбени објекти поред улице Николе Пашића трајно су напојени подземним енергетским кабловима ниског напона из трафо-станице „Робна кућа”.

Вишеспратни стамбени објекти поред Космајске напојени су подземним енергетским кабловима ниског напона из трафо станице поред улице Љубе Чикића. Остали приземни објекти су напојени кућним прикључцима из ваздушне нисконапонске мреже у истој улици.

Нови пословни објекат „Графика” на углу улица Љубе Чикића и Краља Петра Првог је напојен подземним енергетским каблом ниског напона из трафо-станице „Занатски центар”. Остали приземни објекти у улици Краља Петра су

напојени кућним прикључцима из ваздушне нисконапонске мреже у улици Љубе Чикића.

Планирано стање

Ради задовољавања потреба у електричној енергији овога комплекса предвиђена је изградња трафостанице типа МБТС 10/0,4kV-2x630kVA на крају новоформиране приступне саобраћајнице унутар комплекса.

Сви нови објекти поред Космајске улице биће напојени подземним типизираним кабловима ниског напона из нове трафостанице. Ово решење омогућава да се и постојећи вишеспратни стамбени објекти превезу на нову трафостаницу, све у складу са плановима ЕДБ – Погон Младеновац.

Сви нови објекти поред улице Краља Петра Првог биће напојени подземним типизираним кабловима ниског напона из нове трафостанице.

Капацитет нове трафо-станице омогућава да се и пословни објекат „Графика” превезе на исту, а све у складу са плановима ЕДБ – Погон Младеновац.

Напајање нове трафо-станице биће подземним типизираним кабловима високог напона из најближе тачке која се налази у улици Љубе Чикића поред „Графике”.

6.2. ТТ мрежа

Постојеће стање

Нови пословно-стамбени објекти поред улице Николе Пашића повезани су на јавну ТТ мрежу преко подземних каблова и самостојећег изводног ормана у постојећем окну број 73.

Вишеспратни стамбени објекти у Космајској, повезани су из најближег окна у тој улици.

Пословни објекат „Графика” и остали ближи објекти су повезани на ТТ мрежу у постојећем окну број 85, али преко изводног стуба за ваздушну мрежу.

Објекти у улици Краља Петра Првог такође су повезани у постојећем окну број 89, али преко изводног стуба за ваздушну мрежу.

Планирано стање

Сви нови објекти биће повезани на ТТ мрежу подземним кабловима из постојећих и нових ТТ окана.

Из услова „Телеком Србија” види се да је у току израда идејно-техничког решења телекомуникационе мреже на подручју чворног подручја Младеновац. Ради једноставнијег преласка на нове технологије из ове области потребно је обезбедити приступ свим постојећим и планираним објектима путем ТК канализације како би се обезбедиле све потребне услуге из домена телекомуникације за постојеће и нове претплатнике. Сматрајући да ће и идејно решење ТК мреже овога подручја поштовати постојеће трасе, то ће се планирати и део ТК канализације од окна број 89 до раскрснице улица Краља Петра Првог и Николе Пашића.

Од најближег ТТ окна па до сваког објекта положиће се по две цеви ПЕ Ø50 mm. На тај начин биће омогућено да сви планирани објекти и они који остају у комплексу буду повезани на ТК мрежу. Ваздушна мрежа више неће постојати.

6.3. Хидротехничка мрежа

На простору ограниченом улицама Краља Петра Првог, Николе Пашића, Космајске и Љубе Чикића постоји делимично изграђена мрежа хидротехничке инфраструктуре само дуж поменутих саобраћајница, које су на ободу обухвата плана детаљне регулације, док унутар овог простора водоводна и канализациона мрежа нису изведене.

6.3.1. Водоводна мрежа

Постојеће стање

Простор обухваћен планом припада првој висинској зони водоснабдевања града Младеновац. Дистрибутивна во-

доводна мрежа је изграђена у улицама Краља Петра Првог (цевовод Ø100 mm од ПЕ и азбест-цементних цеви), Николе Пашића (Ø100 mm од азбест-цементних цеви), Космајској и Љубе Чикића (у обе Ø150 mm од ливено-гвоздених цеви). Хидраулички притисак у поменутих уличним водоводним инсталацијама је око 6 бара. На ове цевоводе су прикључени сви објекти изграђени унутар обухвата плана.

Дубина укопавања уличних водоводних инсталација је од 0,8-1,2 m. Од објеката на водоводној мрежи постоје само шахтови и подземни хидранти за гашење пожара, смештени у тротоарима и заштићени ливено-гвозденим капама са поклопцем.

Планирано проширење водоводне мреже

Изграђеност и капацитет водоводне мреже дозвољава проширење водоводне мреже према унутрашњости обухвата плана. Планирана је изградња водоводне линије дуж планиране саобраћајнице са простором за паркирање, на 0,2 m од ивице коловоза, а испод коловоза, на дубини од 0,8-1,0 m, са спајањем на постојећи водовод Ø150 mm у улици Љубе Чикића. Новоизграђени цевовод мора бити минималног пречника Ø100 mm са противпожарним хидрантима. Такође је у плану да се постојеће водоводне цеви од азбест-цементног материјала замене другом врстом цевог материјала (дуктилни лив, полиетилен, ПВЦ), минималног пречника Ø100 mm, без промене трасе.

Хидрантска мрежа

На новопроектваном водоводу уз колску саобраћајницу унутар блока, треба предвидети подземне хидранте за противпожарну заштиту у складу са Законом и позитивним прописима. На ову мрежу биће могуће прикључење унутрашњих хидрантских мрежа новоизграђених објеката.

6.3.2. Мрежа фекалне канализације

Постојеће стање

Градска мрежа фекалне канализације постоји у свим улицама којима се пружа граница плана, изузев једног дела улице Љубе Чикића. Канализацију отпадних вода у улици Краља Петра Првог, на делу од Николе Пашића до надвожњака, чине два паралелна канала пречника Ø250 mm, један од керамичких, а други од ПВЦ цеви, лоцираних испод коловоза. На делу између надвожњака и „Графике” спајају се у један канал пречника Ø250 mm од керамичких цеви. У улицама Николе Пашића и Космајској изграђени су фекални канали Ø250 mm од керамичких цеви, постављених испод осовине коловоза, док је у улици Љубе Чикића изграђено само једно поље пречника Ø200 mm, којим се отпадна вода из Космајске одводи према улици Моме Стевановића мимо постојећих и будућих саобраћајница. Сви ови канали су изграђени са објектима на мрежи – ревизионим шахтовима са ливено-гвозденим поклопцима. Ови шахтови служе за редовно одржавање канализационе мреже и интервенције на истој. На ову мрежу фекалне канализације су прикључени сви објекти изграђени унутар обухвата плана. Дубина укопавања уличних канализационих инсталација је између 2 и 3,5 m.

Планирано проширење мреже фекалне канализације

Својим капацитетом и положајем канализациона мрежа изграђена на ободу обухвата плана омогућава прикључење нових објеката планираних унутар овог простора. Планирана је изградња мреже фекалне канализације дуж планиране саобраћајнице, испод осовине коловоза, на дубини од 2 до 3 m, са спајањем на планирану фекалну канализацију у улици Љубе Чикића. Новоизграђеним цевоводима отпадна вода се одводи ка постојећој фекалној канализацији Ø400 mm у улици Моме Стевановића, која се налази изван обухвата плана. Они морају бити минималног пречника Ø200 mm са свим потребним пратећим објектима (шахови, какаде, ...).

6.3.3. Мрежа атмосферске канализације

Постојеће стање

Мрежа атмосферске канализације је изграђена само у улици Краља Петра Првог непосредно иза границе обухвата плана, на делу од Николе Пашића до надвожњака, са постојећим сливницима и таложницима, одакле се атмосферска вода одводи ка улици Моме Стевановића.

Планирана изградња мреже атмосферске канализације

Како постоји потреба одвођења атмосферских вода са коловозних површина у улицама Краља Петра Првог, Николе Пашића, Космајској и Љубе Чикића, са планиране површине за паркирање и саобраћајнице пројектоване средином обухвата плана, као и од објеката који ће бити лоцирани унутар граница плана, потребно је изградити мрежу кишне канализације, која ће бити прикључена на постојеће атмосферске каналске цевоводе. Једним каналским краком ће бити одвођена атмосферска вода из улица Космајске, Љубе Чикића и са новопроектване саобраћајнице до постојећег канала у улици Моме Стевановића, а другим ће се одводити кишница из улице Николе Пашића до постојеће кишне канализације у Краља Петра Првог. Предвиђена мрежа атмосферске канализације дуж планиране и постојећих саобраћајница изводиће се на око 1 m од ивице коловоза, на дубини од 1-1,5 m, као и испод коловоза. Новоизградњени цевоводи у овим улицама морају бити минималног пречника Ø300 mm са свим потребним пратећим објектима (шахтови, каскаде, сливници и таложници) и морају бити у стању да прихвате воду, како са саобраћајних површина тако и са кровова објеката унутар обухвата плана.

Услови за пројектовање

Минимални пречници хидротехничких инсталација:

– за водоводну мрежу	Ø100 mm
– за фекалну канализацију	Ø200 mm
– за атмосферску канализацију	Ø300 mm

Минималне дубине укопавања:

– за водоводну мрежу	0,80 m
– за фекалну канализацију	1,80 m
– за атмосферску канализацију	1,00 m

Минимална одстојања међу инсталацијама при паралелном вођењу износи 0,50 m, а при мимоилажењу 0,30 m.

Пречници цевовода, дубине укопавања, врста и карактеристике цевног материјала ближе одређене главним пројектима.

6.4. Термотехничке инсталације

Постојеће стање инфраструктуре

У зони регулационог плана између улица Краља Петра Првог, Космајске, Љубе Чикића и Николе Пашића делимично је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа. Гасовод је изграђен од полиетиленских цеви, чији је радни притисак 2–4 бара. Гасовод је на дубини од $x_{\text{мин}} = 0,8$ m, обележен подземно упозоравајућом жутом траком и надземно бетонским стубићима са ознаком правца гасовода.

Постојећа траса гасовода је изведена наменски за потребе пословног објекта „Графика“, али са капацитетом дистрибутивне мреже која омогућује даље проширење гасовода.

Дистрибуција гаса у постојећој мрежи врши се из правца МРС Баташево и капацитет изграђеног гасовода задовољава постојеће потребе корисника.

Планом ЈКП „Београдске електране“ није предвиђено ширење даљинског система грејања на предметну зону регулационог плана.

Планирано стање инфраструктуре

Планиране термотехничке инсталације у зони регулационог плана односе се на проширење постојеће дистрибутивне гасоводне мреже. Будућа траса гасовода пречника

Ø40 прикључила би се на постојећу трасу у улици Љубе Чикића испред пословног објекта „Графика“ и даље водила са обе стране будуће улице.

Предвиђено је повезивање планираног на постојећи гасовод и у улици Николе Пашића, између два пословно-стамбена објекта, што је приказано у графичкој документацији. Тиме би се извршило повезивање гасовода у такозвани прстен, чиме би се омогућило равномерније снабдевање потрошача природним гасом.

Гасовод водити по могућству у зони зелене површине, на дубини од $x_{\text{мин}} 0,8$ m. При полагању гасовода водити рачуна о прописаним растојањима од других инсталација и то: 40 cm при паралелном вођењу и 20 cm при укрштању. Гасовод обележити подземно упозоравајућом жутом траком и надземно бетонским стубићима са ознаком правца гасовода.

7. Регулација слободних и зелених површина

Посебним пројектом партерног уређења, који је саставни део Главног пројекта изградње вишепородичног објекта, дефинисаће се распоред пешачких стаза и организованог зеленила који ће се укомпоновати са објектом и околним амбијентом. Планирати и засадити одговарајућу врсту вегетације претежно аутохтоних врста, дугог вегетативног периода (травнате површине и ниско растиње) уз примерену густину садње. На парцели је потребно обезбедити 10% озелењених површина.

8. Систем прикупљања и евакуације отпада

У оквиру колске саобраћајнице на месту окретнице, планирано је постављање контејнера за потребе становника блока. Број и распоред ће се дефинисати главним пројектом.

Технологија рада у делатности изношења смећа подразумева лоцирање поцинкованих контејнера на точкићима запремине 1,1 m³ (1,05x1,36x1,42 m). Надлежно комунално предузеће обезбедиће одговарајућу динамику пражњења контејнера. Пражњење контејнера се искључиво врши на депонији Младеновац. Унутар комплекса постављају се корпе за отпатке и обезбеђује редовно пражење.

9. Инжењерско-геолошки услови

Предметна локација која се налази се у централном градског подручју, у зони вишепородичног становања, са инжењерско-геолошког аспекта припада теренима повољним за урбанизацију. Изградња објеката у повољним теренима, као најпогоднијим за урбанизацију (становање, инфраструктура, саобраћај), може се вршити без ограничења уз уважавање локалних геолошких карактеристика терена. Терен се налази на стабилној падини и изграђен је од миоценских седимената – комплекса лапора и песка.

– геолошка грађа: најстарији седименти су панонски седименти изграђени од песка са прослојцима пешчара и псковите глине и глине. Квартарне наслаге чине делувилални (дл дпг) и делувилално-пролувијални седименти праши-насто-глиновитог састава. Међусобно су раздвојени слојевима тзв. „погребних земаља“, које представљају некадашње површине терена.

– хидрогеолошке карактеристике терена: издвојени литолошки чланови који улазе у геолошку грађу предметне локације представљају слабе хидрогеолошке карактеристике колектора са ситнопрслинском до микроцевастом порозношћу са коефицијентима водопрпусности од $1,75 \times 10^{-6}$ до $2,5 \times 10^{-7}$ cm/s те тако спадају у категорију средње водопрпусних тла. Подземне воде регистроване су на дубини 6,3 m, на овој дубини формирана је повремена фреатска издан, која се прихрањује инфилтрацијом атмосферских пра-жњење се обавља ка Баташевском потоку. Ниво подземних вода зависи од количине падавина.

– егзогенодинамички процеси и појаве нису регистровани у зони локације.

– инжењерско-геолошке карактеристике терена: издвојени су следећи литогенетски чланови: хумус, прашина, прашинаста глина ПРГпз1 и РПГпз2, глиновита прашина ГПРдпг, заглињена прашина ГПРдпр.

– сеизмичност терена: Младеновац има следећи степен сеизмичког интензитета шире подручје општине Младеновац спада у ред средње зоне сеизмичке угрожености. Припада II зони сеизмичности, где на удаљеностима од 250-400 (460) km могу за сеизмоактивним раседима настати земљотреси магнитуде 6,4-5,7 са интензитетом 8 – 9 MSK.

Повратни период (године)	Степен сеизмичког интензитета
50	7 ^o
100	7 ^o
200	8 ^o

У погледу сеизмичке рејонизације, према сеизмолошкој карти СФРЈ из 1987. године, подручје ГП Младеновац, у ком се налази предметна локација, налази се у зони од 7^o MCS, за повратни период од 10 година. Заштита људи и материјалних добара од последица удара кинетичке енергије у тлу не сме да има ниже сеизмичке параметре од уредбом прописаних параметара и спроводиће се кроз статичке процене на 7^o MCS.

10. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

Одељење за комуналне, грађевинске и урбанистичке послове СО Младеновац, у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04), донело је Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину број 07.02.350-13/08 од 15. јануара 2008. године, у коме је утврђено да не постоји потреба израде студије о стратешкој процени утицаја на животну средину за План детаљне регулације за блок између улица Краља Петра Првог, Николе Пашића, Космајске и Љубе Чикића у Младеновцу.

Приликом изградње објеката применити одредбе Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04), Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, број 135/04) и Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 84/05).

11. Очување културних вредности и амбијенталних целина

У обухвату плана евидентиран је објекат породице Јосифовић у улици Љубе Чикића 5, који је сврстан у објекте који уживају претходну заштиту што је приказано у графичком прилогу број 8 „План мера и услова за уређивање и коришћење земљишта”. У текстуалном делу у тачки 3.6.2. „Мере заштите културних добара и урбанистичка заштита” наведено је (део цитата): „Појединачни објекти:.....кућа породице Јосифовић, Љубе Чикића 5 захтевају трајну заштиту in situ, са могућношћу евентуалне промене намене у оквиру функције, са обавезом задржавања аутентичног архитектонског корпуса, потпуне рестаурације фасаде и враћањем свих примарних и секундарних елемената архитектонске пластике. За све планиране интервенције на поменути објектима обавезно остварити сарадњу са Заводом за заштиту споменика културе града Београда.”

У току израде Програма плана остварена је сарадња са поменути Заводом за заштиту споменика културе, допис број Р 2714/07 од 29. јуна 2007. године. У допису се наводи:

„У вези Вашим захтевом за давање мишљења на евентуалну неусаглашеност Генералног плана Младеновац и обавезе остваривања сарадње за Заводом, а поводом израде Програма плана детаљне регулације, односно угрожености куће породице Јосифовић, ул. Љубе Чикића 5, планираном изградњом јавне гараже, обавештавамо Вас да је Завод за

заштиту споменика културе града Београда, након ревизије спискова претходне заштите, а у складу са Законом о културним добрима, кућу породице Јосифовић, после истека Законом предвиђеног рока утврђивање за културно добро, избрисао са списка претходне заштите.

Како кућа породице Јосифовић, улица Љубе Чикића 5, нема статус утврђеног културног добра, као ни добра под претходном заштитом то је, стицајем околности, поменута неусаглашеност на овај начин превазиђена”.

12. Мере заштите од елементарних и других већих непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру и рату, укупна реализација комплекса мора бити реализована уз примену одговарајућих превентивних, просторних и грађевинских мера заштите.

Ради заштите од потреса планирани објекти у комплексу морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) и у складу са Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, број 39/64).

Ради заштите од пожара предметни комплекс мора бити реализован према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- мора имати одговарајућу хидрантску мрежу која се, по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 39/91),

- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84),

- објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ... („Службени лист СРЈ”, број 8/95),

- објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона („Службени лист СРЈ”, број 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96), као и у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо-станица („Службени лист СФРЈ”, број 13/78 и „Службени гласник СРЈ”, број 37/95),

- систем вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СРЈ”, број 87/93),

- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/85),

- у складу са чланом 12. Закона о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, бр. 37/88 и 48/94), инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију објекта од МУП-а Србије – СУП-а Управа противпожарне полиције у Београду.

У вези са цивилном заштитом у складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље („Службени лист СРЈ”, број 39/95), на предметној локацији нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

13. Услови за неометано кретање деце, старих хендикепираних и инвалидних лица

Приликом пројектовања и реализације свих објеката, саобраћајних и пешачких површина, применити решења која ће омогућити инвалидним лицима неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје комплекса и објеката

у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

Такође применити члан 42. тачка 15. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03), „посебни услови којима се јавне површине и јавни објекти од општег интереса чине приступачни особама са инвалидитетом у складу са стандардима приступачност”.

14. Средњорочни програм уређивања јавног земљишта

Уређење јавног грађевинског земљишта подразумева његово припремање и опремање. Поред овога, средњорочни програм предвиђа и прибављање и проглашење јавног грађевинског земљишта. Припремање земљишта обухвата: истражне радове, израду геодетских и других подлога, израду планске и пројектне документације, санирање терена и друге радове.

Потребна средства за реализацију прве фазе плана су дата оријентационо, а реализација ће се ускладити са годишњим програмима уређивања градског грађевинског земљишта, односно минимални период за реализацију ове фазе је четири године.

У обезбеђивању потребних средстава учествоваће, осим Скупштине општине Младеновац и средства појединачних инвеститора на локацијама.

Потребна средства за уређивање јавног грађевинског земљишта у обухвату овог плана приказана су у табели 3.

Табела 3

Опис радова	Оријентациона вредност (дин)
Припремни радови	
1. Откуп земљишта око 17,00ари x 42.000,0	Око 7.140.000,00
2. Пројекти, геодетски радови	800.000,00
3. Расељавање, рушење	8.000.000,00

Табела 4: Приказ новоформираних парцела јавног грађевинског земљишта

Грађевинско земљиште	Целина	Ознака	Настала површина	Парцеле од којих је формирана новонастала парцела
Јавно	Колска саобраћ.	„1”	13.55 ари	Делова к.п. бр. 277/1, 278/1, 278/2, 359, 361/2, 361/1, 362/1, 362/2, 364, и 365 Све у КО Младеновац Варош
	„Ц”	„2”	16.24 ара	Део к.п. бр. 365, део 364, цела 366/1, део 366/3 и цела 366/2 све у КО Младеновац Варош
	Укупно		29.80 ари	

Општа правила парцелације – осталог грађевинског земљишта

– Парцелација и препарцелација осталог грађевинског земљишта спроводиће се урбанистичким пројектима на захтев инвеститора.

– Приликом израде урбанистичких пројеката потребно је максимално поштовати постојећу парцелацију осталог грађевинског земљишта.

– Грађевинска парцела је најмања земљишна јединица на којој се може градити објекат, која се утврђује регулационом линијом према јавном путу, границама суседних грађевинских парцела и преломним тачкама одређеним геодетским елементима.

– Грађевинска парцела мора имати излаз на јавни пут или на приватан пролаз који има везу са јавним путем.

– Грађевинска парцела мора имати претежно правоугаони облик или облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Опис радова	Оријентациона вредност (дин)
Припремни радови	
Уређење и изградња саобраћајница	
3. Колска саобраћајница	Око 2.725.500,00 дин
Изградња водоводне мреже	
4. Водоводна мрежа	800.000,00
Изградња канализационе мреже	
5. Канализациона мрежа оријентационо	700.000,00
6. Атмосферска канализација оријентационо	700.000,00
Изградња гасоводне мреже	
7. Гасоводна мрежа	500.000,00
Изградња електроенергетске мреже	
7. Електромрежа оријентационо	500.000,00
8. Трафо-станица	2.300.000,00
Укупно прва фаза	24.165.500,00

III – ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

15. Правила парцелације

Простор Плана детаљне регулације подељен је на парцеле јавног грађевинског земљишта и парцеле осталог грађевинског земљишта. Парцеле постојећег јавног земљишта остају у том статусу.

Парцелација у оквиру јавног грађевинског земљишта

Парцеле јавног грађевинског земљишта формирају се за потребе новопланиране јавне колске саобраћајнице и јавне гараже у целини „Ц”. Парцеле у оквиру јавног грађевинског земљишта дефинисане су аналитичко-геодетским елементима за обележавање у графичком прилогу број 5. „Граница јавног и осталог грађевинског земљишта” и означене су на следећи начин:

Парцела за колску саобраћајницу означена је бројем „1”.

Парцела за јавну гаражу означена је бројем „2”.

– Најмања ширина неизграђене грађевинске парцеле за вишепородичне стамбене објекте је 15 m, а минимална површина парцеле је 600 m².

– Формирање нових грађевинских парцела могуће је изградом Урбанистичког пројекта у оним деловима у којима постоји дефинисана регулација, без могућности промене намене.

– Ширина приватног пролаза за парцелу или највише парцела, не може бити мања од 2,5 m.

– Парцеле се могу цепати до минималних параметара задатих планом. Парцеле се могу укрупњавати спајањем више парцела ради изградње објеката и формирања приватних пролаза. Парцелација се утврђује урбанистичким пројектом парцелације и препарцелације, према параметрима задатим планом.

– Парцеле које немају излаз на јавну површину неусловне су за изградњу те се морају објединити са парцелама око њих или обезбедити приватан пролаз ради излаза на јавну површину. У том случају се парцелација утврђује урбанистичким пројектом.

– На постојећим катастарским парцелама које су формиране као грађевинске (постоје регулационе линије ка јавној површини, постоји изграђен објекат и друго) могуће је изградити нове објекте и постојеће реконструисати, санирати и доградити до максималних задатих параметара плана, иако су површине, ширине фронта ка јавној површини и облика мањег од параметара утврђених овим планом.

– Урбанистичким пројектом унутар блока, није могуће формирати грађевинску парцелу са контактом на колску саобраћајницу унутар блока као јавном површином.

16. Рушење објеката

За потребе изградње јавних површина планом је предвиђено рушење појединих стамбених и помоћних објеката у оквиру плана. Укупно је потребно уклонити 16 објеката. Објекти који се руше су углавном неусловни за коришћење, валоризовани у Програму плана као објекти слабог бонитета, а који се претежно користе као стамбени или помоћни објекти.

Објекти који се уклањају приказани су табеларно.

Табела 5

	Редни број	Кп.бр.	Намена објекта који се руши	БПОО m ²	БРГП m ²
За потребе изградње гараже Целина „Ц” Јавно земљиште	1.	366/1	стамбени	116.00	116.00
	2.	366/1	стамбено-пословни	115.00	300.00
	3.	366/2	стамбени	92.00	92.00
	4.	366/2	пословни	97.00	97.00
	5.	366/2, 366/3	стамбени	65.00	65.00
	6.	366/3	пословни	97.00	97.00
	7.	366/3	стамбени	28.00	28.00
	8.	366/3	помоћни	21.00	21.00
За потребе колске саобраћајнице Јавно земљиште	9.	365	помоћни	67.00	67.00
	10.	362/1	помоћни	29.00	29.00
	11.	364	стамбени	83.00	83.00
	12.	364	стамбени	29.00	29.00
	13.	362/1	стамбени	70.00	70.00
	14.	361/1	помоћни	25.00	25.00
	15.	361/2	стамбени	81.00	81.00
	16.	278/2	помоћни	32.00	32.00

17. Правила грађења

Укупна површина плана спада по инжењерско-геолошким карактеристикама у повољне терене. На овом терену нема ограничења приликом урбанизације.

Основни урбанистички параметри за изградњу објеката приказани су у табели:

Табела 6

Целина	Спратност (макс.)	Однос делатности и становања	Индекс изграђености	Процент озелењених површина	Процент изграђености	Површина целине	Претежна намена
„А”	П+5+Пк	/	До 4,5	10%	До 70%	48.45 ари	Вишепородично становање у централном градском подручју
„Б”	П+5+Пк	50-90% / 50-10%	До 4,5	10%	До 70%	48.61 ари	Пословне и централне градске делатности
„Ц”	П+5	/	До 4,5	10%	До 70%	16.69 ари	Саобраћај и објекти саобраћаја

17.1. Посвојени објекти

Правила за доградњу и надзиђивање постојећих објеката

– Доградити или надзидати се могу сви постојећи објекти који се налазе унутар планираних грађевинских и регулационих линија, а који имају постојећи излаз на саобраћајницу.

– Дограђени и надзидани објекат својом укупном бруто површином (постојећа+дозидана+ надзидана) мора да буде у оквиру урбанистичких параметара задатих овим планом (процент изграђености, коефицијент заузетости, спратност ...), а према статичким могућностима.

– Висина објекта који је надзидан не сме прећи планом предвиђену висину.

– Паркирање обезбедити у оквиру парцеле.

– Пре издавања одобрења за изградњу, потребно је проверити статичку стабилност објекта, проверити негативне утицаје на животну средину и друго, поштовати услове за фундирање објекта из елабората геомеханичког испитивања терена.

– До привођења планираној намени, објекти се могу санирати у оквиру постојећих габарита и на њима се могу вршити радови на инвестиционом одржавању објекта.

17.2. Правила грађења у оквиру осталој грађевинској земљици

Општа правила грађења

Постављање објекта у односу на јавне површине

– Објекти се постављају на грађевинску линију.

– Објекти се граде до границе грађења у унутрашњости блока, која је дефинисана на удаљености од 25 m од регулационе линије.

– Грађевински елементи (балкони, терасе, лође, улазне надстрешнице и остало у складу са позитивним прописима) могу прећи грађевинску линију ако су на висини изнад 3 m и то: на делу објекта ка улици 1,20 m, ка дворишној страни 1,50 m.

– Подземна грађевинска линија може прећи грађевинску линију, без писмене сагласности суседа. У случају када подземне етажне прелазе грађевинску линију и границу грађења исте не могу бити изнад коте терена.

– Подземна грађевинска линија унутар парцеле за подземне делове објекта (гараже и остале помоћне просторије) може бити у унутрашњем дворишту изван габарита објекта ако то не представља сметњу у функционисању објекта, ин-

фраструктурне или саобраћајне мреже, без писмене сагласности суседа.

– Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат ако савлађују висину до 0,90 m, оне које савлађују већу висинску разлику, улазе у габарит објекта и постављају се на грађевинску линију објеката.

Постављање објекта у односу на суседне парцеле и објекте

– Објекти се граде у непрекинутом низу без посебних сагласности корисника суседних парцела.

– Отвори на бочним странама објекта нестамбених просторија могу бити у оквиру светларника.

– Одвођење вода са крова и других делова објеката вршити у оквиру парцеле и усмерити их ка атмосферској канализацији.

– Минимална међусобна удаљеност објеката вишеспородичног становања је 5 m. Уколико је међусобна удаљеност мања, не могу се предвиђати отвори стамбених просторија.

Правила изградње приземља објеката

– Кота приземља објекта је кота на коју се приступа објекту са приступне саобраћајнице, приватног пролаза или јавне површине (неодноси се на колску саобраћајницу унутар блока).

– На простору обухвата плана могућа је изградња подземних етажа у складу са геомеханичким испитивањем терена.

– Кота приземља не може бити нижа од коте приступне саобраћајнице.

– Кота приземља може бити максимално виша од околног терена 0,90 m.

Спратност објеката

– Максимална спратност објеката приказани су у графичком прилогу и табели број 6.

– Поткровне етаже могу имати надзидак максималне висине 1,60 m.

Паркирање

– За паркирање возила за стамбене потребе, потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место на један стан.

– За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој парцели и то једно паркинг место на 70 m² корисног простора.

Правила за ограђивање парцеле

– Грађевинска парцела се може ограђивати ка регулационој линији колске саобраћајнице транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

– Ограда ка суседним парцелама може бити транспарентна, жива или зидана, висине до 1,40 m тако да сви елементи ограде буду у парцели власника. Зидана ограда поставља се уз сагласност власника суседне парцеле.

– Врата ограде не могу се отворити ван регулационе линије.

Правила грађења у целини централних градских делатности целина „Б”

За ову целину важе сва општа правила грађења, осим што се граде претежно стамбено пословни објекти са следећим карактеристикам:

– Однос становања и делатности је 50-90% до 50-10%.

– Улази у продавнице могу се формирати директно са тротоара.

– Улази у стамбене делове објекта могу бити директно са тротоара.

Табела компатибилности

	Компатибилна намена						
		Јавне површине и објекти од општег интереса	Саобраћајни објекти и површине	Комерцијалне делатности у жег градског центра	Вишеспородично становање	Породично становање	Спортско рекреативне површине
Доминантна намена – више од 50%	Саобраћајни објекти и површине		0	x			
	Комерцијалне намене у жег градског центра	x	x	0	x	x	x
	Вишеспородично становање	x		x	0	x	x

17.3. Правила грађења јавној грађевинској земљишту

Саобраћајне површине

– Планирана колска саобраћајница унутар блока дефинисана је координатама темених и осовинских тачака са елементима кривине, с тим што се нумерички подаци дефинитивно утврђују кроз израду идејних и главних пројеката.

– Коловозну конструкцију димензионисати за очекивано саобраћајно оптерећење тог ранга саобраћајнице.

– Хоризонтална и вертикална сигнализација у подручју плана решаваће се кроз изградњу одговарајућих пројеката у складу са законским прописима.

Јавна гаража

– Објекат градити у складу са наменом за гаражирање возила.

– Спратна висина од пода до плафина може бити минимално 2,3 m.

– Објекат може имати транспарентну фасаду.

17.4. Услови за архитетонско обликовање

У обликовном смислу новоизграђени објекти треба да буду репрезентативни, уклопљени у укупан амбијент, уз примену квалитетних материјала, са савременим архитек-

тонским решењима. Посебне обликовне вредности објекта морају бити према ободним саобраћајницама.

Разрада урбанистичко архитектонским конкурсом

На подручју обухвата плана није одрђена ни једна површина за коју је потребно спровести урбанистичко архитектонски конкурс.

18. Смернице за спровођење

План детаљне регулације представља правни и плански основ за издавање извода из Плана детаљне регулације, израду урбанистичких пројеката и основа за експропријацију земљишта и проглашење јавног грађевинског земљишта.

Одобрење за изградњу може се издавати у фазама.

Одобрење за изградњу и пријава радова може се издавати пре прибављања јавног грађевинског земљишта за колску саобраћајницу. Употребна дозвола може се издавати само након проглашења јавног грађевинског земљишта за колску саобраћајницу.

План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”.

Спровођење кроз обавезну израду Урбанистичких пројеката за парцелацију и препарцелацију, приказано је у графичком прилогу број 9 – „Спровођење плана” Р 1:1.000.

IV – ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА

1. Катастарско-топографски план са границом плана Р 1:500
2. Извод из генералног плана младеноваца 2021 Р 1:500
3. План намене површина Р 1:500
4. План намене – подела на целине Р 1 : 500
5. План нивелације и регулације Р 1:500
6. План саобраћаја Р 1:500
7. План парцелације Р 1:500
8. Синхрон-план Р 1:500
9. Спровођење плана 1:500

Скупштина општине Младеновац

Број 9-006-1-4/7/2008-1, 11. августа 2008. године

Председник

Бранислав Јовановић, с. р.

Скупштина општине Младеновац на седници одржаној 11. августа 2008. године, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03) и члана 20. Одлуке о организацији органа општине Младеновац („Службени лист града Београда”, број 16/04), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦЕ КАРАЂОРЂЕВЕ, МАГИСТРАЛНОГ ПУТА М-23, РЕКЕ ВЕЛИКИ ЛУГ И ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У МЛАДЕНОВЦУ**

– друга фаза –

I – УВОД

1. Правни и плански основ за израду и доношење плана*1.1. Правни основ*

Правни основ за израду и доношење Плана детаљне регулације, садржи се у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03),
- Одлуке о грађевинском земљишту („Службени лист града Београда”, број 29/03),
- Одлуке о одређивању јавног грађевинског земљишта на територији општине Младеновац („Службени лист града Београда”, број 25/03),
- Правилнику о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид („Службени гласник РС”, број 12/04).

1.2. Плански основ

Плански основ садржи се у Генералном плану Младеноваца 2021. („Службени лист града Београда”, број 9/05).

Одлука о припремању плана детаљне регулације за простор између улице Карађорђево, магистралног пута М23, реке Велики Луг и индустријске зоне у Младеновцу, Скупштина општине Младеновац донела је под бројем 9-006-1-3/22/2005-1 од 1. јуна 2005. године („Службени лист града Београда”, број 13/05).

1.3. Циљ израде плана детаљне регулације

Основни циљеви израде Плана детаљне регулације простора између улице Карађорђево, магистралног пута М-23, реке Велики Луг и индустријске зоне у Младеновцу друга фаза, су:

- уређење комплекса,
- утврђивање правила грађења и правила уређења за изградњу објеката,
- добијање основа за експропријацију земљишта и проглашење јавног грађевинског земљишта,
- добијање правне и планске основе за издавање одобрења за изградњу.

Анализа постојећег стања и условљености из плана шире просторне целине, као извод из Генералног плана Младеноваца 2021, је дата у Програму за израду плана детаљне регулације.

2. Обухват плана

У Програму плана детаљне регулације предложена је израда и доношење плана детаљне регулације у две фазе. Границе прве и друге фазе реализације (израда и доношење) су одређене на основу концепта плана, реалних потреба за изградњом објеката у предметном подручју и економских показатеља, везаних за комунално опремање и уређење простора. У Програму плана приказана је подела простора на фазе.

План детаљне регулације прва фаза, усвојен је и објављен у „Службеном листу града Београда”, број 4/06 17. марта 2006. године.

Овај план детаљне регулације доноси се за другу фазу реализације програма.

2.1. Граница плана детаљне регулације – друга фаза

Граница плана надовезује се на границу плана прве фазе и представља линију која сече к.п. бр. 633/2, сече 633/3, сече 612/5, сече 612/6, сече 631/1, сече 631/2, иде спољном међном линијом к.п. бр. 624, наставља се соплним међним линијама кп бр. 697/2, 697/1, 600/4, 700, 701, сече 702/1, 590/1, 711/12, 711/1, 711/9, сече 711/10, сече 720/11, сече 720/6, сече улицу Краља Петра Првог, 720/8, сече 720/3, 711/10, улицом Карађорђево к.п. бр 564/1, до к.п. бр. 633/2 све КО Младеновац Варош.

Укупна површина обухвата плана је око 20.10.00 ха.

Граница плана је приказана у графичком прилогу бр. 1 „Катастарско-топографски план са границом плана”, Р 1:2500.

2.2. Попис катастарских парцела

Парцеле у обухвату плана детаљне регулације су у катастарској општини и то:

КО Младеновац Варош

Попис катастарских парцела у КО Младеновац Варош: к.п. бр. део 633/2, део 633/3, део 612/5, део 631/1, 631/3, део 612/6, 612/8, 612/7, 612/1, 612/3, 612/2, 613/1, 613/2, 613/3, 613/4, 611, 610, 609, 608, 614/6, 614/5, 614/4, 614/3, 614/2, 607/1, 607/2, 605/2, 605/1, 606, 604/2, 604/1, 615, 600/1, 603/3, 603/2, 603/1, 603/4, 602/2, 602/1, 601/2, 601/1, 599/1, 599/2, 596/1, 596/2, 596/3, 596/4, 616, 630, 631/2, 617, 619/1, 619/2, 697/2, 697/1, 600/4, 700, 701, део 702/1, 600/3, 600/2, 600/5, 598/1, 598/2, 596/2, 598/3, 598/4, 591/1, 592/1, 593/1, 595, 594, 593/2, 592/2, 591/2, 590/1, 589/4, 711/1, 589/1, 589/2, 588, 587, 707, 708, 326/1, 326/2, 345/1, 345/2, 345/3, 345/4, 345/5, 346/1, 346/2, 346/3, 347, 709/2, 597/1, 597/2, 709/1, 709/2, 348/1, 349, 351/1, 351/2, 352/3, 352/2, 352/1, 711/2, 710/7, 711/8, 711/11, 711/12, 711/5, улица Рашка Вукадиновића 720/8 део 711/10 и 711/9, део улице Краља Петра Првог, део 720/11, део 720/6, део 720/3, део улице Карађорђево 564/1.

У случају неусклађености наведених катастарских парцела са границом Плана детаљне регулације приказаном у графичким прилозима, важе подаци из копије плана парцеле Р 1:2.500, која је саставни део документације плана.

Анализа власничког статуса земљишта приказана је у Програму плана детаљне регулације у графичком и текстуалном делу, који саставни део документације плана.

2.3. Подлоге за израду плана

Овај план израђен је на следећим подлогама:

- катастарско-топографском плану у дигиталном облику који ће у аналогном облику бити презентован у размери 1:2500. (геодетски биро „Терра” из Младеноваца – новембар 2007. године);
- ортофото снимак за територију општине Младеновац (Предузеће за картографију „Геокарта” – мај 2003. године);
- копија плана парцела у Р 1:2.500 у аналогном облику (РГЗ – Служба за катастар непокретности Младеновац – април 2007. године).

Графички прилози плана израђени су у размери 1:2.500 на основу катастарско-топографског плана у истој размери. Како је План детаљне регулације презентован у овој размери у аналогном облику јасан и прегледан сматрамо да такав може бити усвојен, обзиром да ће бити предат и у аналогном и дигиталном облику.

II – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3. Концепт уређења – намена површина

Планиране намене простора су дефинисане у графичком прилогу „План намене површина са поделом на цели-

не и коридорима инфраструктуре” Р=1:2.500 графички прилог број 3.

Генералним планом Младеновца 2021, у оквиру обухвата плана, друга фаза, налазе се намене породично становање, комерцијалне делатности ван ужег центра града, индустрија и производно-услугне делатности, водене површине и саобраћајни објекти и површине.

Овако дефинисана намена подразумева и друге компатибилне намене. На нивоу појединачних парцела у оквиру зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина, уколико то посебним правилима није другачије регулисано.

Табела 1: Компатибилност намена – извод из ГП

		Компатибилне намене – намене површина из Генералног плана Младеновца 2021.											
		Јавне намене					Остале намене						
		Јавне површине и јавни објекти од општег интереса	Саобраћајни објекти и површине	Објекти и површине комуналних делатности и инфраструктуре	Бањско-рекреативни комплекс	Јавно зеленило	Комерцијалне намене ужег градског центра	Комерцијалне делатности ван ужег градског центра	Више-породично становање	Породично становање	Индустрија, производне делатности површине	Слободно зеленило и пољопривредне површине	Спортско-рекреативне површине
Доминантна намена – више од 50% – намене површина из Плана детаљне регулације	Остале намене			0			x				x		
	Саобраћај и објекти саобраћаја												
	Објекти комуналних делатности и инфраструктуре				0		x						
	Објекти и површине комуналних делатности и инфраструктуре					0							
	Јавно зеленило					0							x
Јавне намене	Комерцијалне делатности ван ужег градског центра	x	x	x		x		0			x	x	
	Породично становање	x					x		x	0	x	x	x
	Заштитно зеленило					x					0	0	

3.1. Подела на просторне целине

Планиране намене површина дефинисане су кроз различите начине коришћења земљишта где је основна подела на две зоне: јавно и остало грађевинско земљиште, а у оквиру ових зона постоје различите целине и то:

Остало грађевинско земљиште:

Зона 1 – Становање

– Целина 1: породично становање – подручје урбане саницације

Зона 2 – Комерцијалне делатности ван ужег градског центра

– Целина 2: комерцијалне делатности ван ужег градског центра

– Целина 3: зона заштитног зеленила (водотока, саобраћајница и остало)

– Целина 4: индустријски колосек

– Целина 5: индустрија и производно услужне делатности

Јавно грађевинско земљиште

Зона 3 – Комуналне делатности

– саобраћајне површине

– јавно зеленило

– водене површине – регулисани отворени канал

Остало грађевинско земљиште

Зона 1 – Становање

Целина 1: породично становање – подручје урбане саницације

Ова зона представља блокове породичног становања који су оивичен регулационим линијама Карађорђевог ули-

це и новопланираних улица означених као улица С2, ИЗ1, и С4.

Претежна намена постојећег начина коришћења је породично становање, у оквиру које је спонтано формирана регулација улица и парцела, на којима су изграђени објекти претежно лошег бонитета, тако да је потребно извршити корекцију постојећих улица ради обезбеђења саобраћајне функције и смештај потребне инфраструктуре и формирати урбани амбијент. Препорука је да се граде објекти двојни или објекти у низу.

У оквиру овог блока дозвољена је изградња породичних стамбених објеката као и реконструкција, санација и адаптација постојећих стамбених објеката до параметара дефинисаних овим планом.

Није дозвољено постављање монтажних објеката – киоска о оквиру парцеле намењене становању.

Могуће је издати извод из плана за саобраћајнице приступне приватне пролазе, а према параметрима датим планом тачка саобраћај.

У објектима намењеним породичном становању дозвољена је изградња простора намењених делатностима у приземљу објекта или делу објекта, с тим да пропорцијски однос не прелази вредност становање делатност 60% : 40%. Делатности које се могу организовати су оне које неугрожавају животну средину и не ремете комнфор становања суседа. То су трговина, пословање, услужне делатности, мање производне делатности.

На парцели се може изградити други објекат и то помоћни објекат или пословни објекат тако да се укупни параметри плана не прекораче, а у погледу намена да се испoштују наведена ограничења.

Зона 2 – комерцијалне делатности ван ужег градског центра

Целина 2: комерцијалне делатности ван ужег градског центра

У овој целини могу се градити објекти трговине на мало (хипермаркети, тржнице, изложбени салони, складишта, „бувљаци“), трговина на велико (велетржнице, кванташке пијаце, складишта, у области забаве и разоноде (забавни парк, акваријум, планетаријум) и одговарајући пословно-услужни капацитети – уз основне комерцијалне делатности, који испуњавају услове заштите животне средине и коридоре заштићеног земљишта. Такође се могу градити објекти из табеле компатибилности који нису претежна намена ове површине. Није могуће постављање монтажних објеката – киоска у оквиру парцеле.

Целина 3 – заштитно зеленило (водотока, саобраћајница)

У оквиру ове целине су површине заштитног зеленила саобраћајница, отвореног канала, индустријског колосека и друго.

У оквиру заштитног зеленила није могућа изградња објеката свих врста, као и постављање привремених објеката и киоска.

У појасевима заштите око цевовода забрањена је изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које на било који начин могу угрозити стабилност цевовода или загадити воду.

Целина 4 – индустријски колосек

У овој целини изграђен је индустријски колосек, који тренутно није у функцији. Није могућа изградња других објеката. Могућа је ревитализација постојећег колосека.

Целина 5 – индустрија производно-услугне делатности

У овој целини изграђени су објекти индустрије и производно-услугне намене. Могуће је изградити нове објекте у складу са планираном наменом, на слободним парцелама, а на постојећим изграђеним објектима вршити реконструкцију, санације до параметара утврђених планом.

Јавно грађевинско земљиште

Зона 3 – комуналне делатности

Саобраћајне површине

Издвојена целина подразумева изградњу објеката путне мреже и изградњу објеката у функцији саобраћаја као што

су пешачке стазе, површине за мирујући саобраћај, површине за одводњавање саобраћајних површина – банке, саобраћајни пропусти и друго. За ове објекте потребно је формирати посебне парцеле јавног грађевинског земљишта, што је дефинисано графичким прилогом број 5. „Граница јавног и осталог грађевинског земљишта“. Изградња других објеката није дозвољена.

Водене површине – отворени канал

У оквиру ове површине није дозвољена изградња објеката свих врста. Предвиђена је регулација постојећег отвореног канала атмосферске канализације који се улива у реку Велики Југ. Површине могу бити коришћене у складу са прописаним режимом коришћења грађевинског земљишта у оквиру зоне санитарне заштите водених површина.

Уколико се главним пројектом одводњавања површинских и подземних вода укупне површине обухвата плана (прва и друга фаза) предвиди зацељивање отвореног канала, у плану предвиђена јавна површина за отворени канал, третираће се као заштитно зеленило.

Коридори инфраструктуре

У целини коридора инфраструктуре није могућа изградња објеката, осим ако то посебним условима надлежне комуналне институције другачије није наведено. У коридорима инфраструктуре могуће је формирати платое и површине за мирујући саобраћај и слично. Коридори инфраструктуре приказани су у графичком прилогу број 3 и 4. „План намене површина са поделом на целине и коридорима инфраструктуре“ и „План нивелације и регулације“.

Табела 2: Планиране парцеле јавног грађевинског земљишта

Новоформирана парцела	Ознака саобраћајнице	Новонастала површина
А	Део Карађорђевог улице	57.70 ари
Б	Саобраћајница ИЗ 2	33.90 ари
В	Саобраћајница ИЗ 1	38.11 ари
Г	Саобраћајница ИЗ 1	54.11 ари
Д	Саобраћајница КП	8.93 ари
Ђ	Саобраћајница С4	21.33 ара
Е	Саобраћајница С1	31.03 ара
Ж	Саобраћајница С1	59.64 ара
З	Саобраћајница ИЗ 3	36.86 ари

Табела 2: Планирани урбанистички параметри по зонама

Грађевинско земљиште	Целина	Претежна намена	Посебне условљености	Максимална спратност	Максимални параметри		
					Коефицијент изграђености	Процент изграђености	
Остало грађевинско земљиште	Зона 1.	1.	породично становање	подручје урбане трансформације	П+1+Пк до П+2+Пк	1-1,5	До 40%
	Зона 2.	2.	комерцијалне делатности	ван ужег градског центра	П+1 до П+1+Пк	0,6-1,7	70%
		3.	Зона заштитног зеленила	Водотока, саобраћајница, и друго	/	/	/
		4.	Индустријски колосек	/	/	/	/
		5.	Индустрија и производно-услугне делатности	/	П+1 до П+1+Пк	0,6-2,0	70%
Јавно грађевинско земљиште	Зона 3.		саобраћајне површине	/	/	/	/
			Јавно зеленило	/	/	/	/
			Водене површине – отворени канал	/	/	/	/

Напомена: У прорачун коефицијента изграђености не улазе етаж испод коте приземља, намењене смештају неопходне инфраструктуре и смештају станарских остава.

Табела 3: Биланс површина – остварени параметри по целинама

Намена земљишта		Површина (Ha.ar.m)	%
Јавно грађевинско земљиште	саобраћајне површине	3.60.00	17,91
	јавно зеленило	0.02.00	0,10
	водене површине	0.19.00	0,95
Биланс јавних површина		3.80.50	18,24
Остало грађевинско земљиште	породично становање	4.85.00	24,13
	комерцијалне делатности	8.20.00	40,80
	заштитно зеленило	0.33.00	1,64
	индустријски колосек	0.20.00	1,00
	индустрија и производно-услугне делатности	2.71.00	13,48
Биланс површина осталог земљишта		16.29.50	81,76
Укупно		20.10.00	100,00

4. Правила регулације и нивелације

4.1. Правила регулације

Простор плана регулационим линијама је подељен на површине грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта. Све регулационе линије дефинисане су геодетским елементима за обележавање у односу на осовину саобраћајница, у графичком прилогу број 4 „План нивелације и регулације”.

4.2. Правила нивелације

Планирана нивелација терена постављена је у односу на постојећу нивелацију магистралног пута М23 и постојећу уличну мрежу и планирану нивелацију уличне мреже у Плану детаљне регулације „Карађорђева прва фаза”. Планиране улице нивелационо се везују за контактне, већ нивелационо дефинисане просторе, а у односу на постојећи терен подигнуте су према геолошкој студији, која је саставни део документације плана а израђена од Рударско-геолошког факултета у Београду.

Планом је дефинисана нивелација јавних површина из које произилази и нивелација околног простора. Висинске коте раскрсница улица дефинисане су на графичком прилогу број 4 „План нивелације и регулације”.

4.3. Инструментни регулације простора

Регулациона линија

Овим планом одређене су и посебно означене грађевинске парцеле јавног грађевинског земљишта а дефинисане су геодетским елементима за обележавање у графичком прилогу број 5 „Граница јавног и осталог грађевинског земљишта”.

Регулационе линије су дефинисане одстојањем од осовине саобраћајница а обухватају укупан коридор саобраћајница (коловоз, пешачке површине, банке, нижицу насипа и паркинг простор). Регулационе линије дефинисане су графичким прилогом број 4. „План нивелације и регулације”. На регулациону линију постављају се ограде парцела.

Грађевинска линија

Грађевинска линија се овим планом утврђује у односу на регулациону линију. Грађевински објекат поставља се својом главном фасадом на грађевинску линију односно унутар грађевинске линије.

Подземна грађевинска линија је линија темељења објекта и може бити постављена у појасу између грађевинске у регулационе линије.

Одстојање између грађевинске и регулационе линије је мин. 3 m. Остала растојања су дефинисана графичким прилогом број 4 „План нивелације и регулације”. У зонама изграђености објеката грађевинска линија се одређује на основу позиције већине изграђених објеката.

Висинска регулација

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена или венца објекта. Нулта кота објекта је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Висина објекта на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног пута представља растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца). Уколико се објекту приступа са две саобраћајнице на различитим котама, меродавна је кота нивелете више саобраћајнице.

Висинска регулација одређена је бројем надземних етажа (П+н) где се једна етажа рачуна у просечној вредности око 3 m (пословни простори, изложбени салони, свечане дворане, производни простори и остали простори који то по својој функцији захтевају, могу имати висину већу од 3 m). Максимална спратност објеката у појединим целинама дефинисана је у графичком прилогу број 3 „План намене површина са поделом на целине”.

Кота пода приземља у оквиру плана треба минимално да буде у висини нивелете саобраћајнице (меродавна је виша саобраћајница).

Висина надзатка стамбене поткровне етаже износи највише 1,80 m, рачунајући од коте пода покровне етаже до тачке прелома кровне косине.

5. Регулација саобраћајних површина

5.1. Услови за изградњу саобраћајне мреже

А. Спољни саобраћајни систем комплекса

Спољни саобраћајни систем комплекса представља простор ограничен:

- са истока и североистока постојећом Карађорђевом улицом,
- са запада планираном саобраћајницом из прве фазе плана С2,
- са истока улицом Краља Петра Првог,
- са југа улица Рашка Вукадиновића.

Терен на коме се простор посматраног плана налази је раван – долина реке Велики Југ – на коти 133 до 135 m нВ.

Изузев постојећих ободних саобраћајница, унутар посматраног комплекса налази се улица Рашка Вукадиновића, која почиње од раскрснице са улицом Краља Петра Првог и низ слепих прилаза објектима индивидуалног становања из улице Карађорђево.

Овакво стање простора може се сматрати погодним, јер се концепт саобраћаја могао планирати без икаквих условања која намећу неплански изграђене саобраћајнице.

Пошто у целом комплексу практично нема никаквих саобраћајница, то се могу несметано планирати како саобраћајнице за „живи” саобраћај тако и простори за мирујући (паркирање) за потребан број возила.

Б. Унутрашњи саобраћајни систем комплекса

Израдом Плана детаљне регулације дошло је до измене саобраћајног решења које је предложено Програмом за изградњу плана детаљне регулације, што представља побољшање саобраћајног решења.

Посматрани простор ограничен је поменутим ободним саобраћајницама, а унутар ове целине планирана су три типа саобраћајница нижег реда, и то:

1. сабирне улице (С1 и С4),
2. интразонске улице (ИЗ1, ИЗ2 и ИЗ3),
3. колски пролаз (КП).

Намене овако планираних саобраћајница су следеће:

– сабирне улице су саобраћајнице којим се врши повезивање улица нижег реда са улицама вишег реда или путевима;

– интразонске улице су саобраћајнице у оквиру одређених зона које обезбеђују прилазе за све врсте саобраћаја (колски, пешачки) стамбеним, пословним и производним објектима и њихово повезивање са сабирним улицама. Зависно од карактера зоне којом се простиру ове улице могу бити стамбене, пословне и производне;

– колски пролази су саобраћајнице које обезбеђују прилаз групама објеката или појединим објектима са сабирних или интразонских улица без пешачких површина.

Услови за пројектовање ових саобраћајница нижег реда су следећи:

– за сва три типа саобраћајница рачунска брзина V_r мања или једнака 50 km/h,

– за тип 1. и 2. саобраћајнице су једноколовозне са две саобраћајне траке за двосмерни саобраћај,

– за тип 3. саобраћајнице могу бити за двосмерни или једносмерни саобраћај са једном коловозном траком.

Дуж саобраћајнице ИЗ 1 предвиђен је паркинг за путничка возила док се дуж сабирних саобраћајница не предвиђа паркирање.

Укупан појас регулације у оквиру којег може бити коловоз, паркинг површина, банка и прешачка површина, за поједине улице је:

– саобраћајница С1 регулациона ширина је од 11,50 до 20 m,

– саобраћајница С4 регулациона ширина је од 8,00 до 10 m,

– саобраћајница ИЗ1 регулациона ширина је 18,5 m,

– саобраћајница ИЗ2 регулациона ширина је 10 m,

– саобраћајница ИЗ3 регулациона ширина је 11 m,

– саобраћајница КП регулациона ширина је 9 m.

Сви елементи саобраћајница (хоризонтални, нивелациони и габаритни) приказани су у графичком прилогу број 4 „План нивелације и регулације” Р1:2.500, и у графичком прилогу број 6 „План саобраћаја” Р 1:2.500.

В. Кратак садржај ситуационог решења

Постојећа Карађорђева улица простира се на истоку и северо-истоку комплекса поред Железничке станице „Младеновац”. Ова улица омогућава приступе постојећим објектима индивидуалног становања и сеоским домаћинствима и њихову везу са осталим делом града.

– Улица ИЗ1 је паралелна са Карађорђевом на растојању 100-150 m. Ова улица протеже се границом индивидуалног становања источно и североисточно од ње и простора комерцијалних делатности западно и северозападно од ње.

– Улица С1 простира се отприлике средином посматраног простора. Ова улица је типично сабирна, прикупља саобраћај из целог простора и преко денivelисане раскрснице (петље) повезује са путем М23, а раскрсницом код „Минела” и надвожњака са улицом Краља Петра и центром града. Ова улица је „кичма” целог овог комплекса. Нужно је напоменути да ова улица у перспективи може представљати обилазницу центра града за сав саобраћај из јужног дела – индустријске зоне.

– Улица С4 простира се отприлике ивицом посматраног простора. Ова улица је сабирна, и повезује улицу С1 и Карађорђеву улицу.

– Улица ИЗ 3 лоцирана је отприлике по средини простора између улице С1 и реке Велики Луг. Ова улица је повезана са улицом С1 попречним улицама и то ИЗ2 и ИЗ 4.

Све четири побројане улице простиру се подужно кроз комплекс.

Све остале улице су попречне и готово управне на улице Карађорђеву и С1, и међусобно их повезују.

Линије јавног градског превоза путника без икаквих проблема могу се успоставити саобраћајницом С1 са препоруком за изградњу аутобуских ниша.

5.2. *Мирујућу саобраћај*

Дуж саобраћајнице ИЗ 1 предвиђен је паркинг за путничка возила, укупно 184 паркинг места, док се дуж сабирних саобраћајница не предвиђа паркирање. Преко овог појаса обезбедиће се улази у приватне парцеле.

5.3. *Пешачки саобраћај*

За пешачки саобраћај из овог простора до осталог дела града велику препреку представља Железничка станица „Младеновац”, где пешаци или бициклисти морају прећи више колосека. Овај проблем се може решити изградњом пешачке пасареле изнад пруге, на погодној локацији у правцу улице Јанка Катића што ће бити планирано другим планом детаљне регулације.

Банкине су нешто шире од уобичајених из разлога смештаја будућих комуналних подземних инсталација (ТТ, струја, водовод, канализација, итд.) или изградње пешачких стаза ако се за њих укаже потреба. У графичком прилогу приказане су планиране пешачке стазе.

5.4. *Аутобуски саобраћај*

Линије јавног градског превоза путника без икаквих проблема могу се успоставити саобраћајницом С1 са препоруком за изградњу аутобуских ниша.

5.5. *Бициклистички саобраћај*

У простору обухвата плана нису планиране посебне бицикличке стазе јер је процењено да је немогуће формирати прописане бицикличке стазе односно њихово правилно укључење у саобраћајни постојећи систем и обезбедити континуирани правац кретања ка атрактивним рекреативним дестинацијама.

6. Мрежа и објекти инфраструктуре

6.1. *Електронска мрежа*

Постојеће стање

На простору који обухвата План детаљне регулације постоји једна стубна трансформаторска станица 10/0,4 kV, 250 kVA у Карађорђевој улици. Из ове трансформаторске станице се напајају стамбени објекти у Карађорђевој улици и у делу улице Рашка Вукадиновића.

Планирано стање

За будуће потрошаче капацитет постојеће стубне трансформаторске станице не задовољава, те се предвиђа изградња једне типске МБТС 10/0,4 kV – 2x630 kVA лоциране у центру простора. Напајање ове по напону 10 kV биће из постојеће ТС „АЛПЛА”.

Дуж ново предвиђених саобраћајница предвиђају се напојни каблови ваздушне мреже са уличним осветљењем као и подземна кабловска мрежа, а одређење ће се извршити при издавању електроенергетских сагласности ЕДБ.

6.2. *ТТ инсталације*

Постојеће стање

Индивидуални стамбени објекти дуж Карађорђевог улице прикључени су на ваздушну ТК мрежу, која је надограђивана и проширивана.

Пословни објекти су прикључивани из комбиноване ТК мреже.

Планирано стање

Дуж ново пројектоване улице – наставак Рашка Вукадиновића предвиђа се изградња ТК канализације. У осталим саобраћајницама се предвиђа кабловска подземна мрежа положена директно у земљу. Канализација се ради са 4 цеви Ø110 mm дуж саобраћајнице, као и на свакој раскрсници. У ТК канализацији се полажу типизирани каблови капацитета према условима Телеком-а водећи рачуна о тенденцијама савремених захтева за нове сервисе. Директно у земљу и у цеви ПЕ Ø40 mm полажу се каблови до претплатника.

При одређивању траса, као и при полагању подземних каблова морају се обезбедити сигурносна растојања.

6.3. Водовод

Постојеће стање

Обухват плана припада првој висинској зони водоснабдевања, са доминантним потисним водоводом Ø600 mm, изграђеним од азбест-цементних цеви, који се пружа средњом обухвата плана, паралелно са пругом Београд–Ниш, а којим се Младеновац снабдева водом са околних изворишта. Његова траса није повољна јер пролази средином већег броја катастарских парцела, чиме је онемогућено њихово адекватно коришћење. Осим поменутог цевовода, изграђена је и дистрибутивна водоводна мрежа у Карађорђевој улици, пречника Ø80 mm, као и у улици Рашка Вукадиновића (Ø150 mm), од азбест-цементних цеви, преко којих се водом снабдевају постојећи објекти унутар плана. Хидраулички притисак у овим цевоводима се креће од 7,0–7,5 бара.

Постојећа дистрибутивна мрежа својим капацитетом и квалитетом не задовољава потребе развоја овог дела града.

Планирано стање

Планира се изградња дистрибутивне водоводне мреже истовремено са изградњом нових саобраћајница, са свим потребним објектима, као што су шахтови, затварачи, испусти, ваздушни вентили, хидранти,... Мрежу треба пројектовати тако да минимални пречници буду Ø100 mm, са цевима мин. НП 10 бара. Приликом пројектовања дистрибутивне водоводне мреже, свуда где је то могуће предвидети прстенасту структуру, како би се избегло стајање воде у цевоводима када нема потрошње у мрежи. Цевоводе пројектовати уз будуће саобраћајнице, са минималним одстојањем од 0,5 m од других инсталација при паралелном вођењу, односно 0,3 m при укрштању.

У перспективи, цеви од азбест-цементног материјала треба заменити квалитетнијим (дуктилни лив, ПЕ), без битних измена трасе (изузев измештања трасе потисног цевовода Ø600), а неопходно је и повећати пречник постојећег водовода Ø80 mm у Карађорђевој улици, како би се остварило претпоставке даљег ширења дистрибутивне мреже и омогућили нови прикључци.

Решелем о одређивању и одржавању зона и појасева санитарне заштите изворишта која се користе за снабдевање водом за пиће на територији општине Младеновац („Службени лист града Београда”, број 17/89) су одређене и ширине појаса заштите цевовода Ø600 и она износи мин. 4 m, а овим актом су наведене врсте објеката за које је у овим зонама забрањена градња.

Дубина укопавања инсталација водовода треба да буде минимално 0,80 m.

Прикључке на водоводну мрежу радити према важећим прописима и условима ЈКП „Младеновац”.

6.4. Фекална канализација

Постојеће стање

Предметна локација има изграђен цевовод фекалне канализације једино у Карађорђевој (Ø350 mm) и улици Рашка Вукадиновића (Ø500 mm), а ови канали су изграђени

од керамичких цеви. На њих су прикључени неки постојећи стамбени и пословни објекти, изграђени унутар обухвата плана, а имају улогу и транзитних колектора, којим се отпадна вода одводи са великог дела територије Младеновца према индустријском басену и реципијенту. Ови колектори би одводили отпадну воду са територије коју обухвата овај план, изузимајући мањи део обухвата ближе магистралном путу М23, који гравитирају ка будућем фекалном колектору, који је у плану да се гради уз реку Луг, паралелно са овим водотоком.

Планирано стање

Због мале висинске разлике, релативно великих димензија обухвата плана, високог нивоа подземних вода и високих кота дна реципијената, потребно је градити канале већег промера, уз минимално дозвољене нагибе. Оставља се и могућност упумпавања у реципијенте посредством фекалних пумпних станица, уколико није могуће сву отпадну воду одвести гравитационо.

Саобраћајница, у њиховој осовини, на минималној дубини од осе цеви до нивелете од 1,2 m, са потребним објектима – ревизионим шахтовима, намењеним за одржавање исте. Касаде лоцирати искључиво у ревизионим шахтовима.

Садашњи и будући корисници градске канализације могу испуштати отпадне воде у складу са санитарним и техничким условима дефинисаним у Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у градску канализацију („Службени лист града Београда”, број 12/07).

Фекалну канализацију пројектовати од ПВЦ или ПЕХД цеви, минималног пречника Ø200 mm, способних да поднесу саобраћајно оптерећење, са минимално дозвољеним нагибом, у слоју песка по 10 cm испод и изнад цеви.

На местима укрштања водоводних и канализационих инсталација, водоводна цев мора бити бар 0,30 m изнад канализационе. При паралелном вођењу дозвољава се међуосовинско растојање инсталација од 0,50 m.

Прикључке на канализациону мрежу радити према важећим прописима и условима ЈКП „Младеновац”.

6.5. Атмосферска канализација

Постојеће стање

У овом тренутку, унутар обухвата овог плана нема развијене мреже инсталација атмосферске канализације, изузимајући постојећи кишни колектор Ø900 mm, изграђен од бетонских цеви, као и неуређене и нерегулисане отворене канале, којима се атмосферска вода из централних делова града и са територије коју обухвата план, одводи према реци Луг. Део трасе поменутог колектора није повољан, јер дијагонално пресеца једну већу катастарску парцелу.

Планирано стање

Планира се изградња каналске мреже кишне канализације по сепарационом принципу, истовремено са изградњом саобраћајница, уз ивицу коловоза, на минималној дубини од осе цеви до нивелете од 0,80 m, са потребним објектима – ревизионим шахтовима, намењеним за одржавање исте, сливницима са решеткама и таложницима.

Реципијент за инсталације кишне канализације са подручја које обухвата план, биће отворени канал, регулисан и уређен, са изграђеним таложницима на местима на којима се у њега уливају цевоводи атмосферске воде, а који се улива у Луг. Регулисани канал ће се пружати паралелно са пројектованом саобраћајницом, на осовинском одстојању од 8,50 m од исте, биће трапезног попречног пресека, са ширином од 1,0 m у дну и нагибима косина од 1:1, а са површина на јужном делу плана, ближе улици Рашка Вукадиновића, кишница ће се одводити цевоводом који ће бити изграђен у овој улици, кроз индустријски басен, ван обухвата, директно у Луг.

Садашњи и будући корисници градске канализације могу испуштати атмосферску воду у складу са санитарним и

техничким условима дефинисаним у Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у градску канализацију („Службени лист града Београда”, број 12/07).

Атмосферска канализација ће се градити од армирано-бетонских, ПЕХД или ПВЦ цеви минималног пречника Ø300 mm, способних да поднесу саобраћајно оптерећење, са ревизионим шахтовима и сливницима, постављеним тако да ефикасно сакуљају и одводе воду са саобраћајница и простора за паркирање.

Предвиђено је измештање дела постојећег колектора кишне канализације Ø900 mm уз ивицу катастарских парцела, као и померање осовине регулисаног канала ближе саобраћајници. Заштитни појас цевовода је 2 m од осовине са обе стране, укупне ширине 4 m. За потребе овог цевовода планирано је изузимање и проглашење јавног грађевинског земљишта.

И у случају атмосферске канализације, због прилично равнотерена, потребно је градити канале већег промера, уз минималне дозвољене нагибе, уз могућност упумпавања у реципијент – отворени канал посредством пумпних станица, уколико није могуће сву воду одвести гравитационо.

Због малих падова терена и виших кота нивелета саобраћајница у односу на терен, потребно је пропустима кроз труп саобраћајница омогућити да површинска вода отиче ка отвореном каналу. Промери пропуста и врста цевног материјала од кога ће бити изведени биће одређени главним пројектом саобраћајница.

Прикључке на мрежу атмосферске канализације радити према важећим прописима и условима ЈКП „Младеновац”.

Услови за пројектовање

Минимални пречници хидротехничких инсталација:

- за водоводну мрежу Ø100 mm
- за фекалну канализацију Ø200 mm
- за атмосферску канализацију Ø300 mm

Минималне дубине укопавања:

- за водоводну мрежу 0,80 m
- за фекалну канализацију 1,20 m
- за атмосферску канализацију 0,80 m

Минимална одстојања међу инсталацијама при паралелном вођењу износи 0,50 m, а при укрштању 0,30 m.

Пречници цевовода, дубине укопавања, врста и карактеристике цевног материјала биће одређене главним пројектом.

6.6. Термотехничке инсталације

Условљености из ПДР „Карађорђева I фаза”

Првом фазом регулационог плана Карађорђева, предвиђено је да се за енергетске потребе намењених површина користи природан гас. Природни гас у односу на друге енергенте има висок степен топлотног искоришћења, низак проценат штетних састојака у продукцијама сагоревања и ниску инвестициону вредност изградње.

У првој фази регулационог плана Карађорђева – прва фаза, предвиђена је изградња мерно-регулационе станице за снабдевање гасом са комплетном дистрибутивном мрежом, која предвиђа и развојне правце према другом делу регулационог плана.

Како је извор дистрибуције гаса и развојне мреже предвиђен у првом делу, реализација регулационог плана Карађорђева – друга фаза, са термотехничких основа, није могућа без реализације прве фазе са којом представља јединствену целину.

Планирано стање

При трасирању, водило се рачуна о планираној намени земљишта, односно намеравању изградњи нових објеката. Природни гас на овом подручју, посматрајући намену садашњих и будућих објеката, користио би се за домаћинства за грејање и кување и у индустријске сврхе.

Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви води се ван појаса саобраћајница, односно у зеленом појасу, на дубини од $x_{\text{мин}}$ 0,8 m. Уколико то није могуће, гасовод се води протоарима, а у изузетним случајевима дуж трупца пута, тј. испод коловоза, уз обавезну примену посебних заштитних мера. При полагању гасовода водити рачуна о прописаним растојањима од других инсталација и то: 40 cm при паралелном вођењу и 20 cm при укрштању.

Када гасовод пролази испод пута, он се мора поставити у заштитну цев и укопати на прописану дубину. Укрштање се може остварити и без заштитне цеви, ако се претходном прорачунском провером да је то могуће. Прорачуном се мора проверити величина притиска у зони постављања цевовода при динамичком оптерећењу, као и утицај вибрација на чврстоћу гасовода. Такође, ако се приликом подбушивања саобраћајнице користи поступак потискивања тла, гасовод се може полагати без постављања заштитне цеви, ако таково полагање омогућава врста тла.

Прикључења будућих корисника, вршиће се монтажом седластог наварног комада на постојећи улични дистрибутивни гасовод. Траса прикључка треба да води најкраћим путем до будућих корисника уз поштовање техничких прописа.

Гасовод обележити подземно упозоравајућом жутом траком и надземно бетонским стубићима са ознакама праваца и скретања.

У простору регулационог плана налази се изграђен градски челични гасовод радног притиска 6-12 бара. У зони заштите гасовода забрањена је изградња грађевинских и других објеката. Заштитна зона износи 3 m (мерено хоризонтално) од осе гасовода до грађевинских објеката, рачунајући од темеља објекта.

При изради плана коришћени су услови и сагласности које су израдили ЈКП „Београдске електране” и НИС „Србијасгас”, као и закони, правилници и стандарди за ову врсту инсталације.

7. Регулација слободних и зелених површина

Јавно зеленило

Све површине јавног зеленила припадају јавном грађевинском земљишту и налазе се уз саобраћајнице. Засадити одговарајућу врсту вегетације (травнате површине, ниско растиње, дрвореде) уз примерену густину садње. Ове зелене површине имају задатак да првенствено обезбеде изолацију од буке и издувних гасова. Ширина појаса је различита.

Заштитно зеленило

Све површине заштитног зеленила припадају осталом грађевинском земљишту. Заштитно зеленило има задатак да првенствено обезбеди изолацију од буке и издувних гасова као и потребне засене. Засадити одговарајућу врсту вегетације дугог вегетативног периода (травнате површине, ниско растиње или дрвореде) уз примерену густину садње.

Зеленило у појасу отвореног канала, представља површину заштитног зеленила са претежно затрављеним површинама. Ширина појаса је различита. Није дозвољена садња високог растива, већ је могуће садити ниско жбуње и формирати травнате површине.

8. Систем прикупљања и евакуације отпада

Технологија рада у делатности изношења смећа, подразумева лоцирање поцинкованих контејнера на точићима запремине 1,1 m³ (1,05x1,36x1,42 m). Надлежно комунално предузеће обезбедиће одговарајућу динамику пражњења контејнера. Пражњење контејнера се искључиво врши на депонији Младеновац. Унутар комплекса постављају се корпе за отпатке и обезбеђује редовно пражњење специјалним комуналним возилом чије кретање није дозвољено уназад.

9. Инжењерско-геолошки услови – прелиминарни извештај о геотехничким карактеристикама терена за потребе израде регулационог плана „Карађорђева” у Младеновцу

Опште

Истражно подручје обухваћено Планом детаљне регулације простора између улице Карађорђево, магистралног пута М23, реке Велики Луг и индустријске зоне у Младеновцу, налази се у источном делу Младеновца у непосредној зони реке Луг (десној долинској страни), обухватајући њену ниску алувијалну зараван. Ограничено је железничком пругом Београд–Ниш са источне стране и магистралном саобраћајницом М23 са западне стране.

Површина истражног простора је око 60 ха. Подручје је у свом западном делу покривено индивидуалним стамбеним објектима, а у крајњем јужном делу налази се индустријска зона и дивље насеље.

Кратак приказ геолошке грађе терена

У досадашњем периоду (прва фаза истраживања) прикупљени су и обрађени сви подаци из постојеће геолошке, хидрогеолошке и инжењерско-геолошке документације на овом терену. Такође је извршено и детаљно инжењерско-геолошко картирање терена на целом истражном простору у размери 1:2.500. Поред тога изведено је и шест истражних бушотина из којих су узети узорци за лабораторијска геомеханичка испитивања која су у завршној фази обраде. На основу ових података урадиће се геотехничка документација за потребе регулационог плана, која ће у завршном елаборату садржати: инжењерско-геолошке подлоге (карте инжењерскогеолошких-геотехничких одлика стенских маса и терена, карту инжењерско-геолошке рејонизације терена – приказаће се карта 1:1.000, графички прилози о рејонизацији терена према геотехничкој подобности и друге графичке прилоге) и текстуални део елабората, рејонизацији терена према геотехничкој подобности и друге графичке прилоге) и текстуални део елабората.

Што се тиче геолошке грађе може се закључити да шире подручје истраживаног терена изграђују дебеле наслага кварталних седимената алувијалног тенетског типа.

Најстарије геолошке творевине у оквиру истражног подручја леже испод алувијалних седимената, и представљене су доњоплиоценском лапоровитом глином, сиве боје, са неједначеним садржајем СаСО₃. Јављају се на дубини од преко 8 m, тј. испод коте приближне коте од 123 m.

Алувијални седименти изграђују највећи део истраживаног терена, прекривају плиоценске седименте и формирају алувијалну зараван са котима између 132–138 m, са могућим локалним одступањима. Представљени су високопластичном глином у горњем делу испод којих се налази прашинаста глина, песак сиве до светлосмеђе боје, а у подини је шљунак. Укупна дебљина алувијалних наслага је око 7,5 – 10 m.

Кратак приказ хидрогеолошких карактеристика

Истражним бушењем утврђено је да су нивои подземних вода на дубини од 0,4 m до 1,7 (насип на јужном делу подручја) од површине терена, и на основу литолошког стуба може се рећи да се ради о субартерској издани која је формирана у подинским грануларним материјалима алувијалних творевина. Према овим подацима може се закључити да се издан пење и у прашинасто-песковити слој (који такође представља изданску зону), а што је са аспекта услова градње објекта веома значајно.

Заштита терена од високих нивоа подземних вода само је делимично решена и то непотпуно уређеним каналом, који једним делом дренажа површинске воде, а другим делом представља отворени канализациони ток, при чему се ниво одржава на дубини максимално 1.0-1-2 m од површине терена. Ово не гарантује да се ниво воде, у време веома високих вода, неће попети изнад површине терена.

Ширењем приградских делова насеља у овом делу Младеновца, промењена је намена појединих површина па је тако пољопривредно земљиште преиначено у грађевинско. При томе, постојећи максимални ниво вода у алувијалној равни, који се у време истражних радова јавља на дубини од око 0,5 m, ни у ком случају не одговара новонасталим условима урбанизације. У том циљу неопходно је предвидети контролу површинских вода које се највећим делом сливају из градског подручја, али у неким случајевима и обарање нивоа подземне воде, тј. издизање терена (детаљнији предлози даће се у завршном елаборату – једно од могућих решења су и израде нових канала и њихово прикључење на већ постојећи који би се у целисти реконструисао и очистио, за тим израда дренажних „самоизливних” бунара-шахти и сл.).

Плавање терена је изражено периодично, између корита канала и одбрамбеног насипа реке Луг са једне стране и насипа за железничку пругу и постојећег канала са друге. Поред тога запажене су и стараче и баре, где се нивои подземних вода издижу и након влажнијег периода године, а нарочито у време високих водостаја реке Луг. Одбрана од поплава површинских вода може се решити реконструкцијом и прегледом постојећих канализационих система, али је при даљем коришћењу ових терена, нарочито у зони градње потребно решити проблем плавења подземним водама (чији је просечни максимални ниво у нормалним условима на максималној дубини 1 m од површине терена). У зони између корита Луг, тј. његовог одбрамбеног насипа и канала, постоје површине са сталним забарењима.

Укратко о геолошкој рејонизацији терена

Карта рејонизације терена је завршена, али је у фази упрощавања. Наиме, рејонизацијом терена извршено је издвајање, односно ограничавање појединих подручја унутар геолошке средине у којима стенска маса има приближно иста својства. Међутим, како је број својстава потребних да се у потпуности карактерише нека стенска маса веома велики, то захтев истовремене униформности свих (или већине) њих никада није могуће остварити а да притом број издвојених рејона не буде претерано велики. Зато је пре рејонизације потребно извршити избор једног или више критеријума/фактора за које се захтева релативна униформност унутар одређеног рејона. Битнија одступања појединих анализираних својстава датих у оквиру рејона издвојиће се у оквиру мање јединице – подрејона.

Узимајући у обзир све наведене факторе, који су најчешће у међусобној вези и зависности, на предметном истражном простору издвојени су следећи основни инжењерско-геолошки рејони:

– Рејон I – оптимално повољан до условно повољан терен без и са мањим ограничењима при урбанистичком планирању (у оквиру овог рејона могуће је издвојити три подрејона);

– Рејон II – условно повољни терени, са већим ограничењима при урбанистичком планирању;

– Рејон III – повољни део условно повољни и неповољни терени са мањим до знатним ограничењима (у оквиру овог рејона планирано је издвајање чак пет подрејона);

– Рејон IV – условно повољни до неповољни терени, са већим ограничењима при урбанистичком планирању.

При инжењерско-геолошкој рејонизацији детаљно ће се преко модела и текстуалног приказа извршити анализа инжењерско-геолошких карактеристика појединих подрејона, а затим дати инжењерско-геолошки услови урбанизације и препоруке даљег коришћења терена за ниво Регулационог плана.

10. Водопривредни услови

Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе”, Београд, ВПЦ „Морава” издало је Решење о издавању водопривредних услова бр. 922/3 од 9. маја 20045.

Водопривредни услови се издају ЈП „ДИП Младеновац” у поступку израде Плана детаљне регулације „Карађорђева”

југоисточно од обилазнице М23, до железничке пруге и индустријског комплекса. Планска документација између осталог мора да задовољи следеће услове:

1. да се пре израде планске документације прикупе све потребне подлоге геодетске, хидрографске, хидролошке, санитарно-техничке и друге и на основу њих изврше одговарајуће анализе и предвиди:

а. Снабдевање водом

– прикључење свих корисника на градску водоводну мрежу у свему према условима надлежног јавног комуналног предузећа;

– извршити одређивање заштитног појаса за подручје на којем се налази извориште за водоснабдевање града Младеновца, од намерног или случајног загађивања и других утицаја који могу неповољно утицати на издашност изворишта и на здравствену исправног воде (резервисање простора за зоне непосредне уже и шире зоне заштите изворишта), као и одређивање адекватне заштите цевовода који воде од изворишта према корисницима, у систему водоснабдевања града Младеновца;

б. Отпадне воде

б1. Санитарне отпадне воде

– прикључење свих корисника на систем градске канализационе мреже у свему према условима надлежног јавног комуналног предузећа;

б2. Технолошке отпадне воде

– да се за технолошке отпадне воде предвиди одговарајуће техничко-технолошко решење (предтретман), које ће обезбедити и гарантовати такав квалитет пречишћених вода који мора у свему одговарати параметрима предвиђених Правилником о санитарнотехничким условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију. Правилник, у складу са чланом 5б. Закона о водама, односи Скупштина општине Младеновац;

в. Технолошке отпадне воде

– планирати да се кишна канализација гради уз поштовање постојећих правила која важе у овој области. Реципијент је постојећи канал којим се прикупљене воде одводе до реке Луг. Пројектант треба да предвиди потребно обезбеђење од повратних, вода као и заштиту корита од оштећења изградњом одговарајућих уливних објеката;

г. Уређење водотока

– на овом простору изведена је регулација реке Луг за заштиту приобаља од поплава, вероватноће појаве једном у 50 година (Јб 2%), као и канал за одвођење унутрашњих вода из брањенг подручја. Овај степен заштите је меродаван за планирање врсте грађевина и објеката који ће се градити на предметној локацији, како би се изједначио њихов ранг са рангом регулационих грађевина и објеката којима се обезбеђује функција система заштите од поплава, у циљу поштовања законских обавеза прописаних Водопривредном основом Републике Србије;

– да земљиште поред водотока у ширини од 50 m, може да се користи на начин којим се не угрожава спровођење одбране од поплава, и заштите од елементарних непогода. Поред канала за одвођење унутрашњих вода оставити простор од 5 m чиме ће се обезбедити довољан простор за његово редовно и инвестиционо одржавање;

– да се водно земљиште (јавно добро воде) може користити без водопривредне сагласности као пашњак, ливаде и ораница, а на основу уговора овог предузећа којим се регулишу услови коришћења водног земљишта. Посебно је недопустиво затварати протицајни профил на водотоцима због повећања грађевинског земљишта;

– да се за изградњу нових или реконструкцију постојећих објеката, као и за извођење других радова који могу утицати на промене у водном режиму обезбеде од овог предузећа водопривредни услови и водопривредна сагласност у складу са Законом о водама;

д. Саобраћајнице

– да се саобраћајница која се планира предвиди на растојању од минимално 5 m од постојећег канала. Мостови

и пропусти на њој, као и мостови и пропусти за прилаз грађевинским парцелама морају да имају довољну пропусну моћ да пропусте меродавну рачунску велику воду појаве једном у 50 година (Јб 2%).

11. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

Одељење за комуналне, грађевинске и урбанистичке послове СО Младеновац, у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04), донело је Решење број 07-501-5/05 од 12. маја 2005. године, у коме је утврђено да не постоји потреба израде студије о стратешкој процени утицаја на животну средину за План детаљне регулације простора између Карађорђевог улице, магистралног пута М23, реке Велики Луг и индустријске зоне у Младеновцу.

Приликом изградње објеката применити одредбе Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04), Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, број 135/04) и Правилника о анализи утицаја објеката односно радова на животну средину („Службени гласник РС”, број 61/92).

12. Очување културних вредности и амбијенталних целина

Предметно подручје је ван интереса Службе заштите. Простор обухваћен планом није утврђен за просторну културно-историјску целину, не налази се у оквиру исте, не ужива статус целине под претходном заштитом, нити се налази у њеном оквиру. Такође, за сада нема евидентираних археолошких налазишта на том простору.

Уколико се у току реализације плана наиђе на археолошке остатке, неопходно је обавестити Завод за заштиту споменика културе града Београда (Калемегдан бр. 1), како би се предузеле одговарајуће мере заштите.

13. Мере заштите од елементарних и других већих непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру и рату, укупна реализација комплекса мора бити уз примену одговарајућих превентивних, просторних и грађевинских мера заштите.

Ради заштите од потреса планирани објекти у комплексу морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90), и у складу са Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, број 39/64).

Ради заштите од пожара предметни комплекс мора бити реализован према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

– мора имати одговарајућу хидрантску мрежу која се, по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 39/91);

– објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84);

– објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ... („Службени лист СРЈ”, број 8/95);

– објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона („Службени лист СРЈ”, број 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96), као и у складу са Правилником о техничким норма-

тивима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо-станица („Службени лист СФРЈ”, број 13/78 и „Службени лист СРЈ”, број 37/95);

– систем вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СРЈ”, број 87/93),

– објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/85);

– у складу са чланом 12. Закона о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, бр. 37/88 и 48/94) инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију објекта од МУП-а Србије – СУП-а, Управа противпожарне полиције у Београду.

У вези са цивилном заштитом у складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље („Службени лист СРЈ”, број 39/95), на предметној локацији нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

14. Услови за неометано кретање деце, старих хендикепираних и инвалидних лица

Приликом пројектовања и реализације свих објеката, саобраћајних и пешачких површина, применити решења која ће омогућити инвалидним лицима неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје комплекса и објеката у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица. („Службени гласник РС”, број 18/97).

Такође, применити члан 42. тачка 15. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03), „посебни услови којима се јавне површине и јавни објекти од општег интереса чине приступачни особама са инвалидитетом у складу са стандардима приступачност”.

15. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

Уређивање јавног грађевинског земљишта подразумева његово припремање и опремање. Поред овога, средњорочни програм предвиђа и прибављање и проглашење јавног грађевинског земљишта. Припремање земљишта обухвата: истражне радове, израду геодетских и других подлога, израду планске и пројектне документације, санирање терена и друге радове.

Потребна средства за реализацију прве фазе плана дата су оријентационо, а реализација ће се ускладити са годишњим програмима уређивања градског грађевинског земљишта, односно минимални период за реализацију ове фазе је четири године.

У обезбеђивању потребних средстава учествоваће, осим Скупштине општине Младеновац и средства која ће обезбедити друге заинтересоване државне институције (Републичка дирекција за путеве, надлежно водопривредно предузеће), а користиће се и средства појединачних инвеститора на локацијама.

Потребна средства за уређивање јавног грађевинског земљишта у обухвату овог плана приказана су у табели 4.

Табела 4

Опис радова	Вредност (дин)
Припремни радови	
1. 1. Откуп земљишта II фаза (3,60 ha)	7.200.000,00
2. Пројекти, геодетски радови	260.000,00
Уређење и изградња саобраћајница	
2. 3. Саобраћајнице	50.000.000,00
Изградња водоводне мреже	
3. 4. Водоводна мрежа (3.000,00 m)	10.000.000,00
Изградња канализационе мреже	
5. Канализациона мрежа оријентационо	5.000.000,00
6. Атмосферска канализација оријентационо	3.000.000,00
Изградња електроенергетске мреже	
7. Електро мрежа оријентационо	15.000.000,00
8. Трафо-станица	2.300.000,00
Укупно друга фаза	92.760.000,00

III – ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

16. Правила парцелације

Простор Плана детаљне регулације подељен је на парцеле јавног грађевинског земљишта и парцеле осталог грађевинског земљишта. Парцеле постојећег јавног земљишта остају у том статусу.

Парцеле у оквиру јавног грађевинског земљишта

Парцеле јавног грађевинског земљишта формиране су за потребе саобраћајница, јавног зеленила и објеката комуналних делатности и инфраструктуре.

Парцеле у оквиру јавног грађевинског земљишта дефинисане су аналитичко-геодетским елементима за обележавање и означене су словима. Ови подаци дати су табеларно и графички на графичком прилогу број 6. „Граница јавног и осталог грађевинског земљишта”.

Парцелација парцела јавног грађевинског земљишта спроводи се директно изводом из Плана детаљне регулације. У табели 6 приказано је формирање парцела јавног грађевинског земљишта.

Табела 6

Новоформирана парцела	Ознака саобраћајнице	Новонастала површина	Постојеће парцеле од којих делова је формирана парцела
А	део улице Карађорђе	57.70 ари	564/1, 633/3, 612/5, 612/6, 612/2, 614/2, 614/3, 614/6, 607/2, 607/1, 605/1, 603/3, 603/2, 602/2, 599/2, 596/2, 596/4, 588, 587, 326/2, 345/5, 345/4, 345/2, 346/2, 346/3, 352/2, 352/1
Б	Саобраћајница ИЗ 2	33.90 ари	602/2, 602/1, 605/5, 599/1, 599/2, 601/2, 601/1, 600/5, 600/4, 600/2,
В	Саобраћајница ИЗ 1	38.11 ари	631/1, 613/4, 613/3, 613/2, 613/1, 615, 600/1, 600/3, 601/1, 601/2,
Г	Саобраћајница ИЗ 1	54.11 ари	600/5, 598/1, 598/2, 598/3, 598/4, 592/1, 593/1, 593/2, 592/2, 589/2, 589/1326/1, 707, 345/1, 709/2, 709/1, 710/7, 711/2, 349
Д	Саобраћајница КП	8.93 ари	589/2, 588, 589/1
Ђ	Саобраћајница С4	21.33 ари	352/1, 352/1, 352/3, 349, 711/2, 711/11, 711/10, 711/5, 711/8
Е	Саобраћајница С1	31.03 ари	631/2, 630, 616, 600/1, 600/3, 600/4,
Ж	Саобраћајница С1	59.64 ари	600/5, 598/1, 598/2, 598/3, 598/4, 590/1, 589/4, 711, 711/1, 711/9, 711/5, 711/10, 720/8, 720/11, 720/6, 720/3
З	Саобраћајница ИЗ 3	36.86 ари	631/2, 630, 617, 619/1, 619/2, 600/2, 600/4, 600/5, 587/1, 701, 597/2, 590/1,

Правила парцелације осталог грађевинског земљишта

Целина 1 – породично становање целине 1 – подручје урбане санације

– Грађевинска парцела је најмања земљишна јединица на којој се може градити објекат, која се утврђује регулационом линијом према јавном путу, границама суседних грађевинских парцела и преломним тачкама одређеним геодетским елементима.

– Грађевинска парцела мора имати излаз на јавни пут или на приватан пролаз који има везу са јавним путем.

– Грађевинска парцела мора имати претежно правоугаони облик или облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

– Минимална ширина и површина парцела за разне врсте породичних стамбених објеката дата је у табели 5:

Табела 5

Породични стамбени објекат	Минимална ширина грађевинске парцеле на регулационој линији	Минимална површина грађевинске парцеле
Слободностојећи објекат	12 m	300 m ²
Двојни стамбени објекат	16 m (2x8 m)	400 m ² (2x200)
Објекат у непрекинутом низу	5 m	150 m ²
Објекат у прекинутом низу	12 m	200 m ²

– Ширина приватног пролаза за парцелу или више парцела, не може бити мања од 3 m.

– Парцеле се могу цепати до минималних параметара задатих планом. Парцеле се могу укрупњавати спајањем више парцела ради изградње објеката и формирања приватних пролаза. Парцелација се утврђује урбанистичким пројектом парцелације и препарцелације, према параметрима задатим планом.

– Парцеле које немају излаз на јавну површину неусловне су за изградњу те се морају објединити са парцелама око њих или обезбедити приватан пролаз ради излаза на јавну површину. У том случају се парцелација утврђује урбанистичким пројектом.

– На парцелама које су формиране као грађевинске (постоје регулационе линије ка јавној површини и друго) могуће је изградити нове објекте и постојеће реконструисати, санирати и доградити до максималних задатих параметара плана, иако су површине и облика мањег од прописаних.

Парцелација целине 2 – комерцијалне делатности ван ужег градског центра

– Грађевинска парцела ове целине мора имати минимални фронт ка регулационој линији од 15 m.

– Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објеката ове намене је 10 ари.

– Парцеле које имају мањи фронт сматрају се неусловним за изградњу ових врста објеката.

– Парцеле које су формиране а имају мању површину од минималне задате, морају имати минимални фронт ка регулационој линији да би се сматрале условним за изградњу објеката.

– Минимална ширина приватног пролаза је 3 m.

– Парцеле које немају излаз на јавну површину неусловне су за изградњу те се морају објединити са парцелама око њих или обезбедити приватан пролаз ради излаза на јавну површину. У том случају се препарцелација утврђује урбанистичким пројектом.

– Парцеле се могу укрупњавати спајањем више парцела ради изградње објеката или цепати на мање парцеле до минималних параметара задатих планом. Парцелација се утврђује урбанистичким пројектом препарцелације и парцелације, према параметрима задатим планом.

Разрада урбанистичким пројектима

У оквиру обухвата плана није одређена ниједна површина у оквиру које је обавезна израда Урбанистичког пројекта.

Урбанистичке пројекте је потребно израдити за све слушајеве парцелације и препарцелације на захтев инвеститора.

Разрада урбанистичко-архитектонским конкурсом

На подручју обухвата плана није одређена ниједна површина за коју је потребно спровести урбанистичко архитектонски конкурс.

17. Правила грађења

Укупна површина плана спада по инжењерско геолошким карактеристикама у условно повољне терене – II категорија.

Ови терени условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора (нивелационо прилагођавање природним условима, заштита стабилности ископа, контролисано дренарање).

17.1. Постојећи објекти

За све постојеће објекте који прелазе преко планиране нове регулације улице или прелазе новопланиране грађевинске линије важи следеће:

– на основу плана дозвољено је текуће, инвестиционо одржавање оваквих објеката до њихове замене, уколико не постоји други законски основ за рушење (бесправна изградња).

– није дозвољена реконструкција, доградња или адаптација поткровља.

– није дозвољена промена постојеће површине под објектом.

– могућа је изградња новог објекта на парцели а да се постојећи предвиди за рушење.

За остале објекте који не прелазе новопланирану регулацију улице важи следеће:

– могу се заменити новим објектом према условима из овог плана.

– могу се доградити или адаптирати тако да задовоље све урбанистичке параметре дате овим планом.

Правила за доградњу и надзиђивање постојећих објеката

– Доградити или надзидати се могу сви постојећи објекти који се налазе унутар планираних грађевинских и регулационих линија, а који имају постојећи излаз на саобраћајницу, до изградње нових саобраћајница.

– Дограђени и надзидани објекат својом укупном бруто површином (постојећа + дозидана + надзидана) мора да буде у оквиру урбанистичких параметара задатих овим планом, а према статичким могућностима објекта.

– Висина објекта који је надзидан не сме прећи планом предвиђену висину.

– Паркирање обезбедити у оквиру парцеле.

– Пре захтева за израду одобрења за изградњу, потребно је проверити статичку стабилност објекта, проверити негативне утицаје на животну средину и друго, поштовати услове за фундарање објекта из елабората геомеханичког испитивања терена.

Правила за адаптацију постојећих објеката

Адаптација постојећих простора у корисне, стамбене или пословне површине су дозвољене на свим постојећим објектима.

Правила за реконструкцију постојећих објеката

Измена геометрије косог крова дозвољена је у следећим случајевима:

– када је потребно заменити постојећу кровну конструкцију због дотрајалости конструктивних елемената крова

– уколико се врши усаглашавање са крововима суседних објеката.

Замена постојећих објеката и рушење постојећих објеката

Објекат може мењати изглед спратност или друге елементе, а може се и потпуно заменити другим стамбеним објектом.

У оквиру обухвата плана планирано је рушење стамбених и помоћних објеката за потребе изградње саобраћајница, што је приказано у табели:

Табела 7

Ред. број	Руши се	За потребе саобраћајнице	Број објеката	На к.п. број
1.	Помоћни објекат	С1	2	711/1
2.	Помоћни објекат	ИЗ 1	3	345/1
3.	Помоћни објекат	ИЗ 1	1	598/4
4.	Помоћни објекат	ИЗ 1	1	598/2
5.	Стамбени објекат	ИЗ 1	1	600/5
6.	Стамбени објекат	ИЗ 1	1	601/2
7.	Стамбени објекат	С4	1	352/3
8.	Стамбени објекат	КП	1	589/2 и 589/1
Укупно се руши			11 објеката	

Укупно се руши 11 објеката од којих су четири објекта стамбена, а седам објеката су помоћни. Сви објекти који се руше су у Програму плана валоризовани као објекти слабог бонитета.

17.2. Правила грађења у оквиру осталој грађевинској земљишту

Зона 1 – становање

Целина 1 – породично становање целине 1 – подручје урбане санације

Постављане објекта у односу на јавне површине

- Објекти се постављају на грађевинску линију.
- Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20 m, на делу објекта вишем од 3 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.
- Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) могу прећи грађевинску линију ако су на висини изнад 3 m и то: на делу објекта ка улици 1,20 m ка бочним странама 1,50 m, ка дворишној страни 1,50 m.
- Подземна грађевинска линија је линија темеља објекта и она може прећи грађевинску линију, али не сме прећи међну линију ка суседним парцелама, нити регулациону линију.
- Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат ако савлађују висину до 120 cm, оне које савлађују већу висинску разлику улазе у габарит објекта и постављају се на грађевинску линију.

Постављање објекта у односу на суседне парцеле и објекте

- Стамбени објекат поставља се на парцелу тако да минимално растојање између објеката буде 4 m.
- За објекат који се гради у изграђеној зони ово растојање може бити мање, али се у том случају не могу предвиђати отвори стамбених просторија на бочним странама.
- Најмање дозвољено растојање објекта од границе парцеле је 1,50 m. Ово растојање може бити мање уколико се обезбеди сагласност власника суседне парцеле.
- Стрехе објекта не могу прелазити границу суседне парцеле.

Правила изградње приземља објеката

- Кота приземља објекта је кота на коју се приступа објекту са приступне саобраћајнице, приватног пролаза или јавне површине.
- На простору обухвата плана не препоручује се изградња подземних етажа. Уколико се граде потребно је изградити дренажну мрежу око целог објекта и обезбедити одвођење у атмосферску канализацију.
- Кота приземља не може бити нижа од коте приступне саобраћајнице.
- Кота приземља може бити максимално виша од околног терена 1,20 m. У том случају могућа је изградња сутеренских етажа.

Спратност објеката

- Максимална спратност објеката у овој целини је П+1+Пк до П+2+Пк.
- Поткровне етаже могу имати надзидак максималне висине 1,80 m.

Паркирање

- За паркирање возила за стамбене потребе потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место на један стан.
- За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој парцели и то једно паркинг место на 70 m² корисног простора.

Правила за ограђивање парцеле

- Грађевинске парцеле се могу ограђивати ка регулационој линији зиданом оградом до висине одмаксимално 0,90 m или транспарентном оградом максималне висине 1,40 m (рачунајући од висине тротоара). Сви елементи ограде морају бити у парцели власника.
- Ограда ка суседним парцелама може бити транспарентна, жива или зидана, висине до 1,40 m тако да сви елементи ограде буду у парцели власника. Зидана ограда поставља се уз сагласност власника суседне парцеле.
- Врата ограде не могу се отворати ван регулационе линије.

Зона 2 – комерцијалне делатности ван ужег градског центра

Целина 2 – комерцијалне делатности ван ужег градског центра

Постављане објекта у односу на јавне површине

- Објекте поставити на грађевинску линију или унутар исте.
- Ради приступа на саобраћајницу С1 омогућити изградњу друмских мостова или препуста преко отвореног канала.
- Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, на делу објекта вишем од 3 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.
- Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне настрешнице и сл.) могу прећи грађевинску линију ако су на висини изнад 3 m и то: на делу објекта ка улици максимално 1,20 m, ка бочним странама 1,50 m, ка дворишној страни 1,50 m.
- Подземна грађевинска линија је линија темеља објекта и она може прећи грађевинску линију, али не сме прећи међну линију ка суседним парцелама (осим уз сагласност власника суседне парцеле), нити регулациону линију.
- Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат ако савлађују висину до 120 cm, оне које савлађују већу висинску разлику улазе у габарит објекта и постављају се на грађевинску линију.

Постављање објекта у односу на суседне парцеле и објекте

- Објекат се поставља на парцелу тако да минимално растојање између објеката буде 5 m.
- Најмање дозвољено растојање објекта од границе парцеле је 2,00 m. Ово растојање може бити мање уколико се обезбеди сагласност власника суседне парцеле.
- Објекти морају да задовоље довољно растојање за приступ ватрогасним возилима.
- Стрехе објекта не могу прелазити границу суседне парцеле.

Правила изградње приземља објеката

- Кота приземља објекта је кота на коју се приступа објекту са приступне саобраћајнице, приватног пролаза или јавне површине.
- На простору обухвата плана не препоручује се изградња подземних етажа. Уколико се граде потребно је изградити дренажну мрежу око целог објекта и обезбедити одвођење у атмосферску канализацију. Могуће је градити сутеренске етаже под истим условима.

- Кота приземља не може бити нижа од коте приступне саобраћајнице.
- Кота приземља може бити максимално виша од околног терена 1,20 m.

Спратност објеката

- Максимална спратност објеката у овој целини је П+1 до П+1+Пк.
- Поткровне етажне могу имати надзидак максималне висине 1,80 m.

Паркирање

- У зависности од намене, потребно је обезбедити довољан број паркинг места за потребе запослених и корисника објекта према нормативима за појединачне делатности.
- За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој парцели и то једно паркинг место на 70 m² корисног простора.

Правила за ограђивање парцеле

- Грађевинске парцеле се могу ограђивати ка регулационој линији зиданом оградом до висине одмаксимално 0,90 m или транспарентном оградом максималне висине 1,40 m (рачунајући од висине тротоара). Сви елементи ограде морају бити у парцели власника.

- Ограда ка суседним парцелама може бити транспарентна, жива или зидана, висине до 1,40 m тако да сви елементи ограде буду у парцели власника. Зидана ограда поставља се уз сагласност власника суседне парцеле.

- Врата ограде не могу се отворити ван регулационе линије.

- Целина 5 – индустрија и производно-услугне делатности
- Објекте поставити на грађевинску линију или унутар исте.
- Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, на делу објекта вишем од 3 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

- Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) могу прећи грађевинску линију ако су на висини изнад 3 m и то: на делу објекта ка улици максимално 1,20 m, ка бочним странама 1,50 m, ка дворишној страни 1,50 m.

- Подземна грађевинска линија је линија темеља објекта и она може прећи грађевинску линију, али не сме прећи међну линију ка суседним парцелама (осим уз сагласност власника суседне парцеле), нити регулациону линију.

- Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат ако савлађују висину до 120 cm, оне које савлађују већу висинску разлику улазе у габарит објекта и постављају се на грађевинску линију.

- Платои и отворена складишта могу се градити уз обезбеђење одвођења површинских вода системом атмосферске канализације.

- Према другим наменама потребно је обезбедити минимум 4 m заштитног зеленила.

- Парцеле индустрије могу се ограђивати оградом висине до 3 m.

- За потребе паркирања возила обезбедити 1 паркинг место на 70 m² продајног простора и административног простора а за запослене у производњи око 1 ПМ на 4 запослена.

- Максимална спратност објеката у овој целини је П+1 до П+1+Пк.

Компатибилне намене

- Уколико се примењује табела компатибилности приликом издавања извода из плана, примењују се параметри компатибилне намене.

17.3. Правила грађења у оквиру јавној грађевинској земљишћиа

Зона 3 – комуналне делатности

Саобраћајне површине

- Планиране саобраћајнице дефинисане су координатама темених и осовинских тачака са елементима кривине, с тим што се нумерички подаци дефинитивно утврђују кроз изразу идејних и главних пројеката.

- Попречни нагиб коловоза је двостран и износи 2,5%, а поперчни нагиб тротоара је 2%.

- Коловозну конструкцију димензионисати за очекивано саобраћајно оптерећење.

- Хоризонтална и вертикална сигнализација у подручју плана решаваће се кроз изградњу одговарајућих пројеката у складу са законским прописима.

- Сходно рангу и намени саобраћајница планирани су и њихови габарити (поперчни пресеци) из којих произилазе и регулационе ширине.

- Саобраћајница С1, габарит пресека у појасу регулације је следећи:

- ширину коловоза 2 x 3,5 = 7 m,
- оивичење коловоза обострано ивичњаком 18/24 у тротоарском положају,
- у делу где постоји, зеленило је 1,5 m заједно са ивичњаком,
- тротоар са једне стране за два реда пешака 2 x 0,75 = 1,5 m,

- банкина, обострано 1,5 – 3 m,
- регулисани отворени канал 5 m.

Укупно појас регулације је 11,5 – 20 m.

- Саобраћајница С4, габарит пресека у појасу регулације је следећи:

- ширину коловоза 2 x 3 = 6 m,
- оивичење коловоза обострано ивичњаком 18/24 у тротоарском положају,
- тротоар са једне стране за два реда пешака 2 x 0,75 = 1,5 m,
- банкина, до тротоара 2 m, (у делу где је планирана) до коловоза 0,5 m.

Укупно појас регулације је 8 – 10 m.

- За саобраћајница ИЗ 1 габарит пресека у појасу регулације је следећи:

- ширина коловоза 2 x 3 = 6 m,
- оивичење коловоза обострано ивичњаком 18/24 у тротоарском положају,
- паркинзи за путничка возила једнострано целом дужином 5 m,
- тротоар са једне стране за два реда пешака ширине 2 m са ивичњаком.

- банкина поред паркинга 3,5 m, а поред тротоара 2 m.

Укупно појас регулације је 18,50 m.

- За саобраћајница ИЗ 2 габарит пресека у појасу регулације је следећи:

- ширина коловоза 2 x 2,5 = 5 m,
- оивичење коловоза обострано ивичњаком 18/24 у тротоарском положају,
- тротоар са једне стране за два реда пешака ширине 1,5 m са ивичњаком
- банкина поред коловоза 2 m, а поред тротоара 1,5 m.

Укупно појас регулације је 10 m.

- За саобраћајница ИЗ 3 габарит пресека у појасу регулације је следећи:

- ширина коловоза 2 x 3 = 6 m,
- оивичење коловоза обострано ивичњаком 18/24 у тротоарском положају,
- банкина поред коловоза обострано 2,5 m,

Укупно појас регулације је 11 m.

- За саобраћајница КП габарит пресека у појасу регулације је следећи:

- ширина коловоза 2 x 2,5 = 5 m,
- оивичење коловоза обострано ивичњаком 18/24 у тротоарском положају,
- банкина поред коловоза обострано 2 m,

Укупно појас регулације је 9 m.

- Карађорђевој улици габарит пресека у појасу регулације је следећи:

- ширину коловоза 2 x 3 = 6 m,
- оивичење коловоза обострано ивичњаком 18/24 у тротоарском положају,
- тротоар са једне стране за два реда пешака 1,2 m,
- банкина, са стране супротне пружи 2,5 m,

Укупно појас регулације је 9,7 m.

Из овог прегледа се уочава да су банке нешто шире од уобичајених из разлога смештаја будућих комуналних подземних инсталација (ТТ, струја, водовод, канализација, итд.).

17.4. Услови за архитетонско обликовање

У обликовном смислу новоизграђени објекти треба да буду репрезентативни уклопљени у укупан амбијент, уз примену еквалитетних материјала, са савременим архитектонским решењима. Посебне обликовне вредности објеката морају бити према магистралном путу М23, обзиром на сагледавање објеката у транзитном саобраћају.

17.5. Ограничања за израду објеката у складу са резултатима инжењерско-геолошких истраживања

У Елаборату о геотехничким истраживањима терена за потребе израде Плана детаљне регулације „Карађорђева” у Младеновцу у Закључку у алинети 7 дефинисано је:

– Предложене су две варијанте одбране будућих објеката од плављења терена и то: израда дренажних система за одвођење површинских и подземних вода за читаво подручје регулационог плана, или, да се на већем делу централног и јужног дела простора регулације изврши издизање тј. насипање терена у просеку 1,0-2,5 m (у нижим деловима терена до коте од око 134,5 m НВ), односно бар 1 m од максимално регистрованих поплавних вода.

Сходно наведеном, објекти се могу градити уз поштовање наведених геотехничких услова.

Препорука је да се изради пројекат одводњавања површинских и подземних вода на укупној површини плана. Уколико се овим пројектом предвиди зацељивање планираног отвореног канала, цев поставити у појас регулације саобраћајнице С1, а планирана површина отвореног канала користиће се као јавно зеленило.

18. Смернице за спровођење

План детаљне регулације представља правни и плански основ за издавање извода из Плана детаљне регулације, израду урбанистичких пројеката и основа за експропријацију земљишта и проглашење јавног грађевинског земљишта.

Због обимних нивелационих радова (насипање терена) издавање извода из плана ће бити могуће за остало грађевинско земљиште тек након изградње планираних саобраћајница и размештање водовода Ø600, осим за зону 1 целина 1, и зону 2 целина 5.

Одобрење за изградњу може се издавати у фазама.

План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”.

IV – ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА

1. Катастарско-топографски план са границом плана – I фаза
2. Извод из Генералног плана Младеновца 2021 P 1:2.500
3. План намене површина са поделом на целине и коридорима инфраструктуре P 1:2.500
4. План нивелације и регулације P 1:2.500
5. Граница јавног и осталог грађевинског земљишта P 1:2.500
6. План саобраћаја P 1:2.500
7. Синхрон-план P 1:2.500
8. Карта инжењерско-геолошке рејонизације терена P 1:2.500
9. Рејонизација терена према геотехничкој подобности
- В. Документација плана
 1. Текстуална документација
 - Одлука о припремању плана детаљне регулације
 - Извештај о спроведеном јавном увиду
 - Извештај о стручној контроли плана
 - Решење СО Младеновац о стратешкој процени утицаја на животну средину
 - Програм за израду плана детаљне регулације
 - Сагласност НИС „Енергогас”
 - Водопривредни услови
 2. Графичка документација плана
 - Елаборат инжењерско-геолошког испитивања терена

Скупштина општине Младеновац
Број 9-006-1-4/8/2008-I, 11. августа 2008. године

Председник
Бранислав Јовановић, с. р.

САДРЖАЈ

Акти градских општина	Страна
МЛАДЕНОВАЦ	
Одлука о завршном рачуну буџета општине Младеновац за 2007. годину -----	1
План детаљне регулације за простор између улица Милосава Влајића, Војводе Путника, Живомира Савковића и Јанка Катића у Младеновцу -----	6
План детаљне регулације за блок између улица краља Петра Првог, Николе Пашића, Космајске и Љубе Чикића у Младеновцу -----	21
План детаљне регулације простора између улице Карађорђево, магистралног пута М-23, реке Велики Луг и индустријске зоне у Младеновцу – друга фаза -----	31

„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА” продаје се у згради Скупштине града Београда, Трг Николе Пашића 6, приземље – БИБЛИОТЕКА, 3229-678, лок. 259
Претплата: телефон 3061-706, факс: 3061-688

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ
ГРАДА БЕОГРАДА**

Издавач Град Београд – Служба за информисање, Београд, Трг Николе Пашића бр. 6. Факс 3233-909. Текући рачун 840-742341843-24. Одговорни уредник РАДМИЛА ЈОСИПОВИЋ. Телефони: 3244-325, 3229-678, лок. 6242, 6247. Штампана: ЈП „Службени гласник”, Штампарија „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15