

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРОСТОР ИЗМЕЂУ УЛИЦА
КРАЉА АЛЕКСАНДРА ОБРЕНОВИЋА, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА,
КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ И ЈАНКА КАТИЋА У МЛАДЕНОВЦУ
ГРАДСКА ОПШТИНА МЛАДЕНОВАЦ**

Елаборат за рани јавни увид



Београд, 2024.године

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Република Србија Град Београд Служба главног урбанисте града Београда Драгослава Јовановића 2, Београд
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Градска општина Младеновац, Јанка Катића 2, Младеновац
ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:	УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ Булевар деспота Стефана 56, Београд
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Јован Урошевић, дипл.инж.арх.
РАДНИ ТИМ:	
Сарадник:	Гордана Бура, дипл.инж.арх. Лука Крзнарић, маст.инж.урб.
Саобраћајно решење:	Даница Мунижаба, дипл.инж.сао. Душица Филиповић, маст.инж.грађ.
Електроенергетска и тт мрежа:	Весна Вокши, дипл.инж.ел. Татјана Самоуковић, техн.пр.пл.
Топловодна и гасоводна мрежа:	Иван Милетић, дипл.инж.маш.
Водоводна и канализациона мрежа:	Милица Ђунисијевић, мастер инж.грађ. Јелена Вукашиновић, дипл.инж.грађ.
Инжењерскогеолошки услови:	Ивица Торњански, дипл.инж.геол.
Заштита културног наслеђа:	Соња Костић, дипл.ист.ум.
Заштита животне средине:	Сара Тилингер, маст.инж.пејз.арх.
Зелене површине и заштита природе:	мр Аница Теофиловић, дипл.инж.пејз.арх.
Постојећа планска документација:	Драган Арбутина, дипл.инж.инфо.техн. Ивана Младеновић, дипл.економиста
Техничка сарадња:	Властимир Белановић Наца Оташевић, маш.словослаг

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за регулационо планирање:**

Мила Миловановић, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за саобраћај:**

Предраг Крстић, дипл.инж.саоб.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за стратешко планирање и развој:**

Маја Јоковић Поткоњак, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за комуналну инфраструктуру:**

Зоран Мишић, дипл.инж.маш.

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР:

Гордана Лучић, дипл.инж.арх.

В.Д. ДИРЕКТОРА:

Драгана Бибер, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	1
1.	УВОД	1
2.	ОБУХВАТ ПЛАНА	1
3.	ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА	2
4.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	2
4.1.	Постојећа планска документа	2
4.2.	Постојеће коришћење земљишта	3
4.3.	Постојеће саобраћајне површине	7
4.4.	Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе	7
4.5.	Инжењерскогеолошки услови	8
5.	ЗАШТИТА ПРОСТОРА	9
5.1.	Заштита животне средине	9
5.2.	Заштита културног наслеђа	10
6.	ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ	10
7.	ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	11
8.	ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА	11
8.1.	Планирана претежна намена површина	11
8.1.1.	Површине јавне намене	12
8.1.2.	Површине осталих намена	15
8.2.	Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП	16
9.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА	18
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	18
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА	18

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРОСТОР ИЗМЕЂУ УЛИЦА КРАЉА АЛЕКСАНДРА ОБРЕНОВИЋА, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА, КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ И ЈАНКА КАТИЋА У МЛАДЕНОВЦУ

ГРАДСКА ОПШТИНА МЛАДЕНОВАЦ

- Елаборат за рани јавни увид –

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације за простор између улица Краља Александра Обреновића, Војводе Путника, Краљице Марије и Јанка Катића у Младеновцу, Градска општина Младеновац, (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за простор између улица Краља Александра Обреновића, Војводе Путника, Краљице Марије и Јанка Катића у Младеновцу, Градска општина Младеновац ("Службени лист града Београда", бр.18/23) (у даљем тексту Одлука), коју је Скупштина градске општине Младеновац донела на седници одржаној 23.03.2023. године, а на иницијативу градске општине Младеновац бр. II-00-96-2/404/2022 од 01.09.2022 и сагласности Службе главног урбанисте града Београда бр. 031-341/2022 од 25.01.2023. године којом се предлаже дефинисање површина јавне и остале намене, правила уређења и грађења предметног простора, саобраћајно и инфраструктурно опремање и дефинисање капацитета изградње у складу са могућностима простора, планским и инфраструктурним условљеностима и инвестиционим потенцијалима.

Правни основ за израду Плана садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије", бр. 32/19),
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације за простор између улица Краља Александра Обреновића, Војводе Путника, Краљице Марије и Јанка Катића у Младеновцу, Градска општина Младеновац ("Службени лист града Београда", бр. 18/23).

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

Границом Плана обухваћен је простор дефинисан спољашњом регулацијом саобраћајница: Краља Александра Обреновића, Војводе Путника, Краљице Марије и Јанка Катића у Младеновцу.

Према донетој Одлуци граница Плана не обухвата околне улице. Међутим, сагледавањем подручја и разматрањем могућих решења у складу са достављеним Програмским задатком, границом Плана су обухваћене и ободне улице с обзиром на очекиване интервенције у регулацији улица (паркирање у регулацији улица Јанка Катића и Краљице Марије, планирани улази/излази у комплекс пијаце и приступ јавној гаражи – Војводе Путника и Краљице Марије).

Површина обухваћена границом Плана износи око 2,7 ха.

Коначна граница утврдиће се у фази израде и верификације Нацрта плана.

За израду елабората за рани јавни увид коришћене су следеће подлоге:

- орто-фото снимак
- копија плана у Р 1:1000

Предложена граница Плана приказана је на свим графичким прилозима овог елабората.

Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр.1: "Шира ситуација са границом Плана" Р 1:5000.

3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана представља:

- Генерални план Младеновца 2021 ("Службени лист града Београда" бр. 09/2005), (у даљем тексту: ГП Младеновца).

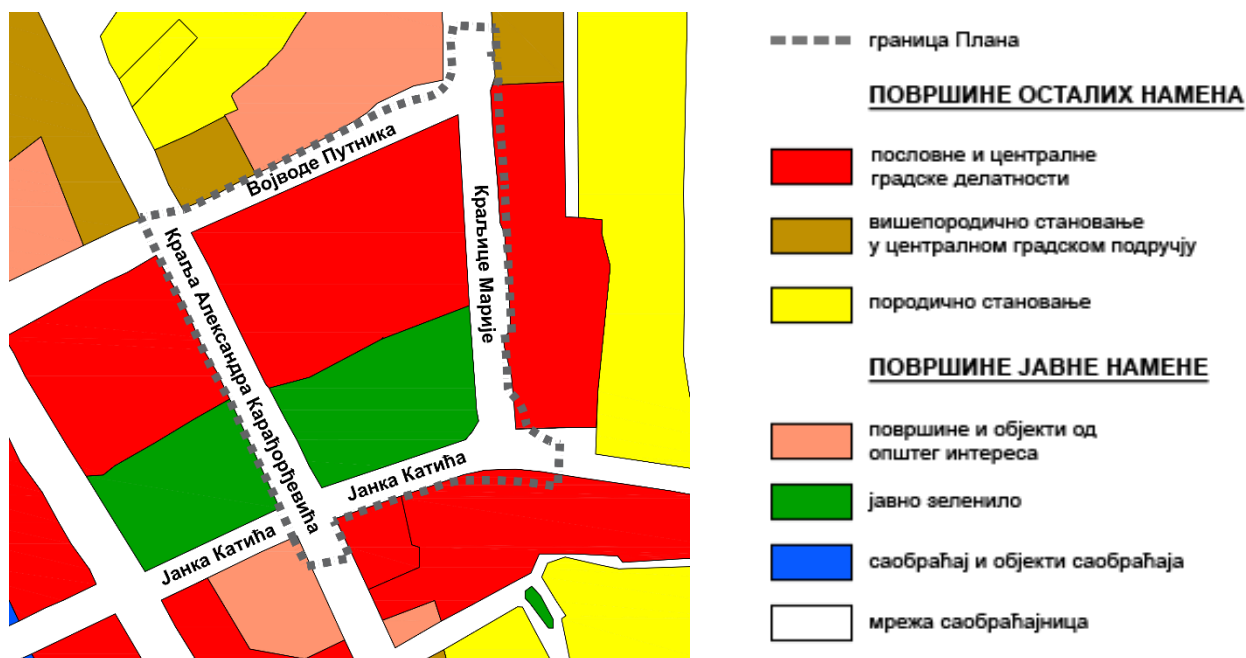
Према ГП Младеновца површине у обухвату Плана планирају се за:

површине јавне намене:

- јавно зеленило
- мрежа саобраћајница

површине остале намене:

- пословне и централне градске делатности



Слика бр.1 - Извод из ГП Младеновца - графички прилог бр. 2 „План намене површина“

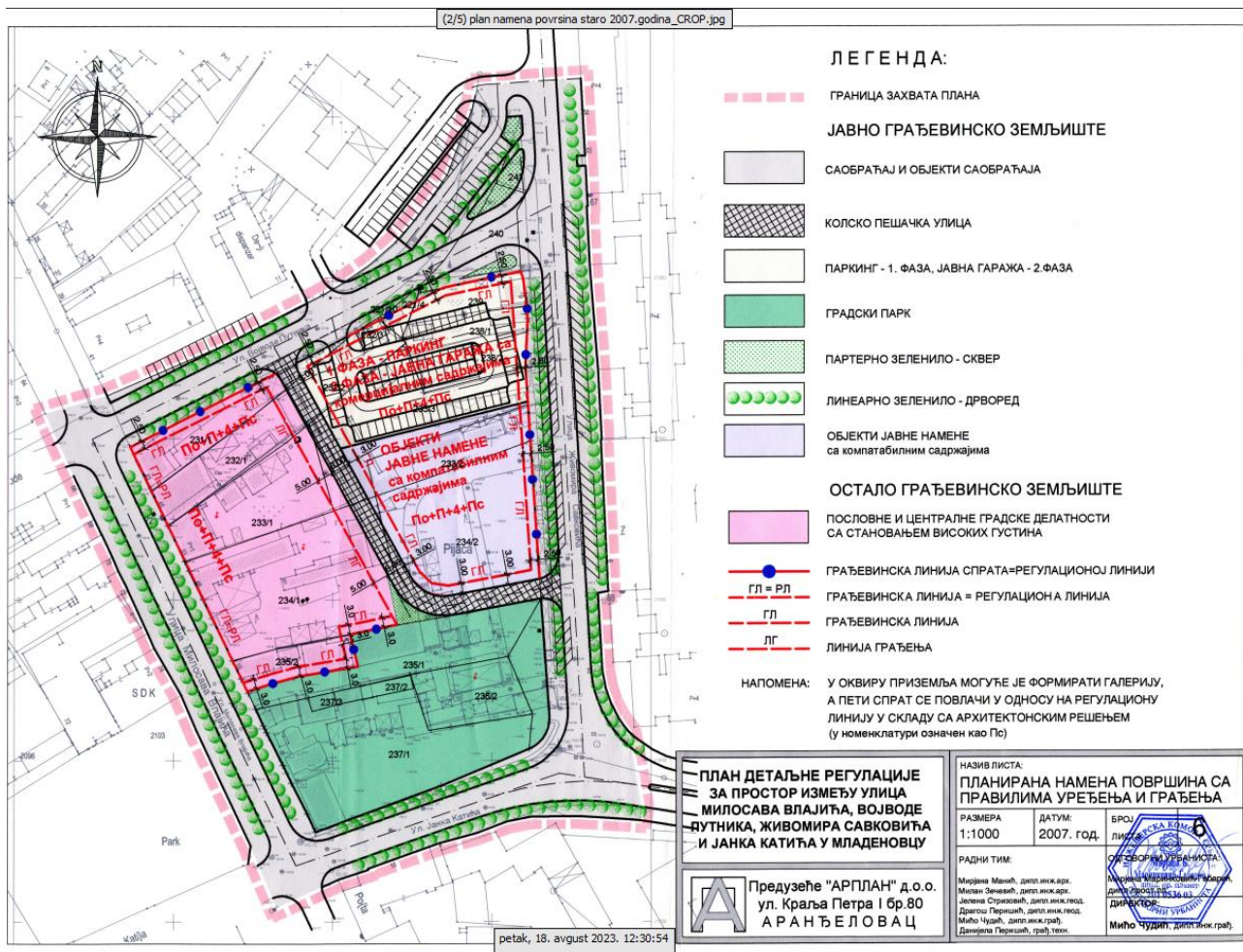
Извод из ГП Младеновца је саставни део документације овог Елабората.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Постојећа планска документа

Планови и делови планова обухваћени границом Плана:

За предметно подручје урађен је План детаљне регулације за простор између улица Милосава Влајића, Војводе Путника, Живомира Савковића и Јанка Катића у Младеновцу ("Службени лист града Београда", бр. 30/08), (у даљем тексту ПДР за пијацу).



Слика бр.2 - Извод из ПДР за пијацу

Планом детаљне регулације за пијацу подела простора према функцији извршена је на:

- Функције градског центра – зелена пијаца и гаража (паркинг);
- градски парк;
- објекте пословно-централних делатности и
- саобраћајнице.

Планирани урбанистички параметри су:

- спратност П+4+Пс (макс висина венца 17,5 m);
- макс степен заузетости 70%;
- макс степен изграђености 4,5.

У блоку нису реализовани објекти према планираном решењу ПДР за пијацу, осим једног објекта у зони за објекте пословно-централних делатности уз Улицу краља Александра Обреновића, спратности П+3.

Извод из ПДР за пијацу који се мења и допуњује и графички прилози Планирана намена површина са правилима уређења и грађења и План саобраћаја са регулационим и нивелационим елементима су саставни део документације овог Елабората.

4.2. Постојеће коришћење земљишта

Површине јавних намена су:

- комуналне површине – пијаца
- саобраћајна површина – јавни паркинг
- мрежа саобраћајница

Површине осталих намена су:

- површине за пословне и централне градске делатности

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр.2: "Постојеће коришћење земљишта" Р 1: 1000.



Слика бр.3 - комуналне површине – пијаца



Слика бр.4 - површине за пословне и централне градске делатности - комерцијалне делатности

Површине за пословне и централне градске делатности

У површинама за пословне и централне градске делатности доминантна постојећа намена су комерцијалне делатности.

Северозападни део блока, уз улице Војводе Путника и Краља Александра Обреновића претежно је изграђен објектима комерцијалних делатности. Приземље је намењено за пословање а више етаж за становање. Ову зону карактеришу објекти изграђени на регулацији. На већини парцела изграђено је више објеката. Грађевински фонд је различитог, неуједначеног бонитета. Спратност објеката је у распону од П до П+3. Међутим, већина објеката има само приземље а један објекат је П+3.

У југозападном делу блока, уз улице Јанка Катића и Краља Александра Обреновића, такође су заступљени објекти комерцијалних делатности, претежне спратности П+0. У овој зони објекти су делом изграђени на регулацији (уз Улицу краља Александра Обреновића), а делом повучени од регулације (према Улици Јанка Катића) којима се приступа преко јавног паркинга. Грађевински фонд је различитог, неуједначеног бонитета.



Улица Војводе Путника



Улица краља Александра Обреновића



Улица краља Александра Обреновића



Улица краља Александра Обреновића



Улица краља Александра Обреновића



Улица Јанка Катића

Слике бр.5-10 - површине за пословне и централне градске делатности - комерцијалне делатности

Комуналне површине

Пијаца (КП) обухвата постор уз улице Војводе Путника и Краљице Марије са продором кроз средину блока до улице Краља Александра Обреновића. У односу на површину блока, она заузима највећи део, око 0,81ha.

У постојећем стању, у оквиру комплекса пијаце налазе се зидани и монтажни објекти пијаце, различитог бонитета, максималне спратности П+Пк. Постоји више улаза у комплекс, из улица Краља Александра Обреновића, Војводе Путника и Краљице Марије. Дуж улице Краљице Марије налазе се бројни монтажни објекти.

У средишњем делу пијаце налазе се тезге за продају воћа, поврћа, цвећа и других пољопривредних производа.

Осим ових производа, у оквиру пијаце се продаје и роба за широку потрошњу, као што је опрема за домаћинство, гардероба, алати и др.

На пијаци постоје тоалети и чесма за воду на отвореном простору као пратећи садржаји, док се млечна хала и просторије управе пијаце налазе изван комплекса пијаце, у објектима друге намене.



Улаз из Улице краља Александра Обреновића



Зелена пијаца



Улаз из Улице војводе Путника



Продаја робе за широку потрошњу



	
<p>Улица краљице Марије</p>	<p>Млечна хала изван комплекса пијаце у објекту друге намене</p>
<p>Слике бр.6-20 - комуналне површине – пијаца</p>	

Зелене површине

У границама предметног Плана нема јавних зелених површина. Евидентиране су постојеће трасе дрвореда у улицама краља Александра Обреновића и Јанка Катића, као и вегетација на парцелама за површине за пословне и централне градске делатности.

Са југозападне стране, непосредно уз предметно подручје, налази се Градски парк.

4.3. Постојеће саобраћајне површине

Предметно подручје се налази у ужем центру Младеновца и оивичено је улицама Краља Александра Обреновића (некадашњи назив Милосава Влајића), Војводе Путника, Краљице Марије (некадашњи назив Живомира Савковића) и Јанка Катића, које су у обухвату Плана. Улице Војводе Путника и Јанка Катића су двосмерне улице, док улице Краља Александра Обреновића и Краљице Марије функционишу у систему једносмерних улица.

У регулацији улица Војводе Путника и Јанка Катића није регулисано паркирање возила, док је у регулацији улица Краља Александра Обреновића и Краљице Марије организовано обострано паркирање возила (зонски систем паркирања). У делу Улице краља Александра Обреновића, у зони стајалишта јавног превоза паркирање возила је забрањено.

Паркирање возила се одвија и на паркиралиштима од којих се једно налази у јужном делу Плана и коме се приступа преко Улице Јанка Катића и друго које се налази у непосредној близини, са северне стране предметног Плана, са приступом са Улице војводе Путника. Увидом на терену, уочено је да се возила паркирају и на свим расположивим слободним површинама.

У пешачкој доступности налази се аутобуска станица „Ласта“ Младеновац одакле се одвија превоз путника на линијама међуградског, приградског и локалног превоза. Предметно подручје је директно опслужено аутобуским линијама јавног превоза путника које саобраћају улицама Краља Александра Обреновића и Јанка Катића са дефинисаним стајалиштима.

4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Водоводна мрежа и објекти

Предметна локација по свом висинском положају припада I висинској зони снабдевања водом градске општине Младеновац. Снабдевање водом Младеновца врши се из локалних изворишта. У улицама у оквиру границе Плана постоји изграђена дистрибутивна водоводна мрежа прве висинске зоне и то:

- В1Л150 mm у Улици краља Александра Обреновића,
- В1Л100 mm у Улици краљице Марије,
- В1АЦ100 mm у улицама Војводе Путника и Јанка Катића.

Канализациона мрежа и објекти

Канализациони систем на територији градске општине Младеновац изграђен је по сепарационом систему. Целокупна отпадна вода из насеља на територији младеновачке општине на којима је изграђен фекални канализациони систем се без икаквог пречишћавања излива у реципијент-природни водоток, реку Велики Луг. Крајњи реципијент атмосферских вода Велики Луг. Пре испуста у водоток нема објеката за таложење, а ни сепаратора масти и уља.

На предметној локацији постоји изграђена канализациона мрежа употребљених вода.

Електроенергетска мрежа и објекти

У оквиру границе Плана изграђени су следећи електроенергетски (ее) објекти:

- подземни водови 10 kV, у јужном делу Плана, за напајање трансформаторских станица (ТС) 10/0,4 kV;
- водови 1 kV за напајање објеката, светлосне сигнализације и јавног осветљења (ЈО). Водови 1 kV изграђени су већим делом надземно, на армирано бетонским стубовима, и подземно у тротоарском простору и неизграђеним површинама, пратећи коридор постојећих саобраћајних површина.

Постојеће саобраћајне површине опремљене су инсталацијама ЈО. Ободним улицама Плана изграђени су подземни 10 kV водови, надземни и подземни 1 kV водови, као и инсталације ЈО.

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на ТС 35/10 kV „Младеновац 3“.

Телекомуникациона мрежа и објекти

У оквиру границе Плана изграђени су следећи телекомуникациони (тк) објекти:

- оптички тк каблови, положени у тк канализацији у јужном делу Плана, за повезивање тк опреме на транспортну мрежу;
- бакарни тк каблови за повезивање корисника на тк мрежу. Бакарни тк каблови постављени су већим делом у тк канализацију и слободно у земљу, и мањим делом надземно на армирано бетонским стубовим, у тротоарском простору и неизграђеним површинама пратећи коридор постојећих саобраћајних површина. Претплатници су преко унутрашњих и спољашњих извода повезани са тк мрежом.

Ободним улицама Плана изграђена је тк канализација, кроз коју су положени оптички и бакарни тк каблови.

Предметно подручје, обухваћено границом Плана, припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе „Младеновац“.

Топловодна мрежа и објекти

У широј зони предметног обухвата изведена је топоводна мрежа.

Гасоводна мрежа и објекти

У широј зони предметног обухвата изведена дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви, притиска $p = 1 \div 4 \text{ bar-a}$.

4.5. Инжењерскогеолошки услови

Предметна локација се налази на падини благог нагиба, са генералним падом у правцу југо-запада, са kotaма у распону од око 142-147m_{n.v.} Налази се у алувијално-пролувијалној равни некадашњег потока. Основу терена чине песковито-глиновити седименти панонске старости који су прекривени прашинасто-песковитим глинама алувијалног порекла.

На предметном простору хидрографска мрежа је представљена реком Луг, ниво подземне воде се у граници Плана налази на око 1m дубине. Терен је у природним условима и у условима садашње изграђености стабилан.

На основу фонда постојеће геолошке документације на истражном простору је издвојен инжењерскогеолошки рејон ИБ2:

Инжењерскогеолошки рејон **ИБ2** - Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. Овај рејон обухвата природне делове алувијалних равни. Коришћење ових терена при урбанизацији захтева потпуније дефинисање својстава терена у зони самог објекта у зависности од типа објекта и режима градње.

Због високог нивоа подземне воде овај део терена представља **условно повољне терене** са већим ограничењима при урбанизацији. Коришћење ових терена за урбанизацију захтева примену адекватних мера у циљу елиминисања негативног утицаја подземне воде. То се постиже издизањем - насипањем терена адекватним материјалом уз прописно збијање и претходно уклањање хумусног покривача и насипа неповољних карактеристика.

Могућност директног фундаирања мора се анализирати за сваки објект високоградње посебно због присуства глиновито-прашинастих наслага у приповршинској зони променљиве дебљине и деформабилности, са повећаним садржајем органских материја у маси, а која прихвата највећи део додатних напона од пројектованих објеката.

Уколико пројектоване саобраћајнице нивелетом прате површину терена већ урбанизованог дела простора, изводиће се по насипу, висине 1-2m. Пре извођења насипа, природни терен се мора хомогенизовати, извршити евентуална локална замена и збијање подтла, због мале носивости природног терена. Сам насип мора се контролисано изводити. Уколико се саобраћајнице изводе са нивелетом блиском природном терену, услови су врло неповољни због мале носивости подтла и високог нивоа подземне воде. Обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање воде са саобраћајница.

Објекти инфраструктуре изводиће се уз ангажовање насипа и прашинасте глине, која је већим делом водозасићена. Код ангажовања прашинасте глине, рачунати на локалне замене подтла због присуства корења, органских отпадака, муља и припремити се за рад у присуству подземне воде. Сви ископи дубљи од 1.0m, морају се обезбеђивати од зарушавања и прилива воде. Водове поставити на тампоне од шљунка, туцаника или у бетонске канале.

У даљој фази планирања неопходно је извршити детаљна геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС" бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

5. ЗАШТИТА ПРОСТОРА

5.1. Заштита животне средине

Стање животне средине на посматраном подручју је одређено природним карактеристикама, антропогеним чиниоцима и утицајима који потичу од намена које су присутне.

У непосредној околини, као и на самом разматраном простору нема индустријских постројења. Од присутних намена потенцијални загађивач чинилаца животне средине (ваздух, земљиште, ниво комуналне буке..) је саобраћај који се одвија у непосредној близини предметног простора као и индивидуална ложишта.

На разматраном простору није успостављен мониторинг тј. континуирана мерења основних и специфичних загађујућих материја ваздуха али се у непосредној близини налази мерно место "ЈКП Младеновац" на адреси Краљице Марије бр. 32, на коме у току контроле 2021. године није дошло до прекорачења граничних вредности.

Највиши дозвољени ниво буке је одређен за сваку намену у простору и као такав представља параметар на основу кога се усклађују намене, а према важећој законској регулативи. Комунална бука потиче највећим делом од саобраћаја, док су остале активности од мањег значаја. У непосредној околини нема мерних места за праћење буке.

За предметни План детаљне регулације, Секретаријат за заштиту животне средине дао је Мишљење о неприступању изради Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину, V-04 бр. 501.3-25/2022 од 13.02.2023. године.

5.2. Заштита културног наслеђа

Са аспекта заштите културног наслеђа, у складу са Законом о културном наслеђу ("Сл. гласник РС", бр. 129/2021), простор у оквиру подручја Плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра нити добра под претходном заштитом. У границама обухвата Плана нема забележених археолошких локалитета или појединачних археолошких налаза.

Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе Плана наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, извођач радова је по чл.109. Закона о културним добрима („Сл. Гласник РС" бр. 71/94, 52/11-др., 99/11-др. Закон, 6/20 -др. Закон, 35/21 -др. Закон, 129/21 -др. закон), а у вези Закона о културном наслеђу, дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен. Инвеститор је дужан да, по члану 110. наведених закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

5.3 Заштита природних добара

Заштита природе се заснива на очувању природних добара и природних вредности које се исказују биолошком, геолошком и предеоном разноврсношћу. Очување, заштита и одрживо коришћење природних вредности и природних добара спроводи се првенствено у складу са Законом о заштити природе („Сл. гласник РС", бр. 36/09, 88/10, 91/10 исправка, 14/16, 95/18 – др.закон и 71/21), Законом о заштити животне средине („Сл. гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др.закон, 72/09 – др.закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18 и 95/18 – др.закон).

У границама предметног подручја нема заштићених природних добара, нити је оно део заштићене целине. Вегетација у оквиру саобраћајница и мешовите намене, као и постојећи градски парк у непосредном окружењу, имају улогу у очувању природних процеса и врста, чему ће допринети и планирана нова јавна зелена површина након формирања.

6. ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ

Заштита простора и основна ограничења у планирању обухваћеног подручја, на која ће се посебна пажња обратити у фази израде Нацрта плана и дефинисања планског решења у складу са условима надлежних институција су:

- геолошкоморфолошке карактеристике терена – подземне воде;
- градња у централној градској зони;
- постојећа изграђеност, неправилна парцелација;
- решавање имовинско правних односа на подручју где је ГП Младеновца планиран парк;
- недостатак простора за паркирање;
- могућност решавања паркирања за потребе корисника садржаја ужег градског центра;
- планирање најоптомалнијег положаја улаза и излаза у јавну гаражу у односу на ободне саобраћајнице.

Управа градске општине Младеновац, Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове је донела Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину предметног Плана, под бројем III-07-350-56/2023 од 24.02.2023. године.

7. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Овим Планом детаљне регулације се одређују услови за реконструкцију и изградњу пијаце, преиспитују саобраћајни приступи и начин решавања паркирања. Такође дефинише се разграничавање јавних површина од површина осталих намена, одређује намена и начин коришћења земљишта, мрежа инфраструктурних система, нивелациона решења, капацитети изградње, правила регулације и парцелације.

Циљеви израде Плана детаљне регулације су:

- дефинисање јавног интереса и правила уређења простора у оквиру блока;
- уређење предметног простора са примарним акцентом на квалитетније саобраћајно решење уз планирање саобраћајнице унутар предметног блока до улице Јанка Катића и формирање раскрснице, односно кружног тока, као и планирање паркинг простора или јавне гараже;
- решавање дефицита паркинг места;
- дефинисање припадајућих јавних површина неопходних за функционисање пијаце;
- дефинисање правила и параметара за трансформацију постојеће пијаце;
- дефинисање правила за уређење нове јавне зелене површине у форми зеленог коридора са шетном алејом, тако да представља просторну, визуелну и функционалну целину са постојећим Градским парком, чиме се формира репрезентативан простор којим се естетски и функционално подиже квалитет центра града, али и обезбеђује квалитетна и безбедна пешачка комуникација корисника простора;
- Повећање површина за јавне намене комуналне делатности, простор за изградњу тржнице са пословним простором за потребе ЈКП Пијаце Младеновац на делу површине јавног зеленила које је планирано ГП Младеновца;
- утврђивање мера заштите животне средине.

8. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

Предлог планираних намена, дефинисан је на основу програмског задатка, смерница ГО Младеновац и Закључка Комисије за планове ГО Младеновац бр. III-07-350-56/2023 од 29.11.2023. У графичком прилогу бр.3 „Предлог планиране намена површина, приказано је концептуално решење планираних намена.

Предложеним планским решењем кроз блок је планирана саобраћајница Нова 1. На тај начин формирана су два блока.

Блок 1 у оквиру кога је планирана комунална површина – пијаца са гаражом (зона КП 1) и јавна зелена површина ЈЗП 2 и блок 2 у оквиру кога се планира јавна зелена површина ЈЗП 1, комунална површина пијаца – административни део пијаце (зона КП 2) и површине за пословне и централне градске делатности.

8.1. Планирана претежна намена површина

Предложене планиране намене површина су:

Површине јавне намене:

- комуналне површине – пијаца (КП са зонама КП 1 и КП 2)
- јавне зелене површине (ЈЗП 1 и ЈЗП 2)
- мрежа саобраћајница

Површине осталих намена:

- површине за пословне и централне градске делатности – (К)

Предложене планиране намене површина приказане су на графичком прилогу бр.3: "Планирана намена површина " Р 1:1000.

8.1.1. Површине јавне намене

Планирана комунална површина – пијаца

Овим Планом се дефинишу грађевинске парцеле пијаце КП 1, оријентационе површине 0,55ha и КП 2 оријентационе површине 0,20ha.

Основна намена је комунална површина – пијаца.

На грађевинској парцели КП 1 планира се изградња пијачног објекта са свим потребним садржајима (млечна хала, продајни простор за месо и рибу, простор за продају на тезгама, складишни простор за кварљиву робу, пословни простор - локали, санитарни чвор, чесма, простор за одлагање отпада и сл).

Осим тога планира се изградња јавне гараже, за потребе пијаце и корисника других садржаја ужег градског центра.

Положај објеката на грађевинској парцели

Објекти на грађевинској парцели КП 1 планирани су тако да се задржи типологија ивичне изградње карактеристична за овај део града.

Објекат јавне гараже се планира у делу грађевинске парцеле између улица Нове 1, Војводе Путника и Краљице Марије.

Објекат на грађевинској парцели КП 2, за административни део пијаце се планира као слободностојећи.

Тачан положај планираних објеката, просторна организација са међусобним процентуалним односом, као и простор за грађење (грађевинске линије) ће бити дефинисане у фази израде Нацрта плана.

Планирани урбанистички параметри

За грађевинску парцелу КП 1

- максимални индекс заузетости грађевинске парцеле 55%
- максимална спратност објеката П+1

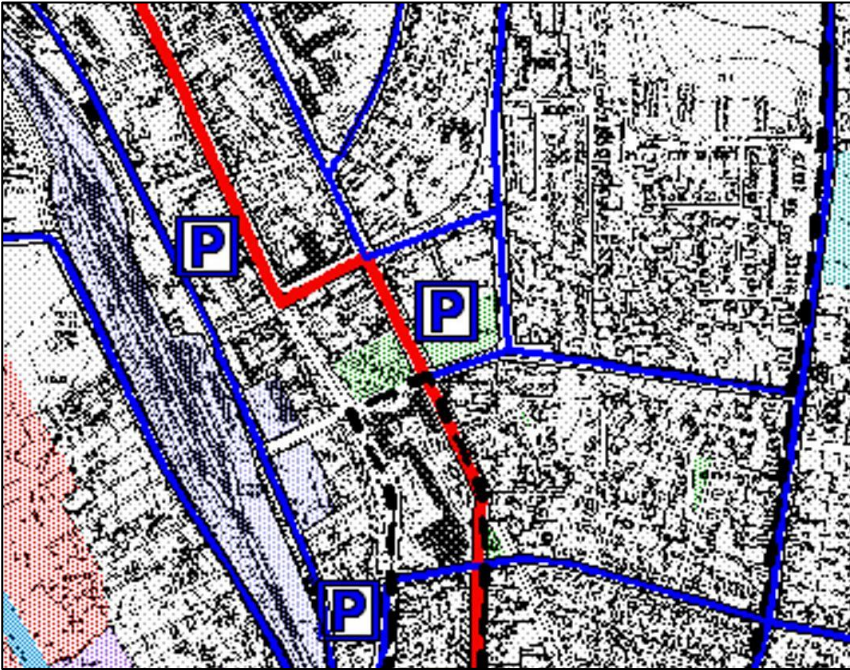
За грађевинску парцелу КП 2

- максимални индекс заузетости грађевинске парцеле 45%
- максимална спратност објеката П+3+Пс

У оквиру грађевинских парцела могућа је фазна реализација објеката тако да свака фаза у функционалном, обликовном, архитектонском и конструктивном смислу чини јединствену целину.

Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

Концепт развоја уличне мреже заснива се на ГП Младеновца према коме ободне улице припадају примарној уличној мрежи, односно Улица краља Александра Обреновића је у рангу улице првог реда, а улице Војводе Путника, Краљице Марије и Јанка Катића су у рангу другог реда. Такође, према ГП Младеновца, у оквиру предметног подручја планирана је јавна гаража.



Слика бр.7 - Извод из ГП Младеновца

Улице краља Александра Обреновића и војводе Путника задржавају постојећу регулациону ширину.

Улица краљице Марије је у постојећем стању једносмерна. Планирана је са две саобраћајне траке, обостраним паркинзима и тротоарима, с тим да је тротоар уз пијачу планиран са ширином од 3m.

Улица Јанка Катића је проширена због планираног паркинга у регулацији улице.

Планира се нова саобраћајница у оквиру блока, Нова 1 са регулационом ширином од 7.5m са обостраним тротоарима.

Уместо постојеће трокраке раскрснице између улица Краљице Марије и Јанка Катића, због увођења планиране Улице Нова 1, планирана је кружна раскрсница одговарајућих димензија, с обзиром да раскрсница мора да испуњава критеријуме проходности за аутобусе који саобраћају Улицом Јанка Катића линијама јавног превоза путника.

За пијачу, потребе за паркирањем се решавају у надземној, односно у подземној гаражи, уколико геомеханичке карактеристике и условљености терена то омогућавају, на припадајућој грађевинској парцели, у оквиру које се одређени број паркинг места планира за јавно коришћење.

За планиране комерцијалне садржаје паркирање возила обезбедити у оквиру припадајуће парцеле.

За планирану јавну зелену површину (ЈЗП), паркирање се решава у регулацији Улице Јанка Катића.

Поред тога, у обухвату Плана планирани су обострано управни паркинзи у Улици краљице Марије.

Потребе за паркирањем, осим за јавну зелену површину, обезбедити у оквиру припадајућих грађевинских парцела на основу норматива датих у ГП Младеновца.

За централну зону 1 паркинг место на:

- 70 m² пословног простора,
- 50 (45) m² продајног простора - за трговине самоуслуге, супермаркете,
- 4-6 тезги или 100 m² продајног простора за пијаче.

Аутобуски саобраћај задржава своју доминантну улогу у јавном превозу путника, а концепт развоја јавног превоза биће дат у складу са условима надлежних институција.

Водоводна мрежа и објекти

За уредно снабдевање водом корисника, у границама Плана, планирана је изградња непостојеће и реконструкција постојеће дистрибутивне водоводне мреже у складу са саобраћајним решењем и планираним наменама.

Снабдевање потрошача водом је са постојећих и планираних цевовода смештених у регулацији постојећих и планираних саобраћајних површина. Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу извести преко водомера према техничким прописима надлежног јавног комуналног предузећа ЈКП “Младеновац”.

Минимални пречник дистрибутивне мреже градског система је Ø150mm.

Канализациона мрежа и објекти

Одвођење употребљених и атмосферских вода са предметног подручја планира се преко постојеће и новопланиране недостајуће канализационе мреже у складу са новопројектованим саобраћајним решењем.

Планиране нове објекте је потребно прикључити на постојећу канализацију градског система према техничким прописима и условима надлежног јавног комуналног предузећа ЈКП “Младеновац”.

Трасе планиране секундарне канализационе мреже се налазе у јавним површинама у складу са новопланираним саобраћајним решењем.

Минимални пречник планиране канализације за атмосферске воде је АКØ300 а за употребљене воде је ФКØ250.

Електроенергетска мрежа и објекти

На основу планираних капацитета, датих у Поглављу 8.2., табела 3, и специфичног оптерећења за поједине кориснике планирана једновремена снага, на нивоу трансформаторске станице (ТС) 10/0,4 kV, за посматрано подручје износи око 971 kW (226 kW – пијаца, 79 kW – гаража, и 666 kW – комерцијални садржаји).

Прикључење предметних објеката на дистрибутивну електроенергетску (ее) мрежу планира се на страни напона 0,4 kV, из планиране и постојеће еее мреже, што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд у току израде Нацрта плана.

За снабдевање планираних објеката електричном енергијом планира се изградња:

- потребног броја ТС 10/0,4 kV, слободностојећих и/или у склопу објекта;
- потребног броја подземних кабловских вода 10 kV, од постојеће 10 kV еее мреже до планираних ТС 10/0,4 kV;
- подземних кабловских водова 1 kV, од планираних и/или постојећих ТС 10/0,4 kV и/или постојеће 1 kV еее мреже до планираних потрошача.

Планирани еее водови, независно од напонске вредности и врсте потрошње, постављају се искључиво изван коловозних површина (осим прелаза саобраћајнице).

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи еее водови потребно их је заштитити или изместити.

Телекомуникациона мрежа и објекти

На основу планираних капацитета, датих у Поглављу 8.2., табела 3, и принципа за одређивање потребног броја телефонских прикључака (тфп) за поједине кориснике планирани број тфпза посматрано подручје износи око 105 тфп (15 тфп – пијаца, 5 тфп – гаража, и 85 тфп – комерцијални садржаји).

За постојеће и планиране објекте приступна телекомуникациона (тк) мрежа планира се GPON (гигабитна пасивна оптичка мрежа – енгл. Gigabit Passive Optical Network) технологијом у

топологији FTTH (полагањем оптичког кабла до куће – енгл. Fiber To The Home) или FTTB (полагањем оптичког кабла до објекта - енгл. Fiber To The Building) монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима и полагањем приводног оптичког кабла, што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са тк оператором „Телеком Србија“ а.д. у току израде Нацрта плана.

Планира се да тк оператор, сходно савременим тенденцијама и технологијама, допуни покривеност (пружањем додатних сервиса и повећањем капацитета) бежичне приступне мреже изградњом базних станица мањих димензија (микро и пико ћелије) на/у планираним објектима.

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим тк прикључцима, као и преласка на нове технологије, приступ свим објектима планира се путем тк канализације.

За повезивање планираних објеката на тк мрежу планира се изградња потребног број оптичких тк каблова, кроз постојећу и планирану тк канализацију, од најближег наставка на оптичком тк каблу до планираних објеката.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи тк објекти потребно их је заштитити или изместити.

Топловодна мрежа и објекти

Подручје предметног обухвата је важећим ГП Младеновца планирано за топлификацију.

Гасоводна мрежа и објекти

Потрошаче предметног обухвата је могуће прикључити на градски систем снабдевања природним гасом.

Планиране зелене површине

На површини од око 1400m² планирано је подизање нових јавних зелених површина (ЈЗП 1 и ЈЗП 2) у форми зеленог коридора са шетном алејом, тако да представља просторну, визуелну и функционалну целину са постојећим Градским парком, чиме се формира репрезентативан простор којим се естетски и функционално подиже квалитет центра Општине, али и обезбеђује квалитетна и безбедна пешачка комуникација корисника простора. Целовитост јавне зелене површине и повезаност са непосредним окружењем биће постигнут континуално засађеном вегетацијом и циљано постављеном пешачком стазом са обостраним, минимално једноредним, дрворедима и пратећим мобилијаром, тако да формирају алеју. Постављањем скулптуре и водене површине (фонтане, чесме), додатно ће бити повећана атрактивност јавног простора у центру Општине.

8.1.2. Површине осталих намена

Планиране пословне и централне градске делатности

У оквиру зоне за пословне и централне градске делатности планиране су комерцијалне намене ужег градског центра. Са комерцијалном наменом могу се планирати и следеће компатибилне намене, јавне површине и јавни објекти од општег интереса, и јавно зеленило. У овој зони није планирано становање. На нивоу појединачних парцела, у оквиру блока, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

За компатибилну намену, јавне површине и јавни објекти од општег интереса у оквиру предметне зоне важе исти урбанистички параметри као за доминантну намену.

Уколико се, на појединачним парцелама планира јавна зелена површина неопходно је да представља јединствену, репрезентативно уређену целину. Јавну зелену површину уредити садњом дрворедних стабала, жбунастих и цветних аранжмана, попличавањем квалитетним декоративним материјалима, постављањем мобилијара, скулптура и водених површина. Позиција и урбанистички параметри за реализацију јавне зелене површине биће дефинисани

у фази израде Нацрта плана, а у складу са правилима из Плана вишег реда и условима имаоца јавних овлашћења.

Површина зоне је око 0,44 ha.

Комерцијални садржаји ужег градског центра који могу бити заступљени у овој зони су комерцијални трговински објекти, објекти забаве и разоноде, пословно стамбени апартмани, угоститељски објекти, хотели, комерцијално здравствени, комерцијално образовни, комерцијални објекти дечјих установа, атељеи, галерије, изложбени салони, услужно занатство и сл.

Положај објеката на грађевинској парцели

Објекти у овој зони планирани су тако да се задржи типологија ивичне изградње карактеристична за овај део града.

Планирани урбанистички параметри

- максимални индекс заузетости грађевинске парцеле 50%
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом 15%
- максимална спратност објеката П+3+Пс

8.2. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
површине јавне намене				
комуналне површине - пијаца	0,84	31,11	0,75	27,78
јавне зелене површине - парк	0,00	0,00	0,14	5,19
саобраћајне површине - јавни паркинг	0,10	3,70	0,00	0,00
саобраћајне површине - мрежа саобраћајница	1,17	43,33	1,37	50,74
укупно јавне намене	2,11	78,15	2,26	83,70
површине осталих намена				
површине за пословне и централне градске	0,59	21,85	0,44	16,30
укупно остале намене	0,6	21,85	0,44	16,30
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА	2,70	100,00	2,70	100,0

Табела 1 - Табела биланса површина предложених намена (оријентационо)

Остварени капацитети	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
Укупна површина Плана	2,7 ha	2,7 ha
Нето површина блока*	1,53 ha	1,34 ha
Површине јавне намене		
БРГП комуналних површина - пијаца	420m ²	(10.657 пијаца+3950 гаража) 14.607m ²
Укупно површине јавне намене	420m²	14.607m²
Површине осталих намена		
површине за пословне и централне градске делатности	БРГП становања 900m ²	БРГП становања 0m ²
	БРГП комерцијалних садржаја 2.450 m ²	БРГП комерцијалних садржаја 11.100 m ²
Укупно површине осталих намена	3.350m²	11.100m²
УКУПНА БРГП	3.770m²	25.707m²
Број станова	11	0
Број становника	32	0
Број запослених	36	166
Просечан индекс изграђености**	0,25	2,05
* Без саобраћајне мреже		
** Просечан индекс изграђености је однос укупне БРГП и нето површине блокова у m ²		

Табела 2 - Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета - оријентационо

	капацитети инфраструктуре (оријентационо)
апроксимативна једновремена снага	P _j = 971 kW
планирани вид грејања	даљинско грејање
број телефонских прикључака	105
средња дневна потрошња воде	Q ср.дн. = 0,52 l/s
	Q пожарни = 10 l/s

Табела 3 - Табела процењених укупних капацитета инфраструктуре – оријентационо

У фази Нацрта плана прецизно ће се одредити биланси планираних површина, урбанистички параметри на нивоу грађевинске парцеле као и планирани капацитети изградње.

9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Очекивани ефекти планирања су:

- Планирањем саобраћајнице Нова 1, унутар предметног блока до улице Јанка Катића остварује се додатни приступ зони за комерцијалне намене ужег градског центра и планираној комуналној површини - пијаца.
- Смањење дефицита у мирујућем саобраћају, планирањем паркинг простора у регулацији улица и јавне гараже.
- Повећање атрактивности подручја, амбијенталних вредности, стандарда коришћења јавних простора.
- Заокруживање просторно-функционалне и обликовне трансформације овог дела града.
- Урбо-економска обнова, реконструкција и трансформација предметног подручја коју покреће додатна или нова изградња на овом подручју, са посебним акцентом на трансформацију локације пијаце и изградњу јавне зелене површине.
- Опремање предметног подручја објектима комуналне и саобраћајне инфраструктуре.
- Унапређење стања животне средине кроз изградњу јавне зелене површине.
- Рационалније коришћење природних ресурса и смањење негативних утицаја на животну средину применом енергетски ефикасне изградње.
- Повећање броја радних места.

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА	P 1: 5000
2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА	P 1: 1000
3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	P 1: 1000

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Регистрација предузећа
- Лиценца и Изјава одговорног урбанисте
- Одлука о изради Плана детаљне регулације
- Решење о приступању/неприступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
- Извод из ГП и ПДР
- Подаци о постојећој планској документацији
- Програмски задатак са допуном
- Записник Комисије