

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА УЧИТЕЉСКЕ УЛИЦЕ, ГРАДСКА ОПШТИНА МЛАДЕНОВАЦ

Елаборат за рани јавни увид



Београд, 2023.године

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Град Београд-Служба главног урбанисте града Београда Драгослава Јовановића 2, Београд
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Град Београд-Градска општина Младеновац Јанка Катића 6, Младеновац
ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:	УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ Булевар деспота Стефана 56, Београд
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Драгослав Ристановић, дипл.инж.арх.
РАДНИ ТИМ:	
Сарадник:	Христина Јовановић, маст.инж.урб.
Саобраћајно решење:	Душица Филиповић, маст.инж.грађ. Даница Мунижаба, дипл.инж.сао.
Инжењерскогеолошки услови:	Ивица Торњански, дипл.инж.геол.
Водоводна и канализациона мрежа:	Сања Симонић Матић, дипл.грађ.инж. Љиљана Савковић, ел.техн.
Електроенергетска и тт мрежа:	Драган Милосављевић, дипл.инж.ел. Татјана Самоуковић, техн.пр.пл.
Топловодна и гасоводна мрежа:	Дијана Филиповић, дипл.инж.маш.
Зелене површине и заштита природе:	Немања Јевтић, дипл.инж.пејз.арх.
Објекти и комплекси јавних служби:	Ана Ђокић, дипл.инж.арх. Гордана Бура, дипл.инж.арх.
Геодезија:	Јовица Тошић, дипл.инж.геод.
Заштита културног наслеђа:	Соња Костић, дипл.ист.ум.
Заштита животне средине:	Сара Тилингер, маст.инж.пејз.арх.
Остале мере заштите:	Драгослав Павловић, дипл.просторни планер
Синхрон план:	Никола Карановић, ел.тех.
Постојећа планска документација:	Ивана Младеновић, дипл.екон.
Техничка обрада:	Властимир Белановић, тех. Наца Оташевић, маш.словослаг.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за стратешко планирање и развој:

Маја Јоковић Поткоњак, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за саобраћај:

Предраг Крстић, дипл.инж.саоб.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за регулационо планирање:

Мила Миловановић, 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	4
	Површине за становање	4
	Неизграђено земљиште	5
	Зелене површине	5
	Површине за објекте и комплексе јавних служби - комплекси посебне намене	6
	Комуналне површине – гробља	6
4.3.	Постојеће саобраћајне површине	7
4.4.	Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе	8
	Постојећа канализациона мрежа и објекти	8
	Постојећа електроенергетска мрежа и објекти	8
	Постојећа телекомуникациона мрежа и објекти	8
	Постојећа топловодна мрежа и објекти	8
	Постојећа гасоводна мрежа и објекти	9
4.5.	Инжењерскогеолошки услови	9
5.	ЗАШТИТА ПРОСТОРА	9
5.1.	Заштита животне средине	9
5.2.	Заштита културног наслеђа	10
5.3.	Заштита природних добара	10
6.	ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ	11
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
	Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом	12
	Планирана водоводна мрежа и објекти	13
	Планирана канализациона мрежа и објекти	14
	Планирана електроенергетска мрежа и објекти	14
	Планирана телекомуникациона мрежа и објекти	14
	Планирана топловодна мрежа и објекти	14
	Планирана гасоводна мрежа и објекти	14
	Планиране зелене површине	14
	Објекти и комплекси јавних служби	15
8.1.2.	Површине осталих намена	15
	Планиране површине за становање	15
8.2.	Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП	16
9.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА	17
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	18
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА	18

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА УЧИТЕЉСКЕ УЛИЦЕ

ГРАДСКА ОПШТИНА МЛАДЕНОВАЦ

- Елаборат за рани јавни увид -

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације дела Учитељске улице, градска општина Младеновац (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела Учитељске улице, градска општина Младеновац ("Службени лист града Београда", бр. 119/2022) коју је Скупштина градске општине Младеновац донела на седници одржаној 28. децембра 2022. године, а на иницијативу градске општине Младеновац бр. II-00-96-2/404/2022 од 01.09.2022.године и сагласност Службе главног урбанисте града Београда бр. 031-345/2022 од 05.12.2022. године, којом се предлаже дефинисање трасе јужног дела Учитељске улице од раскрснице са улицом Јована Ристића све до улице Богдана Поповића, планирање веза са околном саобраћајном мрежом као и дефинисање намене изграђеног и неизграђеног контактнoг подручја.

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 дела Учитељске улице, градска општина Младеновац ("Службени лист града Београда", бр. 119/2022)

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком обухваћен је део територије градске општине Младеновац уз Улицу учитељску, од раскрснице са Улицом Јована Ристића све до Улице Богдана Поповића и планираним саобраћајним везама на к.п. 3763 к.о. Младеновац Варош до Космајске улице и на к.п. 3623, 3624, 3394/2 к.о. Младеновац Варош до Улице дедињске.

Површина обухваћена Планом детаљне регулације дела Учитељске улице износи око 8,4ha.

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;
- расположива 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: Генерални план Младеновца),

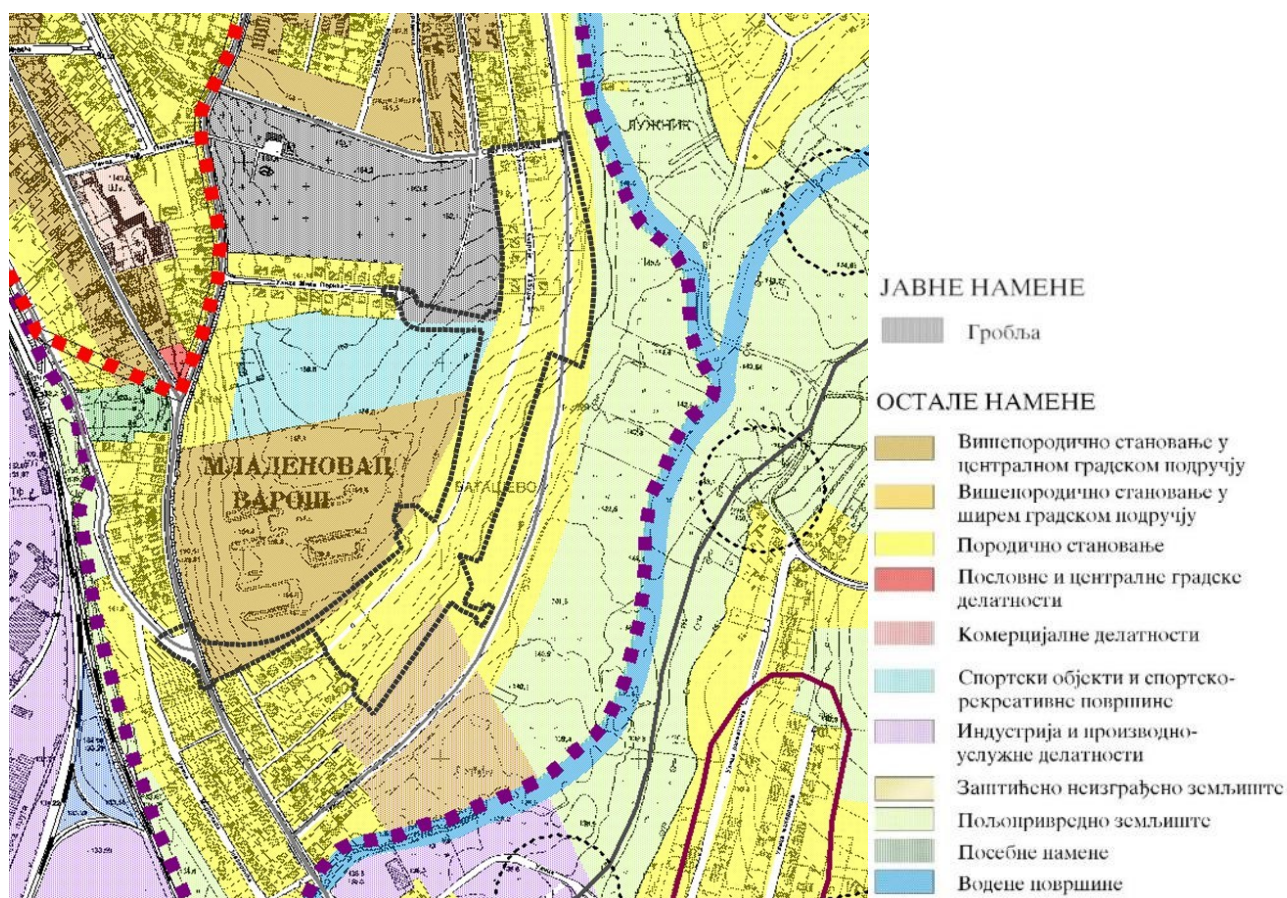
Према Генералном плану Младеновца површине у обухвату Плана намењене су за:

површине јавне намене:

- Гробља;

површине осталих намена:

- Породично становање у централном градском подручју;
- Вишепородично становање у централном градском подручју;
- Спортски објекти и спортско – рекреативне површине;



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

Извод из Генералног плана Младеновца је саставни део документације овог Елабората.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Постојећа планска документа

Планови и делови планова обухваћени границом Плана:

Предметно подручје је у северозападном делу покривено „Урбанистичким пројектом проширења градског гробља у Младеновцу („Службени лист града Београда“ , бр. 20/99)“, (у даљем тексту: УП проширења градског гробља у Младеновцу).

ПЛАНИРАЊЕ

..... ГРАНИЦА ПРОЈЕКТА
 - - - - - ГРАНИЦА АКТИВНА ПАРКЕТА
 - - - - - ГРАНИЦА СТАРОГ ГРАДСКОГ ТРОЈА
 ——— КАНАЛ
 ——— ВОДОСЛОНИ СМЕРНОЈ ВОДАМА НАЈЕ ПЕРИФЕРИЈЕ
 ——— СЛУЖБЕНИХ ДАТАУМЕРИ
 ——— СТАРЕ ПАРКЕТА
 ——— АКТИВНЕ ПАРКЕТА
 ——— ВОДЕ ПАРКЕТА
 ——— АСИМПТОТ АКТИВНО
 ——— ЛИНИЈЕ КОМУНИКАЦИЈА
 ——— ПАРКОВИ

■■■■■ граница Плана Детаљне Регулације

УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
 ПАРКОВИ
 1:1000
 1980

Постојеће гробље је смештено на око 5ха површине и дефинисано је ГУП-ом насеља Младеновац („Службени лист града Београда“, бр. 33/1986), на већ постојећој локацији.

Градско гробље као површина специјалне намене, лоцирана између зона индивидуалног и колективног становања, стицањем објективних околности, последњих десет година слободне површине су рационално коришћене за парцелацију и сахрањивање, због ограничене површине гробља и отвореног питања даљег проширења. Као таква мора се изоловати посебним условима заштитног зеленила.

■ ■ ■

- ...

Етапност реализације је предвиђена да би се обезбедили и ускладили услови за проширење градског гробља са реалним могућностима уређења и изградње.

I етапа обухвата простор од садашње оgrade гробља до грађевинских парцела индивидуалног становања у улици Андрије Хабуша у линији улице Мила Перића. Овом етапом се проширује неопходна површина за сахрањивање и формира део заштитног зеленила. Такође у овој етапи омогућити услове за изградњу предвиђених локала уз улицу Његошеву.

Извод из УП проширења градског гробља у Младеновцу, као и Одлука о одређивању делова урбанистичких планова који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи („Службени лист града Београда“, бр. 25/2003) су саставни део документације овог Елабората.

4.2. Постојеће коришћење земљишта

Површине јавних намена су:

- зелене површине,
- комуналне површине – гробље,
- површине за објекте и комплексе јавних служби – комплекси посебне намене
- мрежа саобраћајница,

Површине осталих намена су:

- површине за становање,
- неизграђено земљиште,

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

Површине за становање



Фото – постојећи стамбени фонд

Зону становања уз Учитељску улицу чине површине на којима су изграђени слободностојећи објекти доброг бонитета, легитимне изградње, претежно повучени унутар грађевинске парцеле. Размак између објеката на парцели је стандардан док су слободне површине грађевинских парцела углавном уређене. Спратност објеката варира у распону од П до П+1+Пк где доминира спратност П+1.

Просечан индекс изграђености износи око 0.15.



Фото – постојећи стамбени фонд



Неизграђено земљиште

Површине неизграђеног земљишта, у оквиру Плана, карактерише спонтано настала и фрагментарно распоређена вегетација дуж читавог простора, ниже врсте зељастих биљака, са самониклим коровским биљкама и младим садницама самониклих дрвенастих врста. Део површина се користи за паркирање возила.

Зелене површине



Фото – неизграђене и зелене површине – централни и јужни део обухвата

У оквиру границе плана, присутне су разнородне форме дрвећа, шибља и осталих, нижих врста зељастих биљака. На грађевинским парцелама приватних окућница вегетација је углавном плански формирана, док је на осталим површинама спонтано настала и фрагментарно распоређена дуж читавог простора. Мањи шумарци, живице и групе дрвећа, простиру се претежно ободом катастарских парцела и међа.

Присутне су и површине под воћарским и повртарским засадама на грађевинским парцелама индивидуалног становања.

Постојећи фонд зеленила различитог је квалитета, са разноврсним врстама дрвећа и шибља, живим оградама, полеглим врстама жбуња и осталим нижим растињем. Линеарно зеленило је присутно у делу регулације Улице учитељске.



Фото – зеленило у регулацији дела Улице учитељске

У оквиру планског подручја, у јужном делу обухвата, налази се јавна зелена површина са тереном за спорт и рекреацију (фото на претходној страни).

Површине за објекте и комплексе јавних служби - комплекси посебне намене

У обухвату Плана налазе се и површине комплекса посебне намене, бивше касарне „Багремар“. Границом Плана су обухваћене неизграђене површине комплекса, на којима је присутна спонтано настала вегетација. Све површине ће бити искоришћене искључиво за планирање мреже саобраћајница.

Комуналне површине – гробља

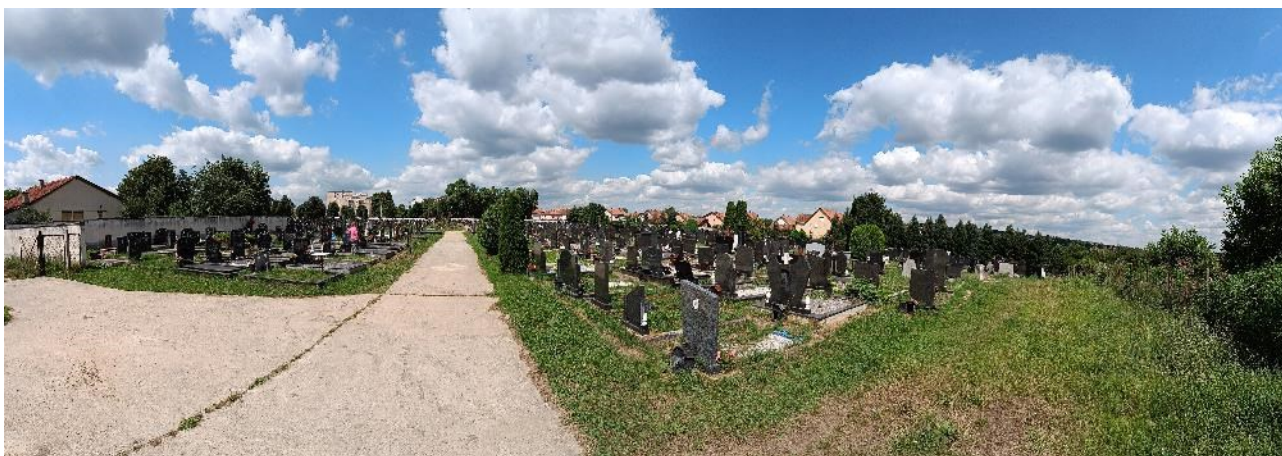


Фото – југоисточни део гробља

Границом плана обухваћен је југоисточни део комплекса градског гробља у Младеновцу. Овај део је ограда живом оградом и није уочљив заштитни зелени појас у односу на околину гробља. Ван оgrade, приметна је спонтано настала вегетација висине неколико метара, која онемогућава приступ непосредној околини гробља.



Фото – ограда комплекса гробља и запуштене површине у окружењу



Фото – приступ гробљу из Улице дедињске (не постоји никаква комуникација, десно, са Учитељском улицом)

4.3. Постојеће саобраћајне површине

Учитељска улица се пружа правцем север-југозапад од Улице Николе Пашића, која је део примарне уличне мреже, ка Улици Богдана Поповића и завршава се слепо. Планом је обухваћен део Учитељске улице од Улице Јована Ристића, која је део секундарне уличне мреже и преко које се остварује веза предметног подручја са примарном уличном мрежом, односно Улицом Вука Караџића. Учитељска улица у постојећем стању представља колско-пешачку улицу која је делом асфалтирана (у дужини од око 200,0m), ширине коловоза око 6,0m, са обостраним зеленилом и без изведених тротоара. Преостали део улице је земљани пут.

Поред Учитељске улице, у оквиру границе Плана налазе се и следеће улице:

- Део Улице Јована Ристића, у дужини око 90m (од градског гробља до Улице Стевана Синђелића). У регулацији улице нема изведених тротоара тако да представља колско-пешачку улицу.
- Део Улице Стевана Синђелића, односно земљани пут који се пружа паралелно са Учитељском улицом са источне стране.
- Део Космајске улице која је уједно и државни пут II А реда 147.

Становници се паркирају и у оквиру припадајућих грађевинских парцела и у регулацији улице.

Трасе линија јавног превоза се пружају Космајском улицом и Улицом Вука Караџића које се налазе у ширем окружењу. Постојећи садржаји су преко Улице Јована Ристића, која излази на Улицу Вука Караџића делимично опслужени линијама јавног превоза.

Стајалиште у Улици Вука Караџића се налази у десетоминутној пешачкој доступности. С обзиром да не постоји колска веза улица Богдана Поповића и Учитељске, предметно подручје није опслужено линијама јавног превоза путника чије се трасе пружају Космајском улицом.

4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Постојећа водоводна мрежа и објекти

Локација предметног Плана припада првој висинској зони водоснабдевања града Младеновца са изграђеном водоводном мрежом у улицама у оквиру Плана и околним улицама, у непосредној близини границе Плана и то:

- В1Ø80mm у Учитељској улици (делимично изграђена);
- В1Ø80mm у улицама Јована Ристића и Богдана Поповића.

Постојећа 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. Употребљена вода са подручја покривеног мрежом фекалне канализације се колекторима Ø350-Ø600mm одводи до црпне станице лоциране код старог железничког моста на левој обали Великог Луга. Насеље има конфигурацију терена које омогућава да се кишница гравитационо испушта у реципијент – Велики Луг.

На предметној локацији постоји делимично изграђена канализациона мрежа, док атмосферска канализацију градског система није изграђена.

Постојећа електроенергетска мрежа и објекти

У граници предметног Плана налази се:

- подземни вод 35 kV, веза ТС 110/35 “Младеновац 1” - ТС 35/10 “Младеновац 3”.

За потребе напајања постојећих потрошача електричном енергијом изграђена је СТС 10/0,4 kV рег. бр.М-374 са одговарајућом мрежом водова 10 kV и 1 kV. Мрежа постојећих електроенергетских водова изграђена је подземно и надземно.

Постојећа телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) “Младеновац”. Приступна телекомуникациона (ТК) мрежа изведена је кабловима постављеним надземно или слободно у земљу, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Постојећа топловодна мрежа и објекти

На предметном подручју није изведена топловодна мрежа и објекти.

Постојећа гасоводна мрежа и објекти

У граници Плана изведени су и у фази експлоатације следећи елементи гасоводне мреже:

- челични дистрибутивни гасовод ($p=6\div 16$ bar-a) из правца постојеће главне мерно-регулационе станице ГМРС „Младеновац“ за потребе снабдевања мерно-регулационе станице „Ковачевац“;
- нископритисна полиетиленска гасоводна мрежа ($p=1\div 4$ bar-a).

4.5. Инжењерскогеолошки услови

Предметна локација се налази на падини благог нагиба, са генералним падом у правцу југо-истока, са kotaма у распону од око 150-160мнв. На предметном простору хидрографска мрежа је представљена реком Луг и Баташевим потоком. Терен је у природним условима и у условима садашње изграђености у највећем делу стабилан. Основу терена чине песковито-глиновити седименти панонске старости који су прекривени лесовидним и делувилалним прашинастим глинама.

На основу фонда постојеће геолошке документације на истражном простору се могу издвојити два инжењерскогеолошка рејона:

РЕЈОН IА1 - повољан терен за урбанизацију. Овај рејон обухвата стабилне терене са нивоом подземне воде на дубини од преко 5м. Са инжењерскогеолошког аспекта овакви терени су оцењени као најпогоднији за урбанизацију (становање, инфраструктура, саобраћај), без ограничења у коришћењу, а уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена.

РЕЈОН IА2 - условно повољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. Овај рејон обухвата терене нагиба 5-10°, локално и стрмије, терене са нивоом подземне воде мањим од 5м и условно стабилне терене. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренажање подземних вода.

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 средини 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 у Београду 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 не приступању изради Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину, V-04 бр. 501.3-131/2022 од 12.12.2022. 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.

Начелно, уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе Плана наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, извођача радова је по чл.109. Закона о културним добрима („Сл. Гласник РС" бр. 71/94, 52/11 - др. закон, 99/11 - др. закон, 6/20 - др. закон, 35/21 - др. закон и 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, публикување 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 („Службени гласник Републике Србије", бр. 36/09, 88/10 и 91/10 - исправка, 14/16, 95/18 - др. закон и 71/21), Законом о заштити животне средине („Службени гласник Републике Србије", 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).

Током даље планске разраде, израдом Нацрта предметног плана, а у складу са прибављеним условима „Завода за заштиту природе Србије", прецизније ће се дефинисати статус локације са аспекта заштите природних добара.

Уколико се у току радова наиђе на објекте геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла, а за које се представља да имају својсво природног добра, сходно члану 99, Закону о заштити природе („Службени гласник Републике Србије", бр. 36/09, 88/10 и 91/10 - исправка, 14/16, 95/18 - др. закон и 71/21), извођач радова је дужан да о налазу одмах обавести надлежно Министарство, привремено обустави радове, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица".

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:

- Постојећи инфраструктурни водови са заштитним појасевима – далековод 10 и 35KV изнад дела Улице Стевана Синђелића и челични дистрибутивни гасовод ($p=6\div 16\text{ bar}$) у јужном делу обухвата Плана.
- Услови за прикључење планиране саобраћајнице Нова 3 на државни пут IIА реда 147 (Космајска улица);
- Услови за везу Учитељске улице са Улицом дедињском у контексту проширења градског гробља планираног УП-ом за проширење градског гробља у Младеновцу. Будући да до фазе Раног јавног увида није остварена сарадња са ЈКП „Младеновац“ – предузећем које одржава гробље, као и да нису доступне топографске подлоге на основу којих се може одредити тачна позиција гробних места и ограде гробља, по добијању свих информација преиспитаће се одрживост решења планирања предметне саобраћајне везе.

Управа градске општине Младеновац донела је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину предметног Плана, под бројем III-07-350-631/2022 од 26.12.2022. године, које је саставни део документације овог Елабората.

7. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљеви израде Плана су:

- стварање планског основа за наставак трасе Учитељске улице и планирање веза са околном саобраћајном мрежом;
- дефинисање површина јавне и остале намене и правила уређења и грађења предметног простора;
- саобраћајно и инфраструктурно опремање;
- дефинисање капацитета изградње у складу са могућностима простора, планским и инфраструктурним условљеностима.

8. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

8.1. Планирана претежна намена површина

Предложене планиране намене површина су:

Површине јавне намене:

- мрежа саобраћајница,
- зелене површине,

Површине осталих намена:

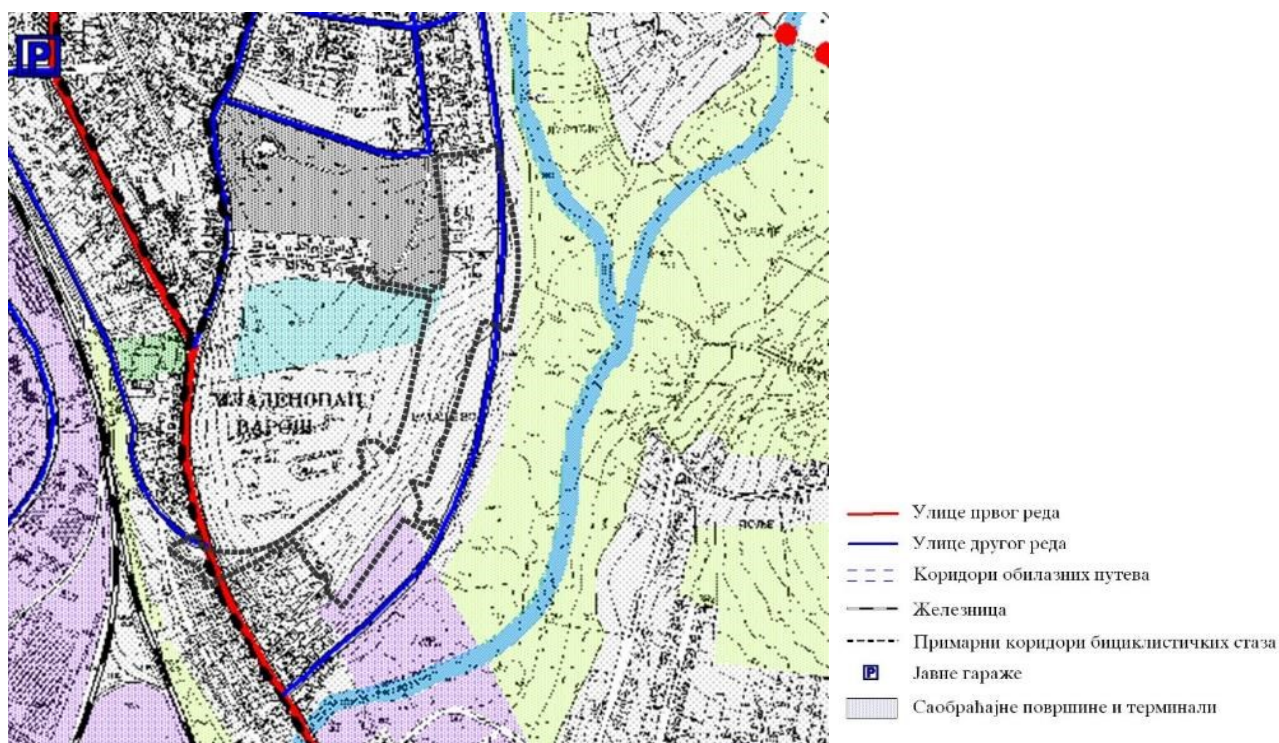
- површине за становање

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

8.1.1. Површине јавне намене

Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

Концепт уличне мреже заснива се на Генералном плану Младеновца. Од значаја за предметно подручје су следеће улице: постојећа Улица Јована Ристића и планирана траса Улице Стевана Синђелића, која се пружа источно од границе Плана и једним делом се налази у обухвату Плана. Поменуте улице су део примарне уличне мреже, у рангу улице другог реда. Остале улице унутар обухвата Плана су део секундарне уличне мреже и служе за приступ конкретним садржајима.



Извод из Генералног плана Младеновца - графички прилог бр. 3 „План саобраћаја“

Саобраћајно решење подразумева повезивање садржаја уз Учитељску улицу, која представља окосницу саобраћаја предметног подручја, са Космајском улицом. Космајска улица је у рангу улице првог реда и уједно и део државног пута II А реда 147.

Учитељска улица је планирана са регулационом ширином 10,0m и преко дела Нове 2 и Нове 3 излази на Космајску улицу, док се краком (Нова 4) уклапа у постојећу Улицу Богдана Поповића која је недовољне регулационе ширине.

Улица Нова 3, која је планирана ради повезивања Улице учитељске са Космајском улицом, поред значаја за предметни План, од значаја је и за шире окружење. Наиме у западном контактном подручју Плана, према Генералном плану Младеновца 2021, планирано је насеље са вишепородичним становањем, спратности до П+6, за више хиљада становника. Поменуто насеље би саобраћајну везу са саобраћајницом I реда, Космајском улицом, такође остварило преко саобраћајнице Нова 3.

За Улицу Нова 3, која излази на Космајску улицу, коначно решење ће бити формирано тек након сарадње са надлежним институцијама. На графичком прилогу је приказана варијанта раскрснице са пуним програмом веза, јер се уклапа на изведену трокраку раскрсницу (Космајска и Браће Бацак (некадашњи назив Моме Стевановића), као што је приказано на графичком прилогу бр. 3 „Предлог планиране намене површина“.

Улица Стевана Синђелића се једним делом налази у обухвату Плана, односно од Улице Јована Ристића до планираног продужетка Улице дедињске (Улица Нова 1).

За планирану везу Улице дедињске до Учитељске улице (део Нове 1 уз градско гробље) одрживост решења ће бити преиспитана након сарадње са надлежним институцијама и добијања свих релевантних подлога и информација. Планирана попречна веза би повезала Учитељску улицу са градским гробљем и употпунила везу са постојећом Улицом дедињском и околним изграђеним ткивом. На улазу у гробље планирана је кружна раскрсница са једном коловозном траком, условљена просторним ограничењима.

Решењем је дата варијанта која максимално поштује границу важећег УП проширења градског гробља у Младеновцу, као што је приказано на графичком прилогу бр. 3 „Предлог планиране намене површина“. Граница дела важећег УП проширења градског гробља у Младеновцу, који је на снази, дата је у документацији Елабората у прилогу „06 Подаци о постојећој планској документацији“.



Фото – локација планиране кружне раскрснице која би обухватила јужни улаз у гробље

Од Улице учитељске, планира се даље вођење Улице Нова 1 до планиране Улице Стевана Синђелића.

Обухваћен је и део Улице Јована Ристића на коју се са јужне стране повезују Учитељска и Синђелићева улица.

Поред наведених, у оквиру Плана су планиране још две попречне везе са Учитељском улицом (Нова 2 и Нова 5) за потребе опслуживања околних садржаја.

Све наведене улице су планиране као двосмерне са регулационом ширином од 10,0m (минимално 9,0m), осим попречне везе која тангира јужни део плана која има минималну регулациону ширину од 6,0m. Коначни елементи ситуационог, нивелационог и регулационог плана саобраћајних површина у оквиру дефинисане границе, дефинисаће се у току израде Нацрта плана.

Планирана 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.

Планирана канализациона мрежа и објекти

Одвођење употребљених и атмосферских вода са предметног подручија планира се преко постојеће и новопланиране недостајуће канализационе мреже у складу са новопроектованим 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.

Планирана електроенергетска мрежа и објекти

Према урбанистичким показатељима, за предметно подручје, планирана апроксимативна једновремена снага износи: $P_j = P_j$ за 153 стана.

Напајање планираних потрошача биће оријентисано на постојећу или планирану електроенергетску мрежу односно трафостаницу, што ће се дефинисати у току израде Нацрта плана.

Планирана телекомуникациона мрежа и објекти

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим прикључцима као и преласка на нове технологије потребно је предвидети приступ свим постојећим и планираним објектима путем ТК канализације.

Прикључење планираних телекомуникационих корисника биће дефинисано у току израде Нацрта плана.

Планирана топоводна мрежа и објекти

У границама предметног Плана не планира се изградња топоводне мреже.

Планирана гасоводна мрежа и објекти

Према потрошачима који немају обезбеђен градски систем грејања, изградити дистрибутивну гасоводну полиетиленску мрежу, радног притиска $p=1÷4$ бар-а, као наставак на постојећу гасоводну мрежу и тиме омогућити прикључење свих појединачних потрошача, у обухвату предметног Плана, на гасоводни систем.

Планиране зелене површине

На јужној страни територије, у непосредној близини улице Петра Бајтајића, налази се грађевинска парцела укупне површине 0,19 ha за коју ће дефинитивна намена бити одређена у фази израде нацрта Плана.

Уколико се буде планирала као зелена површина, планирати је са најмање 50% зеленила у директном контакту са тлом. Планирати садњу дрвећа и шибља у групама и појединачно, нижих форми жбуња, вишегодишње и сезонске цветнице, повијуше, пењачице, живе оgrade, травњаке и др.

Изабрати здраве, одшколоване саднице, отпорне на негативне микроклиматске услове и загађен ваздух и избегавати оне врсте које су препознате као алергене и инвазивне.

Објекти и комплекси јавних служби

Објекти јавних служби (КДУ, основне школе, објекти здравствене заштите, насељски културни центар...) су пратећи садржаји становања. На основу планираних капацитета у обухвату Плана, (415 нових становника, свих узраста), као и на основу става из Генералног плана Младеновца „У огранцима насеља, са ређом изградњом нерационално је градити веће објекте а економична решења нуде пунктови од 2-3 васпитне групе (монтажни објекти, простор у закуп, кућне јасле или приватни вртићи, организован превоз деце до комбинованих дечијих установа)...“, смештај деце и свих социјалних категорија планира се у објектима у окружењу.

Предшколска установа „Јелица Обрадовић“ се налази у Улици Вука Караџића 77 на пешачкој дистанци од 500 м.

Основна школа „Свети Сава“ се налази у Улици Космајска бр. 47, на пешачкој дистанци од 500 м.

8.1.2. Површине осталих намена

Планиране површине за становање

У складу са Генералним планом Младеновца, планира се очување специфичности физичке структуре стамбеног насеља Баташево уз Улицу учитељску и регулисање нове изградње у складу са наслеђеним карактеристикама.

Планиране површине за становање обухватају 5,6 ha и у складу са типологијом становања из Генералног плана Младеновца припадају зони породичног становања у централном градском подручју. Планирани су следећи основни урбанистички параметри:

- индекс заузетости 30%;
- макс. индекс изграђености 0,5;
- макс. спратност П+1+Пк (9m/12m – висина венца / висина слемена);
- минимални проценат зелених и слободних површина 70%;
- минимални проценат зеленила у директном контакту са тлом 50%;
- основна намена : компатибилна намена = преко 80 : до 20%
- планирана БРГП око 27760 м²

Планирати садњу дрвећа и шибља у групама и појединачно, ниже форме жбуња, вишегодишње и сезонске цветнице, повијуше, пењачице, живе ограде, травњаке и др. Сачувати постојеће квалитетно зеленило (дрвеће и шибље) и уклопити га у планирано решење.

Изабрати здраве, одшколоване саднице, отпорне на негативне микроклиматске услове и загађен ваздух и избегавати оне врсте које су препознате као алергене и инвазивне.

8.2. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
површине јавне намене				
зелене површине	0,23	2,74	0,19	2,26
комуналне површине	0,017	0,20	0	0,00
комплекси посебне намене	0,525	6,23	0	0,00
мрежа саобраћајница*	0,86	10,23	2,68	31,78
укупно јавне намене	1,63	19,41	2,9	34,04
површине осталих намена				
становање	3,29	39,09	5,55	65,96
неизграђено земљиште	3,49	41,51	0	0,00
укупно остале намене	6,78	80,59	5,55	65,96
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА	8,42	100,00	8,42	100,00

* планирана мрежа саобраћајница обухвата сва варијантна решења

Табела 1 - Табела биланса површина предложених намена (оријентационо)

Остварени капацитети	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо) ha, m2	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо) ha, m2
Укупна површина Плана	8,42	8,42
Нето површина блокова*	7,56	5,74
Површине осталих намена		
БРГП становања (зона породичног становања)	10844,27	27759,85
Укупно површине осталих намена	10844,27	27759,85
УКУПНА БРГП	10844,27	27759,85
Број станова	99	252
Број становника	266	681
Просечан индекс изграђености**	0,14	0,48
Густина становања ***	35	119

* Без саобраћајне мреже

** Просечан индекс изграђености је однос укупне БРГП и нето површине блокова у m²

*** Густина становања је однос планираног броја становника и нето површине блокова у ha

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

	капацитети инфраструктуре (оријентационо)
апроксимативна једновремена снага	Pj=Pj за 153 стана
планирани вид грејања	снабдевање природним гасом
број телефонских прикључака	153
средња дневна потрошња воде	Q ср.дн. = 1,9 l/s
	Q пожарни = 10,0 l/s
	Q меродавно = Qпп = 10,0 l/s

Табела 3 - Табела процењених укупних капацитета инфраструктуре – оријентационо

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН МЛАДЕНОВЦА 2021			
ознака зоне	макс.индекс изграђен. (И)	индекс заузет. (З)	макс.спратност / макс.вис.венца/ вис.слемена	мин.% зелених површина у дир.конт.са тлом	макс.индекс изграђен. (И)	индекс заузет. (З)	макс.спратност / макс.вис.венца/ вис.слемена	мин.% зелених површина у дир.конт.са тлом
С	0,5	30%	П+1+Пк 9м / 12м	50%	0,25 - 0,80 (1 - 1,5) *	до 30% (до 40%) *	П+1+Пк (П+2+Пк) *	30% (25%) *

* У табели су дати урбанистички параметри за стамбена насеља у ширем градском подручју, док су са звездицом дати параметри за централно градско подручје – стамбене целине

Табела 4 - Упоредни приказ предложених урбанистичких параметара и параметара Генералног плана Младеновца 2021

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:

- Повећање атрактивности подручја, амбијенталних вредности и стандарда становања.
- Заокруживање просторно-функционалне и обликовне трансформације овог дела града.
- Рационалније коришћење природних ресурса и смањење негативних утицаја на животну средину применом енергетски ефикасне изградње.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ
-----------	-------------------------

1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА	P 1: 5000
2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА	P 1: 1000
3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА	P 1: 1000

III	ДОКУМЕНТАЦИЈА
------------	----------------------

- Регистрација предузећа;
- Лиценца и Изјава одговорног урбанисте;
- Одлука о изради Плана детаљне регулације дела Учитељске улице, градска општина Младеновац;
- Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину;
- Извод из Генералног плана Младеновца 2021;
- Извод из УП проширења градског гробља у Младеновцу;
- Одлука о одређивању делова урбанистичких планова који нису у супротности са законом о планирању и изградњи („Службени лист града Београда“, бр. 25/2003);
- Подаци о постојећој планској документацији.