

Skupština grada Beograda na sednici održanoj 8. aprila 2005. godine, na osnovu člana 54. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 47/03) i čl. 11. i 27. Statuta grada Beograda ("Službeni list grada Beograda", br. 18/95, 20/95 i 21/99), donela je

GENERALNI PLAN

MLADENOVCA 2021.

PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov za pripremanje, izradu i donošenje Generalnog plana Mladenovca čine:

- Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 47/03);
- Statut grada Beograda ("Službeni list grada Beograda", br. 18/95, 20/95 i 21/99);
- Odluka o pripremanju izmena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Mladenovca ("Službeni list grada Beograda", broj 13/97), kao i
- drugi odgovarajući zakoni, čije se odredbe moraju poštovati u delovima primenjivim saglasno sa Zakonom o planiranju i izgradnji Republike Srbije.

Planske osnove i strategije regionalnog razvoja od neposrednog značaja za izradu ovog Generalnog plana, sadržane su u:

- Prostornom planu Republike Srbije ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 13/96);
- Regionalnom Prostornom planu administrativnog područja Beograda ("Službeni list grada Beograda", broj 10/04), kao i
- urbanističkim planskim dokumentima - donetim prema GUP-u Mladenovca iz 1986. godine, koji su po namenama, sadržajima i urbanističkim pokazateljima, kao i drugim stečenim obavezama i uslovima, saglasni sa urbanističkim rešenjima, pravilima uređenja i pravilima građenja ovog generalnog plana, odnosno usaglašeni sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

POVOD, PREDMET I CILJEVI IZRADE GENERALNOG PLANA

Odlukom o pripremanju izmena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Mladenovca ("Službeni list grada Beograda", broj 13/97), osnovni ciljevi i predmet izrade ovog plana postavljeni su i utvrđeni radi:

- provere planskih rešenja u odnosu na nastale promene i usaglašavanja istih sa realnim potrebama i mogućnostima za postizanje optimalnih uslova razvoja i prostorne organizacije, uređenja i izgradnje Mladenovca na području plana,

- usklađivanja Generalnog plana sa zakonskim odredbama i drugim propisima od značaja za ostvarivanje plana i
- razrešavanja prioriternih problema putem planskih i regulacionih rešenja za delove naselja, odnosno utvrđivanja urbanističkih rešenja za izradu urbanističkih projekata i urbanističko-tehničkih uslova za pojedine namene, urbanističke celine, objekte i mreže saobraćaja i komunalne infrastrukture - od interesa za ostvarivanje u neposrednom narednom periodu i dugoročnom razvoju, uređenju i izgradnje Mladenovca na području plana.

Ovi ciljevi su zasnovani na Inicijativi SO Mladenovac za pristupanje izmenama i dopunama GUP-a Mladenovca, - donetoj jula 1995. god. i dopunjenoj 2001. godine, koji se u smislu osnovnih, odnose na:

- potrebe za postizanje optimalne prostorne organizacije, u skladu sa stvarnim mogućnostima i maksimalnim korišćenjem postojećeg građevinskog zemljišta, saglasno zahtevima stanovanja i potrebama za nove privredne tendencije;
- obaveze za usklađivanje Generalnog plana Mladenovca sa Prostornim planom Republike Srbije;
- stvaranje uslova za eliminisanje bespravne gradnje;
- rešavanje saobraćajnih i komunalnih problema;
- poboljšanje uslova življenja na području plana i širem prostoru.

Posebni ciljevi, postavljeni u ovoj inicijativi, odnose se na potrebe izmena i dopuna pojedinih rešenja GUP-a, od kojih su kao najznačajnija navedena:

- utvrđivanje nove trase magistralnog puta Beograd-Kragujevac, sa pogodnijim rešenjem priključivanja regionalnog puta Mladenovac - Smederevska Palanka,
- korigovanje saobraćajnih rešenja za pojedine izgrađene ulice, ili u fazi izgradnje, odnosno ulice u rekonstrukciji - u pogledu izmena delova trasa tih ulica i poboljšanja parkiranja,
- smanjivanje površina namenjenih za zaštitno zelenilo i poljoprivredu - za potrebe individualnog stanovanja i sanacije bespravne izgradnje,
- lociranje "male privrede", tj. malih i srednjih proizvodnih pogona, po mogućstvu uz postojeći magistralni put Beograd-Kragujevac,
- proširenje površina za izgradnju individualnog stanovanja na površinama namenjenim za kolektivno stanovanje na periferiji naselja i

površinama napadnutim bespravnom gradnjom i

- prioritarno proširenje postojećeg groblja, odnosno izmena namene za planirano groblje u Granicama.

U smislu ovih ciljeva i inicijative Skupštine opštine Mladenovac, bilo je predviđeno da se izmene i dopune Generalnog urbanističkog plana naselja Mladenovac ("Službeni list grada Beograda", broj 33/86), vrše u granicama tog plana, koji je obuhvatao deo teritorije opštine Mladenovac, i to: gradsko područje naselja Mladenovac i prigradske delove naselja: Mladenovac selo, Rajkovac, Granice, Međulužje i Koraćica - Koraćička banja, sa površinom od oko 1,560 ha.

Prema planskim rešenjima ovog generalnog plana, granice plana proširene su u odnosu na prethodni GUP, sa obuhvatom od oko 1,891 ha.

1.0. STRATEGIJE RAZVOJA

U svim planovima i studijama razvoja širih prostora, Mladenovac je sagledan kao jak opštinski i subregionalni centar u širem području i regionu Beograda.

Pogodan prirodni i saobraćajni položaj, razvijeni industrijski, društveno-ekonomski i lokalni politički centar, sa stalnim porastom i promenama u podeli struktura aktivnosti stanovništva, uticali su da se Mladenovac planira do 2000. sa oko 36-37.000 stanovnika (PPGB i PPR Srbije). Po ovim karakteristikama, prirodnim potencijalima i pogodnostima, Mladenovcu je data značajna funkcionalna uloga razvoja u metropolitanskom prostoru Beograda i u širem prostoru Dunavskog koridora. U ovom smislu, razvoj Mladenovca očekuje se uporedo sa već razvijenim regionalnim centrima, kao što su Pančevo, Smederevo, Smederevska Palanka, Požarevac i drugi gradovi u podunavsko-šumadijskom prostoru Srbije.

1.1. Strategije i smernice Prostornog plana Republike Srbije

Osnovne postavke dugoročnog razvoja Mladenovca planirane su u Prostornom planu Republike Srbije prema sledećim opredeljenjima:

U sistemu gradskih centara i funkcionalnih područja središnje Srbije, Mladenovac je planiran kao subregionalni centar sa razvijenim centralnim funkcijama i gravitacionim uticajima, koji obuhvataju i delove susednih opština.

U ovoj funkciji, uloga Mladenovca u regionu Beograda je - da stvaranjem uslova za zapošljavanje celokupnog aktivnog stanovništva u transformisanim proizvodno-propulzivnim i industrijskim i komercijalno-uslužnim privrednim delatnostima, uz adekvatniju organizaciju javnih službi - obezbedi brži i ravnomerniji regionalni razvoj i istovremeno omogući zadovoljenje

svakodnevnih i povremenih potreba stanovništva na svom i širem gravitirajućem području.

Posebnu ulogu Mladenovac ima u razvoju banjskog i izletničkog turizma, na svom i opštinskom području (Selters banja, Kosmaj, Markovačko jezero, spomenici kulture i istorije, Makovica i dr.).

Usmeravanje razvoja Mladenovca kao opštinskog i subregionalnog centra, zasniva se na:

- daljem razvoju i osavremenjavanju putne i železničke mreže; u tome je za Mladenovac od najvećeg značaja magistralni put M23 Beograd-Kragujevac, sa mogućnošću povezivanja sa moravskim i kolubarskim područjem, odnosno železničke pruge Beograd-Niš za višefunkcionalne vidove železničkog saobraćaja - putničkog, transportnog i prigradskog;
- obezbeđivanju i unapređenju potrebnih kapaciteta infrastrukture za snabdevanje potrošača - naročito u vodosnabdevanju i evakuaciji upotrebljenih voda i komunalnog otpada, - čime se obezbeđuju ekološke mere zaštite i uslovi unapređenja življenja na neposrednom gradskom i širem području Mladenovca;
- mogućnostima razvoja poljoprivrede - (ratarstvo, voćarstvo i stočarstvo) i proizvodnje zdrave hrane za šire tržište i izvoz, pri čemu su smernice i mere za očuvanje i poboljšanje boniteta produktivnog poljoprivrednog zemljišta naglašene - ograničavanjem širenja naselja i drugim organizacionim, tehnološkim i agrotehničkim merama;
- kao i drugim ciljevima demografskog i socioekonomskog razvoja na gradskom i širem području Mladenovca.

1.2. Izvod iz Regionalnog prostornog plana administrativnog područja Beograda

Glavni nosilac opšterazvojnih tokova će ostati Beograd sa svojim gradskim opštinama i sa naglašenim periurbanim okruženjem, u kome će se zaustaviti i preusmeriti spontano korišćenje građevinskog, poljoprivrednog i drugog zemljišta, odnosno bespravno građenje stambenih, privrednih i drugih objekata. Jedan od centara dekoncentrisane koncentracije biće Mladenovac, kome predstoji restrukturiranje industrije i razvoj tercijarnih delatnosti, turizma, zdravstva i rekreacije.

Područje Generalnog plana Mladenovca pripada tzv. Dunavsko-šumadijskoj zoni, koja treba da zadrži sve osobine prostora u kome dominiraju aktivnosti vezane za prirodni potencijal (poljoprivreda, lovstvo, turizam, rekreacija). U okviru ove zone razvijene su i druge aktivnosti (komunalne, industrijske, saobraćajne) veoma značajne za Mladenovac.

1. Stanovanje

Procenjeni obim stambene izgradnje i finansijskih sredstava

Stano-gradnja - investicije	2002-2006. godine			2007-2011. godine			2002-2011. godine		
	Opštine	broj završenih stanova	površina (u m ²)	miliona evra	broj završenih stanova	površina (u m ²)	miliona evra	broj završenih stanova	površina (u m ²)
Mladenovac	220	20,905	11.92	330	28,710	16.93	550	49.615	28.85

Radi povećanja kvaliteta urbane strukture, posebno u stambenim celinama, planira se, da se do 2006. godine urbanističkim planovima jasno definišu odnos stambenog i poslovnog dela, osnovni principi regulacije i druga pravila:

- za porodično stanovanje, prema tipovima stambenih potreba i ekonomskim mogućnostima (od standardnog do elitnog);
- za višeporodično stanovanje, prema zahtevima posebnih gradskih ili republičkih programa, odnosno prema zahtevima tržišta i zadrugarstva;
- za socijalno podržano stanovanje sa prioritetima i principima društvene (gradske ili opštinske) politike i
- za obnovu stambenog fonda, u izgrađenim delovima grada, prema konkretnom tipu obnove i prema gradskim politikama, uključujući i osnovne principe fizičke rekonstrukcije postojećeg stambenog fonda uz prethodnu pažljivu pravnu, građevinsku, estetsku i autorsku valorizaciju.

U obnovi urbanog centra Mladenovca predviđaju se raznoliki oblici uređenja, rekonstrukcije i izgradnje, zavisno od materijalnih, kulturoloških i ekoloških kriterijuma:

- restauracija najvrednijih kulturno-istorijskih celina u kojima dominira stanovanje;
- rehabilitacija delova grada koji su izgubili značaj ili atraktivnost, a sačuvali materijalne i kulturne potencijale kao što je centralni potez Mladenovca;
- sanacija u revitalizacija stambenih četvrti prema određenom programu, na kompleksnoj tehničkoj, ekonomskoj i socijalnoj osnovi i
- adaptacija i modernizacija stambenih četvrti građenih u drugoj polovini XX veka, koje zahtevaju osveženje, fizičko i energetsko prilagođavanje i upotpunjavanje odgovarajućim sadržajima.

2. Mreža naselja i centara

Mladenovac je - sa procenjenih 26.369 stanovnika u 2011. godini definisan kao subregionalni centar.

U ostvarivanju funkcija subregionalnog centra, Mladenovac bi trebalo da prestrukturira svoju privredu na naglašenim ekološkim principima, kako bi smanjio jaku privrednu i socijalnu zavisnost Beograda.

Posebnu ulogu u tome ima rehabilitacioni centar Selters koji će, prostorno povezan sa Koraćičkom banjom u jedinstven banjski kompleks, i ubuduće predstavljati značajan zdravstveno-turistički centar, od strateškog značaja za Mladenovac i za AP Beograda.

Razmeštaj i karakteristike većih naselja u opštini, a naročito njihov saobraćajni položaj, kao i položaj naselja u okruženju, odredili su formiranje više samostalnih urbanih ili ruralnih centara (Kovačevac, Koraćica, Vlaška, Velika Ivanča) i centara za po jedno naselje u okruženju (Jagnjilo i Velika Krsna).

Međulužje, prvobitno samo seosko naselje, zbog svoje dispozicije ima osnova (demografski potencijal, uz intenzivniju izgradnju i značajniju opremljenost naselja) da postane centar za južna naselja opštine. Razvojem ovog naselja postići će se veća razvojna koncentracija Mladenovca, s jedne, a u izvesnoj meri rasteretiće se sam grad od pritisaka dnevnih migranata iz ostalih naselja.

Na severnom delu opštine, naselje Vlaško Polje (deo sadašnjeg centra Vlaška), na saobraćajnici ka Mladenovcu, ima uslove za formiranje centra grupe naselja severno od opštinskog središta, a takođe se preko ovog naselja ostvaruju veze sa opštinom Sopot i autoputem Beograd-Niš.

3. Kriterijumi zaštite životne sredine od negativnih uticaja privrednih delatnosti

Spisak objekata i postrojenja određenog stepena hazarda za životnu sredinu

Red. br.	Naziv	Opština	Lokacija	Delatnost	Kategorija
	"Petar Drapšin"	Mladenovac	Kralja Petra	livnica	V
	"Minel - trafo"	Mladenovac	Kralja Petra	transformatori	V
	"Kobest"	Mladenovac	Vukadinovića	azbest proizvodi	V

Kategorija V - preduzeća koja mogu imati srednji uticaj na okruženje opštinskog nivoa, prisutne veće količine opasnih materija, rizik od hemijskog udesa - srednji, nivo buke 60-65dB (A). Ove firme (tržni centri i veća skladišta - iznad 5.000 m², prehrambena industrija, tekstilna industrija, itd.), moraju biti locirane na određenom odstojanju od stambenog naselja tako da njihova funkcija na tom rastojanju ne izaziva neprijatnost susedstvu.

4. Industrija - prostorne mogućnosti i organizacija

Najznačajniji činilac privrednog razvoja u prostorno-funkcionalnoj strukturi Mladenovca je industrijsko-privredna zona "Jug". Ostali lokaliteti nemaju mogućnosti za širenje ili iz ekonomskih razloga imaju potrebu prenamene, transformacije, delom i

dislokaciju prerađivačkih kapaciteta (npr. Klanica sa lokaliteta "Grad" i sl.). Zona "Jug" obrazovana je grupisanim proizvodnim jedinicama i potcelinama, koje sa mogućnošću povezivanja na železničku i regionalnu putnu mrežu, uz dodatno infrastrukturno opremanje, obezbeđuju budući razvoj u planskom periodu. Ona će, pored rekonstrukcije, modernizacije i prestrukturiranja kapaciteta, zadržati višenamensku strukturu industrijskih grana (metaloprerađivačka, prerada nemetala, prehrambena, elektroindustrija). Uz odgovarajuće uređenje zemljišta (nivelacija i hidrotehnička zaštita terena) sa pogodnostima za racionalno infrastrukturno opremanje, proširenje industrijske zone "Jug" predviđa se južno od postojeće industrijske zone, kao prostorno objedinjena proizvodno-industrijska celina Mladenovca.

Značajnije zone za razmeštaj industrije

Područje	Zone	P (u ha)	Napomena
	aktivirane proizvodne zone: - Sever - "Jug" 1 i 2 *		- razvoj postojećih preduzeća uz restrukturiranje, razvoj ostalih delatnosti (saobraćaj, građevinarstvo, proizvodno zanatstvo i dr.) - neophodno je dodatno komunalno opremanje i mere zaštite
Opština		ukupno	
Mladenovac	potencijalno atraktivne zone: - "Jug" 3	120	- razvoj različitih privrednih delatnosti (industrija, građevinarstvo, mala privreda, skladišta i dr.) i MSP u skladu sa merama zaštite okoline - neophodni su pripremni radovi i infrastrukturno opremanje lokaliteta

5. Turizam, sport i prostorni potencijali

Pretvaranjem Mladenovca u grad više ekološki orijentisan omogućiće se razvoj banje, povezivanjem Seltersa i Koraćičke banje u jedinstven kompleks i orijentisan, u jednom delu, na evropsku klijentelu.

- Stacionarni turizam - potrebno je definisati sadržaje turističkog boravka u gradu i neposrednoj okolini. Ponudom sadržajnih programa za dva, tri dana boravka, turističke organizacije moraju da zahvate brojne prirodne i antropogene vrednosti i istaknu specifičnosti u pogledu kulture, spomenika,

muzeja, gastronomije i izletničkih mesta. Poslovne funkcije Mladenovca, usloviće potrebu za većim kvalitetom turističke usluge.

- Zdravstveno-lečilišni turizam - ima dugu tradiciju u Mladenovačkom Seltersu i zadovoljavajuće medicinske i ugostiteljske objekte komplementarne sa planinom Kosmaj i Markovačkim jezerom. Funkcionalnim povezivanjem sa banjom Koraćicom i Kosmajem, razvijaće se kao banjki kompleks.
- Sportski turizam - posebna pažnja će biti usmerena na osavremenjavanje i sistemsko povezivanje sportske infrastrukture i pratećih

sadržaja sa ciljem jačanja sportskog turizma i zaokruživanja kompleksa sportskih objekata koji mogu odgovoriti potrebama organizacije vrhunskih sportskih takmičenja.

- Takmičarski sportski objekti biće obnovljeni i proširivani po sistemu "Olimpijskog grada" u zavisnosti od potreba razvoja vrhunskog sporta sa značajnim punktovima oko velikih fudbalskih stadiona, sportskih hala, hipodroma, autodroma i sl. Posebnu ulogu u tome ima urbani Mladenovac. U Mladenovačkoj banji, povezanoj sa Koraćicom, biće otvorene mogućnosti za razvoj sportsko-rekreativnih sadržaja prema rešenjima urbanističkih planova.

6. Vodna infrastruktura

Snabdevanje vodom Mladenovca planirano je iz sistema Makiš - Mladenovac, uz korišćenje lokalnih izvorišta.

Kanalisanje upotrebljenih voda predviđa se rekonstrukcijom postojeće mreže, uvođenjem separacionog sistema kanalizacije i realizacijom postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

7. Saobraćaj, saobraćajna infrastruktura

U Mladenovcu su predviđene sledeće intervencije na mreži puteva:

- na mreži regionalnih puteva prioritet je rekonstrukcija puta Beograd-Ralja-Đurinci-veza sa putem M-23, koji je izgradnjom puta Mali Požarevac-Mladenovac-Kragujevac izgubio na značaju za povezivanje Mladenovca, Topole pa i Kragujevca sa Beogradom, što je uticalo na njegovo loše održavanje i propadanje;
- područje grada Mladenovca presecaju magistralni put M-23 i splet regionalnih puteva, zbog čega se na gradskoj mreži javlja intenzivan tranzitni i teretni saobraćaj. Da bi se izvršilo razdvajanje tranzitnih i teretnih tokova i obezbedili povoljni uslovi za odvijanje saobraćaja gradskog karaktera, potrebno je izgraditi obilazni put prema uslovima koje je definisao Generalni plan Mladenovca i
- mreža magistralnih puteva biće upotpunjena izgradnjom puta Mali Požarevac-Mladenovac-Topola-Šatornja-Rudnik - veza sa putem M-22 (G. Milanovac-Čačak-Užice i dalje Crna Gora, Južni Jadran) nastavkom izgradnje na deonici Mladenovac-Rudnik - veza sa M-22.

8. Načini planske razrade

Regionalni prostorni plan AP Beograda biće predmet dalje planske razrade u dva vremenska perioda: a) do teritorijalno-administrativne reorganizacije i b) posle toga prema NUTS sistemu.

- a) u prvoj fazi razrada i planiranje uređenja prostora i naselja na nivou opština i urbanih celina vršiće se:
 - prema stepenu ažurnosti i valjanosti postojećeg GUP-a Mladenovca vršiće se njegova izmena i dopuna ili potpuna revizija, o čemu nadležna Skupština opštine donosi posebnu odluku i
 - Pravilima uređenja i pravilima građenja, prema potrebi i mogućnostima na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji.
- b) u drugoj fazi razrada i planiranje na nivou subregionalnih celina (NUTS 3) vršiće se:
 - izradom prostornog plana opštine ili više opština - u smislu razvoja urbanih okruga ili subregionalnih celina na pravcu: Ripanj - Sopot - Mladenovac - Smederevska Palanka, u koordinaciji sa Strategijom prostornog razvoja Republike Srbije, Šemama prostornog razvoja Republike Srbije i Regiona Beograd.

1.3. Izvod iz GUP-a Mladenovca iz 1986. godine

Na osnovu istraženog prethodnog razvoja i projekcija stanovništva i aktivnosti, prirodnih pogodnosti i ograničenja u prostornoj organizaciji međusobno neusaglašenih naseljskih sadržaja i funkcija, otežanih uslova zaštite životne sredine u nepotpunoj komunalnoj opremljenosti, kao i ciljeva za otklanjanje nagomilanih problema i postizanja optimalnijeg i racionalnijeg razvoja - utvrđena je u GUP-u Mladenovca, iz 1986. godine, Konceptija dugoročnog prostornog razvoja i organizacije Mladenovca do 2015. godine.

Osnovna opredeljenja ove koncepcije usmerena su na:

- organizaciju stambenih celina na stabilnim i ekološki zdravim terenima, na kojima se, uz postojeći kvalitetan stambeni građevinski fond - pretežno porodične izgradnje u objektima male spratnosti, obezbeđuju: stambeni kapaciteti porodične - nižespratne i višeporodične - srednespratne izgradnje, uz povećanje koncentracije izgrađenosti, gustina i standarda stanovanja u porodičnoj, a obezbeđivanje povoljnijih indeksa izgrađenosti,

gustina i standarda stanovanja u višeporodičnoj stambenoj izgradnji;

- kapaciteti kompletnih pratećih sadržaja centara mesnih zajednica - osnovnih škola i predškolskih ustanova u stambenim celinama sa preko 6.000 stanovnika - ukoliko ovi sadržaji ne postoje, ili ukoliko se postojeći kapaciteti ne mogu proširivati do standardno potrebnih veličina;
- kompletiranje pojedinih naseljskih celina višeporodične stambene izgradnje većih gustina, srednje i više spratnosti, i zasnivanje novih stambenih kapaciteta ove namene, pretežno na neizgrađenim terenima u delovima centralnih mesnih zajednica - uz zadržavanje parametara, koji se odnose na izgrađenost, gustine i standarde stanovanja, slobodnih zelenih površina i stepena motorizacije u mirujućem saobraćaju, a dopunjavanjem potrebnim kapacitetima nedostajućih pratećih sadržaja stanovanja;
- kompletiranje zasnovanih mreža i izgradnja novih kapaciteta komunalne infrastrukture i saobraćaja u delovima gradskih mesnih zajednica Petar Drapšin, Bataševo, Selters i Mladenovac - selo, kao i u prigradskim delovima susednih naselja: Granice, Međulužje i Rajkovac formiranje i kompletiranje užeg centralnog dela grada;
- organizovanjem posebnih centralnih sadržaja i kapaciteta i uređenih pešačkih i zelenih površina;
- izgradnjom stambeno-poslovnih objekata, pretežno srednje, a izuzetno više spratnosti, kroz postupnu i dugoročno, potpunu rekonstrukciju i zamenu nesolidnog i podstandardnog građevinskog fonda - u mesnim zajednicama Centar i delovima mesnih zajednica Petar Drapšin i Bataševo; obezbeđivanje ovih kapaciteta predviđeno je povoljnijim parametrima stepena i indeksa izgrađenosti, gustina stanovanja i radnih mesta, tako da se omoguće uslovi za postizanje većih standarda stanovanja, slobodnih površina i stepena motorizacije.

Planiranje i izgradnja industrijskih, komunalnih i skladišnih objekata predviđena je u zasnovanim industrijskim zonama, s tim što se posle 2000. godine, predviđa izmeštanje klanice iz centra grada, a umesto nekih naselja u mesnoj zajednici Centar, Bataševo i P. Drapšin predviđaju pojasevi zaštitnog i površine javnog zelenila.

Izgradnja, rekonstrukcija i proširenje privrednih, društvenih i sportsko-rekreativnih objekata predviđeni su u zasnovanim specijalizovanim centrima van užeg centralnog dela grada, uz

upotpunjavanje komunalnih i saobraćajnih mreža, koje treba da opslužuju novoplanirane kapacitete;

- formiranje sistema saobraćaja planirano je organizovanjem i objedinjavanjem postojećih uvodno-izvodnih regionalnih putnih pravaca i gradskih sabirnih ulica sa novoplaniranim saobraćajnicama odgovarajućeg ranga i funkcije;
- za odvijanje tranzitnog saobraćaja i kretanja između stambenih naselja i radnih zona van užeg gradskog područja planiran je obilazni poluprsten sa priključivanjem na glavne gradske saobraćajnice, a do utvrđivanja rešenja obilazne deonice magistralnog puta M-23 Beograd-Kragujevac - zapadno od Koraćičke banje izvan granice GU plana - postojeća trasa zadržava funkciju ovog magistralnog puta, s tim što se predviđa koridor rezervisan za novi magistralni put i odgovarajuću vezu sa raskrslom "Samački hotel";
- međugradski autobuski saobraćaj je planiran da se odvija iz postojeće autobuske stanice preko ulice Mome Stevanovića, dok je gradski i lokalni autobuski saobraćaj planiran sabirnim ulicama koje tangiraju pešačku zonu užeg gradskog centra;
- postojeća železnička stanica predviđena je za putnički i teretni saobraćaj na pravcu pruge Beograd-Niš, dok se sa ove pruge obezbeđuju priključne veze za industrijske koloseke u industrijskim zonama i prema Aranđelovcu.

U obnovi, zaštiti i korišćenju kulturnih dobara i dobara koja uživaju prethodnu zaštitu planirane su mere i aktivnosti koje se odnose na:

- zadržavanje i očuvanje najstarije regulacije postojeće ulične mreže, ambijentalnih prostora i pojedinačnih objekata;
- rekonstrukciju starog gradskog centra, uklapanjem nove fizičke strukture;
- rekonstrukciju u okolini spomenika: palim ratnicima na centralnom trgu, streljanim rodoljubima u mladenovačkom "Seltersu" i spomen-česmi "Crkvenac", prilikom čega treba voditi računa o visini i volumenu planiranih objekata;
- zadržavanje na sadašnjim lokacijama: centralnog gradskog groblja u Mladenovcu i seoskih groblja u Rajkovcu, Međulužju, Granicama i selu Mladenovcu. Ukoliko bi se, eventualno, planiralo izmeštanje potrebna je saglasnost i saradnja Zavoda za zaštitu spomenika kulture grada Beograda; novu izgradnju na prostorima arheoloških lokaliteta "Jablanica" u Međulužju, "Selište" i drugim, što

je moguće planirati uz prethodno izvršena arheološka istraživanja.

Slobodne - neizgrađene površine u području plana, planirane su za uređenje i korišćenje za namene koridora zaštitnog zelenila - duž saobraćajnica i vodova infrastrukture, industrijskih zona i komunalnih objekata, potočnih dolina i reke Veliki Lug, lokalnih izvorišta vode, arheoloških lokaliteta, odnosno za namene javnog zelenila, sportsko-rekreativne i parkovske površine i zaštitu drugih posebnih namena. Za veće komplekse neizgrađenih zelenih površina, predviđene su mogućnosti korišćenja u poljoprivredne svrhe, pod uslovom da doprinose zaštiti zemljišta (klizišta, nestabilni tereni, i dr.) uz isključivanje mogućnosti međusobnih uticaja zagađenja urbanih struktura i poljoprivrednog zemljišta.

Strategije razvoja Mladenovca, sadržane u prostornim planovima Republike Srbije i grada Beograda - saglasno primenjene u GUP-u Mladenovca iz 1986. godine, utvrđene su - u smislu kontinualnog karaktera planiranja strateškog razvoja, i u Predlogu regionalnog prostornog plana administrativnog područja Beograda, u pogledu:

- centralne uloge opštinskog i subregionalnog centra,
- racionalnog korišćenja građevinskog zemljišta - prioritetnijim razmeštajem javnih naseljskih namena i funkcija, bez značajnijeg širenja naselja,
- potpunijeg komunalnog i naseljskog opremanja i
- delom rešenjima saobraćaja i zaštite i unapređenja životne sredine.

U tom smislu, konceptijska planska rešenja iz GUP-a Mladenovca iz 1986. godine preuzeta su u osnovnim opredeljenjima i sa primenom usklađenih urbanističkih pravila uređenja i izgradnje, sadržana u planskim rešenjima ovog Generalnog plana, a odnose se na:

- konceptiju organizacije i uređenja užeg gradskog centra, sa obuhvaćenom namenom prostora - kompletiranjem sadržaja i funkcija na nivou gradskog, opštinskog i subregionalnog centra i formiranjem pešačke zone glavnog gradskog trga i proširenjem parkovskog prostora;
- prostorni razmeštaj namena i objekata javnih službi i objekata od opšteg javnog interesa;
- zadržavanje namena površina planiranih za industrijske zone Jug 1, 2, i 3, i saobraćajno-privrednu zonu Sever;

- razvoj banjско-rehabilitacionog i turističko-rekreativnog centra "Selters" sa povezivanjem Koraćičke banje preko doline potoka Alinac;
- uređivanje ambijentalnih celina i obnovu objekata od značaja za trajnu zaštitu, čuvanje, održavanje i korišćenje kulturnih dobara i dobara koja uživaju prethodnu zaštitu;
- uličnu mrežu saobraćajnica u centralnom gradskom području i širem području plana, kao i mrežu uvodno-izvodnih regionalnih saobraćajnica na području plana;
- dovršavanje postojeće i izgradnju nove mreže i objekata tehničke infrastrukture, na kojima se zasnivaju planska rešenja u ovom generalnom planu, kao i
- pravno-planske obaveze i urbanistička rešenja, sadržana u detaljnim urbanističkim i regulacionim planovima, saglasnim sa rešenjima ovog plana i u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

2.0. KONCEPCIJA ORGANIZACIJE I UREĐENJA PROSTORA

Konceptijom organizacije i uređenja prostora na području Generalnog plana obezbeđuju se planska rešenja i uslovi za:

- celishodno i racionalno uređivanje i korišćenje građevinskog zemljišta - određivanjem građevinskog rejona za javno i ostalo građevinsko zemljište i režimom zaštite i korišćenja neizgrađenog, poljoprivrednog i prirodno nepogodnog zemljišta za izgradnju,
- funkcionalnu, racionalnu i realnu organizaciju naseljskih namena, mreža i objekata, pri čemu se pravilima regulacije i uslovima za izgradnju omogućava uspostavljanje urbanog reda u zasnovanim i planiranim prostornim celinama,
- potpuno, pouzdano i racionalno komunalno opremanje svih naseljskih namena i potrošača;
- funkcionalno i rangirano regulisanje saobraćaja na području plana - povezivanjem sa susednim i širim prostorima,
- zaštitu i unapređivanje kulturnih i ekoloških vrednosti,
- usklađivanje diskontinuiteta, nastalim neplanskom i bespravnom izgradnjom sa prioritetima u razrešavanju problema i promena u prostoru - u skladu sa novim uslovima urbanističkog tretmana u odnosima javnih dobara i privatnog vlasništva.

U skladu sa ovim ciljevima - u uslovima usporenijeg demografskog rasta i transformacije aktivnosti stanovništva (iz proizvodno-industrijskih u proizvodno-uslužne i komercijalno-uslužne delatnosti i druga zanimanja), koncepcijom razvoja se obezbeđuju planska rešenja za oko 38.000 stanovnika i oko 15.000 zaposlenih na području Generalnog plana do 2021. godine.

U skladu sa ciljevima strategije razvoja u neposrednom - narednom i dugoročnijem periodu do 2021. godine, Generalnim planom Mladenovca utvrđuju se:

a) Koncepcija organizacije i uređenja prostora sa:

- granicama Generalnog plana,
- osnovnom namenom prostora - sa građevinskim zemljištem i preovlađujućim namenama i funkcijama u okviru uslovno izdvojenih prostornih i urbanističkih celina.

b) Pravila uređenja prostora, za:

- generalna urbanistička rešenja za javne namene i objekte javnog interesa, odnosno ostale naseljske namene gradskog značaja i posebnog interesa - sa prikazom plana namena i bilansa površina,
- generalna urbanistička rešenja saobraćaja i komunalne infrastrukture, i
- mere i uslovi zaštite postojećih i planiranih namena i sadržaja, kulturno-istorijskih i prirodnih vrednosti i životne sredine.

v) Pravila izgradnje, sa uslovima razrade i sprovođenja Generalnog plana

Planska rešenja koncepcije organizacije i uređenja prostora, namena površina koje proističu iz generalnih urbanističkih rešenja i instrumenti za razradu i sprovođenje plana - prikazuju se u grafičkim priložima, koji su sastavni deo Generalnog plana u razmeri 1:5.000 i 1:10.000.

2.1. Granice generalnog plana

Granice Generalnog plana utvrđuju se prema namenama planiranim ovim planom, kojim se obuhvataju proširenja na južnom delu naselja Međulužje do spoljne granice koridora novoplanirane obilaznice regionalnog puta Mladenovac-Smederevska Palanka, a na severnom delu, sa proširenjem groblja u Rajkovcu - i obuhvataju ukupnu površinu od 1,891 ha.

Granice Generalnog plana su prikazane u svim grafičkim priložima plana u razmeri 1:5.000 i 1:10.000.

Granicu Generalnog plana Mladenovca čine spoljne međe katastarskih parcela, i to:

KO Mladenovac - varoš (Mladenovac - selo):

- k. p. br. 1326/6, 1326/5, 1326/1, 1326/3, 1326/2, 1328/2, 1327/1, 1327/2, 1330, 1331/9, 1331/14, 1332/2, 1332/1, 1352/11, 1352/3.

KO Mladenovac - selo:

- k.p. br. 1372, 1371/1, 1370/4, 1370/1, 1357/5, 1357/2, 1357/4, 1358/2, 1358/1, 1358/3 seče 1310/3 seče 1310/2, 1310/5, seče 1306/4, seče 1306/3, 1305/1, 1300/1, 1297/2, 1283, 1285, 1288/2, 1288/1, 1290/2, 1292/5, 1287, 1292/4, 1292/3, 1292/1, putem 2290, 928, 929, 936/2, 937/2, putem 2289, putem 2271, 964, 982/1, putem 2288, putem 2287, putem 2272, putem (Ul. proleterskih brigada) 2266, putem 2276, 1056/2, 1056/1, 1056/3, 1057, 1058, 1059, 1061/4, 1061/2, 1061/3, seče 1067, seče 1069, seče 1070, seče 1071, seče 1072/2, seče 1072/1, seče 1082/1, 1084, 1088/3, 1140/1, 1091, 1092/4, 1092/3, 1092/2, 1093/2, 1096, 1103/1, 1110, 1112, 1121/1, 1124/1, 1167/2, 1167/1, 1172/2, 1174, 1171/1, 1177/11, putem 2281, putem 1497, potokom "Bataševo" 2313/1;

KO Granice:

- kp. br. 398/1, seče 400/1, 402, 403/4, 403/5, 403/6, 403/7, 584/2, 591, 601/3, 595, 596, 597, 608, 604, 614/4, putem 1380/2, 699, 701/7, 701/1, 715, 716/1,2, 714, 712, 713, 727/2, 727/1, 750, 749, 739, 738/2, 801/2, 801/2, putem 1385 seče 801/1, seče 769/3, 796/6, 769/3, seče 770, 771, 772/2, 773/5, seče 773/3, 774/9, 774/2, 774/10, 498/1, 497/1, 497/2, 777, 779, 780, 787, 786/2, putem 1395, 1214, putem 1395, 905/2, 904, 903/2, 903/1, 902, 908, 1118, 1120/1, 1120/2, 1120/3, 1120/4, 1126/2, 1126/1, 1127/1, 1127/2, 1127/3, 1127/4, 1128/2, 1148/2, 1112, 1148/1, 1009, seče 1008/1, seče 1008/2, 999/2, 999/5, 997/2, 997/3, seče 992/1, seče 992/2, seče 991/1, seče 991/2, putem 1307, 1396, seče 1151/1, 1151/2, 1166, 1167/4, 1167/2, 1171/2, 1176/1 i 1176/2.

KO Mladenovac - varoš (Granice):

- k.p. br. 1175/3, 1175/2, 1175/1, 1175/5 i 1409/4.

KO Mladenovac - varoš (Kovačevac):

- k.p. br. 4042/20, 4053/3, 4052/1, putem 6818, 6300/5, 6300/7, 6300/6 i 6300/8, putem Mladenovac - Smederevska Palanka 6894/1 preseca prugu Beograd-Niš, seče k. p. 6937, seče k. p. 6938, seče 6939, seče put k. p. 7222, ide putem k. p. 7222, preseca reku Lug k. p. 7219 i ide 7183 do puta Mladenovac - Smederevska Palanka.

KO Međulužje:

- Nova granica seče katastarske parcele br. 575, 1249, kanal k.p. br. 2688, seče 2326 i 2293, seče kanal k. p. 1028, seče katastarske parcele 1309, 1305/1 i 1314/3, seče put k. p. 2233, seče katastarske parcele br. 1324, 1560/1, 1560/2, 1562/1, 1562/2, 1563, 1565, seče železničku prugu Arandelovac-Mladenovac, seče katastarske parcele br. 1550, 1539, 1546, 1540, 1541/1, 1541/3, 1541/2, 1504/1, 1504/2, 1504/9, izlazi na put k. p. 2213, ide putem k. p. 2213 i 2212, seče put k. p. 2209, seče katastarske parcele br. 1062/1, 1062/2, 1063, 1060/2, 1060/1 i 1049, ide putem k. p. 1052/9, ide putem k. p. 1052/1, izlazi na magistralni put Beograd-Kragujevac k. p. 2244/1 i ide do puta k.p. br. 2195.

KO Mladenovac - varoš (Koraćica):

- K.p. br. 47171, 4070/2, 4070/1, 4068/3, 4068, 4067/1, 4067/2, 4067/3, 4064, 4063, 4055/1.

KO Koraćica:

- k.p. br. 4056/1, 4056/2, 4057, 4043/1, 4043/2, 4043/5, 4034/2, 4034/3, 4034/4, 4025, 4022/2, 4020, 4013/1, 4013/4, 4012/3, 4020/12, 4010/13, 4008/1, 4008/3, 4001/1, 4001/4, 4001/6, 4000, 4002, 4003/1, 3995/1, 3995/2, 3994/1, 3951, 3950, 3349, 3948/2, 3952, 3948/1, 3948/2, putem k. p. 5124, putem k. p. 3919/2, putem k. p. 3917/2, izlazi na put Mladenovac - Kosmaj. Putem za Kosmaj 5140, katastarskim parcelama 3919/2, 3905/5, 3887/7, 3884/10, 3884/11, 3884/12, 3884/13, 3884/15, 3881/9, 3883, 3881/4, 3880, 3722/8, 3722/9, 3722/11, 3720, seče 3722/2, 3721, seče 3722/7, seče 3732/1, seče 3733/1, seče 3733/2, seče 3740/1, seče 3740/2, 3740/3, 3740/4, 3741/1, 3741/2, 3741/3, 3742/2, 3743/4, seče 3743/1, 3743/3, seče 3743/2, putem 5122, putem 5117/1.

KO Mladenovac - varoš (Koraćica)

- k.p. br. 3641, 3642/1, 3642/2, 3643, 3644/1, 3645/1, 3646, 3647 uzvodno rečicom Lug.

KO Mladenovac - varoš (Rajkovac):

- k.p. br. 1247/1, 1251/7, 1250/2, 1256/1, 1271 prugom Mladenovac-Beograd.

KO Rajkovac:

- Prugom k.p. br. 1427/1, putem k.p. br. 1441, putem Beograd - Mladenovac, 1434/1, putem 1440, putem 1445, 959/3, 959/1, 960/1, 968, seče 968/2, seče 968/1, 968/7, 968/8, 968/9, 968/10, 969/1, 969/3, 969/2, seče 970/1, 970/2, 970/8, 970/7, 970/8, 970/3, 980/1, 980/6, 980/5, 980/2, seče 981/1, 987/1, 987/2, 987/6, 987/4.

KO Mladenovac - varoš (Rajkovac):

- k.p. br. 989/1, 997/6, 997/7, uzvodno potokom Serava 1425/1, do ulaska u selo Mladenovac.

2.2. Osnovna koncepcija organizacije prostora i urbanističkih celina

Osnovnom namenom prostora određuju se - u okviru generalno izdvojenih prostornih i urbanističkih celina na području plana - površine za:

- uređivanje, korišćenje i izgradnju građevinskog zemljišta u okviru građevinskih rejonu na području plana i
- uređivanje, korišćenje i zaštitu neizgrađenog zemljišta - namenjenog za pojaseve zaštite vodoizvorišta i vodotoka, saobraćaja i infrastrukture, poljoprivredne aktivnosti i namene od posebnog i opšteg javnog interesa.

Prostorne i urbanističke celine obrazuju se za delove grada na području plana, po kriterijumima:

- položaja i pripadnosti odgovarajućim naseljima ili naseljskim potcelinama - sa posebno izraženim morfološkim i drugim prirodnim uslovljenostima i mogućnostima funkcionalnog povezivanja sa drugim celinama grada i šire;
- tipologije izgrađenosti i načina korišćenja građevinskog zemljišta preovlađujućim ili raznovrsnim naseljskim namenama i funkcijama;
- obimom obuhvata i nivoom kvaliteta komunalne i saobraćajne opremljenosti i uređenosti zemljišta u postojećem stanju, sa mogućnostima i ograničenjima za planiranje generalnih i ostvarivanje odgovarajućih regulacionih i pojedinačnih urbanističkih rešenja;

- kao i ostvarivanja drugih planskih obaveza i mogućnosti, koje proističu iz generalnih planskih rešenja i mera i uslova za primenu ovog plana.

Prema ovim kriterijumima, karakteristikama izgrađenosti i korišćenja zemljišta i strateškim ciljevima razvoja Mladenovca za postizanje realne i racionalne organizacije za izgradnju i uređenje prostora na području plana, postavljena je Konceptija osnovne organizacije prostora - po principu prepoznatljivih prostornih celina, koje čine:

1. centralno gradsko područje, i
2. šire gradsko područje.

Centralno gradsko područje obuhvata prostor između železničke pruge, potoka Serave i Bataševe i ulice Džudžine.

Na ovom prostoru, površine od oko 308 ha, obrazuju se prema osnovnim namenama u funkcijama grada:

1. Uži gradski centar - sa delovima mesnih zajednica Centar, Drapšin i Bataševo,
2. Stambene celine: (1) Drapšin - severno i južno od ulice Slavka Manojlovića, (2) "25. maj" i (3) Bataševo - Bagremar i
3. Saobraćajno-privredna zona "Sever".

Šire gradsko područje, površine od oko 1.378 ha, obrazuju:

1) Stambena naselja:

1. Drapšin - Rajkovac (prigradski deo),
2. Mladenovac - selo,
3. Bataševo "jug" - Male Granice,
4. Granice selo,
5. Selters - Međulužje,
6. Selters - Koraćička banja.

2) Industrijsko - komunalne zone:

1. Industrijske zone "Jug 1" i "Jug 2",
2. Industrijsko - komunalna zona "Jug 3".

3) Banja Selters, sa sportsko-rekreativnim centrom i

4) Javne gradske i zaštitne zelene i poljoprivredne površine - u dolini reke Velikog Luga.

Konceptija organizacije prostora po prostornim i urbanističkim celinama, i osnovnim kategorijama namene zemljišta, sa odgovarajuće propisanim granicama u okviru područja Generalnog plana, prikazana je u grafičkom prilogu Plan osnovne organizacije prostora i urbanističkih celina, u razmeri 1:10.000.

Prema ovim postavkama planirana su za prostorne i urbanističke celine, sledeća konceptijska opredeljenja:

Centralno gradsko područje

1. Uži gradski centar

Glavni gradski centar Mladenovca razvija se podužno ulicom Kralja Petra I, od ulice Slavka Manojlovića, do raskrsnice ulica Kosmajске i Bože Damjanovića, obuhvatajući građevinske blokove između ulica Milosava Vlajića i Mome Stevanovića, sa težištem centralnih blokova između ulica Janka Katića i Živomira Savkovića. Na ovom prostoru, koji po dispoziciji, izgrađenosti, sadržajima u funkciji nekadašnje čaršije i pravilnoj regulaciji predstavlja začetak varošice s kraja XIX veka, i koji je izgradnjom javnih objekata i raznovrsnih trgovinskih, zanatskih, poslovnih, kulturno-zabavnih i, ugostiteljskih objekata i kapaciteta, tokom vremena poprimio fizionomiju i identitet centra grada, planira se:

- kompletiranje centralnih funkcija, izgradnjom posebnih i deficitarnih centralnih sadržaja i kapaciteta;
- uređivanje javnih pešačkih i zelenih površina - sa proširenjem gradskog parka na postojeću zelenu pijacu i formiranjem pešačke zone objedinjavanjem ovog prostora u centralni trg;
- izgradnja stambeno-poslovnih objekata pretežno srednje, a izuzetno više spratnosti - postupnom i dugoročnom, potpunom rekonstrukcijom i zamenom nesolidnog i podstandardnog građevinskog fonda duž ulica Kralja Petra I i Kosmajске, odnosno poprečnih Nikole Pašića, Vojvode Putnika i Visine, a zadržavanjem visinske regulacije porodične i višeporodične stambene izgradnje u ambijentalno vrednim delovima ulica Milosava Vlajića i Ljube Čikića;
- diferencirano regulisanje saobraćaja - za odvijanje putničkog saobraćaja (individualna motorna vozila, motocikli i bicikli) gradskom uličnom mrežom - sa posebnim režimom po obodu pešačke zone - i izgradnjom obilazne saobraćajnice Mome Stevanovića za autobuski i distributivni saobraćaj po obodu centra grada, kao i uređenjem neizgrađenih površina za

javna parkirališta - garaže na pogodnim i raspoloživim lokacijama;

- zadržavanje tradicionalne regulacije ulične mreže sa uklapanjem pojedinačnih objekata spomeničkog graditeljstva u urbanističko-arhitektonska rešenja novoizgrađenih i rekonstruisanih blokovskih celina.
- zadržavanje klanice na postojećoj lokaciji u ulici Kralja Petra I, uslovljeno je primenom zakonskih propisa i Pravila uređenja o merama zaštite i uslovima unapređenja životne sredine.

Za javne namene i objekte od opšteg interesa - javne službe (uprave, pravosuđa i komunalne delatnosti), specijalizovani: zdravstveni, obrazovni i kulturni centri, objekti saobraćaja, (autobuska i železnička stanica), saobraćajnice, javno i zaštitno zelenilo, kao i druge posebne namene (spomeničkog ili ambijentalnog karaktera), koje se zadržavaju na postojećim lokacijama ili planiraju u užem gradskom centru, utvrđuje se status javnog gradskog građevinskog zemljišta.

Ostvarivanje Generalnog plana na ovom prostoru obezbeđuje se urbanističkom razradom generalnih rešenja planovima detaljne regulacije za pojedine ili više građevinskih blokova, odnosno izdvojenih urbanističkih celina sa mogućnošću primene urbanističkih projekata, prema konkursnim urbanističko-arhitektonskim rešenjima, ili aktom o urbanističkim uslovima. Način i obuhvat urbanističke razrade dat je u i grafičkom prilogu Instrumenti urbanističke razrade i sprovođenja Generalnog plana, u razmeri 1:10.000.

2. Stambene celine

Stambene celine u centralnom gradskom području predstavljaju delove mesnih zajednica P. Drapšin, "25. maj" i Bataševo sa preovlađujućim i tipološki raznovrsnim namenama za stanovanje - od nižespratnog porodičnog na parcelama u formiranim blokovskim regulacijama i na delom, neregulisanim većim parcelama, do višeporodičnog srednespratnog stanovanja u manje grupisanim celinama ili na pojedinačnim lokacijama. Uz ove namene izgrađeni su ili planirani prateći sadržaji u funkciji stanovanja (predškolske ustanove, osnovno obrazovanje i kapaciteti usluga i snabdevanja), od kojih prethodno planirani, uglavnom nisu realizovani, ali se za njihovu realizaciju zadržavaju posebne planirane namene, ili se za manje dopunske kapacitete predviđaju u okviru namena za stanovanje.

Površine planirane za javne namene i objekte od opšteg interesa - specijalizovane: zdravstvene, srednjeobrazovne, socijalne i sportske centre, komunalne delatnosti, saobraćajnice i javno zelenilo i druge posebne namene u ovim stambenim celinama, zadržavaju se na postojećim lokacijama i

parcelama, za koje se utvrđuje status javnog gradskog građevinskog zemljišta.

Urbanistička razrada predviđa se planovima detaljne regulacije za sve tri stambene celine - prema prikazu u grafičkom prilogu Instrumenti razrade i sprovođenja Generalnog plana, u razmeri 1:10.000, s tim što se za pojedinačne namene i manje urbanističke celine predviđa mogućnost odgovarajuće rekonstrukcije i prenamene objekata i površina, po pravilima za neposrednu realizaciju u građevinskim blokovima i na građevinskim parcelama za koje se ne menja regulacija po ovom planu.

3. Saobraćajno-privredna zona "Sever"

Saobraćajno-privredna zona "Sever", sa postojećim industrijskim ("P. Drapšin" i "Razvitak") i saobraćajnim preduzećima ("Lasta", "Jugopetrol" i AMSS), zadržava se na postojećim lokacijama u celosti, s tim što se za njihovo funkcionisanje i izgradnju novih sadržaja ili prenamenu postojećih kapaciteta uslovljava obavezna primena mera zaštite i uslova za unapređenje životne sredine.

Šire gradsko područje

1) Stambena naselja na širem gradskom području

Stambena naselja na širem gradskom području organizuju se kao posebne prostorne celine sa preovlađujućim namenama za porodično i višeporodično stanovanje na parcelama u okviru planiranog građevinskog zemljišta. Namene u funkciji stanovanja - snabdevanje, usluge, dečje ustanove i osnovno obrazovanje - planiraju se kao javne namene, za veće komplekse ili u okviru namena za stanovanje. Na većim stambenim parcelama predviđena je mogućnost izgradnje malih pogona proizvodno-uslužnih delatnosti, koje ne zagađuju okolinu (pekare, ugostiteljske radnje, servisi bele tehnike, manja skladišta i slično), dok se za autoservise i proizvodne pogone, kategorisane sa zagađujućim tehnologijama i uticajima na okolinu, obavezuju mere zaštite životne sredine na parceli na kojoj se grade i funkcionišu.

Izdvajanje neizgrađenih površina iz građevinskog zemljišta u ovim prostornim celinama, uslovljeno je geološkim i hidrogeološkim ograničenjima i arheološkim lokalitetima (Male Granice-Bataševo, delovi naselja Selters-Međulužje, Selters-Koraćička banja i Mladenovac selo), kao i potrebama za obavljanje poljoprivrednih aktivnosti poljoprivrednih domaćinstava i ujedno postizanje pogodnijih ekološko-klimatskih uslova i pejzažno-oblikovnih vrednosti - u cilju podizanja kvaliteta, življenja u ovim naseljima. Urbanistička razrada ovih prostornih celina predviđa se izradom planova

detaljne regulacije naselja u celini, s tim što se za delove naselja sa formiranom parcelacijom građevinskih parcela - duž saobraćajnica sa postojeće zadovoljavajuće uređenim i profilovanim regulacijama i komunalno opremljenih lokacija mogu izdavati urbanistički uslovi u skladu sa planskim rešenjima i pokazateljima namena za stanovanje sadržanim u Pravilima za uređenje i Pravilima za izgradnju planiranih namena i objekata.

2) Industrijsko-komunalne zone "Jug 1 i 2" i "Jug 3"

Postojeće industrijske zone "Jug 1 i 2" sa neizgrađenom potencijalno atraktivnom zonom "Jug 3", predstavljaju jedinstvenu prostornu celinu, planiranu prethodnim generalnim planom iz 1986. godine, iz koga se ova namenska celina preuzima u celosti.

Prednost objedinjavanja ovih industrijskih zona, proističe iz potpune komunalne opremljenosti i pogodne saobraćajne povezanosti postojećih industrijskih kapaciteta sa racionalnim mogućnostima proširenja i neposrednog priključivanja ovih sistema u zoni "Jug 3", a dispozicijom u odnosu na centralni deo grada i perspektivniji razvoj Selters banje, čime se obezbeđuju ekološki i drugi uslovi zaštite od eventualnih nepovoljnih uticaja industrijskih aktivnosti na ove najatraktivnije prostorne celine grada.

3) Banja Selters sa sportsko-rekreativnim centrom

Prema tradiciji postojanja, zasnovanim smeštajnim kapacitetima, izgrađenim prostorom za dijagnostičko-terapeutsku fizikalnu medicinu i balneološkim nalazima izvorišta mineralne vode, banja Selters se afirmisala kao objekat zdravstvenog turizma republičkog značaja. Banja funkcioniše u okviru Instituta za rehabilitaciju Beograd sa 760 postelja i prema ekspertnoj studiji ocenjena sa značajnim mogućnostima perspektivnog razvoja ne samo Mladenovca već i šireg šumadijskog regiona.¹

Po ovim strateškim osnovama Selters banji je u generalnom planu dat prioritetan značaj - znatnim proširenjem i objedinjavanjem sa Koraćičkom banjom, po čemu se u osnovnoj nameni prostora izdvaja kao posebna prostorna celina.

Dinamika razvoja zavisice i od kapaciteta izvorišta i investicionih ulaganja u proširenje prostora, prema prognoziranom programskim potrebama sadržanim u prihvaćenoj strategiji razvoja ovog turističko-rekreativnog banjanskog kompleksa.

4) Javne gradske i zaštitne zelene površine i poljoprivredno zemljište u dolini Velikog Luga

Zemljište u koridorima zaštite vodoizvorišta i saobraćaja koristi se u skladu sa uslovima i merama zaštite propisanim u odgovarajućim zakonima i podzakonskim aktima.

Na zaštitnom neizgrađenom zemljištu - severno od postojećeg magistralnog puta M-23 Beograd-Mladenovac-Kragujevac ne dozvoljava se izgradnja objekata.

Na poljoprivrednim površinama, nestabilnim terenima i arheološkim nalazištima, ne dozvoljava se izgradnja objekata koji nisu u funkciji uređivanja i korišćenja poljoprivrednog i vodnog zemljišta.

3.0. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

Generalna urbanistička rešenja

Pravila uređenja prostora utvrđuju se prema generalnim urbanističkim rešenjima za:

- javne namene i objekte javnog interesa i
- naseljske namene gradskog karaktera i posebnog interesa, koje po prostornom obuhvatu i potrebama planskog razvoja, uređenja i izgradnje grada imaju preovlađujuće učešće na području plana.

3.1. Naseljske namene gradskog karaktera i posebnog interesa

3.1.1. Stanovanje

U skladu sa osnovnom koncepcijom organizacije i uređenja prostora, namene za stanovanje obuhvataju najveći deo izgrađenih i planiranih površina građevinskog zemljišta na području plana.

U zavisnosti od postojeće izgrađenosti, položaja u posebnim i višenamenskim urbanističkim celinama u centralnom gradskom području, odnosno stambenim naseljima u širem gradskom području, načina stanovanja u njima, izgrađenosti i opremljenosti pratećim sadržajima saobraćajnicama i infrastrukturom; kao i od pogodnosti i ograničenja terenskih karakteristika i drugih prirodnih i stvorenih uslova - namene za stanovanje se planiraju u tri osnovna vida:

¹ Mineralna voda "selters" jedna je od retkih u svetu, a jedina je u Srbiji između dva rata imala tretman leka i prodavala se po apotekama.

- višeporodično stanovanje sa delatnostima u glavnom gradskom centru i u posebnim naseljskim celinama - u centralnom gradskom području,
- višeporodično u širem gradskom području i
- porodično stanovanje u centralnom i širem gradskom području.

U centralnom gradskom području, koje obrazuje kontinualno izgrađeno gradsko tkivo, sa obuhvatom mesnih zajednica, Centar, 25. maj, i delova MZ "Petar Drapšin" (do potoka Serava) i "Bataševo" (do potoka Bataševo) planiraju se sva tri oblika stanovanja, i to:

- višeporodično stanovanje sa delatnostima u gradskom centru duž ulica Kralja Petra I i Kosmajске i na poprečnom pravcu pružanja centra, duž ulica Vojvode Putnika, Živomira Savkovića, Janka Katića i dela Nikole Pašića;
- višeporodično stanovanje u posebnim naseljskim celinama u naselju "25. maj", kao i delovima pojedinih blokova koji se nalaze u celinama "25. maj", Petar Drapšin i Bataševo - Bagremar;
- porodično i višeporodično na pojedinačnim parcelama - na delu mesnih zajednica "Drapšin" i Mladenovac selo, kao i u okviru postojećih stambenih celina porodične stambene izgradnje u mesnim zajednicama Drapšin ("Tozino voće", Koste Đukića, Džudžina i dr.), Centar, 25. maj i Bataševo (Sestara Marjanović i Andrije Habuša i dr.) i celinama u kojima se neće menjati regulacija ulica i blokova.

Na širem gradskom području obrazuju se stambena naselja pretežno porodične stambene izgradnje, kao posebne prostorne celine prigradskih delova susednih seoskih naselja (Rajkovac, Male Granice, Selters - Koraćićka banja i Selters - Međulužje), celih seoskih naselja (Granice, Međulužje, Mladenovac selo), koja se izdvajaju položajem, morfološkim karakteristikama ili saobraćajnim pravcima prema centralnom gradskom području.

Ove celine su planirane sa približnim veličinama manjih mesnih zajednica (od oko 3.000 do 5.000 stanovnika), tako da se obezbeđuje racionalna mogućnost za celovito komunalno opremanje i formiranje dopunskih pratećih sadržaja - snabdevanja i usluga, izgradnje osnovnih škola i predškolskih vaspitno-obrazovnih ustanova (manjih kapaciteta ili kombinovano kao područni kapaciteti), a raspoložu prostorom za organizovanje naseljskih proizvodno-uslužnih delatnosti na većim parcelama, pod uslovom da nisu izvor zagađenja životne sredine.

Usled većeg ostvarivanja različitih vidova stambene i druge izgradnje na celom, a naročito na širem području grada - koja je dovela do promena u organizaciji prostora, proširenja građevinskog zemljišta i izmena urbanističkih pokazatelja i parametara u odnosu na prethodni GUP Mladenovca - sagledana je potreba za proverom istih, u smislu usaglašavanja urbanističkih parametara postojećih i planiranih vidova stanovanja, kategorisanih po tipovima, sa uslovima i mogućnostima realizacije planskih rešenja ove namene.

Višeporodično stanovanje

Obuhvata stanovanje u zajedničkim višespratnim objektima, sa jednim ili više ulaza, na zasebnoj ili zajedničkoj parceli, kao veći skup nezavisnih stambenih jedinica sa zajedničkom komunikacijom. Ovaj tip stambene izgradnje se odvija i predviđa u obliku ivičnog i slobodnog sistema izgradnje.

Pod ivičnim sistemom izgradnje podrazumeva se zatvoreni blok, koji je sa svih strana ograničen regulacijama obodnih saobraćajnica, sa međusobno povezanim - kontinualno izgrađenim objektima, pretežno postavljenim na regulacionu liniju bloka, gde se građevinska linija objekata uglavnom poklapa sa regulacionom linijom bloka. Ovaj tip stanovanja se uglavnom odnosi na centralni deo grada.

Kao slobodni sistem izgradnje su blokovi, koji su takođe sa svih strana definisani regulacijama obodnih saobraćajnica, ili granicama drugih namena, ali se objekti pretežno javljaju kao slobodnostojeći u prostoru bloka, sa građevinskom linijom veće ili manje udaljenosti od regulacione linije bloka i podrazumeva izgradnju stambenih kompleksnih celina na zajedničkim parcelama.

Spratnost objekata u okviru višeporodičnog stanovanja se predviđa u skladu sa okruženjem, za nove stambene objekte P+4 do P+6.

Mogućnosti intervencija u prostoru su:

- nadgradnja postojećih objekata do maksimalne visine predviđene ovim planom,
- dogradnja postojećih objekata do maksimalne zauzetosti parcele površinom pod objektom,
- nova izgradnja na neizgrađenim parcelama,
- zamena postojećeg građevinskog fonda, pod uslovima koji važe za novu izgradnju.

Porodično stanovanje

Obuhvata jednoporodično i višeporodično stanovanje u pojedinačnom stambenom objektu niže spratnosti, pretežno na zasebnoj parceli, sa

jednom ili više stambenih jedinica (maksimalno do tri stana po objektu), usled postojanja ili formiranja jednog ili više domaćinstava koja su nastala, ili nastaju usled različite starosne strukture domaćinstava (tri generacije). Pod nižom spratnošću podrazumeva se spratnost objekata maksimalno do P+2+Pot.

U okviru ove namene uspostavlja se sledeća podela:

1. porodična izgradnja u centralnom, pretežno izgrađenom području grada,
2. porodična izgradnja u stambenim naseljima na širem području grada.

Karakteristične lokacije su: blokovi ili celine u okviru šireg centra grada, sa postojećim ili planiranim posebno porodičnim, odnosno mešovitim - porodičnim sa višeporodičnim stanovanjem; blokovi ili celine na širem gradskom području; pojedinačna urbanizovana i delovi seoskih naselja sa spontano nastalom regulacijom, koja obuhvataju i delove naselja koja još uvek imaju poseban karakter kao zasebne naseljske celine.

Moguće intervencije u prostoru su:

- nadgradnja postojećih objekata do maksimalne visine predviđene ovim planom,
- dogradnja postojećih objekata do maksimalne zauzetosti parcele površinom pod objektom,
- nova izgradnja na nezauzetim parcelama,
- zamena postojećeg građevinskog fonda pod uslovima koji važe za novu izgradnju,
- moguća transformacija prostornog rešenja iz slobodno stojećih objekata na parceli do formiranja niza kao načina i pristupa mogućoj remodelaciji prostora.

U okviru jedne prostorne celine, kao i na nivou bloka, moguća je zastupljenost oba vida stanovanja kolektivnog i individualnog.

Po ovim tipovima namene za stanovanje planiraju se da se ostvare prema parametrima i uslovima:

Stanovanje - urbanistički parametri

Tip stambenog tkiva	Centralno gradsko područje		Stambena naselja u širem gradskom području
	uži gradski centar	stambene celine	
Višeporodično stanovanje Koeficijent izgrađenosti	Do 4.5	1-3	1-2
Procenat izgrađenosti	do 70%	do 70%	do 50%
Spratnost	P+2+Pk-P+4+Pk a izuzetno P+6+Pk	do P+5+Pk	do P+2+Pk
Broj parking mesta	1 PM/1 stan	1 PM/1 stan	1 PM/1 stan
Procenat ozelenjenih površina	10%	15%	30%
Odnos stanovanja i delatnosti	50-90% / 50-10%	70% do 30%	preko 80% do 20%
Način izgradnje	Ivični i slobodni sistem izgradnje	Slobodni i ivični sistem izgradnje	Slobodni i ivični sistem izgradnje
Porodično stanovanje			
Koeficijent izgrađenosti	1-1.5	1-1.5	0.25-0.80
Procenat izgrađenosti	do 40%	do 40%	do 30%
Spratnost	P+1+Pk do P+2+Pk	P+1 + Pk do P+2+Pk	P+1+Pk
Broj parking mesta	1 PM / 1 stan	1 PM / 1 stan	1 PM / 1 stan
Procenat ozelenjenih površina	25%	25%	30%
Odnos stanovanja i delatnosti	preko 80% do 20%	preko 80% do 20%	preko 80% do 20%
Način izgradnje	parcele pretežno 500 m ²	parcele do 700 m ² izuzetno do 1500 m ²	parcele pretežno 700 m ² i više

3.1.2. Poslovne i komercijalne delatnosti

Osnovnom koncepcijom razvoja poslovnih i komercijalnih delatnosti obezbeđuje se:

- povećanje ekonomske moći grada Mladenovca, pri čemu će komercijalne delatnosti imati pokretačku ulogu u promeni privredne strukture stečenih pogodnosti i atraktivnosti Mladenovca, kao značajnog opštinskog i subregionalnog centra,
- formiranje realne prostorne organizacije za dinamičan privredni razvoj tercijarnog komercijalnog sektora, koji će omogućiti potpuni spektar aktivnosti na čitavom prostoru grada,
- povećanje atraktivnosti u funkciji opštinskog i subregionalnog centra,
- poboljšanje pristupačnosti glavnom gradskom centru Mladenovca, organizovanijim režimom parkiranja i smirivanja motornog saobraćaja, uz ograničenja individualnog motornog saobraćaja i značajno poboljšanje uslova pešačkog i biciklističkog saobraćaja.

Osnovnom koncepcijom planiraju se:

- urbanistička rešenja za različite oblike poslovanja, koja mogu biti zastupljena na celom prostoru grada;
- koncentracije poslovnog prostora prema položaju u gradu, karakteru, gustini i odnosu prema susedstvu i okolini, mogu biti u gradskom i lokalnim centrima, u stambenim celinama, u privrednim zonama i rasprostranjeni kao pojedinačni sadržaji;
- sistem centara, u kome se prema osnovnoj funkciji razlikuju glavni gradski centar, specijalizovani centri i lokalne koncentracije;
- glavni gradski centar zadovoljava ređe i povremene potrebe stanovništva grada i opštine Mladenovac, dok lokalne koncentracije zadovoljavaju svakodnevne potrebe stanovništva pripadajućih urbanističkih celina;
- glavni gradski centar je kompleksan gradski prostor javnog karaktera, koji pored koncentracija poslovnog prostora pretežno u prizemljima objekata, zavisno od funkcije, značaja i mesta - sadrži u određenoj meri i druge, pre svega javne sadržaje (kultura, administracija, društvene aktivnosti građana) i površine (ozelenjeni i parking prostori) uz stanovanje na višim spratovima;

- koncentracije poslovnog prostora mogu biti po formi linearne u prizemlju ili višim spratovima u sklopu postojećih ili novih zgrada, u posebnim poslovnim kompleksima i delovima ili celim poslovnim blokovima;
- formiranje i kompletiranje užeg centralnog dela grada, organizovanjem posebnih centralnih sadržaja i kapaciteta i uređenih pešačkih i zelenih površina, kao i izgradnjom stambeno-poslovnih objekata, pretežno srednje, a izuzetno više spratnosti, kroz postupnu i dugoročno, potpunu rekonstrukciju i zamenu nesolidnog i podstandardnog građevinskog fonda - u mesnim zajednicama Centar i delovima mesnih zajednica Petar Drapšin i Bataševo, uz obezbeđivanje planiranih kapaciteta sa povoljnijim parametrima stepena i koeficijenta izgrađenosti, gustina zaposlenosti i radnih mesta;
- potreban rast u komercijalnom sektoru, realizovaće se izgradnjom novog poslovnog prostora, zatim rekonstrukcijom i promenom namene postojećih prostora privrednih preduzeća i oslobađanjem novih lokacija u centru grada postepenim izmeštanjem neodgovarajućih sadržaja pod dejstvom tržišnih procesa.

Glavni gradski centar Mladenovca razvija se u funkciji opštinskog i subregionalnog centra. Svoj identitet i matičnu ulogu izražava u kulturnim aktivnostima i komuniciranju uz stalno unapređenje javnih aktivnosti i javnih prostora čime povećava svoju autonomiju i samostalnost. Pored komercijalnih obuhvata sadržaje kulture, administracije, verske objekte, trgovce i tradicionalne ulice, vredne ambijente sa karakterističnim prostorima po kojima je grad prepoznatljiv.

Veličina i obuhvat glavnog gradskog centra razvija se linearno u ulici Kralja Petra na pravcu Drapšin - Bataševo sa težištem koncentracije komercijalnih sadržaja na potezu između M. Stevanovića i Miroslava Vlajića od ulice Nikole Pašića do Vojvode Putnika i sa svojim ograncima duž ulice Kralja Petra prema Beogradu, ulicom Živomira Savkovića prema Mladenovac selu i duž Kosmajske ulice prema jugu.

Glavni gradski centar razvija se na površini od oko pet hektara sa mogućnostima nove izgradnje poslovnog prostora.

Lokalne koncentracije obuhvataju koncentracije sadržaja lokalnog snabdevanja i usluga u glavnim ulicama u stambenim zonama (Selters, Bataševo, Mladenovac selo), privrednim i turističkim zonama. U lokalnim centrima planira se izgradnja novog poslovnog prostora.

Centri mesnih zajednica formiraju se u okviru svih stambenih prostornih celina, intenzivnije stambene izgradnje kao što su naselja "25. maj" i "Petar Drapšin" odnosno mesne zajednice Selters, Bataševo i Mladenovac selo.

Najveća ponuda lokacija za izgradnju novog poslovnog prostora planira se na području glavnog gradskog centra s obzirom na to da se tu stiču sve osnovne pogodnosti u pogledu centralnog položaja, raspoloživog neizgrađenog prostora, vlasništva, velike pristupačnosti (saobraćajnice i parkiranje) i komunalne opremljenosti.

Planskim rešenjima predviđaju se namene za poslovne i komercijalne delatnosti na površinama sa sledećim kapacitetima i sadržajima:

- Izgradnja novog poslovnog prostora sa zanatsko-tržnim centrom planira se u bloku između Kralja Petra, Mome Stevanovića i Janka Katića. Potrebe za parkiranjem ovih sadržaja koji su u blizini železničke i autobuske stanice moraju se zadovoljiti u potpunosti.
- U istoj zoni planiraju se uz pešačku ulicu i na uglu ulica Kralja Petra i Janka Katića, poslovna zgrada "Laste" i nadgradnja robne kuće.
- Novi sadržaji duž ulice Kralja Petra bilo kao sadržaji u prizemlju postojećih zgrada u rekonstrukciji ili novih zgrada.
- Novi sadržaji uz Kosmajsku ulicu kao produžetak glavnog centra.
- Novi komercijalni sadržaji na mestu klanice koja se transformiše.

Planira se nekoliko većih novih koncentracija komercijalnih sadržaja van zone glavnog gradskog centra:

- prateći sadržaji u zoni Gradskog stadiona,
- prateći sadržaji u zoni Instituta za rehabilitaciju i hotela Selters,
- potez između Kralja Petra, Nemanjine i potoka Serava,
- potez uz ulicu Kosmajsku između ulice Đorđa Jovanovića i Bataševskog potoka,
- potez uz ulicu Živomira Savkovića,
- potez duž ulice Moše Pijade,
- prostor između Prizrenske, Goce Delčeva i Grobljanske u Mesnoj zajednici Selters.

Turistički kapaciteti Mladenovca obuhvaćeni su bilansima i lokacijama zajedno sa ostalim komercijalnim delatnostima.

Turističke aktivnosti i prostori u Mladenovcu vezuju se za prirodne i kulturne vrednosti: Selters, Koraćička banja, spomenike i manastire u širem okruženju, arheološka nalazišta, Kosmaj, Mrakovačko jezero, Varovnica.

Distribucija novih kapaciteta izvršena je uz osnovnu pretpostavku održavanja vitalnosti glavnog gradskog centra ali i potrebe decentralizacije lokalnih usluga i snabdevanja u delu svakodnevnih potreba. Tako se planira da će se u zoni glavnog gradskog centra naći oko 70% ukupnih kapaciteta a preostalih oko 30% kapaciteta biće u lokalnim koncentracijama i disperziji.

Ukupno u komercijalnom sektoru planira se da u 2010. godini Mladenovac raspolaže sa oko 100.000 m² komercijalnog poslovnog prostora što čini povećanje od oko 30.000 m² ne računajući zonu privrednih preduzeća. Ovako značajnu promenu u poslovnom prostoru prati i povećanje broja zaposlenih sa 2.500 na 5.000.

Planira se da će od ukupno novog poslovnog prostora za komercijalne namene oko 20% biti ostvareno laganom transformacijom postojećeg nestambenog prostora, bilo da se radi o rekonstrukciji i promeni namene postojećih privrednih preduzeća ili drugih namena koje zbog tehnološkog progressa, nepoželjnog uticaja na okolinu ili malog stepena iskorišćenosti zemljišta ne mogu više zauzimati centralne lokacije (industrijska, saobraćajna i infrastrukturna postrojenja).

Regulativa po tipovima prostora

Gradski centar - opšti nivo

komercijalne delatnosti (sa sadržajima i kapacitetima trgovine, poslovanja, ugostiteljstva, zanatstva i pijacom):

- 0,79 m²/st. bruto izgrađene građevinske površine,

- 1,13 m²/st. površina kompleksa,

Gradski centar - nivo mesne zajednice komercijalni sadržaji (trgovina prehrambena roba, ugostiteljstvo i dr.),

- 0,54 m²/st. bruto izgrađene površine,

- 0,10 m²/st. površine terena.

3.1.3. Privredne i proizvodno-uslužne delatnosti

Osnovni ciljevi razvoja industrije podrazumevaju jačanje postojeće industrije i konkurentnosti proizvoda. To je moguće ostvariti definisanjem više pojedinačnih ciljeva:

- ostvariti maksimalnu stopu industrijskog rasta proizvodnje, zaposlenosti i potrošnje po stanovniku;
- revitalizovati i modernizovati postojeće kapacitete industrije a izgradnju novih, prilagoditi novim tehnologijama i opštem naučno tehničkom progresu;
- podržati razvoj malih i srednjih preduzeća;
- podsticati razvoj privatnog sektora.

Kriterijumi za izbor prioriternih programa razvoja su višestruki, a izdvajaju se kao najvažniji:

- jačanje propulzivnih grana industrije (prehrambena, metaloprerađivačka, proizvodnja nemetala i građevinskog materijala, elektroindustrija i tekstilna industrija), što podrazumeva koncentraciju investicija za izabrane industrije;
- sprečavanje suviše velike koncentracije ili usporavanje razvoja u pojedinim područjima, postizanjem uravnoteženog prostornog razvoja;
- održanje ravnoteže između urbanizovanih celina i njihove periferije;
- maksimalno iskorišćavanje raspoloživih prostornih proizvodnih kapaciteta, a potom iznalaženje nove lokacije za proizvodne delatnosti;
- optimalno korišćenje energije, resursa, zemljišta i investicija za komunalno opremanje;
- prenamena, ili postepeno zatvaranje rizičnih i neodgovarajućih pogona radi bezbednosti okruženja i očuvanja ekosistema;
- očuvanje prirodnih i kulturno-istorijskih vrednosti;
- suzbijanje posledica od uticaja industrijskih jedinica, koje predstavljaju zagađivače životne i prirodne sredine, odnosno ne zadovoljavaju kriterijume estetskog izgleda grada; generalna urbanistička rešenja.

Prostorni razvoj industrije planira se u okviru postojećih industrijskih zona: Sever, Grad i Jug 1 i

2 koje zadržavaju postojeće industrijske prostorne kapacitete sa pripadajućim manipulativnim površinama u granicama pripadajućih kompleksa, kao i prostorne kapacitete drugih delatnosti (saobraćaj, komunalni objekti i skladišta). Proširenje namena za industriju i proizvodno-uslužne privredne delatnosti planiraju se u novoj zoni Jug 3. Pri tome je potrebno uvažiti pozitivne tendencije u postojećim industrijskim preduzećima, a eventualna izgradnja u okviru ovih industrijskih zona i kompleksa predviđa, se intenzivnijim korišćenjem postojećeg prostora - po principu "unutrašnjeg širenja kapaciteta".

Veći privredni kapaciteti, koji se nalaze u gradskom tkivu, a koji zadovoljavaju prostorne, infrastrukturne i ekološke kriterijume - zadržavaju se na postojećim lokacijama. Za kapacitete koji su zarobljeni u centralnom gradskom tkivu a u neskladu sa okolinom, planirati promenu tehnologije ili delatnosti ili ih izmestiti na pogodnije lokacije.

Industrijske zone Sever i Grad nemaju mogućnosti za prostorno širenje pa se nameće potreba kontrole lokacije nove gradnje. Jug 1 i 2 predstavljaju dominantni oblik u prostorno-funkcionalnoj organizaciji grada, zadržavaju diversifikovanu strukturu industrijskih grana (metalno-prerađivačka, prerada nemetala, prehrambena, elektroindustrija) sa velikim prostornim mogućnostima širenja na industrijsku zonu Jug 3.

Industrijska zona Jug 3 je prostor koji treba favorizovati za zasnivanje novih i proširivanje postojećih privrednih i komunalnih kapaciteta. S obzirom da je to pretežno poljoprivredno zemljište komunalno neopremljeno, neophodno je prethodno pripremanje i opremanje građevinskog zemljišta u skladu sa programskim potrebama budućih korisnika.

Najveći broj manjih proizvodnih lokacija rasutih u okviru centralne zone treba postepeno transformisati iz proizvodne u poslovnu delatnost ili premestiti u neke od planiranih zona.

Mali proizvodni pogoni (porodične firme) koji su neškodljivi za okolinu a povezani sa stanovanjem, usmeriti u prigradska i seoska naselja. To su po pravilu pekarska i poslastičarska proizvodnja, elektromehaničarske radionice, manja skladišta, prerada plastičnih masa, fabrike hleba i sl.

Na slobodnim zelenim i poljoprivrednim površinama dozvoljeno je podizanje objekata u skladu sa navedenim namenama pod uslovima odgovarajućih mera zaštite.

Privreda - urbanistički parametri

Privreda	Centralno područje			Šire gradsko područje		
	uži gradski centar	stambene celine	saobraćajno--privredna zona Sever	stambena naselja	industrijsko-komunalne zone	banja Selters
I Saobraćajno-privredna zona Sever i Grad						
1. procenat izgrađenosti			70%			
2. koeficijent izgrađenosti			1-1.7			
3. procenat ozelenjenih površina			20%			
4. visina objekta			12m			
5. broj zaposlenih po hektaru			50-200			
6. broj potrebnih parkinga ostvariti unutar kompleksa			-			
II Ind. zona Jug 1 i 2						
1. procenat izgrađenosti					70%	
2. koeficijent izgrađenosti*					0.6-1.2	
3. procenat ozelenjenih površina					25%	
4. visina objekta					12m	
5. broj zaposlenih po hektaru					50-250	
6. broj potrebnih parkinga ostvariti unutar kompleksa					-	
III Industrijsko-komunalna zona Jug 3						
1. procenat izgrađenosti					70%	
2. koeficijent izgrađenosti*					0.5-1	
3. procenat ozelenjenih površina					20-50%	
4. visina objekta					50-250	
5. broj zaposlenih po hektaru					12m	
6. broj potrebnih parkinga ostvariti unutar kompleksa					-	
IV Mala privreda**						
1. procenat izgrađenosti	70%	70%		70%		70%
2. koeficijent izgrađenosti*	1-1.7	1-1.5		0.6-1.2		0.5-1.
3. procenat ozelenjenih površina	20%	20%		20-50%		50%
4. visina objekta	9 m	9m		12 m		6 m
5. broj zaposlenih po hektaru	50-200	5-200		50-200		do 50
6. broj potrebnih parkinga ostvariti unutar kompleksa	-	-		-		-

* Postojeći objekti koji se ne uklapaju u navedenu regulativu zadržavaju se bez mogućnosti proširenja.

** Na područje banje Selters, pored banjskih - zdravstvenih, dozvoljena je gradnja objekata isključivo namenjenih sportu, rekreaciji, kulturi, turizmu i ugostiteljstvu.

3.2. Javne namene i objekti javnog interesa

U smislu usklađivanja Generalnog plana sa zakonskim odredbama i drugim propisima - na osnovu kojih se obezbeđuju politike i instrumenti za ostvarivanje razvoja, uređenja i korišćenja prostora na području plana - ovim planom se naročito utvrđuju generalna urbanistička rešenja za javne namene i objekte javnog interesa u koje spadaju:

- javne službe i objekti društvenih delatnosti centralnih funkcija;
- zaštićeni objekti i površine stvorenih vrednosti i nepokretnih kulturnih dobara (kulturno-istorijski spomenici, am bijentalne celine, arheološka nalazišta), kao i posebnih namena javnog interesa;

- javno gradsko zelenilo i objekti sporta i rekreacije na javnom građevinskom zemljištu;
- saobraćajne površine, mreže i objekti javnih saobraćajnih funkcija;
- komunalni objekti, mreže i postrojenja infrastrukture (vodosnabdevanja, kanalizacije, elektroenergetike, toplifikacije i gasifikacije, i dr.);
- javne komunalne površine i objekti (pijace, protivpožarna zaštita, groblja i gradska čistoća);
- i druge namene u skladu sa zakonom, kojim se uređuje javni interes.

Zaštitne površine neizgrađenog zemljišta mogu imati karakter javnog interesa po osnovu drugih zakona, primenjivim saglasno sa Zakonom o planiranju i izgradnji (visokoproduktivno poljoprivredno zemljište, šumsko zemljište, vodoizvorišta i drugi prirodni resursi, pojasevi magistralnih i regionalnih puteva i koridori komunikacija i infrastrukture), koje se uređuju i koriste odgovarajućim pravno-planskim aktima u skladu sa Generalnim planom.

3.2.1. Javne službe i objekti društvenih delatnosti centralnih funkcija

Koncepcija organizacije i uređivanja prostora namenjenog za javne službe² i objekte društvenih delatnosti centralnih, specijalizovanih i drugih naseljskih funkcija, obuhvataju: obrazovanje, nauku, kulturu i informacije, zdravstvenu zaštitu, društvenu zaštitu dece i omladine i socijalnu zaštitu.

Delatnost javnih službi proširena je na tradicionalne naseljske sadržaje - verske objekte i ustanove javne uprave i administracije.

Prostorna distribucija javnih službi i društvenih delatnosti zastupljena je na području plana u tri vida:

- prostorno zasnovana i planski određena u centralnom gradskom području,
- ravnomerno raspoređena u mreži sadržaja naseljskog programa, i
- u posebnim kompleksima specijalizovanih centara prostorne strukture samo jedne delatnosti ili u sintezi srodnih i komplementarnih funkcija.

Prema stepenu obaveznosti izdvajaju se tri nivoa sadržaja:

- obavezni - osnovni naseljski program, kome treba obezbediti najpovoljniju dostupnost i standarde opsluženosti za sve stanovnike sa područja grada Mladenovca (predškolske ustanove, osnovno obrazovanje, elementarna socijalna zaštita i kulturno-zabavni sadržaji;
- standardne javne ustanove na nivou grada - opštinskog centra kojima se podiže nivo kvaliteta življenja i opsluženosti za gravitirajuće stanovništvo (srednje obrazovanje, ustanove kulture, centri socijalne zaštite opštinskog ili republičkog značaja, sakralni objekti sa pratećim sadržajima i sl.);
- unikatne, specijalizovane javne ustanove nacionalnog značaja, organizovane autonomno ili na principu specijalizovanih prostornih struktura, na posebnim lokacijama sa više komplementarnih funkcija (specijalizovani zdravstveni centri, kulturno-duhovna središta, turističko-sportski kompleksi i sl.);
- specijalizovani centri i središta unikatnih - vanstandardnih aktivnosti (kompleksi banjsko-zdravstvenih i turističko-rekreativnih središta, naučni kompleksi i sl.), sve ono što povećava privlačnost i prestižnost "mesta" u nacionalnim i međunarodnim razmerama.

Prema ovim osnovama i ciljnim postavkama, generalna rešenja za namene i funkcije javnih službi i društvenih delatnosti, planiraju se na području Plana po strukturama:

Predškolske ustanove

Mreža dečjih ustanova je planirana da ravnomerno obuhvati sve delove grada, da poveća procenat obuhvaćene dece na 60%, odnosno 80% na kraju planskog perioda i 100 % učešće dece od 6 do 7 godina u pripremnim odeljenjima osnovnih škola.

Zbog dispozicije naselja Mladenovac, mreža kombinovanih dečjih ustanova ili njihovih depandansa biće gušća u delovima kontinualno izgrađenog područja većeg intenziteta naseljenosti (u zoni stanovanja ili uz radne zone); u ogradima naselja, sa ređom izgradnjom neracionalno je graditi veće objekte; ekonomična rešenja nude punktovi od 2 do 3 vaspitne grupe (montažni objekti, prostor u zakup, kućne jaslje ili privatne vrtiće, organizovan prevoz dece do kombinovanih dečjih ustanova) kako bi se dobio prostor za novih 160 polaznika u 2006. i 465 u 2021. godini.

² Pre donošenja zakona o javnim službama ("Službeni glasnik RS", broj 42/91) korišćen je naziv društvene delatnosti, čime su pored nabrojanog obuhvaćene i različite upravno-administrativne službe, bankarstvo i sektor informacija.

Osnovno obrazovanje

Kriterijumi kojima se postiže optimalni razmeštaj i kompletiranje mreže osnovnih škola koje spadaju u kategoriju obaveznih naseljskih sadržaja, dimenzionisanih za potrebe stanovnika ovog gravitacionog područja, podrazumeva:

- pešačku dostupnost (1,5-2 km maks. udaljenosti) za najveći broj učenika;
- prelazak na rad u jednoj smeni treba da bude permanentni zadatak - kako bi škola mogla da ostvari svoju funkciju obrazovno-vaspitanog i kulturnog centra u svom stambenom okruženju;
- optimalni kapacitet škole sa aspekta ekonomičnosti i higijensko-pedagoških standarda je 24-32 učenika.

Prema demografskoj projekciji i planovima razvoja ove delatnosti do 2010. godine, predviđa se povećanje za novih 1.110 učenika u osnovnim školama. Za kvalitetnije uslove funkcionisanja i bolji standard opremljenosti neophodno je da se kompletiraju kapaciteti u objektima, uz saniranje i modernizovanje postojećih škola u centru, kako bi se postigla ravnoteža u radnim uslovima.

U delu grada gde se predviđa intenzivna stambena izgradnja, planira se lokacija nove osnovne škole sa 24 učionice i 1,30 ha parcele u okviru koje će se uz celodnevni boravak odvijati neophodne vannastavne aktivnosti (sportske, tehničke i kulturne sekcije, muzička i baletska nastava i sl.).

Srednje obrazovanje

Privredni razvoj opštine, regiona i zemlje u sklopu opšte transformacije uslova i potrebe za novim profilima obrazovanja učenika srednjih škola, kao i dokvalifikacija i prekvalifikacija radnika, planirano je da se obavlja u srednjim stručnim školama. To podrazumeva izgradnju novih i korišćenje postojećih kapaciteta tehničke škole i proširenje zemljišnog kompleksa gimnazije, kako bi se postigli ujednačeni uslovi korišćenja.

Socijalna zaštita

Za potrebe zaštite starih lica iz Mladenovca i šireg značaja, izgrađen je kao istureni punkt socijalne ustanove Gerontološkog centra u Beogradu - dom sa 240 mesta dopunjen klubom za dnevni boravak u samom centru naselja.

Ostale kategorije korisnika socijalne zaštite imaće sledeća obeležja:

- zaštitne radionice za profesionalno osposobljavanje hendikepiranih, vezivaće se uz veće industrijske pogone ili srednjoškolski centar; treba koristiti i mogućnosti male privrede da ovim licima obezbedi uključivanje u proces rada;
- u zaštiti dece i omladine lišene roditeljskog staranja i povećanja smeštajnih kapaciteta na nivou regiona i republike, mogu se koristiti delovi zemljišnog kompleksa Gerontološkog centra;
- zaštita dece ometene u psihofizičkom razvoju traži veoma kompleksan pristup u rešavanju smeštajnih kapaciteta, u funkciji obrazovne, zdravstvene delatnosti i radnog osposobljavanja. Zavod za rehabilitaciju "Selters" pruža rehabilitaciju fizički retardirane dece za potrebe Srbije i svoje kapacitete će razvijati i modernizovati i u tu svrhu.

Zdravstvena zaštita

Građevinski kapaciteti i strukture medicinskih službi Doma zdravlja Mladenovac, za sada odgovaraju planiranim potrebama stanovnika naselja Mladenovac, ali se za širu teritoriju opštine, sistemom ambulanti i terenskih službi mora uspostaviti bolja opsluženost posebno starih stanovnika.

Stacionarna zdravstvena zaštita organizovana u Specijalnoj bolnici za interne bolesti, pruža adekvatan komfor usluga svom gravitacionom stanovništvu ali bi trebalo povećati broj postelja kako bi se postigao željeni standard (min. 8 BP/1000 stanovnika).

Institut za rehabilitaciju iz Beograda - Odeljenje Selters kao specijalizovana zdravstvena ustanova raspolaže sa 439 bolničkih postelja na ukupnoj površini 11,5 ha i biće funkcionalno integrisana u ponudu usluga kojim će ova ustanova izaći na tržište kao turistički sportsko-rehabilitacioni centar.

Kulturne delatnosti

Dalji razvoj kulture treba da obezbedi širu dostupnost kulturnih dobara, aktivnosti i stvaralaštva preko odgovarajućeg razmeštaja ustanova kulture na svim nivoima življenja - od stambene zajednice, škole i centra grada (regionalnog značaja) u kome su koncentrisani kompleksi objekata za kulturni život i odvijanje kulturno-obrazovnih sadržaja, putem fleksibilnijeg i višenamenskog korišćenja postojećih i planiranih kapaciteta. Nosilac razvitka kulture u naselju je opštinski Kulturni centar "A. Habuš" čije su funkcije dvojakе:

- a) receptivna - organizovano da prima određene sadržaje gostujućih institucija sa strane;
- b) organizaciona - usmerena kulturnom životu stanovnika u svojim mesnim zajednicama i radnim organizacijama.

Orijentacione potrebe iskazane su normativom (0,16 m² izgr. pov./stanovniku) sa širokim spektrom sadržaja:

- Gradski muzej,
- matična biblioteka,
- sale polivalentne po nameni,
- prostori za amaterske aktivnosti i dopunsko obrazovanje,
- centar mladih,
- centri javnih medija - Radio Mladenovca i "Mladenovačkih novina".

Specijalizovani centri

Institut za rehabilitaciju "Selters" deo je kompleksnog sistema zdravstvenog oporavka i preventive na državnom nivou. Proširenje postojećih kapaciteta instituta planira se:

- dogradnjom modernog funkcionalno-dijagnostičkog centra sa oko 210 postelja u stacionaru na oko 230 postelja;
- zaokruživanjem zemljišnog kompleksa i dogradnjom novih pratećih sadržaja: lečilišnih i sportsko rekreativnih namena.

Banjsko-rehabilitacioni centar "Selters" povezivanjem sa parkovsko-rekreativnim površinama u dolini Alinačkog potoka, uključujući Koračićku banju, postaje banjsko mesto, sa potencijalnim razvojem, ne samo Mladenovca već i šireg šumadijskog regiona.³

Dinamika razvoja zavisice i od kapaciteta izvorišta i investicionih ulaganja u proširenje prostora, kako je posebno ocenjeno u studiji "Strategija razvoja Selters banje".

Javna uprava i administracija

Smeštaj organa uprave i službi Skupštine opštine Mladenovac u istom objektu sa Opštinskim sudom i Katastrom, i obližnjim objektom Službe za platni promet u najužem centru grada, funkcionalno je pristupačan građanstvu.

Potrebe za novim administrativnim prostorom će se rešavati ili u postojećim stambeno-poslovnim objektima, ili u novim objektima, rekonstrukcijom centralnog tkiva grada.

Verski objekti

Parohijski centar Srpske pravoslavne crkve sa pratećim sadržajima (hram, parohijski dom i kapela) sa namenama u neposrednom okruženju (obrazovni centar, vojna uprava, zdravstveni centar i objekat hrišćanske adventističke crkve) obrazuju, specifičan po sadržajima i lokaciji, specijalizovani centar u užem gradskom području.

Prostorni razmeštaj postojećih i planiranih centralnih, specijalizovanih i naseljskih namena javnih službi i objekata javnog interesa, prikazan je u Planu namene površina u razmeri 1:5.000, a veličine i pokazatelji kapaciteta ovih namena i pojedinačnih korisnika prostora obrađeni su i prikazani u dokumentaciji plana.

3.2.2. Javno gradsko zelenilo i objekti sporta i rekreacije

Javno gradsko zelenilo predstavlja segment ukupnih zelenih površina na području Generalnog plana, koje je prvenstveno namenjeno za uređenje i korišćenje u okviru javnih namena - parkova, blokovskog zelenila kolektivne stambene izgradnje, saobraćajnih i sportsko-rekreativnih površina na javnom građevinskom zemljištu, kao i zelenila kompleksnih celina objekata javne namene (zdravstvo, obrazovanje i dečja zaštita, spomeničke celine i dr.) i pojaseva zaštitnog zelenila (industrije, koridora saobraćaja i infrastrukture, vodotokova i izvorišta), koja se uređuju, održavaju i koriste sa režimom javnih namena.

Prema ovim opredeljenjima, javno gradsko zelenilo je prikazano u Planu namene površina: za proširenje centralnog gradskog parka na građevinski blok postojeće zelene pijace, spomenparkovske celine i formiranje novih javnih zelenih površina - na terenima koji su hidrogeološki i geološki nepovoljni za izgradnju, ili su u funkciji zaštitnog pojasa naseljskih namena duž železničke pruge i u odnosu na industrijske zone.

³ Mineralna voda "selters" jedna je od retkih u svetu a jedina u Srbiji, između dva rata u našoj zemlji, francuskoj i nemačkoj farmakologiji imala je tretman leka i prodavala se po apotekama.

Objekti i namene sporta i rekreacije

U odnosu na karakter i vrste aktivnosti kojima se definiše sport - sportsko obrazovanje (obučavanje u fizičkom vežbanju, razvoj fizičkih sposobnosti i sticanje sportskih navika), takmičarski sport (aktivnosti usmerene na postizanje sportskih rezultata), rekreativni sport (sportske aktivnosti usmerene na rekreaciju koja se izvodi samostalno ili u sportskim i drugim organizacijama), školska sportska takmičenja (sportska takmičenja učenika i studenata) postojeće stanje sportskih terena i objekata ne zadovoljavaju u potpunosti potrebe korisnika na području Generalnog plana.

Uz preduzimanje mera za rekonstrukciju i vraćanje u funkciju svih postojećih objekata i terena; očuvanje, dalji razvoj, proširenje i podizanje nivoa kvaliteta i tehničke opremljenosti svih postojećih sportskih objekata - terena, igrališta i sadržaja u objektima, i gde je to moguće - postizanje nivoa koji omogućava i takmičenja - razvoj novih sportsko-rekreativnih sadržaja u Generalnom planu usmeren je na širi kompleks banje Selters i banje Koraćice.

3.2.3. Zaštićeni objekti i površine stvorenih vrednosti i nepokretnih kulturnih dobara

Područje Generalnog plana, a naročito centralno gradsko područje, obiluje objektima i prostorima urbanog i graditeljskog nasleđa, koji sa javnim spomenicima i spomen-obeležjima predstavljaju osnovne vrednosti identiteta naselja u celini. Stoga, zaštita stvorenih vrednosti i nepokretnih kulturnih dobara predstavlja obavezni deo ostvarivanja koncepta generalnog plana. U tom smislu, elaborat: "Uslovi čuvanja, održavanja i korišćenja kulturnih dobara i dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i mere njihove zaštite za Generalni plan Mladenovca 2021.", na osnovu koga su u grafičkom prilogu Plan mera i uslova za uređivanje i korišćenje prostora u razmeri 1:10.000 prikazani prostori i objekti ove zaštite, čini integralni deo ovog plana.

3.3. Saobraćaj

Osnovni ciljevi razvoja saobraćajnog sistema

Saobraćajni sistem Mladenovca treba da:

- prati namenu površina i uklapa se u prostorni razvoj ostalih celina,
- smanji tranzitna i teretna kretanja kroz centralno gradsko jezgro,
- obezbedi kvalitetan nivo transportnih usluga,

- obezbedi kvalitetan javni prevoz putnika, kao i njegov prioritet, a u skladu sa realnim mogućnostima (povećanje kapaciteta i protočnost, kao i nivo bezbednosti saobraćaja i ekološke zaštite),
- obezbedi potreban broj mesta za parkiranje,
- obezbedi racionalniji rad terminala (autobuski i železnički), a u cilju zadovoljavanja funkcionalnih i prostornih zahteva.

3.3.1. Saobraćajne površine, mreže u objektima javnih saobraćajnih funkcija

Putna i ulična mreža

Ostvarivanje postavljenih ciljeva podrazumeva da se koncept razvoja ulične mreže zasniva na postojećem stanju putne i ulične mreže i karakteristikama kretanja.

Formiranje saobraćajnog sistema planira se organizovanjem i objedinjavanjem postojećih ulazno-izvodnih putnih pravaca i ulične mreže saobraćajnica sa novoplaniranim saobraćajnicama odgovarajućeg ranga i funkcije.

Magistralni i regionalni putevi koji prolaze kroz jezgro Mladenovca u uličnoj mreži grada zadržavaju se i usaglašavaju sa gradskom uličnom mrežom.

Za odvijanje tranzitnog saobraćaja van užeg područja grada predviđa se izgradnja nove obilaznice, čija se trasa prostire izvan granice GP-a, dužine oko 11 km. Sa zapadne strane trasa obilaznice polazi od pozicije raskrsnice regionalnog puta Beograd-Mladenovac i završne deonice puta Mali Požarevac-Vlaška, pa desnom obalom Luga preseca lokalni put Vlaško polje-Mala Vrbica. Trasa dalje ide preko Štrkovca, i jugozapadnom stranom Puste Koraćice vodi do doline potoka Alinac. Trasa premošćava dolinu Alinca zapadno od Koraćičke banje, da bi se u zoni korita Jablanice priključila na postojeću trasu magistralnog puta M-23 u smeru ka Topoli.

Sa južne strane grada planira se da novi regionalni put Smederevska Palanka - Mladenovac takođe obilazi uže gradsko jezgro. Trasa južne obilaznice ide dolinom Jablanice sve do uključenja u postojeću trasu magistralnog puta Mladenovac-Topola i uključenja na planiranu zapadnu obilaznicu kako je to prikazano u grafičkom prilogu. Dužina trase južne obilaznice iznosi oko 5 km.

Današnji obilazni poluprsten od raskrsnice "Samački hotel Petar Drapšin" do raskrsnice "Selters", kao i ulazno-izvodni pravci prema Beogradu, odnosno Kragujevcu zadržavaju funkciju magistralnog puta do realizacije planirane obilaznice. Nakon toga ove saobraćajnice postaju deo mreže primarnih i sekundarnih gradskih saobraćajnica. Mrežu ulica prvog reda čine ulice:

- Kosmajnska, zatim ulica Kralja Petra I do raskrsnice sa ulicom Vojvode Putnika, Vojvode Putnika do raskrsnice sa ulicom Milosava Vlajića, Milosava Vlajića do raskrsnice sa Kosmajskom ulicom, Kosmajnska do izlaska iz Mladenovca u pravcu Smederevske Palanke;
- postojeći magistralni put M-23 koji danas predstavlja deo obilaznog puta do raskrsnice "Selters", zatim od pomenute raskrsnice do ulice Ivana Milutinovića i dalje istom ulicom do izlaska iz Mladenovca u pravcu Kragujevca i
- ulica Slavka Manojlovića do raskrsnice sa ulicom Kralja Petra I.

Mrežu ulica drugog reda čine ulice:

- 7. jula - do ulice Momčila Živojinovića, zatim deo ulice Milosava Vlajića od 7. jula do ulice Vojvode Putnika;
- Koste Đukića koja se dalje novoplaniranim saobraćajnicama povezuje sa jedne strane sa ulicom Proleterskih brigada, dok se sa druge strane sa ulicom Slavka Manojlovića (prikazano u grafičkom prilogu) formirajući, zajedno sa ulicama Živomira Savkovića i Proleterskih brigada, unutrašnji obodni prsten;
- Bože Damnjanovića;
- Proleterskih brigada, Živomira Savkovića i Vojvode Putnika do raskrsnice sa ulicom Milosava Vlajića, sa jedne strane, dok sa druge ide do ulice Janka Katića;
- Janka Katića, od raskrsnice sa ulicom Milosava Vlajića do ulice Bože Damnjanovića;
- Nikole Pašića, u delu od ulice Kralja Petra I do ulice Bože Damnjanovića;
- Nemanjina i ulica Stanoja Bugarskog;
- ulica Mome Stevanovića.

Ostala ulična mreža predstavlja deo sekundarne ulične mreže koju čine pristupne ulice i parkirališta.

Autobuski saobraćaj

U planskom periodu autobuski saobraćaj zadržava svoju dominantnu ulogu u javnom prevozu putnika. Koncept razvoja javnog prevoza putnika zasniva se na postojećem stanju (međugradski, prigradski, opštinski, lokalni i gradski saobraćaj). U tom smislu planirano je da se autobuski saobraćaj (međugradski, prigradski i lokalni) odvija iz

postojeće autobuske stanice koji je potrebno prostorno, funkcionalno i tehnološki prilagoditi postavljenim zahtevima. Glavni pristup se ostvaruje ulicom Mome Stevanovića.

Železnički saobraćaj

U perspektivi razvoja železničkog saobraćaja očekuje se znatni promet robe i putnika na području Generalnog plana.

Zapadno od postojeće železničke stanice predviđa se lokacija za formiranje robnog terminala. U skladu sa tim planirane su odgovarajuće i kvalitetne ulične veze (prikazano u grafičkom prilogu) ovog dela stanice sa industrijskom zonom u Mladenovcu.

Železnička putnička stanica na postojećoj lokaciji predviđa se za putnički saobraćaj, gde se formira stanična zgrada sa odgovarajućim pratećim sadržajem i parkiralištem. Na ovaj način se povezuju putnici autobuskog i železničkog saobraćaja i pruža se viši nivo usluge korisnicima.

Železnička pruga Beograd-Niš na području GP-a Mladenovca se planira kao dvokolosečna pruga u skladu sa Prostornim planom Srbije.

Pruga Mladenovac-Arandjelovac-Vreoci, planira se u skladu sa Prostornim planom Republike Srbije i Regionalnim prostornim planom administrativnog područja grada Beograda, sa izgradnjom pruge normalnog koloseka, po trasi bivše pruge uskog koloseka, koja se na području Generalnog plana Mladenovca povezuje sa prugom Beograd-Niš.

Parkiranje

Za objekte porodičnog stanovanja, stacioniranje vozila planirati u okviru pripadajuće parcele.

Za objekte višeporodičnog stanovanja, kao i objekte javne namene, stacioniranje vozila planirati na otvorenim parkiralištima i parking garažama.

Normativi za parkiranje:

- za centralnu zonu jedno parking mesto na:
- jedan stan,
- 70 m² poslovnog prostora,
- 50 (45) m² prodajnog prostora - za trgovine samousluge, supermarkete,
- 4-6 tezgi ili 100 m² prodajnog prostora za pijace.

Za poslovne objekte van centralne zone parkiranje rešavati u okviru pripadajućeg kompleksa.

Parkiranje se rešava izgradnjom javnih otvorenih parking površina i garaža, kako je prikazano u grafičkom prilogu Plan saobraćaja, u razmeri 10.000, a u skladu sa iskazanim pokazateljima i kapacitetnim potrebama.

Pešački saobraćaj

Pešački saobraćaj predstavlja najzastupljeniji način putovanja na području grada. Najizrazitija su u gradskom jezgri, gde je i najveća koncentracija aktivnosti.

Predloženo saobraćajno rešenje ide ka tome da se obezbedi što komforniji i bezbedniji pešački saobraćaj. U tom smislu se planira "umirenje saobraćaja" u delu ulice Kralja Petra I na potezu od Vojvode Putnika do Nikole Pašića, zatim poprečno ulicom Janka Katića, od parka do prilaza železničkoj i autobuskoj stanici. Ulica kralja Petra na delu od ulice Vojvode Putnika do ulice Nikole Pašića deo je sekundarne ulične mreže. Planirano je da se režimsko-regulativnim merama na ovom potezu smanji broj vozila i njihove brzine kretanja, što podrazumeva vremenska ograničenja, ograničenja za pojedine kategorije vozila i sl. Na ovaj način se postiže "umirenje saobraćaja" uz zadržavanje odvijanja javnog prevoza putnika.

Biciklistički saobraćaj

Organizovanje biciklističkog saobraćaja planira se u okviru regulacija postojećih i novoplaniranih saobraćajnica, kao i u okviru planiranih pešačkih zona, koje su prikazane u Planu saobraćaja u razmeri 1:10.000.

3.4. Komunalna infrastruktura

3.4.1. Integralno upravljanje vodama

Integralnim upravljanjem vodama utvrđuje se osnovna strategija za održavanje i razvoj vodnog režima, kojim se obezbeđuju najpovoljnija i najcelishodnija tehnička, ekonomska i ekološka rešenja za jedinstveno upravljanje vodama, zaštitu od štetnog dejstva od voda, zaštitu voda i korišćenje voda.

Ciljevi grada Mladenovca u domenu korišćenja i brige o urbanim vodama ostvariće se u okviru integralnog, kompleksnog i jedinstvenog vodoprivrednog sistema Srbije putem zakonodavne regulative i politikom upravljanja vodama.

Snabdevanje grada vodom za piće

Potrebe za vodom grada Mladenovca i naselja koja mu gravitiraju daleko su iznad postojeće

produkcije, što ukazuje na neophodnost definisanja konačnog rešenja vodosnabdevanja već u sadašnjim uslovima - povezivanjem na regionalni vodovod beogradskog vodovodnog sistema.

Uporedo sa radom na konačnom rešenju vodosnabdevanja, razvijaće se u prelaznom periodu sopstveni kapaciteti za proizvodnju vode, što je uslovljeno neizvesnošću oko roka izgradnje "regionalnog vodovoda".

Dugoročne potrebe i definitivno rešenje vodosnabdevanja područja opštine Mladenovca, zasnivaće se na povezivanju lokalnih sistema sa sistemima višeg reda, tako da postanu delovi Savsko-beogradskog regionalnog sistema ili delovi drugih regionalnih vodovodnih sistema "Makiš", "Gornjak" i "Veliki Rzav", dovođenjem dodatnih količina vode iz sistema Uvac-Rzav ili alternativno, iz aluviona u Mačvi rečne vode srednje Drine i aluviona Šalinac-Godomin, prema Prostornom planu Republike Srbije ("Službeni glasnik RS", broj 13/96) i Uredbi o utvrđivanju vodoprivredne osnove Republike Srbije ("Službeni glasnik RS", broj 11/02).

Od postojećih izvorišta, bez obzira na način korišćenja u sistemu, ubuduće se mogu koristiti izvorišta "Brestovica", "Kokorin", "Kovačevac" i druga, dok se izvorišta u aluvionu reke Veliki Lug u gradskom tkivu (Klanica i Selters banja), napuštaju iz sanitarnih razloga, osim u delu zaštitne zone reka Veliki Lug i Serava, uzvodno od industrijske zone Jug 1 (Rešenje o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta koja se koriste za snabdevanje vodom za piće na teritoriji opštine Mladenovac; "Službeni list grada Beograda", broj 17/89).

Zato će se ova postojeća izvorišta stalno održavati i trajno zaštititi, kao da su u pogonu, dok se ostala izvorišta mogu koristiti za obezbeđivanje tehnoloških voda.

Neophodno je sprovesti sledeće aktivnosti na zaštiti izvorišta:

- izgraditi fekalnu kanalizacionu mrežu neposredno oko izvorišta "Kokorin" i drugih ugroženih izvorišta;
- izgraditi kišnu i fekalnu kanalizaciju za ceo grad sa postrojenjem za prečišćavanje;
- zabranjuje se izgradnja sengrupa, drenažnih i infiltrirajućih bunara;
- uspostaviti predviđene zone sanitarne zaštite i planirane mere u okviru ovih zona;
- rezervisati prostor za njihovo dalje širenje;

- formirati službe i laboratorije za kontrolno praćenje kvaliteta vode;

- izgraditi postrojenja za preradu pijaće vode.

Prostorno rešenje, konfiguracija terena, položaj postojećih izvorišta, njihov realni kapacitet, kvalitet, ocena o budućem statusu izvorišta i distribucionog sistema Mladenovca, nameće rešenje snabdevanja vodom cele opštine Mladenovac preko jedinstvenog sistema Beogradskog vodovoda, sa priključenjem na Regionalni vodovod (PP "Makiš" - R. "Petlovo brdo" - R. "Mladenovac").

Vodovodna mreža Mladenovca predviđena je kao jedinstven sistem i po prostoru i kapacitetu za centralno područje i okolna naselja istovremeno za period do 2015. godine sa prognoziranih do 42.000 stanovnika čije potrebe u vodi iznose oko 213 (294*) l/sek, kao maksimalna dnevna potrošnja.

Pri izboru osnovne koncepcije poštovana su dva osnovna principa: prvi princip se zasniva na zoniranju vodovodne mreže i objekata, uređivanju postojećih i izgradnji novih rezervoara i crpnih stanica za odgovarajuće visinske zone i izgradnju primarne vodovodne mreže za povezivanje objekata i instalacija vodovoda. Drugi princip se zasniva na pojednostavljenom upravljanju i nadzoru sistema, uključujući i savremene tehnološke metode, čime se smanjuje veliki broj objekata (crpne stanice, rezervoari, prekidne komore i dr.), što omogućuje funkcionisanje prelaznog rešenja.

Koncepcija preuzimanja vode iz Regionalnog vodovoda Makiš-Mladenovac, uticala je na opredeljenje za izbor novog rešenja zasnovanog na principu da se lokalni distribicioni sistemi vezuju na regionalne vodovode samo preko rezervoara kod preuzimanja vode, a zatim se prema naseljima na višim kotama voda prebacuje pumpanjem iz rezervoara u rezervoar, čime se uspostavlja skladan sistem visinskih zona.

U skladu sa osnovnim rešenjem predviđeno je da se vodovodna mreža u granici Generalnog plana Mladenovca podeli u dve visinske zone (odnosno tri visinske zone za ostalu teritoriju opštine):

- donja - prva visinska zona obuhvata terene naselja ispod kote izohipse 180 mnv;

- gornja - druga visinska zona obuhvata terene oko kote izohipse 180-230 mnv.

Zbog velikih problema u snabdevanju vodom i po količini i po kvalitetu, planirano je da se vodosnabdevanje opštine Mladenovac dugotrajno reši preko "Regionalnog vodovoda" iz beogradskog vodovodnog sistema, iz izvorišta "Makiš", zato izgradnja tog prenosnika ima apsolutni prioritet već u prvim godinama I faze planskog perioda. Preuzimanje vode iz "Regionalnog vodovoda" za konzum naselja vrši se distributivnim sistemom

preko planiranog rezervoara "Mladenovac", zapremine 10.000 m³ i cevovoda Ø 800 mm do postojećeg rezervoara.

Rezervoar "Mladenovac" se locira na koti 200 mnv u centru potrošnje i pripada I visinskoj zoni vodosnabdevanja, koja obuhvata najveći broj potrošača sa industrijom i prigradskim naseljima.

Postojeća magistralna mreža neće moći propustiti nove potrebne količine vode. Zbog toga i u zavisnosti od potreba pojedinih urbanih područja potrebno je izgraditi nove magistralne pravce koji su tranzitni a ujedno sa njih će se snabdevati postojeći i novi cevovodi u gradu. Veza rezervoara sa gradskom mrežom predviđena je cevovodima prečnika 500 mm duž ulice Prvog maja i 600 mm duž ulice Proleterskih brigada, odnosno Sestara Marjanović.

Za optimalan rad gradskog vodovoda planira se formiranje vodovodnog prstena oko grada od cevovoda Ø 500 mm i Ø 600 mm planiranih i povezanih sa postojećim cevovodima čime se ostvaruje neophodno pojačanje postojećeg sistema. Minimalna dimenzija ulične mreže je Ø 100-Ø 150 mm, kako bi se zadovoljio Pravilnik o protivpožarnoj zaštiti.

Rezervoari

Zapremina rezervoara određena je svojom namenom za pokrivanje neravnomernosti potrošnje, za požarnu potrebu i za rezervu u slučaju kvara na sistemu. Centralni objekat vodovodnog sistema cele opštine je završni objekat regionalnog vodovoda - rezervoar "Mladenovac".

Za I zonu predviđena je izgradnja novih rezervoara - rezervoar "Mladenovac", zapremina 10.000 m³, na koti oko Kd = 200 mnv, Kp=204 mnv.

Postojeći rezervoar "Mladenovac", koji ostaje u funkciji distributivnog sistema, zapremine je 3.750 m³, na koti Kd = 200 mnv, Kp = 204 mnv.

Ukupan rezervoarski prostor iznosiće oko 13.750 m³ za I visinsku zonu.

Tako će planirani rezervoar "Mladenovac" i postojeći rezervoar "Mladenovac" funkcionisati kao jedan jedinstven centralni rezervoar zapremine 13.750 m³, sa kotom dna 200 mnv.

Celokupna količina vode za konzum I visinske zone i dela potrošača izvan njega preuzimaće se iz rezervoara "Mladenovac". Prva visinska zona obuhvata najveći broj potrošača na teritoriji opštine, što čini 55% stanovništva i celokupne industrije.

Snabdevanje vodom II visinske zone Mladenovca, a samim tim i sela Mladenovac, predviđeno je crpnom stanicom uz postojeći rezervoar "Mladenovac", potisnim vodom \varnothing 400 mm kroz selo Mladenovac. Za II visinsku zonu predviđena je izgradnja novog rezervoara "Mladenovac II", zapremine oko 2.000 m³ na kotama dna 252-255 mnv uz postojeći kapaciteta 200 m³. Iz ovog rezervoara gravitaciono će se snabdevati vodom II zona naselja Rajkovac.

Crpne stanice

Usvaja se princip da se za svaku narednu visinsku zonu formira nova crpna stanica u sklopu kompleksa rezervoara. U kompleksu postojećeg rezervoara "Mladenovac", planira se crpna stanica "Mladenovac" za II visinsku zonu kapaciteta $Q = 116$ l/sek, koja potiskuje vodu cevovodom \varnothing 400 mm. Uz rezervoar "Mladenovac II" predviđa se crpna stanica za III visinsku zonu sela Mladenovac.

Treba imati u vidu da će se sve potrebne količine vode za celu teritoriju opštine Mladenovac obezbediti iz regionalnog vodovoda, odnosno iz distribucionog gradskog sistema. Tako će gravitirajuća naselja rešiti snabdevanje vodom na sledeći način:

- naselje Rajkovac, I visinska zona, preuće vodu iz postojećeg cevovoda \varnothing 500 mm i distributivnog cevovoda \varnothing 150mm;
- naselje Granice, I visinska zona snabdevala bi se direktno iz prve visinske zone grada;
- naselje Kovačevac, I visinska zona snabdevala bi se sa priključka na cevovod prečnika \varnothing 500 mm I visinske zone Mladenovca.

Postrojenja za preradu vode

Izdašnost i kvalitet vode na postojećim izvorima ne zadovoljavaju u potpunosti po svim parametrima "Pravilnika". Stoga bi bilo potrebno pristupiti prečišćavanju vode do propisanih granica, do dovođenja vode regionalnim vodovodom Makiš-Mladenovac.

Predlažu se lokacije postrojenja na mestima gde se i sada vrši tretman, tj. dohlorisanje (Rajkovac i Brestovica).

Ciljevi i perspektive

Rešenje snabdevanja grada vodom koncipirano je na izgradnji kapitalnih objekata kojim se ostvaruje visok stepen sigurnosti za dugoročni period.

Prioritetno i maksimalno biće korišćena voda iz regionalnog sistema Makiš-Mladenovac, odnosno savsko-beogradskog regionalnog sistema sa

oslanjanjem na izvorišta koja su zakonom zaštićena od zagađenja, a nedostajuće količine biće obezbeđene iz lokalnih izvorišta podzemnih voda koja se čuvaju kao havarijska rezerva. U bliskoj perspektivi, voda za povećanu potrošnju u ovom sistemu obezbeđivaće se proširenjem izvorišta podzemnih voda i povećanjem kapaciteta postrojenja za preradu rečne vode "Makiš II".

Buduće potrebe za vodom određivaće se putem merenja i bilansiranjem namenske i stvorene potrošnje. Voda za tehnološke potrebe industrije, biće zahvatana iz lokalnih izvorišta i bunara, i to obavezno regulisana na ponovnu upotrebu sa višestrukim korišćenjem u tehnološkim procesima.

Realizovaće se program revitalizacije i modernizacije postojećih izvorišta, izgradnje postrojenja za prečišćavanje, izgradnje i rekonstrukcije mreže objekata i opreme distributivnog sistema, saniranja gubitaka sanitarne vode u vodovodnom sistemu na vrednosti manje od 18% sa racionalnom potrošnjom vode.

Očuvaće se lokalna izvorišta i striktno poštovati režim zaštite i nakon povezivanja naselja na regionalne sisteme.

Snabdevanje visokokvalitetnom vodom je prioritetan vid, kako kvalitet isporučene vode ne bi ugrožavao zdravlje stanovništva.

Forsiraće se ravnopravan tretman svih stanovnika na teritoriji GP i šire sa gledišta obezbeđenosti vodom.

Kanalizacija

Imajući u vidu konfiguraciju terena, planirani razvoj naselja i stanje postojeće izgrađene mreže, blizinu razvijenih vodotoka, nameće se razvoj i izgradnja kanalizacije po separacionom sistemu.

Kanalizacija ima prvi vremenski prioritet sa gledišta nužnosti potpune sanacije naselja, osavremenjavanje mreže i realizacije postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

Odvođenje otpadnih voda

Kanalizacija grada razvijaće se u okviru sistema jednog centralnog postrojenja za mehaničko i biološko prečišćavanje upotrebljenih voda.

Prilikom ocene predloga rešenja odvođenja otpadnih voda imale su se u vidu perspektivne količine otpadnih voda koje su rezultat naseljenosti i industrije. Te otpadne vode treba da propuste glavni kolektori na tretiranom potezu u sklopu dugoročnog rešenja kanalizacione mreže.

Zadržava se postojeća kanalska mreža koja se uklapa u jedinstvenu celinu sa planiranom.

Otpadna voda sa područja grada koja cevovodima gravitira i konfiguracijski dotiče prema glavnoj gradskoj magistrali i reci Veliki Lug, prikuplja se kolektorom Ø 600 mm koji je glavni gradski kolektor. Kolektor prati celom svojom dužinom levu obalu rekonstruisanog korita reke Veliki Lug, da bi se završio crpnom stanicom pred samim postrojenjem za prečišćavanje otpadnih voda, kolektorom Ø 600 mm i budućim produženjem Ø 800 mm do postrojenja, skupljaju se vode iz sekundarne ulične kanalizacije, mreže naselja.

Postojeći kolektor Ø 350 mm-Ø 600 mm i budući nastavak Ø 800 mm prima sve upotrebljene vode sa slivnog područja i odvodi ih do planiranog postrojenja za prečišćavanje upotrebljenih voda a funkcija postojeće privremene crpne stanice locirane kod železničkog mosta prestaje. Na kraju fekalnog kolektora, nizvodno od naselja, kod uliva reke Jablanice, predviđa se postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda. Tek tako prečišćena voda ispušta se u recipijent - reku Veliki Lug. Na jedinstven način zatvorenim kanalima rešice se odvođenje upotrebljenih voda korisnika sa desne i leve strane Luga.

Ove vode zajedno odvešće se do kolektora i jedinstvenog sistema za prečišćavanje.

Svi postojeći ispusti klanice i industrijskih korisnika kao i naselja u reku Veliki Lug, ukidaju se. Industrijska postrojenja sa agresivnim otpadnim vodama pre ispusta u gradsku kanalizaciju moraju obaviti interni predtretman mehaničko-hemijskog prečišćavanja.

Kanalizacija je čisto gravitaciona. Minimalne dimenzije fekalnih kanala su Ø 200-Ø 250 mm.

Odvođenje kišnih voda

U postojećim uslovima naselje Mladenovac nema organizovanu kanalizaciju kišnih voda. Naselje ima visinski položaj koji omogućava da se atmosferske vode gravitacijom upuste u reku Veliki Lug. Kanalizacija kišnih voda rešice se izgradnjom mreže atmosferske kanalizacije upotrebom cevovoda odgovarajućih prečnika. Pošto sve kišne vode gravitiraju prema reci Veliki Lug, prikupiće se mrežom i preko glavnih izliva uliti u recipijent regulisanog korita reke Veliki Lug. Pre ispusta kišne kanalizacije u vodotoke potrebno je predvideti taložnike.

Kišne vode se prihvataju najkraćim i najbržim putem, preko nekoliko sistema, po hidrografskim celinama, i ispuštaju u recipijent postojećih vodotoka. Da bi svi vodotoci mogli primiti kišne

vode moraju biti regulisani i uređeni kako bi se sprečila erozija rečnog korita.

Minimalne dimenzije kišnih kanala su Ø 300 mm, i grade se po svim saobraćajnicama.

Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda

Položaj postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda određen je nizvodno od naselja na levoj obali reke Veliki Lug gde je obezbeđena lokacija.

Način prečišćavanja otpadnih voda diktira recipijent reke Veliki Lug koja tokom leta povremeno presušuje. Zato je potrebno iznaći pogodne lokacije za formiranje malih akumulacija i retenzija u gornjem delu sliva, koje bi imale zadatak da povećaju protoke na reci Veliki Lug u malovodnim periodima. Predviđa se mehaničko i potpuno biološko prečišćavanje.

Potreban stepen prečišćavanja usvojiti prema uredbama kojima se reguliše ovo pitanje.

Veličina kompleksa za instalacije određuje se približno prema normativu 0,3 m³ po stanovniku što odgovara prostoru dimenzija 2,5 ha.

Ciljevi i perspektive

Dalji razvoj kanalizacije treba da ide u pravcu prilagođavanja postojeće razvojne koncepcije realnim materijalnim mogućnostima grada i saglasno tome ka završetku započetih i nezavršenih objekata. Kanalizacija se sprovodi po separacionom sistemu.

Kišnu kanalizaciju treba koncipirati za merodavne uslove, a etapno realizovati tako da razvoj kanizacionog sistema po vremenu bude optimalan. Kapaciteti ne bi trebalo da budu manji od onih koji su potrebni za prihvatanje tzv. dvogodišnje kiše, niti veći od tzv. desetogodišnje kiše.

Važnost sistema za snabdevanje vodom treba da prati važnost sistema za kanisanje otpadnih voda u pogledu stepena izgrađenosti i nivoa održavanja.

Striktno se sprovodi princip obaveznosti priključenja domaćinstava na kanizacione sisteme.

Zabranjuje se evakuacija otpadnih voda u napuštene bunare i upojne jame.

Kanizacioni sistem treba da predstavlja zaokruženu tehničku celinu koja se završava postrojenjem za mehaničko i biološko prečišćavanje upotrebljenih voda.

Javnim kanizacionim sistemima prihvaćiće se fekalne otpadne vode, a posle obezbeđivanja

određenih uslova (predtretmana) i druge otpadne industrijske vode, koje će se prečišćavati na zajedničkim uređajima za tretman gradskih otpadnih voda.

Prioritet ima izgradnja PPOV, pošto korišćenje reke Veliki Lug kao odvodnika otpadnih voda proizvodi najteže ekološke posledice.

Neophodno je sprovesti kontinualna merenja hidroloških i hidrauličnih karakteristika kanalizacionog sistema i kvaliteta vode na ispustima i analize svih mogućih uticaja na prirodnu sredinu.

Uređivanje vodotoka i zaštita od poplava

Radi zaštite stanovništva, objekata privrede, saobraćaja i poljoprivrednog zemljišta od poplava koje nastaju pri velikim vodama reke Veliki Lug i njenih pritoka, kao i obezbeđivanja minimuma potrebnih voda za održavanje stalnog proticaja potrebno je pristupiti regulaciji svih vodotoka. Posebno je karakteristična leva obala reke Veliki Lug jer kroz ovaj deo teritorije protiče više bujičnih tokova različitih veličina i značaja koji uglavnom nisu regulisani. Reka Veliki Lug je regulisana u okviru neposredne gradske teritorije. Potok Rajkovac, Serava, Mali kanal i potok Bataševo su leve pritoke, a potok Alinac i reka Jablanica su desne pritoke. U samoj dolini reke Veliki Lug na poljoprivrednim površinama, nalaze se i kanali melioracione mreže.

Reka Veliki Lug i njene pritoke treba da budu regulisane celim tokom kroz teritoriju generalnog plana sa uređivanjem svojih slivova, povećanjem stepena sigurnosti zaštitnog sistema i smanjenjem rizika od plavljenja dobara.

Regulacione radove treba predvideti u smislu izgradnje i rekonstrukcije odbrambenih nasipa, obezbeđivanja i uređenja proticajnih profila odnosno formiranje kinete za male vode, uređivanje obala i redovno održavanje. Za reku Veliki Lug predviđaju se radovi na dužini od oko 7 km prema granicama Generalnog plana, na rekonstrukciji obostranih nasipa i oblaganju profila. Za potok Rajkovac koji je u dolini uveden u melioracioni kanal, treba urediti profil za odgovarajući proticaj. Potok Serava uređen je u dolini reke Veliki Lug. Nasip treba rekonstruisati, a profil uzvodno od doline profilisati i urediti. Klanički potok - Mali kanal, formiran je za odvođenje otpadnih i atmosferskih voda, treba pročistiti i urediti po istoj trasi. Batašev potok treba urediti na celoj dužini toka, s tim da se na dolinskom delu izgrade nasipi, a uzvodno od puta, profil naturalno reguliše. Potok Jablanica je uređen u dolinskom delu, s tim što treba rekonstruisati nasipe, a uzvodno od puta formirati potreban profil kroz naturalno uređenje. Potok Alinac treba urediti na celoj dužini toka kroz teritoriju plana, s tim da se do puta za Kragujevac urade nasipi, a uzvodno kroz

sportski kompleks, profiliše potrebno korito i naturalno uredi.

Okosnicu zaštite od poplava čine sistemi odbrambenih nasipa, uz njihovo kompletiranje, dogradnju, rekonstrukciju i održavanje. Zaštitni sistemi se skladno moraju uklopiti u urbano i ostalo okruženje. Nasipe treba uklopiti u sve druge sadržaje koji se grade u blizini i da ne bude ugrožena njegova funkcija i održavanje. Kao merodavni proticaj za dimenzionisanje vodotoka uzima se minimum (Q 1%), tj. verovatnoća pojave velike vode, jedan put u sto godina.

Zaštitni zeleni pojas za regulaciju određuje se 20-40 m za pritoke, a za reku Veliki Lug 45-55 m, osim na delu površina namenjenim za industriju i objekte komercijalnih delatnosti.

Kao jedan od prioriteta urbane politike je očuvanje prirodnih dolina malih vodotokova Mladenovca. U tom smislu treba težiti ka naturalnom uređivanju korita vodotoka uz potrebne biotehničke mere na slivnom području i formiranje lokalnih retenzionih prostora. Reka Veliki Lug je veoma zagađena i nalazi se u stanju kvaliteta "van klasa".

Neophodno je poboljšati kvalitet voda, njihovo očuvanje i vraćanje u propisanu II klasu do nivoa nesmetanog korišćenja voda.

Ciljevi i perspektive

Razvoj vodoprivrede grada za usvojeni planski period treba bazirati na integralnom, kompleksnom jedinstvenom upravljanju vodnim resursima pri čemu treba ostvariti racionalno i ekonomično korišćenje voda, obezbediti zaštitu voda i zaštitu od voda po prirodnim celinama - slivnim površinama.

Neposredne doline malih vodotoka ostavljaju se slobodne za oticanje talasa velikih voda u izuzetnim hidrološkim situacijama i uređuju korita vodotoka regulacionim radovima.

Pri uređivanju vodotoka treba poštovati uslove i kriterijume za unapređenje i zaštitu životne sredine, a u zonama posebnih prirodnih vrednosti težiće se ostvarenju principa "naturalne" regulacije, sa što manje grubih veštačkih intervencija, za povećanje ukupne efikasnosti mera zaštite od poplava pored izgradnje linijskih objekata i malih akumulacija (retenzija) za zadržavanje poplavnih talasa, oplemenjivanje malih voda, navodnjavanje, sport i rekreaciju. Predviđaju se brane - akumulacije na rubnim delovima gradskog tkiva:

- potok Jablanica u rejonu naselja Međulužje;
- potok Alinac uzvodno od Koraćičke banje;
- alternativno na pritoci Draganić, u sklopu rekreacionog poteza Selters banja - Koraćička banja i
- potok Granice (Klenički) u naselju Granice.

Primeniće se neinvesticione mere na prostorima ugroženim od poplava, sprečavanjem izgradnje skupih sadržaja primenom prostornih planova i propisivanjem uslova izgradnje.

Potrebno je izvršiti saniranje i dovođenje u ispravno funkcionalno stanje zaštitnih sistema, kao i izgraditi objekte koji služe za zaštitu od erozija i bujica zbog čega je ugrožena vodoprivreda, saobraćaj, komunalna infrastruktura i dr.

Težiće se zaštiti kvaliteta voda u vodotocima do nivoa da se one mogu koristiti za potrebe korisnika sa najvišim zahtevima u pogledu kvaliteta voda (vrlo dobar $BPK_5 < 4$, odgovara klasi IIA) na čitavom potezu od Sopota pa nizvodno od Mladenovca.

Program zaštite voda podrazumeva realizaciju sledećih mera:

- sanacija naselja, sa izgradnjom i rekonstrukcijom kanalizacionih sistema;
- priključenje svih komunalnih preduzeća na kanalizacione sisteme za upotrebljenu vodu naselja;
- svođenje emisije teških metala i toksičnih organskih supstanci na vrednosti koje su normirane za efluente;
- izgradnja gradskih PPOV opšteg tipa;
- stepen prečišćavanja PPOV bira se u skladu sa zahtevima recipijenta u propisanoj klasi.

3.4.2. Elektroenergetski sistemi i postrojenja

Područje Generalnog plana Mladenovca karakteriše se u postojećem stanju prenosnom mrežom visokog napona i distributivnim nadzemnim i kablovskim mrežama srednjeg napona, i to: naponskog nivoa 110 kV - nadzemna i 35 kV nadzemna i kablovska, preko kojih se napajaju transformatorske stanice TS 10/0,4 kV.

Posmatrani konzum je oslonjen na izvorište TS 110/35 kV "Mladenovac"; $S_{instM} = 2 \times 31,5$ MVA; koja snabdeva energijom i snagom:

TS 35/10 kV "Mladenovac 1"; $S_{instM1} = 4 + 8$ MVA;

TS 35/10 kV "Mladenovac 2"; $S_{instM2} = 4 + 2 \times 8$ MVA;

TS 35/10 kV "Mladenovac 3"; $S_{instM3} = 2 \times 8$ MVA;

TS 35/10 kV "Mladenovac 4"; $S_{instM4} = 2 \times 4$ MVA;

TS 35/10 kV "Mladenovac 6"; $S_{instM6} = 8 + 4$ MVA.

Kritična opterećenja imala su u prethodnom periodu TS "Mlad 1"; "Mlad 3" i "Mlad 6", te je za prevazilaženje ovih nedostataka neophodno predvideti povećanje S_{instM} (instalirane snage) u TS "Mlad" na $S_{instM} = 2 \times 63$ MVA; kao i zamenu postojećih transformatora jedinicama veće snage u postojećim transformatorskim stanicama TS; "Mlad 1" na $S_{instM1} = 2 \times 8$ MVA i "Mlad 6" na $S_{instM6} = 2 \times 8$ MVA.

U okviru planiranja elektroenergetskih mreža EEM i sistema (EES) bilo prenosnih, bilo distributivnih, neophodno je naći balans između različitih subjekata, vodeći računa o dinamici izgradnje, uz poštovanje svih ekonomskih ograničenja.

Cilj razvoja (EEM) i (EES) je da omogući optimalno rešenje, po svojim tehničkim zahtevima i zahtevima kvaliteta isporuke električne energije (i snage) - određenog napona i sigurnosti napajanja, uz što nižu cenu i racionalnu upotrebu električne energije i snage (angažovane snage) od strane potrošača.

Ovaj cilj nameće i određene zahteve prostoru na kome se postavljaju, što ima uticaja na visoku cenu ispunjenja ovoga i ovakvog cilja. Takođe, cilj je da se omogući nesmetan razvoj bilo kog potrošača na predmetnom lokalitetu po pitanju snage i kvaliteta i količine isporučene električne energije.

U proteklom periodu od 1991. godine preko 1995. do 2000. prosečna stopa porasta opterećenja na ovom razmatranom području kretala se od 3% do 3,5% a u periodu 2000-2001. iznosila je oko 10%, što je izuzetno nepovoljno.

Globalne prognoze za vrednosti vršne snage i preuzete električne energije na razmatranom području, za predstojeći planski period, rađene su pomoću više modela i metoda.

Korišćeni su parametri dobijeni na bazi ekstrapolacije trendova u periodu 1991-1995-2000-2001-2002. godina. Korišćena su specifična opterećenja, gde je kroz specifično opterećenje po stanovniku obuhvaćeno opterećenje pratećih aktivnosti, kao i opterećenja nastala usled gubitaka snage. Tako je za specifično vršno opterećenje, odnosno specifičnu jednovremenu vršnu snagu uzeto da iznosi:

$p_s = 1348$ w/stanovniku (u proteklom periodu kretalo se 1970. $p_s = 338$ w/st, za 1980. $p_s = 643$ w/st; za 1993.

$p_s = 946$ w/st) a za energetski pokazatelj $w_c = 4683$ kwh/stanovniku.

U skladu sa napred iznetim, a i korišćenjem podataka od strane INT - Instituta "Nikola Tesla"; prognozirane vrednosti vršne snage iznose:

Godina	2001/2002.	2005.	2010.	2015.	2021.
Vršna snaga P Bp [MW]	52,3	55,1	61,8	67,4	69,7

U predstojećem planskom periodu do 2021. treba ići sa projektovanom stopom porasta opterećenja na ovom području - od 1,67% do 2,03%, izuzev u ekstremnim slučajevima ako bi se nastavili loši trendovi iz prethodnog perioda, odnosno stopa porasta opterećenja oko 3,5%, moglo bi se očekivati da vršna snaga za 2021. dostigne i čitavih 75,7 MW.

Izgradnja prenosnih i distributivnih elektroenergetskih objekata mora da prati kompletnu izgradnju na područja plana - stambenu izgradnju, industrijsku, administrativno-poslovnu, tercijalno-uslužnu i drugu.

Takođe je neophodno omogućiti dalji strateški razvoj distributivne elektroenergetske mreže na 35 kV nivou - u radijalnom pogonu, izgradnjom nadzemnog voda DV 35 kV ka TS 110/35/10 kV "Ralja", izgradnjom nadzemnog voda - veza "Mlad 1" - "Mlad 2" dvosistemske DV 2 x 35 kV po postojećoj trasi, takođe veza "Mlad"-"Mlad 1" izgradnjom još jednog voda DV 35 kV, zatim izgradnjom nove transformatorske stanice po principu "ulaz-izlaz" TS 35/10 kV "Mlad 7" kapaciteta 2x8 MVA, sa priključnim vodovima 35 kV i 10 kV, takođe veza "Mlad"-"Mlad 7", koja delom prati postojeću trasu nadzemnog voda 35 kV veza "Mlad"-"Mlad 3" sa kablovskim silazom i vezom "ulaz-izlaz" do planirane "Mlad 7", shodno grafičkom prilogu.

Cilj je da se u predstojećem periodu omogući dalji razvoj srednjenaponske distributivne elektroenergetske mreže 10 kV naponskog nivoa,

bilo kao kablovske ili nadzemne na betonskim stubovima. Razvoj ove mreže - izgradnja TS 10/0,4 kV, i mreže 10 kV i 1 kV - ima za cilj da poboljša snabdevanje električnom energijom postojećih i prihvati nove potrošače na celom području GPM - razmatranom području.

3.4.3. Snabdevanje toplotnom energijom

Postojeće stanje

Na području Generalnog plana izgrađen je i u eksploataciji centralizovani sistem grejanja iz toplane TO "Mladenovac", koja se nalazi u kompleksu preduzeća "Crvena zvezda".

Toplana "Mladenovac" je u sastavu JKP "Beogradske elektrane" iz Beograda i poseduje (u radu): dva parna kotla: 1X25 t/h i 1X18 t/h.

Distribucija toplotne energije od toplane do potrošača vrši se preko magistralnog toplovoda, ukupne dužine oko 3.500 m i priključnih toplovoda koji se granaju do korisničkih toplotnih podstanica.

Podstanice su indirektnog tipa sa toplotnim izmenjivačima 140/75 s u primaru i 90/70 s u sekundarnom delu podstanice.

Daljinski sistem grejanja obezbeđuje toplotnu energiju za grejanje kolektivnog stanovanja, i poslovnog prostora na predmetnom području, koji se uglavnom nalaze u centru Mladenovca.

U tabeli 1 prikazana je ukupna toplotna preraspodela konzuma toplane TO "Mladenovac":

Redni broj	Naziv grejnog područja	Toplovodni konzum (KW)	Procentualno učešće (%)
1.	Bataševo	2.350	9,3
2.	Naselje 25. maj	5.900	23,4
3.	Tehnička škola	2.100	8,3
4.	Pjaceta	5.635	22,3
5.	Školski centar	9.265	36,7
Ukupno		25.250	100%

U sistemu postoje 24 toplotne podstanice u okviru zasebnih ili u objektima korisnika toplotne energije.

U tabeli 2 dat je prikaz strukture instaliranih potrošača za svako grejno područje, odnosno svaku toplotnu podstanicu koju čine različite kategorije korisnika:

Redni broj	Kategorija korisnika	Potrošnja toplotne energije (KW)	Procentualno učešće (%)
1.	Stambeni prostor	13.375	53,0
2.	Trgovina i ugostiteljstvo	1.130	4,5
3.	Škole i obdaništa	5.750	22,1
4.	Zdravstvene ustanove	1.100	4,3
5.	Poslovni prostor	850	3,4
6.	Javni objekti	3.220	12,7
Ukupno		25250	100%

Toplifikaciona mreža sa toplotnim podstanicama izgrađena je 1986, a priključivanje korisnika vršeno je sukcesivno prema njihovim zahtevima.

Planska rešenja

a) Rekonstrukcija postojeće toplovodne magistrale

U dosadašnjoj praksi pokazalo se da pri protoku u toplovodnoj mreži većim od 300 m³/h, dolazi do nedovoljnog snabdevanja toplotnom energijom potrošača na obodu sistema.

Stoga je u cilju poboljšanja grejanja korisnika na periferiji sistema neophodno ugraditi dodatnu cirkulacionu pumpu sa pratećom montažnom kućicom i elektro-opremom.

b) Nova toplovodna magistrala

Na predmetnom prostoru kroz urbanističko-programске elemente planirana je izgradnja dodatnih cca 150.000 m² BRGP, kolektivnog stanovanja.

Za grejanje tog prostora potrebno je izgraditi novu toplovodnu magistralu koja će prihvatiti celokupnu potrebu za grejanjem planiranih predmetnih korisnika, smeštenih prvenstveno u centru Mladenovca.

Trasa planirane toplovodne magistrale zamišljena je kao kraća varijanta u odnosu na postojeću, koja u širokom luku zaobilazi prelaz preko nadvožnjaka.

Prelaz preko železničkog nadvožnjaka rešiće se preko nadzemnih stubova, čija će tačna lokacija biti određena daljom tehničkom dokumentacijom.

Na drugim lokacijama u naseljima, osim centra Mladenovca, nema ekonomske opravdanosti za razvojem centralizovanog sistema grejanja, pre svega zbog malih gustina stanovanja i visokih investicionih troškova.

Kako na ovom prostoru postoji i gasovodna mreža, to će deo planirane izgradnje koji ne bude obuhvaćen toplifikacijom biti gasifikovan.

To se prvenstveno odnosi na individualno stanovanje koje će biti gasifikovano gasovodnom mrežom široke potrošnje.

Kako je daljinsko grejanje i gasifikacija predmetnog prostora u nadležnosti JKP "Beogradske elektrane" moguće je da se ova dva sistema međusobno prostorno prožimaju, kao i da, bez obzira na tip gradnje, jedan drugom ustupaju mesto.

Snabdevanje gasom

Postojeće stanje

Prirodni gas je na predmetno područje uveden prve polovine osamdesetih godina.

Najpre se težilo priključenju industrijskih potrošača toplana i kotlarnica koje su podržavale daljinski sistem grejanja.

Devedesetih godina započeo je i program široke potrošnje gasa Mladenovca.

Danas je na predmetnom prostoru izgrađen i u eksploataciji je magistralni gasovod, deonica Beli Potok-Veliko Orašje (MG-07), prečnika Ø 610 mm, pritiska p=50 (bara).

Na lokalitetu "Selters" izgrađena je i u eksploataciji je Glavna merno-regulaciona stanica (GMRS) "Mladenovac", kapaciteta 12.000 m³/h.

Na mestu priključenja razvodnog gasovoda RG 07-01 za Mladenovac, grana se i odvaja razvodni gasovod RG 07-02 za Arandjelovac.

Izgrađene su sledeće trase gasovoda i merno-regulacione stanice:

- trasa gradskog gasovoda od GMRS "Mladenovac" do fabrike "Petar Drapšin", i MRS "Petar Drapšin",
- gradski gasovod za fabriku "Keramika",
- gradski gasovod za TO "Mladenovac",
- gradski gasovod za MRS široke potrošnje "Petar Drapšin" i izgrađena ista,
- gasovod i MRS "ŠP Selters",
- gasovod za Elektro-Šumadiju i pekaru "Makovica",

- gasovod za "Lastu",
- gasovod i MRS "Kovačevac" (nije pušten u rad).

U sektoru široke potrošnje izgrađene su tri merno regulacione stanice: ŠP "Selters", ŠP "Petar Drapšin" i "Kovačevac".

Prve dve su trenutno u pogonu i one su kapaciteta 1.500 m³/h, a na njih je priključeno oko 1.600 korisnika, prvenstveno domaćinstva.

Sistem široke potrošnje na MRS ŠP "Selters" obuhvata mesne zajednice: Selters, Međulužje, naselje Nikodijević, i deo Koraćice. Ovde je priključeno oko 600 domaćinstava. Na sistem široke potrošnje koju pokriva MRS ŠP "Petar Drapšin" priključen je: grad Mladenovac, selo Mladenovac, Rajkovac i delovi MZ "25. maj" i ima oko 1.000 domaćinstava.

U tabeli 1. data je postojeća potrošnja na sistemu Mladenovac

Potrošač	Januar 2000.	Dnevno	Dužina rada	Časovno	Preporučeno
	m ³ /mes	m ³ /dan	h/dan	m ³ /h	m ³ /h
1	2	3	4	5	6
TO "Mladenovac"	891.780	28.767	16	1.800	1.800
Keramika	297.880	9.609	20	480	1.500
Petar Drapšin	206.210	6.652	16	416	1.200
El. Šumadija	44.770	1.444	16	90	90
Pekara "Makovica"					200
Lasta	49.053	1.582	16	99	130
Široka potrošnja "P. Drapšin"	459.460	14.821	20	741	1.000
Široka potrošnja "Selters"	307.138	9.908	20	495	1.000
UKUPNO	2.256.291	72.784	24 (20)	3.639	6.920

Planska rešenja

a) Industrijski potrošači

Na predmetnom prostoru svi značajni industrijski potrošači već su priključeni na gasovodni sistem.

Planirano povećanje industrije planersko-programerskim elementima ovog plana neće biti značajno sa stanovišta potrebne nove količine gasa.

b) Potrošači u sektoru široke potrošnje

Na predmetnom prostoru, praktično u svim pravcima, nalaze se naselja, i to sa većim brojem korisnika koje je potrebno gasifikovati:

- prema severozapadnom pravcu su naselja: Amerić, Vlaška i Vlaško Polje,
- prema severoistočnom pravcu su naselja: Kovačevac i Velika Krsna,
- prema jugozapadnom pravcu su naselja: Pružatovac i Velika Ivanča,
- prema jugoistočnom pravcu su naselja: Jagnjilo i Rabrovo i
- prema južnom pravcu su naselja: Markovac i Stojnik.

Prirodni gas se u domaćinstvima koristi za potrebe grejanja, kuvanja i pripreme tople vode. Moguće je koristiti prirodni gas i za manje tehnološke potrebe koje se pojavljuju u maloj privredi i u privatnoj režiji.

Za period do 2021. godine, prema prostorno-programskim elementima datim ovim planom za teritoriju opštine Mladenovac, zajedno sa 23 naseljena mesta, uključujući i naselje Stojnik, potrebno je obezbediti oko 14.000 m³/h prirodnog gasa.

Na području Generalnog plana izgrađen je i u eksploataciji je centralizovani sistem grejanja iz toplane TO "Mladenovac", koja se nalazi u kompleksu "Crvena zvezda": Toplana "Mladenovac" je u sastavu JKP "Beogradske elektrane" iz Beograda i poseduje (u radu) - dva parna kotla: 1 x 25 t/h i 1 x 18 t/h.

3.4.4. Telekomunikacije

Sadašnje stanje i problemi

U proteklom periodu zbog neusklađene zakonske regulative, ograničenog pristupa modernim

telekomunikacionim tehnologijama, usled sankcija i skromnih investicionih mogućnosti telekomunikacionih operatera, razvoj telekomunikacija nije pratio potrebe Mladenovca. Razvoj i delimična digitalizacija fiksne telefonske mreže, razvoj interneta i mobilnih telekomunikacija, razvoj javnih i privatnih radio i TV mreža, nije, po vrsti i broju korisničkih pristupa i ponuđenih telekomunikacionih usluga, zadovoljio zahteve korisnika.

Telekomunikacioni sistem na području Generalnog plana čine:

- fiksna telekomunikaciona mreža nacionalnog operatera.
- mobilne telekomunikacione mreže nacionalnog operatera i privatnih operatera.
- nacionalne i privatne radio i TV mreže.
- kablovski distributivni sistemi (KDS).
- funkcionalni sistemi (VJ, MUP, EPS, ŽTP, NIS, državne institucije itd).
- privatne telekomunikacione mreže (banke, ZOP, akademska mreža, komunalna preduzeća, itd.).

Na teritoriji Generalnog plana instalirana je postojeća ATC Mladenovac tipa M10C sa ukupno 7.580 analognih priključaka od kojih je 4.572 direktna i 3.008 dvojnika. Uključeno je 7.574 od čega su 4.572 direktna i 3.008 dvojnika, što pokazuje izuzetno nepovoljan odnos direktnih i dvojničkih priključaka, kao i nedostatak slobodnih brojeva. ATC Mladenovac je povezana optičkim spojnim kablom sa Beogradom.

Kablovska TT kanalizacija izgrađena je u skladu sa sadašnjim potrebama. Glavni pravci su izvedeni ulicama Kralja Petra (12 cevi), Janka Katića (12 cevi), Milosava Vlajčića (6 i 12 cevi), Bože Damjanovića (4 i 6 cevi) i Veljka Vlahovića.

TT Mreža izvedena je kablovima N^o1 - N^o10 čiji kapacitet varira od 150x4 do 600x4. Glavni kablovi su položeni kroz TT kanalizaciju, a distributivna TT mreža je izvedena armiračkim kablovima postavljenim slobodno u zemlju, a pretplatnici su preko spoljašnjih, odnosno unutrašnjih izvoda povezanih sa distributivnom mrežom.

Na Području Generalnog plana funkcioniše više javnih mreža mobilnih telekomunikacija i to:

- dve "Pedžing" mreže,
- jedna NMT mreža mobilne telefonije,

- dve GSM mreže mobilne telefonije.

Posebno su značajne GSM mreže mobilne telefonije.

Oba operatora poseduju komutaciono-upravljačke centre (MSC), mrežu baznih radio - stanica (RBS) i radio-relejnih stanica (RR). MSC operatora "Mobtel" i MSC operatora "Telekom Srbija" locirani su u Beogradu.

U oblasti radio i TV sistema postoje javni i privatni operatori od kojih neki funkcionišu sa nejasnom zakonskom regulativom i bez generalno regulisane politike razvoja, bez koordinacije i međusobne saradnje.

Prvi kablovski distribucionni sistemi u Srbiji pojavili su se pre više od deset godina, ali je interes za njih kako korisnika tako i provajdera rastao uporedo sa povećanjem broja zemaljskih i satelitskih programa i padom cena tehnologija za njihovu distribuciju. Nedostatak adekvatne pravne i tehničke regulative doveo je do pojave velikog broja malih i srednjih provajdera koji su počeli sa masovnom izgradnjom tzv. KDS, a ustvari ZAS, ne poštujući ni minimum tehničkih standarda. Mreža se najčešće gradi vazdušno (sa solitera na soliter). Osim narušenog izgleda grada, posledica ovakvog načina gradnje je i veoma slab kvalitet servisa (tj. distribucije TV signala). Takozvani provajderi se opredeljuju za izgradnju isključivo u objektima gde postoji veliko interesovanje građana. Ovo je dovelo do postojanja velikog broja izolovanih KDS koje je nemoguće povezati u jedinstvenu celinu, bilo zbog slabog kvaliteta upotrebljene opreme i materijala, zbog nemogućnosti realizacije povratnog smera ili velike međusobne udaljenosti. Haos u gradnji doveo je do nepostojanja evidencije o tzv. provajderima, što ne omogućuje ni minimum društvene kontrole nad emitovanim programima i zaštite interesa građana.

Funkcionalne i privatne telekomunikacione mreže izgrađene su prema potrebama korisnika, s tim što su ovi korisnici povezani i na javnu telekomunikacionu mrežu.

Ciljevi za budućnost

U narednom periodu očekuje se izrazito dinamičan razvoj telekomunikacija usled naraslih zahteva za uvođenje multimedijalnih usluga, kako u oblasti mobilne telefonije, KDS i interneta, tako i u oblasti fiksne telefonije.

Principi razvoja modernih telekomunikacija zasnivaju se na obezbeđivanju:

- širokih opsega,
- visoke gustine saobraćaja,
- velikih protoka,

- potpune digitalizacije,
- transparentnosti sistema,
- multimedijalnosti,
- interaktivnosti,
- tajnosti prenosa,
- globalne mobilnosti,
- integrisanosti mreže,
- značajnog povećanja kapaciteta,
- novih servisa,
- otvorene arhitekture.

U fiksnoj telefonskoj mreži u narednom periodu planira se:

- povećanje broja telefonskih priključaka (izgradnjom nove ATC i izdvojenih stepena),
- zamena dotrajale opreme i modernizacija mreže,
- stvaranje jedinstvene telekomunikacione mreže različitih korisnika,
- uvođenje novih telekomunikacionih usluga,
- primena novih tehnologija u zavisnosti od vrste korisnika.

U oblasti fiksnih komutacija predviđena je izgradnja nove digitalne centrale, kao i izdvojenih pretplatničkih stepeni Granice, Međulužje, Mladenovac selo i Rajkovac, ukupnog kapaciteta od 20.000 telefonskih priključaka.

Digitalizaciju komutacionih sistema treba da prati i povećanje sistema prenosa, koji treba da se zasnivaju na korišćenju postojećih i novoplaniranih optičkih kablova i sistema sa savremenom tehnologijom. U oblasti pristupnih mreža koriste se optički, simetrični i koaksijalni kablovi, radio veze (WLL), i kombinacija navedenih medijuma, kao i uređaji sa višestrukim korišćenjem kablova. Rekonstrukciju i izgradnju pristupne mreže moguće je realizovati montažom isturenih stepena u optimalnom broju i na odgovarajućim lokacijama.

Veliki interes korisnika za usluge mobilnih telekomunikacija, brz tehnološki razvoj ove oblasti telekomunikacija i liberalizacija telekomunikacionog tržišta (uvođenje novih operatora i usluga) dovešće do velike ekspanzije postojećih i izgradnje novih mobilnih telekomunikacionih mreža.

Prema savremenim tehničkim standardima, KDS je višenamenski širokopojasni telekomunikacioni sistem namenjen kako distribuciji TV signala tako i pružanju širokopojasnih interaktivnih, tj. dvosmernih servisa korisnicima. Savremeni KDS je kompleksna celina koja podrazumeva korišćenje najnovijih tehnoloških rešenja u pogledu opreme u stanicama i distribucionim centrima, kao i u pogledu mreže. Pun smisao ovaj sistem dobija rešavanjem na globalnom nivou, tj. integracijom u jedinstven tehnološki KDS Republike Srbije. Kablovski distributivni sistem u Mladenovcu u ovom kontekstu treba posmatrati kao zasebnu, kompaktnu celinu koja je na odgovarajući način povezana sa drugim celinama KDS Srbije. Prilikom planiranja sistema treba voditi računa o pravcima razvoja telekomunikacija i tehnologije, kako bi se omogućila dalja proširenja sistema i njihova integracija sa drugim telekomunikacionim mrežama. S obzirom na postojeće stanje, neophodno je uzeti u obzir mogućnost integracije postojećih KDS koji svojim karakteristikama zadovoljavaju savremene tehničke standarde.

Prema iznetom, treba planirati novu digitalnu ATC Mladenovac sa izgradnjom izdvojenih pretplatničkih stepena granice, Međulužje, Mladenovac selo i Rajkovac, koji će se na matičnu ATC vezati optičkim kablovima sa odgovarajućim sistemima prenosa. TT kanalizaciju za postojeće i nove potrebe telekomunikacionih usluga projektovati planski uzimajući u obzir potrebe svih telekomunikacionih operatera.

U oblasti pristupne mreže koja, kako se procenjuje predstavlja bar 60% vrednosti infrastrukture i za čiju je izgradnju potreban dug period, neophodno je sačiniti plan revitalizacije pristupne mreže i plan izgradnje pristupne mreže.

Ubuduće u pristupnoj mreži kao prenosni medijumi mogu se koristiti:

- TT kablovi sa simetričnim paricama,
- optički kablovi,
- koaksijalni kablovi,
- radio veze (WLL),
- kombinacija prethodnih medijuma, i to:
 - a) optički kabl + simetrične parice + koaksijalni kabl,
 - b) optički kabl + koaksijalni kabl.

U sistemu prenosa u pristupnoj mreži, mogu se koristiti:

- uređaji koji omogućuju višestruko korišćenje postojeće bakarne mreže (Pair Gain sistem preplatnički multiplekseri);
- uređaji koji treba da omoguće veće protoke do korisnika po postojećim bakarnim paricama (HDSL, ADSL / VDSL, preplatnički multiplekseri);
- uređaji za rad po optičkim kablovima (tehnikе koje se koriste su: FTTB - optika do zgrade i FTTC - optika do koncentracije na trotoaru);
- pristupne mreže se planiraju sa većim brojem koncentracija međusobno povezanih u prsten;
- u poslovnim objektima sa više od 100 zaposlenih planiraju se koncentracije tipa UUB ili ODT;
- glavne mreže (od centralne do koncentracije) realizuju se optičkim kablovima (teži se prstenastoj strukturi).

Distributivne mreže - od koncentracije do manjih čvorišta (izvoda) realizuju se:

- a) optičkim kablovima (aktivna ili pasivna mreža),
- b) postojećim bakarnim kablovima sa implementacijom HDLS i ADLS,
- v) radio vezom.

Razvodne mreže - od izvoda ili manjih koncentracija do pretplatnika realizuju se:

- a) polaganjem bakarnih i koaksijalnih kablova,
- b) radio vezom (WLL).

Postojeći i budući operatori mobilnih telekomunikacija instaliraće komutaciono-upravljačke centre na lokacijama koje omogućavaju optimalno povezivanje sa fiksnom telekomunikacionom mrežom na području Generalnog plana. Na istom području bazne radio-stanice će biti raspoređene na raznim lokacijama, da bi se obezbedila zahtevana količina usluga i kvalitetan signal unutar zgrade u gusto razvijenoj urbanističkoj infrastrukturi koja predstavlja prepreku i unosi znatno slabljenje pri prostiranju radio-talasa.

Za međusobno povezivanje komutaciono-upravljačkih centara i baznih radio-stanica sa komutaciono-upravljačkim centrima, koristiće se fiksna telefonska mreža ili radio-relejne stanice. Ove radio-relejne stanice će u većini slučajeva biti na lokacijama baznih radio stanica. Uređaji baznih radio-stanica i radio-relejnih stanica biće instalirani

u postojećim objektima uz minimalne adaptacije, na krovovima postojećih objekata (krovnja kontejnerska varijanta) ili na zemlji (kontejnerska varijanta). Antene baznih radio-stanica i radio-relejnih stanica će biti montirane na tipskim nosačima koje se fiksiraju za postojeće građevinske objekte ili na posebnim samostojećim antenskim stubovima visine od 8 m do 24 m.

U oblasti radio i TV sistema planiraju se pripreme za uvođenje digitalne TV sa značajnim poboljšanjem sadržaja, regulacijom kvaliteta, primenom standarda i definisanjem zakonske regulative.

U smislu ovih planskih opredeljenja, neophodno je izraditi idejno rešenje koje će nametnuti izgradnju KDS kao višenamenskog širokopojasnog telekomunikacionog sistema namenjenog dvosmernom prenosu signala. Ovako koncipiran sistem treba da omogući implementaciju svih postojećih i sada izvesnih budućih servisa - jednosmernih i interaktivnih - distribuciju TV signala, pristup internetu, video na zahtev, telenadzor, telerad, igrice na zahtev i druge servise i aplikacije. Sistem treba da bude otvoren u smislu budućih proširenja u pogledu servisa, novih tehnologija i integracije sa drugim telekomunikacionim sistemima. Sistem sadrži:

- Prijemne antenske sisteme za prijem zemaljskih i satelitskih TV i radio programa.
- Glavnu stanicu gde će se vršiti prijem, obrada i distribucija signala. Lokacije glavnih stanica treba odrediti u skladu sa sveobuhvatnim rešenjem KDS Beograda.

Distribucionu mrežu preko koje su pretplatnici povezani sa glavnom stanicom. Distribucionu mrežu je potrebno uraditi kao hibridnu optičko-koaksijalnu mrežu (HFC). Prelazak sa optičke na koaksijalnu mrežu vrši se u optičkim čvorovima u kojima se vrši konverzacija optičkog u električni signal u smeru ka korisniku i obrnuto, u smeru ka distribucionom centru ili glavnoj stanici. Broj optičkih čvorova, njihove lokacije, kao i broj pretplatnika po čvoru treba odrediti u zavisnosti od konfiguracije terena, razuđenosti pretplatnika, zainteresovanosti za pojedine servise i slično.

Pri planiranju mreže potrebno je voditi računa o budućim proširenjima u pogledu razuđenosti, novih korisnika, novih servisa, sagledanih novih tehnologija prenosa. Pri određivanju trasa kablova, optičkih i koaksijalnih, treba predvideti mogućnost korišćenja postojeće infrastrukture u pogledu raspoloživosti kapaciteta i saglasnosti vlasnika. Na deonicama gde nije moguće iskoristiti postojeću infrastrukturu, treba predvideti izgradnju mreže polaganjem kablova u zemlju. Pri planiranju i izgradnji kablovske kanalizacije predvideti najmanje jednu cev za KDS.

Funkcionalni i privatni telekomunikacioni sistem će se razvijati prema svojim potrebama i mogućnostima, uz poštovanje strategije razvoja telekomunikacija i međusobne saradnje i koordinacije.

3.4.5. Sahranjivanje

Na osnovu prioritarnih potreba za ispitivanje mogućnosti proširenja postojećeg gradskog groblja u Mladenovcu i iznalaženje lokacije za novo groblje, koje je bilo u Inicijativi SO Mladenovac - za ukidanje planiranog na lokalitetu Lugovi u Granicama, Generalnim planom utvrđuju se rešenja za ovu namenu:

- postojeće gradsko groblje proširuje se za oko 1 ha na jugoistočnom delu lokacije;
- planirano groblje u Granicama izostavlja se iz generalnog plana;
- umesto iznalaženja lokacije za novo groblje na prethodno ispitanoj lokaciji Breskvar, planiraju se proširenja postojećih groblja u Rajkovcu i Međulužju, za koja se vrše proširenja granica Generalnog plana.

Planirana groblja po kapacitetu i gravitaciji stanovništva funkcionalno zadovoljavaju potrebe za sahranjivanjem za duži period od planiranog vremena ostvarivanja Generalnog plana, a po kriterijumima za određivanje ovih namena ispunjavaju pogodna rešenja za njihovo opremanje, saobraćajni pristup i uređenje lokacija. U odnosu na ova opredeljenja, ne predviđa se proširenje gradskog groblja na potencijalno atraktivni prostor namenjen za gradske funkcije - sportsko-rekreativne površine i višeporodično stanovanje.

3.4.6. Upravljanje komunalnim otpadom

Upravljanje otpadom u opštini Mladenovac nije rešeno na zadovoljavajući način. Iako komunalne službe prikupe 90% čvrstog otpada, uočljiv je problem postojanja gradskih smetlišta, od kojih su najveća na sledećim lokacijama: Obilazni put "Gazela" (2.000 m³), Selo Mladenovac (150 m³), Regionalni put Mladenovac - Palanka (1.000 m³), Male granice (500 m³) i veliki broj manjih smetlišta (30 m³). Ova smetlišta se raščišćavaju 1-10 puta godišnje, ali se ubrzo nakon uklanjanja pojavljuju na istim lokacijama.

Ukupna količina proizvedenog otpada, u 2001. iznosi 33.000 m³, od čega 5.000 m³ predstavlja industrijski otpad, 5.000 m³ otpad od

poljoprivredne proizvodnje, a 23.000 m³ iz domaćinstava. Ovaj otpad se ne reciklira.

Jedina gradska deponija nalazi se van teritorije GUP-a, 7,5 km severno od naselja, na putu Mladenovac-Dubona. Deponija nije sanitarna, ne prekriva se inertnim materijalom, te na deponiji i u okolini ima aerozagađenja. Takođe, ne postoje degazacioni i drenažni sistemi, te je prisutna trajna infiltracija kontaminirane procedne vode. Ova deponija se koristi za otpremanje svih vrsta čvrstog otpada (organskog, opasnog, medicinskog i komunalnog) stvorenog na teritoriji opštine, sa tom razlikom što se komunalni čvrst otpad razastire, dok se opasan, medicinski i organski otpad kasetira (tj. zakopava na dubinu od tri metra, bez dodatne zaštite, što je i dalje nedovoljno da bi se zaštitilo zemljište i podzemne vode od kontaminacije). Ovom koncepcijom se predviđa:

- Na lokacijama postojećih gradskih smetlišta potrebno je nakon raščišćavanja postaviti velike kontejnere ili sabirne sanduke, kako bi se sprečilo formiranje smetlišta na istim lokacijama. Veličina sabirnih sanduka/kontejnera zavisiće od procenjene količine otpada koja se sakupi na konkretnoj

lokaciji u toku jedne nedelje. Frekvencija sakupljanja otpadaka u ovim uslovima iznosiće jednom nedeljno.

- U narednom periodu planira se održivi sistem upravljanja čvrstim otpadom opštine Mladenovac na principu "sakupljanje - reciklaža - deponovanje". Uspostavljanje ovakvog sistema podrazumeva organizovano izdvajanje, prikupljanje i prodaju reciklabila, čime se postižu višestruki pozitivni efekti: zaštita životne sredine, zaštita resursa i ekonomska dobit od reciklaže.
- Krajnje odredište otpada koji se ne reciklira jeste proširena i sanirana deponija (Urbanistički projekat sanacije i proširenja deponije čvrstog komunalnog otpada u Mladenovcu).

3.5. Bilansi površina

U skladu sa osnovnom koncepcijom organizacije prostora i na osnovu generalnih urbanističkih rešenja, postignut je na području plana sledeći:

Bilans namena površina

Namene površina	ha	%
Građevinsko zemljište	1.335,8	70,00
Javne namene i objekti javnog interesa	307,7	16,00
javne službe i objekti javnih namena	18,7	
objekti komunalnih delatnosti i infrastrukture	16,7	
banjsko-rehabilitacioni centar "Selters"	20,0	
groblja	21,0	
saobraćaj i objekti saobraćaja	177,6	
javno zelenilo	53,1	
Ostale namene	1028,1	54,00
Stanovanje	847,7	44,83
višeporodično u centralnom gradskom području		61,5
višeporodično u širem gradskom području	35,7	
porodično stanovanje	750,5	
Poslovne i centralne gradske delatnosti	16,4	
Komercijalne delatnosti	30,1	
Sportski objekti i sportsko-rekreativne površine	20,0	
Industrija i proizvodno-uslužne delatnosti	107,7	
Posebne namene	6,2	
Ostalo neizgrađeno zemljište	555,3	30,00
zaštićeno neizgrađeno zemljište	61,3	
poljoprivredno zemljište	400,7	
vodene površine	93,2	
UKUPNO	1.891,0	100,00

3.6. Mere zaštite i uslovi za uređenje i korišćenje prostora

3.6.1. Mere i uslovi za uređivanje i korišćenje građevinskog zemljišta

Građevinsko zemljište je jedan od najznačajnijih resursa urbanog razvoja. Stoga je u urbanističkom planiranju i ostvarivanju planskog razvoja i izgradnje nužno racionalno i realno uspostavljanje politike i instrumenata za utvrđivanje vrednosti uređivanja i korišćenja zemljišta.

S obzirom na to, da se elementi uređivanja građevinskog zemljišta realno utvrđuju prema ulaganjima za komunalno opremanje i tržišnim vrednostima izgradnje objekata na građevinskim parcelama - određenim u skladu sa odgovarajućim urbanističkim razradama i saglasno tehničkoj dokumentaciji - vrednosti za uređivanje i korišćenje građevinskog zemljišta su različite i promenljive.

Da bi naknada za korišćenje zemljišta u većoj meri postala instrument zahvatanja položajnih renti, realokacije aktivnosti u prostoru i povećanja vrednosti zemljišta, neophodan je precizniji sistem zoniranja zemljišta na području Generalnog plana (javno građevinsko zemljište za javne namene i objekte javnog interesa i građevinsko zemljište za ostale naseljske namene u građevinskom području Generalnog plana), kao i precizniji sistem podele obveznika naknade za korišćenje zemljišta po grupama delatnosti, u odnosu na Odlukom⁴ propisane zone i grupe delatnosti.

Na osnovu ovih opredeljenja predviđaju se mere i uslovi za uređivanje i korišćenje zemljišta na području plana:

- umesto sadašnje podele gradskog građevinskog zemljišta na dve zone uvesti podelu na tri do četiri zone;
- sadašnju treću zonu (građevinsko zemljište u građevinskom rejonu), treba podeliti na dve zone: zonu centralnog gradskog područja i zonu šireg gradskog područja;
- neophodno je prilagođavanje visine i raspona naknade za korišćenje zemljišta ovako povećanom broju zona;
- za porodične stambene zgrade, predlaže se povećanje raspona u naknadi za najskuplju i najjeftiniju tako formiranu novu zonu.
- naknada za višeporodično stanovanje u dve zone, treba da bude niža po m², od naknade za porodične stambene zgrade u istoj zoni;
- u cilju potpunijeg poštovanja principa pogodnosti lokacije, u smislu plaćanja njene stvarne

opremljenosti, trebalo bi umanjiti (20%) naknadu za stanovanje, u ulicama bez vodovoda ili kanalizacije ili savremenog uličnog zastora, u većoj meri (30%) ako nedostaju po dva od navedenih infrastrukturnih sistema a do 50% ako nedostaju sva tri;

- ukupna površina zauzetog zemljišta, a ne samo pod stambenim objektom, morala bi da ima veći uticaj na visinu ove naknade u užem gradskom centru i centralnom gradskom području u odnosu na sada dominantni kriterijum površine izgrađenog stambenog prostora.
- nužno je kriterijum "pogodnosti zemljišta" (princip zoniranja, pored vrste delatnosti i veličine zemljišta), primeniti i na naknadu za poslovni i proizvodni prostor, po pravilu kriterijum pogodnosti lokacija - podjednako za stambene i za poslovne i proizvodne objekte.
- neophodno je, saglasno novoj nomenklaturi delatnosti, izvršiti precizniju podelu delatnosti, uzimajući u obzir znatne razlike u mogućnosti plaćanja naknade. Predlaže se umesto podele poslovnog i proizvodnog prostora na tri grupacije, podela na pet grupacija i to: proizvodnja; proizvodne, saobraćajne i druge usluge; trgovina i ugostiteljstvo; zaštićene delatnosti; finansijske, tehničke i poslovne usluge i ostale delatnosti.

3.6.2. Zaštita kulturnih dobara i urbanistička zaštita

Savremeno shvatanje zaštite graditeljskog nasleđa kako urbanog tako i ruralnog karaktera, podrazumeva multidisciplinarn pristup koji vodi ka integrativnoj zaštiti sa opredeljenjem da je zaštita kulturnog nasleđa nedeljiva od zaštite životne sredine.

Opredeljenje ka integrativnoj zaštiti ne znači isključivo strogu konzervaciju, već prostorno i arhitektonsko uređenje naselja, njegovu komunalnu opremljenost i isticanje njegovih graditeljskih, estetskih i prirodnih vrednosti i pogodnosti.

⁴ Odluka o građevinskom zemljištu u opštini Mladenovac - "Službeni list grada Beograda", broj 29/03.

Zato se planskim rešenjima želi postići:

- očuvanje kulturnog i graditeljskog nasleđa i zaustavljanje dalje degradacije postojećih prostora i fizičke strukture;
- usklađivanje politike razvoja zaštite kulturnog nasleđa sa kompleksnim razvojem mesta u celini;
- usklađivanje programa iz oblasti zaštite kulturnog nasleđa sa programima drugih oblasti koje učestvuju u planiranju, kako bi se stvorili uslovi adekvatne zaštite;
- usklađivanje programa iz oblasti zaštite kulturnog nasleđa sa zahtevima i tempom savremenog razvoja;
- definisanje metoda i postupaka rada na konzervaciji i obnovi u konkretnim slučajevima;
- u skladu sa prirodom, očuvanim kulturnim i graditeljskim nasleđem postići viši standard i kvalitet življenja i stvoriti arhitekturu prilagođenu podneblju.

Generalni plan teži uravnoteženom kompromisu između zaštite i obnove graditeljskog nasleđa, svakodnevnih životnih potreba i zakonitosti ekonomskog razvoja mehanizmima zaštite u okviru zakonskih instrumenata.

Kulturno nasleđe Mladenovca štiti se primenom mera definisanih Zakonom o kulturnim dobrima ("Službeni glasnik RS", broj 71/94) i urbanističkom zaštitom koja se, takođe, stara da ukupno urbanističko i arhitektonsko nasleđe bude, u onoj meri koja odgovara njegovoj vrednosti, integrisano u savremene tokove života kao faktor njegovog ukupnog razvoja.

Urbanistička zaštita podrazumeva usaglašavanje horizontalne i vertikalne regulacije, čuvanje vizura i silueta, primenu materijala, boje i arhitektonskih elemenata kojima se definiše i prepoznaje prostor i fizička struktura određenog prostora.

Centar Mladenovca, jezgro varoši, pamti početak njegovog nastajanja i oslikava tok njegovog razvoja. Očuvanje fizičkih struktura garantuje čuvanje duha mesta, tj. njegove autentičnosti. Zbog toga je neophodno očuvati postojeće fizičke strukture - uličnu mrežu, prostore i pojedinačne objekte i principom meke transformacije izvršiti njihovo urbanističko-arhitektonsko uklapanje.

U postojećoj uličnoj mreži Mladenovca najstarije regulacije predstavljaju - čaršijski pravac - ulica Kralja Petra sa raskršćem prema železničkoj stanici, trgovište (današnji park), upravne poprečne ulice -

7. jula, Visina, Koste Đukića i longitudinalna paralela ulica Milosava Vlajića. Nova izgradnja mora se držati ulične regulacije naročito u ulicama Kralja Petra i Vojvode Putnika.

Novi objekti svojim gabaritom treba da prate širinu postojećih parcela, odnosno da je simuliraju arhitektonskom obradom fasada.

Pojedinačni objekti: kafana "Kosmaj", Mitina apoteka, Mišina apoteka, niz kuća u ulici Kralja Petra od br. 149 do br. 155, Jovančićeva kuća, zgrada Muzeja, Vila, kuća porodice Tagić, Kosmajska 1, kuća porodice Josifović, Ljube Čikića 5 i crkva - zahtevaju trajnu zaštitu in situ, sa mogućnošću eventualne promene namene u okviru funkcije, sa obavezom zadržavanja autentičnog arhitektonskog korpusa, potpune restauracije fasade i vraćanjem svih primarnih i sekundarnih elemenata arhitektonske plastike. Za sve planirane intervencije na pomenutim objektima obavezno je ostvariti saradnju sa Zavodom za zaštitu spomenika kulture grada Beograda.

Spomen palim ratnicima na centralnom trgu u Mladenovcu vizuelno i asocijativno akcentuje centar grada, čime se postiže njegova prepoznatljivost. Prilikom transformacije trga neophodno je voditi računa o visinama objekata i njihovim masama, kako bi se očuvao dominantan položaj ovog spomenika.

Kulturno dobro "Česma Crkvenac" sa pripadajućom parcelom, pored redovnog održavanja zahteva i adekvatno parkovsko uređenje, zaštićeno zelenom tampon zonom na rubnim delovima parcele, pri čemu izuzetno treba prikriti postojeće cevi (žbunastim zelenilom), koje prolaze celom dužinom parcele.

Planska transformacija nasleđenih ruralnih celina: Mladenovac, Rajkovac, Granica i Međulužje pretpostavlja zadržavanje:

- teritorije prostiranja naselja definisane starim uličnim rasterom i nepravilnom parcelacijom po sistemu krupnih katastarskih čestica;
- celine prostora centra sela kao javne namene;
- pojedinačnih arhitektonskih objekata posebnih istorijskih, etnografskih i arhitektonskih vrednosti;
- poseban vid afirmacije prepoznatljive estetike u arhitekturi je preporuka da se kroz arhitektonske projekte namenjene ruralnim sredinama koriste tradicionalne arhitektonske vrednosti.

Seoska groblja predstavljaju značajne kulturno-istorijske celine koje karakterišu jedan vid kulture i tradicije.

U okviru sprovođenja zaštite, seoska groblja i kada nisu u funkciji sahranjivanja, čuvaju se kao memorijalne parkovski uređene površine sa prezentacijom najvrednijih grobnih obeležja.

Arheološka nalazišta i lokaliteti

Na području Generalnog plana Mladenovca prema evidenciji postoje dva arheološka lokaliteta sa delimično izvršenim istraživanjima koja bi bila ugrožena gradnjom. Kako se ovde radi o lokalitetima iz raznih perioda, razlikovali bi se i postupci zaštite istih.

Na lokalitetu Bataševo koji predstavlja višeslojno nalazište, a koji je delimično obuhvaćen izgrađenim naseljem, neophodno je prilikom izgradnje objekata ili bilo kakve infrastrukture na ugroženim prostorima prethodno obaviti zaštitna arheološka istraživanja, kao i stalni arheološki nadzor tokom izvođenja zemljanih radova.

Za prostor na kome leži lokalitet Selište mogu se planirati objekti nove namene samo, ako se prethodno obavi sondažna arheološka istraživanja na svim površinama koje bi zauzimali novi objekti.

Na lokalitetu Jablanica u Međulužju u postupku planiranja treba predvideti da se na površinama koje on zahvata ne planira nikakva izgradnja novih objekata.

Na prostoru koji zahvata lokalitet Mađarsko groblje u selu Mladenovac, pošto se radi o nekropoli, postupak bi bio isti kao i za prethodni lokalitet Selište u slučaju da se planira izgradnja novih objekata.

U skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 47/03) i Zakonom o kulturnim dobrima ("Službeni glasnik RS", broj 71/94), u daljoj razradi planskog dokumenta, Generalnog plana Mladenovca, radi postizanja jasno definisanih ciljeva i iznalaženja instrumenata za njihovu realizaciju, neophodno je tražiti veći angažman nadležne službe zaštite spomenika kulture i ostalih nadležnih struktura društva da još uvek bogat fond kulturnog nasleđa bude ne samo sačuvan nego očuvan na način koji garantuje kulturni identitet predmetnog prostora.

3.6.2.1. Mere zaštite kulturnih dobara

Prilikom sprovođenja plana putem instrumenata urbanističke razrade neophodno je pribaviti Uslove čuvanja, održavanja i korišćenja kulturnih dobara kao i mere tehničke zaštite, nadležne službe zaštite spomenika kulture u skladu sa Zakonom o kulturnim dobrima ("Službeni glasnik RS", broj 71/94) i Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 47/03).

3.6.3. Mere zaštite i uslovi za unapređivanje životne sredine

Osnovna koncepcija zaštite životne sredine

Koncepcija zaštite životne sredine u ovom planu polazi od načela ekološki održivog razvoja i preventivne zaštite pri izgradnji novih objekata i selektivne sanacije postojećih objekata na osnovu ekološkog vrednovanja svih glavnih planskih rešenja, programa, projekata i aktivnosti za sprovođenje plana, naročito u odnosu na racionalnost korišćenja resursa, moguće ugrožavanje životne sredine i efikasnost mera zaštite vode, zemljišta i vazduha.

Osnovni ciljevi zaštite životne sredine u planskom periodu su:

- racionalno i kontrolisano korišćenje građevinskog zemljišta;
- zaštita poljoprivrednog i šumskog zemljišta;
- racionalno korišćenje prirodnih resursa; naročito vode, energije i sirovina za građevinske materijale;
- efikasna zaštita izvorišta vodosnabdevanja, prirodnih i kulturnih dobara;
- smanjenje zagađenosti vazduha i nivoa buke;
- izbegavanje stvaranja ekoloških konflikata između privrednih aktivnosti i saobraćaja sa jedne strane i stanovanja, rekreacije, turizma i zaštićenih zona sa druge;
- smanjenje količine otpada, povećanje stepena recikliranja i bezbedno deponovanje svih vrsta otpada.

Mere zaštite od negativnih uticaja industrije

Postojeći industrijski objekti koji ne zadovoljavaju kriterijume za zaštitna odstojanja moraju primeniti najbolje raspoložive tehnologije da bi svoje negativne uticaje na okolinu sveli u granice svoje parcele. Ukoliko to nije moguće, moraju se preorijentisati na ekološki prihvatljiviju proizvodnju ili izvršiti premeštanje svoje proizvodnje na pogodniju lokaciju.

U industrijskoj zoni nije dozvoljeno locirati međusobno nekompatibilne tehnologije,

Planirati razvoj industrije koja troši manje resursa materijala, energije, vode,

Stimulisati razvoj proizvodnih grana koje se zasnivaju na čistijim tehnologijama,

Uvesti stimulativne i destimulativne mere ekonomske politike za zaštitu životne sredine,

U postojećim i novim industrijskim pogonima ugraditi uređaje za zaštitu od ispuštanja štetnih materija.

Planirati i sprovesti monitoring emisije iz industrijskih pogona.

Prostorni razvoj privrednih delatnosti planiran je kroz veće privredne zone za potrebe industrije, građevinarstva, saobraćajnih usluga, skladištenja i drugih delatnosti, zatim kroz manje radne zone sa stanovanjem i pojedinačne lokacije rasute u okviru gradskog tkiva. Prema potencijalnom ekološkom opterećenju utvrđuju se četiri kategorije privrednih preduzeća, čije delatnosti ne smeju ugrožavati kvalitet čimilaca životne sredine u okruženju (voda, vazduh zemlja) iznad zakonom dozvoljenih nivoa.

KATEGORIJA A - male firme koje prema nivou ekološkog opterećenja mogu biti locirane unutar stambenog naselja kao što su pekarske i poslastičarske radnje, tehnički servisi i dr.

KATEGORIJA B - male i srednje firme koje prema nivou ekološkog opterećenja mogu biti locirane na rubnim delovima stambenog naselja, tako da njihove funkcije ne izazivaju neprijatnosti susedstvu; kao što su veće elektro-mehaničke radionice, skladišta građevinskog materijala, prerada plastičnih masa, fabrike hleba i drugo.

KATEGORIJA V - firme koje prema nivou ekološkog opterećenja mogu biti locirane na određenom odstojanju od stambenog naselja tako da njihova funkcija na tom rastojanju ne izaziva neprijatnosti susedstvu; kao što su: tržni centri i veća skladišta (BP > 5.000 m²), prehrambena industrija, tekstilna industrija, itd. Moraju se sprovesti tehničko-tehnološke, urbanističke i organizacione mere zaštite životne sredine.

KATEGORIJA G - firme koje prema nivou ekološkog opterećenja mogu biti locirane na većem odstojanju od stambenog naselja, kao što su: metaloprerađivačka industrija, pojedinačni pogoni hemijske industrije, veće klanice, prehrambena industrija, itd. Moraju se sprovesti tehničko-tehnološke, urbanističke i organizacione mere zaštite u skladu sa zahtevima Zakona o zaštiti životne sredine.

Uslovi za lociranje privrednih delatnosti

Kategorija preduzeća*	A	B	V	G
Površina kompleksa (ha)	-	< 3	3-80	80-300
Zaštitno odstojanje (m)	< 50	50-100	100-500	500-1.000
Potrebna urbanistička dokumentacija za zaštitu životne sredine **	-	PU	PUPO	PU, PO SPU

* Kada je prisutno više rizika, kategorija preduzeća se određuje prema najvećem riziku

** PU = procena uticaja objekta na životnu sredinu,
PO = procena opasnosti od hemijskog udesa,
SPU = strateška procena uticaja kompleksa na životnu sredinu

Pravila zaštite od uticaja poljoprivrede

Utvrđuje se zaštitno odstojanje između stambenih objekata turističko-rekreativnih zona prema oranicama, odnosno plantažnih voćnjaka koji se intenzivno tretiraju veštačkim đubrivom i pesticidima od najmanje 800 metara. U zaštitnom pojasu između granice poljoprivrednih parcela i obale vodotoka od 10 metara nije dozvoljeno korišćenje pesticida i veštačkih đubriva.

Pravila zaštite u zonama saobraćaja

U okviru regulacionih planova ili urbanističkih projekata potrebno je izraditi prethodnu analizu uticaja na životnu sredinu za svaku novu ili rekonstruisanu deonicu magistralnih puteva i ulica prvog reda.

Navedena pravila i zaštitne zone utvrđuju se kao uslovi planiranja drugih namena zemljišta uz pojas saobraćajnica.

Drumski saobraćaj

Za magistralne saobraćajnice utvrđuju se tri zone zaštite:

- Zona I - pojas veoma velikog ekološkog opterećenja širine po 20 m sa obe strane puta. Zbog emisija u vazduh, povećane buke i zagađivanja zemljišta. U zaštitnom pojasu dozvoljeno je formirati zaštitno zelenilo. Nije dozvoljena izgradnja stambenih, poslovnih i pomoćnih objekata.

- Zona II - pojas velikog ekološkog opterećenja širine po 50 m sa obe strane puta. Zbog povećane buke i zagađivanja zemljišta, nije dozvoljena nova izgradnja stambenih objekata, a poslovni i pomoćni objekat, kao i postojeći legalno izgrađeni objekti moraju biti zaštićeni odgovarajućom akustičkom zaštitom.

Dozvoljena je izgradnja objekata u funkciji puta (benzinske stanice, servisi, skladišta, slično).

- Zona III - pojas malog ekološkog opterećenja širine po 180 m sa obe strane puta zbog povećane buke. Izgradnja stambenih, poslovnih i privrednih objekata dozvoljena pod uslovom pa se obezbede mere zaštite od buke.

Za prevoz opasnih i štetnih materija dozvoljeno je koristiti isključivo deonice magistralnih puteva koji prolaze kroz područja male gustine naseljenosti. Ovo ograničenje se ne odnosi na prevoz naftnih derivata u cisternama kapaciteta do 10 tona.

Železnički saobraćaj

Utvrđuje se zaštitno odstojanje između železničkih pruga i stanovanja od najmanje 25 m, računajući od ose krajnjih koloseka, odnosno, najmanje 50 m za privredne objekte, uz primenu odgovarajućih mera zaštite, propisanih u Zakonu o putevima ("Službeni glasnik RS", broj 46/91)

Pravila zaštite za vodosnabdevanje i kanalizaciju

Zemljište i vodene površine u području zaštite izvorišta vodosnabdevanja, u skladu sa članom 45. Zakona o vodama, moraju biti zaštićeni od namernog ili slučajnog zagađivanja i drugih uticaja koji mogu nepovoljno delovati na izdašnost izvorišta i zdravstvenu ispravnost vode.

Obavezno je uređivanje i održavanje uže zone zaštite izvorišta, koje obuhvata:

- površinsko uređivanje terena,
- uklanjanje nehigijenskih objekata,
- zabranu građenja novih investicionih objekata koji nisu u funkciji vodosnabdevanja,
- zabranu skladištenja čvrstog, industrijskog i opasnog otpada,
- zabranu transporta opasnih i štetnih materija,
- zabranu upotrebe veštačkih đubriva i hemijskih sredstava u poljoprivrednoj proizvodnji,
- redovnu kontrolu namenskog korišćenja zemljišta.

Na području šire zone zaštite vodoizvorišta uspostavlja se režim selektivnog sanitarnog nadzora i zaštite od zagađivanja životne sredine primenom sledećih preventivnih mera:

- nije dozvoljena izgradnja objekata i instalacija koji na bilo koji način mogu zagađati vodu ili zemljište ili ugroziti bezbednost cevovoda i vodoprivrednih objekata;
- zabrana izgradnje industrijskih i drugih objekata čije otpadne materije mogu zagađati vodu i zemljište;
- ostale vrste privrednih objekata mogu se graditi pod uslovom da se u njihovom projektovanju i izvođenju obezbedi kanisanje i prečišćavanje otpadnih voda u skladu sa standardima propisanim zakonom;
- postojeći industrijski objekti moraju u skladu sa zakonom obezbediti kanisanje i prečišćavanje otpadnih voda;
- u području šire zone zaštite dozvoljena je izgradnja objekata namenjenih za rekreaciju i turizam, pod uslovima zaštite životne sredine propisane zakonom;
- čvrsti otpad sakupljati samo na vodonepropusnim površinama, a trajno odlaganje otpada obezbediti na sanitarnim deponijama izvan šire zone zaštite;
- nije dozvoljena intenzivna upotrebe pesticida, herbicida i veštačkih đubriva na zemljištu koje se koristi u poljoprivredne svrhe;
- zabranjuje se transportovanje i skladištenje opasnih i otrovnih materija.

U pojasu zaštite širine 2,5 m sa svake strane duž cevovoda sirove vode zabranjuje se izgradnja objekata i druge aktivnosti koje mogu zagađati zemljište ili ugroziti bezbednost cevovoda.

Na područjima grada bez gradske kanalizacije za prikupljanje otpadnih voda koristiti vodonepropusne septičke jame. Pri izdavanju urbanističko-tehničkih uslova, dimenzije svake pojedinačne jame odrediti na osnovu potrošnje vode i kapaciteta raspoloživih cisterni za odvoženje otpadnih voda.

Smernice za implementaciju plana

Strategija zaštite i unapređenja životne sredine pri sprovođenju generalnog plana zasniva se na striktnom sprovođenju datih planskih rešenja, čija dalja razrada, regulacionim planovima, urbanističkim projektima i investicionim projektima infrastrukturnih i privrednih objekata, mora poštovati važeće zakonske propise i standarde iz

oblasti zaštite životne sredine. To, pre ostalog, podrazumeva izradu "Prethodne analize uticaja na životnu sredinu" u okviru dokumentacije za regulacione planove i urbanističke projekte i "Detaljnu analizu uticaja na životnu sredinu" pojedinačnih objekata i delatnosti, koji se nalaze na spisku u Pravilniku o analizi uticaja.

Podršku ostvarivanju Generalnog plana obezbediće donošenje posebnih politika, programa, planova i projekata od strane nadležnih organa opštinske uprave i izrada odgovarajućih stručnih ekspertiza i studija, i to:

- Lokalne akcione programe za zaštitu životne sredine, prema međunarodnoj metodologiji (LEAP), na nivou opštine i posebno za banjski kompleks Selters, kojima bi se utvrdili lokalni ekološki problemi i prioritetne akcije za njihovo rešavanje.
- Politike štednje i efikasnijeg korišćenja energije u domaćinstvima i zgradama, uključujući i program podsticanja proizvodnje i korišćenja izolacionih materijala za poboljšanje energetske efikasnosti zgrada.
- Registara zagađivača životne sredine na području Generalnog plana sa katalogom urbanističko-ekoloških uslova za pojedine vrste objekata i delatnosti.
- Projekat razvoja informacionog sistema o životnoj sredini za podršku upravljanju zaštitom životne sredine na nivou grada.
- Projekat za metodološko i tehnološko unapređenje sistema praćenja kvaliteta životne sredine u skladu sa evropskom praksom i standardima.
- Studije za integralnu procenu rizika od udesa pri skladištenju, prevozu i korišćenju opasnih i štetnih materija na teritoriji grada, uključujući i izradu plana zaštite od udesa većih razmera na nivou grada.
- Program razvoja sistema komunikacije sa građanima u pitanjima zaštite životne sredine, uključujući dostupnost informacija o životnoj sredini i uključivanje javnosti u donošenje odluka po pitanjima zaštite životne sredine.
- Formiranje "Ekološkog foruma" u koji bi, pored predstavnika opštinske uprave, bili uključeni predstavnici javnih preduzeća, privrede, prosvete, stručnih organizacija i nevladinih organizacija zainteresovanih za unapređenje životne sredine.

3.6.4. Mere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu zemlje

U koncepciji Generalnog urbanističkog plana, prilikom utvrđivanja prostorne organizacije područja, razmeštaja objekata od vitalnog značaja, koncipiranja sistema saobraćaja i infrastrukture u planskim rešenjima, primenjeni su opšti principi zaštite od elementarnih nepogoda, prirodnih katastrofa i ratnih razaranja.

Posledice ratnih razaranja su vrlo slične posledicama od elementarnih nepogoda, tako da su i urbanističke mere zaštite iste u oba slučaja: zoniranje naselja, polarizacija pojedinih namena (zona) koje mogu negativno da utiču na ostale sadržaje u miru ili ratu, poštovanje propisa u pogledu potrebne dovoljne širine saobraćajnica kao protivpožarne pregrade i obezbeđenje prohodnosti u slučaju zarušavanja, potrebnog rastojanja između objekata u zavisnosti od namene objekata, formiranje kontinualnog sistema zelenih površina zbog zaštite od vetra, aerozagađenja i unapređenja mikroklimatskih uslova u naselju.

Mere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu zemlje urađeni su u skladu sa:

- Zakonom o odbrani ("Službeni glasnik RS", broj 45/91),
- Zakonom o zaštiti od požara ("Službeni glasnik SRS", broj 37/88),
- Pravilnikom za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službeni list SFRJ", broj 30/91),
- Pravilnikom o izmenama i dopunama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ("Službeni list SFRJ", broj 52/90),
- Pravilnikom o tehničkim normativima za skloništa ("Službeni list SFRJ", broj 55/83),
- Odlukom o utvrđivanju stepena ugroženosti naseljenih mesta u opštini Mladenovac sa rejonima ugroženosti i određenom vrstom i obimom zaštite u tim naseljima (Opštinski štab civilne zaštite Mladenovac, str. pov. broj 82-9/92-08/3 od 20. maja 1992. godine),
- Uslovima Ministarstva odbrane.

Planirana zaštita odnosi se na sledeće:

Zemljotresi

U pogledu seizmičke reonizacije, prema seizmološkoj karti SFRJ iz 1987. godine, područje Generalnog plana Mladenovca za povratni period od 100 godina nalazi se u zoni od 7° MCS. Zaštita ljudi

i materijalnih dobara od posledica udara kinetičke energije u tlu ne sme da ima niže seizmičke parametre od uredbom propisanih parametara i sprovodiće se kroz statičke proračune na 7° MCS.

Poplave

Zaštita od poplava na teritoriji GUP-a, u funkciji zaštite stanovništva, stambenih i privrednih objekata, saobraćajnica i poljoprivrednog zemljišta, biće ostvarena dogradnjom, rekonstrukcijom i održavanjem linijskih sistema (odbrambenih nasipa) i izgradnjom malih akumulacija - retenzija za zadržavanje poplavnih talasa, kako je definisano u poglavlju "Uređenje vodotoka i zaštita od poplava".

Požari

Osnovnu meru zaštite od požara, pored protivpožarnih pregrada (vodotokovi, akumulacije, zelene površine, saobraćajnice, dispozicija objekata i sl.) predstavlja i osavremenjavanje vatrogasne službe u smislu opremanja, organizovanja i proširenja, rekonstrukcije ulične hidrantske mreže, obezbeđivanje novih izvora sa uređenim prilazima za snabdevanje vodom protivpožarnih vozila i sl.

Zaštitni objekti

U cilju zaštite stanovništva i materijalnih dobara postoje izgrađena skloništa i planira se, za pojedine delove teritorije obuhvaćene GUP-om kao investiciona obaveza, izgradnja zaštitnih objekata - skloništa. Potreba izgradnje skloništa definiše se urbanističkim planovima kojima se sprovodi GUP, odnosno posebnim prilozima sa merama zaštite koji su njihov sastavni deo, a u skladu sa Odlukom štaba civilne zaštite o utvrđivanju stepena ugroženosti naseljenih mesta u opštini Mladenovac.

Kompleksi posebne namene

Za postojeće komplekse posebne namene Ministarstvo odbrane dostavilo je uslove i zahteve za prilagođavanje GUP-a potrebama odbrane zemlje, koji su ugrađeni u rešenje planirane namene površina GUP-a.

4.0. PRAVILA GRAĐENJA

Na osnovu (2.0) Konceptije organizacije i uređenja prostora - sa osnovnom namenom građevinskog zemljišta i preovlađujućim namenama i funkcijama u okviru uslovno izdvojenih prostornih i urbanističkih celina na području Generalnog plana; generalnih urbanističkih rešenja za javne namene i objekte javnog interesa i ostale naseljske namene

gradskog značaja i posebnog interesa; generalnih urbanističkih rešenja saobraćaja i komunalne infrastrukture, kao i mera i uslova zaštite postojećih i planiranih namena i sadržaja, kulturnoistorijskih i prirodnih vrednosti i životne sredine - sadržanih u (3.0.) Pravilima uređenja prostora - Pravilima građenja se, u smislu osnova i uslova za sprovođenje Generalnog plana, obezbeđuju opšta pravila urbanističke regulacije i pravila i uslovi za izgradnju planiranih i obnovu i rekonstrukciju postojećih objekata u granicama Generalnog plana.

4.1. Opšta pravila i ciljevi urbanističke regulacije

Opštim pravilima urbanističke regulacije izvode se iskazi generalnih urbanističkih rešenja koji se odnose na:

- namenu prostora - pojedinačnih, preovlađujućih ili specifičnih namena površina (javne namene i objekti javnog interesa, ostale naseljske namene i površine i objekti sa obavezanim merama i uslovima zaštite i drugo);
- urbanističke pokazatelje i uslove za postizanje planiranih namena, intervencija u prostoru i pravila parcelacija građevinskih blokova, u okviru pripadajuće urbanističke celine - izražene vrednostima datim za odgovarajuće namene (koeficijenti izgrađenosti i korišćenja zemljišta, odnosi mešoviti namena, spratnosti i dr.) i opisima (tipovi izgradnje objekata, mogućnosti obnove i rekonstrukcije i dr.) za primenu pravila. izgradnje objekata u okviru građevinskog bloka;
- regulacije saobraćajnica i uslove za priključivanje planiranih i postojećih objekata, sa uslovima i načinom za obezbeđivanje potrebnih površina za parkiranje;
- uslove za kapacitetno snabdevanje i regulaciono postavljanje mreža komunalnih instalacija, vezanih za standardne potrebe korisnika građevinskog bloka i šire urbanističke celine;
- uslove za regulaciono uređenje javnih prostora - javnih zelenih površina, trgova, ambijentalnih celina, sa elementima oblikovno-estetskih vrednosti za:
- očuvanje i unapređenje ukupnog graditeljskog nasleđa,
- tradicije graditeljstva i stvorenih vrednosti naselja,
- dopunu postojećih i stvaranje novih urbanih vrednosti,

- obnovu i rekonstrukciju istorijskih i ambijentalnih celina,
- kao i po potrebi, drugih mera i uslova zaštite, planiranih ovim generalnim planom.

Ciljevi regulacije

Za postizanje realnog razvoja, uređenja prostora i izgradnje planiranih namena na celom području plana, za šta je potrebno obezbediti:

- očuvanje specifičnosti fizionomije pojedinih delova grada i regulisanja nove izgradnje u skladu sa nasleđenim karakteristikama;
- omogućavanje usklađenog razvoja nasleđene organizacije prostora grada, obnovom, dopunom i integracijom različitih gradskih funkcija, ukoliko se međusobno ne ugrožavaju;
- pojedinačne naseljske potceline sa preovlađajućim namenama, po kojima se karakterišu urbanističke celine, treba razvijati pretežno na postojećim i planiranim površinama, bez angažovanja većih novih prostora, kako bi se kontrolisao rast grada i sačuvalo zemljište za druge neophodne potrebe;
- postizanje ekološki zdravijih i humanijih uslova života i rada, ostvarivati obaveznom i doslednom primenom i kontrolom mera zaštite životne sredine - prioriternim i sveobuhvatnim komunalnim opremanjem, adekvatnim ozelenjavanjem pojaseva vodoizvorišta i koridora primarne putne i železničke mreže, razdvajanjem industrijskih i radni zona od stambenih i drugih naseljskih namena; kao i drugim merama zaštite, sadržanim u pravilima uređenja prostora ovog plana;
- uz uvažavanje karakteristika postojeće izgrađenosti, suzbijati nekontrolisano i neracionalno širenje grada na okolne poljoprivredne površine.

Opšta pravila

Po ovim osnovama i saglasno odredbama "Pravilnika o sadržini, načinu izrade, načinu vršenja stručne kontrole urbanističkog plana, kao i načinu stavljanja plana na javni uvid" ("Službeni glasnik RS", broj 12/04), određuju se sledeća opšta pravila urbanističke regulacije u granicama Generalnog plana Mladenovca do 2021. godine.

Koncepcija organizacije prostora i urbanističkih celina

Prema kriterijumima osnovne koncepcije organizacije i namene prostora, izdvojene su na području plana urbanističke celine: uži gradski centar, centralno gradsko područje i šire gradsko područje, za koje se određuju opšta urbanistička pravila regulacije za namene i rešenja sa zajedničkim i integralnim sadržajima i uslovima za ostvarivanje plana. U svakoj od ovih celina izdvajaju se namene za koje važe ista pravila građenja.

Pravila urbanističke regulacije - po urbanističkim celinama i namenama

Centralno gradsko područje

U centralnom gradskom području, koje se karakteriše pretežno pravilnom regulacijom građevinskih blokova, sa posebno ili mešovito izgrađenim stambeno-poslovnim, javnim i višeporodičnim objektima srednje i više spratnosti, i organizovanom parcelarnom nižespratnom porodičnom stambenom izgradnjom - u užem gradskom centru i šire u granicama ove celine, mogućnosti za novu izgradnju i intervencije u prostoru, uslovljavaju se sledećim pravilima:

- u blokovima u kojima je formirana kvalitetna fizička struktura ići na očuvanje i zaokruženje postojeće strukture;
- u blokovima u kojima nije formirana kvalitetna fizička struktura planirati transformaciju tako da se unapredi postojeći tip stanovanja;
- potpunu rekonstrukciju raditi samo izuzetno u blokovima ili delovima blokova u kojima nije moguće unaprediti postojeći tip (vrstu) stanovanja ili mešovitu namenu;
- izgradnju u unutrašnjosti bloka moguće je rekonstruisati u skladu sa prostornim mogućnostima, ukoliko se ne ugrožavaju sadržaji u bloku kao celini;
- blokove u kojima je započeta ivična izgradnja a nije dovršena, zaokružiti sa započetim načinom izgradnje;
- za blokove sa započetom izgradnjom tipa otvorene gradske matrice koji nisu dovršeni treba omogućiti usklađivanje predviđenog tipa izgradnje, sa sagledavanjem mogućnosti uklapanja nasleđenih delova sa ivičnom izgradnjom;

- za blokove sa otvorenim tipom izgradnje moguće je zaokruženje u skladu sa postojećim tipom izgradnje;
- regulacije blokova treba uklopiti sa regulacijom ulica koje obuhvataju kolovoze, trotoare sa drvoredima i moguće površine za parkiranje;
- kod izgradnje novih objekata koji se ugrađuju između postojećih objekata, građevinsku liniju uskladiti sa postojećim građevinskim linijama;
- postojeće parcele kao najmanje površine na kojima se može graditi zadržati kao takve. U slučaju kada parcela nije uslovna za planiranu izgradnju, kroz detaljnu regulacionu razradu prostora moguća je promena granica parcele u korist javne površine ili javne namene;
- izgradnju novih objekata realizovati unutar granica građenja definisanih građevinskim linijama na parceli;
- višespratne pretežno stambene objekte locirati duž ulica sa manjim saobraćajnim opterećenjem, naročito u centralnim zonama grada;
- višespratne objekte sa pretežnom namenom za delatnosti, locirati duž ulica sa jačim saobraćajnim opterećenjem;
- u centralnim delovima grada omogućiti transformaciju namene stanovanja u delatnosti;
- spratnost objekata planirati tako da se sačuva postojeća pretežna izgrađenost prostorne celine;
- visina objekata treba da bude limitirana uklapanjem u makro vizure grada, usklađena sa postojećim i planiranim objektima, širinama ulica tako da odnos između širine ulice i visine objekata treba da bude oko 1:1.5, ekološkim uslovima i veličinom okolnog slobodnog, neizgrađenog prostora, kao i uslovima protivpožarne zaštite;
- ostvareni kvalitetan standard stanovanja ne sme se narušavati već samo unapređivati.

Saobraćaj

- Regulacije ulica treba da se zadrže u postojećim ili planiranim poprečnim profilima i sa funkcionalnim elementima primerenim saobraćajnim potrebama.
- Za primarne saobraćajnice obezbediti minimalne regulacione širine od 18 m (izuzetno 16 m), a za sekundarne planirati regulacione širine od 12 m (izuzetno 10 m).

- U gradskom jezgrou sačuvati regulacije postojećih ulica (Kralja Petra I celom dužinom, Milosava Vlajića, 7. jula i Koste Đukića).
- Uz postojeće i planirane obilazne saobraćajnice predvideti koridor duž ovih trasa, širine 50m.
- Novo parkiranje u blokovima vezati za parcele predviđene za novu izgradnju.
- Potrebe za nedostajućim mestima za parkiranje za postojeće stanje rešavati u okviru kolektivnih garaža.
- Standarde parkiranja prilagoditi mogućnostima prostorne celine.
- Privremene površine za parkiranje na neizgrađenim lokacijama se ne mogu računati u standard.

Industrija i proizvodno-uslužne delatnosti

Pored konceptijskih generalnih rešenja, posebne mere i uslovi za uređenje i izgradnju industrijskih i proizvodno-uslužnih objekata predviđaju se po sledećim pravilima:

- neizgrađeni prostori u industrijskim zonama privodiće se nameni prema tehničko-tehnološkim i ekološkim parametrima usaglašavanjem lokacionih uslova zone i zahteva delatnosti;
- minimalna veličina kompleksa za obavljanje industrijske delatnosti iznosiće 1.000 m² u malim proizvodnim pogonima, dok se maksimalna veličina ne uslovljava;
- u okviru postojećih starih i novih industrijskih kompleksa obavezno planirati uređenje slobodnih površina i ozelenjavanje minimalno 5-10% u odnosu na veličinu kompleksa;
- obezbediti parkiranje i garažiranje na svakih 100 m² BRGP jedno parking mesto. Dozvoljeni stepen iskorišćenosti zemljišta je do 50%, a koeficijent izgrađenosti od 0,4 do 1,2;
- za postojeće industrijske objekte koji se ne uklapaju u navedenu regulativu predvideti unapređivanje različitim prostorno-urbanističkim, građevinskim, arhitektonskim i komunalno-infrastrukturnim merama. Za industriju koja spada u grupu zagađivača obavezno uraditi analizu uticaja na životnu sredinu i preduzeti mere zaštite;
- sačuvati površine za postojeće radne zone koje nisu u sukobu sa stanovanjem;

- površine za radne zone u stambenim delovima grada postepeno transformisati u površine za stanovanje i delatnosti.

Industrijske zone će se razrađivati regulacionim planovima, osim specifičnih prostornih celina, koje će se iz tehnoloških razloga razrađivati urbanističkim projektima.

Novi industrijski objekti po strukturi i formi treba da su arhitektonski jednostavno projektovani i da Tabela kompatibilnosti

odražavaju osnovnu namenu delatnosti. Uobičajena spratnost industrijskih i servisnih objekata je visoko prizemlje sa čistom visinom 4 do 6 m. Zavisno od tehnologije gradiće se i spratni objekti do P+3 ili 12 m do venca objekta. Izgradnju novih objekata, tamo gde postoje mogućnosti, u okviru postojećih industrijskih zona treba prilagoditi strukturi i volumenu postojećih objekata.

		Kompatibilna namena					
		Javne namene					
		javne površine i javni objekti od opšteg interesa	saobraćajni objekti i površine	objekti i površine komunalnih delatnosti i infrastrukture	banjsko-rekreativni kompleks	javno zelenilo	komercijalne namene užeg gradskog centra
D o m i n a n t n e n a m e n a o s t - v i š e n a m e n e 50 %	javne površine i javni objekti od opšteg interesa ¹⁾	0				X	
	saobraćajni objekti i površine		0				X
	objekti i površine komunal. delatnosti i infrastrukture			0		X	
	banjsko-rekreativni kompleks	X			0	X	X
	javno zelenilo					0	
	komercijalne namene užeg gradskog centra ²⁾	X	X			X	0
	komercijalne delatnosti ³⁾	X	X	X		X	
	višeporodično stanovanje	X				X	X
	porodično stanovanje	X					X
	industrija, proizvodne delatnosti ⁴⁾		X	X			
slobodno zelenilo i poljoprivredne površine					X		
sportsko rekreativne površine	X				X	X	

		Kompatibilna namena					
		Ostale namene					
		komercijalne delatnosti	višeporodično stanovanje	porodično stanovanje	industrija, proizvodne delatnosti	slobodno zelenilo i poljoprivredne površine	sportsko-rekreativne površine
D o m i n e a n t n a m e n a - v a i š e n a m e 50 %	javne površine i javni objekti od opšteg interesa ¹⁾						X
	saobraćajni objekti i površine			X			
	objekti i površine komunal. delatnosti i infrastrukture						
	banjsko-rekreativni kompleks						X
	javno zelenilo						X
	komercijalne namene užeg gradskog centra ²⁾		X	X			X
	komercijalne delatnosti ³⁾	0			X	X	
	višeporodično stanovanje		0	X			X
	porodično stanovanje		X	0	X	X	X
	industrija, proizvodne delatnosti ⁴⁾				0	X	
	slobodno zelenilo i poljoprivredne površine					0	X
	sportsko rekreativne površine					X	0

1. Javni objekti od opšteg interesa su objekti obrazovanja, dečje ustanove, ustanove socijalne zaštite, zdravstveni objekti, objekti kulture, objekti državnih organa, organa lokalne uprave, i sl.

2. Komercijalne namene užeg gradskog centra su komercijalni trgovinski objekti, tržni centri, trgovina na veliko (poslovni deo), diskonti, objekti zabave i razonode, kladionice, kockarnice, poslovno-stambeni apartmani, ugostiteljski objekti, hoteli, menjačnice, komercijalno zdravstveni, komercijalno-obrazovni, komercijalni objekti dečjih ustanova, ateljei, galerije, izložbeni saloni, uslužno zanatstvo i sl.

3. Komercijalne delatnosti van užeg gradskog centra su: veći korisnici zemljišta u trgovini na malo (hipermarketi, tržnice, izložbeni saloni, "buvljaci"), u trgovini na veliko (veletržnice, kvantaška pijaca, skladišta); u oblasti zabave i razonode (zabavni park, akvarijum, planetarijum) i odgovarajući proizvodno-uslužni kapaciteti - uz osnovne komercijalne delatnosti, koji ispunjavaju uslove zaštite životne sredine i koridore zaštićenog zemljišta.

4. Industrija i proizvodne delatnosti su skladišta, stovarišta, magacini, proizvodno zanatstvo, industrija, građevinarstvo, prateći poslovni prostor, objekti male privrede i sl.

4.2. Pravila građenja

4.2.1. Opšta pravila za izgradnju objekata

Pravila parcelacije

Građevinska parcela je najmanja zemljišna jedinica na kojoj se može graditi i koja se utvrđuje regulacionom linijom prema javnom putu, granicama susednih građevinskih parcela i prelomnim tačkama određenim geodetskim elementima.

Parcela se može deliti do minimuma utvrđenog primenom pravila o veličini (širini i površini) građevinske parcele datim u tački 4.2.2.

Parcela se može ukрупniti spajanjem dve ili više parcela a prema planiranoj ili postojećoj izgrađenosti odnosno planiranoj ili postojećoj nameni građevinske parcele.

Pri formiranju građevinskih parcela neophodno je maksimalno uvažiti postojeće katastarske parcele.

Širina privatnog prolaza za parcelu koja nema direktan pristup javnom putu ne može biti manja od 3 m.

Površinu i oblik građevinske parcele odrediti tako da omogućava izgradnju objekta u skladu sa rešenjima iz plana, pravilima o građenju i tehničkim propisima.

Obrazovanje novih građevinskih parcela moguće je izradom urbanističkog projekta u onim delovima u kojima postoji utvrđena regulacija, bez mogućnosti promene planirane, odnosno kompatibilne namene.

Pravila regulacije

Rastojanje između regulacione i građevinske linije je po pravilu 3 m osim kada se izgradnja vrši u regulisanom delu ulice u kome se građevinska i regulaciona linija poklapaju.

U zoni izgrađenih objekata rastojanje između građevinske i regulacione linije utvrđuje se na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%).

Visina novog objekta manja je od 1,5 širine regulacije ulice, odnosno od rastojanja do građevinske linije naspramnog objekta.

Visina venca novog objekta usklađuje se sa vencem susednog objekta.

Visina nadzitka stambene potkrovnne etaže iznosi najviše 1,80 m, računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Udaljenost novih stambenih objekata koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza od susednih objekata utvrđuje se aktom o urbanističkim uslovima.

Rekonstrukcija postojećih objekata moguća je u skladu sa ovim pravilima građenja.

Izuzetno rekonstrukcija je moguća i ako nisu ispunjeni osnovni uslovi za primenu pravila građenja u slučaju kada se rekonstrukcijom obezbeđuju osnovni minimalni sanitarno-higijenski uslovi za život (kupatilo, sanitarni čvor i sl.).

Inženjersko-geološki uslovi za izgradnju

Na bazi inženjersko-geološke rejonizacije, izvršena je kategorizacija terena, prema kojoj su izdvojene kategorije:

I kategorija - povoljni tereni

Izgradnja objekata u ovim terenima, kao najpogodnijim za urbanizaciju (stanovanje, infrastruktura, saobraćaj), može se vršiti bez ograničenja uz uvažavanje lokalnih geotehničkih karakteristika terena.

II kategorija - uslovno povoljni tereni

Uslovljavaju izvesna ograničenja pri urbanizaciji prostora (nivelaciono prilagođavanje prirodnim uslovima, zaštite stabilnosti iskopa, kontrolisano dreniranje itd.).

III kategorija - nepovoljni tereni

Korišćenje ovih terena za uređenje i izgradnju, u smislu poboljšanja stabilnosti padina, obezbeđenja objekata i melioracionih mera, zahteva prethodnu detaljnu analizu inženjersko-geološkim istraživanjima prema odgovarajućim instrumentima urbanističke razrade i sprovođenja plana. Radi definisanja oblika sanacionih i melioracionih mera neophodno je uraditi projekat sanacije šireg područja.

Određivanje kote prizemlja

Kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, i to:

1. kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;

2. kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote;
3. za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta;
4. za objekte na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice kota prizemlja određuje se primenom odgovarajućih tačaka ovog člana;
5. za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje i delatnosti) kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara (denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta).

Građevinski elementi na nivou prizemlja

Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:

1. izlozi lokala - 0,30 m, po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3 m, a ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju;
2. izlozi lokala - 0,90 m po celoj visini u pešačkim i zonama;
3. transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže - 2 m po celoj širini objekta sa visinom iznad 3 m;
4. platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom - 1 m od spoljne ivice trotoara na visini iznad 3 m, a u pešačkim zonama prema konkretnim uslovima lokacije;
5. konzolne reklame - 1,20 m na visini iznad 3 m.

Građevinski elementi i ispadi iznad prizemlja i na nivou prvog sprata

Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,60 m, odnosno regulacionu liniju više od 1,20 m i to na delu objekta višem od 3 m. Horizontalna projekcija ispada postavlja se u odnosu na građevinsku, odnosno regulacionu liniju.

Građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

1. na delu objekta prema prednjem dvorištu - 1,20 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja;
2. na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno severne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 1,50 m) - 0,60 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja;
3. na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno južne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 2,50 m) - 0,90 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja;
4. na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od stražnje linije susedne građevinske parcele od 5) - 1,20 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemlja.

Građevinski elementi ispod kote trotoara

Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumске etaže - mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

1. stope temelja i podrumski zidovi - 0,15 m, do dubine od 2,60 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine - 0,50 m;
2. šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara -1.

Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele, osim uz saglasnost vlasnika ili korisnika parcele.

Spoljne stepenice

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na objekat (prednji deo) ako je građevinska linija 3 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,90 m. Stepenice koje savlađuju visinu preko 0,90 m ulaze u gabarit objekta.

Stepenice koje se postavljaju na bočni ili zadnji deo objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Ograđivanje

Građevinske parcele mogu se ograđivati ka regulacionoj liniji zidanom ogradom do visine od 0,90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40 m.

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Zidana neprozirna ograda između parcela podiže se do visine 1,40 m uz saglasnost suseda, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine 1,40 m, koja se postavlja prema katastarskom planu i operatu, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Građevinske parcela na kojima se nalaze objekti industrije, male privrede, skladišta, radionica i slično mogu se ograđivati zidanom ogradom visine do 2,20 m.

Sportski tereni se mogu ograđivati transparentnim ogradama do visine od 3 m.

Parkiranje

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih i stambenih objekata svih vrsta po pravilu obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta i to - 1 parking ili garažno mesto na jedan stan.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici ostalih objekata svih vrsta po pravilu obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta i to - 1 parking ili garažno mesto na 70 m² korisnog prostora.

Na građevinskoj parceli višeporodičnog stambenog objekta ili objekta komercijalne namene užeg gradskog centra može se aktom o urbanističkim uslovima utvrditi izgradnja garaže, u objektu ili ispod objekta u gabaritu, podzemno izvan gabarita objekta ili nadzemno na građevinskoj parceli.

Površina garaže višeporodičnih stambenih objekata ili objekata komercijalne namene užeg gradskog centra koje se grade kao posebni objekti na građevinskoj parceli, uračunavaju se pri utvrđivanju indeksa ili stepena izgrađenosti, tj. stepena iskorišćenosti građevinske parcele.

Pravila regulacije za saobraćajnice

Regulaciona linija i osovina novih saobraćajnica utvrđuje se u odnosu na postojeću regulaciju i parcelaciju, postojeće trase saobraćajnica i funkcionalnost saobraćajne mreže.

Regulaciona linija utvrđuje se u odnosu na osovinsku liniju (osovinu javnog puta) ili na graničnu liniju (kej, trasa pruge, bolnica i sl.), i obeležava se za sve postojeće i planirane saobraćajnice.

Rastojanje između regulacionih linija (širina pojasa regulacije) utvrđuje se u zavisnosti od funkcije i ranga saobraćajnice, a najmanja dozvoljena širina pojasa regulacije po vrstama ulica je:

- | | |
|------------------|------|
| - stambena ulica | 8 m |
| - sabirna ulica | 10 m |

Za odvijanje kolskog i pešačkog saobraćaja utvrđuju se regulacione širine sledećih komunikacija:

- | | |
|-----------------------|--------|
| - pešačka staza | 1,50 m |
| - biciklistička staza | 1,50 m |
| - kolski prolaz | 5,00 m |
| - privatni prolaz | 2,50 m |

Pravila za infrastrukturu

Mreža infrastrukture postavlja se u pojasu regulacije a minimalna rastojanja objekata infrastrukture utvrđuje se na osnovu posebnih pravilnika za pojedine vrste instalacija.

Prilikom izgradnje objekata moraju se poštovati svi važeći propisi iz oblasti zaštite životne sredine, zaštite od požara, sanitarne zaštite, bezbednosti i sl.

U pojasu širine 30 m na jednu i drugu stranu od ose magistralnog gasovoda zabranjeno je graditi zgrade namenjene za stanovanje ili boravak ljudi bez obzira na stepen sigurnosti sa kojim je gasovod izgrađen i bez obzira na to u koji je razred pojas cevovoda svrstan (u svemu prema "Pravilniku o tehničkim uslovima i normativima za bezbedan transport tečnih i gasovitih ugljovodonika magistralnim naftovodima i gasovodima" ("Službeni list SFRJ", broj 26/85).

U zonama klizišta i hidrogeološki nepovoljnih terena neophodna je izrada elaborata geomehaničkog ispitivanja terena.

U zonama arheoloških nalazišta neophodno je pribaviti saglasnost Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

4.2.2. Posebna pravila za izgradnju objekata

Porodični stambeni objekti

Na jednoj građevinskoj parceli dozvoljena je izgradnja jednog porodičnog stambenog objekta.

Na građevinskoj parceli mogu se graditi pomoćni objekti do ukupne površine 40 m², maksimalne spratnosti Pod+P.

Na građevinskoj parceli porodičnog stambenog objekta može se aktom o urbanističkim uslovima utvrditi izgradnja pomoćnog objekta površine veće od 40 m², garaže i poslovnog objekta, do maksimalnih urbanističkih pokazatelja utvrđenih za određenu celinu. Na građevinskoj parceli porodičnog stambenog objekta ne mogu se postavljati montažni objekti - kiosci. U poslovnom objektu koji se gradi uz porodični stambeni objekat ne mogu se obavljati delatnosti koje na bilo koji način ugrožavaju korišćenje susednih objekata odnosno parcele.

Objekat	Minimalna širina građevinske parcele (m)	Minimalna površina građevinske parcele (m ²)
Slobodnostojeći objekat	12	300
Dvojni objekat	16 (2x8)	400 (2x200)
Objekat u neprekinutom nizu	5	150
Objekat u prekinutom nizu	12	200
Poluatrijumski objekat	-	130

Izuzetno ako je širina ili površina građevinske parcele manja do 10% od parametara datih u tabeli 1 može se aktom o urbanističkim uslovima utvrditi izgradnja porodičnog stambenog objekta spratnosti P+1 sa jednim stanom, koeficijenta izgrađenosti maksimalno 0,5 i procenta izgrađenosti maksimalno 30%.

Međusobna udaljenost novih porodičnih stambenih objekata je 4 m.

Za izgrađene porodične stambene objekte čija međusobna udaljenost iznosi manje od 4 m u slučaju rekonstrukcije ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita i ispada, slobodnostojećeg porodičnog stambenog

objekta od linije susedne parcele je 1,50 m, ukoliko je na drugoj strani obezbeđeno rastojanje od najmanje 2,5 m.

Višeporodični stambeni objekti

Najmanja širina neizgrađene građevinske parcele za višeporodične objekte je 15 m a minimalna površina parcele je 600 m². Formiranje novih građevinskih parcela moguće je izradom urbanističkog projekta u onim delovima u kojima postoji definisana regulacija, bez mogućnosti promene namene.

Međusobna udaljenost novih višeporodičnih stambenih objekata je 5 m.

Za izgrađene višeporodične stambene objekte čija međusobna udaljenost iznosi manje od 5 m u slučaju rekonstrukcije ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) višeporodičnog stambenog objekta od linije susedne parcele je 3 m.

Za višeporodične stambene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje, ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.

Ukoliko se objekat gradi u neprekinutom nizu, otvori na bočnim stranama objekta mogu biti isključivo u okviru svetlarnika.

Višeporodični stambeni objekti u celini - uži gradski centar, grade se pretežno u neprekinutom nizu.

Višespratni stambeni objekti

Međusobna udaljenost slobodnostojećih višespratnica i objekata koji se grade u prekinutom nizu, iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta.

Udaljenost se može smanjiti na četvrtinu ako objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže naspramne otvore na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama).

Ova udaljenost ne može biti manja od 4 m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvetljenje.

Pri izgradnji višespratnica i objekata koji se grade u neprekinutom nizu, na novom objektu se ostavlja svetlarnik iste veličine i simetričan svetlarniku postojećeg objekta.

Višespratni slobodno stojeći objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Objekti komercijalne namene užeg gradskog centra

Međusobna udaljenost novih objekata komercijalne namene užeg gradskog centra je 4 m.

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta komercijalne namene užeg gradskog centra od linije susedne parcele je 1,50 m.

5.0 INSTRUMENTI URBANISTIČKE RAZRADE I SPROVOĐENJA PLANA

Na osnovu Konceptcije organizacije i uređenja prostora - prikazane u grafičkom prilogu Plan organizacije prostora i urbanističke celine, u razmeri 1:10.000, i Generalnih urbanističkih rešenja - prikazanih u Planu namene površina, u razmeri 1:5.000, odnosno planovima saobraćaja i infrastrukture (u razmeri 1:10 000), kao i preispitanih pravno-planskih obaveza - u skladu sa postignutim planskim rešenjima i Merama zaštite i uslovima za uređenje i korišćenje prostora - primena Generalnog plana vršiće se prema iznetim generalnim rešenjima i Pravilima uređenja prostora i Pravilima građenja, koji su sastavni deo ovog plana.

Opštim pravilima urbanističke regulacije obezbeđuju se pravila uređenja, za izgradnju i korišćenje građevinskog zemljišta, koja se primenjuju u sprovođenju Generalnog plana, putem urbanističke razrade - izradom i donošenjem:

- obaveznih planova detaljne regulacije;
- izvodom iz Generalnog plana za delove planiranih namena, kako je to prikazano u grafičkom prilogu: Instrumenti urbanističke razrade i sprovođenja plana, u razmeri 1:10.000.

Planovi detaljne regulacije su obavezni kao prethodan uslov za svaku realizaciju u zonama označenim kao "obavezni planovi detaljne regulacije".

Planovi detaljne regulacije koji u istom listu nisu označeni kao obavezni, donose se po pravilu za sve označene površine a naročito za područja sa više lokacija i kompleksa različitih namena. Izuzetno, manje intervencije u okviru postojećih lokacija i kompleksa javne ili ostale namene, mogu se realizovati izvodom iz plana, a za novu izgradnju u okviru kompleksa (sa više objekata povezanih u funkcionalnu celinu) pristupa se izradi urbanističkog projekta.

U postupku sprovođenja Generalnog plana važiće svi detaljni urbanistički planovi, regulacioni planovi i urbanistički projekti koji su u celini ili delovima saglasni sa Generalnim planom.

U slučajevima manje ili veće neusaglašenosti vršiće se neophodne izmene i dopune važećih planova kako ne bi bili u suprotnosti sa Generalnim planom.

Za urbanističke planove čija je izrada u toku potrebno je izvršiti usaglašavanje sa ovim generalnim planom.

Generalnim planom predviđena je izrada novih planova detaljne regulacije koji moraju biti usaglašeni sa Generalnim planom.

Za planove detaljne regulacije, kojima se uspostavlja okvir za odobravanje budućih razvojnih projekata određenih propisima kojima se uređuje procena uticaja na životnu sredinu vrši se strateška procena uticaja na životnu sredinu ("Službeni glasnik RS", broj 135/04).

Izgradnja, rekonstrukcija ili prenamena objekata u okviru površina namenjenih za industriju i proizvodno-uslužne delatnosti izuzetno se mogu realizovati izradom urbanističkog projekta uz obaveznu izradu strateške procene uticaja u skladu sa Zakonom o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu.

Poljoprivredne površine ili neizgrađeno zemljište, koje se privode nameni utvrđenoj Generalnom planom, razrađivaće se odgovarajućim planom detaljne regulacije u okviru pripadajuće prostorne ili urbanističke celine.

Pravno-planske obaveze primenjivaće se za urbanističke planove i akte, prema odlukama i odgovarajućim elaboratima tih dokumenata, kao obavezna dokumentacija u prilogu Generalnog plana.

Obaveze i uslovi za sprovođenje Generalnog plana, pored iznete regulative, moraju biti u skladu sa "Pravilnikom o sadržini, načinu izrade, načinu vršenja stručne kontrole urbanističkog plana, kao i načinu stavljanja plana na javni uvid" ("Službeni glasnik RS", broj 12/04), saglasno sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

Stupanjem na snagu ovog generalnog plana, obustavlja se primena Generalnog urbanističkog plana naselja Mladenovac do 2015. godine ("Službeni list grada Beograda", broj 33/86) i prestaje da važi Odluka o utvrđivanju privremenih pravila građenja na teritoriji opštine Mladenovac ("Službeni list grada Beograda", broj 29/03) za deo teritorije opštine Mladenovac, obuhvaćene granicama ovog generalnog plana.

Sastavni deo Generalnog plana čine grafički prilozi:

1. Plan organizacije prostora i urabnističkih celina	1: 10.000
2. Plan namene površina	1: 5.000
3. Plan saobraćaja	1: 10.000
4. Plan sistema snabdevanja vodom	1: 10.000
5. Plan sistema kanalisanja atmosferskih i otpadnih voda i uređenje vodotoka	1: 10.000
6. Plan sistema snabdevanja električnom energijom i plan telekomunikacija	1: 10.000
7. Plan snabdevanja toplotnom energijom i gasifikacije	1: 10.000
8. Plan mera zaštite i uslova za uređenje i korišćenje zemljišta	1: 10.000
9. Instrumenti urbanističke razrade i sprovođenja plana	1: 10.000

Dokumentacija koja sadrži:

1. Odluku o pripremanju izrade plana
2. Program i sadržaj plana
3. Izvode iz Prostornog plana Republike Srbije i grada Beograda
4. Sektorske izvode po tematskim celinama
5. Posebne uslove i mišljenja organa i ovlašćenih javnih preduzeća
6. Posebno pribavljena i urađena dokumentacija
7. Stručna rasprava i saradnja sa nadležnim službama i organima Skupštine grada
8. Podaci o obavljenom javnom uvidu, stručnoj raspravi i saradnji (naknadno po obavljenom javnom uvidu)

Generalni plan Mladenovca 2021. stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu grada Beograda".

Skupština grada Beograda
Broj 350-339/05-XIII-01, 8. aprila 2005. godine

Predsednik
Milorad Perović, s. r.