УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА
ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ
Палмотићева 30, 11000 Београд, Телефони: дир. (011)3331-510, централа (011)3331-500, телефакс (011)3331-550
ПИБ: 100037991, Мат.Бр. 17239139, www.urbel.com, office@urbel.com

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОСТРОЈЕЊА ЗА ЕКСПЛОАТАЦИЈУ ПИЈАЋЕ ВОДЕ И WELLNES И SPA ЦЕНТРА НА ПОДРУЧЈУ КО КОРАЋИЦА

ГРАДСКА ОПШТИНА МЛАДЕНОВАЦ

- Елаборат за рани јавни увид –

БЕОГРАД, фебруар, 2018.

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	**MAJPERS CO D.O.O. BEOGRAD** Охридска бр.16, Београд
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	**СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ** Краљице Марије 1, Београд
ОБРАЂИВАЧ:	**УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА Ј.У.П.** Палмотићева 30, Београд
РУКОВОДИОЦИ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Мирјана Недељковић, дипл. просторни планер Јадранка Живковић, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ:

Саобраћај:	Даница Панић, маст.инж.грађ. Игор Теофиловић, дипл.инж.саоб.
Геологија:	Ивица Торњански, дипл.инж.геол.
Водоводна и канализациона мрежа:	Војислав Милић, дипл.инж.грађ.
Топловодна и гасоводна мрежа:	Зоран Мишић, дипл.инж.маш.
Електроенергетска и тт мрежа:	Бојан Обрадовић, дипл.инж.ел.
Заштита споменика културе:	Соња Костић, дипл.ист.ум.
Заштита животне средине:	Олгица Гвоздић, дипл.инж.шум.
Заштита природе и зеленило:	мр Аница Теофиловић, дипл.инж.пејз.арх.
Стечене обавезе и документација:	Драган Арбутина, дипл.инж.инфо.техн.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА за регулационо планирање:	Радмила Грубишић, дипл.инж.арх.
ДИРЕКТОР СЕКТОРА за стратешко планирање и развој:	Милица Јоксић, дипл. Инж.арх.
ДИРЕКТОР СЕКТОРА за саобраћај:	Предраг Крстић, дипл.инж.сао.
ДИРЕКТОР СЕКТОРА за комуналну инфраструктуру:	Зоран Мишић, дипл.инж.маш.
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР:	Сања Ђорђевић, дипл.инж.арх.
ДИРЕКТОР:	мр Весна Тахов, дипл.инж.геол.

САДРЖАЈ

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО 4
1. УВОД 4
2. ОБУХВАТ ПЛАНА 4
3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА 4
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ 6
4.1. Постојећа планска документација 6
4.2. Постојеће коришћење земљишта 6
4.3. Постојеће саобраћајне површине 9
4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе 9
Водоводна мрежа и објекти 9
Канализациона мрежа и објекти 9
Водопривреда 9
Електроенергетска мрежа и објекти 9
Телекомуникациона мрежа и објекти 9
Топловодна мрежа и објекти 10
Гасоводна мрежа и објекти 10
Постојеће зелене површине 10
4.5. Инжењерскогеолошки услови 10
4.6. Стање животне средине 11
4.7. Заштита културног наслеђа 11
5. ПОТЕНЦИЈАЛ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ 12
6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА 13
7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА 13
7.1. Планирана претежна намена површина 13
7.1.1. Површине остале намене 13
Планиране површине за комерцијалне и привредне садржаје у стамбеном ткиву 13
Планиране површине за викенд становање – објекти за одмор 14
Саобраћајне и инфраструктурне површине 14
7.2. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП 16
8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА 17
II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ 17
III ДОКУМЕНТАЦИЈА 17

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОСТРОЈЕЊА ЗА ЕКСПЛОАТАЦИЈУ ПИЈАЋЕ ВОДЕ И WELLNES И SPA ЦЕНТРА НА ПОДРУЧЈУ КО КОРАЋИЦА

ГРАДСКА ОПШТИНА МЛАДЕНОВАЦ

- Елаборат за рани јавни увид –

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације постројења за експлоатацију пијаће воде и wellnes и spa центра на подручју КО Кораћица, Градска општина Младеновац (у даљем тексту: План) приступило се на основу **Одлуке о изради** Плана детаљне регулације постројења за експлоатацију пијаће воде и wellnes и spa центра на подручју КО Кораћица, Градска општина Младеновац („Службени лист града Београда", бр. 97/17) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 21.12.2017.год., а на иницијативу предузећа "MAJPERS CO" d.o.o., Београд, којом се предлаже изградња постројења за експлоатацију пијаће воде и wellness и spa центра као допуна основној намени.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком обухваћен је део територије градске општине Младеновац. Границом Плана обухваћене су следеће катастарске парцеле: 1353/8, 302/1, 302/2, 1353/1, 1353/3, 1353/4, 1355/5, 1355/4, 1355/3, 1355/2, 1355/1, 1359, 1358, 1357/1, 1357/2, 1356, 1405, 1404/1, 1404/2, 1404/3, 1404/4, 1402/6, 1402/5, 1402/4, 1403, 14002/3, 1402/1 и 1402/2 све КО Кораћица, са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже.

Површина обухваћена Планом износи око **3.4ha.** Коначна граница утврдиће се у фази израде и верификације Нацрта плана.

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

- орто-фото снимак и
- ажурни катастарско-топографски план (јануар 2018.год.) у Р 1 : 1000; у дигиталном облику;

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

Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр. 1: „Шира ситуација са границом Плана на орто-фото снимку" Р 1: 5000.

3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана садржан је у Просторном плану подручја посебне намене предела изузетних одлика Авала-Космај ("Службени гласник РС", бр. 146/14) и Просторном плану градске општине Младеновац ("Службени лист града Београда", бр. 53/12) (у даљем тексту: ППГО Младеновац).

Према *Просторном плану подручја посебне намене предела изузетних одлика Авала-Космај*, земљиште у оквиру предложене границе Плана, налази се у границама стамбене зоне у оквиру Предела изузетних одлика "Космај", категорисани као значајна природна добра са режимом заштите III степена, са решењем преузетим из ППГО Младеновац. Према начину спровођења, предметно подручје се спроводи ППГО Младеновац.

Према *ПГО Младеновац* предметна локација се налази у површинама планираним за стамбене зоне на грађевинском земљишту ван насеља, *зона викенд насеља* за изградњу кућа *за одмор.* "Викенд становање" чине групације индивидуалних стамбених објеката лоцираних у природном окружењу који се користе повремено (одмор, рекреација, боравак викендом ван града, итд.).

Према ППГО Младеновац, предметно подручје се спроводи директно, издавањем Локацијске дозволе, на основу правила уређења и правила грађења Плана.

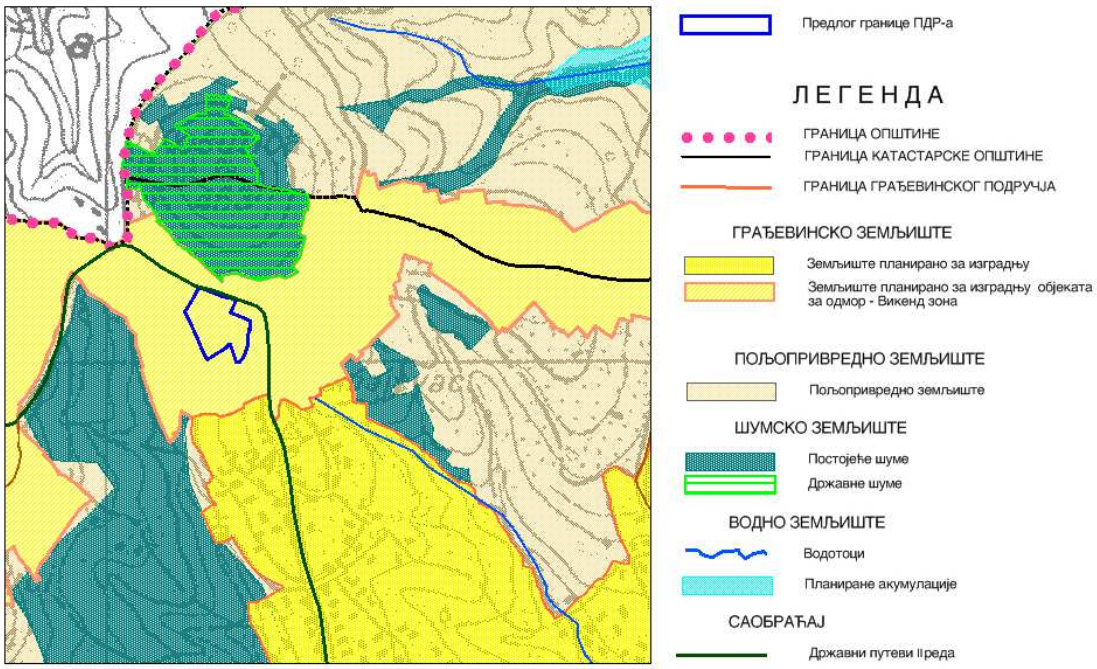
За потребе изградње појединачних индустријских и комерцијалних објеката у оквиру стамбене зоне, комплекса који имају одређен степен заштите као културно или природно добро, као и за туристичке локације и места за одмор, а на основу претходне израде Студије оправданости за проглашење туристичког простора обавезно је приступити изради урбанистичког пројекта.

Имајући у виду да Студија оправданости за проглашење туристичког простора није урађена, ППГО Младеновац је дата могућност да се на иницијативу заинтересованих лица, на предлог Градске управе и уз позитивно мишљење Комисије за планове, може приступити изради планова детаљне регулације и за подручја за која ППГО Младеновац није утврђена обавеза израде Плана детаљне регулације, а налазе се у обухвату грађевинског, пољопривредног, шумског и водног земљишта под условима да изградња на том простору није забрањена овим планом услед посебних режима заштите или интереса Републике, као и за зону просторне целине заштићеног природног добра Космај.

Предметна локација се налази у оквиру **заштићеног природног добра - предео изузетних одлика „Космај"** (Решење је објављено у "Сл. листу града Београда", бр. 29/2005 од 27.12.2005. године). Заштићено природно добро категорише се као **значајно природно добро**, са установљеним режимом заштите II и III степена.

Планско подручје је у режиму заштите III степена којим се утврђује "селективно и ограничено коришћење природних богатстава и контролисане интервенције у простору уколико су усклађене са функцијама природног добра или су везане за наслеђе традицинално облике обављања привредних активности и становања укључујући и туристичку изградњу".

Предео изузетних одлика „Космај" представља једно од централних подручја еколошке мреже успостављене Уредбом о еколошкој мрежи („Службени Гласник РС", бр. 102/10).



Сл.1. *Извод из Просторног плана градске општине Младеновац са приказаном границом Плана*

Извод из наведених Планова је саставни део документације овог Елабората.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Постојећа планска документација

Планови и делови планова обухваћени границом Плана:

Предметно подручје није покривено плановима детаљне разраде.

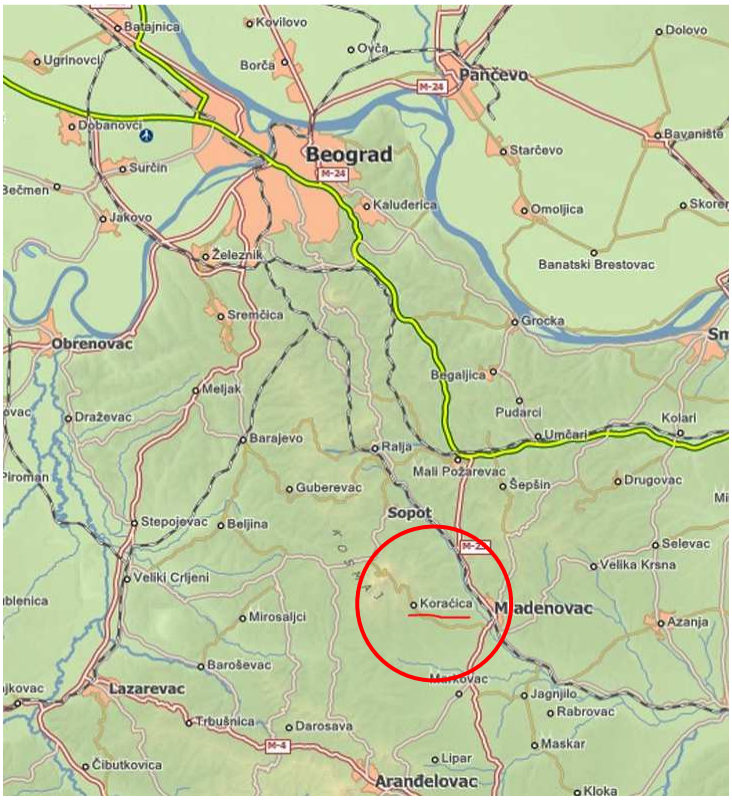
Остала документа од утицаја на предметни простор:

Предметно подручје налази се на простору који припада геотермалној зони Авала-Космај-Букуља-Рудник перспективној са аспекта присуства лежишта и изворишта термалних вода. На локацији су вршена детаљна хидрогеолошка истраживања као основ за израду елабората о резервама подземних вода у циљу експлоатације подземних вода изворишта Софиа на источним падинама планине Космај.

За предметно подручје је Министарство здравља издало Решење бр.530-01-343/2017-10 од 07.09.2017.године којим се одређују границе зона санитарне заштите изворишта "Софиа", на планини Космај, базиране на Елаборату о зонама санитарне заштите изворишта "Софиа", напланини Космај који је урадило предузеће "Геофизика-инг" д.о.о. из Београда, ул. Др.Ивана Рибара 182/2.

4.2. Постојеће коришћење земљишта

Шире подручје
Планско подручје налази се на територији градске општине Младеновац на удаљености од око 8km северозападно од града Младеновца, на катастарској општини Кораћица. Простор се налази на јужним падинама брда Кошутица у оквиру заштићеног природног добра - предео изузетних одлика на простору планине Космај и његове непосредне околине. Пејзаж је под вегетацијом и то стрмије стране су прекривене шумском вегетацијом док су блаже падине под травнатом вегетацијом, воћњацима и њивама.



Сл.2. *Географски положај локације*

На врху планине Космај, на удаљености од око 2km ваздушном линијом западно од локације, као својеврсни знак распознавања Космајског краја и целе Шумадије, подигнут је споменик борцима Космајског партизанског одреда палим у Другом светском рату (Сл.3.), дело архитекте Богдана Богдановића. Споменик је конципиран са пет трокраких бетонских блокова који формирају облик светлосног бљеска и симболизују слободарски искру. Између стубова, на тлу је кружни постамент који симболизује вечни пламен. Подигнут је 1971.године као сећање на жртве и борбу Космајско-посавског партизанског одреда.

Шире окружење карактеришу пре свега туристички садржаји означени као дестинације са доминантном летњом понудом окружени зеленилом и местимично изграђеним објектима за одмор. На удаљености од око 650m јужно од локације издвајамо манастир Павловац (Сл.4.) крај Павловачког потока по коме је и добио назив. Представља споменик културе од великог значаја. 2017. године обележено је 600 година од оснивања манастира Павловац на Космају.

Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр. 1: „Шира ситуација са границом Плана на орто-фото снимку" Р 1: 5000.

Сл.3. *Споменик борцима Космајског партизанског одреда*

Сл.4. *Манастир Павловац*

Непосредно окружење

Контактно подручје карактерише "Викенд становање" са местимичним групацијама индивидуалних стамбених објеката лоцираних у природном окружењу који се користе повремено (одмор, рекреација, боравак викендом ван града, итд.). Претежна спратност објеката је П+1, објекти су доброг бонитета са комфорним окућницама.

Сл.5. *Непосредно окружење*

Сл.6. *објекти за одмор*

Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању издвајају се површине за:

- викенд становање(зона) - објекти за одмор и
- неизграђене површине.

Површине за викенд становање заузимају простор у површини од око 0,64 ha. На свакој катастарској парцели изграђен је један стамбени објекат, претежне спратности Су+П+Пк који се користи повремено. Објекти су централно позиционирани на парцели, окружени вредним зеленилом. Просечна величина катастарских парцела износи око 1000м^2. Просечан степен изграђености на парцели износи 7.5%. Архитектура објеката је примерена амбијенту и намени.

Готово 80% планске територије представљају неизграђене површине које заузимају простор у површини од око 2.76 ha. Неизграђене површине се пружају у правцу југа и југоистока. Коте терена се у граници Плана крећу од 334 (југоисточни део) до 364 мнв (северозападни део) са денивелацијом готово од 30м на дистанци од око 220м у југоисточном правцу док је југозападни део у упола мањем нагибу. Терен је прекривен ниским растињем различитог стадијума сукцесије (од зељасте до дрвенасте вегетације) са појединачним групацијама вредног зеленила.

Сл.7. *Објекти за одмор*

Сл.8. Објекти за одмор

Сл.9. *Неизграђене површине*

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

4.3. Постојеће саобраћајне површине

Границу Плана, на северној страни тангира Државни пут IIA реда број 147 (Липовачка шума - Барајево - Дучина - Младеновац - Смедеревска Паланка - Велика Плана - Жабари - Петровац на Млави – Кучево) којим се остварује саобраћајна веза са Младеновцем на једној, односно са Барајевом на другој страни. Унутар границе Плана нема изграђених саобраћајница.

У постојећем стању, поред предметне локације, поменутим Државним путем IIA реда број 147 саобраћају сезонске линије саобраћајног предузећа „Ласта".

Малобројни изграђени објекти своје потребе за паркирањем задовољавају у оквиру своје парцеле.

4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Водоводна мрежа и објекти

Водоводи општине Младеновац, који су изграђени у насељима Град Младеновац, Рајковац, Село Младеновац, Границе и Ковачевац, имају проблем у тражењу стабилног решења снабдевања водом за пиће. Посебно је изражен проблем са слабим дистрибутивним системом и недостатак постројења за прераду воде. Користи се подземна вода са девет изворишта .
У ближој околини предметне локације нема изграђене мреже градског водоводног система. Снабдевање водом је индивидуално из бунара на припадајућој парцели.

Канализациона мрежа и објекти

Од целе територије општине Младеновац само у насељу Младеновац постоји изграђен систем за одвођење фекалних и делом кишних вода.
Не постоји комплетно скупљање и пречишћавање отпадних вода, па се отпадна вода излива директно у реку Велики Луг.
На осталим деловима територије, као ни у близини предметне локације, нема изграђене канализације атмосферских и употребљених вода градског система.

Водопривреда

Територија обухваћена границом Плана припада сливу потока Средњи крај, који је бујичног карактера, чији се чеони део налази на разматраној локацији и његов положај није дефинисан земљиштем јавне намене у ближој околини.

Електроенергетска мрежа и објекти

У оквиру границе Плана изграђени су електроенергетски (ее) водови 1 kV, за напајање постојећих објеката. Водови су изграђени надземно на армирано бетонским стубовима постављеним у неизграђеним површинама.

Дуж северне стране Државног пута IIA реда број 147, ван граница Плана, изграђена је трансформаторска станица (ТС) 10/0,4 kV „Кораћица - Кошутица" (регистарског броја М-160) са напојним ее водовима 10 kV. ТС је изведена као зидани слободностојећи објекат, а напојни водови 10 kV надземно на армирано бетонским стубовима постављеним у неизграђеним површинама пратећи коридор постојећих саобраћајних површина.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје, припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Кораћица". У оквиру границе Плана изграђени су бакарни телекомуникациони (тк) каблови, за потребе приступне тк мреже. Приступна тк мрежа изведена је надземно на дрвеним

стубовима постављеним на неизграђеним површинама, а претплатници су преко спољашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

Дуж јужне стране Државног пута IIA реда број 147, ван граница Плана, изграђена је дистрибутивна тк мрежа. Дистрибутивна мрежа изведена је на дрвеним стубовима постављеним на неизграђеним површинама у коридору постојећих саобраћајних површина.

Топловодна мрежа и објекти

На предметном простору не постоји изведена топловодна мрежа и постројења.

Гасоводна мрежа и објекти

На предметном простору не постоји изведена гасоводна мрежа и постројења.

Постојеће зелене површине

На предметном подручју нема јавних зелених површина ни шума.

4.5. Инжењерскогеолошки услови

Предметна локација представља падину различитог нагиба која се спушта у правцу југа и југозапада. Коте терена се у граници плана крећу од 324 (југоисточни део) до 366 mnv (северозападни део).

Површина терена је прекривена квартарним наслагама елувијално-делувијалног порекла, који су настали као продукт распадања основне стенске масе и процеса денудације. Претежно су прашинасто-песковитог, мање заглињеног састава, са променљивим учешћем дробинског материјала. Ова средина је слабије збијена, добро водопропустљива, неуједначене дебљине. Терени са дебљим делувијалним засторима (3-5m) и са изразитим нагибима падина, могу бити јаче расквашени и као такви подложни ерозионим (јаружање) и клизним процесима.

Основу терена чини раседни контакт две средине различите старости, карбонатне (креда) и серпентинитске (јура).
Карбонатни комплекс је представљен флишном серијом коју чине кречњаци и лапоровити кречњаци. Стенска маса је испуцала и механички издељена, слабо карстификована и са релативно танком распадином, добро водопропусна. На отвореним профилима подложна је осипању и одроњавању.
Серпентинити су површински деградирани и издељени на неправилне комаде различите величине. Захваћени су дубоком линијском ерозијом са интензивним обрушавањем и развојем денудационих процеса на падинама.

Од савремених геодинамичких процеса на предметној локацији је интензивно развијено јаружање. Дуж источне границе плана је развијена јаруга у коју се тренутно уливају воде из истражно-експлоатационих бунара.
Предметна локација представља **условно повољан** терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошка својства условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. Обухвата терене нагиба 5-10^{o}, са нивоом подземне воде плићим од 5m и условно стабилне терене. Коришћење оваквих простора за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренирање подземних вода.
Основне условности се односе, пре свега, на различиту дебљину квартарног покривача. Он у појединим деловима локације потпуно изостаје па се изданци основне стене појављују на површини терена. Ово може створити проблеме приликом темељења објеката на две средине

изразито различитих геотехничких особина. Такође, евентуални ископ у основној стенској маси се може одвијати доста отежано због присуства чврстих партија.
Нагиб падине отвара могућност, у случају великих падина и интензивног расквашавања терена, појаву ерозије и клизања терена.

У даљој фази планирања извести детаљна геолошка истраживања у граници предметног ПДР-а, у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС" бр. 101/2015).

4.6. Стање животне средине

Секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о приступању изради стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину Плана детаљне регулације постројења за експлоатацију пијаће воде и wellnes и spa центра на подручју КО Кораћица, Градска општина Младеновац, под бр. IX-03 350.14-44/17, дана 06.12.2017.године ("Службени лист града Београда", бр.97/17).

С обзиром да предметна локација није покривена мрежом мерних места, извршена је еколошка категоризација животне средине према степену загађености делова подручја, односно просторно-еколошких зона. Категоризација је урађена према методологији из Просторног плана Републике Србије, уз одређене модификације. По овој методологији могуће је диференцирати четири категорије квалитета животне средине: (I) Подручја загађене и деградиране животне средине; (II) Подручја угрожене животне средине; (III) Подручја квалитетне животне средине; (IV) Подручја веома квалитетне животне средине. По овој категоризавцији општина Младеновац припада II категорији.

Планско подручје се налази у обухвату Просторног плана подручја посебне намене предела изузетних одлика Авала-Космај ("Службени гласник РС", бр. 146/14), децембра 2007 године, природно добро „Космај" стављено је под заштиту као предео изузетних одлика. Будући да на предметном простору нема саобраћајне мреже, привреде, на самом разматраном простору нема индустријских постројења, може се очекивати да је квалитет животне средине овог простора бољи од квалитета животне средине на урбанизованом подручју општине Младеновац.

4.7. Заштита културног наслеђа

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени Глсник РС", бр. 71/94), простор у оквиру границе Плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра. У границама обухвата Плана нема забележених археолошких локалитета или појединачних археолошких налаза.

Подручје Плана налази се у близини споменика културе:

- Манастир Павловац који је утврђен за културно добро од великог значаја („Службени Гласник СРС" бр. 28/83).

Од културних вредности које имају значајну улогу за развој овог високо вреднованог подручја са аспекта природе и туризма неопходно је напоменути:

- Споменик на Космају посвећен палим борцима у Другом светском рату.

4.8. Заштита природе

Предметно подручје припада издвојеном типу предела **„Брдско и брдско-планинско подручје северне Шумадије"**[1] кога карактеришу падине стрмих страна са значајним разликама у надморским висинама, између дубоких јаруга и острвских планина које представљају предеоне доминанте и места видиковаца, али и благе заравни, затим богатство река, потока и извора, остаци шума, неправилне површине пољопривредних култура мањих размера, воћњаци, као и присуство традиционалних насеља. Овакав предео има посебне естетске вредности. Космај представља посебан варијејет заступљеног типа предела, а подгорина Космаја чини питоми културни предео.

Предметна подручје се налази у оквиру заштићеног природног добра - **Предео изузетних одлика „Космај"**, које је поверено на управљање, односно старање Јавном предузећу "Србијашуме". Природно добро "Космај" стављено је под заштиту ради очувања и унапређења живописних пејзажних обележја и примарних предеоних вредности, структуре и квалитета шума, разноврсности и богатства биљног и животињског света и станишта, квалитета вода, земљишта и ваздуха, добара културне баштине и њиховог амбијента, стварања услова за одрживи развој туризма, рекреације и пољопривреде, односно планско уређење и коришћења простора и изградњу објеката за те намене. Мере заштите и коришћења природног добра дефинисане су Решењем о стављању под заштиту природног добра "Космај" („Сл. лист града Београда", бр. 29/05).
Целокупно планско подручје припада **Емералд подручју**[2] – ПИО Космај (РС0000059), а северозападни део припада **одабраном подручју за дневне лептире** у Србији (PBA – Prime Butterfly Area) - ПИО Космај (17).
Због свега наведеног, ПИО „Космај" представља **еколошки заначајно подручје Еколошке мреже РС** (Уредба о еколошкој мрежи („Службени Гласник РС", бр. 102/10)).

5. ПОТЕНЦИЈАЛ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ

Потенцијал простора се огледа пре свега на атрактивности локације за изградњу wellness и spa центра као и реализацију постројења за експлоатацију пијаће воде обзиром на количине захвата воде из колектора подземне воде.

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

- мере заштите и коришћења природног добра у складу са установљеним режимом заштите III степена,
- мере заштите и коришћење простора у складу са одређеним зонама санитарне заштите,
- мере заштите и коришћења простора са аспекта геолошко-геотехничких и хидрогеолошких карактеристика терена, подземних и надземних водотокова,
- недостатак организованог прикупљања атмосферских и употребљених вода градским системима канализације.

[1] Студија Просторне основе за заштиту предела очуваних природно-историјских вредности на територији Београда у складу са Конвенцијом о Европским пределима (2007), аутори Цвејић, Ј., Васиљевић, Н., Тутњић, А., Шумарски факултет Универзитета у Београду.

[2] „Емералд подручја" представљају просторне целине које су од посебног националног и међународног значаја са аспекта очувања и заштите угрожених дивљих биљних и животињских врста и одређених станишних типова. Основа за њихово издвајање је Конвенција о очувању дивљег биљног и животињског света и природних станишта Европе, тзв. Бернска конвенција („Службени гласник РС - Међународни уговори", бр. 102/07).

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је стварање планског основа за реализацију постројења за експлоатацију пијаће воде и wellness и spa центра као допуна основној намени.

У том смислу у даљој планској разради потребно је:

- анализирати потенцијале и ограничења у ширем окружењу као и просторне могућности предметне локације у циљу дефинисања капацитета за реализацију наведених садржаја у складу са смерницама плана ширег подручја,
- дефинисати капацитете саобраћајне и техничке инфраструктуре,
- дефинисати правила уређења и правила грађења, капацитета изградње уз очување и унапређење постојећег карактера и амбијента предметног подручја и стања животне средине.

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

7.1. Планирана претежна намена површина

Предложене планиране намене површина су:

Површине остале намене:

- површине за комерцијалне и привредне садржаје у стамбеном ткиву
- површине за викенд становање – објекти за одмор.

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

7.1.1. Површине остале намене

Планиране површине за комерцијалне и привредне садржаје у стамбеном ткиву

У складу са смерницама ППГО Младеновац, којим је дата могућност изградње појединачних комерцијалних и привредних објеката у оквиру стамбене зоне. Претежна намена у граници Плана је планирана за комерцијалне и привредне садржаје у стамбеном ткиву, на катастарским парцелама катастарске парцеле: 302/2, 1353/1, 1353/3, 1353/4, 1355/5, 1355/4, 1355/3, 1358, 1359, 1357/1, 1357/2, 1405, 1404/1, 1404/2, 1404/3 и 1404/4 све КО Кораћица.
Основна намена подразумева комерцијалне и сродне садржаје и мање производне јединице – мали производни погони.

Оријентациона површина износи око 2.1 ha и у оквиру ње се планира изградња wellness и spa центра као и реализација постројења за експлоатацију пијаће. У фази Нацрта плана, а у складу са прибављеним условима надлежних институција, прецизно ће се дефинисати положај објеката и обим планиране изградње.

Постојећи објекти за одмор, који се налазе на катастарским парцелама 357/2 и 1353/3 КО Кораћица се планирају за замену новим садржајима у складу са припадајућом наменом.

Максимални индекс заузетости је 25%, висине објеката до П+1+Пк. Објекти се планирају као самостални на парцели.

За потребе елебората за рани јавни увид планирани капацитети изградње базирани су на програмском захтеву Инвеститора који се огледа у изградњи објекта пуниоице воде, спратности П - П+1 (Н макс. 8 m), оквирних димензија габарита објекта 71x35m и wellness и spa центра (хотел/ spa) спратности П+1+Пк.

Оквирне површине објекта у основи од око 950m2 са припадајућим гаражним простором, што резултује капацитетом изградње од око 7 000 m2 БРГП.

Планирани проценат зелених и слободних површина на парцели је 75%.

Слободне и зелене површине максимално искористити за формирање нових пратећих зелених површина. У делу објекта пуниоице воде неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3.00m према контактним парцелама друге намене и 6.00m према улици.

У фази Нацрта плана посебна пажња биће посвећена организацији садржаја на парцели при чему положај планираних објеката не сме да угрожава функционисање контактних парцела друге намене. Својим изгледом, материјализацијом и волуменом, комерцијални или привредни објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као монтажни објекат или објекат изграђен од неквалитетних материјала. Такође, планирана изградња условљена је нивелационим прилагођавањем објеката природним условима терена.

Интерним саобраћајним површинама биће обезбеђен приступ свим планираним објектима пре свега у функцији противпожарних приступа.

За планиране садржаје обезбедити потребан број паркинг места у оквиру припадајуће парцеле на отвореном паркинг месту или изградњом гараже у подземним етажама објекта према нормативу: 2.0 ПМ на 100м2 БРГП за комерцијалне садржаје од чега је неопходно планирати 5% паркинг места за инвалиде од укупног броја паркинг места и 1.0 ПМ на 100м2БРГП за производне садржаје.

Планиране површине за викенд становање – објекти за одмор

У складу са одредбама ППГО Младеновац, на преосталом делу планског подручја задржава се намена планирана за викенд становање – објекти за одмор.

Основна намена викенд становање обухвата изградњу индивидуалних стамбених објеката лоцираних у природном окружењу. Слободни део парцеле се може користи за пољопривредну производњу за личне потребе – воћњаци, баште и сл..

Оријентациона површина износи око 1.3ha у оквиру које се планира даља изградња породичних стамбених објектата за повремено коришћење (одмор, рекреација, боравак викендом ван града, итд.).
Максимални индекс заузетости је 25%, висина објеката до П+Пк. Објекти се планирају као слободностојећи на парцели.

Планирани капацитети изградње базирани су прописаним капацитетима просторног плана којим је дефинисана макс. БРГП објекта за викенд становање од 150m^2, што резултује капацитетом нове изградње од око 2 000 m2 БРГП.

Планирани проценат зелених и слободних површина на парцели је 75%.

Слободне и зелене површине максимално искористити за допуну постојећег фонда.

За новопланиране садржаје обезбедити потребан број паркинг места у оквиру припадајуће парцеле на отвореном паркинг месту или изградњом гараже у оквиру објекта према нормативу: 1.0 ПМ по стану.

Саобраћајне и инфраструктурне површине

За планиране садржаје и капацитете у погледу саобраћајних прикључака и потребне инфраструктурне опслужености у Фази Нацрта плана сагледаће се могућности прикључака и то:

Саобраћајне површине

Концепт уличне мреже заснива на Просторном плану градске општине Младеновац, према коме Државни пут IIA реда број 147, који тангира предметни простор са северне стране, задржава свој ранг и допуњује се бициклистичком стазом у оквиру постојеће регулације. Планира се директан приступ на Државни пут IIA реда број 147.

Развој јавног граског превоза путника овог простора планираће се у складу са развојним плановима саобраћајног предузећа „Ласта".

Водоводна мрежа и објекти

Да би се решили проблеми снабдевања водом урађено је решење снабдевања водом општине Младеновац прикључењем на Београдски водовод путем Регионалног водовода "Макиш-Младеновац" (резервоар "Младеновац").

Предметно решење водоснабдевања још није заживело, јер нису изграђени објекти Регионалног водовода "Макиш-Младеновац" на целој траси од Београда до Младеновца.

Водоснабдевање планираног комплекса ће се вршити из локалних бунара за које је Министарство здравља издало Решење бр.530-01-343/2017-10 од 07.09.2017.године којим се одређују границе зона санитарне заштите изворишта "Софиа", на планини Космај, базиране на Елаборату о зонама санитарне заштите изворишта "Софија", напланини Космај који је урадило предузеће "Геофизика-инг" д.о.о. из Београда, ул. Др.Ивана Рибара 182/2.

Канализациона мрежа и објекти

У недостатку организованог прикупљања атмосферских и употребљених вода градским системима канализације, евакуација атмосферских и употребљених вода са предметног комплекса се мора вршити локално са испуштањем у водоток након обавезног пречишћавања.

Водопривреда

Предметни поток је реципијент свих атмосферских вода са припадајућег слива, а самим тим и са планираног комплекса. Такође је могући реципијент употребљених вода након пречишћавања. С обзиром на улогу реципијента потребно је посебним планским документом дефинисисати водно земљиште за потребе потока у целој дужини а према условима надлежних институција.

Електроенергетска мрежа и објекти

Напајање предметних потрошача планира се из постојеће ТС 10/0,4 kV: „Корачица - Кошутица" (регистарског броја М-160), лоциране дуж Државног пута IIA реда број 147, ван границе плана. За снабдевање предметних објеката електричном енергијом планира се изградња кабловског вода 1 kV, од потрошача до поменуте ТС 10/0,4 kV. Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи ее водови, потребно их је заштитити или изместити.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Прикључење предметних тк корисника планира се на матичну АТЦ. Како би се предметни објекат прикључио на тк мрежу планира се изградња тк концентрације, у склопу објеката, као и бакарних тк каблова, од планиране тк концентрација до најближег спољашњег извода.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи тк објекти, потребно је извршити њихову заштититу или измештање.

Гасоводна мрежа и објекти

Према Просторном плану општине Младеновац планира се :

- наставак изградње челичне дистрибутивне (градске) гасоводне мреже притиска p=6÷16 бар-а од постојеће гасне мреже у Младеновцу према југозападном правцу општине Младеновац тј. насељу Кораћица и
- изградња мерно-регулационе станице (МРС) „Кораћица".

Изградњом неведених елемената гасне мреже и постројења стичу се услови за комплетну гасификацију предметног простора.

Обновљиви извори енергије

Како је на ширем предметном подручју услед релативно велике удаљености система снабдевања природним гасом прикључење на исти неизвесно, решење грејања и припреме топле воде планираних површина до евентуалне гасификације треба наћи у коришћењу обновљивих извора енергије ,тј. геотермалне енергије.

На предметном простору постоји потенцијал геотермалних вода који се може искористити за снабдевање објеката топлотном енергијом.

Геотермална енергија се углавном користи за производњу топлотне енергије уз примену система са топлотним пумпама, које користе топлотну енергију сувих стена уградњом сонди укопаних у земљу.

Прецизна ограничења изградње и уређења обухваћеног подручја биће дефинисана у у фази израде Нацрта плана у сарадњи са ЈКП и другим надлежним институцијама.

7.2. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha)	%	планирано (ha)	%
површине за викенд становање – објекти за одмор	0.64	19	1.3	38
површине за комерцијалне и привредне садржаје у стамбеном ткиву	0	0	2.1	62
неизграђене површине	2.76	81.1	0	0
УКУПНО	**3.4**	**100**	**3.4**	**100**

Табела биланса предложених намена површина (оријентационо)

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	**УКУПНО ПЛАНИРАНО** (пост.+ново) (оријентационо)
површина плана	3.4 ha	3.4 ha
БРГП становања	450 m^2	2450 m^2
БРГП комерцијалне и привредне садржаје	0 m^2	7 000 m^2
БРГП укупно	**450 m^2**	**9450 m^2**
бр. запослених	0	30

Табела процењене планиране БРГП

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				ПЛАН ВИШЕГ РЕДА			
НАМЕНА	"З" макс. индекс заузетости парцеле	"С" макс. спратност / "Н" макс. висина	мин. % зелених и слободних површина	"И" макс. индекс изграђености парцеле	"З" макс. индекс заузетост и парцеле	"С" макс. спратност	мин. % зелених површина
викенд становање – објекти за одмор	**25%**	**П+Пк**	**75%**	**0,3** дефинисана је максимална БРГП од 150м2, која се не сме прекорачити без обзира на величину парцеле	**25%**	**П+Пк**	**40%**
комерцијални и привредни садржаји у стамбеном ткиву	**25%**	**П+1+Пк**	**75%**	**0,3**	**25%**	**П+Пк**	**40%**

Табела предложених основних урбанистичких параметара и параметара ПП Младеновац

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

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- Повећање атрактивности подручја и његових амбијенталних вредности,
- Коришћење природних ресурса и смањење негативних утицаја на животну средину применом правила уређења и грађења и мера и услова заштите,
- Отварање могућности за нове инвестиције и повећање броја радних места.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА Р 1: 5000
2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1: 1000
3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1: 1000

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана
2. Решење о приступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
3. Извод из Просторног плана подручја посебне намене предела изузетних одлика Авала-Космај и Просторног плана градске општине Младеновац
4. Подаци о постојећој планској документацији
5. Решење Министарства здравља.