

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЗЛЕТИШТА ЗАБРАН И СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНОГ КОМПЛЕКСА СА СТАНОВАЊЕМ - КОНЦЕПТ ПЛАНА -

Уводне напомене

С.О. Обреновац на седници одржаној 19.априла 2002.године на основу члана 27. Закона о планирању и уређењу простора и насеља (Сл. гласник РС 44/95, 23/96, 16/97, 46/98) чл. 19. и Одлуке о организацији и раду органа општине Обреновац (Сл. лист града Београда бр. 16/00) донела је Одлуку о приступању изради регулационог плана спортско рекреативног комплекса са становањем и излетишта Забран.

Уговором с обрађивачем радова на изради регулационог плана подељени су у две фазе:

1. израда концепта плана, којим се обухвата укупан простор.
и након усвајања концепта;
2. регулациони план за простор Вашаришта, Хотела и Градског базена – I фаза

У складу с одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. лист РС бр.47 од 05.05.2003.) регулациони план за чију израду је донета Одлука може се израдити као План генералне регулације укупног обухвата.

Плански основ за израду овог регулационог плана је Генерални урбанистички план Обреновца (Сл. лист града Београда бр.8 од 04.05.1998.

1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Простор који је предмет регулационог плана простира се од самог уласка у град из правца Београда, са јужне и северне стране, ка централној зони града (I фаза односно ужа зона) и са северне стране низводно реком Колубаром до ушћа у Саву (Забран) – у даљем тексту шира зона.

Током времена су различити проблеми, као и недоследност у реализацији досадашње планиране градње довели до ниског степена адекватности коришћења простора, као и врло ниског процента искоришћења потенцијала и ресурса овог простора.

За ово подручје постоје заинтересовани инвеститори, али додела, као и изградња и намена површина није могућа према постојећим планским документима.

Стога је основни циљ Плана генералне регулације да се са аспеката реалности програмских захтева, просторних могућности и економичности инвестирања:

- оствари подела грађевинског реона на јавно грађевинско и остало грађевинско земљиште;
- формирају квалитетнији услови за функционисање предметног подручја;
- допуне постојеће и створе нове урбане вредности у складу са позицијом предметног подручја у широј зони града;
- очувају и унапреде укупно градитељско наслеђе и створене вредности предметног подручја;

- ускладе изградња траса, коридора и капацитета за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру и уређење јавног грађевинског земљишта са реалним потребама.

2. ПРОСТОРНИ ОБУХВАТ ПЛАНА

Простор за који се ради План генералне регулације обухваћен је: са источне стране одбрамбеним насипом реке Колубаре; са северне стране старим железничким насипом; са западне стране - улицама Буде Давидовића и Вашариште (ужа зона); и целокупни простор Забрана (шира зона). Орјентациона бруто површина предметног подручја је око 266 ха.

3. УСЛОВЉЕНОСТ ИЗ ОПШТИЈИХ ПЛАНОВА

У складу са потенцијалима и особеностима затеченог стања ГУП-Обреновца, предметни простор је претежно намењен за развој спортско-рекреативних активности са уређеним зеленим површинама (ужа зона), односно као парк-шума са посебним третманом викенд зоне (Забран).

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Појам постојећег стања обухвата укупну затечену ситуацију (елементе, односе, структуру) која карактерише неки простор или је у њему присутна. Углавном се односи на све просторно дефинисане феномене у некој унапред омеђеној средини. Најчешће се то своди на функционалну и физичку структуру неког изграђеног простора, али и на све пратеће феномене који су непосредно везани за просторну функционално-физичку димензију неке средине (екологија на пр.)

Анализа постојећег стања представља важан извор података и информација за сагледавање стварних просторних потреба и потенцијала предметног подручја за дефинисање реалних програмских захтева и што квалитетнију трансформацију предметног подручја према новим урбаним вредностима у процесу имплементације Плана детаљне регулације.

Кроз средишњи део посматраног подручја пролази градска саобраћајница првог реда, ул. Милоша Обреновића са великим интензитетом саобраћаја. У том контексту може представљати физичку баријеру у формирању зоне као целине сходно планираним наменама простора.

Као најочљивији потенцијал посматраног подручја истиче се постојање површина и објеката спортско - рекреативне намене, које су заједно са већ започетим инвестицијама у великој мери формирале будући карактер читаве зоне.

Друга фаза реализације плана је за укупан простор Забрана (са северне стране од уласка у град из правца Београда, низ реку Колубару до њеног ушћа у Саву).

Као најочљивији потенцијал ове зоне издвајају се њене природне карактеристике близина реке и пошумљеност зоне.

4.1. Подела, опис и критеријуми поделе на зоне према морфолошким, планским, обликовним и другим карактеристикама.

Критеријуми за поделу подручја на зоне према морфолошким, планским, обликовним и другим карактеристикама су:

- положај у оквиру целокупног предметног подручја;
- положај у односу на градску саобраћајницу првог реда;
- постојећа намена површина;
- планирана намена површина .

Ради бољег сагледавања и анализе постојећег стања, предметно подручје је могуће поделити на неколико зона:

4.1.1. Ужа зона (а)

Зона 1.а- Зона уређеног зеленила - Арборетум, која се налази јужно од уласка у град из правца Београда.

Зона 2.а.- Спортско рекреативна зона - ФК Раднички, која се простире дуж улице Милоша Обреновића, јужно од уласка у град из правца Београда, између канала Купинац и ул. Вашариште.

Зона 3.а.- Рекреативна зона са уређеним зеленилом - простире се дуж улице М. Обреновића, јужно од уласка у град из правца Београда; Природну границу између зоне 2.а. и зоне 3.а. представља канал који повезује Колубару Купинац.

Зона 4.а.- Спортско - рекреативна зона - простире се дуж улице Милоша Обреновића, са северне стране од уласка у град из Београда.

Зона 5.а.- Трговачко - угоститељска зона - налази се северно у односу на улицу М. Обреновића, одмах иза зоне 4.а. до канала Купинац.

Зона 6.а.- Колективно становање - насеље Тополице у продужетку зоне 5.а, дуж улице М. Обреновића (између канала купинац и ул. Буде Давидовића)

4.1.2. Шира зона - ЗАБРАН (б)

Зона 1.б.- Зона уређеног зеленила - обухвата подручје са северне стране старог железничког насипа до канала Купинац.

Зона 2.б.- Зона пољопривреде- обухвата подручје са леве стране пута за Забран(из правца Београда) до границе плана генералне регулације.

Зона 3.б.- Зона парк-шуме-обухвата подручје између леве обале реке Колубаре до њеног ушћа у Саву и постојећег пута за Забран.

Зона 4.б.- Зона становања - обухвата подручје између пута за Забран (са северне и источне стране) и зоне парк-шуме.

Зона 5.б.- Зона приобаља-викенд зона- обухвата подручје дуж десне обале реке Саве до ушћа реке Колубаре у њу и постојећег пута за Забран.

4.2. Типолошке и морфолошке карактеристике простора

Предметни простор карактерише релативно низак степен изграђености, с обзиром да га претежно чине слободно стојеће структуре на грађевинским парцелама, ниске просечне спратности, као и велике површине у виду уређеног зеленила, неуређеног зеленила и парк шума.

4.3. Начин коришћења простора, земљишта и објеката

Условљеношћу из општијих планова, планирана намена простора спортско-рекреативног карактера искључује висок степен изграђености простора.

У највећој мери је заступљена партерна обрада површина, у виду стадиона (спортско – рекреативни садржаји) .

5. РАЗВОЈНИ ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

5.1. Ужа зона (а)

Зона 1.а.

Обухвата подручје које се налази јужно од уласка у град из правца Београда оивичен одбрамбеним насипом реке и (делом) зонама 2.а. и 3.а. То је зона зелених површина са обновљеним вегетативним фондом – Арборетум.

Као таква представља зону уређеног зеленила, а својом наменом битно доприноси не само уређености простора, већ и побољшању поприлично нарушеном стању квалитета ваздуха.

Зона 2.а.

Обухвата подручје између ул. М. Обреновића (са јужне стране), канала Купинац, зоне 1.а. (делом) и ул. Вашариште.

Постојећу физичку структуру у овој зони чине: стадион ФК Раднички, који је у изградњи, помоћни терен и неколико пратећих објеката ниског бонитета.

Остали део зоне чини зелена површина која је традиционално намењена одржавању вашара у овом крају.

Такође, у склопу ове зоне, уз улицу М. Обреновића налази се и бензинска пумпа са сталном дозволом за рад.

Ова локација представља потенцијал за развијање спортско рекреативних садржаја, јер својом позицијом и површином омогућава смештање различитих врста садржаја који би због лаке приступачности ефикасно функционисали било као пратећи (гараже, бензинска пумпа), било као главни садржаји – стадион.

Зона 3.а.

Обухвата подручје са јужне стране ул. М. Обреновића између канала Купинац, Зоне 1.а. (делом) и одбрамбеног насипа реке.

Тренутно представља неуређену зелену површину са тенденцијом развоја спортско -рекреативних активности.

Ова зона има врло низак степен заузетости простора што заједно са неуређеним зеленим површинама утиче на врло низак степен употребе и искоришћености овог простора.

Ниским степеном улагања могуће је ову зону афирмисати и опремити је садржајима који би се надовезивали на спортско рекреативну намену простора у непосредној близини, а уједно их могли користити сви грађани Обреновца.

Зона 4.а.

Обухвата подручје између реке Колубаре, ул. М. Обреновића, зоне 5.а. и старог железничког насипа са северне стране од уласка у град из правца Београда.

Ова зона се одликује високим степеном уређености простора. Физичку структуру ове зоне чини објекат Градског базена (П+1), са уређеним приступним путевима и уређеним паркинг простором.

Број паркинг места задовољава потребе ове намене.

Зона 5.а.

Обухвата подручје између Ул. М.Обреновића. зоне 4.а. старог железничког насипа и канала Купинац (тј.зоне 6.а.), са северне стране од уласка у град из правца Београда.

Претежна тренутна намена ове зоне је угоститељског карактера. Физичку структуру ове зоне чини хотел Обреновац, спратности П+6 са формираним приступним путевима у предњем делу зоне. Остатак зоне чини неуређена зелена површина, што чини да се ова зона одликује ниским степеном изграђености и заузетости простора.

Карактеристично за ову зону јесте и постојање извора сумпоровите воде са лековитим дејством, што може допринети развоју трговачко - угоститељске намене зоне са рекреативним садржајима (и бањским карактером).

Зона 6.а.

Обухвата подручје са северне стране ул. М. Обреновића, канала Купинац, старог железничког насипа и ул. Буде Давидовића.

Зона је претежно стамбеног карактера (колективно становање) са интерном саобраћајницом за опслуживање. Просечна спратност објеката је П+5.

Намена партера објеката је јавна намена, одн. функције за опслуживање стамбене зоне. Обзиром да такве функције нису заживеле намеће се потреба становника те зоне за развојем трговачко-услужних и комерцијалних делатности или у оквиру саме зоне или у њеној непосредној близини.

Такође, овде се налази и Дом за стара лица, као посебна целина у оквиру зоне.

Велики део површине зоне чини неуређена зелена површина што утиче на низак степен изграђености простора (индекс изграђености= 0,509).

5.2. Шира зона - ЗАБРАН (6)

Зона 1.б.

Обухвата подручје са северне стране старог железничког насипа до канала Купинац. Представља зону зелених површина са уређеним зеленилом.

Зона 2.б.

Ова зона заузима централни део предметног подручја. Простире се са леве стране пута за Забран до границе плана ген. регулације. Према ГУП-у Обреновца треба одредити режим коришћења земљишта за развој интензивне пољопривреде. Претежно се састоји из агро-екосистема поља, њива, ораница где је неопходна спољна регулација, ради заштите од штетног дејства високог нивоа вода.

Средишни део ове зоне пресеца приступни пут ширине 5.5м.

Простор овог типа показује структура визуелно мале разноврсности и често високе униформности.

Зона 3.б.

Парк шума лоцирана је у централном делу и представља природни амбијент високог квалитета. Спада у ванградско зеленило. Представља добро озелењену територију за рекреацију становништва (како пасивну, тако и активну).

Зона 4.б.

Зона непланске изградње. У овој зони лоциране су махом викенд куће, различитог бонитета, приближно уједначене спратности (П или П+1), али оно што посебно треба нагласити је чињеница да су сви објекти бесправно изграђени, без постојања адекватне инфраструктурне мреже.

Зона 5.б.

Обухвата подручје дуж десне обале реке Саве до ушћа реке Колубаре у њу, у ширини од 100-120м (у просеку) и постојећег пута за Забран. Ова зона се користи сезонски, као рекреативни простор са плажом и купалиштем. Физичку структуру ове зоне чине два постојећа објекта спратности П+1 са припадајућим парцелама, затим девастирана плажа (дужине око 100м) и делимично формирана акваторија марине.

Ова зона је богато пошумљена старим стаблима.

Постојећи саобраћајни прикључак је пут за Забран.

Зона 6.б.

Карактеристично за ову зону је шума која се простире ободним делом предметног подручја дуж леве обале реке Колубаре до њеног ушћа у Саву.

Целокупан простор у границама Плана генералне регулације заправо има претежно спортско-рекреативну намену.

Површине за рекреацију, игру деце и зеленило развијене су у највећој мери на целом посматраном подручју, али са ниским степеном уређености зеленила.

Део зоне б.а. чини комплекс колективног становања са недовољно развијеним неопходним просторима јавне намене, па су становници упућени да своје потребе снабдевања реализују на локацијама изван граница предметног простора.

Постојећи објекти терцијарних делатности развијени су у приземљу објеката унутар стамбеног комплекса, али ово не задовољава потребе становништва. Стога се као неопходно намеће планирање јавних трговачко-услужних делатности унутар ове зоне или у њеној непосредној близини.

5.3. Саобраћајна матрица

Улица Милоша Обреновића - простира се кроз централни део посматраног подручја, од уласка у град из правца Београда, у правцу запад-исток.

Својим карактером и функцијом спада у градске саобраћајнице првог реда које повезују поједине делове града са центрима и зонама различитих активности. Спада у саобраћајнице са високим интензитетом саобраћаја; намењена је јавном и индивидуалном саобраћају, као и транзитном саобраћају што представља фактор негативних утицаја.

По карактеру је двосмерна улица са по две траке по смеру са обостраним неадекватним тротоарима (2x6+2x1.5)

Улица Вашариште - тангира предметно подручје са југозападне стране. Својим положајем у оквиру зоне и својом функцијом припада улицама приступног карактера и намењена је колском и пешачком саобраћају.

По карактеру је двосмерна улица, ширине профила око 6.метара.(2x3+2x1.5)

Улива се у улицу Милоша Обреновића.

Пут за Забран - налази се у северо-источном делу посматраног подручја. Одваја се из улице Милоша Обреновића и повезује центар града са излетиштем Забран. Својим карактером и функцијом спада у градске саобраћајнице другог реда.

По карактеру је двосмерна улица ширине профила око 6.м.

Улица Војводе Путника - Налази се у оквиру зоне б.а. предметног подручја. Својим положајем и карактером представља унутарблоковску улицу, стамбеног карактера са функцијом опслуживања овог стамбеног комплекса.

По карактеру је двосмерна улица ширине профила око 5,5м.

Улица Буде Давидовића - својим положајем у оквиру посматраног подручја, као и својом функцијом припада улицама приступног карактера и намењена је колском и пешачком саобраћају (2x3+2x1.5).

6. КОНЦЕПТ ПЛАНА

6.1. Правила уређења

6.1.1. Принципи планског решења

Основни принципи на којима се заснива планско решење су:

- усклађивање планиране реконструкције са урбанистичким параметрима важећег ГУП-а;
- уређење квалитета животне средине Обреновца и околних насеља успостављањем хармоничног односа окружења према насељу (ГУП)
- увођење вишег степена урбанитета на предметном подручју;
- максимално искоришћење ресурса и потенцијала предметног подручја.

6.1.2. Планирана намена

Прва фаза реализације плана се предвиђа за ужу зону, односно простор Стадиона, Вашаришта, арборетума, градског базена, хотела и насеља Тополице почев од самог уласка у град из правца Београда, са јужне и северне стране дуж леве обале реке Колубаре ка центру града.

У складу са принципима планског решења, у оквиру целина и зона одређених планом према урбанистичким карактеристикама и показатељима, прописима и урбанистичким нормативима, предвиђа се следеће планско решење:

6.1.3. Ужа зона (а)

Зона 1.а. - Арборетум - зона уређеног зеленила

Спада у подручје посебне намене које захтева посебан режим организације, уређења, коришћења и заштите простора.

Новим регулационим планом предвиђа се увођење саобраћајнице (градске обилазнице) која би делом своје трасе пресецала ову зону (паралелно са одбрамбеним насипом реке), у дужини од око 2 км., ширине 5,5 м.

Ова саобраћајница би уједно и представљала целокупну изграђену површину ове зоне.

Зона 2.а. - Спортско-рекреативна зона - ФК Раднички

Планом се предвиђа завршетак изградње стадиона ФК Раднички, према постојећем пројекту ЦИП-а, са свим пратећим садржајима (два помоћна терена од којих је један у оквиру ове зоне, а други (по подели) припада зони 3.а.)

Планира се изградња две паркинг површине П+1 од по 250 и 280 паркинг места (у гаражама) и 120 и 50 паркинг места, ради задовољења потреба коришћења ове зоне. Једном паркиралишту се приступа из улице Вашариште, а другом из новоуведене саобраћајнице која ће својим физичким положајем бити лоцирана паралелно ул. М. Обреновића са њене јужне стране.

Обавезно је и одговарајуће зеленило (према општим урб. правилима за уређење зелених површина)

Зона 3.а. - Рекреативна зона са уређеним зеленилом

Планом се предвиђа партерно уређење у виду изградње спортског терена са атлетском стазом бруто површине 16665м².

У преосталом делу зоне планом се предвиђа изградња трим стазе са уређеним зеленилом у виду парк шуме (ГУП).

Дуж ул.М.Обреновића лоцирани су објекти централне намене,којима би се приступало са новоуведене саобраћајнице (паралелне са ул.М.Обреновића) и паркинга (53 паркинг места). Новоуведена саобраћајница пресеца једним својим делом ову зону са јужне стране улице М.Обреновића.

Градска обилазница тангира ову зону са њене источне стране паралелно са одбрамбеним насипом реке.

Зона 4.а. - Спортско - рекреативна зона

Планом се предвиђа да нова градска обилазница од улице М.Обреновића са источне стране пролази кроз средишни део ове зоне, а са северне стране се пружа дуж постојеће границе зоне - старог железничког насипа .

У преосталом делу зоне се задржава постојеће стање са свим релевантним параметрима.

Зона 5.а. - Трговачко угоститељска зона са спортско рекреативним садржајима

Планиран је комплекс објеката ниске спратности централног карактера, груписаних у низу са паркинг простором и приступном саобраћајницом.

Такође је планирано искоришћење извора сумпорне воде, уз који би се поред етно објекта лоцирала и трим стаза.

Спортски терени чине већи део садржаја, налазе се у појасу између хотела Обреновац и трговачког комплекса. Опремљен је пратећим садржајима и трибинама.

Оријентациони показатељи:

- индекс изграђености= 0,4

- индекс заузетости= до 40%

Зона 6.а. - Колективно становање

Према новом плану задржава се постојеће стање у границама ове зоне.

Градска обилазница пролази поред старог железничког насипа (северне границе зоне).Према наслеђеним условима из општијих планова,ова зона припада трећем типу изграђености. Становање великих густина са делатностима у новим насељима:

Оријентациони показатељи:

- густина насељености=150-300 ст/ха

- однос становање:делатности=80-90%=20-10%

- индекс изграђености=0,8-1,0

- индекс заузетости= до 25%

Услови и стандарди:

- нова изградња треба да се прилагоди концепцији постојеће изградње

- висина нових објеката не треба да пређе П+5
- слободна површина треба да износи око 20м²/ст.
- потребно је обезбедити 1,1 паркинг место по стану.

6.1.4. Шира зона - ЗАБРАН (б)

Зона 1.б. -Зона уређеног зеленила

Уређење према општим урбанистичким правилима за зелене површине.

Зона 2.б. - Зона пољопривреде

Задржава се постојеће стање, у складу са циљевима планирања предела.

Зона 3.б. - Зона парк -шуме

Према новом плану генералне регулације у овој зони се у највећој мери задржава постојеће стање. Забрањена је даља експлоатација и сеча шуме. Планирано је уређење и дотеривање шуме, и то углавном путем пошумљавања, а не хортикултурном обрадом. Уколико се хортикултурна обрада користи то се може чинити само на мањим деловима(на местима концентрације излетничких маса). Цела зона треба да дочара слободну природу и да посетиоцу обезбеди приснији додир са природним елементима. Све то треба да чини оквир сасвим супротан градском, јер у крајњој линији и овде је један од главних циљева излетништва-промена амбијента.

Зона 4.б. - Зона становања

Услови и стандарди:

- висина нових објеката не може да пређе П+1+Пк
 - слободна површина треба да износи око 90м²/ст.
 - потребно је обезбедити 1,1 паркинг место по стану у оквиру грађевинске парцеле објекта.
 - у оквиру парцеле може се организовати пољопривредно домаћинство, са стамбеним и економским делом дворишта (оријентациони показатељи се у овом случају односе на стамбено двориште).
 - могућа је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства.
 - изградња мини фарми није дозвољена.
 - економско двориште не може се градити уз улицу, већ у дубини парцеле.
 - економско двориште садржи: гаражу или надстрешницу за паркирање пољопривредне механизације, објекте за складиштење пољ. производа, објекте за смештај стоке (само оне која се користи за потебе домаћинства) и мање објекте за прераду пољопривредних производа.
 - улаз у економско двориште мора бити одвојен од стамбеног дела дворишта.
- у оквиру окућнице могу се налазити и воћњак или повртњак, али они не могу бити са уличне стране парцеле.
- површинске и друге отпадне воде са парцеле се одводе слободним падом према риголама, одн. према улици (код регулисане канализације, одн. јарковима) са најмањим падом од 1,5%;
 - површинске воде са једне грађевинске парцеле не смеју се усмеравати према другој грађевинској парцели;

- њубришне јаме се постављају према улици како би се, при регулацији инфраструктурне мреже, најлакше прикључили на градски колектор.

Зона 5.б. - Зона приобаља - викенд зона

Оријентациони показатељи:

- густина насељености= до 150 ст/ха
- индекс изграђености=0,4-0,6
- индекс заузетости=до 30%

Услови и стандарди:

- висина објеката за повремено становање не сме да пређе П+1+Пк;
- за потребе становника обезбедити 1 паркинг место по објекту, а за пратеће садржаје и посетиоце према утврђеним стандардима;
- одводњавање површинских и других отпадних вода утврђује се нивелационим решењем у регулационом плану;
- уколико такво решење не постоји, површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, и то обавезно према улици (одн. јавном путу), са најмањим падом од 1,5%;
- површинске воде не смеју се усмеравати према другој парцели, одн. објекту;
- уколико није регулисана канализација, површинске и друге отпадне воде одводе се регулисано до њубришне јаме, која обавезно мора бити постављена ка јавном путу, и то на мин. удаљености 30 м. од регулационе линије.

Поред тога у оквиру ове зоне предвиђено је лоцирање спорско рекреативних садржаја у дужини од 1000м и просечној ширини од 100м.

Предвиђа се изградња плаже просечног нагиба 10-12% од крупног шљунка и камена, а уз то и пратећи садржаји попут свлачионице, клуба љубитеља Забрана, објекат за одржавање Забрана, угоститељски објекат.

Објекти према условима морају садржавати санитарни чвор, водоводну инсталацију, механизацију за складиштење и прераду фекалних вода и прикључак електроинсталација.

Пешачке површине су димензионисане тако да омогућују пролаз свим сервисним возилима, возилима хитне помоћи и ватрогасне службе.

Сви постојећи и нови објекти везани су на градску водоводну мрежу, поред тога предвиђена је мрежа јавних чесми и јавних тушева.

Санитарни блокови се предвиђају у свим новим објектима који се не плаве, и то изнад коте максималних вода. Предвиђа се простор за складиштење отпадних вода у оквиру новоизграђених објеката као и одношење сервисном саобраћајницом.

Електроенергетска мрежа се предвиђа на врху насипа, на сваких 100 м.

Зона спорта налази се између зоне парка и плаже и обухвата спортске терене, пратећи мобилијар (простор за одлагање ствари, клупе, столови).

Спортски терени се налазе 50 цм изнад коте обалоутврде и не предвиђа се њихово ограђивање.

Терни су пројектовани према одговарајућим димензијама за одређене намене и у складу са условима за изградњу терена на плавном подручју и то терен:

за мали фудбал димензија 30x60м и 4 кошаркашка терена димензије 15x28м.

Терени су опремљени пратећим садржајима, надстрехама и клупама за посматрање игре и одлагање ствари.

Амбијенти су уређени у довољној мери да приме разноврсне активности.

Зона марине се налази у зони низводно поред парка и плаже и састоји се из:

- акваторија за смештање чамца димензија 140x80м,
- пловећих докова 10x80,
- понтона дуж места сидрења,
- сувог дока као зимовника за чамце,
- пратећих објеката који су намењени функционисању и одржавању чамаца (пумпа за бензин,
- рампе за спуштање чамаца,
- као и објекта за контролу садржаја и приступа марини.

Марина је планирана као ископ акваторије, грађена на понтонима и плутајућим доковима.

Предвиђена је фазна изградња марине, дужина прве фазе је 70м, односно половина укупне дужине која својим садржајима задовољава све потребе марине. Друга фаза је капацитативног карактера (повећање броја места).

Зона 6.б.

Уређење према општим урбанистичким правилима за зелене површине.

6.1.5. Саобраћајна матрица

Регулационим планом предвиђа се увођење нове саобраћајнице у оквиру предметног подручја. Ова саобраћајница биће уствари градска обилазница, која ће се простирати тако што ће са северне стране представљати физичку границу између зона 4.а, 5.а., 6.а. и зона 1.б. и 2.б. пружајући се дуж старог железничког насипа, да би се на северо-западном делу зоне прикључила на улицу Буде Давидовића. Минимална ширина ове саобраћајнице је 6м.

Са јужне стране се простире паралелно са одбрамбеним насипом реке, обилазећи зону 3.а. и делимично засецајући зону 1.а.(постојећи арборетум). Ова саобраћајница биће минималне ширине коловоза 6м. са тротоарима са обе стране од по мин. 2м.

Такође се планира и увођење нове саобраћајнице која ће бити паралелна са улицом Милоша Обреновића (са њене јужне стране), а повезиваће Градску обилазницу и ул. Вашариште. Мин. ширина коловоза ове саобраћајнице биће 6м. са тротоарима са обе стране мин. по 2,5м.

Ова саобраћајница има за циљ да побољша степен повезаности планираних унапређених спортско рекреативних зона са градским и ванградским корисницима. Такође омогућава лакши приступ паркинзима и гаражама у оквиру зоне 2.а.

Такође увођењем ове саобраћајнице смањује се и интензитет саобраћаја у ул. М.Обреновића.

Регулационим планом се такође предвиђа и увођење улице приступног карактера између зона 4.а. и 5.а. која спаја улицу М. Обреновића са градском обилазницом., а у функцији опслуживања планираних садржаја у оквиру зоне 5.а., као и њеног огранка кроз зону 5.а. у циљу опслуживања и приступања садржајима ове зоне.

Ове улице биће мин. ширине коловоза 5,5 м са тротоарима са обе стране од по мин. 2м.

Паркирање на отвореном паркинг простору капацитета око 35 места биће по сиситему управног паркирања са неопходним маневарским површинама.

Задовољавање потреба за стационирањем садржаја биће остварено на један од следећих начина:

у новопланираним објектима индивидуалног и колективног становања обавезно треба предвидети паркирање у сутеренским или подземним гаражама;
за новопланиране трговачке објекте унутар зоне 5 паркирање запослених оствариваће се на новоформираном унутрашњем отвореном паркинг простору капацитета око 35 паркинг места.

улично паркирање биће дозвољено само у улицама секундарног карактера тамо где то неће отежавати проток моторних возила и пешака
паркирање унутар спортско-рекреативне зоне ФК Раднички биће решено изградњом две гараже спратности П+1 са по 300 паркинг места.

6.2. Урбанистичка правила

Правила урбанистичке регулације обухватају значење примењених појмова и опис њиховог коришћења у спровођењу, а односе се на:

- намену простора
- саобраћајне површине
- јавне просторе
- зелене површине
- градске блокове
- регулацију
- парцелацију

6.2.1. Правила за планирану намену простора

Доминантна намена простора

Планиране намене простора су дефинисане одговарајућим графичким прилогом у графичком делу елабората - Планирана намена простора.

Намене дефинисане графичким прилогом плана представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору.

За планиране намене дата је могућност потпуне трансформације у другу, која мора бити усаглашена са трајним добрима и условима заштите простора.

6.2.2. Општи урбанистички услови за улице и јавне површине

Улична мрежа

Улични профил чине сви хоризонтални конструктивни делови који су намењени различитим врстама кретања и састоји се од коловозног дела и дела за кретање

пешака, као и сложенијих конструкција у којима су дрвореди, озелењене траке, разделна острва, простори за паркирање и сл.

У планираном стању регулација улица остаје непромењена, осим ако не настане потреба за њеном изменом као што је побољшање саобраћајног решења, инфраструктуре, нивелације, стварање нове јавне површине и сл.

Приликом реконструкције улица потребно је у сачувати постојеће квалитетно дрвеће. У постојећим улицама се задржава постојећи распоред инсталација и по потреби допуњава и усклађује са новим.

Надземни и подземни делови околних зграда и делови других објекта који су повезани са конструкцијама саобраћајница и комуналних постројења (подземни пешачки пролази, тунели за инсталације, и сл) могу да се налазе у ширини улице између регулационих линија, а у складу са техничким прописима.

Пешачке површине (стазе и тротоари) су саставни елеменат попречног профила саобраћајница. Минимална ширина тротоара за кретање пешака износи 1.5 м.

Улица првог реда - Милоша Обреновића

Улица М. Обреновића је потез намењен јавном и индивидуалном путничком саобраћају и као улице првог реда служе за повезивање појединих делова града са центрима и зонама активности или становања.

Попречни профил садржи коловоз са по две траке по смеру и обостране тротоаре. Минимална регулациона ширина код реконструкције може износити 18м, изузетно 15м (2x6+2x3/2x5.5+2x2).

Са другим улицама остварује везе у нивоу са обавезном семафорском сигнализацијом.

Улице другог реда - новоуведена саобраћајница, пут за Забран

Улице другог реда повезују мрежу пословних и стамбених улица са улицама вишег реда, и прикупљају саобраћај из градских блокова и укључују га у саобраћајницу вишег реда. Изузетно најмања ширина је 12м.(2x6).

Секундарна улична мрежа - градска обилазница

Ова улица је транзитног карактера (пролази кроз предметно подручје, подразумевају кретање које је првенствено везано за циљеве ван посматране територије). Минимална ширина ове улице може бити 6м.

Приступне улице

Ове улице су локалног карактера које служе као непосредне приступне површине и повезују појединачне функције међусобно као и са системом улица вишег карактера.

Минимална ширина ове улице је 5,5м са обостраним тротоарима од по мин.2м.

6.2.3. Правила и услови заштите природе и унапређења живоне средине

Заштита постојећег фонда зелених површина и њихово унапређење реконструкцијом, уклањањем привремених објеката и заменом стабала и биљног

фонда врши се регистровањем тих површина и њиховом валоризацијом стања. У циљу заштите зеленог фонда, није могућа пренамена планираних зелених површина у друге.

Дрвореди као категорија градског зеленила треба да постану правило код уређења Обреновца и то везано за саму изградњу (обавеза инвеститора).

У примени врста зеленила треба се држати традиције код избора саднице(липе, јавор, платани), али и применити оне врсте које могу да задовоље еколошко-естетске захтеве (бођош,нпр.), као и услове координације са мрежама техничке инфраструктуре.

Основну концепцију озелењавања треба засновати на концепцији повезивања свих делова Обреновца зеленилом.

Простори испред објеката јавне намене треба да буду озелењени најквалитетнијим врстама зеленила. Потребно је insistирати на што већој хармонији између изграђеног објекта и зеленила, а на основу обавезне израде пројекта уређења зел. површина.

Зелене површине око објеката социјалног старања и сл. треба третирати са већом пажњом у погледу заштитно функционалног озелењавања, али и уз бригу о естетици.

У насељима колективног становања треба осигурати бар једну целовиту зел. површину парковског типа за дневни боравак грађана.

У улицама старог градског језгра треба предвидети подизање дрвореда од *Tilia argentea* (липа)

За Забран урадити посебан план и програм рада пошумљавања. Прогласити га и одржавати као парк-шуму због изузетног значаја у морфологији Обреновца.

Парк шума може да садржи објекте и постројења за излетничке потребе, удобност посетилаца као и за заштиту шуме.

Пут до парк шуме не сме да одузима много времена нити да замара, значи, приступ мора бити лак,брз и пријатан.

Планирање предела треба да обезбеди:

- заштита слике предела;
- одржавање способности биолошког функционисања и неоптерећености земљишта;
- одржавање функционисања кружног тока воде;
- заштита и развој оптималног и трајно корисног предела ;
- заштита и успостављање оптималних веза различитих коришћења;
- уклањање и ублажавање конфликта и негативних утицаја.

6.2.4. Општи урбанистички услови за јавне објекте и просторе

Јавни урбани простор је сваки отворен простор у оквиру обухвата плана који је намењен општем коришћењу и доступан свим грађанима за кретање и коришћење у циљу обављања различитих активности везаних за тај простор, за садржаје у околним градским блоковима и за град у целини. Границе јавног урбаног простора чине деонице регулационих линија плана.

Потребно је спровести две врсте мера: једно су мере за ослобађање јавних простора од неадекватне, ружне, неукусне урбане опреме и садржаја (на пр.

киосци) и друго је постизање јединственог и контролисаног уређења ових простора.

6.3. Правила градње

6.3.1. Ужа зона (а)

Зона 1.а.

- у оквиру ове зоне није дозвољена изградња објеката било какве намене.

Зона 2.а. Зона 3.а.

- објекти који се могу градити под условима одређеним планом су спортско-рекреативног карактера;
- објекти чија је изградња забрањена су свака врста индустрије, становања;
- у највећој мери дозвољено је само партерно уређење парцеле (у виду фудбалског стадиона);
- дозвољена је изградња приземних објеката пратећег садржаја, привременог карактера;
- планом је предвиђена изградња трибина највеће дозвољене висине 20м;
- обезбеђивање простора за паркирање возила је обавезно унутар ове зоне;
- планом се предвиђа постављање монтажних гаража унутар зоне;
- највећа дозвољена спратност гаража је П+1
- обавезан је улични приступ до гаража;
- подземне, јавне или опште гараже, пратећи објекти се граде истовремено кад и објекат коме служе;
- обавезно је одговарајуће зеленило (дрвеће) између паркинг места (према општим урб. правилима за зел.површине).

Процент заузетости површине је око 25%, одн. око 18000м² бруто развијене површине.

Опредељење овог плана је да индекс изграђености=0,2;

Новим планом се предвиђа партерно уређење зоне при чему је највећи дозвољени проценат заузетости земљишта 35%, односно око 23000м² бруто површине уређеног партера;

У вертикалној регулацији највећа дозвољена спратност гаража је П+1.одн. око 3-4м.

Зона 4.а.

- планом није предвиђена изградња објеката у оквиру ове зоне

Зона 5.а.

- објекти који се могу градити под условима одређеним планом су пословни и комерцијални објекти (услуге, угоститељство, култура и сл.);
- објекти чија је изградња забрањена свака врста становања и индустрије;
- планом је предвиђено партерно уређење површина у виду спортских терена (за кошарку, одбојку, мали фудбал);

- максимална дозвољена бруто развијена површина за спортске терене је око 8500м²
- обавезан је директни улични приступ до грађевинске парцеле;
- објекти су приземни, највише П+Пк;
- највећа дозвољена висина објеката је 5м.
- планом је предвиђено постављање објеката у низу, у мањим групацијама (дато у граф.прилогу);
- најмања дозвољена међусобна удаљеност нових објеката је 2,0м (ако се граде у систему прекинутог низа);
- обезбеђивање простора за паркирање возила је обавезно и то површинским паркирањем
- простори за паркирање се граде истовремено када и објекат коме служе.

Зона 6.а.

Преузето из УТУ Тополице - измене и допуне:

Бројчани показатељи:

- густина насељености= 50-90ст/ха
- однос становање: делатности= 85-90%:15-10%
- индекс изграђености=0,2-0,4
- индекс заузетости=до 30%
- низ нових објеката формирати паралелно са низом објеката 17, 19 и 21, на удаљености од 5,0м односно на грађевинској линији која је удаљена 21,75м од регулационе линије на саобраћајници Т4-Т5. Објекат 17б са западне стране поставља се на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом саобраћајнице Т5-Т6.
- спратност објеката је П+1+Пк до П+2
- у приземљу пројектовати локале и станове, на спрату и у поткровљу-станове.
- укупна БГП за овај низ је мах 2300 м²,од тога локали 10%
- објекте пројектовати у датим габаритима, архитектонском изразу и материјалима у складу са свим осталим објектима у насељу и уз сагласност аутора.

6.3.2. Шира зона - ЗАБРАН

Зона 1.б.

- планом није предвиђена изградња објеката у оквиру зоне
- уређење зелених површина у свему према општим урбанистичким правилима за зелене површине .

Зона 2.б.

- планом није предвиђена изградња објеката у оквиру ове зоне.

Зона 3.б.

- потребни објекти се подижу само у границама неопходности, и то у природним материјалима, претежно типа сојенице, у рустичној обради без класичних грађевинских материјала;
- дозвољена спратност објеката је П, максимално П+Пк;
- сви архитектонски облици треба да се прилагоде пределским;
- избегавање свега што подсећа на вештачку градску средину.

- о изградњи сваког објекта се посебно доноси одлука надлежног општинског органа , а у складу са наведеним правилима.

Зона 4.б.

-дозвољена је градња према датим оријентационим показатељима, условима и стандардима (тачка 6.1.4.).

Зона 5.б.

-дозвољена је градња према датим оријентационим показатељима, условима и стандардима (тачка 6.1.4.).