

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕНТРА ГОРЊЕ ЧАРШИЈЕ У ВРАЊУ**

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) и члана 32. став 1., тачка 5. и члана 175. Статута града Враћа ("Службени гласник града Враћа", број 27/12 - пречишћен текст и 32/12), и члана 88. Пословника Скупштине града Враћа ("Службени гласник града Враћа", број 25/12), Скупштина града Враћа на седници одржаној дана 25.11.2015. године, донела је

**О Д Л У К У
О УСВАЈАЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕНТРА ГОРЊЕ ЧАРШИЈЕ
У ВРАЊУ**

Члан 1.

Усваја се План детаљне регулације центра Горње чаршије у Врању (у даљем тексту План детаљне регулације), који је у прилогу ове одлуке и чини њен саставни део. Саставни део одлуке је и Извештај о обављеном јавном увиду у нацрт Плана детаљне регулације центра Горње чаршије у Врању.

Члан 2.

Планом детаљне регулације одређује се дугорочна пројекција развоја и просторног решења подручја у обухвату Плана детаљне регулације, као и правила регулације, уређења и грађења.

Члан 3.

План детаљне регулације се састоји из текстуалног и графичког дела.
Текстуални део плана чине Полазне основе, Правила грађења и Правила уређења.

Графички део плана садржи карте:

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- | | |
|---|-----------|
| 1. Граница обухвата плана детаљне регулације | Р 1: 1000 |
| 2. Извод из Плана генералне регулације зоне 1 у Врању | |

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

- | | |
|---|-----------|
| 3. План намене површина-претежне намене | Р 1: 1000 |
| 4. Регулација и нивелационо решење саобраћаја | Р 1: 1000 |
| 5. Водопривредна инфраструктура | Р 1: 1000 |
| 6. Електроенергетска и телекомуникациона инфраструктура | Р 1: 1000 |
| 7. План препарцелације са елементима за обележавање површина јавне намене | Р 1: 1000 |
| 8. Начин спровођења плана | Р 1: 1000 |

Члан 4.

План детаљне регулације као урбанистички план остварује се урбанистичким пројектима и другим општим и посебним актима у складу са Законом.

Члан 5.

План детаљне регулације са документационом основом чува се трајно у Градској управи града Враћа.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕНТРА ГОРЊЕ ЧАРШИЈЕ У ВРАЊУ**

Члан 6.

План детаљне регулације мора бити доступан на увид јавности (правним и физичким лицима) у току важења плана у седишту доносиоца и путем интернет стране органа надлежног за доношења планског документа.

Члан 7.

Текстуални део плана детаљне регулације објавити у „Службеном гласнику града Врања“

Члан 8.

Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику града Врања“

**СКУПШТИНА ГРАДА ВРАЊА,
25.11.2015. године, број 35- /2015-13.**

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ

др Слободан Стаменковић с.р.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРА ГОРЊЕ ЧАРШИЈЕ У ВРАЊУ

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. Повод и контекст израде Плана и уводне напомене

План детаљне регулације центра Горње чаршије у Врању израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације („Службени гласник града Врања“, број 17/14);

Плански основ је План генералне регулације зоне 1 у Врању(Службени гласник града Врања“, број 31/10), који је овај простор наменио становању малих густина.

Планом генералне регулације је прописана обавеза разраде кроз план детаљне регулације за наведено подручје.

У поглављу 5.1. Смернице за спровођење Плана - Зоне за даљу урбанистичку разраду- Разрада кроз планове детаљне регулације дефинише тачком 6. План детаљне регулације у насељу Горња чаршија.

1.2. Циљеви израде Плана

Планом генералне регулације, у складу с одредбама Закона о планирању и изградњи, одређена је дугорочна пројекција развоја и просторног уређења насеља, границе подручја обухваћене планом, намене површина, правци и коридори за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру.

Основни циљ израде Плана детаљне регулације је преиспитивање постојећих намена, потреба Града и израда таквих решења која ће одговарати специфичним карактеристикама овог подручја и као и утврђивање просторне организације и дефинисање правила уређења и правила грађења планираних садржаја.

Поред наведеног циља, кроз планска решења је потребно реализовати и следеће опште циљеве:

- формирање рационалног и добро организованог простора градског грађевинског земљишта, односно грађевинског подручја уз обезбеђење квалитетних услова за становање, пословање, рекреацију;
- планирање нове мреже саобраћаја и техничке инфраструктуре уз усклађивање са постојећом на најрационалнији начин;
- успостављање хармоничног односа развоја града према природном и створеном окружењу, уз максимално очување и унапређење природне и животне средине;
- обезбеђивање континуитета у функционалном и просторном повезивању рекреативних простора и зеленила: надовезивањем, интегрисањем, концентрацијом, повезивањем сличних и различитих простора;
- дефинисање услова за трајну и потпуну заштиту историјских и амбијенталних вредности;
- легализација бесправно изграђених објеката (сем објеката у регулацијама саобраћајница и инфраструктурним коридорима и подручју под заштитом).

1.3. Правни и плански основ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације представљају:

- **Закон о планирању и изградњи** (Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14);
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената** ("Службени гласник Републике Србије", број 31/10, 69/10 и 16/11);
- **Одлука Скупштине града Врања о изради Плана детаљне регулације центра Горње чаршије у Врању** („Службени гласник града Врања“, број 17/14);
- **Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације центра Горње чаршије у Врању на животну средину** („Службени гласник града Врања“, број 6/15);
- **Концепт Плана.**

Плански основ за израду Плана:

- **План генералне регулације зоне 1 у Врању** („Службени гласник града Врања“, број 31/10).

1.4. Извод из концепта Плана детаљне регулације центра Горње чаршије у Врању

Концепт плана детаљне регулације центра Горње чаршије у Врању разматрала је Комисија за планове Скупштине Града Врања на седници одржаној 13. 02. 2015. године. О извршеној стручној контроли Концепта плана сачињен је Закључак број 06-24/15-07 од 13.02.2015. године којим се прихвата Концепт плана детаљне регулације центра Горње чаршије у Врању.

○ **О насељу**

Насеље „Горња чаршија,, је изграђено у урбаном делу града Врања. Границом плана детаљне регулације је обухваћен део простора на коме живе Роми. Насеље центар Горње чаршије посматрамо као мешовито насеље у коме живе и Роми и припадници других националности. Простор насеља „Горња чаршија,, је био насељен Ромима још пре више векова. Насеље је оцењено као подстандардно због велике густине насељености, као и због великог броја објеката који немају грађевинску дозволу, недовољне инфраструктурне опремљености у појединим деловима насеља, као и због нерешених власничких односа на подручју у коме живе Роми. Предметни простор је изграђен и делимично уређен.

○ **Начин коришћења земљишта**

Према подацима из катастра, власништво над земљиштем је углавном приватно, осим земљишта које је тренутно јавно-саобраћајнице и које је у власништву града Врања. У делу насеља у коме живе искључиво Роми има нерешених имовинско правних питања. Велики део објеката је изграђен на једној заједничкој парцели и сваки од објеката има своју посебну катастарску парцелу, што отежава решава питања имовине. Мањи број објеката има грађевинску дозволу или има дозволу за део објекта. У делу плана где живи неромско становништво имовински односи су у великом броју случајева решени, осим у случајевима неблагоприятне промене у катастру након промене власничке структуре.

Грађевинско подручје

На територији предметног Плана грађевинско подручје је јасно дефинисано ободним саобраћајницама: са југа и југозапада Улица нишка, са севера Шумадијска са запада границама катастарских парцела до пресека са Улицом девет Југовића и са југоистока Улице кајмакчаланска и Трг слободе. Предметни простор Плана је изграђен и делимично уређен. У унутрашњости блокова нема јавних површина. Заступљени су породични стамбени објекти спратности П до П+2+Пк. Грађевинска линија није јасно дефинисана. Велика густина изграђености 60-100% и насељености у деловима плана које насељавају Роми, неадекватан приступ објектима и пешачки, док је колски приступ у потпуности онемогућен. Објекти изграђени сувише близу једни других, приземне учерице уз објекте веће спратности онемогућавају довољно осунчање, проветравање и обезбеђивање хигијенских услова у насељу. Појединим објектима недостаје санитарни чвор.

Намена површина

Постојећа намена предметног простора је грађевинско земљиште за јавне намене и грађевинско земљиште за остале намене. Највећи део површине за остале намене је породично становање. Пословна намена је тачкасто заступљена на подручју и то углавном у приземљу стамбеног објекта. Будућа намена простора је дата Планом генералне регулације Зоне 1 у Врању—становање малих густина.

Саобраћај

Све ободне саобраћајнице на предметном подручју су саобраћајнице попречног профила дефинисаног Планом генералне регулације зоне 1 у Врању и оне се усвајају као стечена обавеза.

При формирању планског концепта решења саобраћаја, у Генералном урбанистичком плану Врања, усвојена је мрежа прстенасто-радијалног типа, категорисана према планираној намени и функционалним захтевима. На основу овога су формиране три основне зоне око градског језгра, које треба опслужити адекватном саобраћајном мрежом и које су изводним правцима одговарајућег ранга повезане на спољно окружење:

- прву централну зону, чини градски центар са пешачком зоном
- следећа је уже градско језгро оивичено ГС другог реда
- трећу чини шири простор око градског подручја обухваћен примарним обилазним прстеном, одакле се изводним правцима првог реда остварује веза са Аутопутем на јужној страни, а са изводима нешто нижем рангу са осталим окружењем.

Кроз подручје Плана пролази државни пут II А реда број број 227 (Улица пољаничка). Ова саобраћајница припада категорији градске саобраћајнице II реда која овај простор повезује са ужим градским језгром са предметним насељем.

Све постојеће саобраћајнице осим Улице хиландарске су изведене у променљивом профилу. Овим планом ће бити дефинисане регулационе ширине саобраћајница.

На простору обухваћеном планом не постоје јавне површине за паркирање возила.

Закључци анализе постојећег стања

Становање

- Обликовање појединих стамбених целина, тако да се формирају хармоничне целине, потези и амбијенти;
- Примена стамбених модела у делу подстандардног насеља у коме већинско становништво чине Роми извор "Стамбени модели за подстандардна ромска насеља", аутори Злата Вуксановић Мацура и Владимир Мацура;
- Модернизација и повећање стамбеног фонда;
- Примењивати на свим нивоима услове који хендикепираним лицима омогућавају кретање, сналажење и боравак у простору.

Централне функције

За намену пословање која може да се јави као компатибилна намена предвиђа се:

- Омогућити обезбеђење ефикасног развоја терцијарног сектора (пословања и комерцијалних делатности) а у складу са потребама грађана, јавним и општим вредностима локалне заједнице;
- Створити услове за развој терцијарних делатности, посебно трговине, као и услуга разних врста (угоститељство).

За јавну намену предвидети адекватне просторе за окупљање и квалитетно провођењеслободног времена.

Саобраћај

- Обезбедити добро повезивање ободних саобраћајница Плана са новопланираним саобраћајницама;
- Планирати стамбене саобраћајнице и прилазе у блоку, како би се свакој парцели обезбедио приступ на јавну површину;
- Регулисање мирујућег саобраћаја савременим мерама (изградња довољног броја паркиралишта у партеру и у гаражама...);

Рекреација

- Обезбеђивање континуитета у функционалном и просторном повезивању рекреативних простора: надовезивањем, интегрисањем, концентрацијом, повезивањем сличних и различитих простора;
- Обезбеђење богате и сложене структуре различитих простора за рекреацију;
- Обезбеђење што богатије понуде различитих рекреативних садржаја, по свим нивоима организације рекреативних простора и садржаја у граду;
- Обезбеђење приступачности рекреативних простора на пешачким дистанцама.

Комуналне услуге

- Модернизација и проширење капацитета комуналних услуга увођењем нових комуналних услуга;
- Повећање квалитета услуге;
- Повећање доступности односно приступачности за све категорије корисника.

Техничка инфраструктура

- Модернизација и проширење мрежа инфраструктурних система;
- Повећање квалитета услуге и инфраструктурних капацитета;
- Проширење разноврсности понуде увођењем нових инфраструктурних система;
- Одрживост у планирању, реализацији и експлоатацији.

Посебне услове за израду плана су доставили: ЈП „Водовод“ Врање, „Телеком Србија“ АД Београд, Дирекција за технику, Извршна јединица Врање, ЈП „ПУТЕВИ СРБИЈЕ“, Београд, ЈВП „СРБИЈА ВОДЕ“ са п.о. БЕОГРАД, ВОДОПРИВРЕДНИ ЦЕНТАР "Морава" – НИШ, Завод за заштиту природе Србије Ј КП "КОМРАД" Врање, ПД "ЈУГОИСТОК" ДОО Ниш Електродистрибуција Врање, РС, Полицијска управа Врање - Сектор за ванредне ситуације, РЕПУБЛИЧКИ ХИДРОМЕТЕОРОЛОШКИ ЗАВОД.

У току израде ПГР-а Зоне 1 у Врању добијени су услови Завода за заштиту споменика Ниш и као такви се користе за израду Плана детаљне регулације.

Копије свих приспелих услова налазе се у делу ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПЛАНА, иза графичког дела плана.

2. ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. Граница плана и обухват грађевинског подручја

Грађевинско подручје обухваћено планом припада катастарској општини Врање 1 унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је преломна тачка 1 која се налази на осовини Улице девет Југовића. Из ове тачке у правцу југа прати границе катастарских парцела 2285, 2284, 2282, 2280, 2279 и 2287 КО Врање 1 преко тачака 2 и 3 до осовине Улице шумадијска и преломне тачке 4, мења правац у смеру југозапада пратећи осу шумадијске улице до пресека са Улицом црногорска – преломна тачка 5. Од тачке 5 граница прати осовину Улица црногорска и нишка у правцу југа и југоистока до преломне тачке 6 и до пресека са Улицом петог конгреса. Граница прати осовину Улице петог конгреса у правцу севера до тачке 7 и пресека са Улицом кајмакчаланска. Од преломне тачке 7 наставља осовином Улице кајмакчаланска у правцу североистока до преломне тачке 8, одакле наставља према северозападу и западу осовином Улице девет Југовића до преломне тачке 1 тј. почетне тачке описа границе плана, према графичком приказу "Граница обухвата плана детаљне регулације" у Р 1:1000.

У Одлуци о изради плана напоменуто је да су дате прелиминарне границе плана, тако да су оне у Плану одређене у односу на планирану саобраћајну мрежу и катастарско стање. Површина овако дефинисаног обухвата плана износи **67.863,91 m²**, односно **6,79 ha**.

Опис границе грађевинског подручја (попис парцела које улазе у грађевинско подручје)

КО Врање 1

2285, 2284, 2282, 2288, 2281, 2283, 2266, 2267/2, 2265, 2267/1, 2264, 2263, 2262, 2261, 2260, 2259, 2258, 2257, 2256, 2255, 2254, 2253/1, 2253/2, 2253/3, 2252, 2251, 2250, 2249, 2248, 2247, 2246, 2245, 2244, 2243, 2242, 2241/1, 2241/2, 2241/3, 2241/4, 2241/5, 2241/6, 2240, 2239, 2238, 2237, 2236/1, 2236/2, 2236/3, 2235, 2234, 2233, 2232, 2231/1, 2231/2, 2230-део, 2229, 2228, 2227, 2226, 2225, 2224, 2223, 2276, 2275, 2274, 2273, 2272, 2270, 2269, 2268/1, 2268/2, 2277, 2279, 2287, 2280, 2221, 2220, 2219, 2218, 2217, 2216, 2215, 2214, 2213, 2212, 2211, 2210/1, 2210/2, 2209, 2208, 2207, 2203, 2202, 2201, 2200, 2199, 2142, 2141, 2150, 2149, 2148, 2147, 2146, 2145, 2143, 2144, 2142, 2141, 2140, 2139, 2138, 2137, 2136, 2135, 2134, 2133, 2132, 2131, 2130, 2129, 2128, 2127, 2126, 2125, 2124, 2123, 2122, 2121, 2120, 2119, 2118, 2117, 2116, 2115, 1946, 1945-део, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028/1, 2028/2, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044/1, 2045/1, 2045/2, 2045/3, 2046, 2047/1, 2047/2, 2048, 2049/1, 2049/2, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054/1, 2054/2, 2055, 2056, 2057, 2058/1, 2058/2, 2059, 2060, 2061/1, 2061/2, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114.

У случају међусобног неслагања графичког приказа предлога границе планског обухвата и пописа обухваћених парцела меродавна је ситуација у графичком приказу (Карта број1) Граница обухвата плана детаљне регулације.

2.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.2.1. Концепција просторног уређења

Просторни концепт који је предложен планом се заснива на:

- Анализи и оцени затеченог стања на предметном подручју, у свему према члану 48. Закона о планирању и изградњи, обрађеној кроз Концепт плана.
- Опредељењу будућег идентитета, уређења и опремања града;
- Усмеравању просторне организације и оптималном програмском решењу шире зоне и везе са окружењем;
- Подели на зоне, обзиром на морфолошке, еколошке и природне специфичности обухвата;
- Одређивању грађевинског реона за реализацију сложеног и са природним окружењем интегрисаног дела насеља у обухвату плана;
- Унапређењу и очувању постојећег природног наслеђа и заштити и унапређењу квалитета животне средине;
- Усклађивању решења уличне, комуникацијске и инфраструктурне мреже уз обезбеђење услова за уређење и фазну изградњу;
- Одређивању претежних намена и допунских намена;
- Дефинисању обухвата Плана и поделе земљишта на земљиште за јавне и остале намене;
- Процени развојних могућности са аспекта доступности грађевинског земљишта, потребе и могућности опремања грађевинског земљишта комуналном инфраструктуром и оријентационих средстава локалне управе намењених за те сврхе;
- Дефинисању циљева уређења насеља и планиране изградње;
- Дефинисању јасних принципа поделе на урбанистичке зоне, према урбанистичким показатељима и типичним карактеристикама, за које ће бити дефинисана Правила уређења и Правила грађења;
- Максималном учешћу цивилног друштва у процедури израде и доношења Плана у складу са „Агендом 21“.

План дефинише основну намену – становање.

На формирање планиране саобраћајне мреже утицала је спроведена парцелација, као и околни простори који су урбанистички дефинисани или реализовани. Приступ стамбеним садржајима у границама грађевинског подручја обезбеђен је преко постојећих и планираних саобраћајница.

2.2.2 Намена и начин коришћења земљишта

➤ Грађевинско земљиште за јавне намене и садржаје

Планом су разграничене површине јавне намене од површина за остале намене. Површине јавне намене су саобраћајне површине и површина за изградњу културног центра.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу "Регулација и нивелационо решење саобраћаја у Р 1:1000.

Коте планиране саобраћајнице су од 506.90 m н.в. до 491.14 m н.в.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајнице,
- нагиб нивелете.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕНТРА ГОРЊЕ ЧАРШИЈЕ У ВРАЊУ**

Површине јавне намене	Број катастарске парцеле-део КО Врање 1	Бој грађевинске парцеле
➤ Јавне саобраћајне површине		
▪ Саобраћајница	2266-део, 2285-део, 2283-део, 2269, 2267/2-део, 2268/2-део, 2264-део, 2262-део, 2273-део, 2274-део, 2275-део, 2241/1-део, 2241/2-део, 2223-део, 2277-део, 2279-део 2278-део, 2281-део и 2341-део.	ЈП 1
▪ Саобраћајница	2324-део, 2198-део, 2221-део, 2223-део, 2203-део, 2131-део, 2244-део, 2115-део и 2116-део	ЈП 2
▪ Саобраћајница	2131-део, 2223-део, 2130-део и 1945-део	ЈП 3
▪ Саобраћајница	2278-део, 2232-део, 2233-део и 2279-део	ЈП 4
▪ Саобраћајница	2258-део, 2259-део, 2118-део, 2122-део, 2120-део, 2123-део, 2124-део, 2115-део, 1956-део, 1957-део, 1960-део, 1962-део, 1975-део, 2000-део, 2001-део, 2106-део, 2103-део, 2107-део, 2092-део, 2108-део, 2110-део, 2111-део, 2112-део, 2113-део, 2341-део и 2114-део	ЈП 5
▪ Саобраћајница	2115-део, 2011-део, 2079-део, 2089-део, 2106-део, 2080-део, 2082-део, 2078-део, 2072-део, 2073-део 2075-део, 2071, 2069-део, 2049/1-део, 2047/1-део и 2049/2- део	ЈП 6
▪ Саобраћајница	1975-део, 1998-део, 2000-део, 1525-део, 1984-део и 1983-део	ЈП 7
▪ Саобраћајница	1945-део, 2115-део, 1944/1-део и 1525-део	ЈП 8
➤ Културни центар	2223-део, 2248-део и 2250	ЈП 9

У случају неслагања катастарских парцела грађевинског земљишта за јавне намене у текстуалном и графичком прилогу, важи графички прилог "Регулација и нивелационо решење саобраћаја " у Р 1:1000.

Није дозвољена трансформација статуса земљишта за јавне намене у земљиште осталих намена. Промена намене је дозвољена једино у случајевима када је нова намена јавна и када је у складу са урбанистичким планом.

➤ Комунални објекти и садржаји

На територији Плана нема комуналних објеката и садржаја. Комунални објекти представљају компатибилну намену са претежном наменом становања.

➤ Грађевинско земљиште за остале намене

Урбанистичко решење се заснива на дефинисању просторних целина – зона које се разликују по својој намени, положају у простору, начину уређења и коришћењу простора. Поред специфичне конфигурације терена, просторна концепција је условљена и постојећом парцелацијом, већ изграђеним објектима, постојећом организацијом

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕНТРА ГОРЊЕ ЧАРШИЈЕ У ВРАЊУ**

саобраћаја (постојеће саобраћајнице и приступи), саобраћајним решењем које је дефинисано планским документима вишег реда (Генерални урбанистички план и План генералне регулације зоне 1 у Врању).

Табела - Биланс постојећих и планираних намена - упоредна табела

Намена	Постојеће стање		План	
	Површина (ha)	Проц. заст. (%)	Површина (ha)	Проц. заст. (%)
Земљиште за јавне намене				
▪ Саобраћајнице	1,14	16,79	1,24	18,26
▪ Јавни објекти	-	-	0,05	0,74
Земљиште за остале намене				
▪ Становање малих густина	5,59	82,32	4,25	62,59
▪ Посебан тип становања	-	-	1,19	17,52
▪ Услугне делатности	0,06	0,89	0,06	0,89
УКУПНО ПДР:	6,79	100%	6,79	100%

2.2.3 Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре и услови за њихово прикључење

2.2.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Простор који је обухваћен планом, ослања се на постојећу основну уличну мрежу града. Основу саобраћајне мреже чине постојећа саобраћајница II реда Улица пољаничка, сабирна саобраћајница –Улица девет Југовића и стамбене саобраћајнице улице кајмакачаланска, шумадијска, нишка, синђелићева, Милоша Обилића, Танаска Рајића, црногорска и делиградска. План подразумева уклапање планиране уличне мреже у постојеће улице и прилагођавање планираним наменама земљишта, као и конфигурацији терена. Обезбеђује се колски приступ свим планираним садржајима. Такође се дефинишу и нови стамбени прилази који омогућавају формирање нових грађевинских парцела, у складу са правилима парцелације. Изузетно могућа је изградња колско-пешачких прилаза у блоку, мимо планиране уличне мреже означене на графичким приказима, а у циљу обезбеђења приступа постојећим објектима, или парцелама које немају контакт са планираном уличном мрежом. Минимална ширина ових прилаза је 2,5 m.

Профили стамбених улица су ширине од 3,5 m (једносмерни саобраћај) до 12,0m.

У постојећем стању, кроз централни део планског подручја пролази деоница државног пута II А реда број 227 (дужине око 0,26 km) (према Уредби о категоризацији државних путева - "Службени гласник РС", број 105/2013 и 106/2013) - Улица пољаничка. Ова саобраћајница припада категорији градске саобраћајнице II реда која овај простор повезује са ужим градским језгром са предметним насељем.

Обухваћена деоница државног пута IIА реда број 227, Лесковац-Стројковце-Мирошевце-Власе-Врање-Доњи Стајевац, у складу са референтним системом Републичке дирекције за путеве, у оквиру границе плана од km 157+121 до km 157+377.

Путна и улична инфраструктура

У граници плана, приоритет је одвијање саобраћаја на државном путу IIА реда, с тим што се предвиђа реконструкција, односно, проширење предметног државног пута у граници плана на 8,00+2*1,50 m у складу са Студијом саобраћаја и регулацијом дефинисаном ПГР зоне 1 у Врању.

Концепцијом саобраћајног решења није предвиђена изградња нових прикључака на ДП-IIА реда број 227, користе се постојећи прикључци. Предвиђа се реконструкција постојећих и изградња нових тј. проширење постојеће регулације саобраћајница.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕНТРА ГОРЊЕ ЧАРШИЈЕ У ВРАЊУ**

➤ **Услови за уређење саобраћајних површина**

Положај саобраћајних површина у простору (улице) дефинисан је у односу на осовинску мрежу и планиране границе парцела. Положаји појединих елемената садржаја регулације улица дефинисани су у графичком прилогу “Регулација и нивелационо решење саобраћаја” у Р 1 : 1000.

Саобраћајнице које су у обухвату плана и формирају блок, дефинисане су следећим профилима:

Улица девет Југовића 9,0м (1,5+6,0+1,5)
Улица кајмакчаланска 12,0м (3,0+6,0+3,0)
Улица пољаничка 11,0м (1,5+8,0+1,5)
Улица шумадијска 6,0м (5,0+1,0)
Улица нишка 9,0м (1,5+6,0+1,5)
Улица Танаска Рајића 6,0м (5,0+1,0) и 5,0м
Улица триглавска 9,5м (1,5+6,0+2,0) и 5,5
Улица Синђелићева 3,5м
Улица Милоша Обилића 3,5м
Улица скадарска 2,5м
Улица делиградска 3,5м

Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима у распону од 0,13% до 10,14% због конфигурације терена.

Планиране саобраћајнице у великој мери користе трасу постојећих саобраћајница уз корекцију регулације.

Осовине планираних саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

Аналитичко геодетске координате осовина планираних саобраћајница

**АНАЛИТИЧКО - ГЕОДЕТСКЕ КООРДИНАТЕ
САОБРАЋАЈНИЦЕ**

Ознаке	Осовина координате	
	Y	X
O ₁	7 574 431.54	4 713 227.74
O ₂	7 574 441.24	4 713 252.48
O ₃	7 574 518.12	4 713 301.70
O ₄	7 574 539.17	4 713 314.26
O ₅	7 574 628.33	4 713 335.18
O ₆	7 574 751.83	4 713 402.84
O ₇	7 574 604.97	4 713 464.30
O ₈	7 574 597.09	4 713 435.96
O ₉	7 574 585.21	4 713 428.02
O ₁₀	7 574 490.99	4 713 377.60
O ₁₁	7 574 485.94	4 713 364.29
O ₁₂	7 574 453.70	4 713 284.18
O ₁₃	7 574 365.33	4 713 243.86
O ₁₄	7 574 287.76	4 713 318.12
O ₁₅	7 574 284.62	4 713 357.31
O ₁₆	7 574 426.34	4 713 345.99
O ₁₇	7 574 424.64	4 713 348.46
O ₁₈	7 574 394.23	4 713 395.30
O ₁₉	7 574 369.78	4 713 486.00
O ₂₀	7 574 430.69	4 713 472.65
O ₂₁	7 574 485.76	4 713 465.35
O ₂₂	7 574 528.02	4 713 464.65

Паркирање возила планира се у оквиру грађевинских парцела изван површине јавног пута или на јавним површинама предвиђеним за ту намену, а нормативи су дати табеларно.

Ради безбедности учесника у саобраћају који користе бицикл за своје кретање, треба где год је то могуће градити бициклистичке стазе или резервисати део коловоза искључиво за кретање бициклиста.

Ефикасно одвијање пешачког саобраћаја планира се изградњом издвојених пешачких површина у виду тротоара уз саобраћајнице.

Општи услови за постављање инсталација уз државни пут IIА реда број 227:

-траса предметних инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметних путева.

• Услови за укрштање инсталација са пута:

-да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод тупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,

-заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00m са сваке стране,

-минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35m,

-минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00m.

Приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7,00m од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

• Услови за паралелно вођење инсталација са путем:

-предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,00m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза.

- на местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита тупа предметног пута.

- у изузетним случајевима могућа је изградња нове инфраструктурне мреже искључиво у појасу тротоара уз сагласност управљача пута.

➤ **Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама**

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити техничке стандарде, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање хендикепираних и инвалидних особа, у свему према Правилнику о техничким стандардима, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

➤ **Услови за евакуацију отпада**

Обавезно обезбедити простор за судове за одлагање комуналног отпада и контролисано и временски одређено вршити његово одвожење. Потребно је обезбедити директан и неометан приступ локацијама за смеће при чему максимално растојање од претоварног места до комуналног возила износи 15,0m (максимално ручно гурање контејнера) по равној подлози. Планом су дате могуће локације за смештај контејнера намењених одлагању смећа.

Препоручује се уградња подземних контејнера. Једним подземним контејнером од 5м³ мења се 6 класичних контејнера од 1,1 м³, док заузима надземни простор колико и један

класичан контејнер. Уградњом подземних контејнера знатно би се утицало на побољшање квалитета животне средине, побољшање уређења простора, осавременавање и економску исплативост.

2.2.3.2. Водна инфраструктура **Хидротехничка инфраструктура**

Водопривредна инфраструктура

На подручју Плана детаљне регулације Горња Чаршија инфраструктура водовода и канализације је изведена у свим саобраћајницама осим у појединим сокацима (табела - постојећа инфраструктура).

Постојећа водоводна инфраструктура задовољава потребе становништва у оквиру ПДР Горња Чаршија и водоснабдевање је уредно. Оно што свакако није адекватно је материјал од којих су израђене цеви (азбест-цемент) тако да би будуће стање на подручју Плана требало да обухвати реконструкцију целокупне водоводне мреже која је од азбест-цементних цеви.

У погледу висинског распореда водоснабдевања града Врања, насеље „Горња Чаршија“ лоцирано је у самом центру друге висинске зоне. Са аспекта потрошње воде, не припада групи посебно захтевних потрошача јер нема индустрије нити пољопривреде. Просечна дневна потреба за водом, становника овог насеља износи око 200 м³. Просечна висинска кота је око 500мнм. У погледу притиска, у овој зони, такође не може бити већих проблема с обзиром да се вода из ове зоне, транспортује даље до резервоара II висинске зоне, ван ове области који ради на принципу контра-резервоара. То значи да вода која пуни резервоар у тренуцима смањене потрошње, касније служи за покривање пикова потрошње. Просечна вредност притиска износи око 4 бара.

Постојећа водоводна мрежа у свим улицама је од азбест-цементних цеви пречника мин ДН 60 (мах ДН 100), осим у Улицама Кајмакчаланска и Нишка, где је изведена реконструкција уличне водоводне мреже. Профили нове мреже су ХДПЕ д 150 у Кјамакчаланској и ХДПЕ д 200 у ул.Нишкој.

Такође, изведена је и реконструкција водоводне мреже у Улици Девет Југовића, део од улице Пољаничке до улице Кајмакчаланске, замењена је старе АЦЦ ДН 80 новим полиетиленским цевима ХДПЕ д100.

Реконструкцијом цевовода у протеклом периоду 2014-2015.године, у великој мери је побољшана и унапређена водоводна мрежа у насељу Горња Чаршија. Реконструкција секундарне мреже биће следећи задатак којим се треба руководити. Овим планом предвиђен је оквир будућег система који ће служити као подлога и смерница даљем пројектовању и унапређењу.

Фекална канализација својим капацитетом задовољава потребе становништва у оквиру ПДР Горња Чаршија. Као и код водоводне инфраструктуре и овде је материјал од којих су израђене цеви неадекватан (азбест цемент), па би будуће стање требало да садржи и реконструкцију комплетне фекалне канализације. Пречници фекалног система су углавном ДН200.

Атмосферска канализација није изведена, осим у Улици Пољаничкој. Систем одвођења употребљених вода функционише у пракси као комбиновани, иако град Врање има, на снази и важности, сепаратни систем канализације. Неопходно је приступити изградњи атмосферског цевовода чиме би се растеретио цевовод фекалног система. Тим пре, што у насељу већ постоји новоизграђени главни колектор атмосферске воде који пролази улицом Пољаничком и има потенцијал да прикупи и одведе велике количине површинских вода. С друге стране, потребно је едуковати становништво, како овог тако и других насеља у граду, како би се промениле навике неправилног коришћења и смањио људски

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕНТРА ГОРЊЕ ЧАРШИЈЕ У ВРАЊУ**

фактор настанка честих хаварија, загушења и изливања у систему. Одвајање атмосферског и фекалног система канализације треба започети на микро плану, тј. у домаћинствима и у самим двориштима и индивидуалним приватним поседима становника, затим на прикључним и уличним цевоводима, изградњом растеретних грађевина и реконструкцијом дотрајалих цевовода. С обзиром да ово подручје града припада благо брдском типу, са стрмим и кратким улицама, у близини водотокова, овде се може изградити функционалан систем канализације и одвођења свих вода.

Постојећа канализациона инфраструктура јесте у функционалном стању али је неопходно планирање њене скоре реконструкције.

Приказ тренутног стања инфраструктуре у насељу „Горња Чаршија“

Постојећа водопривредна инфраструктура			
Назив улице	Водовод	Фекална канализација	Атмосферска канализација
Нишка	ПЕ ДН 200	АЦЦ ДН 200	/
Танаска Рајића	АЦЦ ДН 60	АЦЦ ДН 200	/
Шумадијска	АЦЦ ДН 60	АЦЦ ДН 200	/
Триглавска	АЦЦ ДН 60	АЦЦ ДН 200	/
сокак између Ул. Триглавске и Пољаничке	/	/	/
Милоша Обилића	/	АЦЦ ДН 200	/
Синђелићева	АЦЦ ДН 60 у делу улице	АЦЦ ДН 200	/
Девет Југовића (лева страна у односу на ул. Пољаничку)	АЦЦ ДН 80	АЦЦ ДН 200	/
Девет Југовића (десна страна у односу на ул. Пољаничку)	АЦЦ ДН 80	АЦЦ ДН 200	/
сокак између ул. Девет Југовића и Пољаничке	АЦЦ ДН 80	АЦЦ ДН 200	/
Скадарска	АЦЦ ДН 60	АЦЦ ДН 200	/
Пољаничка	АЦЦ ДН 100	АЦЦ ДН 200	АЦЦ ДН 600
Кајмакчаланска	РЕ DN 150	ACC DN 200	/

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕНТРА ГОРЊЕ ЧАРШИЈЕ У ВРАЊУ**

Приказ планираног стања инфраструктуре у насељу „Горња Чаршија“

Планирана водопривредна инфраструктура			
Назив улице	Водовод	Фекална канализација	Атмосферска канализација
Нишка	ДН 200	ДН 200	ДН 250
Танаска Рајића	ДН 100	ДН 200	ДН 250
Шумадијска	ДН 100	ДН 200	ДН 400
Триглавска	ДН 100	ДН 200	ДН 250
сокак између Ул. Триглавске и Пољаничке	ДН 80	ДН 200	/
Милоша Обилића	ДН 100	ДН 200	ДН 250
Синђелићева	ДН 100	ДН 200	ДН 250
Девет Југовића (лева страна у односу на ул. Пољаничку)	ДН 150	ДН 200	ДН 250 ДН 300
Девет Југовића (десна страна у односу на ул. Пољаничка)	ДН 200	ДН 200	ДН 300 ДН 400
сокак између ул. Девет Југовића и Пољаничке	ДН 100	ДН 200	ДН 250
Скадарска	ДН 100	ДН 200	/
Пољаничка	ДН 200	ДН 200	ДН 600
Кајмакчаланска	ДН 150	ДН 200	ДН 600

➤ **Услови за прикључење на водоводну мрежу**

Извод из „Одлуке о водоводу за Град Врање“ (Службени гласник Пчињског округа бр.10/07 и Службени гласник града Врања бр.18/2010 и 3/2011)

Јавним водоводним објектима сматрају се брана са акумулацијом, бунари, извори са постројењима, сви објекти за захват воде, уређаји за пречишћавање воде, црпна постројења са уређајима, резервоари, главни цевоводи, водоводне мреже са прикључцима, јавне чесме прикључене на водоводну мрежу, подземни и надземни хидранти везани на јавну водоводну мрежу и водоводни испусти за испирање водоводне мреже.

Унутрашње водоводне инсталације изграђеног објекта спајају се са јавном водоводном мрежом преко водоводног прикључка.

Водоводни прикључак се поставља тако што се унутрашње водоводне инсталације прикључују на јавну водоводну мрежу и то тако што прикључак почиње од споја са јавном водоводном мрежом на улици, а завршава се у склоништу за водомер вентилом-затварачем иза водомера.

Водомер се по правилу инсталира непосредно иза регулационе линије, у склоништу приступачном за читавање, подобном за одржавање температуре која онемогућава замрзавање и подобном за физичку заштиту од евентуалних оштећења и крађа.

Свака грађевинска парцела мора имати сопствени водоводни прикључак. Профил водоводног прикључка зависи од потреба за водом, намене објекта и противпожарне заштите. Начин противпожарне заштите (врста и број хидраната) се одређује пројектном документацијом а на основу препорука Инспекције за противпожарну заштиту.

Хидранти на уличној водоводној мрежи (подземни и надземни) се не могу користити за противпожарну заштиту индивидуалних пословних објеката.

Из јавних хидраната воду могу користити само овлашћене организације.

Грађевински објекти који нису прикључени на јавну водоводну мрежу у складу са одредбама Одлуке о водоводу, не могу добити употребну дозволу нити се може извршити технички пријем истих.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈП "Водовод" Врање.

➤ **Услови за прикључење на фекалну канализациону**

Извод из „Одлуке о канализацији за подручје града Врања“ (Службени гласник Пчињског округа бр.12/97, 1/99 и 11/04 и Службени гласник града Врања бр.3/2011)

Канализација служи за одвођење фекалних и атмосферских вода и задовољавање општих интереса у погледу одржавања јавне хигијене и здравља.

У Врању постоји сепарациони канализациони систем који се састоји од:

- канализације за одвођење фекалних и других отпадних вода, и
- канализације за одвођење атмосферских вода.

Канализација се дели на јавну и кућну канализацију.

Јавну канализацију чине следећи објекти:

- улична фекална канализација;
- секундарна мрежа фекалне канализације у блоковској изградњи;
- улична атмосферска канализација;
- секундарна мрежа атмосферске канализације у блоковској изградњи;
- таложници;
- сливници;
- црпна и друга постројења, и
- уређај за пречишћавање фекалних и других отпадних вода.

Кућну канализацију чине:

- сви вертикални и хоризонтални водови у згради са санитарним уређајима;
- уређаји за одвођење или таложење отпадних вода;
- контролна окна;
- каналски прикључак или сабирни канал;
- сливници, и
- уређаји за пречишћавање фекалних и других отпадних вода.

Услове и одобрења за прикључак на јавну канализацију издаје ЈП "Водовод".

Радове на изради прикључка на јавну канализацију изводи искључиво ЈП "Водовод", а на основу захтева инвеститора.

Сваки објекат који се спаја са јавном канализацијом мора имати свој засебан прикључак. Минимални пречник канализационог прикључка је DN 150 mm.

У јавну и кућну канализацију забрањено је испуштати или убацивати све оно што може оштетити јавну канализацију или штетно деловати на здравље људи који раде на одржавању канализације и то:

- воду са киселинама, алкалијама и разним солима;
- воду која у себи садржи бензин, уља и масти и остале агресивне материје које могу разложити материјал од кога је канал изграђен;
- проузроковаче заразних или паразитских болести или материјале заражене таквим клицама;
- радиоактивни отпадни материјал;
- материјале које развијају токсичне или експлозивне плинове или врше друге штетне утицаје на саме канале и околину, и

- смеће, pepeo, угинуле животиње, изнутрице, разни грађевински материјал, крпе, комину, снег и друге предмете и ствари које би могле оштетити јавну канализацију или угрозити њено исправно функционисање.

Објекти који нису прикључени на јавну канализацију на начин и по поступку предвиђеним овом одлуком не могу добити употребну дозволу, нити се може извршити технички пријем истих. Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈП "Водовод" Врање.

➤ **Услови за прикључење на атмосферску канализацију**

Уколико у улици којој гравитира изграђени стамбени или пословни објект нема изграђене атмосферске канализације, дозвољено је испуштање површинских вода на коловоз.

Ако у улици постоји изграђена атмосферска канализација власник изграђеног објекта на парцели која гравитира ка улици мора спровести атмосферске воде са своје парцеле у колектор атмосферске канализације.

2.2.3.3. Енергетска инфраструктура

Централа део насеља „Горња Чаршија“, који је предмет овог плана детаљне регулације инфраструктурно је опремљен електроенергетском мрежом 10 kV и 1(0,4) kV и снабдевен је електричном енергијом из више постојећих трансформаторских станица, и то из: ТС 10/0.4 kV „Триглавска“, ТС 10/0.4 kV „Кајмакчаланска“ и ТС 10/0.4 kV „Пржарска1“. Локација трансформаторске станице ТС 10/0.4 kV „Триглавска“ је у истоименој улици унутар граница овог плана, док су локације трансформаторских станица ТС 10/0.4 kV „Кајмакчаланска“ и ТС 10/0.4 kV „Пржарска1“ на ободу северно и источно али ван граница обухвата плана детаљне регулације. Локације поменутих трафостаница су приказане у графичком прилогу.

Напајање поменутих трансформаторских станица врши се из средњенапонске дистрибутивне мреже ЕД Врање, подземним кабловима 10 kV, чије су трасе у коридорима постојећих саобраћајница. Трасе ових каблова у обухвату плана детаљне регулације пролазе у наставку описаним коридорима. Напојни кабал 10 kV, типа РР 41 3x95mm² за ТС 10/0.4 kV „Триглавска“, из правца ТС Тулбе, у области плана почиње улицом Нишком, скреће у ул. Крања Милана ка Тргу Слободе и одатле у ул. Триглавска, до саме ТС 10/0.4 kV Триглавска. Од ове трансформаторске станице кабловски вод 10 kV типа ХНР 48-А 3x150mm² наставља ка ТС 10/0.4 kV „Пржарска1“ улицом Триглавском, скреће на раскршћу северно у ул. Милоша Обилића, затим улицом 9 Југовића долази до ул. Пољаничке одакле долази до локације ТС 10/0.4 kV „Пржарска1“. Трансформаторска станица ТС 10/0.4 kV „Кајмакчаланска“ има 10 kV везу са ТС 10/0.4 kV „Триглавска“ 10 kV кабловским водом типа РНР 48-А 3x120mm² који пролази дуж улице Кајмакчаланска, јужном границом обухвата плана детаљне регулације.

Дистрибутивна нисконапонска мрежа у обухвату плана детаљне регулације је из напојних трансформаторских станица ТС 10/0.4 kV „Триглавска“, ТС 10/0.4 kV „Кајмакчаланска“ и ТС 10/0.4 kV „Пржарска1“. Стандардно изведена до првих изводних стубова кабловима типа РРОО 4x150, а даље надземно, тротоатима саобраћајница, претежно на бетоским стубовима, самоносивим кабловским сноповима Х00/О 3x70+50,8+16 mm² и Х00/О 3x35+50,8+16 mm². Број регистрованих прикључака у обухвату плана је 165. Реконструкција нисконапонске мреже је у току.

Планирање и развој и концепцијских решења за проширење електричне мреже централног дела насеља „Горња Чаршија“ полази од следећих основних претпоставки:

- број становника је у порасту,
- повећање трговинских и занатских функција (услуга),
- вршно оптерећење једног домаћинства је до 4 kW,

- електрична енергија неће бити преовлађујући извор топлотне енергије за грејање,
 - осветљење саобраћајница ће бити са изворима мање снаге и веће ефикасности
 - вршно оптерећење осталих објеката (осим становања) претпоставља на основу препоруке следећих оквирних процена:
 - објекти угоститељства 100-150 W/m²,
 - објекти пословања 80-120 W/m²,
 - јавни објекти, друштвене и социјалне установе 60- 80 W/m²,
 - остале намене 30-120 W/m².
- повећање броја нових стубова за прикључке и за јавну расвету.

Динамика реализације појединих етапа реконструкције и изградње ће се прилагодити тренутним потребама и могућностима.

У планирању и развоју и концепцијских решења за проширење електроенергетске мреже у обухвату овог плана потребно је придржавати се услова издатих од стране надлежног електродистрибутивног предузећа.

Услови за изградњу електроенергетске мреже

Због тренда повећања потрошње електричне енергије, потребно је планирати локације за изградњу нових трансформаторских станица, по могућству на површинама у јавном власништву.

За слободностojeћи објекат трафостанице 10/0,4 kV обезбедити парцелу оквирних димензија 5,5 x 6,5 м са адекватним приступним путем минималне ширине 3,0 м до најближе јавне саобраћајнице за приступ теретног возила.

ТС 10/0,4 kV мора да има положај такав да не угрожава прегледност, безбедност и сигурност кретања свих учесника у саобраћају.

Трансформаторске станице 10/0,4 kV у блоковима претежно колективне градње могу се градити у оквиру објеката или на слободном простору у оквиру блока.

У оквиру блока, ТС 10/0,4 kV може да се гради као подземни или надземни објекат.

Надземни објекат за смештај ТС 10/0,4 kV може бити монтажни или зидни.

Трансформаторске станице 10/0,4 kV у мешовитим блоковима могу се градити у оквиру објеката, у зеленим површинама или на слободном простору у оквиру блока.

Трансформаторске станице 10/0,4 kV у блоковима индивидуалног становања могу се градити у оквиру објеката, на грађевинској парцели или на јавној површини.

У оквиру блока ТС 10/0,4 kV може да се гради као приземни објекат или стубна трафостаница.

Приземни објекат за смештај ТС 10/0,4 kV може бити монтажни или зидани.

Трансформаторске станице 10/0,4 kV у зонама зелених јавних површина граде се као подземни или изузетно као приземни објекти.

Зидани или монтажни објекат те 10/0,4 kV је површине до 25 m², зависно од типа и капацитета. те 10/0,4 kV се не оградају и немају заштитну зону.

Нови каблови и ваздушни електроенергетски водови се трасирају тако:

- да не угрожавају постојеће или планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта,
- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе,
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре,

- да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним и питким водама.

Новопланиране електроенергетске каблове (35 kV и 10 kV) полагати по планираним трасама и по трасама постојећих електроенергетских водова према техничким прописима, где се број каблова по траси не ограничава, с тим да ширина рова није већа од 0,8 метара. Мрежу 10 kV радити као кабловску, и то код полагања нових извода и код реконструкције постојећих извода 10 kV.

Мрежу 1(0,4) kV, планирати изолованим кабловским снопом одговарајућег пресека, на просторима становања радити као надземну, а, уколико се укажу могућности и као кабловску. Изузетак је део вода од ТС до првог стуба који мора бити кабловски.

Електроенергетску мрежу трасирати у оквиру регулације саобраћајнице, или у тротоарима.

Полагање каблова у коловозу се може дозволити само изузетно, уз документовано образложење и са посебним мерама заштите, на дубини већој од 1,0м.

Уколико није могуће трасирати каблове у оквиру регулације саобраћајнице, каблове водити границом катастарских парцела уз сагласност корисника парацела.

Електроенергетска мрежа изводи се нисконапонским или средњенапонским кабловима намењеним за слободно полагање у ров, у свему према техничким прописима за полагање каблова у ров. Ширина рова за полагање каблова износи од 0,4 - 0,8 м, а дубина од 0,8 - 1,0 метра. Ров за полагање електроенергетских каблова треба да буде прописаних димензија, према броју каблова, месту и условима полагања, а прописно припремљен кабл се полаже благо вијугаво, због слегања тла, у постељицу од песка минималне дебљине 0,1 м испод и изнад кабла, уз постављање упозоравајућих и заштитних елемената и прописно слојевито набијање материјала до потребне збијености код затрпавања рова.

Ров не сме да угрози стабилност саобраћајнице.

Електроенергетски каблови се полажу, по правилу, у појасу ширине 1 м на растојању од 0,5 м од регулационе односно грађевинске линије. Ако се регулациона и грађевинска линија међусобно не подударају каблови се могу полагати и у појасу између регулационе и грађевинске линије.

Код полагања каблова у односу на осовину саобраћајнице треба остварити следећи редослед посматран од грађевинске линије према оси улице: кабловски водови и 1 kV за општу потрошњу, кабловски водови 10 kV и 35 kV, кабловски вод за јавно осветљење изведено на стубовима.

При преласку каблова преко саобраћајница, исте полагати у кабловнице или пластичне цеви.

Испод асфалтираних површина, путева, где може доћи до механичких оштећења каблова користе се заштитне ПВЦ цеви и кабловска канализација од бетона и специјална пластична црвена црева пречника: Ø50, Ø70, Ø110 итд.

Заштитне цеви за полагање каблова димензионишу се према броју и пречнику каблова, тако да унутрашњи пречник цеви буде најмање 1,5 пута већи од спољашњег пречника кабла. Цеви треба да поседују дужину већу од ширине коловоза за 0,5 до 1 м са обе стране коловоза испод кога се постављају, а код дужина цеви већих од 10 м рачунати са струјним корекционим факторима због отежаних услова одвођења топлоте.

Размак од горње површине PVC цеви до коте коловоза треба да буде најмање 0,8 м.

Кабловска канализација се изводи од бетонских цеви, кабловица, са по 4 отвора Ø 100 мм (за каблове 1 kV и 10 kV) постављених на бетонску постељицу дебљи не 10 цм. У најчешћој изведби кабловка канализације се ради са 2 x 4 отвора, а изузетно и више (3 x 4 или 4 x 4) или мање (1 x 4 или 1 x 2) у рову прописних димензија (ширина 0,7 м; дубина 1,11,5 м зависно од броја кабловица).

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРА ГОРЊЕ ЧАРШИЈЕ У ВРАЊУ

Кабловска канализација треба да буде дужа од коловоза за 0,5 м до 1 м са обе стране коловоза испод кога се поставља. Ако траса кабла пресеца и тротоар и има наставак у зеленом појасу, кабловску канализацију завршити у зеленом појасу.

Размак од горње површине кабловске канализације до коте коловоза треба да буде најмање 0,8 м.

Минимално растојање каблова од темеља објекта је 0,5м, а од осе дрвореда 2м.

При укрштању или паралелном вођењу кабла са инфраструктурним инсталацијама предвидети одстојања и заштиту истих од кабла и обрнуто у дужини према важећим прописима, односно према условима власника инсталација.

Минимална растојања каблова од осталих елемената инфраструктуре су:

- кабл 10 kV - 10 kV, 10 cm код паралелног вођења, а 30 cm код укрштања;
- кабл 10 kV - кабл 1 kV, 7 cm код паралелног вођења, а 30 cm код укрштања;
- Електроенергетски кабл - ТК кабл, 0,5 м код паралелног вођења, а код укрштања 0,3 м за каблове напона 250 V према земљи, односно 0,5 м за напоне према земљи веће од 250 V, а угао укрштања треба да буде што ближе вредности од 90° , а најмање 45° , односно уз посебну дозволу Предузећа за телекомуникације 30° . Енергетски кабл се поставља испод ТК кабла
- Електроенергетски кабл - водоводна или канализациона цев, 0,5м код паралелног вођења, односно 0,4 м за 1 О kV - не и 0,3 м за 1 kV-не каблове код укрштања;
- Електроенергетски кабл - топовод, 0,7 м код паралелног вођења, 0,8м код укрштања;
- Електроенергетски кабл - гасовод, паралелно вођење није дозвољено, а 0,8м код укрштања.

Уколико код паралелног вођења и укрштања енергетских каблова са осталим инфраструктурним објектима није могуће остварити услове из прописа потребно је применити следећу заштиту:

- код укрштања паралелног вођења енергетског и ТК кабла потребно је енергетски кабл провући кроз заштитну цев, али тада треба остварити минимално растојање од 0,3 м;
- код укрштања са водоводним и канализационим цевима паотребно је енергетски кабл провући кроз заштитну цев;
- код укрштања енергетског кабла са топоводом потребно је учинити да топлотни утицај топовода не буде већи од 200, а то се чини уградњом металних екрана између енергетског кабла и топовода или појачаном изолацијом топовода, или применом посебне кабловске кошуљице за затрпавање кабла и топовода (нпр. Мешавина шљунка следећих гранулација и процентуалног учешћа у мешавини: до 4мм - 70%, од 4 до 8 мм -15% и од 8 до 16мм - 15%).

У свим планираним саобраћајницама извести инсталације јавног осветљења, са светлотехничким карактеристикама зависно од ранга саобраћајнице.

Трасе електроенергетских каблова прописно обележити реперима, а кабловске ознаке постављати у оси трасе изнад кабла, изнад спојнице, изнад тачке укрштања и изнад крајева кабловке канализације.

Геодетско снимање трасе кабла врши се пре затрпавања рова у року од 24 h по завршеном полагању кабла.

Услови за прикључење објекта на електроенергетску мрежу

Пре израде пројектне документације за појединачне објекте у обухвату плана неопходно у складу са важећом регулативом прибавити услове надлежног предузећа.

2.2.3.4. Телекомуникације

Телекомуникациона мрежа

На подручју плана које је предмет овог плана постоји изграђена телекомуникациона мрежа недовољног капацитета и пропусног опсега.

Телекомуникациону мрежу на подручју плана чине:

- фиксна телекомуникациона мрежа националног оператора ("Телеком. Србија"),
- мобилне телекомуникационе мреже националног оператора и приватних оператора,
- национални и приватни интернет провајдери,
- јавне и комерцијалне радио и ТВ мреже,
- кабловски дистрибутивни системи (КДС),
- функционални системи (ВЈ, МУП, ЕПС итд.) и

На подручју које је предмет овог Плана фиксна телефонска мрежа има инсталисан стотину телефонских прикључака. Структура телефонских прикључака делимично одговара савременим техничким стандардима. На југоисточном делу рубног подручју плана постојећа транспортна телекомуникациона мрежа изведена је у дигиталној технологији. Чини је мрежа оптичких каблова, која се користи као медијум за повезивање дигиталних система преноса СДХ технологије.

Приступна мрежа је изграђена кабловима са симетричним парамама и углавном је крутог типа. Каблови у главној дистрибутивној мрежи су подземни, а у разводној мрежи подземни или ваздушни.

Значајно место у понуди савремених телекомуникационих сервиса и услуга заузимају интернет провајдери. Услуге националних и приватних интернет провајдера на подручју Плана користи све више корисника.

У области јавне и комерцијалне радио и телевизијске мреже врши се пренос, емитовање и дистрибуција радио и ТВ програма и додатних сервиса, преко мреже предајника и репетитора, радио релејних (РР) веза, СТ и КТ предајника, КДС и ЗАС. На територији која је предмет овог Плана постоје јавне и комерцијалне радио и телевизијске станице. ЈП РТС, као јавни сервис грађана обавља емитовање, пренос и дистрибуцију својих програма на територији Врања преко мреже предајника и репетитора.

Кабловске дистрибутивне мреже урађене су делимично плански на појединим локацијама полжене су ПЕ цеви у заједничком рову са телефонским кабловима у новоизграђеним мрежама. Неконтролисана изградња КДС и ЗАС довела је до непостојања евиденције о тзв. операторима. Тако да се не може проценити број корисника.

Функционалне и приватне телекомуникационе мреже изграђене су према потребама корисника, с тим што њихов приступ на јавну телекомуникациону мрежу није довољно усаглашен са националним оператором, што је довело до њиховог преклапања и неусаглашености са капацитетима приступне и транспортне мреже националног оператора. Интерес града је изградња технолошки јединствене дигиталне инфраструктуре.

Главна стратегија и циљеви за будућност

У наредном периоду доћи ће до динамичног развоја телекомуникационе мреже применом најсавременијих телекомуникационих технологија, што ће омогућити да се корисницима понуде телекомуникациони сервис и услуге у складу са европским стандардима.

У фиксној телекомуникационој мрежи планира се у наредном периоду:

- потпуна дигитализација телекомуникационе мреже,
- повећање броја корисничких приступа телекомуникационој мрежи,
- стварање јединствене телекомуникационе мреже различитих сервиса,
- увођење нових телекомуникационих сервиса и услуга,
- примена најсавременијих телекомуникационих технологија.

У области комутационих система неопходно је увођење дигиталне технологије, како за нове објекте, тако и за неопходну замену постојећих аналогних комутационих система

(аналогне АТЦ), и инсталацију дигиталних (ББТФ, и ХДСЛ) телефонских прикључака. Дигитализацију и проширење комутационих система треба да прати проширење транспортне мреже, које треба да се заснива на коришћењу постојећих и изградњи нових оптичких каблова и система преноса најсавременије дигиталне технологије. У области приступних мрежа користиће се оптички, симетрични и бежични приступ (WLL), системи са вишеструким коришћењем каблова и комбинација наведених медијума. Реконструкцију и изградњу приступне мреже могуће је реализовати монтажом истурених степена (МСАН-ова, МИПАН-ова) у оптималном броју и на одговарајућим локацијама. На ситуационом плану су приказани положаји будућих приступних чворова као и траса (главних дистрибутивних каблова приступне мреже, оптичких каблова приступне и транспортне мреже, кабловске тт канализације и Система КДС)

Према савременим техничким стандардима, КДС је вишенаменски широкопојасни телекомуникациони систем намењен, како дистрибуцији РА и ТВ сигнала, тако и пружању широкопојасних интерактивних, тј. двосмерних сервиса корисницима. Савремени КДС је комплексна целина која подразумева коришћење најновијих технолошких решења у погледу опреме у станицама и дистрибутивним центрима, као и у погледу мреже. Пун смисао овај систем добија решавањем на глобалном нивоу, односно интеграцијом у јединствен технолошки КДС Републике Србије.

Планско решење

Планирана је изградња телефонске кабловске канализације (ТКК) на целом подручју плана са предвиђеним прикључењем на рубним крајевима подручја на постојећу транспортну мрежу, чијом изградњом ће бити омогућено повезивање свих објеката на подручју плана савременом приступном мрежом (Next Generation Network NGN). На овај начин постиже се велика флексибилност приликом промене структуре и броја будућих корисника.

Предвиђена је изградња mIPAN-а за подручје плана који ће бити део ФТР мрежне архитектуре и тако обезбеди широк спектар различитих сервиса будућим корисницима.

За веће кориснике на подручју плана капацитет предвиђене ТКК дозвољава изградњу приступне мреже са оптичким кабловима што подразумева ФТБ и ФТХ мрежну архитектуру

План изградње мреже радиће се на основу:

- статистичких показатеља стања постојеће инфраструктуре,
- типа средине (урбана, рурална),
- густина насељености,
- постојећих и предвиђених будућих саобраћајних захтева (потреба) корисника,
- процене динамике пораста броја претплатника, и
- процене структуре претплатника.

У приступној мрежи ће се користити савремена техничка решења, заснована на најсавременијим технологијама система преноса и медијуми преноса и то:

- уређаји који треба да омогуће веће протоке до корисника по постојећим бакарним парицама (ХДСЛ, АДСЛ / ВДСЛ, преплатнички мултиплексери итд);
- уређаји за рад по оптичким кабловима (технике које се користе су ФТТБ - оптика до зграде и ФТТЦ -оптика до концентрације на тротоару);
- у пословним објектима са више од 100 запослених планирају се концентрације типа МСАН/ИПАН ;
- главне мреже (од централне до концентрације) реализују се оптичким кабловима (тежи се прстенастој структури);
- приступне мреже се планирају са већим бројем концентрација међусобно повезаних у прстен;
- бежичним приступом (WLL).

Постојећи и будући оператори мобилних телекомуникација ће инсталирати комутационо-управљачке центре на локацијама које омогућавају оптимално повезивање са фиксном телекомуникационом мрежом на подручју плана. На истом подручју базне радио станице

ће бити распоређене на више локација, да би се обезбедила захтевана количина услуга и квалитетан сигнал унутар зграда у густо развијеној урбанистичкој инфраструктури (која представља препреку и уноси знатно слабљење при простирању радио таласа).

За међусобно повезивање комутационо-управљачких центара, контролора базних станица и базних радио станица, користиће се фиксна телекомуникациона мрежа или радио релејне станице. Ове радио релејне станице ће у већини случајева бити на локацијама базних радио станица. Уређаји базних радио станица и радио релејних станица ће бити инсталирани у постојећим објектима уз минималне адаптације, на крововима постојећих објеката (кровна контејнерска варијанта), или на земљи (контејнерска варијанта). Антене базних радио станица и радио релејних станица ће бити монтиране на типским носачима које се фиксирају за постојеће грађевинске објекте или на посебним самостојећим антенским стубовима висине од 8 м до 24 м.

У области радиодифузних система планира се увођење предајничких места са дигиталним преносом радио и ТВ програма и других сервиса, повезивање радио дифузних капацитета оптичким кабловима, као и њихово повезивање оптичким путем са објектима од државног и националног значаја, културним, спортским и другим значајним објектима.

КДС на територији плана ће се градити према глобалном идејном решењу које ће омогућити изградњу КДС као вишенаменог широкопојасног телекомуникационог система намењеног двосмерном преносу сигнала. Овако осмишљен систем треба да омогући примену свих постојећих и сада извесних будућих сервиса (једносмерних и интерактивних), дистрибуцију РА и ТВ сигнала, приступ интернету, видео на захтев, теленадзор, телерад, игрице на захтев и друге сервисе и апликације. Систем треба да буде отворен у смислу будућих проширења у погледу сервиса, нових технологија и интеграције са другим телекомуникационим системима.

С обзиром на очекивано интензивно ширење КДС на подручју плана и потребу да се избегну непотребна накнадна раскопавања јавних површина, при планирању и изградњи кабловске канализације предвидети бар једну цев за КДС.

Функционални и приватни телекомуникациони систем ће се развијати према својим потребама и могућностима, уз поштовање стратегије развоја телекомуникација и међусобне сарадње и координације.

Положај планиране телекомуникационе инфраструктуре дат је у графичком приказу "Електроенергетска и телекомуникациона инфраструктура" у Р 1:1000.

2.2.3.5. Снабдевање топлотном енергијом

За ово подручје снабдевање топлотном енергијом из централне котларнице није планирано.

Оставља се могућност будућим потрошачима да се снабдевају топлотном енергијом из локалних топлотних и алтернативних извора енергије (дрво, угаљ, сунчева енергија, енергија био-маса, енергија ветра итд.).

2.2.3.6. Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност примене и употребе обновљивих извора енергије.

За искоришћење соларне енергије приликом изградње објеката препоручује се употреба фотонапонских модула и посебно топлотних колектора као фасадних и кровних елемената. Применом топлотних колектора ће се постићи значајна уштеда у загревању унутрашњих просторија у објектима.

За искоришћење геотермалне енергије препоручује се да сваки нови објекат има топлотну пумпу за пренос геотермалне енергије од извора до циљног простора.

Сем побројаних, постоји и могућност примене енергије биомасе за загревање објеката коришћењем брикета и пелета као погонског горива за пећи. Препоручује се и примена савремених изолационих елемената приликом изградње објеката ради смањења укупне енергетске потрошње у објекту.

2.2.4. Уређење зелених површина

Пожељно је да сви озелењени простори у граду буду међусобно повезани у систем. Систем зеленила представља све зелене површине које се налазе на територији насеља, а које су на принципу равномерности и непрекидности повезани, како међусобом, тако и са ванградским природним пејзажем. Успостављење просторног и функционалног континуитета зелених простора остварује се спровођењем различитих облика повезујућег зеленила.

Зелене површине на територији стамбеног комплекса имају огроман социјални значај – квалитет ових простора одређује не само комфорне услове становништву, већ и санитарно – хигијенске и микроклиматске услове животне средине. Поред тога, слободне површине погодују међусобном повезивању људи према месту становања – социјалним контактима и представљају активан фактор у васпитању деце.

2.2.5. Заштита градитељског наслеђа

У обухвату плана постоји заштићено културно добро.

А) АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТИ

На простору који је обухваћен планом налази се непокретно културно добро од значаја: **Стара чесма - "Ђеренка"**. На основу решења о заштити Републичког завода за заштиту и научно проучавање споменика културе РС, бр. 184 од 02.02.1949., на кп. 2278 КО Врање категорисана као **споменик културе**.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети као и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

2.2.6. Мере заштите од елементарних непогода

Елементарне непогоде се у Врању могу манифестовати као сеизмичка разарања, поплаве и бујице, олује и јаке кише, пожари и експлозије, саобраћајне несреће, као и друге (нпр. атмосферске) појаве које могу утицати неповољно на становнике и материјална добра.

Неопходно је да Град Врање скупом својих урбанистичких и грађевинских мера одговори потребама заштите и то пре свега тако да се смање дејства евентуалног разарања односно обим и степен разарања физичких структура. Стога је при планирању у обухвату овог плана, обезбеђена могућност примене и реализације мера заштите од елементарних и других већих непогода.

2.2.7. Мере заштите од сеизмичких разарања

Ризик од повредивости при сеизмичким разарањима може се смањити примењујући одређене принципе планирања, организације и уређења простора. Превентивне мере заштите у смислу сеизмичности подразумевају:

- поштовање степена сеизмичности од око 8⁰ MKS приликом пројектовања или оног степена сеизмичности за који се посебним сеизмичким истраживањима утврди да је меродаван за подручје Врања,
- поштовање регулације саобраћајница и међусобне удаљености објеката,
- обезбеђење оних грађевина чија је функција нарочито важна у периоду после евентуалне катастрофе.

Препоручује се да објекти, нарочито на стрмим падинама и одсецима не буду предугачки, да се обезбеди пролаз између објеката, а код пројектовања инсталација, водовода и електрике, да се поставе у неутралан положај у случају разарања и сл.

Код организовања простора мора се водити рачуна о потреби евакуације људства, опреме и материјала у ванредним условима.

Инфраструктура је у већој мери подложна повредљивости. Отуда је нужно предвидети појединачно за сваки од система одговарајуће мере:

- саобраћај: улазно - излазни правци се трасирају на стабилним теренима, главне улице обезбеђују несметано комуницирање, а пословне улице омогућавају евакуацију људи, транспорт путника и роба;
- водоснабдевање: главни водовод и секундарна мрежа планирају се са могућношћу искључења појединих деоница у случају оштећења;
- канализација отпадних вода: код евентуалног оштећења канализације постоји могућност да раде поједине функционалне целине;
- електродистрибутивна мрежа, као и систем трафостаница (10/0,4kV), су дисперговани у простору, распоређени по зонама, везани у прстенове и полупрстенове, на такав начин да се могу у ванредним условима искључивати по сегментима; каблирање високонапонских водова је нужно због безбедности у ванредним условима;
- телефонска канализација се планира тако да се обезбеде алтернативне везе, у случају прекида у појединим линијама у ванредним условима.

У односу на заштиту од потреса указује се да узроци насталих оштећења зависе од материјала и начина изградње објеката.

Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

2.2.8. Мере заштите од експлозија и пожара

Мере заштите од експлозија односе се на мере заштите на раду, обезбеђивање технолошких процеса производње, нарочито у објектима, који складиште и користе експлозивне материје.

Мере заштите од пожара ће се обезбедити кроз димензионисање водоводне мреже, елементима грађења објеката и саобраћајница и осталим елементима у складу са законским прописима.

Са аспекта заштите од пожара, као превентива, предвиђена је најбоља заштита окружења објеката слободним и зеленим површинама као мера која треба, пре свега, да онемогући лако и брзо преношење пожара са једног објекта на други.

Посебну пажњу треба поклонити изградњи објеката од мање запаљивих материјала.

Ради заштите од пожара, овим планом утврђене су адекватне мере. Мере се односе на планирану удаљеност између објеката ради проходности саобраћајница после рушења објеката, а уједно и да саобраћајнице имају довољну ширину да би представљале противпожарну преграду. Угроженост од пожара зависи и од изграђености парцеле, материјала од кога је објект изграђен, начина складиштења и од присуства запаљивих и експлозивних материјала. Ради заштите од пожара, планира се таква саобраћајна мрежа која ће омогућити приступ ватрогасним возилима до сваког објекта у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", број 8/95).

Сви планирани садржаји морају бити пројектовани и реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/09 и 20/15) и осталим важећим прописима и релевантним стандардима.

У грађевинском подручју се морају поштовати сви прописани хигијенски и противпожарни услови изградње.

2.2.9. Остале мере и услови заштите

➤ Мере заштите од саобраћајних несрећа и других непогода

Заштита од саобраћајних несрећа спроводиће се кроз изградњу нових улица, увођење вертикалне и хоризонталне сигнализације. Као обавеза истиче се адекватно, нарочито зимско, одржавање свих саобраћајница у простору. Од осталих елементарних непогода најчешће се могу јавити атмосферске појаве: лед, снег, електрична пражњења, ветар и друго.

Превентивне мере заштите од леда, снега и других атмосферилија подразумевају:

- уређење и одржавање саобраћајних површина,
- уређење и одржавање водених површина и објеката,
- сваки објект мора бити опремљен громобранском инсталацијом.

Превентивне мере заштите од ветра подразумевају:

- грађевинско-техничке мере које треба примењивати код изградње објеката у односу на дату ружу ветрова.

➤ Мере заштите од ратних разарања и обезбеђења потреба одбране земље

Потребно је да се при изградњи на предметном простору, скупом урбанистичких и грађевинских карактеристика задовоље потребе заштите, и то пре свега тако да се смање дејства евентуалног разарања објеката. Због тога је, при планирању на овом простору обавезно обезбедити могућност примене и реализације мера заштите од елементарних и других већих непогода. У том смислу, са аспекта заштите на предметном простору биће разрађене и спроведене мере и дати параметри повредивости.

Због заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру укупна реализација, то јест планирана изградња објеката мора бити извршена уз примену одговарајућих законских и других прописа, нарочито Закона о одбрани ("Службени лист СРЈ", број 88/2009).

➤ Мере и услови заштите и унапређења животне средине

Просторно-положајне карактеристике подручја Плана и условљеност обавезујућим смерницама Просторног плана Републике Србије. Просторног плана инфраструктурног коридора Ниш – граница БЈР Македоније и смерницама проистеклих из услова Завода за заштиту природе Србије и Завода за заштиту споменика културе, валоризација са аспекта заштите природних вредности и културних добара и зонирање са аспекта повољности потенцијала и ограничења, дају матрицу за планирање даљег одрживог развоја града Врања.

У току израде ГУП-а Врања, на основу Одлуке о приступању изради, Стратешку процену утицаја Генералног урбанистичког плана Врања на животну средину је урадило Предузеће доо ЕКОлогика Урбо из Крагујевца.

Елементи стратешке процене утицаја Генералног урбанистичког плана на животну средину су уграђени у текстуални део ГУП-а Врања. Смернице и мере Стратешке процене утицаја Генералног урбанистичког плана Врања на животну средину су обавезујуће за хијерархијски ниво Планова генералне регулације. Обавезујуће смернице из Плана генералне регулације Зоне 1 су да је за израду Планова детаљне регулације обавезна израда Стратешке процене утицаја за све случајеве значајних промена у простору.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРА ГОРЊЕ ЧАРШИЈЕ У ВРАЊУ

Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације центра Горње чаршије у Врању на животну средину („Службени гласник града Врања“, број 6/15), донео је Секретаријат за урбанизам и имовинско правне послове Града Врања, по претходно прибављеном мишљењу надлежног органа, бр. 501-137/2014-07 од 07.04.2015. године.

▪ Извод из Стратешке процене утицаја Генералног урбанистичког плана Врања на животну средину:

Предложени концепт Плана и намена површина у Генералном урбанистичком плану Врања, представља матрицу за:

- успостављање превентивне еколошке заштите простора на основу процењених потенцијалних утицаја, процењених негативних и позитивних ефеката на животну средину. Констатација је изведена на основу критеријума за вредновање предложених намена и могућих ефеката;
- заштиту од потенцијалног утицаја на природне вредности и културно наслеђе;
- заштиту од потенцијалног загађивања Градске реке планираном наменом, инфраструктурно уређивање и опремање и примена рестриктивних мера;
- заштиту подземних вода уз обавезна истраживања и испитивања терена за изградњу, обавезног претходног инфраструктурног опремања и примену свих техничких мера заштите на нивоу Пројеката;
- заштите земљишта од нерационалног коришћења и потенцијалног загађивања, дефинисањем грађевинског реона са прописаним коефицијентима (индексом изграђености и заузетости парцеле), обавезним инфраструктурним опремањем за безбедну доступност, могућност фазне реализације у циљу успостављања потпуне комуналне контроле;
- очување квалитета и заштите ваздуха од загађивања на законом прописаном нивоу и смањење емисије гасова са ефектом стаклене баште, избором еколошки најприхватљивијих енергената, технологија, адекватним озелењавањем и повећањем енергетске ефикасности;
- рационално коришћење необновљивих и тешко обновљивих природних ресурса за развој садржаја, функција, објеката, урбанистичких целина и зона у Генералном урбанистичком плану Врања и ограничавање капацитета и извора загађивања.

Да би се проценили могући утицаји, ефекти и последице по природну и животну средину, извршено је вредновање простора са аспекта заштите животне средине. Резултат валоризације, према критеријумима за функционални еко-зонинг је јединствена еколошка целине и зоне подручја Плана, а према могућим значајним утицајима, условима за даљи развој и обезбеђивање капацитета и квалитета животне средине. Функционалним зонирањем (функционални еко-зонинг) подручје Плана је представљено јединственом еколошком целином. У оквирима граница Плана вредноване су еколошке зоне.

Смернице и мере за реализацију Еколошке целине „Врање“:

- Доношење и спровођење одлука којима ће бити обезбеђена уравнотеженост економског развоја подручја, заштите природе, животне средине и здравља становништва, имплементацијом мера превенције, контроле, мониторинга и заштите;
- Планирање простора за одрживо коришћење природних ресурса и очување природних вредности животне средине;
- Развој подручја у складу са процењеним капацитетом просторно-еколошке целине, еколошких зона и локација;
- Намена простора и услови коришћења природних ресурса усаглашени са просторно-еколошким капацитетом, значајем подручја и факторима ограничења;
- Успостављање мониторинга - контроле стања природних добара, културних

вредности и биодиверзитета, мониторинга природних вредности и стања и квалитета животне средине;

- Планирани развој заснован на квалитативном унапређивању социо-економског и тржишно-одрживог развоја, што представља услов за очување природних вредности и потенцијала, унапређивање еколошких вредности подручја;
- Реализација планираних одрживих капацитета уз специјализацију заснованој на обележјима и предностима подручја, локалног и ширег значаја, уз валоризацију и планску подршку специфичним ограничењима и предностима просторне целине;
- Развој инфраструктурне и комуналне опремљености, сагласно мерама заштите и унапређења стања у простору и животnoj средини;
- Управљање отпадом и отпадним водама;
- Обавезне мере санације, ремедијације и ревитализације угрожених локација у еколошким зонама и зонама окружења (директног и индиректног утицаја);
- Установљивање и успостављање индикатора и информационог система о стању животне средине;
- Поступак процене утицаја је обавезан за све Пројекте - објекте и инфраструктуру, потенцијалне изворе негативних утицаја на природна и културна добра, биодиверзитет и животну средину.

Обавезне мере заштите и услови за реализацију еколошких зона:

- обавезно је поштовање услова Завода за заштиту споменика културе, Завода за заштиту природе Србије и осталих надлежних органа и институција при реализацији планираних намена, објеката, функција, садржаја и инфраструктурних система,
- обавезно комунално и инфраструктурно опремање еколошких зона, у циљу спречавања потенцијално негативних утицаја на земљиште, подземне и површинске воде, становништво,
- обавезан избор еколошки прихватљивих енергената и технологија,
- обавезно повећање енергетске ефикасности, рационално коришћење енергије и већа употреба обновљивих извора енергије,
- пејзажно уређење уз стриктно поштовање принципа аутохтоности,
- адекватно управљање отпадом и отпадним водама, увођење различитих типова зеленила,
- за израду ГУП-ом прописаних Планава генералне регулације није потребна израда Стратешких процена утицаја,
- смернице и мере заштите животне средине прописане у Стратешкој процени утицаја Генералног урбанистичког плана Врања на животну средину су обавезујуће за реализацију еколошких зона (Планава генералне регулације),
- за израду Планава детаљне регулације обавезна је Стратешка процена утицаја за све случајеве значајних промена у простору, потенцијалних утицаја и негативних ефеката по заштићена добра, животну средину и здравље становништва,
- обавезан поступак Процене утицаја на животну средину за све планиране Пројекте у оквиру еколошких зона,
- успостављање мониторинга – праћења стања чинилаца животне средине.

Смернице за ниже хијерархијске нивое - Еколошка процена Генералног урбанистичког плана Врања представља основ за вредновање простора и предлог мера за заштиту природних вредности и ресурса, културног наслеђа, предеоно-пејзажних одлика и животне средине у циљу одрживог коришћења, даљег урбаног развоја и укупне презентације.

Еколошке смернице дате су на основу општих циљева заштите животне средине и посебних циљева Плана, планиране намене и посебних циљева заштите животне средине. Обавезујуће смернице:

- Генерални урбанистички план Врања је стратешки урбанистички план чији је саставни део Стратешка процена утицаја Генерално урбанистичког плана Врања на животну средину (Извештај о стратешкој процени утицаја).

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРА ГОРЊЕ ЧАРШИЈЕ У ВРАЊУ

- За израду ГУП-ом прописаних Планова генералне регулације није потребна израда Стратешких процена утицаја. Смернице и мере заштите животне средине прописане у Стратешкој процени утицаја Генералног урбанистичког плана Врања на животну средину (Извештај о стратешкој процени утицаја) су обавезујуће за напред наведене планове генералне регулације.
- За израду Планова детаљне регулације обавезна је Стратешка процена утицаја за све случајеве значајних промена у простору, потенцијалних утицаја и негативних ефеката по заштићена добра, животну средину и здравље становништва.
- Реализацију планираних објеката, инфраструктурних система, радова и активности у простору, спровести у складу са правилима уређења и грађења, условима надлежних органа, институција, завода и предузећа.
- Поступак Процене утицаја на животну средину обавезан је за све Пројекте - објекте и радове (реализација планираних радова, објеката, инфраструктурних објеката и система) изворе потенцијалног угрожавања и деградације природних и културних добара, природних вредности и ресурса, биодиверзитета, предеоно-пејзажних карактеристика и животне средине.
- Мониторинг животне средине (мониторинг систем за контролу стања квалитета ваздуха, површинских и подземних вода, земљишта и буке, управљања отпадом и комуналне хигијене) је обавезан, у складу са важећом законском регулативом и представља услов за одрживи развој подручја Генералног урбанистичког плана Врања.
- Смернице Стратешке процене утицаја су обавезујуће у поступку имплементације ГУП-а Врања, Планова генералне регулације и исходавању локацијске и грађевинске дозволе, у складу са важећим планом и законском регулативом.

Обавезне смернице и мере заштите, контроле и мониторинга ваздуха:

- избор најбоље понуђених решења загревања објеката и еколошки прихватљивих енергената за загревање објеката и комплекса,
- процена еколошког капацитета зона и локација при реализацији планираних намена са аспекта утицаја на квалитет ваздуха,
- препоруке, обавезујуће и стимулативне мере за коришћење обновљивих извора енергије при реализацији планираних намена,
- обавезне мере биолошке заштите (озелењавање, пејзажно уређење) уз стриктно поштовање принципа аутохтоности,
- укључивање у јединствену стратегију и концепт градског и регионалног мониторинга за праћење стања загађености ваздуха и утицаја на људско здравље, природне вредности и културна добра,
- обавезна процена утицаја на животну средину за постојеће и планиране Пројекте (објекте и садржаје) потенцијалне изворе аерозагађивања и угрожавања квалитета ваздуха (емисија и имисија), применом мера превенције, спречавања и отклањања могућих извора загађивања и мера мониторинга стања и квалитета ваздуха.

Обавезне смернице, мере заштите, контроле и мониторинга вода на подручју

Плана:

- обавезно је стриктно поштовање важећих законских прописа из области заштите вода и водoprивредних услова при реализацији планираних намена,
- обавезан је третман (пречишћавања) свих отпадних вода до захтеваног нивоа, пре упуштања у реципијент,
- квалитет пречишћених отпадних вода мора задовољавати услове прописане Законом о водама („Сл. гласник РС” бр. 46/91, 53/93, 48/94 и 54/96), Уредбом о категоризацији водотокова („Сл. гласник СРС” бр. 5/68), Правилником о опасним материјама у водама („Сл. гласник СРС” бр. 31/82),
- обезбедити очување простора око реке за слободан приступ реци и пешачке комуникације дуж целог водотока у подручју обухваћеним Планом.
- обавезна је заштита, очување тока и приобаља река на подручју Врања од деградације и загађивања.

Обавезне мере заштите земљишта у спровођењу Плана:

- изградња планираних намена је дозвољена уз стриктно поштовање прописаних правила уређења и грађења,
- обавезна је заштита земљишта од свих облика нерационалног коришћења и деградације, загађивања, ерозионих процеса,
- обавезне су мере ревитализације и ремедијације еродираних и деградираних локација, а избор врста мора бити сагласан условима еколошко-биолошке подлоге,
- забрана депоновања отпада и других материјала,
- обавезна процена утицаја на животну средину за Пројекте (објекте и садржаје) потенцијалне изворе загађивања и угрожавања земљишта, применом мера превенције, спречавања и отклањања могућих извора загађивања и деградације, као и мера мониторинга стања.

Обавезне мере превенције, спречавања и минимизирања потенцијално штетних утицаја на биљни и животињски свет, екосистеме, станишта, заштићена природна добра:

- уређење и заштита простора у границама Плана уз целовиту примену критеријума и стандарда заштите природе, заштите животне средине, природне и културне баштине;
- заштита нових јавних зелених површина парковског типа, као и оних предвиђених за рекреацију (уређење спортских терена, игралишта, дечјих терена);
- формирање зелених појасева уз саобраћајнице, зоне водозахвата;
- врсте дрвећа које ће се предвидети за озелењавање треба одабрати тако да задовоље и критеријуме као што су брз раст, веће фитонцидно и бактерицидно дејство, естетске вредности, већа отпорност на прашину и издувне гасове, а у заштитним коридорима треба комбиновати четинарске врсте дрвећа и жбуња са аутохтоним лишћарским и да се избегну алергене врсте;
- уколико се у приликом извођења грађевинских радова пронађу геолошка и палеонтолошка документа (фосили, кристали, минерали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да исте пријави Министарству животне средине и просторног планирања, у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

2.2.10. Мере енергетске ефикасности у изградњи

Енергетска ефикасност поразумева примену енергетски ефикасних уређаја који имају мале губитке приликом трансформације једног вида енергије у други. Исто тако, области енергетске ефикасности припадају и обновљиви извори у оквиру потрошње енергије, односно они извори који се не прикључују на дистрибутивну електроенергетску мрежу, а користе се у сектору зградарства (биомаса, енергија ветра и сунчева енергија). То се пре свега односи на системе грејања и хлађења простора, као и загревање санитарне воде. Основне мере повећање и обезбеђење енергетске ефикасности се односе на правилан избор омотача зграде (кров, зидови, прозори), грејање објеката (котларница, подстаница), регулацију-положај (оријентацију) објекта, осветљење и сл.

За планирану изградњу на подручју Плана, примењивати начин пројектовања и изградње објеката са ниским степеном потрошње енергије. Основу овог начина изградње представља употреба обновљивих извора енергије (сунчева енергије, био маса, енергија ветра, топлотне пумпе) за грејање објеката у зимском периоду, односно смањење потребе за хлађењем просторија током лета спречавањем упада сунчевог зрачења. Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- анализирати локацију, оријентацију и облик објекта,
- применити висок ниво топлотне заштите комплетног спољашњег омотача објекта,
- искористити топлотне добитке од сунца и заштитити објекте од претераног осунчања,
- користити енергетски ефикасне системе грејања, хлађења и вентилације и комбиновати их са обновљивим изворима енергије,
- одредити оптималан волумен објекта због смањења топлотних губитака,
- приликом пројектовања груписати просторије сличних функционалних захтева и унутрашње температуре, односно помоћне просторе лоцирати на северу, а дневне на југу,
- обезбедити оптималну топлотну заштиту: правилан избор спољашњег омотача објекта, обавезна топлотна изолација крова, односно плафона према негрејаном таванском простору и пода према терену, правилан положај отвора у спољашњим зидовима, чиме се у великој мери спречавају топлотни губици у току ниских спољашњих температура,
- приликом пројектовања посебну пажњу посветити заштити од претераног осунчања, као и прихвату сунца (зеленило, стрехе, надстрешнице, ролетне, рефлектујућа стакла и фолије, елементи унутар стакла за заштиту од сунца и усмеравања светла).

Планирану нову изградњу и реконструкцију постојећих објеката реализовати у свему у складу са нормативима датим у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл. гласник РС" број 61/11) и Правилнику о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС" број 61/11).

2.2.11. Правила парцелације

Парцелација и препарцелација, односно деоба или укрупњавање грађевинских парцела у границама Плана, планирана је у циљу формирања грађевинских парцела оптималних величина, облика и површина за грађење објеката одређене врсте и намене, у складу са наменом и утврђеним начином коришћења простора, правилима грађења и техничким прописима као и потребама обезбеђења саобраћајних и других инфраструктурних коридора.

Парцеле намењене свим саобраћајним површинама овим Планом дате су као један обједињени простор, дефинисан регулационим линијама према другим наменама, и аналитичко-геодетским елементима за обележавање.

Правила парцелације и препарцелације дају се различито у односу на то да ли на предметном терену има изграђених објеката који се користе, и као такви се и задржавају, или се планира нова изградња, било да се постојећи објекти уклањају или их на терену и нема. У том смислу, дефинисана су различита правила парцелације и препарцелације за различите типичне целине.

За све парцеле на подручју овог плана важе следећа правила:

- формирање грађевинских парцела вршити у складу са важећим законом, уз поштовање правила парцелације и препарцелације овог плана,
- катастарске или затечене парцеле које се, као такве, у тренутку израде овог плана већ користе, и овим планом се само преузимају, а које су мање од дозвољеног прописаног минимума, не могу се користити за изградњу нових објеката, осим у случају замене објекта, што ће бити прописано правилима градње, док се може вршити њихово спајање у циљу формирања грађевинских парцела које одговарају прописаним минималним површинама грађевинских парцела,

- свака новоформирана парцела, мора да има директну везу са јавном саобраћајном површином.

Парцеле и грађевинске парцеле у оквиру појединачних типичних целина формирају се у складу са условима за поједине типичне целине.

Парцеле у оквиру грађевинског земљишта за јавне објекте и садржаје

Парцеле јавних саобраћајница и садржаја су дефинисане регулационим линијама.

Правила за формирање парцела јавних служби и осталих јавних намена ускладити са параметрима за поједину намену.

Парцеле у оквиру грађевинског земљишта за остале намене

Основни принцип који је потребно поштовати приликом формирања парцела осталих намена је да се сва неопходна заштита (заштитна удаљености од суседа, појасеве заштите и сл.) мора обавити унутар саме грађевинске парцеле. За парцеле у оквиру осталог грађевинског земљишта важе следећа правила:

Типична целина 1 – посебан тип становања:

- не прописује се минимална површина парцеле, у смислу да се постојећа подела простора на терену сматра затеченом парцелацијом и, као таква, уграђује се у овај план, уз могуће укрупњавање,
- не прописује се минимална ширина парцеле, у смислу да се постојећа подела простора на терену сматра затеченом парцелацијом и, као таква, се уграђује у овај план.

Компатибилна намена - планирано социјално становање:

- за ову намену (типичну целину) може се вршити даља разрада израдом пројекта препарцелације,
- не постоји прописан обавезан тип објеката који мора да се гради,
- минимална површина грађевинске парцеле се разликује у зависности од врсте објекта који се планира:
 - за слободностојеће објекте - 300 m²,
 - за једнострано узидане објекте је 250 m²,
 - за објекте у низу је 200 m²,

Типична целина 2 – становање малих густина:

- Минимална површина парцеле
 - за слободностојеће објекте 300 m²
 - за двојне објекте 400 m² (2*200 m²)
 - за објекте у низу 150 m²
- Дозвољено је укрупњавање парцела спајањем две или више парцела или уситњавање, деобом једне парцеле на већи број парцела. Укрупњавање грађевинских парцела у том случају утврђује се пројектом препарцелације, а уситњавање пројектом парцелације;
- Спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и целину се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини;
- Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела се врши у оквиру граница парцеле. Таквом поделом не могу се формирати неизграђене парцеле које су субстандардне у погледу величине;
- Препарцелацијом две или више постојећих парцела могу се формирати две или више нових грађевинских парцела.

2.2.12. Правила регулације

Општа правила грађења и регулације

Планирани објект може се градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објекта и његових делова на више парцела. Могућа је изградња више објекта на једној грађевинској парцели, у складу са посебним правилима грађења овог Плана.

Изградња објекта на парцели дефинисана је следећим елементима:

- регулационим линијама,
- грађевинским линијама,
- висином објекта,
- односом објекта према суседним парцелама,
- односом објекта према објектима на суседним парцелама,
- индексом заузетости.

Регулациона линија

Регулациона линија дефинисана је границама парцела саобраћајница у обухвату плана, утврђује се у односу на осовину јавног пута и приказана је на графичком прилогу „Регулација и нивелационо решење саобраћаја“, у Р 1:1000. Регулационим линијама је разграничен простор предметног плана на површине јавне намене и површине остале намене. У оквиру регулационих линија саобраћајница дозвољена је изградња искључиво инфраструктурног система подземних инсталација.

Грађевинска линија

Грађевинске линије се утврђују у односу на регулационе линије тако да не представљају сметњу функционисању објекта на парцели, као и да омогуће наметано постављање инфраструктурне мреже.

Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње и представљају линију до које је могућа градња и одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.

Грађевинска линија подземних етажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова објекта. Грађевинска линија приземља је линија приземног дела објекта у односу на дефинисану грађевинску линију објекта.

Објект се поставља предњом фасадом на грађевинску линију.

Нивелација

Планом је дефинисана нивелација јавних површина из које произилази нивелација простора за изградњу објекта, у свему према графичком прилогу „Регулација и нивелационо решење саобраћаја“ у Р 1:1000.

Висинске коте на раскрсницама и пад улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелација свих површина је детаљна, али се мора прецизније разрадити кроз израду техничке документације.

Висинска регулација

Висинска регулација одређена је висином објекта. Спратност објекта представља број надземних етажа. Дозвољена је изградња подземних етажа, при чему се гараже, оставе и технолошки простори не рачунају у површине корисних етажа.

2.2.13. Локације прописане за израду кроз Урбанистички пројекат

У складу са одредбама Закона о планирању и изградњи, за поједине делове урбаног ткива унутар граница Плана детаљне регулације, дефинисане су локације за које се израђује урбанистички пројекат.

Локације прописане за израду Урбанистичког пројекта:

- простор за изградњу јавних објеката

Простор и објекте планирати тако да архитектонски буду усклађени и чине јединствену целину.

2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.3.1. Правила грађења за јавне објекте, просторе и површине

Јавни градски или урбани простор дефинисан је: регулационим линијама блокова које га окружују.

Јавни градски простори су:

- саобраћајнице, пешачке улице, шеталишта, улична раскршћа, бициклистичке стазе, скверови.

➤ Саобраћајнице

▪ Приликом изградње новопланираних саобраћајница, поштовати утврђене стандарде по питању попречног профила. У прилозима су дати попречни профили улица.

Приликом пројектовања објеката и саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о техничким стандардима, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

▪ У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг-места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

▪ Ограде, дрвеће и засаде поред путева подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност одвијања саобраћаја.

2.3.2. Правила грађења објеката

Правила грађења су основ за издавање Локацијских услова ради добијања грађевинске дозволе за изградњу у зонама где су јасно дефинисане регулације улица и за које Планом детаљне регулације није прописана даља разрада урбанистичким пројектима, односно где су грађевинске парцеле формиране у складу са Планом.

У оквиру блока без обзира на врсту и намену објекта као и начина градње, морају се поштовати сви урбанистички показатељи – индекс заузетости и максимална дозвољена висина објеката и остала прописана правила грађења која важе у тој зони.

Планом су утврђени услови грађења за планиране намене.

➤ Врста и намена објеката који се могу градити у зони

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле допуштена је изградња других објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

Објекти чија је изградња дозвољена на простору Плана, према намени и врсти делатности која је у њима планирана, потребно је да задовоље утврђене прописе, техничке критеријуме, правила и услове грађења.

Објекте извести у класичној или монтажној конструкцији, са акцентом на њиховом архитектонском обликовању и просторном уређењу свих слободних површина, посебно у делу према приступним и ободним улицама овог простора.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕНТРА ГОРЊЕ ЧАРШИЈЕ У ВРАЊУ**

Претежна намена	Пратећа и допунска намена
Посебан тип становања	објекти социјалног становања, пословање, трговина, занатство, објекти јавне намене, објекти за спорт и рекреацију, комунални објекти у функцији становања
Становање малих густина	објекти за пословање, трговину, услуге, угоститељство, туризам, занатство, објекти социјалног становања, објекти јавне намене, објекти за спорт и рекреацију, комунални објекти у функцији становања
Културни центар	објекти јавне намене, објекти социјалног становања
Пословно-услужна делатност	стамбени, објекти комерцијално-услужних делатности, административне зграде, објекти услужно-сервисног карактера и слични објекти

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

➤ **Врста и намена објекта чија изградња је забрањена у зони**

У стамбеној зони није дозвољена изградња следећих објеката:

- **производни објекти;**
- **пословно-производни;**
- објекта и намена који ометају обављање саобраћаја и приступ објектима и грађевинским парцелама,
- објекта на површинама јавне намене, осим на површини намењеној изградњи објекта за јавне намене.

2.3.3. Услови за формирање грађевинске парцеле

Планом се дефинишу елементи препарцелације површина јавне намене и остале намене. Утврђују се следећа правила парцелације за грађевинско земљиште остале намене:

- обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја или немају излаз на планирану саобраћајницу,
- обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица.

За све планиране стамбене садржаје утврђују се правила парцелације. Парцела мора имати излаз на јавну површину и бити што правилнијег облика. Услови парцелације су следећи:

Типична целина 1 – посебан тип становања:

- не прописује се минимална површина парцеле и минимална ширина парцеле, у смислу да се постојећа подела простора на терену сматра затеченом парцелацијом и, као таква, се уграђује у овај план,

Компатибилна намена - планирано социјално становање:

- не постоји прописан обавезан тип објекта који мора да се гради,
- минимална површина грађевинске парцеле се разликује у зависности од врсте објекта који се планира:
 - за слободностојеће објекте - 300 м²,
 - за једнострано узидане објекте је 250 м²,
 - за објекте у низу је 200 м²,
 - најмања ширина грађевинске парцеле износи 12.00 м,

Типична целина 2 – становање малих густина:

- | | |
|------------------------------|--|
| ▪ Минимална површина парцеле | |
| - за слободностојеће објекте | 300 м ² |
| - за двојне објекте | 400 м ² (2*200 м ²) |
| - за објекте у низу | 150 м ² |
| ▪ Минимална ширина парцеле | |
| - за слободностојеће објекте | 12,0 м |
| - за двојне објекте | 20,0 м |
| - за објекте у низу | 6,0 м |

Културни центар:

не прописује се минимална површина парцеле и минимална ширина парцеле.

Пословно –услужна делатност:

не прописује се минимална површина парцеле и минимална ширина парцеле да се постојећа подела простора на терену сматра затеченом парцелацијом и као таква, се уграђује у овај план,

Даје се могућност да се локацијском дозволом може одредити површина парцеле мања до 10% у односу на параметре у плану.

2.3.4. Утврђивање регулационе и грађевинске линије

Планом су утврђене регулационе линије свих саобраћајница, и то као планиране и регулационе линије по планираним границама парцела.

У односу на регулационе линије, планирају се грађевинске линије.

За планиране објекте утврђује се грађевинска линија на удаљености:

-0 м од регулационе линије Улице пољаничка, скадарска и делиградска;

-3 м од регулационе линије свих осталих улица односно удаљење регулационе од грађевинске линије ускладити са грађевинском линијом суседних објеката, односно дефинисати према доминантној грађевинској линији према улици.

Постављање могућих планираних трафо станица потребно је извршити у складу са условима надлежног јавног предузећа.

Сви технички елементи дефинисани су на графичком приказу “Регулација и нивелационо решење саобраћаја” у Р 1:1000.

2.3.5. Правила грађења за посебан тип становања

Посебан тип становања		
Највећи дозвољени индекс заузетости	60%;	
Највећа дозвољена висина објекта	-12m	
Положај објекта у односу на бочне и задњу границу парцеле	Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације	1,50m
	Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације	2,50m
	Двојни и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта	4,00m
Положај објекта у односу на објекте на суседним парцелама	1/2 висине објекта, али не мање од 4,0 m	
Положај објекта у односу на објекте на истој парцели	1/2 висине објекта, али не мање од 4,0 m	
Минимални проценат незастртих, слободних или зелених површина на парцели	20%;	
Паркирање	паркирање за постојеће становање се решава или на површини парцеле, или на јавним паркинзима који су предвиђени у оквиру јавних саобраћајних површина по критеријуму: 0.5 ПМ / 1 стан 1 ПМ / 100 m ² БРГП осталих намена, за сваку нову изградњу, реконструкцију, адаптацију или надоградњу (интервенције које повећавају БРГП), паркирање се мора обезбедити на припадајућој парцели по следећем критеријуму: 1 ПМ/1 стан, 1 ПМ/80 m ² БРГП осталих намена.	

Препоручује се укрупњавање парцела, и изградња једног објекта на парцели или реконструкција постојећих објекта.

2.3.6. Правила грађења за социјално становање

Изградња стамбених јединица, у складу са стандардима и нормативима дефинисаним у „Уредби о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање“ (Сл. гласник РС, 26/2013).

Социјално становање		
Највећи дозвољени индекс заузетости	60%;	
Највећа дозвољена висина објекта	-12m;	
Положај објекта у односу на бочне и задњу границу парцеле	Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације	1,50m
	Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације	2,50m
	Двојни и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта	4,00m
Положај објекта у односу на објекте на суседним парцелама	1/2 висине објекта, али не мање од 4,0 m	
Положај објекта у односу на објекте на истој парцели	1/2 висине објекта, али не мање од 4,0 m	
Минимални проценат незастртих, слободних или зелених површина на парцели	25%;	
Паркирање	паркирање се решава или на површини парцеле, или на јавним паркинзима који су предвиђени у оквиру јавних саобраћајних површина по критеријуму: 0.7 ПМ / 1 стан, 1 ПМ / 100 m ² БРГП осталих намена.	

2.3.7. Правила грађења за становање малих густина

Становање малих густина		
Највећи дозвољени индекс заузетости	50%;	
Највећа дозвољена висина објекта	до коте слемена 12,0 м	
Положај објекта у односу на бочне и задњу границу парцеле	Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације	1,50м
	Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације	2,50м
	Двојни и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта	4,00м
Положај објекта у односу на објекте на суседним парцелама	1/2 висине објекта, али не мање од 4,0 m	
Положај објекта у односу на објекте на истој парцели	1/2 висине објекта, али не мање од 4,0 m	
Минимални проценат незастртих, слободних или зелених површина на парцели	30%;	
Паркирање	паркирање се решава или на површини парцеле, или на јавним паркинзима који су предвиђени у оквиру јавних саобраћајних површина по критеријуму: становање 10 ПМ /700 м², пословање 10 ПМ /700 м², трговина 20 - 40 ПМ/ 1000 м², угоститељство 20 - 40 ПМ/ 1000 м² корисне површине	

2.3.8. Правила грађења за културни центар

Културни центар		
Највећи дозвољени индекс заузетости	60%;	
Највећа дозвољена висина објекта	до коте слемена	12,0 м
Положај објекта у односу на бочне и задњу границу парцеле	Слободностојеће објекте	1,50м
Положај објекта у односу на објекте на суседним парцелама	1/2 висине објекта, али не мање од 4,0 m	
Положај објекта у односу на објекте на истој парцели	1/2 висине објекта, али не мање од 4,0 m	
Паркирање	паркирање се решава или на површини парцеле, или на јавним паркинзима који су предвиђени у оквиру јавних саобраћајних површина по критеријуму 10 ПМ /700 м², корисне површине	

Постојећи објекти се реконструишу и дограђују до Планом прописаних коефицијената. Задржава се спратност постојећих објеката, индекс искоришћености и изграђености парцеле у случајевима када су већи од максимално прописаних, уз могућност реконструкције објекта у постојећим габаритима.

2.3.9. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

- Дозвољена је изградња више слободностојећих објеката на заједничкој парцели под условом да су задовољени услови изградње и међусобног односа објеката као код појединачних објеката на парцели, као и параметри укупне изграђености на парцели дефинисани овим Правилима грађења.
 - Дозвољена је изградња више двојних објеката или објеката у низу на заједничкој парцели под условом да су задовољени услови изградње и међусобног односа објеката као код појединачних објеката на парцели, и да су поштовани параметри укупне изграђености на парцели дефинисани овим Правилима грађења.
 - На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу.
- Посебна правила у односу на нивелацију терена и саобраћајне приступе:
- Максимална кота приземља објеката (становане, услуге, угоститељство, пословање, јавне службе, смештајни капацитети итд.) износи 1,20м од нулте коте.
 - Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.
 - За објекте који имају индиректну везу за јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се изводом из Плана детаљне регулације.
 - Кота приземља објекта на стрмом терену са нагибом од улице (наниже) може бити максимум 1,2м нижа од коте нивелете јавног пута.

- Код објеката који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимум 0,20м виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).
- Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте, али се у случају замене или реконструкције већег обима морају применити правила дефинисана овим планом.
- Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,5м.

За постојеће парцеле могућа су одступања од параметара прописаних у правилима грађења, у погледу минималне ширине и минималне површине парцеле, под условом да се испуне други параметри прописани правилима грађења.

2.3.10. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру Плана мора се обезбедити колски и пешачки прилаз.

Колски прилаз парцели је минималне ширине 2,5м, а пешачки прилаз је минималне ширине 1,5м.

Прилазе објектима и хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметан приступ и особама са посебним потребама у простору, у свему према важећем Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

2.3.11. Услови за ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом максималне висине до 0,90 м, рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом до висине од 1,40м.

Парцеле за пословне и друге нестамбене објекте се не ограђују.

3. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

3.1. Смернице за спровођење Плана

➤ Директна примена плана

У складу са одредбама Закона о планирању и изградњи, Планом детаљне регулације се врши разрада потеза између Улица нишка, шумадијска, девет Југовића и кајмакчаланска у Врању, дела урбаног ткива унутар граница Плана генералне регулације Зоне 1.

Основна намена Плана је давање могућности за директну примену плана. Доношењем овог плана омогућено је издавање локацијских услова, која садржи правила уређења и правила грађења, осим за просторе за које је обавезна израда урбанистичког пројекта, према графичком прилогу "Спровођење Плана–зоне за даљу урбанистичко-архитектонску разраду" у Р 1:1000. Локацијски услови из Плана детаљне регулације се издају за сваку појединачну парцелу или деоницу саобраћајнице односно дела мреже инфраструктуре и представља правни основ за издавање грађевинске дозволе и израду техничке документације.

План детаљне регулације представља правни и плански основ за израду урбанистичких пројеката и издавање локацијских услова из урбанистичког плана, у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14).

➤ **Зоне за даљу урбанистичку разраду**

Предметним Планом је дефинисан простор за израду кроз Урбанистички пројекат – простор намењен за изградњу ромског културног центра.

Обзиром на значај појединих делова подручја, спровођење Плана кроз израду урбанистичких пројеката дефинисано је као обавезна и препоручена израда УП.

Сви потези за препоручену даљу разраду обавезујуће израде кроз Урбанистичке пројекте су обележени у графичком прилогу: "Начин спровођења плана у Р 1:1000"

За све остале случајеве у којима је неопходно дефинисати ближе правила архитектонско-урбанистичког обликовања простора, могућа је израда урбанистичког пројекта.

Укупњавање и дељење катастарских парцела тј препарцелација, парцелација и исправке граница парцела су дозвољене ако су испуњени услови из поглавља: **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**.

3.2. Извор финансирања

Изградња саобраћајница и инфраструктурних мрежа, формирање парцела, изградња објеката као и уређење појединих простора је приоритет. Финансирање радова у оквиру Плана обезбедиће Град Врање и ЈП "Дирекција за развој и изградњу града Врања" Врање кроз годишње програме пословања, приватни и други инвеститори.

4. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПЛАНА

Саставни део Плана представља и засебан прилог Документациона основа Плана, у коме се по доношењу Плана прилажу: одлуке и мишљења прибављени током израде Плана; услови, сагласности и мишљења надлежних предузећа и институција.

5. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- | | |
|---|-----------|
| 5.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ | Р 1: 1000 |
| 5.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 У ВРАЊУ | |

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

- | | |
|--|-----------|
| 5.3. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА-ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ | Р 1: 1000 |
| 5.4. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈА | Р 1: 1000 |
| 5.5. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА | Р 1: 1000 |
| 5.6. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА
ИНФРАСТРУКТУРА | Р 1: 1000 |
| 5.7. ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ
ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ | Р 1: 1000 |
| 5.8. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА | Р 1: 1000 |

6. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План је урађен у шест примерака оригинала у аналогном облику, који су оверени и потписани од стране председника Скупштине града Врања и пет примерака у дигиталном облику, од којих:

- један примерак у аналогном и дигиталном облику се доставља архиви Скупштине града;
- два примерка у аналогном и два у дигиталном облику органу градске управе надлежном за његово спровођење;
- два примерка у аналогном и један у дигиталном се достављају архиви ЈП "Завод за урбанизам" Врање;
- један примерак у аналогном и један у дигиталном се достављају инвеститору.

Један дигитални запис Плана доставља се за потребе регистра при Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

Право на увид у План имају правна и физичка лица у складу са Правилником о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду ("Службени гласник РС", број 75/2003).