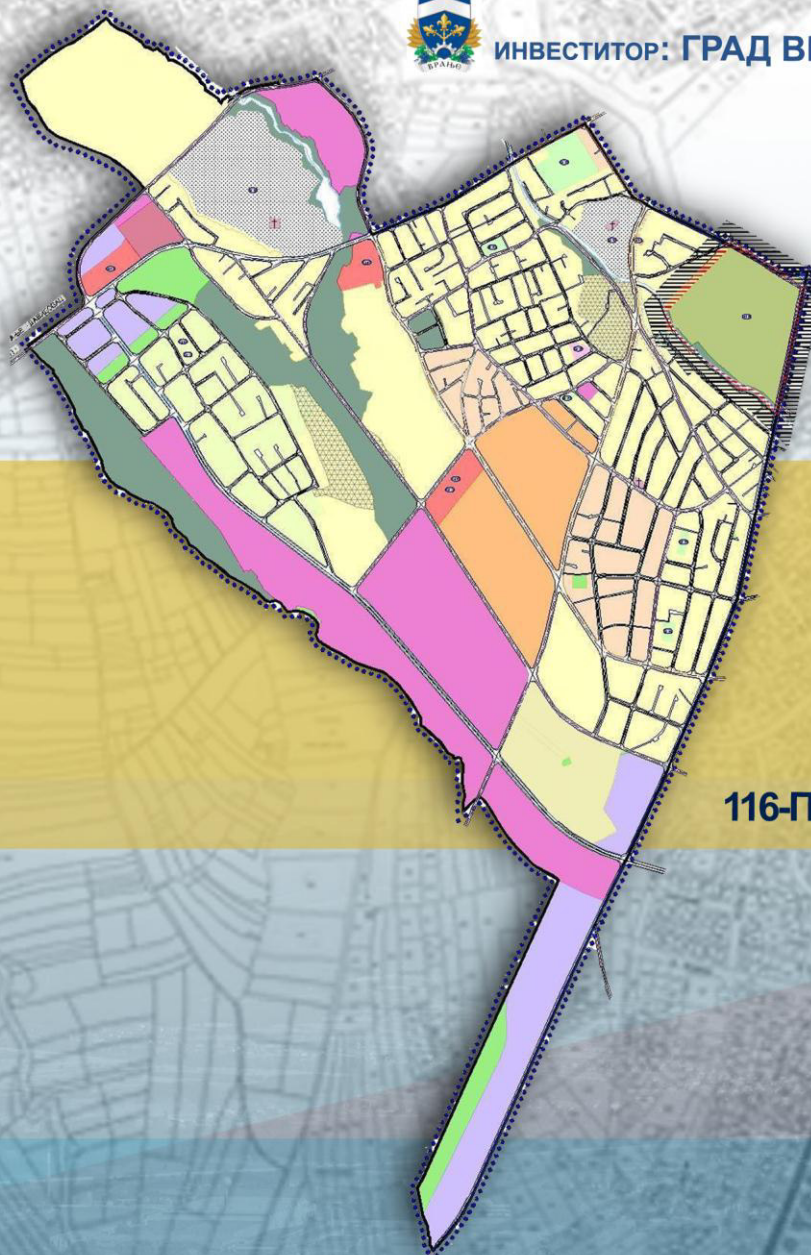
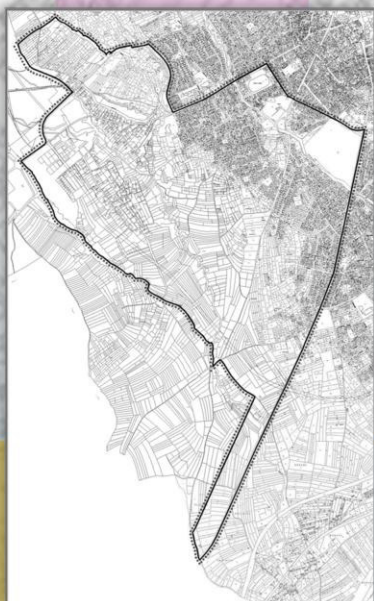


ОБРАЂИВАЧ: ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ГРАДА ВРАЊА



ИНВЕСТИТОР: ГРАД ВРАЊЕ



116-ПГР-2019



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 2

-ШАПРАНАЧКИ РИД-

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

РАДНИ ТИМ



ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ГРАДА ВРАЊА

ВД ДИРЕКТОР-а

Бранимир Стојанчић, маг. екон.

Руководиоци израде Плана

Одговорни урбаниста:

Маја Недељковић, дипл. инж. арх.

Стручни сарадници:

Биљана Стојановић, дипл. инж. арх.
Александра Веселиновић, дипл. инж. грађ.
Сузана Петковић Лазаревић, дипл. инж. арх.

Саобраћај:

Саша Цинцовић, дипл. инж. грађ.

Водоснабдевање и
каналисање употребљених вода:

Владимир Богдановић, дипл. инж. грађ.

Електроенергетика:

Душан Стошић, дипл. инж. елек.

Телекомуникације:

Бранислав Љубић, дипл. инж. елек.

ИНВЕСТИТОР:

ГРАД ВРАЊЕ

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

1.	ОПШТИ ДЕО	4
1.1.	Опис границе Измена и допуна плана.....	5
1.2.	Правни и плански основ за израду Плана.....	6
2.	ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА	6
2.1.	Извод из планског документа вишег реда.....	6
3.	ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	11
3.1.	Опис постојећег стања и начина коришћења простора	11
3.2.	Основна ограничења.....	15
4.	ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	15
5.	ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ	
5.1.	Планирана претежна намена површина.....	16
5.2.	Биланс планиране намене површина.....	17
5.3.	Предлог основних урбанистичких параметара.....	18
5.4.	Процена планиране бруто развијене грађевинске површине.....	22
6.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	22

ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

1.	ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА СА ПЛАНИРАНОМ ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА	Р 1: 5000
-----------	---	------------------

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 2
У ВРАЊУ - "ШАПРАНАЧКИ РИД"
ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД**

1. ОПШТИ ДЕО

Законом о планирању и изградњи је прописана обавеза да се Генералним урбанистичким планом предвиде зоне за које се обавезно доноси план генералне регулације. Генерални урбанистички план Врања је усвојен 21.12.2018. године на седници Скупштине града Врања број 35-114/2018-10 и објављен у „Службеном гласнику града Врања“, број 37/18.

Подручје Генералног урбанистичког плана је подељено на пет карактеристичних зона. За сваку од зона је прописана израда Плана генералне регулације.

У поглављу 5. Спровођење плана, 5.1. Смернице за спровођење Плана и 5.2. Зоне за даљу планску разраду дефинише се тачком 2. План генералне регулације зоне 2 у Врању- Шапраначки рид.

За ово подручје постоји важећи плански документ План генералне регулације зоне 2 у Врању објављен у Службеном гласнику града Врања, број 33/11. Изради Измена и допуна плана генералне регулације зоне 2 у Врању приступа се на основу Одлуке о изради Измена и допуна плана генералне регулације зоне 2 у Врању – "Шапраначки рид" („Службени гласник града Врања“, број 5/19), у даљем тексту: Измене и допуне плана.

Иницијативу за израду Измена и допуна плана покренуо је Град Врање.

На основу члана 5. и 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 135/04 и 88/10) Одељење за урбанизам, имовинско-правне послове, комунално-стамбене делатности и заштиту животне средине града Врања донело је Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Измена и допуна Плана генералне регулације зоне 2 у Врању на животну средину („Службени гласник града Врања“, број 35/18).

Обрађивач Измена и допуна плана је ЈП „Урбанизам и изградња града Врања“, Врање, Ул. Иве Лоле Рибара бр. 1.

Изменама и допунама плана генералне регулације зоне 2 у Врању обухваћене су катастарске општине Врање 1, КО Бунушевац, КО Содерце и КО Рибинце, у оквирној површини од 408ha.

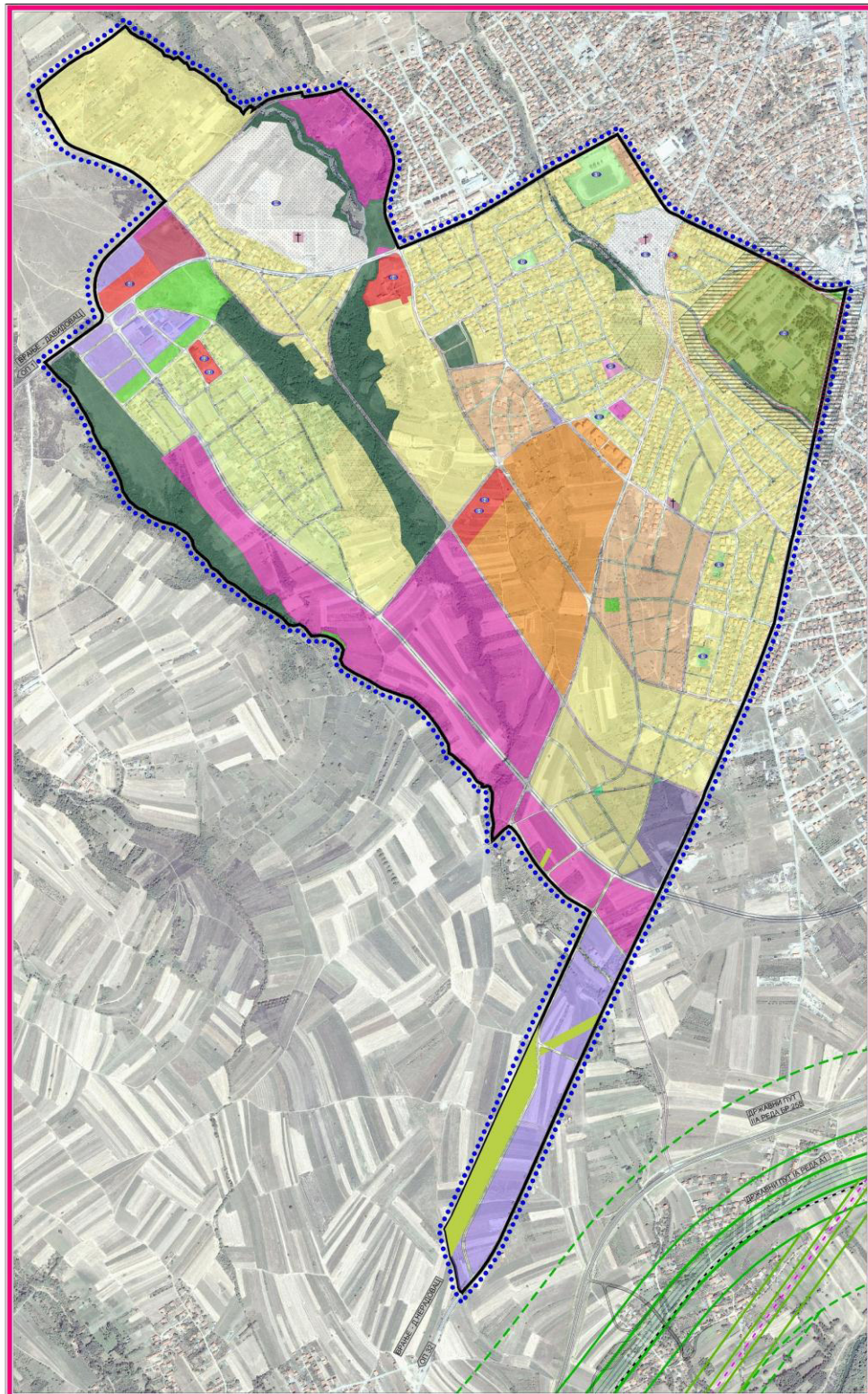
Измене и допуне плана се израђују у делу намене земљишта, статуса земљишта, планиране регулације, саобраћајног и нивелационог решења, инфраструктуре, а у циљу рационалне организације и уређења простора, усклађивањем коришћења простора са могућностима и ограничењима и са потребама дугорочног социјалног и економског развоја.

На основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/18 и 31/19), ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Измена и допуна плана, могућим решењима и ефектима планирања, приступило се изради Елаборат за рани јавни увид, као прве фазе израде Плана.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 2 У ВРАЊУ - "ШАПРАНАЧКИ РИД"

1.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Елаборатом за рани јавни увид утврђују се прелиминарне границе Измена и допуна плана, док ће се у фази израде Нацрта измена и допуна плана утврдити коначне границе Измена и допуна плана. Подручје, које је предмет овог Елабората, захвата део грађевинског подручја Врања са урбаном зоном и насељима лоцираним по њеном ободу (спонтано изграђене зоне, као и оне у којима се изградња одвијала на основу усвојених ДУП-ова), како је одређено графичким прилогом.



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 2 У ВРАЊУ - "ШАПРАНАЧКИ РИД"

Изменама и допунама плана генералне регулације зоне 2 у Врању – "Шапраначки рид" обухваћено је подручје које чине делови катастарских општина: Врање 1, КО Бунушевац, КО Содерце и КО Рибинце. Прелиминарне границе Измена и допуна плана су дефинисане ободним саобраћајницама: са северне и североисточне стране улица Блаже Јовановића, Косовска, Мишарска, Браће Вељковић и Колубарска, са југоисточне стране улица Пролетерских бригада и наставља Нерадовачким путем, са југозапада и северозапада границом обухвата подручја Генералног урбанистичког плана Врања.

Оријентациона површина територије Измена и допуна плана износи 408ха.

Површина Измена и допуна плана и граница ће бити ближе уврђене у фази израде Нацрта Измена и допуна плана.

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

- орто-фото снимак,
- дигитални катастарски план.

При изради Елабората, коришћени су подаци са подлога, са терена, као и искуство стечено на претходним разрадама подручја планова генералних регулација.

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду плана су:

- **Закон о планирању и изградњи** ("Службени гласник Републике Србије", (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, 145/14, 83/18 и 31/19);
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** ("Службени гласник Републике Србије", број 32/19);
- **Одлука Скупштине Града Врања о неприступању изради стратешке процене утицаја за Измена и допуна плана генералне регулације зоне 2 у Врању на животну средину** („Службени гласник Града Врања“, број 35/18);
- **Одлука Скупштине Града Врања о изради Измена и допуна плана генералне регулације зоне 2 у Врању - "Шапраначки рид"** („Службени гласник Града Врања“, број 5/19);

Плански основ за израду плана је:

- **Генерални урбанистички план Врања** („Службени гласник града Врања“, број 3/18).

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА

2.1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

- **Извод из Генералног урбанистичког плана Врања**

Подела територије Плана на урбанистичке зоне

Подручје Плана је територијално подељено на десет зона, које обухватају карактеристичне и препознатљиве делове насеља, у оквиру којих су предвиђене и међусобно усклађене различите типичне целине формиране на основу типа, начина изградње објеката и основне намене простора.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 2 У ВРАЊУ - "ШАПРАНАЧКИ РИД"

• **ТИПИЧНА УРБАНА ЗОНА 1 – рурално становање**

ТУЗ 1 припадају подручја у југозападном и западном делу Плана, делови насеља Бунушевац, Балиновац и насеље Рибинце.

• **ТИПИЧНА УРБАНА ЗОНА 2 – становање малих густина**

Припадају насеља породичног становања у југозападном, западном, северном и источном делу Плана.

• **ТИПИЧНА УРБАНА ЗОНА 3 – становање средњих густина**

ТУЗ 3 припадају блокови уз Улице Боре Станковића, Краљевића Марка, Јована Хаџивасиљевића, јужноморавска, Васе Смајевића, Краља Стефана Првовенчаног, мишарска, као и делови подручја ГУП-а у насељима Асамбаир, Черенац и Доње Врање.

• **ТИПИЧНА УРБАНА ЗОНА 4 – становање великих густина**

ТУЗ 4 припадају блокови намењени искључиво колективном становању у насељима Ледена стена, Чешаљ, Огледна станица, Виктор Бубањ и Трг братства и јединства.

• **ТИПИЧНА УРБАНА ЗОНА 5 – становање са малом привреди**

ТУЗ 5 припада подручје дела насеља Суви Дол, насеља уз државне путеве IIА реда бр. 258 и IIА реда бр. 227 и блок уз планирану обилазницу.

• **ТИПИЧНА УРБАНА ЗОНА 9 – пословно производне зоне**

ТУЗ 9 задржава постојећу производну зону у насељу Бунушевац, дуж Улица париске комуне, омладинских бригада, радничке, маричке, црвени барјак, партизански пут, нерадовачки пут, државног пута IIа реда број 258, део насеља Суви Дол и део између државног пута IIа реда број 258- магистрални пут и новопланиране градске саобраћајнице I реда-обилазнице.

• **ТИПИЧНА УРБАНА ЗОНА 10 – пословно услужне зоне**

ТУЗ 10 су лоцирани у делу насеља Бунушевац - источно од индустријске зоне, Огледна станица и Ћошка, уз Улицу колубарску, партизански пут, радничку, булевар АВНОЈ-а, немањину, маричку, Петра Лековића, уз новопланирану градску саобраћајницу I реда(обилазница) од нерадовачки пут до производне зоне Бунушевац и део насеља испод аутопута (уз Градску реку), Улицу есперанто, Јована Јанковића Лунге и Веселина Маслеше.

Саобраћај и саобраћајне површине

Циљеви

На основу анализе постојећег стања, као и планираног и очекиваног просторног и друштвено-економског развоја, циљеви које саобраћајни систем у оквиру Плана треба да задовољи су следећи:

- ефикасно повезивање основне градске уличне мреже са мрежом државних путева првог и другог реда;
- развој основне уличне мреже у смислу праћења просторног развоја насеља уз оптимално поштовање постојећих парцелација и регулације;
- обнављање и реконструкција постојеће саобраћајне мреже, што има за циљ повећање нивоа безбедности и квалитета превоза;
- организација постојеће и планиране уличне мреже са циљем измештања теретног и транзитног саобраћаја из централне градске зоне.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 2 У ВРАЊУ - "ШАПРАНАЧКИ РИД"

Основе концепта

При формирању планског концепта решења усвојена је мрежа прстенасто-радијалног типа, категорисана према планираној намени и функционалним захтевима.

Приликом израде саобраћајне мреже коришћена је Саобраћајна студија Врања, која је урађена 2009. године од стране Енергопројекта Београд, за потребе израде претходног ГУП-а Врања, и већим делом је уграђена у саобраћајно решење.

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 зона је уже градско језгро оивичено ГС другог реда
- трећу зону чини шири простор око градског подручја обухваћен примарним обилазним прстеном, одакле се изводним правцима првог реда остварује веза са Државним путем IА реда А1 -Аутопутем (Е-75) на јужној страни, а са изводима нешто нижег ранга са осталим окружењем.

Градске саобраћајнице првог реда обухватају:

- Примарни /спољни/ прстен око ширег градског подручја, који обухвата: Улицу париске комуне, Булевар АВНОЈ-а, део Улице колубарска, где се прстен прекида. Нова деоница креће од Улице Светозара Милетића и новом деоницом обилазно око градског подручја, користећи део Улице Петра Лековића до Трга Војске Југославије;
- Изводне правце првог реда од овог прстена ка спољном окружењу и то коридорима улица: маричка, радничка, пролетерских бригада и косовска;
- Обилазницу, која на југозападној страни повезује /у истом рангу/ изводне правце од Косовске до Пролетерских бригада /деоница 1/ и на југоисточној страни изводне правце од Пролетерских Бригада до Радничке улице /деоница 2/;

Градске саобраћајнице другог реда обухватају:

- Саобраћајнице унутар примарног прстена, од којих један део формира ужи прстен око градског језгра: део Улице Моше Пијаде, Јована Хаџивасиљевића, део Симе Погачаревића, Улица мишарска, део косовске улице, Улица јужноморавска и Васе Смајевића, цетињска, народних хероја, Улица Краља Милана, Вука Караџића, дубровачка, Улица Краљевића Марка, Боре Станковића, дунавска и Ј.Ј.Лунге до укрштаја са Улицом Моше Пијаде.
- Саобраћајнице унутар примарног спољњег прстена: Улица француска, новом деоницом од Улице пролетерских бригада до Улице косовске, део улице косовска, Улица Благоја Паровића, где се прстен прекида. Нова деоница креће новопланираном улицом од Улице кајмакчаланске до маричке, Улица ситничка, део Улице омладинских бригада и Улице 11. конгреса.
- Везе између ова два прстена: део Улице хиландарске, Улица омладинских бригада, део Улице Краља Стефана Првовенчаног, партизански пут, део Улице Симе Погачаревића, Виктора Бубња, део косовске, Пере Мачкатовца, фрушкогорска и део Улице цетињска.
- Према графичком прилогу, примарни спољни и ужи секундарни прстен, превезани су саобраћајницама у рангу ГС другог реда: део Улице хиландарске, Улица омладинских бригада, део Улице Краља Стефана Првовенчаног, партизански пут, део Улице Симе Погачаревића, Виктора Бубња, део косовске, фрушкогорска и део Улице цетињска,
- Изводне правце другог реда према спољном окружењу, који представљају наставак наведених веза између ова два прстена, као и
- Везне полупрстенове /према графичким прилозима/;
- Сабирне и приступне везе, као допуну ове мреже саобраћајница.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 2 У ВРАЊУ - "ШАПРАНАЧКИ РИД"

Планирана категоризација омогућава одвођење теретног и јачег моторног саобраћаја ободно око ужег и ширег градског подручја, чиме је првенствено заштићено најуже градско језгро, кога чини пешачка зона у делу Улице Краља Стефана Првовенчаног и саобраћајнице приступно снабдевачког карактера: Иве Лоле Рибара, карађорђева, Кнеза Милоша.

Пешачки саобраћај

Просторни размештај већине јавних функција у Врању је у изохрони пешачења до 30 минута. Овај вид саобраћаја је потребно подстрекивати из многобројних разлога (смањење гужве на улицама, нема проблема паркирања, нема емисије штетних гасова, повољан утицај на организам и слично), али је потребно омогућити и његов несметан развој.

Због тога је потребно извршити побољшање и унапређење услова за кретање пешака ослобађањем јавног простора од паркираних аутомобила и планским размештајем уличних садржаја (киоска, летњих башти, уличних тезги и др.). Такође, је потребно предузети акције којима ће се јавне површине учинити привлачним и пре свега безбедним, али и прилагођеним за особе са специфичним потребама.

Саобраћајнице у склопу основне уличне мреже обавезно морају поседовати тротоаре минималне ширине 1,5м. Пешачке стазе је потребно трасирати у централној градској и околним насељским зонама, тако да повезују јавне садржаје којима гравитира највећи број грађана. Положај тротоара (пешачких стаза), њихова димензија и урбана опрема која се дуж њих поставља треба да обезбеди пуну физичку заштиту пешака од осталих учесника у саобраћају. Због повећања безбедности одвијања пешачког саобраћаја потребно је применити разноврсне мере, од којих су неке већ поменуте, а које обухватају и следеће:

- јасно, физичко раздвајање различитих видова саобраћаја уз измештање теретног и транзитног саобраћаја из зона са најинтензивнијим пешачким саобраћајем;
- обезбеђивање континуалних тротоара одговарајућих ширина;
- изградња семафоризованих пешачких прелаза у зонама пословања, као и становања са интензивним пешачким токовима на сваких 150-200 м;
- постављање заштитних ограда на тротоарима у зонама интензивног прелажења преко улице (школе, вртићи, Дом здравља, аутобуска станица итд.);
- изградња денivelелисаних пешачких прелаза преко најфрекветнијих саобраћајница.

Стационарни саобраћај

Проблем паркирања је најизразитији у централној градској зони. Један аспект проблема је непостојање довољно слободних површина намењених паркирању, док се са друге стране не поштују саобраћајни прописи који се тичу паркирања и на тај начин отежава одвијање саобраћаја.

Планирају се нове локације паркинга гаража и паркиралишта. Могућа је доградња још једног нивоа на постојећој паркинга гаражи код хотела Врање и Трга братства и јединства. Планира се изградња паркиралишта на локацијама: код Бујковске пијаце уз Улице македонска и Цара Душана, паркинга уз Улицу Бора Станковић и Трга братства и јединства. Могуће, је боље искоришћење паркинга код спортског центра по принципу режимско-временски двоенаменско због тренутно слабе искоришћености. Препоручује се изградња подземне паркинга гараже на месту садашњег паркинга код Дома културе у Улици 29. новембра.

Паркирање – потребе за паркирањем, како у функцији појединих намена тако и за јавну употребу, утврђују се уз примену урбанистичких норматива за паркирање, а на основу конкретне намене простора и његове припадности зони одговарајућег коефицијента приступачности.

Паркирање у функцији стамбених, комерцијалних и других садржаја треба решавати на припадајућој парцели, а за јавну употребу на уређеним отвореним

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 2 У ВРАЊУ - "ШАПРАНАЧКИ РИД"

паркинг површинама и јавним гаражама. Паркирање у уличним профилима треба постепено укидати што је у зависности од динамике реализације наменских и јавних паркинг површина. Ослобођене површине треба препуштати развоју пешачког и бициклистичког саобраћаја.

Систематско и потпуно регулисање паркирања у свим деловима града великих густина становања подразумева изградњу:

- вануличних паркиралишта, паркинга и гаража у складу са важећим нормативима и стандардима прописаним за ту врсту објекта;
- код избора типа надземне гараже (отворена или затворена) узети у обзир квалитет ваздуха околног простора и намене у непосредном окружењу; и
- надземне гараже не планирати у близини дечијих установа, школа, здравствених станица, унутрашњим двориштима компактних блокова и сл.

Табела 10: Нормативи за паркирање за поједине намене

Врста садржаја	Потребан број паркинг места
СТАНОВАЊЕ (колективно)	1-1,2 ПМ/ 1 стамбена јединица
СТАНОВАЊЕ (индивидуално)	1 ПМ/ 1 стан
ИНДУСТРИЈА И СКЛАДИШТА	0,25 - 0,30 ПМ по запосленом
ПОСЛОВАЊЕ (администрација)	10 ПМ /1000 м ²
ШКОЛЕ	0,25 - 0,35 ПМ по запосленом
ТРГОВИНА	20 - 40 ПМ/ 1000 м ² корисне површине
ПОШТА, БАНКА	20 - 30 ПМ/ 1000 м ² корисне површине
ХОТЕЛ	50 ПМ/ 100 соба
УГОСТИТЕЉСТВО	25 - 30 ПМ/ 1000 м ² корисне површине
СПОРТСКИ ОБЈЕКТИ	0,30 ПМ по гледаоцу
ДОМ ЗДРАВЉА (СТАЦИОНАР)	25 ПМ/ 1000 м ² корисне површине

У градском језгру планира се повећање приступачности централном језгру побољшањем јавног градског саобраћаја, изградњом јавних гаража, смањењем дефицита паркирања и даљим умиривањем моторног саобраћаја ради стварања пријатнијег пешачког и социјалног амбијента и смањења саобраћајног оптерећења.

2.2. ОДЛУКА О ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ

У току израде Просторног плана града Врања, на основу Одлуке о приступању изради, Стратешку процену утицаја Просторног плана града Врања на животну средину је урадило Предузеће доо ЕКОлогика Урбо из Крагујевца. Саставни део Просторног плана града Врања, Извештај о Стратешкој процени утицаја Просторног плана града Врања представља основу за утврђивање обавезујућих, хијерархијски усаглашених смерница (еколошких захтева) при изради Плана и обезбеђивање, прописивање и интегрисање мера заштите животне средине у све фазе израде Плана, као и дефинисање услова и решења заштите животне средине у имплементацији планских решења.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 2 У ВРАЊУ - "ШАПРАНАЧКИ РИД"

Стратешка процена утицаја на животну средину се не захтева за Генерални урбанистички план и за Планове генералне регулације, уколико нема значајних измена. Изменама и допунама плана не предвиђају се значајне промене у простору па је Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја Измена и допуна плана генералне регулације зоне 2 у Врању на животну средину донета и објављена у "Службеном гласнику града Врања" број 35/18".

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

3.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Становање

Грађевински реон се поклапа са границом обухвата Измена и допуна плана и обухвата земљиште за јавне намене и земљиште за остале намене.

Организација простора је, између осталог, заснована на резултатима детаљне анализе простора кроз идентификацију постојеће градске структуре на нивоу блока или реона града. Сваком блоку односно реону додељена је планска шифра на основу које се у приложеним типолошким листовима могу прочитати показатељи постојећег стања.

На територији Измена и допуна плана заступљени су следећи типови становања: у централном делу плана су заступљене вишеспратнице спратности П+3, затим породични стамбени објекти спратности П+1 до П+2, блокови имају јасно дефинисану уличну матрицу прилагођену морфологији терена, правилну парцелацију и регулисану изградњу. У централној зони плана заступљено је и породично становање спратности П+1+Пк до П+2, често стихијски и бесправно изграђени делови, са нејасно дефинисаном уличном мрежом и лошом комуналном опремљеношћу. Северозападни и западни део плана карактерише рурално становање, лоше комуналне опремљености.

Делатности

Јавне службе, друштвене, комуналне и комерцијалне делатности

На територији Измена и допуна плана функционишу следеће делатности, просторно распоређене уз саобраћајнице.

Табела - Делатности на територији Измена и допуна плана

Специфична образовна установа	Један објект	Школа за основно и средње образовање „ Вуле Антић“
Спортски и рекреациони центри	Комплекс С РЦ	▪ Градски стадион
Комуналне делатности	Два објекта	▪ Градска гробља

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 2 У ВРАЊУ - "ШАПРАНАЧКИ РИД"

Саобраћај

Основне карактеристике постојећег стања

Саобраћајну инфраструктуру у оквиру Измена и допуна плана карактерише наслеђена улична мрежа са уским профилима, лошим застором и густом ивичном изградњом, висока концентрација административних садржаја у централној градској зони, што за собом повлачи:

- велика саобраћајна оптерећења која нису праћена одговарајућим профилем улице;
- недовољан број уређених затворених паркиралишта;
- велики број нерегуларних паркирања дуж уличних фронтана /на коловозу, тротоарима и зеленим површинама/.

На основу утврђених основних карактеристика постојећег стања, према усвојеним методама прогноза и стопама раста, прогнозиране су транспортне потребе и капацитети по свим сегментима функционисања саобраћајног система.

Оквирни закључак анализе постојећег стања и мера интервенције: није могуће једнострано посматрање и побољшање функционисања саобраћајног система у планском периоду, због великог броја ограничавајућих елемената, већ је неопходан свеобухватни приступ планском решењу, који подразумева:

- правилно категорисање постојеће и планиране мреже градских саобраћајница и прикључака на окружење;
- правилну расподелу саобраћајних потреба /просторна, видовна и временска/;
- прерасподелу саобраћајних токова у складу са планираном мрежом и регулисаним укрштањима;
- дефинисање паркинг капацитета у складу са потребама, могућностима реализације и општим саобраћајним концептом, а најважније омогућити спровођење планираних мера и режима функционисања комплетног саобраћајног система.

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.

Јавни превоз

Највећи превозник је "Јединство-Кавим" из Врања, који према подацима има 219 запослених и 130 аутобуса, са око 650 полазака дневно у приградском, међуградском и међународном саобраћају .

Према подацима "Јединство-Кавим" Врање на територији Града Врања је:

- број регистрованих линија у градском саобраћају - 2;
- број регистрованих линија у приградском саобраћају - 24;
- укупан број станица и стајалишта у градском и приградском саобраћају - 167;
- број активних возила у градском и приградском саобраћају - 55.
- број превезених путника у градском аутобуском саобраћају у 2017. години је 223.252
- број превезених путника у приградском аутобуском саобраћају у 2017. години је 1.974.174.

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 2 У ВРАЊУ -
"ШАПРАНАЧКИ РИД"**

Биланс постојећих намена на територији Измена и допуна плана

Табела - Постојећа намена површина и процентуална заступљеност

Постојећа намена	Површина (ha)	Процентуална заступљеност (%)
▪ Јавни објекти и специјализовани центри	0,41	0,11
▪ Комунални, инфраструктурни и саобраћајни комплекси и објекти	20,70	5,07
▪ Спорт и рекреација	2,46	0,60
▪ Саобраћајнице (путно земљиште)	16,97	4,16
▪ Породично становање	114,09	27,97
▪ Рурално становање	19,97	4,90
▪ Становање великих густина	1,12	0,27
▪ Пословни и комерцијални центри и објекти	3,75	0,92
▪ Индустрија и пословно производни комплекси и објекти	7,93	1,94
▪ Објекти посебне намене	12,25	3,00
▪ Верски објекти	1,81	0,44
▪ Слободно неизграђено земљиште и неуређено зеленило и земљиште	203,63	49,93
▪ Речна корита и водно земљиште	2,83	0,69
УКУПНО	407,92ha	100%

Закључци анализе постојећег стања

Становање

- Урбана обнова као битно стратешко опредељење. Из овог произилази очување традиционалних вредности, али и принципи одрживог развоја кроз социјални и културни аспект становања;
- Проширење разноврсности понуде типова становања кроз проширење типолошке класификације становања старим особама, односно младим брачним паровима, ђацима пореклом ван градског подручја који су на школовању у Врању, запосленима који део времена проводе у централној градској зони, вишегенерацијским породицама, хендикепираним лицима, социјалним категоријама и другим категоријама становништва, као успостављање тржишних механизма из домена стамбене изградње;
- Обликовање појединих стамбених целина, тако да се формирају хармоничне целине, потези и амбијенти;
- Модернизација и повећање стамбеног фонда;
- Размештање планираних делатности и дела радних места у оквиру површина за становање са циљем остваривања мешовитих намена, као и функционално унапређење зоне становања;
- Примењивати на свим нивоима услове који хендикепираним лицима омогућавају кретање, сналажење и боравак у простору;
- Проширењем типолошке класификације становања одговориће се на разноврсне захтеве корисника, а у циљу подршке развоју тржишне привреде;
- Оживљавање идентитета и реинтерпретација традиционалних облика становања.

Централне функције

- Унапређење и развој постојећег система централних активности каналисањем актуелних трендова развоја;
- Унапређење и развој градске урбане структуре развојем нових специјализованих врста централних активности;
- Дефинисање јавног интереса у сектору градских централних активности;
- Омогућити обезбеђење ефикасног развоја терцијарног сектора (пословања и комерцијалних делатности) а у складу са потребама грађана, јавним и општим вредностима локалне заједнице;

Саобраћај

- Поједине функционалне градске целине треба повезати са центром брзом градском саобраћајницом, а међусобне комуникације између градских целина обезбедити новопланираним саобраћајницама (градски прстенови);
- Потребно је извршити резервисање и заштиту простора за побољшање елемената локалног саобраћаја као основног чиниоца просторне организације насеља;
- Регулисање мирујућег саобраћаја савременим мерама (изградња довољног броја паркиралишта у партеру и у гаражама, наплата паркирања, уклањање паркинг места са коловоза и улица у најужем центру града...);
- У граду треба у потпуности рехабилитовати пешачки и бициклички саобраћај;
- Јавни градски превоз или масован градски превоз мора доживети потпуну афирмацију и постати главно превозно средство за кретање градом, ради повећања укупне мобилности становника и побољшање нивоа услуга;
- Реконструкција постојеће саобраћајне мреже у циљу остваривања саобраћајног профила који је могућ.

Привреда

- Створити услове за реструктурирање привреде форсирањем средњих и малих адаптивних предузећа са профитабилном производњом најпропулзивнијих индустријских грана;
- Створити услове за развој терцијарних делатности, посебно трговине, туризма, као и услуга разних врста (угоститељство).

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.
- Обезбеђивање непрекидности у функционалном и просторном повезивању рекреативних простора: надовезивањем, интегрисањем, концентрацијом, повезивањем сличних и различитих простора;
- Коришћење својства урбаних предела Врања као полазне основе у стварању, развоју и вредновању функционално-просторних мрежа рекреативних простора. Природне и створене вредности урбаног предела Врања су истовремено и погодности и ограничења за одређене начине коришћења и уређивања рекреативних простора у граду.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 2 У ВРАЊУ - "ШАПРАНАЧКИ РИД"

Комуналне услуге

- Модернизација и проширење капацитета комуналних услуга увођењем нових комуналних услуга;
- Повећање квалитета услуга;
- Повећање доступности односно приступачности за све категорије корисника.
- У области управљања отпадом развити систем примарне селекције отпада, као и успоставити систем управљања посебним токовима отпада (отпадним гумама, истрошеним батеријама и акумулаторима, отпадним уљима, отпадним возилима, отпадом од електричних и електронских производа).

Техничка инфраструктура

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

3.2. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

Ограничења у погледу развојних могућности се јављају у два вида и то у:

- просторно-физичком и
- економском.

У просторно-физичком смислу могућности интервенција у простору су ограничене физичким могућностима већ формиране урбане матрице и створених структура. На простору Измена и допуна плана постоје евидентирани споменици, бисте и спомен плоче, гробља и цркве. Такође, на предметном простору постоје зоне забрањене и контролисаних градње око објекта посебне намене, тј. комплекса са зоном забрањене градње, као и условно подобни терени где је неопходно геомеханичко испитивање тла. Даљи развој планираних намена отежан је због недовољне саобраћајне и комуналне инфраструктурне опремљености.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљеви уређења и изградње и основни програмски елементи су:

1. Преиспитивање намена површина земљишта;
2. Преиспитивање статуса земљишта;
3. Преиспитивање регулације саобраћајног и нивелационог решења;
4. Преиспитивање капацитета свих инфраструктурних прукључака предметног подручја, за предвиђене измене намене и типологију изградње;
5. Дефинисање начина уређења и утврђивање правила изградње објеката.

Израдом Измена и допуна плана јављају се нови циљеви који имају задатак да употпуне претходно дефинисани развој и уређење простора и то су:

- преиспитати и формирати рационалан и добро организован простор градског грађевинског земљишта, односно грађевинског подручја уз обезбеђење квалитетних услова за становање, рад, образовање, дечију и социјални заштиту, рекреацију, спорт;
- преиспитати мрежу саобраћаја и техничке инфраструктуре уз усклађивање са постојећом;

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 2 У ВРАЊУ - "ШАПРАНАЧКИ РИД"

- успоставити хармоничан однос развоја града према природном и створеном окружењу, уз максимално очување и унапређење природне и животне средине;
- дефинисати услове за трајну и потпуну заштиту историјских и амбијенталних вредности;
- извршити обнову и допуну постојећих и формирање нових урбаних зона, уз заштиту и обнову како градитељског наслеђа и традиције, тако и новостворених урбаних вредности;
- формирати читљиву урбану структуру града дефинисањем јасних услова регулације, изградње, реконструкције и обнове за поједине карактеристичне зоне и просторне целине;
- развој туризма кроз афирмацију постојећих непокретних културних добара и изградњу одмаралишта (школа у природи);
- развој услужног занатства за потребе становништва и туриста;
- подстицање делатности које нису у непосредној вези са индустријом или су комплементарне, тако да омогућавају континуитет привређивања и стицања дохотка;
- утврђивање оквира одрживог развоја;
- дефинисање политике, мера и механизма за реализацију планских решења и контролу коришћења, уређења и заштите простора.
- дефинисање и спровођење мера заштите животне средине.
- утврдити смернице за даљу реализацију планских решења и оријентациона средства локалне управе потребна за те сврхе.

5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

5.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Према специфичном начину коришћења и планским решењима датих Изменама и допунама плана, просторно су дефинисане површине јавне намене и површине остале намене.

Површине остале намене планом предвиђене и међусобно усклађене различите типичне целине, формиране на основу типа, начина изградње објеката и основне намене простора:

- 1 – становање малих густина
- 2 – становање средњих густина
- 3 – становање великих густина
- 4 – становање са малом привредом
- 5 – рурално становање
- 9 – пословно производне зоне
- 10 – пословно услужне зоне

Изменама и допунама плана се дефинишу правила грађења ради регулисања изградње на површинама јавне и остале намене, који ће се спроводити директном применом кроз издавање Локацијских услова из Плана.

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 2 У ВРАЊУ -
"ШАПРАНАЧКИ РИД"**

5.2. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

У односу на планско решење дефинисано важећим ПГР-ом зоне 2 у Врању преиспитане су површине у делу намене земљишта, статуса земљишта, планиране регулације, саобраћајног и нивелационог решења, инфраструктуре, а у циљу рационалне организације и уређења простора, усклађивањем коришћења простора са могућностима и ограничењима.

У току израде Нацрта Измена и допуна плана, након остварене сарадње са свим надлежним институцијама биће преиспитане просторне могућности третираног подручја за жељене намене, као и могућности комуналног опремања.

Табела - Биланс постојећих и планираних намена површина- упоредна табела

Намена површина	Постојеће стање		План	
	Површина (ha)	Проц. заст. (%)	Површина (ha)	Проц. заст. (%)
Површина јавне намене				
▪ Јавни објекти и садржаји	0,41	0,11	5,10	1,25
▪ Комунални, инфраструктурни и саобраћајни комплекси и објекти	20,70	5,07	20,27	4,97
▪ Спорт и рекреација	2,46	0,60	3,21	0,79
▪ Саобраћајнице	16,97	4,16	46,20	11,33
▪ Уређено градско зеленило (парковске и уређене јавне зелене површине)	-	-	8,98	2,20
Укупно:	40,54	9,94	83,76	20,54
Површине осталих намене				
▪ Рурално становање	19,97	4,90	21,29	5,22
▪ Становање малих густина	114,09	27,97	130,28	31,93
▪ Становање средњих густина	0	0	18,55	4,55
▪ Становање великих густина	1,12	0,27	22,40	5,49
▪ Становање са малом привредом	0	0	10,76	2,64
▪ Пословно-производне зоне	7,93	1,94	24,06	5,90
▪ Пословно-услугне зоне	3,75	0,92	50,66	12,42
▪ Заштитно зеленило	-	-	31,43	7,70
Укупно:	146,86	36,00	309,43	75,85
▪ Верски објекти	1,81	0,44	0,28	0,07
▪ Посебна намена	12,25	3,00	12,14	2,97
Укупно:	14,06	3,44	12,42	3,04
Неизграђене површине				
▪ Речна корита и водно земљиште	2,83	0,69	2,31	0,57
▪ Слободно неизграђено земљиште и неуређено зеленило и земљиште	203,63	49,93	-	-
Укупно:	206,46	50,62	2,31	0,57
УКУПНО ПГР:	407,92ha	100%	407,92ha	100%

Планиране намене површина су дате оквирно, ближе ће се дефинисати у току израде Нацрта Измена и допуна плана.

5.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Основни урбанистички параметри одређени су Генералним урбанистичким планом Врања.

Јавне службе – појединачне парцеле са јавним објектима

- Претежна намена: јавне службе.
- Компатибилна намена: зелене површине, затворени и отворени спортски објекти, инфраструктурне површине и објекти, комерцијални садржаји у оквиру Мултимедијског-бизнис центра.
- Намене које нису дозвољене: становање, привредне, индустријске површине и објекти и сл.
- Дозвољене су следеће интервенције на парцелама и постојећим објектима јавних служби: доградња, реконструкција, адаптација и санација у складу са дозвољеним параметрима;
- Изградњу нових објеката у свему ускладити са параметрима дефинисаним за одређену намену.

Спортско рекреативни објекти и садржаји

Претежна намена: отворени спортски терени, затворени спортски објекти.

Могуће компатибилне намене: зелене површине, јавне службе, инфраструктурне површине и објекти, комерцијални садржаји у функцији основне намене.

Намене које нису дозвољене: пољопривредне површине, становање, привредне површине и сл.

- Постојећи спортско рекреативни комплекс се задржава уз дозвољене интервенције: доградња, реконструкција, адаптација, санација, употпуњавање новим спортским садржајима у складу са дозвољеним параметрима.
- У оквиру спортских комплекса могућа је реализација отворених спортских терена (терени за тенис, кошарку, фудбал, одбојку, трим стазе, стазе здравља, бицикличке стазе и сл.), затворених спортских објеката (спортске хале, затворени базени, спортски балони) и сложених спортских објеката – спортских стадиона.
- У оквиру комплекса предвидети уређење игралишта за децу и опремити их потребним садржајима.
- Поред спортских објеката, спортски комплекси могу садржати и капацитете комерцијалних садржаја (трговина и угоститељство) и јавних служби (образовање, здравствена заштита и култура), које су у функцији и усклађене са спортском наменом комплекса, хотелски капацитети, специјализоване школе (спортске, тренерске) или спортски кампуси, који користе садржаје спортског центра;

Комунални објекти и површине

Комуналне површине обухватају објекте и комплексе потребне за функционисање система комуналних услуга, одвијање делатности градских комуналних предузећа и задовољење општих и заједничких потреба грађана.

У склопу ове намене налазе се површине и објекти за одлагање комуналног отпада, гробља, пијаци, резервоари, изворишта, трафостанице, хидрометеролошке станице, техничке службе и остале комуналне површине и објекти.

Претежна намена: комунални објекти и површине.

Могућа компатибилна намена: зелене површине, заштитно зеленило, комерцијални садржаји у функцији комуналног објеката, инфраструктурне површине и објекти.

Намене које нису дозвољене: становање, јавне службе, привредни објекти и сл.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 2 У ВРАЊУ - "ШАПРАНАЧКИ РИД"

- На парцелама и постојећим објектима комуналних садржаја дозвољене су следеће интервенције: доградња, реконструкција, адаптација и санација у складу са дозвољеним параметрима.
- Изградњу нових објеката у свему ускладити са параметрима дефинисаним за одређену намену и тип изградње у непосредном окружењу.
- Објекте на грађевинској парцели постављати у складу са положајем суседних објеката, поштовати регулационе и грађевинске линије урбанистичког блока.
- Спратност објеката ускладити са суседним објектима претежне намене у блоку.
- На грађевинским парцелама уз комуналне објекте могу се градити помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице, као и настрешнице, тремови и слично.

Саобраћајне површине и комплекси

Претежна намена: саобраћајне површине и комплекси.

Могућа компатибилна намена: зелене површине, заштитно зеленило, инфраструктурне површине и објекти. Забрањено је становање, осим пословног становања.

- Планирају се нове локације паркинг гаража и паркиралишта. Могућа је надградња још једног нивоа на постојећим паркинг гаражама. Могућа је изградња подземних паркинг гаража на местима садашњих паркинга где има услова.
- Јавна паркиралишта организовати тако да се постигне максимални капацитет у броју паркинг места. Саобраћајнице за прилаз паркинг местима предвидети са бетонским или асфалтним застором. Паркинг места градити од елемената бетон-трава и засенити их високим стаблима – једно стабло на 2-3 паркинг места. Уз границу са становањем организовати заштитни зелени појас најмање ширине 10,0м. Предвидети неопходан број паркинг места за особе са инвалидитетом;
- Све интервенције на постојећим паркиралиштима, типа промене улаза, излаза или функционисања решавати у главним пројектима уз претходну израду урбанистичког пројекта.

Саобраћајнице

- Попречни профили мреже саобраћајница I и II прстена остају као у постојећем стању у случајевима када нису у супротности са предложеним решењем уз обавезну реконструкцију коловозног застора на местима где је то потребно. Приликом изградње новопланираних саобраћајница, поштовати утврђене стандарде по питању попречног профила.
- Код интервенција које имају за циљ проширење саобраћајница потребно је да се израде идејни пројекти саобраћајница којима би се прецизно сагледао простор и сви елементи за планиране интервенције.
- Укрштања свих градских саобраћајница остварити у нивоу са семафорском или уређеном вертикалном и хоризонталном сигнализацијом.
- Ограде, дрвеће и засаде поред јавних путева подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност одвијања саобраћаја.

Објекти и комплекси посебне намене

Око перспективних војних комплекса посебне намене дефинисане су зоне просторне заштите које представљају простор са посебним режимом коришћења, уређења и изградње.

- Посебни објекти П-2 ће бити обрађени у посебном Прилогу (Анексу) одбране, који је састави део Плана.

Правила грађења, као и дозвољена изградња која се примењују у појединим Типичним урбаним зонама, су дефинисани у наставку текстуалног дела Измена и допуна плана за сваку Типичну урбану зону појединачно.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 2 У ВРАЉУ - "ШАПРАНАЧКИ РИД"

СТАНОВАЊЕ СА МАЛОМ ПРИВРЕДОМ

Делумично уређено грађевне целине малих густина у насељима Суви Дол, Заступово је породица станаова, услужне делатности и социјалних простора.

Спратност породичних објеката је П+1.

Ову целину карактерише 50% безотпадно изградњених објеката.

Парцеле на којима су изградњени породични објекти су уређене и свака има приступ бициклом са улице.

Привредна породичних објеката се користе за услужне делатности.

Успешно - комуналне делатности и социјални објекти се изградњу као једна целина на постојећим парцелама.

Индекс заузетости 20%-40%

Индекс изграђености 0,4-1,0.

Насеља Доњи Асамбаир уз северу деловима такође припада ТУЗ 5.

Површина парцеле је 300-500м² са споредноуспелим стамбеним објектима.

Објекти су спратности П+Пк - П+1, исправно изградњени.

Осим стамбених објеката на парцели су изградњени још и постојни објекти, економски објекти.

На постојећим парцелама су изградњени објекти са услужним делатностима и малом привредом.

Индекс заузетости 20%-35%

Индекс изграђености 0,2-0,6.

Комунална опремљеност није потпуна, недостатак канализациона мрежа.

Насеље је добро саобраћајно повезано са градом. Улицом партизански пут, која је једна асфалтирана. Остале улице су спрочно настали тргови до објекта.

Планирање се одвија унутар парцела.

Јавне зелене површине у окружењу објеката су уређене.





ТИПИЧНА УРБАНА ЗОНА 5

ТУЗ 5 - У МАКРОЛОКАЦИЈИ ГРАДА ПОЦИРАНА ЈЕ У НАСЕЉИМА СУВИ ДОЛ, ДОЊИ АСАМБАИР И ГОРЊИ АСАМБАИР

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Постојећи стамбени објекти са услужном делатношћу, складишта и неизградњени грађевински парцеле унутар намене утврђеном се осмлађу на неправилну и неправилну матрицу саобраћајнице.

Објекти мале привреде	Стамбени објекти
- Минимална површина парцеле 500м ²	- Минимална површина парцеле 300м ²
- Спратност објекта П+2	- Спратност објекта П+Пк
- Индекс заузетости 60%	- Индекс заузетости 50%

Процент озелењених површина на парцели 20%.

Објекти на грађевинској парцели постављати у складу са положајем судских објеката, поштовати регулације и грађевинске везине постојећих објеката.

Међусобна удаљеност објеката у оквиру комплекса не може бити мања од 4,0м.

За све нове објекте висина не сме бити већа од 15,0м.

На грађевинским парцелама уз објекте могу се градити помоћни објекти и то: гараже, остале, погонице, надстрешнице, тераси и сл.

За новопланиране објекте и грађевинске парцеле правила грађевња ближе се одређују плановима генералне регулације.





ГЕНЕРАЛНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ВРАЉА

5

ПОСЛОВНО - ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ

Објекти мале привреде изградњени у улици Маричке, радничке бригада и радничке.

Објекти карактеристични за ову целину су производни простори спратности П+1 и уређене зграде уз њих П+1-П+2.

Делови ТУЗ 9 који су лоцирани у ширем градском језгру су у потпуности инфраструктурно опремљени. Паркирање се одвија унутар граница квартала.

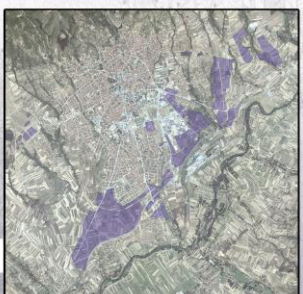
Привредно - пословни комплекси лоцирани у планирању деловима Плана су добро саобраћајно повезани са градом, дефинирано инфраструктурно уређенима, као што се одвија канализациона мрежа.

Локације уз Радничку улицу и Париских комуна су добро саобраћајно повезане са остатком града, имају озелењене зелене површине и објекти су у добром стању.

Јавне зелене површине у окружењу објеката су уређене.

Индекс заузетости 30%-60%

Индекс изграђености 0,4-1,0.



ТИПИЧНА УРБАНА ЗОНА 9

ТУЗ 9 - пословно - производна зона задржава постојећу производну зону у насељу Букушевац, део улица Париских комуна, омадских бригада, радничке, маричке, црвени барјак и партизански пут, у појасу непосредне зоне заштите државног пута IIа реда бр.258 - магистрални пут Београд - Скопље, део насеља Суви Дол, насеље уз неуредован пут и појас између државног пута IIа реда бр.258 (магистрални пут) и новопланиране градске саобраћајнице I реда

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА




Постојећи комплексе производних делатности у оквиру ГУП - а могуће је проширити. Подела на више грађевинских парцела, са циљем раздвајања појединих технолошких целина или формирања посебних производних комплекса, се могућа под условом да свака грађевинска парцела задовољава услове дате овим планом. Спратност и висина постојећих објеката се задржава.

Пословно производни комплекси у радним зонама	У стамбеним зонама:
- Минимална површина парцеле 1500м ²	- Минимална површина парцеле 500м ²
- Спратност објекта П+1	- Спратност објекта П+2
- Индекс заузетости 60%	- Индекс заузетости 60%

Уређење и организација спроводних површина

Процент озелењених површина 20%

За новопланиране зоне правила грађевња ближе се одређују плановима генералне регулације.

ГЕНЕРАЛНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ВРАЉА

9

ПОСЛОВНО - УСЛУЖНЕ ЗОНЕ

ТУЗ 10 припада потпуно дефинисани делови блокова уз улице Париских комуна и Радничке, локација хотела уз магистру.

Циљ је спроводности и објекти у низу спратности П+1 - П+4.

Блок је и добро саобраћајно повезан, дејта, карактеристичне неуредован урбана матрица, велика густина, индекс изграђености и заузетости као и мешавина различитих стамбених објеката.

Постојећи планирања је трикстан и у овим зонама, као и у целим централним зонама.

Локације уз Радничку улицу и Париских комуна су добро саобраћајно повезане са остатком града, имају озелењене зелене површине и објекти су у добром стању.

Јавне зелене површине у окружењу објеката су уређене.

Индекс заузетости 40%-90%

Индекс изграђености 0,4-2,1.

Комунална опремљеност је потпуна.



ТИПИЧНА УРБАНА ЗОНА 10

ТУЗ 10 - пословно-услужне садржали су лоцирани у делу насеља Букушевац - источно од индустријске зоне, Општина станица и Тошка, уз улице Колубарска, партизанска, партизански пут, радничка, булевар АВНОЈ -а, Немањина, маричка, Петра Лекковића, уз новопланирану градску саобраћајницу I реда - неуредованог пута до производне зоне Букушевац и део насеља испод аутопута (уз грађевну реку), хотела, Веселина Маслеше, Есперанто и Виктор Буења.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Нашта се у оквиру зградских комплексних простора постојећих објеката у овим зонама. На постојећим објектима дозвољене су следеће интервенције: доградња, реконструкција, адаптација и санација у складу са дозвољеним параметрима.

- Минимална површина парцеле 500м ²
- Максимална спратност објекта П+2
- Индекс заузетости 60%

Процент озелењених површина на парцели 20%.

Изградњу нових објеката у свему усклађивати са параметрима дефинисаним уз одређену намену и тип изградње у непосредном окружењу.

Објекти на грађевинској парцели постављати у складу са положајем судских објеката, поштовати регулације и грађевинске везине урбанистичког блока.

За новопланиране комплексе и зоне правила грађевња ближе се одређују плановима генералне регулације.

На заштитеним додацима и на парцелама изворне заштитене околине не смеју се изводити никакви радови који могу променити извор садржаја, природу или изглед, без претходно прибављених дозвола и сагласности надлежних завода за заштиту споменика културе.






ГЕНЕРАЛНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ВРАЉА

10

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 2 У ВРАЊУ - "ШАПРАНАЧКИ РИД"

У складу с прецизнијим нивоом предстојеће анализе, која ће бити на нивоу урбанистичког плана, плановима генералне регулације могу се вршити корекције и измене одређених параметара Генералног урбанистичког плана и то:

- даља разрада намена унутар планиране претежне намене на компатибилне намене,
- корекције планиране претежне намене, у деловима целина и зона,
- корекције и разраде правила уређења,
- корекције и разраде правила грађења,
- корекције траса, капацитета и коридора комуналне инфраструктуре,
- корекције траса, регулације и профила саобраћајница.

5.4. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Површина плана на којој је дефинисана намена која омогућује изградњу износи 407,92ha.

Индекс заузетости је другачије дефинисан за различите претежне намене, а обухват Измена и допуна плана садржи велики број претежних намена и не може се прецизно проценити могућа бруто површина под објектима.

Бруто развијена грађевинска површина зависи од спратности објеката, а с обзиром на то да је спратност објеката другачије дефинисана за различите намене, не може се проценити могућа бруто развијена грађевинска површина у обухвату Измена и допуна плана.

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планирање, коришћење и унапређење простора ПГР-а заснива се на интегралном приступу организације подручја са акцентом на равномерном територијалном развоју града, рационалном коришћењу земљишта по урбанистичким стандардима, применом прописа и праксе са уважавањем принципа очувања здраве животне средине уз обезбеђење учешћа јавности.

Планираним концептом подстиче се развој града полицентричног типа, са надоградњом центра града у погледу свих неопходних функција и садржаја у складу са значајем и улогом у окружењу, и изградњом и јачањем реонских центара, у складу са потребама у односу на број становника, радијуса опслуживања – гравитациону зону и шире потребе.

Очекивани ефекти израде Плана у погледу начина коришћења земљишта су:

- стварање услова за изградњу објеката, у складу са стварним просторним могућностима третираног подручја,
- унапређење стамбеног фонда на постојећим локацијама, уз решавање потреба за новим простором кроз доградњу, адаптацију или реконструкцију постојећих објеката, као и реализацијом нових стамбених комплекса;
- утврђивање површина јавне намене у циљу изградње одговарајуће инфраструктуре и трајно решавање проблема комуналних објеката;
- унапређивање јавних функција у оквиру постојећих и нових просторних капацитета у циљу задовољавања различитих потреба свих категорија становника;
- заштита и унапређивање зеленила као саставног дела заштите животне средине, уређењем постојећих и реализацијом нових зелених површина;
- координирање и усклађивање интереса приватног и јавног сектора;

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 2 У ВРАЊУ - "ШАПРАНАЧКИ РИД"

- олакшавање и убрзавање процеса реализације планираних садржаја, а самим тим и развоја града;
- усмеравање урбаног развоја у складу са савременим стандардима заштите околине и квалитета живота.

Израда и спровођење урбанистичког плана, чијој изради се приступа, представља чин одговорног и доброг управљања, трасирање остваривог развоја локалне заједнице.

Изменом и допуном Плана генералне регулације утврдиће се стратегија даљег развоја подручја града Врања која је у исто време и осмишљавање будућности развоја локалне заједнице која посвећује пажњу изградњи, подстицању и вођењу одрживог и стабилног економског развоја уз максимално уважавање животне средине и њене заштите.

Одговорни урбаниста

Маја Недељковић, д.и.а.



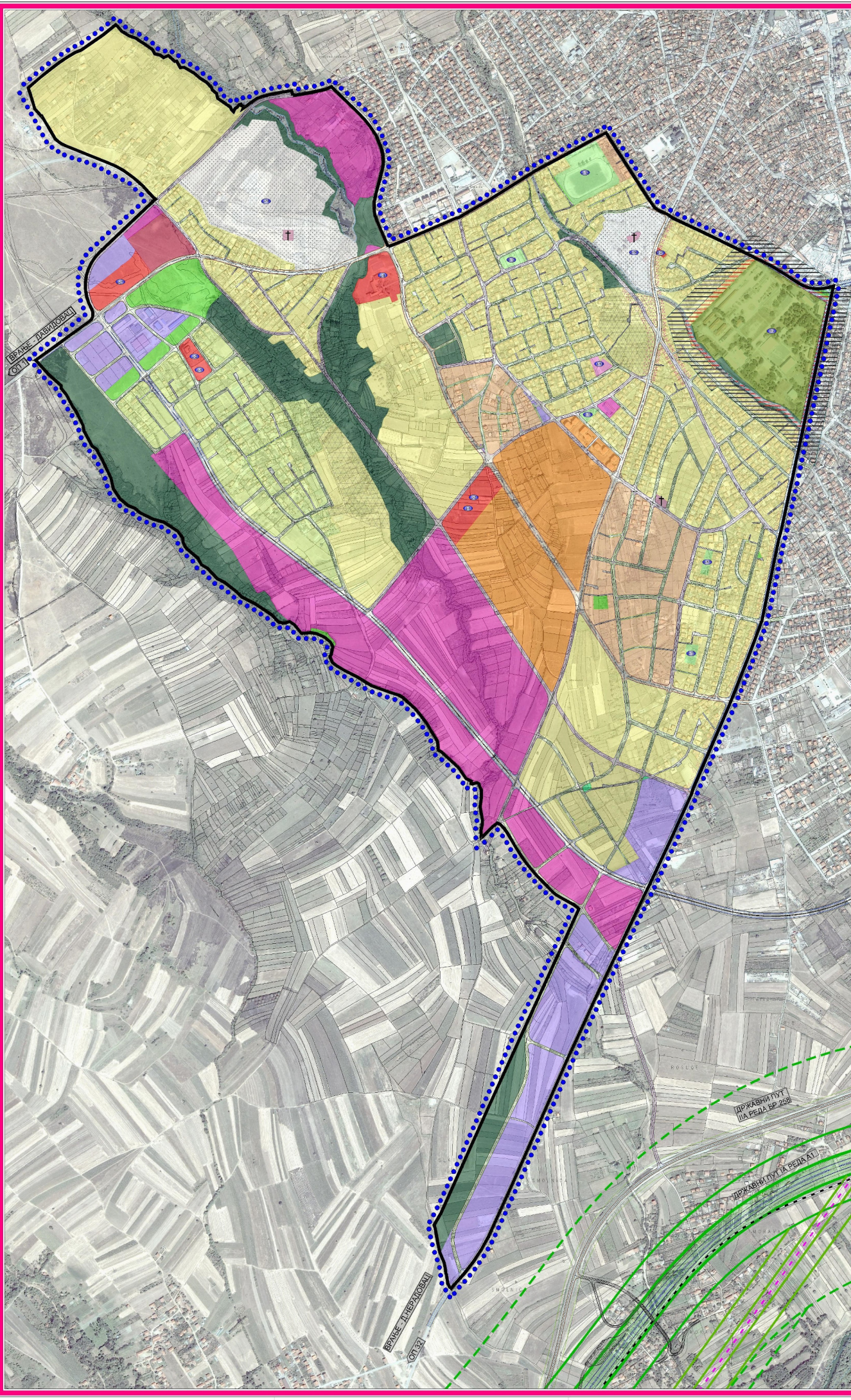
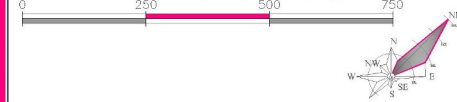
за ВД Директор-а

Бранимир Стојанчић



ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА СА ПЛАНИРАНОМ ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

-ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-



ЛЕГЕНДА:

- СТАНОВАЊЕ:**
- МАЛИХ ГУСТИНА
 - СРЕДЊИХ ГУСТИНА
 - ВЕЛИКИХ ГУСТИНА
 - СА МАЛОМ ПРИВРЕДОМ
 - РУРАЛНО
 - УСЛОВНА НАМЕНА
- ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ:**
- ПРОИЗВНО - ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ
ПРОИЗВОДНА ИНДУСТРИЈА, МАШИНАРИЈА, ЗАВРШНА ПРОИЗВОДЊА, СВАДБОНИ КОДЕС, ТРАНСФОРМИЦИЈА
 - ПОСЛОВНО УСЛУЖНЕ ЗОНЕ
ПОСЛОВНЕ ТРГОВИЈЕ, УПОСРЕДСТВО И УСЛУГЕ
 - ПОДАС ПОСЛОВНО - УСЛУЖНИХ САДРЖАЈА

ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И САДРЖАЈИ:

- ДЕЧАЈА УСТАНОВА
 - ОСНОВНА ШКОЛА
 - СПЕЦИФИЧНЕ ОБРАЗОВНЕ УСТАНОВЕ
 - ЈАВНИ ПАРКИНГ ПРОСТОР
- КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ:**
- ПИЈАЦА
 - ГРОбЉЕ
 - ТРАФОСТАНИЦА
- ПОСЕБНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ:**
- КОМПЛЕКС СА ЗОНОМ ЗАБРАЊЕНЕ ГРАЂЕ
 - ЗОНА ЗАБРАЊЕНЕ ГРАЂЕ
 - ЗОНА КОНТРОЛ САНЕ ГРАЂЕ
- СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА:**
- СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

ЗЕЛЕНИЛО:

- УРЕЂЕНО ГРАДСКО ЗЕЛЕНИЛО
- ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
- ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

- ГС I - ГРАДСКА САОБРАЋАНИЦА II РЕДА
- ГС II - ГРАДСКА САОБРАЋАНИЦА III РЕДА
- ГС - ГРАДСКА САОБРАЋАНИЦА
- СТАМЕНА САОБРАЋАНИЦА
- КОРИДОР ДРЖАВНОГ ПУТА IА РЕДА А1
- ДРЖАВНИ ПУТ IА РЕДА БР 288
- ПОСТОЈЕТА ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
- ТРАСА ПЛАНИРАНЕ ПРУГЕ ЗА ВЕЛИКЕ БРЗИНЕ Е 85
- ТРАЈНО ЗАУЗИМАЊЕ ЗЕМЉИШТА, ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА
- НЕПОСРЕДНА ПОЛАС ЗАШТИТЕ ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА
- ШИРИ ПОЛАС ЗАШТИТЕ ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА
- РЕГУЛИСANO РЕЧНО КОРИТО
- КАТАСТАРСКИ ПЛАН
- ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 2 - Шапраначки рид

118 ПР-2019

СТРУЧНИ САРДЖИВАЦ

ИНВЕСТИЦИЈА

НОВИ ПЛАН

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ

Ј.П. УРБАНИЗАЦИЈА И ИЗГРАДЊА ГРАДА БРНО

ОДЈЕЛ ЗА УРБАНИЗАЦИЈУ И ИЗГРАДЊУ

Град Брно

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 2

Шапраначки Рид

ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА СА ПЛАНИРАНОМ ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

Тачна: 1:500

Број: 2019