МИОДРАГ ПРОТИЋ 01348561 0 Auth
Digitally signed by МИОДРАГ ПРОТИЋ 013485610 Auth
Date: 2025.01.31 07:58:34 +01'00'

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 5 У ВРАЊУ "ГОРЊА ЧАРШИЈА – РАШКА"

-ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-
96-ПДР-25

ИНВЕСТИТОР: ГРАД ВРАЊЕ

ОБРАЂИВАЧ: ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ГРАДА ВРАЊА

ЈАНУАР, 2025

Р А Д Н И Т И М

ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ГРАДА ВРАЊА

ВД ДИРЕКТОР-а	Дејан Станојевић, дипл.инж.саоб.
Одговорни урбаниста:	Миодраг Протић, дипл.инж.арх.
Стручни сарадник:	Немања Белић, дипл.инж.арх.

ИНВЕСТИТОР:	**ГРАД ВРАЊЕ**

ЈП УРБАНИЗАМ И
ИЗГРАДЊА ГРАДА ВРАЊА

Жиро рачун: 200-3282690101008-88
Шифра делатности: 7111
Матични број: 17223437
ПИБ: 101767868

На основу члана 38. 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) доносим:

Република Србија
Јавно предузеће
Урбанизам и изградња града Врања
ул. Моше Пијаде 1, Врање

Број 97/25

Датум: 24.01. 2025 године
Врање

Р Е Ш Е Њ Е
о одређивању одговорног урбанисте

ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 5 У ВРАЊУ – ГОРЊА ЧАРШИЈА-РАШКА

Миодраг Протић, дипл.инг.арх.
број лиценце 200 1276 11

ИНВЕСТИТОР: Град Врање

ПОТВРДА: Овим се потврђује да је наведено лице испунило услове предвиђене чланом 38. 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/2021 и 62/2023);

Врање, јануар 2025. године

ВД ДИРЕКТОР-а

Дејан Станојевић

ЈП УРБАНИЗАМ И
ИЗГРАДЊА ГРАДА ВРАЊА

Жиро рачун: 160-141886-54
200-3282690101008-88
Шифра делатности: 7111
Матични број: 17223437
ПИБ: 101767868

На основу члана 38. став 4. 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, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 27. став 3. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("службени гласник Републике Србије", број 32/2019)

ПРЕДМЕТ: ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

у фази раног јавног увида

Одговорни урбаниста Плана генералне регулације Зоне 5 у Врању "Горња чаршија – Рашка"

Миодраг Протић, дипл.инж.арх.

број лиценце 200 1276 11

ИЗЈАВЉУЈЕМ

Да је Елаборат за рани јавни увид Плана генералне регулације Зоне 5 "Горња чаршија – Рашка" урађен 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-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и прописима донетим на основу Закона.

Одговорни урбаниста

Миодраг Протић, дипл.инж.арх.

☎017 404 275; 017 404 274 ✉info@urbanizamvr.rs; WWW.URBANIZAMVR.RS УЛ. ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА 1, 17501 ВРАЊЕ

С А Д Р Ж А Ј

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

1. ОПШТИ ДЕО..... 4

1.1. Опис границе планског документа..... 5
1.2. Правни и плански основ за израду Измена и допуна плана..... 6

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА..... 6

2.1. Извод из планског документа вишег реда..... 7
2.2. Одлука о изради стратешке процене..... 11

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..... 16

5.1. Планирана претежна намена површина..... 16
5.2. Биланс планиране намене површина..... 16
5.3. Предлог основних урбанистичких параметара..... 17
5.4. Процена планиране бруто развијене грађевинске површине..... 23

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА 24

ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

1. ГРАНИЦА СА ПЛАНИРАНОМ ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА **Р 1: 5000**

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 5 У ВРАЊУ - "ГОРЊА ЧАРШИЈА-РАШКА"
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. Услови и смернице планских дикумената вишег реда и ширег подручја за израду Плана генералне регулације садржани су у Генералом урбанистичком плану Врања („Службени гласник града Врања“, број 3/18), Изменама и допунама Генералног урбанистичког плана Врања („Службени гласник града Врања“,број 32/20) и Другим Изменама и допунама Генералног урбанистичког плана Врања („Службени гласник града Врања“,број 29/23).

Подручје Генералног урбанистичког плана Врања је подељено на пет карактеристичних зона.

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 5 у Врању- Горња Чаршија-Рашка.

Изради Плана генералне регулације зоне 5 у Врању-Горња Чаршија-Рашка приступа се на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације зоне 5 у Врању – "Горња Чаршија-Рашка" („Службени гласник града Врања“, број 28/24), у даљем тексту: План.

Одељење за урбанизам, имовинско-правне послове, комунално-стамбене делатности и заштиту животне средине града Врања донело је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана генералне регулације зоне 5 у Врању „Горња Чаршија-Рашка“ на животну средину број 003233322 2024 08033 004 030 380 001од 18.11.2024. године.

Иницијативу за израду плана покренуо је Град Врање.

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

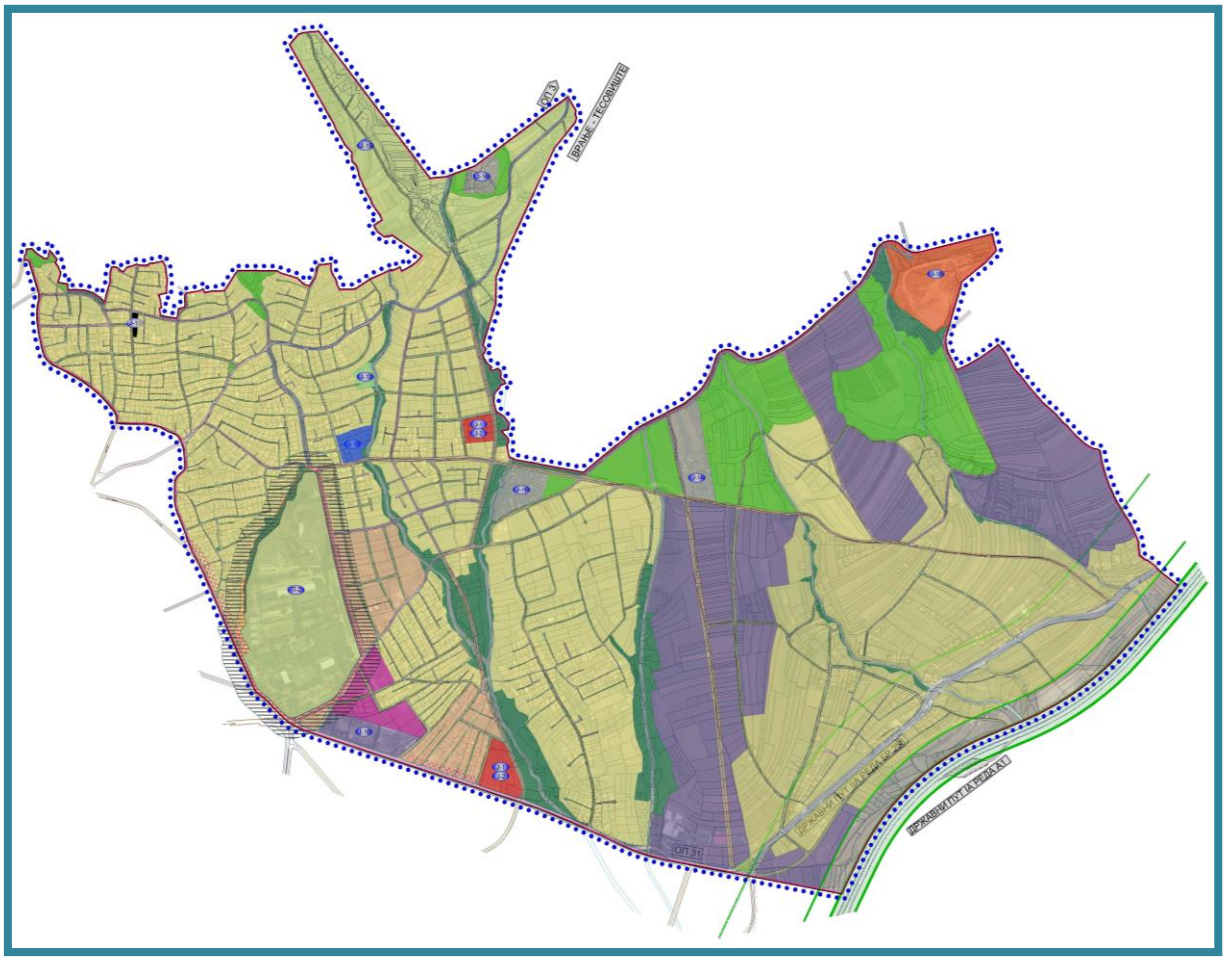
Планом генералне регулације зоне 5 у Врању- „Горња Чаршија-Рашка“ обухваћене су катастарске општине Врање 1, Врање 2, Суви Дол, Ранутовац и Мечковац у оквирној површини од 534ha.

Планом се дефинише намена земљишта, статус земљишта, планирана регулација, саобраћајно и нивелационо решење, инфраструктура, 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, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима и ефектима планирања, приступило се изради Елаборат за рани јавни увид, као прве фазе израде Плана.

1.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Елаборатом за рани јавни увид утврђују се прелиминарне границе Плана, док ће се у фази израде утврдити коначне границе. Подручје, које је предмет овог Елабората, захвата североисточни 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.



План генералне регулације зоне 5 у Врању – „Горња Чаршија-Рашка“ обухваћено је подручје које чине делови катастарских општина: Врање 1, Врање 2, Суви Дол, Ранутовац и Мечковац. Прелиминарне границе плана су дефинисане ободним саобраћајницама: са западне стране улица Краљевића Марка, Топличка, Девет Југовића и Пржарска, са северне и источне стране границом обухвата подручја Генералног урбанистичког плана Врања, са југоисточне стране Државни пут II А реда број 258, и са југозападне стране улицом Маричком.

Оријентациона површина територије предметног плана износи 534ha.

Површина предметног плана и граница ће бити ближе уврђене у фази израде Нацрта 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 ИЗМЕНА И ДОПУНА 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-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23);
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** ("Службени гласник Републике Србије", број 32/19);
- **Одлука Скупштине Града Врања о изради Плана генералне регулације зоне 5 у Врању - „Горња Чаршија-Рашка“** („Службени гласник Града Врања“, број 28/24);

Плански основ за израду плана је:

- **Генерални урбанистички план Врања** („Службени гласник града Врања“, број 3/18);
- **Измене и допуне Генералног урбанистичког плана Врања** („Службени гласник града Врања“,број 32/20);
- **Друге Измене и допуне Генералног урбанистичког плана Врања** („Службени гласник града Врања“,број 29/23);

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА

2.1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

- **Извод из Генералног урбанистичког плана Врања, Измена и допуна генералног урбанистичког плана Врања и Других измена и допуна 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. У обухвату израде Плана генералне регулације заступљене су следеће типичне урбане зоне дефинисане Генералним урбанистичким планом:

- **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**

ТУЗ 2 припадају насеља породичног становања у централном, 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, Змај Јове, Васе Смајевића, Краља Стефана Првовенчаног, Мишарска, као и делови подручја ГУП-а у насељима Асамбаир, Черенац, Доње Врање и Рашка.

ТУЗ 3 припадају и потези уз улице: угао Београдска и Партизанска, Ивана Цанкара, Виктора Бубња, угао Блажа Јовановић и браће Стошић, Маричка, јужна страна Улице београдска, северозападна страна Улице Симе Погачаревића и западна страна Улице Јована Хаџивасиљевића.

- **ТИПИЧНА УРБАНА ЗОНА 5 – становање са малом привредом**

ТУЗ 5 припада подручје дела насеља Суви Дол, насеља уз државне путеве IIA реда бр. 258 и IIA реда број 227, блок уз обилазницу и део насеља Бунушевац.

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

ТУЗ 9 задржава постојећу производну зону у насељу Бунушевац, дуж улица Париске комуне, Омладинских бригада (до Државног пута IIA реда број 258-градска магистрала), Радничке, Маричке, новопројектоване саобраћајнице јужно од Улице маричке, Црвени барјак, Партизански пут, и део насеља испод аутопута (уз Градску реку), Нерадовачки пут, градске магистрале - Државни пут IIA реда број 258, део насеља Суви Дол и део између државног пута IIA реда број 258 и новопланиране градске сабирне саобраћајнице.

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

ТУЗ 10 је лоцирана у делу насеља Бунушевац - источно од индустријске зоне, Огледна станица, уз улицу Колубарску, Партизански пут, Радничку, Патријарха Павла (бивша Булевар АВНОЈ-а), Немањину, Маричку, Петра Лековића, уз новопланирану градску

саобраћајницу I реда(обилазница) од Нерадовачког пута до прозводне зоне Бунушевац, уз улицу Јована Јанковића Лунге, мотела, Веселина Маслеше, Есперанто, Светогорска (бивша Виктора Бубња), Француска и Радничка - потез код Железничке станице.

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.

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 садржана у саобраћајном решењу важећег ГУП-а.

Основни концепт саобраћајног приступа повезивања граских саобраћајница у јединствену мрежу представља формирање три основне зоне око градског језгра, са адекватном саобраћајном мрежом и које су изводним правцима одговарајућег ранга повезане на спољно окружење:

- прву централну зону, чини градски центар са пешачком зоном
- друга 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 IA реда A1 - Аутопут (E-75) на јужној страни, а са изводима нижег ранга са осталим окружењем - сеоска насеља.

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/ изводни правац од Косовске до Пролетерских бригада;

Градске саобраћајнице другог реда обухватају:

- Саобраћајнице унутар примарног прстена, од којих један део формира делимично ужи прстен око градског језгра: део улице Моше Пијаде, Јована Хаџивасиљевића, део Симе Погачаревића, где се прстен прекида затим, део Косовске улице, улица Јужноморавска и Васе Смајевића, Цетињска, Народних

хероја, улица Краља Милана, Вука Караџића, Дубровачка, улица Краљевића Марка, Боре Станковића, Дунавска и Јована Јовановоча Лунге до укрштаја са улицом Милунке Савић (бивша 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 улуце Хиландарске, улица Омладинских бригада, део улице Краља Стефана Првовенчаног, Партизански пут, део улице Симе Погачаревића, Светосавска (бивша 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, Светосавска (бивша 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.

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.

Државни путеви IA и IIA реда

Кроз подручје обухваћено границом Плана пролази:
- деоница државног пута IA реда A1, у дужини L=7,23 km, од стационаже км 537+219 (918+365) до стационаже км 544+448 (925+594).

**Референтни систем државних путева, јун 2022*

Прикључак на трасу државног пута IA реда A1, која се наслања на границу грађевинског подручја Врања (исток-југ), налази се на петљи „Врање“ на стационажи km 920+313 (Деоница 1919 Д, чвор 195-158, стационажа km 539+167 (km 920+313) (*петља Врање*)).

**Референтни систем државних путева, јун 2022*

Преко ње се саобраћај одвија према утврђеној расподели улазно излазних токова Партизански пут, Маричком и Радничком улицом, као изводним правцима првог реда.

Ширина коридора Аутопута A1 (E-75) према Уредби о утврђивању просторног плана подручја инфраструктурног коридора Ниш - граница Северне Републике Македоније. износи 700м. Обухвата трајно заузимање земљишта аутопута ширине око 70,00м са обостраним заштитним појасом укупне ширине 630,00м (непосредни појас заштите 150,00м и шири појас заштите 480,00м).

Кроз подручје обухваћено границом Плана пролазе и:
- деоница државног пута IIA реда број 258, укупне дужине **L= 7,767 km**, **део деонице 25808 чвор 25805-25806,** стационажа **78.784** *(веза са A1) у дужину L= 2,761 km,*

деоница 25809 чвор 25806-25807 Врање (веза са А1)- *петља Врање југ,* стационажа **81.019***) у дужини од L=2,235км* и **део деоница 25810 чвор 25807-25808** стационажа **90.009 (**Давидовац-веза са 233**)** *у дужини од L= 2,506 km;*

 деоница државног пута IIA реда број 227, укупне дужине од **L=6,270 km, део деоница 22706 чвор 22705-25807,** стационажа **73.689** *(Власе-Врање југ петља) у дужини L= 5,257 km* **и део деоница 22707 чвор 25807-22706,** стационажа **109.273.** (*петља Врање југ-Доњи Стајевац) у дужини L=1,013km***.**

**Референтни систем државних путева, јун 2022*

Деоница државног пута IIA реда број 258 се преко постојеће петље укршта са деоницом државног пута IIA реда број 227 на стационажи **км 81+051 (км 73+689** стационажа за државни пут IIA реда број 227**)**.

Деонице државног пута IIA реда број 227 и државног пута IIA реда број 258, које су у обухвату грађевинског подручја Плана, имају ранг градске саобраћајнице.

Државни пут IIA реда број 258, након пуштања у саобраћај деонице државног пута IA реда A1 - Аутопут E75 је градска магистрала (део који пролази кроз насеље Суви Дол је у рангу сабирне саобраћајнице), са карактеристикама брзо проточне саобраћајнице у оквиру примарне градске мреже. Њена основна функција је повезивање градских саобраћајница и усмеравање на аутопут преко постојећих петљи, а истовремено је и алтернативни саобраћајни правац у инфраструктурном коридору.

У коридору Аутопута Е-75, деоница Ниш - граница Републике Македоније и у оквиру подручја обухваћено границом плана, планирано је:

 планирана самостална обострана смакнута паркиралишта "Врање", десно (око km 925+450) и лево (ван границе плана) (око km 926+000).
Паркиралишта са паркинзима површине 1,5-5ha имају основну функцију обезбеђења сигурног и комфорног путовања, у првом реду одмора и допунску функцију промоције туризма у окружењу.

 планирана самостална обострана смакнута бензинска станица „Врање 2" десно (око km 919+196) **и лево** (око km 918+500);
Бензинске станице на аутопуту су обавезни пратећи садржаји у коридору аутопута и представљају пунктове мање и средње величине.

За обезбеђење **затвореног система наплате путарине** предвиђена су **чеона наплатна места (ЧНМ)** на аутопуту Е-75, деоница Ниш - граница Републике Македоније, као и бочно уливно-изливне наплатне станице - БНС. На улаз у Град Врање изграђен је БНС систем, електронски вид наплате путарине.

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 прописне минималне ширине. 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 интезивним 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 денивелисаних 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 отежева одвијање саобраћаја.

Планирају се нове локације паркинг гаража и паркиралишта. Могућа је доградња још једног нивоа на постојећој паркинг гаражи код хотела Врање и Трга братства и јединства. Планира се изградња паркиралишта на локацијама: код Бујковске пијаце уз улице Македонска и Цара Душана, паркинг уз улицу Шуматовачка и Трга братства и јединства. Могуће, је боље искоришћење паркинга код спортског центра по принципу режимско-временски двонаменско због тренутно слабе искоришћености. Препоручује се изградња подземне паркинг 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 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 објеката;

– 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 м²
ШКОЛЕ	0,25 - 0,35 ПМ по запосленом
ТРГОВИНА	20 - 40 ПМ/ 1000 м² корисне површине
ПОШТА, БАНКА	20 - 30 ПМ/ 1000 м² корисне површине
ХОТЕЛ	50 ПМ/ 100 соба
УГОСТИТЕЉСТВО	25 - 30 ПМ/ 1000 м² корисне површине
СПОРТСКИ ОБЈЕКТИ	0,30 ПМ по гледаоцу
ДОМ ЗДРАВЉА (СТАЦИОНАР)	25 ПМ/ 1000 м² 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

За потребе израде Плана генералне регулације Зоне 5 у Врању – "Горња чаршија – Рашка" не приступа се изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину у складу са Решењем о неприступању изради стратешке утицаја Плана Генералне регулације Тоне 5 у Врању - "Горња чаршија – Рашка" број 003233322 2024 08033 004 030 380 001од 18.11.2024. године , донетим од стране Градске управе града Врања.

Стратешка процена утицаја на животну средину се не захтева за Генерални урбанистички план и за Планове генералне регулације, уколико нема значајних измена. Предметним планом се не предвиђају значајне промене у простору па је донето Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја Плана генералне регулације зоне 5 у Врању- „Горња Чаршија-Рашка“ на животну средину.

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 Плана и обухвата земљиште јавне намене и земљиште остале намене.
Унутар грађевинског реона укључен је део пољопривредног и водног земљишта, у деловима у којима непосредно коришћење ових површина није у функцији насељских активности, с тим да је заштићено од градње. Такође, укључене су и оне граничне пољопривредне површине у којима се налазе групе објеката на које се могу израдом Плана проширити границе суседних намена, као и површине река и обала од посебног значаја за уређење.
Организација простора је, између осталог, заснована на резултатима детаљне анализе простора кроз идентификацију постојеће градске структуре на нивоу блока или реона града.
На територији Плана заступљени су следећи типови становања: на малој површини у централном делу Плана у насељу Черенац су заступљене вишеспратнице спратности П+4, породични стамбени објекти спратности П+1 до П+2, карактеристични су за и западно подручје Плана, где блокови имају јасно дефинисану уличну матрицу прилагођену морфологији терена, правилну парцелацију и регулисану изградњу и централно подручје Плана, где блокови немају јасно дефинисану уличну матрицу и регулисану изградњу. У југозападном подручју плана заступљено је становање са малом привредом, лоше комуналне опремљености и недефинисане саобраћајне мреже.

Делатности

Јавне службе, друштвене, комуналне и комерцијалне делатности
На територији Плана функционишу следеће делатности, тачкасто просторно распоређене.

Табела - Делатности на територији Плана

Комуналне делатности		▪ Депонија Метерис ▪ Шумско газдинство ▪ Погони градског водовода – постојећи резервоари ▪ Гробља

Саобраћај
Основне карактеристике постојећег стања
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.

Саобраћајна мрежа је на мањем потезу обухвата Плана генералне регулације зоне 5 у Врању –„Горња чаршија-Рашка“ је изведена плански. Углавном су саобраћајнице изведене у профилу мањем од планираног, што је карактеристично за сва насеља у овој зони.

Јавни превоз

Највећи превозник је "Јединство-Кавим" из Врања, који саобраћаја са дневним поласцима у приградском, међуградском и међународном саобраћају.

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 садржаји	1,79	0,34
▪ Комунални, инфраструктурни и саобраћајни комплекси и објекти	12,54	2,35
▪ Спорт и рекреација	0,50	0,09
▪ Саобраћајнице	11,45	2,14
▪ Рурално становање	1,63	0,30
▪ Становање малих густина	131,35	24,60
▪ Становање средњих густина	0,42	0,08
▪ Становање са малом привредом	42,42	7,94
▪ Пословно-производне зоне	3,72	0,70
▪ Пословно-услужни садржаји	3,67	0,69
▪ Посебна намена	21,74	4,07
▪ Речна корита и водно земљиште	17,25	3,23
▪ Слободно неизграђено земљиште и неуређено зеленило и земљиште	285,52	53,47
▪ **УКУПНО**	**534**	**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 механизама 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;
- 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 бициклистички 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 преструктуирање привреде форсирањем средњих и малих адаптибилних 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.

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 плана постоје евидентирани објекти грађанске архитектуре (крај XIX - почетак XX века) и гробља. Такође, на предметном постору постоје зоне

забрањене и контролисане 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 циљ израде Плана генералне регулације је усклађивање плана са плановима вишег реда.

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

- дефинисати правила уређења и грађења у складу са могућности,а предметног простора, планским и другим условљеностима;
- преиспитати грађевинско земљиште за јавне и остале намене и садржаје;
- преиспитати мрежу саобраћаја и техничке инфраструктуре уз усклађивање са постојећим;
- утврдити смернице за даљу реализацију планских решења и оријентациона средства локалне самоуправе 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 предметног 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 – рурално становање
2 – становање малих густина
3 – становање средњих густина
5 – становање са малом привредом
9 – пословно производне зоне
10 – пословно услужне зоне

Планом 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.

5.2. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

У односу на планско решење дефинисано важећим ПГР-ом зоне 5 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 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 тебела

Намена површина	Постојеће стање		План	
	Површина (ha)	Проц. заст. (%)	Површина (ha)	Проц. заст. (%)
Површина јавне намене				
▪ Јавни објекти и садржаји	1,79	0,34	2,70	0,51
▪ Комунални, инфраструктурни и саобраћајни комплекси и објекти	12,54	2,35	13,33	2,50
▪ Спорт и рекреација	0,50	0,09	0,50	0,10
▪ Саобраћајнице	11,45	2,14	70,83	13,26
▪ Уређено градско зеленило (парковске и уређене јавне зелене површине)	-	-	36,20	6,78
Укупно:	**26,28**	**4,92**	**123,56**	**23,15**
Површине осталих намене				
▪ Рурално становање	1,63	0,30	22,50	4,21
▪ Становање малих густина	131,35	24,60	152,00	28,46
▪ Становање средњих густина	0,42	0,08	12,10	2,27
▪ Становање са малом привредом	42,42	7,94	84,50	15,82
▪ Пословно-производне зоне	3,72	0,70	84,90	15,90
▪ Пословно-услужни садржаји	3,67	0,69	3,60	0,67
▪ Заштитно зеленило	-	-	21,10	3,95
Укупно:	**183,21**	**34,31**	**380,70**	**71,28**
▪ Посебна намена	21,74	4,07	21,74	4,07
Укупно:	**21,74**	**4,07**	**21,74**	**4,07**
Неизграђене површине				
▪ Речна корита и водно земљиште	17,25	3,23	8,00	1,50
▪ Слободно неизграђено земљиште и неуређено зеленило и земљиште	285,52	53,47	-	-
Укупно:	**302,77**	**56,70**	**8,00**	**1,50**
УКУПНО ПГР:	**534,00**	**100%**	**534,00**	**100%**

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

5.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Основни урбанистички параметри одређени су Генералним урбанистичким планом Врања, Изменама и допунама Генералног урбанистичког плана Врања, Другим изменама и допунама Генералног урбанистичког плана Врања и важећим планом генералне регулације зоне 5 у Врању.

Грађевинско земљиште за јавне намене и садржаје

Јавне службе – појединачне парцеле са јавним објектима

- Претежна намена: јавне службе.
- Компатибилна намена: зелене површине, затворени и отворени спортски објекти, инфраструктурне површине и објекти.
- 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.

Образовање, школство и дечија заштита

- **Јавни објекти J -1: Дечије установе**

Планом се предвиђа изградња нових објеката у насељу Рудина. Планиране садржаје реализовати у складу са важећим нормативима.

- **Јавни објекти J -2: Основне школе**

Предвиђа се изградња две нове школе у насељима Рудина и Рашка, ради побољшања услова рада и правилне покривености територије овом врстом објеката.

Комплекси за спорт и рекреацију

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.

- У оквиру спортских комплекса могућа је реализација отворених спортских терена (терени за тенис, кошарку, фудбал, одбојку, трим стазе, стазе здравља, бициклистичке 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;

- **Јавни објекти J -12: Спорт и рекреација**

(спортски терени и игралишта, игралишта за децу, мање спортске сале)

Планом се у потпуности задржавају постојеће површине за спорт и рекреацију, уз могућност њихове реконструкције и повећања техничке и просторне опремљености. Слободне парковске површине усмерити на спонтану рекреацију: шетња, забава, игра, разонода, одмор у природи, а активан облик рекреације односно спорта предвидети у постојећим и новопланираним посебно уређеним површинама, просторијама и објектима.

Комунални објекти и садржаји
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, пијаце, 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.

- 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 надстрешнице, тремови и слично.

- **Јавни објекти J -14: Градска гробља**

Намена на постојећим гробљима у границама овог Плана се задржава. Површина Суводолског гробља је 1,61 ha, површина балиновачког гробља је 0,7 ha и површина ромског гробља је 2,13 ha. Планом се, ради рационалнијег коришћења постојећих капацитета планира реконструкција, односно изградња неопходних пратећих садржаја. Такође је предвиђено потенцијално ширење постојећих гробља. Површина проширења ће се дефинисати кроз израду Нацрта плана. Организацију површина дефинисати тако да се обезбеди несметано кретање интервентних и комуналних возила, у складу са прописима из ове области.

- **Јавни објекти J - 15**: **Погони градског водовода - резервоари и бунари**

Локација резервоара је утврђена на основу потреба надлежног комуналног предузећа и Планом је предвиђена на градском земљишту. Резервоар „Черенац“ је I висинске зоне али није у функцији. Садржаје на парцели организовати су у складу са околним породичним становањем и потребама и захтевима належног ЈКП.

- **Јавни објекти J -16: Техничке службе Јавних предузећа (Шумско газдинство)**

Планом се задржавају објекти поменутих комуналних садржаја на постојећим локацијама. Не планира се промена границе комплекса. Могућа је адаптација, реконструкција и интервенција на парцелама и објектима са циљем побољшања услова рада постојећих објеката у складу са важећим прописима.

- **Јавни објекти J – 18: Депонија**

Локација санитарне депоније се Планом задржава. Могућа је изградња, реконструкција и доградња постојећих објеката, а све у циљу побољшања услова рада или проширења капацитета а све у складу са важећим Планом детаљне регулације центра за управљање комуналним отпадом "Метерис". Наведеним планом планирано је проширење депоније ван границе ГУП-а. Постојећа депонија је пројектована на период од 14,5 година, а почела је са експлоатацијом 2002. године. Пројекат проширења депоније „Метерис“ и изградња рециклажног центра на депонији решиће проблем депоновања смећа на дужи период, јер је Националном стратегијом Републике Србије

СДЧКО "Метерис" предвиђена да функционише као регионална депонија. Тренутно се депоновање смећа обавља на СДЧКО "Метерис" која је локална депонија.

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.

- **Јавни објекти J -21: Јавни паркинг простори**

У зони 5 проблем паркирања моторних возила није у већој мери изражен с обзирим да је у већем делу зоне намена површина индивидуално становање и корисници парцела у оквиру истих имају простор за паркирање возила, те би поштовањем саобраћајних прописа ослободили одређене саобраћајне површина (тротоаре и коловозе).
Проблем паркирања се јавља на потезу уз касарну Први пешадијски пук Кнеза Милоша Великог, што је планом предвиђено повећање површина за стационарни саобраћај уз ову намену.
У деловима зоне становања средњих густина и на потезима, где су одређене активности (образовање и трговина) које су свакодневно посећене од већег броја корисника, потребно је планирати довољан број паркинг места у складу са параметрима прописаним за дату намену.

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.

Грађевинско земљиште за остале намене

- **Типична урбана зона 5.1 – рурално становање**

Заступљено је рурално становање са знатним пољопривредним површинама под ливадама шумама, уз мале површине под стамбеним објектима. Величина парцеле је променљива. Објекти су слободностојећи спратности П-П+1+Пк.
Осим стамбених објеката на парцели су изграђени и помоћни објекти, а задњи део дворишта се користи за повртњаке и узгој живине.
Парцеле су ограђене и свака има приступ на јавну површину.
Паркирање се обезбеђује унутар парцеле.
Користи се постојећа саобраћајна мрежа, улице су неасфалтиране и малог профила. Насеље је добро саобраћајно повезано са градом.
Комунална опремљеност је на ниском нивоу, недостаје канализациона мрежа. Постоји могућност је формирања блокова.

- **Типична урбана зона 5.2 – становање малих густина**

Уређене, плански грађене градске целине малих густина смештене у градском подручју у насељу Горња чаршија и Рашка. Величина парцела је преко 300 м2.

Такође овој зони припадају блокови лоцирани на периферији, насеља Рудина, Черенац, Рашка проширење и Балиновац, величина парцела је 250-500 м2 са слободностојећим стамбеним објектима. Тенденција је да се ови неуређени блокови трансформишу у уређене плански грађене целине, кроз уређење јавних површина саобраћајница, тротоара и зелених површина. У ТГЦ 5.2. за постојеће, као и за нове грађевинске парцеле, дозвољене су све намене осим оних производних које стварају буку, загађење и друге сметње у стамбеној зони, као и оне које загађују животну средину. Дозвољене су делатности у приземљима постојећих или планираних објеката.

- **Типична урбана зона 5.3 – становање средњих густина**

Парцеле на којима су искључиво породични објекти су неограђене и нема свака приступ директно са улице. Објекти су спратности П-П+1+Пк.
Такође овој зони припадају и парцеле са изграђеним стамбеним зградама на великим катастарским парцелама. Постојећи вишепородични објекти изграђени су као слободностојећи спратности П+3+Пк.

Уз улицу Маричку планира се намена становање средњих густина у складу са Другим изменама и допунама генералног урбанистичког плана Врања. Планирана спратност је П+3+Пс(Пк).

- **Типична урбана зона 5.5 – становање са малом привредом**

Величина парцела је 300-500 м2 са слободностојећим стамбеним објектима. Објекти су спратности П+Пк-П+1, бесправно изграђени. Осим стамбених објеката на парцели су изграђени још и помоћни објекти, економски објекти. На појединим парцелама су изграђени објекти са услужним делатностима и малом привредом. Комунална опремљеност није потпуна, недостаје канализациона мрежа. Насеље је добро саобраћајно повезано са градом државним пута IIа реда бр. 258 и улицом Маричком. Остале улице су спонтано настали прилази до објеката.
Паркирање се обезбеђује унутар парцеле. Јавне површине унутар блокова не постоје.

- **Типична урбана зона 5.9 – пословно производне зоне**

Намена се Планом задржава на постојећим и планира на новопланираним објектима и комплексима.

Постојеће локације ТУЗ 5.5 су добро саобраћајно повезане са градом и делимично су инфраструктурно опремљене. Њихова још боља повезаност са градом остварiће се новопланираном градском саобраћајницом II реда. Организацију нових и реконструкцију постојећих производних погона изводити у складу са Законом дозвољеним параметрима за одређене врсте делатности.
На постојећим објектима дозвољене су следеће интервенције: доградња, реконструкција, адаптација и санација у складу са дозвољеним параметрима.

- **Типична урбана зона 5.10 – пословно услужне зоне**

Пословно-услужни садржаји на територији Плана су лоцирани у делу насеља Рашка. Намена се Планом задржава на постојећим и планира се проширење на новопланираним објектима и комплексима.
На постојећим објектима дозвољене су следеће интервенције: доградња, реконструкција, адаптација и санација у складу са дозвољеним параметрима.

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.

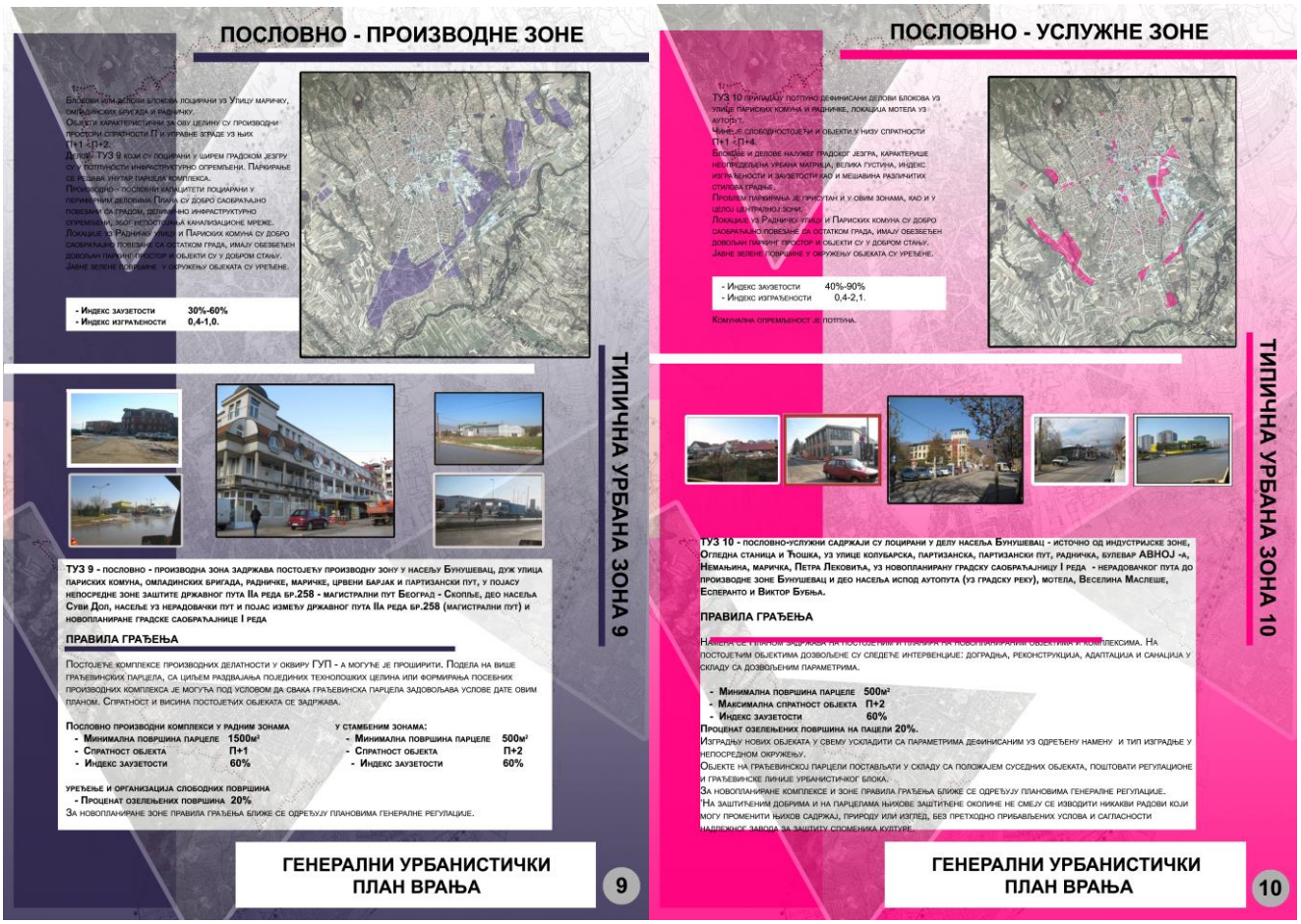
Правила грађења, као и дозвољена изградња која се примењују у појединим Типичним урбаним зонама, су дефинисани у наставку текстуалног дела Плана за сваку Типичну урбану зону појединачно.











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 534ha.

Индекс заузетости је другачије дефинисан за различите претежне намене, а обухват Плана садржи велики број претежних намена и не може се у овој фази израде а имајући у виду површину планског обухвата, 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 у овој фази израде проценити могућа бруто развијена грађевинска површина у обухвату предметног 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;
- 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.

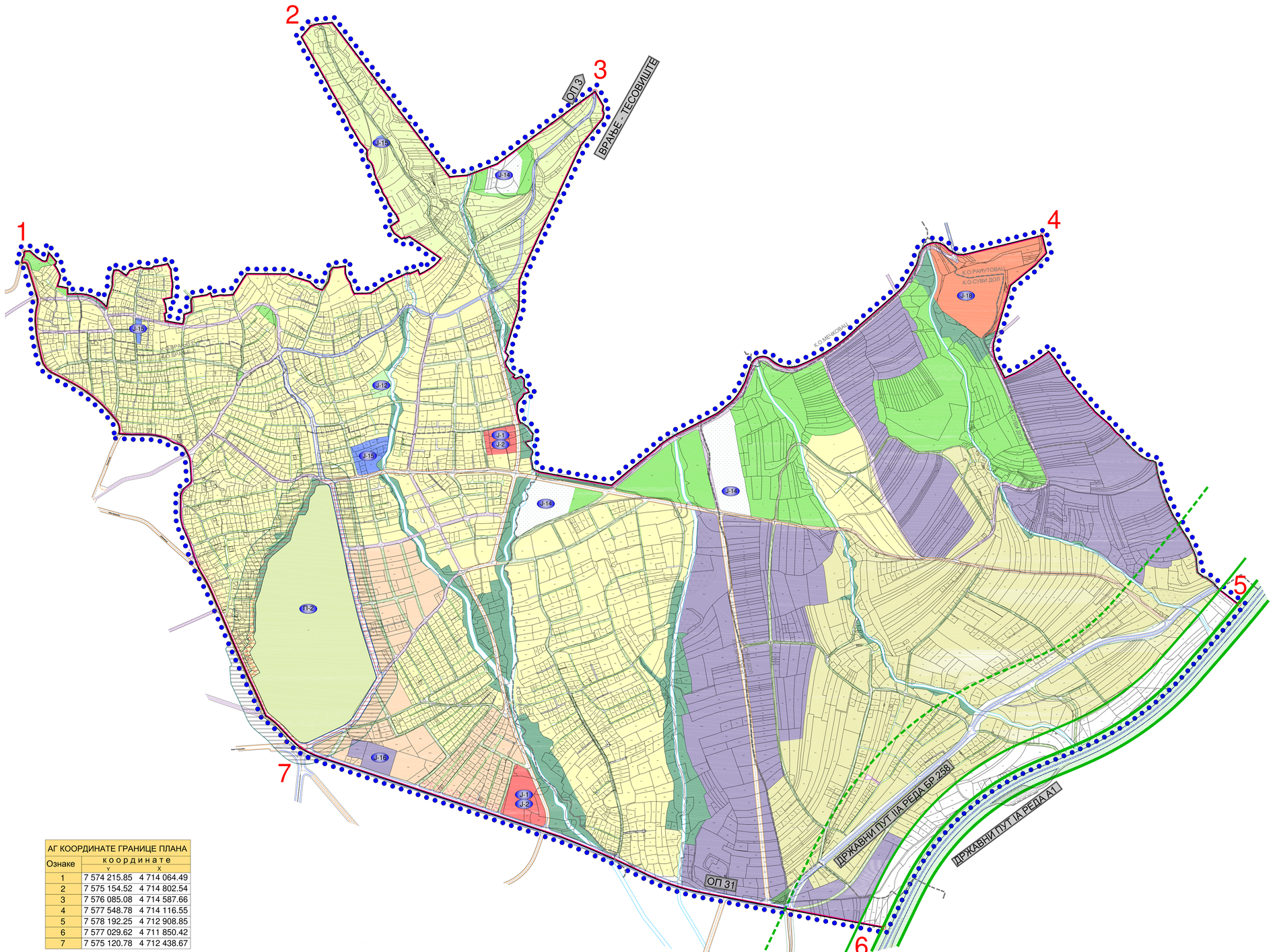
Планом генералне регулације утврдиће се стратегија даљег развоја подручја града Врања која је у исто време и осмишљавање будућности развоја локалне заједнице која посвећује пажњу изградњи, подстицању и вођењу одрживог и стабилног економског развоја уз максимално уважавање животне средине и њене заштите.

Одговорни урбаниста

Миодраг Протић, дипл.инж.арх

вд директор-а

Дејан Станојевић



АГ КООРДИНАТЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА		
Ознаке	координате	
	Y	X
1	7 574 215.85	4 714 064.49
2	7 575 154.52	4 714 802.54
3	7 576 085.08	4 714 587.66
4	7 577 548.78	4 714 116.55
5	7 578 192.25	4 712 908.85
6	7 577 029.62	4 711 850.42
7	7 575 120.78	4 712 438.67

ГРАНИЦА ПЛАНА СА ПЛАНИРАНОМ ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

0 250 500 750m

СТАНОВАЊЕ:

- МАЛИХ ГУСТИНА
- СРЕДЊИХ ГУСТИНА
- СА МАЛОМ ПРИВРЕДОМ
- РУРАЛНО
- УСЛОВНА НАМЕНА

ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ:

- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ
  ПРЕРАЂИВАЧКА ИНДУСТРИЈА МАЛИХ КАПАЦИТЕТА
  ЗАНАТСКА ПРОИЗВОДЊА
  СКЛАДИШТА
  РОБНО-ТРАНСПОРТНИ ЦЕНТРИ

КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ:

- ПОСЛОВНО-УСЛУЖНЕ ЗОНЕ
  ПОСЛОВАЊЕ
  ТРГОВИНА
  УГОСТИТЕЉСТВО И УСЛУГЕ
- ПОЈАС ПОСЛОВНО-УСЛУЖНИХ САДРЖАЈА

- ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И САДРЖАЈИ:

- ДЕЧИЈА УСТАНОВА
- ОСНОВНА ШКОЛА

КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ:

- ГРОБЉЕ
- ДЕПОНИЈА
- РЕЗЕРВОАРИ
- ТЕХНИЧКЕ СЛУЖБЕ

ПОСЕБНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ:

- КОМПЛЕКС ЗА ЗОНОМ ЗАБРАЊЕНЕ ГРАДЊЕ
- ЗОНА ЗАБРАЊЕНЕ ГРАДЊЕ
- ЗОНА КОНТРОЛИСАНЕ ГРАДЊЕ

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА:

- СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

ЗЕЛЕНИЛО:

- УРЕЂЕНО ГРАДСКО ЗЕЛЕНИЛО

- ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКИХ ОПШТИНА
- КАТАСТАРСКИ ПЛАН

- ПЛАНИРАНИ КОРИДОР ДРЖАВНОГ ПУТА IA РЕДА А1
- ГС I - ГРАДСКА САОБРАЋАЈНИЦА I РЕДА
- ГС II - ГРАДСКА САОБРАЋАЈНИЦА II РЕДА
- ГС - ГРАДСКА САБИРНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ТРАЈНО ЗАУЗИМАЊЕ ЗЕМЉИШТА ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА
- НЕПОСРЕДНИ ПОЈАС ЗАШТИТЕ ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА
- ШИРИ ПОЈАС ЗАШТИТЕ ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА
- РЕГУЛИСАНО РЕЧНО КОРИТО

Минодраг В. Протић
ИНВ. ЛИЦЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ
300 1276 11
ПРОСТОРНИ ПЛАНЕР

96/2025	Ј.П. УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ГРАДА ВРАЊА Улица Иве Лоле Рибара бр. 1, тел/фах: (017) 422-742
СТРУЧНИ ОБРАЂИВАЧ	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА Минодраг Протић, дипл.	АД ДИРЕКТОР-а Дијан Станојевић
ИНВЕСТИТОР	ГРАД ВРАЊЕ
НАЗИВ ПЛАНА	**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 5 У ВРАЊУ - ГОРЊА ЧАРШИЈА - РАШКА** ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ	ГРАНИЦА ПЛАНА СА ПЛАНИРАНОМ ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА
	Размера 1:5000 — Карта број 1
	ВРАЊЕ, 2025.