

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. Повод и контекст израде Плана и уводне напомене

Законом о планирању и изградњи је прописана обавеза да се планом генералне регулације предвиде зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације. План генералне регулације зоне 3 у Врању усвојен је 09.06.2011. године на седници Скупштине града Врања и објављен у „Службеном гласнику града Врања“, број 18/11. У поглављу 5.1. Смернице за спровођење Плана - Зоне за даљу урбанистичку разраду - Разрада кроз планове детаљне регулације дефинише тачком 9. План детаљне регулације у насељу Доњи Асамбаир.

1.2. Циљеви израде Плана

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

Основни циљ израде Плана детаљне регулације је преиспитивање постојећих намена, потреба Града и израда таквих решења која ће одговарати специфичним карактеристикама овог подручја и реалним могућностима његове етапне урбане обнове, а потом и просторног раста и развоја у складу са важећим Законом и планом вишег реда.

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

- стварање просторних услова како би се, кроз модуларни систем уређења, обезбедила флексибилност у реализацији,
- дефинисање нових саобраћајних површина, мирујућег саобраћаја и пешачких токова као и добро повезивање ободних саобраћајница Плана са новопланираним саобраћајницама,
- дефинисање површина јавне намене,
- дефинисање начина уређења и утврђивање правила изградње површина јавне намене,
- дефинисање прикључака на јавну комуналну инфраструктуру,
- дефинисање могућности парцелације и препарцелације,
- дефинисање и спровођење мера заштите животне средине,
 - утврђивање смерница за даљу реализацију планских решења.

Непосредан циљ израде овог Плана је стварање правног и планског основа за издавање локацијских услова са дефинисањем урбанистичких услова за изградњу пословно-производних објеката, објеката мале привреде и стамбених објеката са потребном саобраћајном и комуналном инфраструктуром.

1.3. Правни и плански основ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације представљају одредбе:

- **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 и 145/14);
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** ("Службени гласник Републике Србије", број 64/15);

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ**

- **Одлука Скупштине града Врања о изради Плана детаљне регулације у насељу Доњи Асамбаир 2 у Врању** („Службени гласник града Врања“, број 16/15).
- **Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације у насељу Доњи Асамбаир 2 у Врању на животну средину** („Службени гласник града Врања“, број 16/15);
- **Материјал за рани јавни увид.**

Плански основ за израду Плана:

- **План генералне регулације зоне 3 у Врању** („Службени гласник града Врања“, број 18/11).

1.4. Извод из материјала за рани јавни увид Плана детаљне регулације у насељу Доњи Асамбаир 2 у Врању.

Комисија за планове Скупштине Града Врања, на седници одржаној **04.05.2016.** године, је усвојила Извештај о обављеном раном јавном увиду поводом израде Плана детаљне регулације у насељу Доњи Асамбаир 2 у Врању, број **06-53/2016-07.**

ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Основни подаци

Планом је обухваћен део подручја КО Врање 1 одређен у карти број 13 (Начин спровођења ПГР) Плана генералне регулације Зоне 3 („Службени гласник града Врања“, број 18/11) оквирне површине од 15.5ha.

Источну границу Плана представља регулациона линија државног пута IIA реда 227 (улица Партизански пут), одакле ће бити обезбеђени прикључци за даље саобраћајно повезивање.

Јужну границу Плана представља линија непосредног појаса заштите планираног коридора ауто-пута Е75, по категоризацији путева - државни пут IA реда А1 као и уређено градско зеленило предвиђено Планом генералне регулације Зоне 3 („Службени гласник града Врања“, број 18/11) .

Западну границу Плана представља линија непосредног појаса заштите планиране пруге за велике брзине Е85 као и уређено градско зеленило предвиђено Планом генералне регулације Зоне 3 („Службени гласник града Врања“, број 18/11).

Предметно подручје је неурбанизовано. Карактеристика простора је правилна урбана матрица, са правоугаоним катастарским парцелама и мрежом приступних прилаза ширине између 1.5 до 6.0 метара, у приватном власништву. Величине парцела су углавном 300-500 м² са слободностојећим стамбеним објектима. Осим изграђеног земљишта у обухвату плана налази се и неизграђено земљиште које се користи у пољопривредне сврхе.

Простор је делимично насељен. Заступљено је индивидуално становање, спратности до По+П+2. Објекти су махом бесправно изграђени. Поред стамбених објеката на неким парцелама су изграђени помоћни и економски објекти. На појединим парцелама су изграђени објекти са услужним делатностима и малом привредом.

У обухвату плана није заступљено земљиште за јавне намене осим државног пута IIA реда број 227 (Улица партизански пут).

Већи део планског обухвата је комунално опремљен: постоји водоводна мрежа, мрежа фекалне канализације, оптички телекомуникациони кабал и ЕЕ мрежа.

Јужни део планског подручја налази се у ширем појасу заштите аутопута Е75 – државног пута 1А реда број А1.

Северозападни део планског подручја налази се у ширем појасу заштите трасе планиране пруге за возове великих брзина Е85.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

За каснију изградњу у подручјима која се налазе у ширим појасевима заштите наведених инфраструктурних објеката потребна је писмена сагласност надлежних јавних предузећа.

Намена површина

Намена земљишта у предметном Плану одређена је планом ширег подручја - План генералне регулације Зоне 3 у Врању („Службени гласник града Врања“, број 18/11) и то:

- становање са малом привредом;
- пословно-производне зоне (прерађивачка индустрија малих капацитета) ;
- јавна површина - државни пут IIА реда број 227 (Улица партизански пут).

Грађевинско подручје

Грађевинско подручје се поклапа са границом обухвата Плана. Предметни простор је углавном потпуно изграђен. Објекти и приступни прилази су формиран и изграђени неплански. Неизграђено земљиште се користи у пољопривредне сврхе. Заступљено је индивидуално становање мада су на појединим парцелама изграђени објекти са услужним делатностима и малом привредом.

Инфраструктура

Земљиште у обухвату Плана је делимично инфраструктурно опремљено.

Водовод

Постојеће стање водоводне мреже у доњем делу града је на релативно задовољавајућем нивоу. Део водоводне мреже је изграђен од АЦ цеви (азбест цементних цеви) које је потребно заменити због даље забране употребе истих и дотрајалости.

Кроз подручје Плана пролази градска водоводна мрежа система за водоснабдевање града Врања.

Већи део периферне водоводне инфраструктуре је изграђен у последњих 20–30 година применом савременијих материјала па је није потребно реконструисати. Оне инсталације које су од азбест-цементних цеви је потребно заменити динамиком која зависи од расположивих средстава. Како је изградња разводне мреже извођена сукцесивно са развојем града поједини цевоводи су мањих профила од потребних и потребно их је реконструисати.

Канализација

На делу педметног подручја постоји изграђен систем фекалне канализационе мреже која није део градског канализационог система. Примењује се гравитациони систем цеви без притиска. Излив је у реципијент (Јужна Морава) без пречишћавања. Због непостојања система за пречишћавање отпадних вода, за поменути фекалну канализациону мрежу није урађен технички пријем и издата употребна дозвола. У плану је изградња новог централног градског колектора који пролази у непосредној близини обухвата плана и планира се прикључење постојеће мреже на овај колектор.

Атмосферска канализација

У оквиру предметног плана не постоји изграђена атмосферска канализација. Тренутно стање је да приликом падавина атмосферске воде теку саобраћајницама и угрожавају коловозе и стамбене објекте.

Телекомуникациона мрежа

Развој телекомуникационе мреже у протеклом периоду делимично је пратио потребе града Врања.

На овом подручју транспортна телекомуникациона мрежа изведена је у дигиталној технологији. Чини је мрежа оптичких каблова у прстенастој структури, која се користи као медијум за повезивање дигиталних система преноса СДХ технологије.

На подручју које је предмет овог Плана функционише више јавних мрежа мобилних телекомуникација. Значајно место у понуди савремених телекомуникационих сервиса и услуга заузимају интернет провајдери. Услуге националних и приватних интернет провајдера на подручју Плана користи све више корисника.

У области јавне и комерцијалне радио и телевизијске мреже врши се пренос, емитовање и дистрибуција радио и ТВ програма и додатних сервиса, преко мреже предајника и репетитора, радио релејних (РР) веза, СТ и КТ предајника, КДС и ЗАС. На територији која

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

је предмет овог Плана постоје јавне и комерцијалне радио и телевизијске станице. ЈП РТС, као јавни сервис грађана обавља емитовање, пренос и дистрибуцију својих програма на територији Врања преко мреже предајника и кабловских оператера.

Објекти и површине јавне намене

У обухвату предметног плана налазе се следећи објекти и површине јавне намене: државни пут IIA реда 227 (Улица партизански пут) и линијских инфраструктурни објекти градске водоводне мреже, канализационе мреже, оптичког телекомуникационог кабла и ЕЕ мреже.

Саобраћај

Насеље је добро саобраћајно повезано са градом Улицом партизански пут, која је једина асфалтирана. Остале улице су неасфалтирани спонтано настали прилази до објеката. Не постоје јавни паркинзи за моторна возила већ је паркирање индивидуално и обезбеђује се унутар катастарских парцела.

Подручје плана је повезано мрежом приступних прилаза ширине између 1,5 до 6,0 метара у приватном власништву који су неплански трасирани. Поједини постојећи прилази ће бити детаљно анализирани (регулисани, нивелисани...) и задржани у Плану као јавне површине – приступне и сабирне саобраћајнице.

Евидентирани и заштићени објекти, споменици културе и природе и амбијенталне целине

Савремени приступ заштити градитељског наслеђа подразумева нову, осавремењену методологију, одређене принципе и утврђене кодексе. Универзални значај наслеђа прихваћен је у савременој културној политици, која посвећује пажњу културној специфичности и културној различитости. Појам „заштита споменика културе“ проширен је на заштиту културног пејзажа, целину историјског простора и његове околине, као и урбану конзервацију историјских урбаних и природних простора. Али није довољно само сачувати грађевине и физичке структуре, већ је потребно препознати и начин развоја таквог простора, што је битан део очувања његовог културног идентитета.

На подручју обухвата Плана не постоје тачно евидентирана и означена културна добра. Не постоје индиције да можда на подручју Плана постоје подземни копови из прошлих времена. У случају проналаска истих све земљане радове који се буду обављали на тим просторима треба да прати археолошки надзор.

Јавно и друго зеленило

На подручју обухвата Плана не постоје дефинисани простори за јавно и друго зеленило у плановима ширег подручја.

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

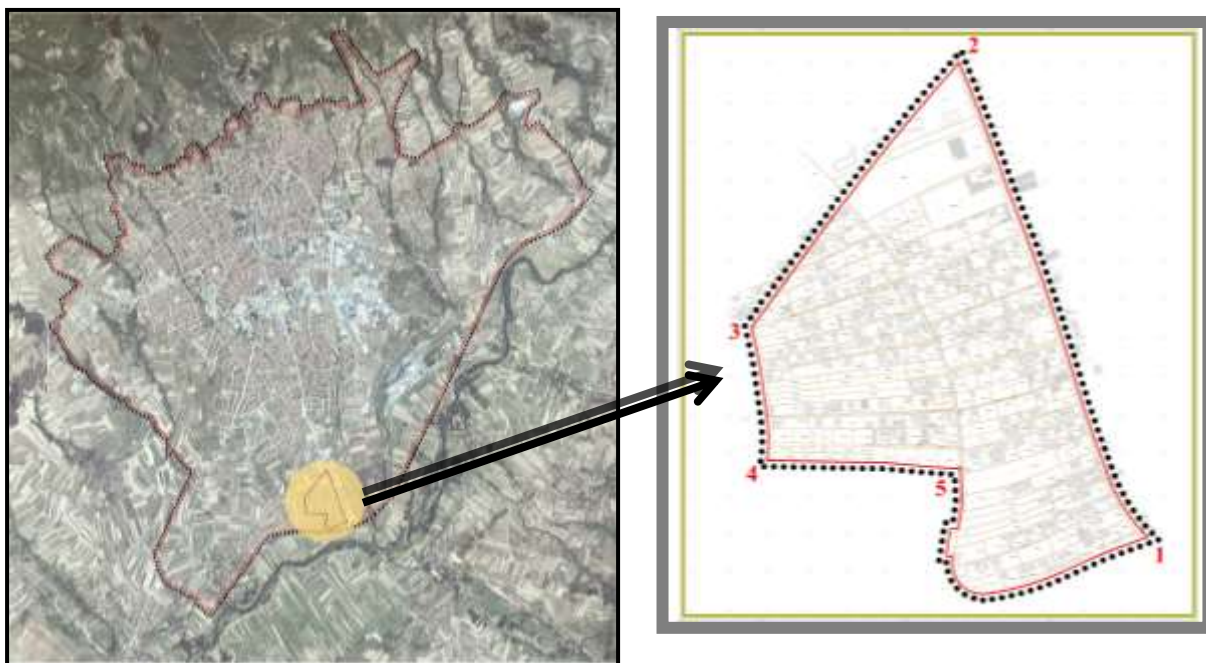
Планом детаљне регулације утврдиће се и осмишљавање будућности развоја привреде и локалне заједнице која посвећује пажњу изградњи, подстицању и вођењу одрживог и стабилног економског развоја уз максимално уважавање животне средине и њене заштите.

Посебне услове за израду плана су доставили: ЈП „Путеви Србије“; Републички хидрометеоролошки завод, Београд; ЈВП "Србија воде" Београд, Водопривредни центар "Морава " Ниш; Завод за заштиту природе Србије; ЈП „Електромрежа Србије“; „Телеком Србија“ АД Београд, Дирекција за технику, Извршна јединица Врање; ЕПС дистрибуција Врање, ЈП „Водовод“ Врање.

1.5. Граница плана и обухват грађевинског подручја

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се у катастарској општини Врање 1 унутар описане границе.

Планско подручје обухвата површину од око 17,186 ha.



Слика 2. Граница обухвата Плана у односу на границу ГУП-а Врања

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је преломна тачка 1 која се налази на источној регулационој линији градске саобраћајнице II реда - Улица партизански пут, катастарска парцела 12617/8 КО Врање 1. Из ове тачке у правцу северозапада иде источном регулационом линијом градске саобраћајнице II реда - Улица партизански пут, до преломне тачке 2. Од тачке 2 мења правац према југозападу и иде границом непосредног појаса заштите брзе пруге, секући парцеле 12711/1, 12721, 12732, 12747/1, 12748, 12751/2, 12751/3, 12751/4, 12751/7, 12752/4, 12752/5, 12752/8, 12753/2, 12753/1, 12757/5, 12757/8, 12758/8, 12836 КО Врање 1 до преломне тачке 3. Потом мења правац према југу, прати западну планирану регулациону линију стамбене саобраћајнице, секући парцеле 120836 и 12834 КО Врање 1 до преломне тачке 4. Од тачке 4 наставља јужном границом катастарских парцела 12784/2, 12784/3, 12784/4, 12784/5, 12784/6, 12782/5, 12782/4, 12782/2, 12782/1 у правцу истока до преломне тачке 5 која се налази на граници између парцела 12782/3 и 12786 КО Врање 1. Одатле мења правац према југу и прати западну планирану регулациону линију стамбене саобраћајнице, секући катастарске парцеле 12786, 12787, 12792/2, 12791, 12797, 12824/1 и 12802/1 12803/4, 12803/1, 12806/11, 12806/10, 12807/1, 12820/1, 12819/1, 12818/2, 12817/2, 12816/3, 12815/3, 12814/3, 12813/3, 12812/3, 12811/3, 12810/3, 12809/3, 12808/5, 12618/3 и 12617/8 КО Врање 1 до преломне тачке 1 тј. почетне тачке описа границе грађевинског подручја, према графичком приказу "Граница обухвата плана детаљне регулације" у Р 1:1000.

Граница Плана је утврђена правно и физички, по границама постојећих катастарских парцела (када она у целини припада подручју Плана) и као линија преко постојеће катастарске парцеле (када она у целини не припада подручју Плана, по правилу спајања постојећих детаљних тачака).

У случају неслагања напред наведених бројева катастарских парцела и подручја датог у графичким прилозима, важи граница утврђена у графичком прилогу број 1. - „Граница обухвата плана детаљне регулације“.

У Одлуци о изradi плана напоменуто је да су дате прелиминарне границе плана,

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

тако да су оне у Плану одређене у односу на планирану саобраћајну мрежу и катастарско стање. Површина овако дефинисаног обухвата плана износи **171 860.73,24 m²**, односно **17,186 ha**.

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

Табела Преглед катастарских парцела и делова катастарских парцела које улазе у обухват Плана

Редни број	Број парцеле	КО	Редни број	Број парцеле	КО
1	12721-део	Врање 1	162	12757/2	Врање 1
2	12747/1-део	Врање 1	163	12757/3	Врање 1
3	12732-део	Врање 1	164	12757/4	Врање 1
4	12748-део	Врање 1	165	12757/5-део	Врање 1
5	12751/1	Врање 1	166	12757/8-део	Врање 1
6	12751/2-део	Врање 1	167	12758/9	Врање 1
7	12751/3-део	Врање 1	168	12758/1	Врање 1
8	12751/4-део	Врање 1	169	12758/2	Врање 1
9	12754/10	Врање 1	170	12758/10	Врање 1
10	12754/6	Врање 1	171	12758/3	Врање 1
11	12754/5	Врање 1	172	12758/4	Врање 1
12	12754/4	Врање 1	173	12758/5	Врање 1
13	12754/3	Врање 1	174	12758/11	Врање 1
14	12754/7	Врање 1	175	12758/6	Врање 1
15	12754/2	Врање 1	176	12803/9	Врање 1
16	12754/1	Врање 1	177	12803/5	Врање 1
17	12754/8	Врање 1	178	12803/6	Врање 1
18	12755	Врање 1	179	12803/7	Врање 1
19	12756/1	Врање 1	180	12806/5	Врање 1
20	12756/2	Врање 1	181	12806/16	Врање 1
21	12756/4	Врање 1	182	12806/6	Врање 1
22	12756/3	Врање 1	183	12806/15	Врање 1
23	12760/19	Врање 1	184	12806/7	Врање 1
24	12760/18	Врање 1	185	12806/14	Врање 1
25	12760/17	Врање 1	186	12751/7	Врање 1
26	12760/16	Врање 1	187	12753/7	Врање 1
27	12760/15	Врање 1	188	12757/7	Врање 1
28	12760/14	Врање 1	189	12752/1	Врање 1
29	12760/13	Врање 1	190	12752/2	Врање 1
30	12760/12	Врање 1	191	12752/3	Врање 1
31	12760/11	Врање 1	192	12752/4-део	Врање 1
32	12760/21	Врање 1	193	12752/5-део	Врање 1
33	12760/10	Врање 1	194	12752/8	Врање 1
34	12760/9	Врање 1	195	12753/6	Врање 1
35	12760/22	Врање 1	196	12753/5	Врање 1
36	12760/8	Врање 1	197	12753/4	Врање 1
37	12760/23	Врање 1	198	12753/3	Врање 1
38	12760/20	Врање 1	199	12753/2-део	Врање 1
39	12760/24	Врање 1	200	12753/1-део	Врање 1
40	12760/1	Врање 1	201	12757/1	Врање 1
41	12760/3	Врање 1	202	12758/8-део	Врање 1
42	12760/4	Врање 1	203	12758/7	Врање 1
43	12760/5	Врање 1	204	12759/9	Врање 1
44	12760/6	Врање 1	205	12759/1	Врање 1

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

45	12760/7	Врање 1	206	12759/2	Врање 1
46	12760/2	Врање 1	207	12759/3	Врање 1
47	12761/3	Врање 1	208	12759/4	Врање 1
48	12761/2	Врање 1	209	12759/5	Врање 1
49	12762/4	Врање 1	210	12759/6	Врање 1
50	12762/3	Врање 1	211	12759/7	Врање 1
51	12761/1	Врање 1	212	12759/8	Врање 1
52	12762/2	Врање 1	213	12763/16	Врање 1
53	12762/1	Врање 1	214	12763/3	Врање 1
54	12765/7	Врање 1	215	12763/2	Врање 1
55	12765/1	Врање 1	216	12763/1	Врање 1
56	12765/2	Врање 1	217	12763/9	Врање 1
57	12765/3	Врање 1	218	12763/10	Врање 1
58	12765/4	Врање 1	219	12763/15	Врање 1
59	12765/5	Врање 1	220	12763/7	Врање 1
60	12765/5	Врање 1	221	12763/4	Врање 1
61	12765/6	Врање 1	222	12763/5	Врање 1
62	12766/1	Врање 1	223	12763/6	Врање 1
63	12766/2	Врање 1	224	12763/14	Врање 1
64	12766/3	Врање 1	225	12763/13	Врање 1
65	12766/4	Врање 1	226	12763/12	Врање 1
66	12766/5	Врање 1	227	12763/11	Врање 1
67	12766/6	Врање 1	228	12764/5	Врање 1
68	12770/2	Врање 1	229	12764/6	Врање 1
69	12770/3	Врање 1	230	12764/7	Врање 1
70	12770/9	Врање 1	231	12764/8	Врање 1
71	12770/4	Врање 1	232	12764/9	Врање 1
72	12770/1	Врање 1	233	12764/1	Врање 1
73	12770/5	Врање 1	234	12764/2	Врање 1
74	12770/6	Врање 1	235	12764/4	Врање 1
75	12770/7	Врање 1	236	12764/3	Врање 1
76	12770/8	Врање 1	237	12764/10	Врање 1
77	12771/9	Врање 1	238	12767/1	Врање 1
78	12771/1	Врање 1	239	12767/2	Врање 1
79	12771/2	Врање 1	240	12767/3	Врање 1
80	12771/3	Врање 1	241	12767/4	Врање 1
81	12771/4	Врање 1	242	12767/5	Врање 1
82	12771/5	Врање 1	243	12767/6	Врање 1
83	12771/6	Врање 1	244	12768/4	Врање 1
84	12771/7	Врање 1	245	12769/4	Врање 1
85	12771/8	Врање 1	246	12768/3	Врање 1
86	12775/2	Врање 1	247	12768/1	Врање 1
87	12775/6	Врање 1	248	12768/2	Врање 1
88	12775/5	Врање 1	249	12769/3	Врање 1
89	12775/1	Врање 1	250	12769/1	Врање 1
90	12775/3	Врање 1	251	12769/2	Врање 1
91	12775/7	Врање 1	252	12772/1	Врање 1
92	12775/4	Врање 1	253	12772/2	Врање 1
93	12776/7	Врање 1	254	12772/3	Врање 1
94	12776/1	Врање 1	255	12772/4	Врање 1
95	12776/8	Врање 1	256	12772/5	Врање 1
96	12776/2	Врање 1	257	12773/1	Врање 1
97	12776/3	Врање 1	258	12773/2	Врање 1
98	12776/4	Врање 1	259	12774/1	Врање 1

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

99	12776/5	Врање 1	260	12774/2	Врање 1
100	12776/6	Врање 1	261	12774/3	Врање 1
101	12779/3	Врање 1	262	12774/7	Врање 1
102	12779/4	Врање 1	263	12774/8	Врање 1
103	12779/5	Врање 1	264	12774/6	Врање 1
104	12779/1	Врање 1	265	12774/5	Врање 1
105	12779/2	Врање 1	266	12774/4	Врање 1
106	12780/2	Врање 1	267	12774/9	Врање 1
107	12780/4	Врање 1	268	12777/2	Врање 1
108	12780/5	Врање 1	269	12777/3	Врање 1
109	12780/1	Врање 1	270	12777/4	Врање 1
110	12780/3	Врање 1	271	12777/5	Врање 1
111	12781/9	Врање 1	272	12777/6	Врање 1
112	12781/8	Врање 1	273	12777/7	Врање 1
113	12781/7	Врање 1	274	12777/1	Врање 1
114	12781/6	Врање 1	275	12778/1	Врање 1
115	12781/5	Врање 1	276	12778/2	Врање 1
116	12781/4	Врање 1	277	12778/3	Врање 1
117	12781/3	Врање 1	278	12778/4	Врање 1
118	12781/1	Врање 1	279	12778/5	Врање 1
119	12781/2	Врање 1	280	12778/6	Врање 1
120	12788/1	Врање 1	281	12778/7	Врање 1
121	12788/2	Врање 1	282	12782/1	Врање 1
122	12788/3	Врање 1	283	12782/2	Врање 1
123	12789/1	Врање 1	284	12782/3	Врање 1
124	12789/2	Врање 1	285	12782/4	Врање 1
125	12790/1	Врање 1	286	12782/5	Врање 1
126	12790/3	Врање 1	287	12783/1	Врање 1
127	12790/4	Врање 1	288	12783/2	Врање 1
128	12790/2	Врање 1	289	12783/3	Врање 1
129	12798/1	Врање 1	290	12783/4	Врање 1
130	12798/2	Врање 1	291	12783/5	Врање 1
131	12798/3	Врање 1	292	12783/6	Врање 1
132	12798/4	Врање 1	293	12783/7	Врање 1
133	12799	Врање 1	294	12783/8	Врање 1
134	12800/2	Врање 1	295	12783/9	Врање 1
135	12800/1	Врање 1	296	12783/10	Врање 1
136	12801/1	Врање 1	297	12784/2	Врање 1
137	12801/2	Врање 1	298	12784/3	Врање 1
138	12801/3	Врање 1	299	12784/4	Врање 1
139	12802/3	Врање 1	300	12784/5	Врање 1
140	12802/4	Врање 1	301	12784/6	Врање 1
141	12802/5	Врање 1	302	12802/8	Врање 1
142	12802/6	Врање 1	303	12802/9	Врање 1
143	12802/7	Врање 1	304	12803/10	Врање 1
144	12763/8	Врање 1	305	12807/1-део	Врање 1
145	12769/4	Врање 1	306	12819/1-део	Врање 1
146	12711/1	Врање 1	307	12818/2-део	Врање 1
147	12711/4	Врање 1	308	12817/2-део	Врање 1
148	12800/4	Врање 1	309	12816/3-део	Врање 1
149	12801/4	Врање 1	310	12817/3-део	Врање 1
150	12802/10	Врање 1	311	12814/3-део	Врање 1
151	12790/5	Врање 1	312	12813/3-део	Врање 1
152	12790/6	Врање 1	313	12812/3-део	Врање 1

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ**

153	12782/3	Врање 1	314	12811/3-део	Врање 1
154	12786-део	Врање 1	315	12806/8	Врање 1
155	12787-део	Врање 1	316	12806/19	Врање 1
156	12792/2-део	Врање 1	317	12807/2	Врање 1
157	12791-део	Врање 1	318	12806/18	Врање 1
158	12797-део	Врање 1	319	12806/17	Врање 1
159	12824/1-део	Врање 1	320	12806/4	Врање 1
160	12803/4-део	Врање 1	321	12834-део	Врање 1
161	12806/11-део	Врање 1			

У случају неслагања напред наведених бројева катастарских парцела и подручја датог у графичким прилозима, важи графички прилог број 1. - „Граница обухвата плана детаљне регулације“.

2. П Л А Н С К И Д Е О

2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1.1. Концепција просторног уређења

Просторни концепт који је предложен планом се заснива на следећем:

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

2.1.2. Подела на карактеристичне целине и зоне

Подела на карактеристичне целине и зоне планског подручја извршена је на основу претежне намене планског решења.

ТИПИЧНА УРБАНА ЦЕЛИНА "1"

–пословно-производна зона

ТИПИЧНА УРБАНА ЦЕЛИНА "2"

-становање са малом привредом

2.1.3. Намена и начин коришћења земљишта

➤ Грађевинско земљиште за остале намене

Грађевинско подручје је подељено на две просторне целине: типична урбана целина "1" и типина урбана целина "2".

Типична урбана целина "1" је намењена пословно-производним садржајима из области прерађивачке индустрије малих капацитета, занатске производње, складишта и робно-транспортних центара.

Типина урбана целина "2" намењена је становању са малом привредом. На овом простору могу да се реализују садржаји: становање, пословање, стамбено-пословни објекти, мала привреда, објекти прерађивачке индустрије малих капацитета, занатске производње, складишта и робно-транспортни центри.

На површини основне претежне намене земљишта дозвољена је изградња компатибилних намена.

За претежну намену пословно-производни садржаји дозвољена је компатибилна намена:

- занатство и услуге
- трговина
- угоститељство
- пословно становање као повремено и привремено
- сервисни објекти
- станице за снабдевање горивом.

За претежну намену становање са малом привредом дозвољена је компатибилна намена:

- услуге
- трговина
- угоститељство
- сервисни објекти
- станице за снабдевање горивом.

На овом простору област трговине може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина.

Занатство је заступљено услугама и производњом.

У области угоститељско-туристичке делатности могуће су све врсте услуга, рачунајући и преноћишта, али и друге пратеће функције као што су спорт и рекреација.

У грађевинском подручју планира се реализација већих и мањих комплекса.

Компатибилне намене у оквиру зоне могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

Табела - Биланс постојећих и планираних намена - упоредна табела

Намена	Постојеће стање		Планирано стање	
	Површина (ha)	Проц. заст. (%)	Површина (ha)	Проц. заст. (%)
Земљиште за јавне намене				
▪ Саобраћајнице	2,168	12,61	2,904	16,90
Земљиште за остале намене				
▪ Пословно - услужна намена	1,686	9,81	-	-
▪ Породично становање	8,063	46,92	-	-
▪ Пословно-производни објекти	-	-	2,135	12,42
▪ Становање са малом привредом	-	-	11,485	66,82
▪ Трафостаница	0,005	0,03	0,005	0,03
Неизграђено земљиште				
▪ Слободно неизграђено земљиште и неуређено земљиште	5,264	30,63	-	-
▪ Зелена површина	-	-	0,039	0,23
▪ Непосредни појас заштите аутопута	-	-	0,618	3,60
УКУПНО ПДР:	17,186	100%	17,186	100%

➤ **Грађевинско земљиште за јавне намене**

На формирање планиране саобраћајне мреже утицала је реализована или започета изградња пословних и стамбених садржаја. Приступ пословно-производним садржајима и простору намењеном становању са малом привредом у границама грађевинског подручја обезбеђен је преко планираних саобраћајница.

Површине јавне намене су саобраћајне површине и зеленило.

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

Планом су разграничене површине јавне намене од површина за остале намене. Од целих и делова катастарских парцела образоваће се парцеле јавне намене, а према графичком приказу "План препарцелације са елементима за обележавање површина јавне намене" у Р 1:1000.

Површине јавне намене	Број катастарске парцеле-део КО Врање 1
ПЈН 1	12808/5, 12809/3, 12810/3, 12811/3, 12812/3, 12813/3, 12814/3, 12815/3, 12816/3, 12817/3, 12817/2, 12818/2, 12819/1, 12807/1, 12807/2, 12711/4, 12806/16, 12806/17, 12806/18, 12806/19, 12806/8, 12806/12, 12806/9, 12806/1, 12806/10, 12806/11, 12803/1, 12803/4, 12802/1, 12801/1, 12800/1, 12797, 12799, 12790/5, 12791, 12792/2, 12787, 12788/1, 12786, 12782/3, 12781/2, 12782/1, 12780/1

ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

ПЈН 2	12803/7, 12802/8, 12802/7, 12802/9, 12803/6, 12803/5, 12802/6, 12802/5, 12803/9, 12802/4, 12803/3, 12802/3, 12803/10, 12802/2, 12802/2, 12801/1, 12711/2
ПЈН 3	1800/2, 12798/3, 12801/2, 12798/2, 12800/1, 12799, 12800/4, 12798/4
ПЈН 4	12790/1, 12788/1, 12790/3, 12790/4, 12790/5
ПЈН 5	12800/1, 12801/1, 12802/1, 12824/1, 12797
ПЈН 6	12780/3, 12780/2, 12781/9, 12780/4, 12781/8, 12780/5, 12781/6, 12781/5, 12781/7, 12711/1, 12780/1, 12781/4, 12781/3, 12781/1, 12781/2, 12782/1, 12778/1, 12778/2, 12778/3, 12778/5, 12782/2, 12782/4, 12782/5, 12778/6, 12782/5, 12778/7, 12783/2, 12782/3, 12783/6, 12783/1, 12783/7, 12783/3, 12783/8, 12783/4, 12783/9, 12783/5, 12783/10, 12778/4, 12782/3
ПЈН 7	12779/2, 12780/2, 12780/4, 12780/5
ПЈН 8	12778/1, 12780/1, 12777/3, 12779/1, 12776/6, 12778/4, 12777/2, 12776/7, 12775/7, 12774/1, 12774/9, 12772/5, 12771/8, 12772/4, 12771/8, 12771/9, 12769/4, 12768/4, 12770/8, 12770/7, 12767/5, 12764/10, 12763/7, 12762/2, 12761/1, 12760/7, 12759/1, 12759/9, 12760/23
ПЈН 9	12776/1, 12775/4, 12775/6, 12775/5, 12776/3, 12775/1, 12776/4, 12776/7, 12776/2, 12775/3, 12776/5, 12776/6, 12775/7
ПЈН 10	12774/1, 12774/9, 12777/3, 12774/2, 12774/3, 12774/7, 12774/8, 12777/1, 12774/6, 12774/5, 12774/8, 12774/4
ПЈН 11	12711/1, 12770/2, 12771/1, 12770/8, 12771/9, 12770/7, 12771/8
ПЈН 12	12769/4, 12769/3, 12772/1, 12769/1, 12769/2, 12772/2, 12772/4
ПЈН 13	12766/1, 12770/2, 12766/2, 12770/3, 12770/9, 12766/3, 12770/4, 12770/1, 12766/4, 12770/5, 12766/5, 12770/6, 12766/6, 12770/7
ПЈН 14	12764/5, 12767/1, 12767/2, 12764/6, 12767/3, 12764/7, 12764/10, 12767/4, 12764/8, 12764/9, 12767/5, 12764/1, 12764/2, 12767/6, 12764/4, 12764/1, 12764/3
ПЈН 15	12765/7, 12762/1, 12765/3, 12762/4, 12765/4, 12762/3, 12762/2, 12765/5, 12765/6, 12761/2
ПЈН 16	12763/16, 12763/7, 12763/4, 12763/5, 12763/3, 12763/2, 12763/6, 12763/1, 12763/14, 12763/13, 12763/9, 12763/15, 12763/10, 12763/11, 12763/8
ПЈН 17	12760/24, 12760/1, 12761/2, 12760/3, 12760/4, 12760/2, 12762/4, 12762/3, 12760/5, 12760/6, 12760/7, 12761/1, 12711/1
ПЈН 18	12760/19, 12760/13, 12760/18, 12760/12, 12760/14, 12760/11, 12760/17, 12760/21, 12760/10, 12760/16, 12760/22, 12760/9, 12760/15, 12760/8, 12760/23, 12758/7, 12759/1, 12758/9, 12758/1, 12759/2, 12758/2, 12758/10, 12759/3, 12758/3, 12759/4, 12758/4, 12759/5, 12758/5, 12759/6, 12759/9, 12758/6, 12759/7, 12758/8, 12759/8, 12711/1, 12836

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

ПЈН 19	12753/6,12757/1,12757/2,12753/5,12753/4,12757/3, 12753/3,12753/2,12757/4,12753/1,12757/5
ПЈН 20	12752/1,12752/2,12753/5,12752/8,12752/3,12752/4
ПЈН 21	12751/1,12751/7
ПЈН 22	12754/3,12754/4,12754/7,12754/5,12754/8,12754/1, 12754/2
ПЈН 23	12756/3,12756/4,12756/2,12760/15
ПЈН 24	12758/9, 12760/15, 12756/4, 12757/1, 12757/7, 12758/7, 12756/3, 12754/2, 12753/7, 12754/7, 12754/3, 12752/8, 12747/1, 12751/1,12751/7
ПЈН 25	12834, 12774/4, 12777/1, 12773/2, 12772/2, 12769/2, 12836, 12759/8, 12783/5, 12774/9

У случају неслагања катастарских парцела грађевинског земљишта за јавне намене у текстуалном и графичком прилогу, важи графички прилог "План препарцелације са елементима за обележавање површина јавне намене" у Р 1:1000.

Коте планираних саобраћајница су од 382.00 m n.v. до 395.25 m n.v.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајнице,
- нагиб нивелете.

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

2.1.4. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре и услови за њихово прикључење

2.1.4.1. Саобраћајна инфраструктура

У постојећем стању планско подручје је саобраћајно ослоњено на државни пут IIА реда 227 (Улица партизански пут) који је излазни правац из града. Улица партизански пут је већим делом регулисана и нивелисана са завршним слојем од асфалта. Кроз подручје Плана пролазе и постојећи путеви.

На државни пут IIА реда 227 (Улица партизански пут) постоје три неусловна прикључка, на стациоณาма км74.217, км74.459 и км74.639, на којима се предвиђа реконструкција. Прикључење се планира преко та три прикључка уз корекцију регулације.

План подразумева уклапање планиране уличне мреже у постојеће улице и прилагођавање планираним наменама земљишта, као и конфигурацији терена. Обезбеђује се колски приступ свим планираним садржајима.

Остале секундарне саобраћајнице се планирају тако да се, у мери у којој је то могуће, користе трасе постојећих путева уз дефинисање одговарајућих саобраћајно-техничких карактеристика и у складу са већ постојећим саобраћајницама у суседним блоковима, са којима формирају јединствену саобраћајну мрежу. Дефинисање нових саобраћајница омогућава формирање нових блокова и грађевинских парцела, у складу са правилима парцелације.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

Јужно од подручја Плана пролази коридор аутопута Е – 75, деоница Ниш – граница Републике Македоније.

Путна и улична инфраструктура

У граници плана, приоритет је несметано одвијање саобраћаја на планираним саобраћајницама. Концепцијом саобраћајног решења је предвиђена изградња нових саобраћајница, дужине око 4,094 km;

Предвиђена је изградња следећих саобраћајница:

- саобраћајница ПЈН 1 = 0,406km
- саобраћајница ПЈН 2 = 0,179km
- саобраћајница ПЈН 3 = 0,130km
- саобраћајница ПЈН 4 = 0,097km
- саобраћајница ПЈН 6 = 0,406km
- саобраћајница ПЈН 7 = 0,074km
- саобраћајница ПЈН 8 = 0,226km
- саобраћајница ПЈН 9 = 0,148km
- саобраћајница ПЈН 10 = 0,231km
- саобраћајница ПЈН 11 = 0,144km
- саобраћајница ПЈН 12 = 0,226km
- саобраћајница ПЈН 13 = 0,148km
- саобраћајница ПЈН 14 = 0,216km
- саобраћајница ПЈН 15 = 0,149km
- саобраћајница ПЈН 16 = 0,205km
- саобраћајница ПЈН 17 = 0,152km
- саобраћајница ПЈН 18 = 0,364km
- саобраћајница ПЈН 19 = 0,144km
- саобраћајница ПЈН 20 = 0,076km
- саобраћајница ПЈН 21 = 0,022km
- саобраћајница ПЈН 22 = 0,046km
- саобраћајница ПЈН 23 = 0,043km
- саобраћајница ПЈН 24 = 0,115km
- саобраћајница ПЈН 25 = 0,146km

➤ **Услови за уређење саобраћајних површина**

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

Прикључење комплекса на градску саобраћајницу II реда - државни пут IIA реда број 227 (Улица партизански пут) планира се преко три прикључка и даље преко секундарних саобраћајница – стамбене саобраћајнице, што је условљено функционалном организацијом комплекса и Условима за израду Плана детаљне регулације издатих од стране ЈП Путеви Србије Београд. Веза између државног пута IIA реда број 227 - градске саобраћајнице II реда (Улица партизански пут) и планираних сабирних саобраћајница је конципирана преко три прикључка (раскрснице) које се налазе на стациоณาма км74.217, км74.459 и км74.639, а у складу са Условима за израду Плана детаљне регулације издатих од стране ЈП „Путеви Србије“ Београд.

Секундарне саобраћајнице – стамбене саобраћајнице омогућаваће прилаз до грађевинских парцела у обухвату плана.

Планиране саобраћајнице су димензионисане за двосмерни саобраћај и у складу су са датим наменама земљишта у овом Плану.

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

- Новопројектоване улице: 6,0 (5,00+1,00), 5,5м и 5,0м,
- Новопројектовани прилази: 3,5м.

Дуж новопланиране саобраћајнице (ПЈН 1) предвиђена је изградња тротоара

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

ширине 1,00m, са нагибом од 2% ка коловозу.

Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима у распону од 0,06% до 3,58% због конфигурације терена.

Планиране саобраћајнице у великој мери када услови терена дозвољавају користе трасу постојећих саобраћајница и прилаза уз корекцију регулације.

Осовине планираних саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате и на графичком приказу "Регулација и нивелационо решење саобраћаја" у Р 1:1000.

АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКЕ КООРДИНАТЕ ОСОВИНА САОБРАЋАЈНИЦА		
ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Х	Y
O1	7 575 278.56	4 708 997.19
O2	7 575 201.89	4 709 153.79
O3	7 575 125.56	4 709 383.60
O4	7 575 090.39	4 709 323.79
O5	7 575 082.22	4 709 296.34
O6	7 575 095.41	4 709 260.07
O7	7 575 153.04	4 709 240.41
O8	7 575 133.35	4 709 180.93
O9	7 575 142.69	4 709 076.57
O10	7 575 169.41	4 709 043.15
O11	7 575 210.94	4 709 020.13
O12	7 575 042.28	4 708 973.58
O13	7 575 042.69	4 709 003.92
O14	7 575 047.26	4 709 051.64
O15	7 575 042.91	4 709 109.27
O16	7 575 036.70	4 709 159.07
O17	7 575 025.72	4 709 206.91
O18	7 575 015.90	4 709 232.68
O19	7 575 010.72	4 709 246.27
O20	7 575 001.21	4 709 266.75
O21	7 574 990.48	4 709 286.79
O22	7 574 971.96	4 709 326.78
O23	7 574 950.40	4 709 364.29
O24	7 574 902.15	4 709 420.95
O25	7 574 815.50	4 709 307.01
O26	7 574 781.04	4 709 261.82
O27	7 574 786.83	4 709 235.70
O28	7 574 791.98	4 709 207.67
O29	7 574 796.20	4 709 177.23
O30	7 574 800.13	4 709 148.90
O31	7 574 802.11	4 709 112.43

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

Паркирање возила планира се у оквиру грађевинских парцела изван површине јавног пута.

Гараже објекта планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Јавни градски саобраћај ће се одвијати дуж државног пута IIА реда 227 (Улица партизански пут). Могуће је дефинисање трасе линије јавног градског превоза и унутар овог простора у складу са плановима развоја Јавног градског саобраћајног предузећа и потребама простора.

Саобраћајне површине унутар појединачних комплекса уредити у складу са технолошким процесом, уз поштовање услова за кретање противпожарних возила.

На основу услова за израду Плана детаљне регулације Доњи Асамбаир 2 у Врању издатих од стране ЈП путеви Србије под бројем 953-10790/16-1 од 07.06.2016. године водити рачуна о следећем:

Општи услови за постављање инсталација:

- предвидети двострано проширење државног пута на пројектовану ширину и изградњу додатних саобраћајних трака у потезу евентуалне реконструкције постојећих и изградње додатних раскрсница,
- траса предметних инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметних путева.

Услови за укрштање инсталација путем:

- да се укрштење са путем предвидети искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут у прописаној заштитној цеви,
- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута (изузетно спољња ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00м са сваке стране,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35м,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00м.

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

Услови за паралелно вођење инсталација са путем:

- предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,00 м од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или срољње ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза.
- на местима где није могуће задовољити услове из претходних става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута.
- не дозвољава се вођење предметних инсталација по банкени, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта.

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

Приликом пројектовања објекта, саобраћајних и пешачких површина применити техничке стандарде пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано

кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

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

➤ **Услови за евакуацију отпада**

Обавезно обезбедити простор на одговарајућим бетонским површинама за постављање судова за одлагање комуналног отпада и контролисано и временски одређено вршити његово одвожење. Потребно је обезбедити директан и неометан приступ локацијама за смеће при чему максимално растојање од претоварног места до комуналног возила износи 15,0m (максимално ручно гурање контејнера) по равной подлози.

2.1.4.2. Водопривредна инфраструктура

Водоводна мрежа

Постојеће стање

Обухватом ПДР насеља у Доњи Асамбаир 2 обухваћен је део града који се налази на крајњем југу градског подручја. Укупна површина обухваћена планом износи око 17,186ha. Главна саобраћајница која пролази кроз ово подручје простира се у правцу север-југ у дужини од 460m. Све остале саобраћајнице простиру се управно на главну, и прате подужни пад терена. Те саобраћајнице су благо стрме јер се цела област налази на висинској коти између изохипса на 380 и 400m_{n.v.} С обзиром да је максимална кота водоснабдевања у постојећем систему одређена на 540m, јасно је да се ради о зони у којој је потребно вршити регулацију притиска јер би радни притисак прелазео 10 бара. С тим у вези на самој узводној деоници изнад ове зоне постоји регулатор притиска који функционише већ дужи низ година уназад.

Водоводна мрежа је од ПВЦ цеви за водовод и профила су ДН 100 и ДН 80mm. Водоводна мрежа у главној саобраћајници, Улица партизански пут, је у западном тротоару, а у осталим узаним саобраћајницама је у коловозу.

Кад је реч о канализационој инфраструктури, она постоји последњих 10 година и у релативно је добром стању. Једини проблем представља одвод канализационе воде даље из ове зоне ка неком реципијенту.

У овој области живи око 1000 становника, који иако гравитирају ка граду, и даље имају навике живота у руралној средини, па се често могу затећи и примери гајења стоке, живине и пољопривреде.

Планирано стање

На основу топографије терена, ову област не морамо сматрати као захтевну, у погледу савладавања великих висинских разлика између потрошача на ободима зоне. Максимална кота терена износи 400m_{n.v.}, а минимална 381. Хидрауличком анализом утврђено је да је максимална кота пијезометра на 430m а минимална на 420m. То значи да ће максимални притисак у зони бити око 5 бара, а минимални око 4 бар. Дакле ради се о зони са веома уједначеним пијезометарским стањем, прилично стабилној и контролисаној. То се постиже већ поменутиим регулатором притиска који је смештен на почетку ове зоне и регулише стање низводно, ка југу. Такав концепт система треба задржати, евентуално извршити замену или репарацију регулационог вентила и даље га надограђивати у смислу замене цевног материјала. Укупна дужина планиране водоводне мреже износи око 1200m. Пречник цевовода је 100mm у целој области а препоручени материјал цевовода је тврди полиетилен ХДПЕ ОД110, ПЕ100, Сдр17, за НП10. Детаљна хидрауличка анализа која треба да буде саставни део будуће техничке документације

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

водоводне инфраструктуре, тек треба да се уради, па ће с тим у вези и бити коригован или потврђен избор цевног материјала. У области не постоје резервоарски простори, црпне станице, пумпе и други хидротехнички објекти.

Концепцијом унапређења водоснабдевања ове области подразумева се само замена цевног материјала новим пластичним материјалима уједињеног профила, замена арматуре и изградња водоводних шахтова на главним чвориштима у насељу. С обзиром да је постојећа цевна мрежа изграђена од АЦЦ и ПВЦКМ материјала старости око 30 година, јасно је да је потребно планирати реконструкцију и надоградњу система.

Положај водоводне мреже дат је у графичком прилогу „Водопривредна инфраструктура“ у Р 1:1000.

➤ **Услови за прикључење на водоводну мрежу**

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

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

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

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

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

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

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

Из јавних хидраната воду могу користити само овлашћене организације.

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

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

▪ **Фекална канализациона мрежа**

Постојеће стање

Фекална канализација у насељу Доњи Асамбаир, изграђена је у периоду 2007-2008 година. Изградњом је обухваћено цело насеље и сва употребљена вода из домаћинства се каналише ка најнижој тачки у насељу. Изградњу фекалне канализације је финансирао Град Врање, али није предата Водоводу на одржавање. Цевни материјал од кога је изграђена је тврди коруговани ПВЦ за уличну канализацију у дужини од неких 1000м. Пречник цеви је углавном ДН200. Имајући ово у виду, може се сматрати да изградња нове канализационе мреже није неопходна.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

Међутим то не значи да не постоји проблем у функционисању мреже. Напротив, постоје проблеми који су јако озбиљни и чије решење није једноставно. Главни проблем представља недостатак реципијента у близини, који би прихватио сву каналсану воду. Сва постојећа вода из канализације се сада излива у најјужнијој тачки насеља и отиче тј, понире у земљу, а врло често и акумулира на површини. То представља велики проблем са аспекта заштите животне средине. Изградњом новог Ауто-пута Е75 у тој зони практично је затворен пролаз за канализацију, па акумулирана отпадна вода угрожава и саму безбедност новог Ауто-пута јер се налази у самој његовој ножици.

Планирано стање

Имајући све набројане околности у виду, једино решење које је могуће применити у циљу одвођења воде из ове области јесте канализација под притиском. Потребно је изградити црпну станицу за отпадне воде одређеног капацитета и сву прикупљену воду потисом спровести до прве узводне шахте којом ће вода даље ићи гравитационо ка главном колектору и будућем ППОВ-у. То је могуће извести тако што ће црпна станица бити смештена на месту постојеће изливне шахте, а главни потисни вод ићи најнижом улицом према улици Партизански пут. Улив те воде предвиђа се у канализационом окну постојеће уличне канализације која ће даље бити спроведена ка истоку у новоизграђени главни градски колектор "Солунска – ППОВ". Сама црпна станица треба да буде капацитета $Q=3\text{л/с}$, $X=15\text{м}$. Црпна станица подразумева изградњу специјалног прихватног шахта од бетона или пластике са интегрисаним паром пумпи, једна радна једна резервна и прилазом за одржавање система. На локацију црпне станице треба предвидети довод струје.

Планирани профили цевовода канализације су углавном ДН200, а материјал цеви треба дефинисати детаљном техничком документацијом. Препорука је да то буду пластични материјали, глетке или коруговане ПВЦ, ПП или ПЕ цеви за уличну канализацију. Подразумева се да је потребно организовати редовно одржавање система канализације као и едуковање становништва у циљу одређених ограничења у сврху правилне употребе канализације.

➤ **Услови за прикључење на фекалну канализациону**

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

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

У Врању постоји сепарациони канализациони систем који се састоји од:

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

Канализација се дели на јавну и кућну канализацију.

Јавну канализацију чине следећи објекти:

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

Кућну канализацију чине:

- сви вертикални и хоризонтални водови у згради са санитарним уређајима;
- уређаји за одвођење или таложње отпадних вода;
- контролна окна;

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

- каналски прикључак или сабирни канал;
- сливници, и
- уређаји за пречишћавање фекалних и других отпадних вода.

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

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

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

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

- воду са киселинама, алкалијама и разним солима;
- воду која у себи садржи бензин, уља и масти и остале агресивне материје које могу разложити материјал од кога је канал изграђен;
- проузроковаче заразних или паразитских болести или материјале заражене таквим клицама;
- радиоактивни отпадни материјал;
- материјале које развијају токсичне или експлозивне плинове или врше друге штетне утицаје на саме канале и околину, и
- смеће, пепео, угинуле животиње, изнутрице, разни грађевински материјал, крпе, комину, снег и друге предмете и ствари које би могле оштетити јавну канализацију или угрозити њено исправно функционисање.

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

▪ Атмосферска канализациона мрежа

Постојеће стање

Систем градске канализације у Врању, предвиђен је као сепаратни, што значи да постоје одвојени системи фекалне и атмосферске канализације. Тако треба приступити и изради плана ове зоне и планирати је са сепаратним системом одводње воде. Прописима и правилницима о комуналним услугама, најстроже је забрањено повезивање ова два система у један, тј прикључивање атмосферске канализације на фекалну и обрнуто. Одводњавање са овог подручја је површинско, постојећим саобраћајницама и јаругама.

Планирано стање

Концепција система

Топографија терена је таква да је врло једноставно прикупити атмосферске воде из овог слива али не и одвести до првог најближег реципијента, а то је Врањска река. Наиме, изградњом новог Ауто-пута Е75, прекинут је подужни пад терена и спречена је могућност евакуације воде ка реци Јужној Морави па је неопходно пронаћи решење одвода воде у неки други реципијент. Најближи водоток је Врањска река која се налази на око 400м источно од сабирне шахте у насељу Доњи Асамбаир. То се може урадити једино препумпавањем у дужини од око 270м. Као и код система фекалне канализације и овде је потребно примени исти систем са пумпама уграђеним у подземни шахт и потисним цевоводом мин ДН200 до шахта атмосферске канализације у улици Партизански пут. Одатле је даље могуће воду спровести гравитационо до поменуте реке. Сам објект црпне станице предвиђен је као засебан у односу на црпну станицу за фекалну воду из тог разлога да би се системи могли одвојити кроз фазе изградње. Могуће је применити и решење са комбинованим системом одводње само за потисни цевовод, с тим да би се у шахти на крају потиса у улици Партизански пут, морао извести прелив вишка воде из фекалног у атмосферски шахт. У том случају може се користити и једна заједничка црпна станица. Количине атмосферских вода које би требало евакуисати из овог насеља износе приближно 100л/с. Јасно је да је из тог разлога потребно и димензионисати и јаче пумпе у односу на црпну станицу за фекалну воду.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

Пумпе тј.целокупни објекат црпне станице, како за препумпавање атмосферске тако и за фекалне воде треба пројектовати као монокомпактна постројења са свом потребном аутоматиком и електроником за потпуно аутоматски рад, интегрисаном у грађевински објекат станице. Треба предвидети могућност даљинског праћења рада станице и прикључења на СЦАДА систем контроле.

Иначе сам цевни систем у насељу узводно од сабирног шахта конципиран је тако да су сви управни правци, тј главни одводници предвиђени углавном од ДН300 профила, с обзиром на велики подужни пад и топографију терена а главни колектор од ДН500мм. Детаљнијом анализом могуће је утврдити и потребу за већим профилима, што је неопходно поткрепити хидрауличким прорачунима и рационалним методама стадрадних прорачуна. Укупна сливна површина под асфалтом износи око 2.2ха, а под кровном површином око 1ха. Све остало је зелена површина и природни материјали. С тим у вези треба узети у обзир адекватне коефицијенте отицаја за сваку површину посебно.

С обзиром на вредности подужних падова терена, требало би пројектовати каскаде и таложнике на рачунском растојању за дате услове. Брзине тока за ове протоке не би требало да пређу вредности од 3м/с. Материјали од којих ће бити изграђени колектори треба да буду савремени са карактеристикама које гарантују дуготрајност и поузданост у експлоатацији. За овакве подужне падове не би требало предвидети цеви од бетона већ искључиво од пластике. Дубине укопавања цеви треба да буду до 3м. Дужина атмосферског цевовода у зони је око 860м.

Површинску воду треба прихватати сливницима који могу бити класичног типа, хоризонтални са решетком непосредно уз ивичњак, или модернијег типа, са бочним уливом и каналом интегрисаним у сам ивичњак, тзв „Керб“ систем. Број и распоред сливника зависи искључиво од подужног и попречног пада саобраћајнице, тако да је пре приступања пројектовању атмосферске канализације, неопходно прво израдити пројекат саобраћајнице и затим га доставити пројектантима канализације.

Положај планиране фекалне и атмосферске канализационе мреже дат је у графичком приказу "Водопривредна инфраструктура" у Р 1:1000.

➤ **Услови за прикључење на атмосферску канализацију**

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

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

Пре упуштања у канализацију, обавезан је претходни третман потенцијално зауљених атмосферских вода са свих манипулативних и осталих површина преко сепаратора – таложника масти и уља, до захтеваног нивоа уз контролу њиховог квалитета.

Општа напомена

Сви планирани радови на прикључењу водоводних, фекалних и атмосферских система корисника из ове зоне, на улични цевовод, морају бити синхронизовани са условима и правилима које прописује надлежно јавно предузеће ЈП ВОДОВОД Врање.

Овим планом хидротехничких постављена је рационална и функционална диспозиција система цевне мреже, коју треба усвојити као основну смерницу у даљој изради техничке документације и самој изградњи зоне. Све препоруке из ове анализе треба усвојити, док евентуалне промене концепције било ког система цевовода, треба доказати и образложити одговарајућом техничком документацијом.

2.1.4.3. Енергетска инфраструктура

Постојеће стање

На подручју Плана детаљне регулације Доњи Асамбаир 2, електроенергетска инфраструктура је недовољно развијена и подручје није довољно опремељено

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

електроенергетском мрежом 10 kV и 1(0,4)kV за перспективну намену. Делови ове зоне се тренутно напајају из трансформаторских станица ТС 10/0.4 kV „Палестина“ и СТС 10/0.4 kV „Палестина“

Кроз само подручје плана пролазе постојећи електроенергетски водови и то: надземни вод ДВ 10(35) kV извод "Барелић" (стари 35 kV вод за Трговиште) и ДВ 10 kV извод "Златокоп" оба из ТС 35/10 kV „Врање1“ као што је назначено у графичком делу. Постојеће трансформаторске станице се напајају преко ДВ 10 kV извод "Златокоп" из ТС 35/10 kV „Врање1“.

Мрежа ниског напона и јавног осветљења је надземна и постављена је највећим делом уз ивицу постојећих саобраћајница.

На цртежу број 7. Електроенергетска и телекомуникациона инфраструктура уцртане су трасе постојећих кабловских водова.

Планирано стање

Према планираној намени површина потребно је за адекватну електроенергетску опремљеност, планирати изградњу две нове трансформаторске станице, са пратећим напојним 10 kV подземним кабловским водовима и нисконапонским расплетом. Напајање сваке од трансформаторских станица је у циљу стабилности и сугурности у напајању предвиђено као двострано напајање чиме се обезбеђује непрекидност у напајању у случају кварова на водовима.

Планиране су следеће нове трансформаторске станице за снагу до 1x1000 kVA: трансформаторска станица бр.1, ТС 10/0,4 kV уз источну границу подручја плана регулације на делу кп.бр.12789/2 КО Врање1 која би заменила постојећу СТС 10/0.4 kV „Палестина“ и трансформаторска станица бр.2 уз западну границу подручја регулације к.п.бр. 12836 КО Врање1. Постојећа трансформаторска станица СТС 10/0.4 kV „Палестина“ ће се демонтирати након изградње нове трансформаторске станице бр.1. Из ових нових и постојећих електроенергетског објета би се могла ширити нисконапонска мрежа и по потреби и 10 kV мрежа за напајање еветуалних индивидуалних трансформаторских станица за специфичне потрошаче у области подручја обухваћеног планом.

Надземни вод и ДВ 10 kV извод "Златокоп" у делу подручја плана је предвиђен за демонтажу, а његову функцију би преузео нови подземни кабловски вод 10 kV чија би нова траса била у тротоару саобраћајнице дуж источне границе плана. У овај коридор је предвиђено полагање још једног кабловског вода истих карактеристика, који би служио за резервно напајање. Преко овог кабловског вода ће се напајати постојеће и нове трансформаторске станице овог подручја.

Постојећа и планирана електроенергетска мрежа напонског нивоа 35 kV, 10 kV и 1(0,4) kV и трасе подземних и надземних електроенергетских инсталација који се налазе у границама подручја обухваћеног планом приказани су у графичком прилогу "Електроенергетска и телекомуникациона инфраструктура" у Р 1:1000. Предвиђени подземни каблови 10 kV су типа ХНЕ 49-А 3x150mm² /10kV за магистрални вод и за све везе ТС 10/0.4kV.

Дистрибутивна нисконапонска мрежа у обухвату плана детаљне регулације се протеже у будућим тротоарима, или уз ивицу коловоза, постојећих и пројектованих саобраћајница. Предвиђена је у виду подземних и надземних НН водова, проводницима ХР00 4x150mm² за подземне водове и кабловима Х00/О-А 3x70+54,6mm² за надземне водове. Предвиђена надземна електроенергетска мрежа 1(0,4) kV је на армирано-бетонским стубовима, висине стабла 9м па се планира да ће се користити исти стубови и за постављање јавног осветљења. Број тренутно регистрованих прикључака у обухвату плана је 218.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

План садржи:

- списак постојећих трафостаница и енергетских трансформатора,
- шеме електродистрибутивне мреже постојећег стања,
- варијанту развоја електродистрибутивне мреже,
- положај трафостаница и снагу трансформатора.

Електродистрибутивна мрежа конципира се тако да буду сагледани услови:

- Квалитет испоручене електричне енергије,
- Сигурност,
- Економичност
- Заштита животне средине
- Једноставност
- Прилагодљивост
- Управљивост
- Могућност уклапања у постојећу електродистрибутивну мрежу.

Квалитет испоручене електричне енергије мора да буде у складу са Општим условима за испоруку електричне енергије. На електродистрибутивну мрежу могу да се прикључе уређаји који не изазивају флукуације напона већих од дозвољених према SRPS N.A6.103 и не изазивају већа одступања наизменичног напона од синусног облика према SRPS N.A6.102.

Сигурност се обезбеђује тако што се техничка решења бирају на основу анализе поузданости и применом критеријума сигурности „n-1“. Економичност се обезбеђује избором одговарајућих елемената електродистрибутивне мреже.

Електродистрибутивна мрежа треба да буде прилагодљива измени услова на терену, односно да је оптимална за широк опсег улазних параметара. Електродистрибутивна мрежа се гради етапно и зато се конципира тако да се лако дограђује.

Планер електродистрибутивних објеката је користио корелациону методу за прогнозу вршне снаге, претпостављајући да ће на посматраном простору да се развија делатност производње, трговине, мале пословне зграде и стамбени објекти.

Планирани и постојећи објекти ће бити прикључени на енергетску инфраструктуру изградњом нових трансформаторских станица 10/0,4 kV са припадајућим 10kV кабловским водовима. Укупна дужина кабловских водова који ће служити за напајање трансформаторских станица 10/0,4kV износи 2,1km и њиховом изградњом ће бити омогућено двострано напајање читавог овог простора, а тиме и испуњен критеријум сигурности „n-1“. Све трансформаторске станице су планиране за номиналне снаге трансформатора до 1000 kVA у коначној фази

Планирање и развој и концепцијских решења за проширење електричне мреже ове зоне полази од следећих основних претпоставки:

- број становника је у порасту,
- повећање трговинских и занатских функција (услуга),
- вршно оптерећење једног домаћинства је до 4 kW,
- електрична енергија неће бити преовлађујући извор топлотне енергије за грејање,
- осветљење саобраћајница ће бити са изворима мање снаге и веће ефикасности
- вршно оптерећење осталих објеката (осим становања) претпоставља на основу препоруке следећих оквирних процена:
 - објекти угоститељства 100-150 W/m²,
 - објекти пословања 80-120 W/m²,

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

- јавни објекти, друштвене и социјалне установе 60- 80 W/m²,
 - остале намене 30-120 W/m².
- повећање броја нових стубова за прикључке и за јавну расвету.

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

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

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

Услови за изградњу електроенергетске мреже

У свим планираним саобраћајницама извести инсталације јавног осветљења, са светлотехничким карактеристикама зависно од ранга саобраћајнице. Предвидети лед изворе светлости због уштеде у енергији.

Због тренда повећања потрошње електричне енергије и густине становања изградњом објеката за колективно становање, потребно је планирати трасе нових водова 10 kV и 1(0,4) kV у делу нове саобраћајнице и евентуално локацију за изградњу нове трансформаторске станица, по могућству на површинама у јавном власништву.

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

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

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

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

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

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

Нови каблови и ваздушни електроенергетски водови се трасирају тако:

- да не угрожавају постојеће или планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта,
- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе,
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре,
- да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним и питким водама.

Новопланиране електроенергетске каблове (1 kV и 10 kV) полагати по планираним трасама и по трасама постојећих електроенергетских водова према техничким прописима., где се број каблова по траси не ограничава, с тим да ширина рова није већа од 0,8 метара. Мрежу 10 kV радити као кабловску, и то код полагања нових извода и код реконструкције постојећих извода 10 kV.

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

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

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

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

Електроенергетска мрежа изводи се нисконапонским или средњенапонским кабловима намењеним за слободно полагање у ров, у свему према техничким прописима за полагање каблова у ров. Ширина рова за полагање каблова износи од 0,4 - 0,8 м, а

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

дубина од 0,8 - 1,0 метра. Ров за полагање електроенергетских каблова треба да буде прописаних димензија, према броју каблова, месту и условима полагања, а прописно припремљен кабл се полаже благо вијугаво, због слегања тла, у постељицу од песка минималне дебљине 0,1 м испод и изнад кабла, уз постављање упозоравајућих и заштитних елемената и прописно слојевито набијање материјала до потребне збијености код затрпавања рова.

Ров не сме да угрози стабилност саобраћајнице.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Минимална растојања каблова од осталих елемената инфраструктуре су:

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

Уколико код паралелног вођења и укрштања енергетских каблова са осталим
ЈП Завод за урбанизам Врање

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

инфраструктурним објектима није могуће остварити услове из прописа потребно је применити следећу заштиту:

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

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

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

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

Услови за изградњу у близини и испод водова 0.4 kV, 10 kV и 35 kV

Приликом израде инвестиционо техничке документације придржавати се техничких прописа:

- Постојећи подземни 10 kV водови морају остати на дубини од 1,1м;
- Правилника о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних електроенергетских водова (Сл. лист СФРЈ, бр. 6/92, члан 26)
 - За улице у насељеним местима или градовима сигурносна висина изнад тротоара износи 5м, а изнад коловоза или колског улаза 6м;
 - Код укрштања, приближавања или паралелног вођења стубови се могу постављати уз саму ивицу коловоза или колског улаза;
 - Уколико није могуће да буду испоштовани услови у вези сигурносног растојања потребно је да се постојећа НН мрежа измести или каблира у делу парцеле.
- Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 65/88 и „Сл. Лист СРЈ“ бр. 18/92)
 - За водове у насељеним местима сигурносна висина износи 7м;
 - Изолација мора бити електрично појачана;
 - Сигурносна висина вода износи 7м;
 - Ако вод прелази преко паркиралишта или аутобуског стајалишта сигурносна висина износи 7м
 - Сматра се да вод прелази преко паркиралишта, односно аутобуског стајалишта и кад растојање хоризонталне пројекције најближег проводника у неотклоњеном стању мање од 5м.

➤ **Услови за прикључење објекта на електроенергетску мрежу**

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

2.1.4.4. Телекомуникациона инфраструктура

Телекомуникациона мрежа

Постојеће стање

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

Телекомуникациону мрежу на подручју плана чине:

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

На подручју које је предмет овог Плана фиксна телефонска мрежа има инсталисан 150 телефонских прикључака. Структура телефонских прикључака делимично одговара савременим техничким стандардима. На источном рубном делу подручју плана постојећа транспортна телекомуникациона мрежа изведена је у дигиталној технологији. Чини је мрежа оптичких каблова која се користи као медијум за повезивање дигиталних система преноса СДХ технологије.

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

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

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

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

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

Главна стратегија и циљеви за будућност

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

У фиксној телекомуникационој мрежи планира се у наредном периоду:

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

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

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

Планско решење

Планирана је изградња телефонске кабловске канализације (ТКК) на целом подручју плана са предвиђеним прикључењем на рубним крајевима подручја на постојећу транспортну мрежу (постојећи оптички каб дуж ул Партизански пут кроз приватне парцеле), чијом изградњом ће бити омогућено повезивање свих објеката на подручју плана савременом приступном мрежом (Next Generation Network NGN). На овај начин постиже се велика флексибилност приликом промене структуре и броја будућих корисника. Предвиђена је изградња mIPAN-а за подручје плана који ће бити део ФТР мрежне архитектуре и тако обезбеди широк спектар различитих сервиса будућим корисницима.

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

Планирана ТКК на местима проширења саобраћајница треба да прихвати постојећу телекомуникациону мрежу оператера „Телеком Србија“ ад Београд која положајно остаје у коловозу услед проширења постојећих саобраћајница или кроз парцеле на подручју плана.

План изградње мреже радиће се на основу:

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

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

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

Постојећи и будући оператори мобилних телекомуникација ће инсталирати комутационо-управљачке центре на локацијама које омогућавају оптимално повезивање са фиксном телекомуникационом мрежом на подручју плана. На истом подручју базне радио станице ће бити распоређене на више локација, да би се обезбедила захтевана количина услуга и квалитетан сигнал унутар зграда у густо развијеној урбанистичкој инфраструктури (која представља препреку и уноси знатно слабљење при простирању радио таласа).

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

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

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

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

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

Услови за прикључење на телекомуникациону инфраструктуру

Како на делу подручја Плана детаљне регулације Доњи Асамбаир 2 у Врању постоји изграђени телекомуникациони капацитети "Телекома Србије" недовољног капацитета, неопходно је при дефинисању простора на посебне целине и зоне, регулационих линија улица и јавних површина, предвидети коридоре за изградњу телекомуникационе ТКК са обе стране саобраћајница и јавних површина дуж свих саобраћајница. Предвидети локације на јавним површинама за смештај мини ИПАН приступних чворова као и локације микро радио базних станица. Капацитете ТКК дефинисати према следећим принципима за изградњу Телекомуникационе мреже:

Основни принципи планирања будуће телекомуникационе инфраструктуре

Циљ планирања телекомуникационе мреже јесте сагледавање постојећег стања приступних мрежа и даље планирање њене изградње.

Обзиром на преносне медијуме и архитектуру, приступна мрежа се може реализовати као:

1. Приступна мрежа са бакарним кабловима – бакарни каблови директно спајају приступни чвор (мини) IPAN и кориснике
2. Приступна мрежа са оптичким и бакарним кабловима – подразумева FTR мрежну архитектуру у којој је већи број мултисервисних приступних чворова везан међусобно и са централном концентрацијом коришћењем оптичких каблова, док се за везу од концентрације до претплатника користе бакарни каблови
3. Приступна мрежа са оптичким кабловима – подразумева FTB и FTH мрежну архитектуру

4. Бежична приступна мрежа – подразумева коришћење WLL технологије
5. Комбинована бежична и кабловска приступна мрежа које се реализује комбинованим коришћењем WLL опреме и за FTTB решења са (мини) IPAN опреме.

Приликом планирања и изградње оптичких каблова руководити се следећим смерницама:

- Планирају се оптички каблови са мономодним влакнима.
- Користе се каблови без металних елемената (TOSM) који се увлаче у полиетиленску цев.
- На релацијама где се очекује накнадно полагање оптичких каблова, поставља се више од једне полиетиленске цеви.
- На делу трасе која је заједничка са кабловима месне кабловске мреже обавезно се полажу полиетиленске цеви у исти ров како би се кроз њу накнадно могао увући кабл.
- У станицама у којима се завршава више од 24 влакана предвиђају се оптички разделници.
- За станице које су у чвориштима у регионалном прстену предвиђају се две одвојене трасе оптичких каблова до станице.

2.1.4.4. Снабдевање топлотном енергијом

За ово подручје снабдевање топлотном енергијом из централне котларнице није планирано. Оставља се могућност будућим потрошачима да се снабдевају топлотном енергијом из локалних топлотних и алтернативних извора енергије (дрво, угаљ, сунчева енергија, енергија био-масе, енергија ветра итд.).

2.1.4.5. Обновљиви извори енергије

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

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

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

2.1.5. Уређење зелених површина

Пожељно је да сви озелењени простори у граду буду међусобно повезани у систем зеленила који представља комплекс просторно повезаних градских и приградских зелених површина свих категорија, са одређеном функцијом и наменом.

Зелене површине у обухвату овог плана чине: зелене површине (ПЈН 5), зелене површине ограниченог коришћења: - зелене површине становања са малом привредом и зелене површине пословно – производног садржаја.

За озелењавање слободних површина максимално користити мелиоративне финкције зеленила, како са санитарно – хигијенског, инжењерско – техничког тако и са естетског становништва.

- Уз ограду комплекса формирати живу ограду или предвидети слободне групације декоративног жбуња;
- Затрављивање слободних површина око објекта трафостанице као заштитног тампон појаса;
- Поплочавање прилазних стаза.

Зелене површине становања са малом привредом треба да омогуће изолацију објекта за становање, објекта привреде као и главних пешачких праваца и да створи одређену просторну композицију у комплексу.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим и прашину.

Главне функције зеленила пословно-производног садржаја су:

- стварање повољног микроклимата и заштиту од доминантних ветрова;
- заштита од штетних утицаја и загађења у току производње (гасови, дим, прашина);
- стварање противпожарних зелених препрека;
- психичко и емоционално дејство зеленила, као и
- стварање архитектонско-урбанистичке композиције целокупне локације.

Озелењавање територије у оквиру пословно-производног комплекса има своју специфичност, одређену карактеристикама самог простора, карактеру производног процеса и режима рада.

Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим, прашину и сл. Није допуштена примена врста које при цветању имају семе обрасло длаком, влакнастим материјама, обилан полен (женски примерци тополе, бреза, граб, хрст, јасика, Јуниперус, смрча, бор и сл.)

Заштитне зелене коридоре формирати у правцу доминантних ветрова ради бољег проветравања делова парцеле где је концентрација штетних материја највећа.

У оквиру противпожарних међупростора не допушта се такође садња дрвећа четинарских врста.

Композициони план зелених површина је условљен ситуационим планом – распоредом зграда, саобраћајница, рампи.

Високим растињем уоквирујемо зграде и садимо га тако да бисмо у основи ублажили контуре објеката и тиме утичемо и на стварање повољних микроклиматских услова. Предност је дата листопадним садницама, јер су хигијенски најефектније.

Ободом сваког комплекса обавезна је поставка зеленог заштитног појаса. Треба га формирати од обликованих форми стабала високог листопадног дрвећа. Дрвеће поред јавних путева садити тако да не омета прегледност јавног пута и не угрожава безбедност саобраћаја.

Садни материјал који се користи при озелењавању простора, треба да је квалитетан и да има одговарајућу старост. Подигнуто зеленило одржавати редовно и уредно. Одржавање зеленила треба да има трајни карактер. На крају вегетационог периода треба извршити попуњавање у складу са насталим потребама.

Обавезно је максимално очување и заштита високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачна стабла, као и групе стабала).

Обавезно усаглашавање места садње садница високог дрвећа са положајем надземних објеката, трасама подземних инсталација и ивицама коловоза, уз поштовање минималних прописаних одстојања.

2.1.6. Урбанистичке опште и посебне мере заштите

Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације насеља Доњи Асамбаир 2 у Врању на животну средину ("Службени гласник града Врања", број 16/2015), донео је Секретаријат за урбанизам и имовинско правне послове града Врања, по претходно прибављеном Мишљењу Секретаријата за инспекцијске послове и заштиту животне средине, број 501-65/2015-11 од 17.08.2015.године.

➤ Мере и услови заштите и унапређења животне средине

Просторно-положајне карактеристике подручја Плана и условљеност обавезујућим смерницама Просторног плана Републике Србије, Просторног плана инфраструктурног коридора Ниш – граница БЈР Македоније и смерницама проистеклих из услова Завода за заштиту природе Србије и Завода за заштиту споменика културе, валоризација са аспекта

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

заштите природних вредности и културних добара и зонирање са аспекта повољности потенцијала и ограничења, дају матрицу за планирање даљег одрживог развоја града Врања.

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

Елементи стратешке процене утицаја Генералног урбанистичког плана на животну средину су уграђени у текстуални део ГУП-а Врања. Смернице и мере Стратешке процене утицаја Генералног урбанистичког плана Врања на животну средину су обавезујуће за хијерархијски ниво Плана генералне регулације. Обавезујуће смернице из Плана генералне регулације Зоне 3 су да је за израду Плана детаљне регулације обавезна израда Стратешке процене утицаја за све случајеве значајних промена у простору.

Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације у насељу Доњи Асамбаир 2 у Врању на животну средину („Службени гласник града Врања“, број 16/15), донео је Секретаријат за урбанизам и имовинско правне послове Града Врања, по претходно прибављеном Мишљењу Секретаријата за инспекцијске послове и заштиту животне средине, број 501-65/2015-11 од 17.08.2015. године.

Мере за ограничавање негативних и увећање позитивних утицаја на животну средину

Подручје обухваћено Планом је изграђено и у оквиру њега се планира реализација пословне-производно зоне и становање са малом привредом праћена инфраструктурним опремањем. С обзиром на планиране намене, у фази имплементације планских решења и касније по успостављању рада планираних садржаја, могу се очекивати негативни утицаји на животну средину и здравље људи. У циљу превенције и минимизирања негативних утицаја планских решења на квалитет и капацитет животне средине на планском подручју и у окружењу неопходна је примена мера заштите, како почев од фазе планирања, до реализације планских решења и каснијег редовног рада и коришћења предвиђених садржаја.

Заштита ваздуха

Простор у обухвату Плана је изграђен, па се може рећи да у оквиру њега има извора загађења ваздуха. Планом је предвиђено стварање услова за реализацију производних и пословних комплекса, као и становања са малом привредом уз комунално и инфраструктурно опремање подручја, што подразумева временски ограничене утицаје на квалитет ваздуха у фази грађевинских радова на реализацији планираних садржаја, али и негативне утицаје пореклом од планираних активности, које ће бити засноване на овом простору које у зависности од делатности могу имати сложени карактер, кумулативно и синергијско дејство на квалитет ваздуха. Узимајући у обзир постојеће и планирано стање у обухвату плана, потребно је спроводити следеће мере заштите ваздуха:

- изградњу планираних саобраћајница вршити у складу са меродавним саобраћајним оптерећењем, у циљу обезбеђења боље саобраћајне проточности,
- извршити озелењавање у појасевима саобраћајницама, око планираних радних и индустријских комплекса, нарочито у деловима према осетљивим садржајима, кроз формирање дрвореда, у складу са локацијским условима,
- приликом формирања заштитних зелених појасева, обавезно вршити валоризацију постојећег зеленила,
- приликом одабира садног материјала водити рачуна о могућностима за смањење нивоа буке и концентрације загађујућих материја (комбинована садња листопадног и зимзеленог дрвећа и жбуња чиме се омогућава континуална заштита) али и о естетским вредностима (користити аутохтоне, брзорастуће и врсте отпорне на загађење);
- успоставити мониторинг квалитета ваздуха на подручју плана,
- за све пројекте који могу представљати изворе емисије загађујућих материја у

атмосферу покренути поступак процене утицаја на животну средину.

Посебне смернице и мере заштите ваздуха

Оператер стационарног извора загађивања ваздуха у обавези је да:

- спроведе мере за смањење загађивања ваздуха у поступку пројектовања, градње и редовног рада (коришћења) објекта;
- за случај квара уређаја којим се обезбеђује спровођење прописаних мера заштите или поремећаја технолошког процеса због чега долази до прекорачења граничних вредности емисије, поремећај отклони или прилагоди рад новонасталој ситуацији или обустави технолошки процес како би се емисија свела у дозвољене границе у најкраћем року;
- за случај прекорачења граничних вредности нивоа загађујућих материја у ваздуху предузме техничко-технолошке мере или да обустави технолошки процес, како би се концентрације загађујућих материја свеле у прописане вредности;
- у случају да се у процесу обављања делатности могу емитовати гасови непријатних мириса, примењује мере које ће довести до редукције мириса и ако је концентрација емитованих материја у отпадном гасу испод граничне вредности емисије;
- ако обавља делатност производње, одржавање и/или поправке сакупљања, обнављања и обраде, контролу коришћења, стављања на тржиште, трајног одлагања и искључивања из употребе производа и опреме који садрже супстанце које оштећују озонски омотач, у обавези су да прибаве дозволу ресорног Министарства;
- ако се бави сервисирањем и искључивањем из употребе производа и/или опреме која садржи контролисане супстанце (супстанце које оштећују озонски омотач било да су чисте или у смеђи, без обзира да ли се први пут користе или су сакупљене, обрађене или обновљене осим оних које се налазе у готовом производу) исходује дозволу ресорног Министарства.

Заштита вода

Заштита и унапређење квалитета површинских и подземних вода заснована је на мерама и активности којима се њихов квалитет штити и унапређује преко мера забране, превенције, обавезујућих мера заштите, контроле и мониторинга у циљу постизања стандарда квалитета животне средине, смањења загађења и спречавања даљег погоршања стања вода и обезбеђење нешкодљивог и несметаног коришћења вода за различите намене.

Мере заштите вода:

- канализациони систем градити као сепарациони са посебним колектором за одвођење атмосферских вода;
- обавезно је одвођење свих отпадних вода на постројење за пречишћавање, пре испуштања у реципијент;
- предвидети савремени технолошки поступак пречишћавања на постројењу, како би се омогућило пречишћавање отпадних вода до квалитета који ће одговарати II б категорији водотокова, према Уредби о категоризацији водотока ("Службени гласник СРС", број 5/68);
- обавезна је контрола квалитета и количина отпадних вода пре и након пречишћавања у постројењу за пречишћавање отпадних вода, а пре упуштања у реципијент;
- извештај о извршеним мерењима достављати квартално Јавном водоводном предузећу, надлежном Министарству и Агенцији за заштиту животне средине;
- обавезан је претходни третман потенцијално загађених атмосферских вода са манипулативних и осталих површина, преко сепаратора-таложника уља и масти до законом захтеваног нивоа пре упуштања у реципијент;
- у оквиру сваког појединачног радног комплекса у оквиру кога настају технолошке отпадне воде, вршити третман отпадних вода;
- вршити редовну контролу и надзор над функционисањем канализационог система, постројења за пречишћавање отпадних вода, као и свих пратећих садржаја.

Посебне мере заштите површинских и подземних вода

Носиоци Пројекта су у обавези да:

- изграде погоне или уграде уређаје за пречишћавање отпадних вода до захтеваног нивоа, као и да испитују квалитет отпадних вода пре и после пречишћавања;

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

- обезбеде редовно функционисање уређаја за пречишћавање отпадних вода и да воде дневник њиховог рада;
- обезбеде пречишћавање отпадних вода до нивоа који одговара граничним вредностима емисије, односно до нивоа којим се не нарушавају стандарди квалитета животне средине реципијента (комбиновани приступ), узимајући строжији критеријум од ова два;
- уколико испуштају отпадне воде у јавну (градску, насељску) канализацију;
- исходују Акт о испуштању отпадних вода у јавну канализацију од надлежног органа Града Врања;
- поставе уређаје за мерење, да врше континуирано мерење количине отпадних вода;
- контролишу и испитују биохемијске и механичке параметре квалитета отпадних вода;
- достављају извештај о извршеним мерењима квартално надлежним институцијама;
- ангажују овлашћену институцију (правно лице), која врши мерење количина и испитивање квалитета отпадних вода у складу са Законом о водама;
- изврше накнаду за загађивање вода (за непосредно или посредно загађивање воде), као и да у законом прописаном року достигну граничне вредности емисије.

Заштита земљишта

Мере заштите земљишта обухватају систем праћења квалитета земљишта и његово одрживо коришћење које се спроводи кроз:

- обавезно планирање и спровођење превентивних мера заштите приликом коришћења земљишта за све делатности за које се очекује да ће знатно оштетити функције земљишта;
- обавезно је управљање отпадом, у складу са Законом о управљању отпадом и подзаконским актима;
- обавезно је управљање отпадним водама на планском подручју.

Посебне мере заштите:

- водоводну и канализациону мрежу треба водити што је могуће више у оквиру регулационог појаса саобраћајница;
- све цеви мреже извести благовремено, пожељно при изградњи саобраћајница, како би се избегло накнадно прекопавање;
- грађевински отпад који ће настајати у току реализације планираних садржаја евакуисати са локације према условима надлежног комуналног предузећа;
- хумусни слој који се скида при извођењу радова користити при уређењу локације за санацију површина деградираних током радова или приликом озелењавања;
- уређивање простора и одржавање санитарно-хигијенских услова вршити према важећим Законским условима.

Еколошка компензација

Мере компензације се дефинишу са циљем ублажавања штетних последица реализације планских решења на животну средину и здравље људи на подручју Плана. Приликом реализације планских решења, изградње планираних саобраћајница, радних комплекса и пратећих садржаја, доћи ће до уклањања постојећег зеленила, па је у том смислу неопходно надокнадити губитак зелених површина кроз утврђивање нових локација под зеленилом. Како је циљ компензације на подручју Плана заштита животне средине, здравља људи и квалитета живота, локалитете за формирање нових зелених површина треба утврдити на основу процене вероватноће, обима и карактера могућих негативних утицаја планираних садржаја на животну средину. Како су потенцијални извори негативних утицаја на животну средину саобраћајне активности на планираним саобраћајницама и активности у оквиру сваког појединачног радног комплекса, компензацију зеленила треба спровести тако да допринесе смањењу емисије загађујућих материја и прашине као и смањењу нивоа буке и побољшњу пејзажних карактеристика подручја.

Мере компензације:

- промовисати пејзажно уређење појединачних парцела;
- успоставити појасеве заштитног зеленила у контактним зонама са осетљивим садржајима;
- формирати појас зеленила дуж планираних и постојећих саобраћајница у складу са локацијским условима;

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

- одабир врста приликом формирања заштитног појаса вршити на основу анализе и валоризације постојећег зеленила на подручју плана и окружењу;
- приликом формирања заштитног зеленила избегавати инвазивне и алергене врсте биљака;
- повезати јавне зелене површине у јединствен систем зеленила.

Препоручује се формирање појасева заштитног зеленила у зависности од очекиваних негативних утицаја на окружење.

Врсте веома отпорне на загађења, које се често користе за стварање заштитних појасева су: *Acer rubrum*, *Cornus mas*, *Corylus colurna*, *Platanus sp*, *Gleditsia triacanthos*, *Populus deltoides*, *Robinia pseudoacacia*, *Pyracantha coccinea*, *Sorbus japonica*, *Juniperus sp*, *Juglans nigra*, *Quercus robur*, *Populus nigra*, *Amorpha fruticosa*, *Ribes sp*, *Ligustrum ovalifolium*, *Sophora aucuparia*, *Rosa canina*, *Tilia americana*, *Hedera helix*, *Ulmus campestris*, *Chamaecyparis lawsoniana*, *Thuja occidentalis*, *Abies concolor*, *Alnus glutinosa*, *Acer platanoides*.

Заштита од буке и вибрација

Опште мере заштите становништва од буке у животној средини, обухватају одређивање акустичних зона у складу са наменом простора и граничним вредностима индикатора буке у тим зонама.

Тихе зоне – заштићене целине и зоне са прописаним граничним вредностима од 50 dB(A) у току дана и 40 dB(A) у току ноћи у којима је забрањена употреба извора буке који могу повисити ниво буке и обухватају:

- подручја за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно-историјски локалитети, велики паркови.

Остале зоне – зоне са мерама за отклањање извора буке и мерама заштите од буке и обухватају:

- туристичка подручја, кампови и школске зоне;
- чисто стамбена подручја;
- пословно-стамбена подручја, трговачко-стамбена подручја и дечја игралишта;
- градски центар, занатска, трговачка, административно-управна зона са становима,
- зона дуж аутопутева, магистралних и градских саобраћајница;
- индустријска, складишна и сервисна подручја и транспортни терминали без стамбених зграда.

С обзиром да подручје Плана подразумева реализацију радне зоне, спада у зоне у којима је потребно спроводити мере заштите, односно потребно је спровођење мера заштите од буке које обухватају:

- примену техничких мера заштите за све објекте и активности које могу бити генератори буке;
- све радње које представљају изворе буке, обављати у затвореним просторијама при затвореним прозорима и вратима;
- подизање заштитних баријера (природних или вештачких) у правцу доминантних извора буке;
- приликом планирања природних заштитних појасева водити рачуна о избору врста, карактеристикама хабитуса (комбиновање лишћарског и четинарског дрвећа и жбуња) и њиховом међусобном растојању и композицији;
- за све пројекте који могу представљати изворе буке обавезан је поступак процене утицаја на животну средину.

Заштита од нејонизујућег зрачења

Заштита од нејонизујућих зрачења обухвата услове и мере заштите здравља људи и заштите животне средине од штетног дејства нејонизујућих зрачења, услове коришћења извора нејонизујућих зрачења и представљају обавезне мере и услове при планирању, коришћењу и уређењу простора.

Опште мере заштите од нејонизујућег зрачења:

- обавезно је одређивање услова за коришћење извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- обавезно је обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења;

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

- обавезно је вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- обавезно је означавање извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса и зоне опасног зрачења на прописани начин;
- обавезно је спровођење контроле и обезбеђивање квалитета извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса на прописани начин;
- обавезна је примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења;
- обавезна је контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и контрола спроведених мера заштите од нејонизујућих зрачења;
- обавезно је систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења у животној средини;
- обавезно је информисање становништва о здравственим ефектима излагања нејонизујућим зрачењима и мерама заштите и обавештавање о степену изложености нејонизујућим зрачењима у животној средини.

Заштита од хемикалија хемијског удеса, интегрисано спречавање и контрола загађивања животне средине

Обавезне мере заштите животне средине од хемикалија - у циљу заштите здравља људи и животне средине на планском подручју обавезно је успостављање интегралног управљања хемикалијама.

Оператери SEVESO постројења, према количинама из Листе опасних материја и њихових количина и Листе својстава и класа опасних материја и њихових количина, у обавези су да израде:

- Политику превенције удеса по достављању Обавештења надлежном органу ресорног Министарства - Оператери SEVESO постројења нижег реда;
- Извештај о безбедности и План заштите од удеса - Оператери SEVESO постројења вишег реда;

Оператер IPPC постројења (према Листи активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола) у обавези је да:

- за ново постројење поднесе захтев за издавање интегрисане дозволе, пре добијања дозволе за употребу;
- за постојеће постројење, према року за прилагођавање до 2015. године;
- надлежност за издавање интегрисане дозволе је у зависности од тога који орган издаје одобрење за градњу (грађевинску дозволу) одређује се ко је надлежни орган за интегрисану дозволу;

BREF документ даје информације о специфичном индустријском сектору или пољопривредном сектору, техникама и процесима заступљеним у том сектору, свим постојећим емисијама у воду, ваздух и земљиште као и генерисаним отпадима, у зависности од производних капацитета, техникама које се разматрају у одређивању

Управљање отпадом

Концепт управљања отпадом на подручју Плана мора бити заснован на укључивање у систем управљања отпадом на територији града Врања као и на примени свих неопходних организационих и техничких мера којима би се минимализовали потенцијални негативни утицаји на квалитет животне средине.

Према Просторном плану града Врања, коначно збрињавање отпада са територије града је на регионалној депонији "Метерис" у Врању.

Опште мере управљања отпадом:

- вршити сакупљање, разврставање и безбедно одлагање отпада који настаје на планском подручју у оквиру сваке појединачне локације и комплекса;
- уклањање отпада вршити према врсти и категорији отпада, према извршеној категоризацији и карактеризацији, сагласно важећој Законској регулативи;
- за постројења за која се издаје интегрална дозвола припрема се и доноси План управљања отпадом;
- за постројења чија је делатност управљање отпадом и за која се издаје интегрисана дозвола или дозвола за управљање отпадом, доноси се Радни план постројења за управљање отпадом;

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

- произвођач или увозник чији производ после употребе постаје опасан отпад у обавези је да тај отпад преузме после употребе без накнаде трошкова и са њима поступи у складу са законом.

Произвођач отпада/оператер дужан је да:

- сачини план управљања отпадом и организује његово спровођење, ако годишње производи више од 100 t неопасног отпада или више од 200 kg опасног отпада;
- прибави извештај о испитивању отпада и обнови га у случају промене технологије, промене порекла сировине, других активности које би утицале на промену карактера отпада и чува извештај најмање пет година;
- преда отпад лицу које је овлашћено за управљање отпадом ако није у могућности да организује поступање са отпадом;
- карактеризација отпада врши се само за опасан отпад и за отпад који према пореклу, саставу и карактеристикама може бити опасан отпад, осим отпада из домаћинства;
- транспорт опасног отпада врши се у складу са прописима којима се уређује транспорт опасних материја, у складу са дозволом за превоз отпада и захтевима који регулишу посебни прописи о транспорту (ADR/RID/ADN и др);
- забрањено је одлагање и спаљивање отпада који се може поново користити;
- забрањено је разблаживање опасног отпада ради испуштања у животну средину;
- управљање посебним токовима отпада, (истрошене батерије и акумулатори, отпадна уља, отпадне гуме, отпад од електричних и електронских производа, флуоросцентне цеви које садрже живу, полихлоровани бифенили и отпад од полихлорованих бифенила (PCB), отпад који садржи, састоји се или је контаминиран дуготрајним органским загађујућим материјама (POPs отпад), отпад који садржи азбест, отпадна возила, отпад из објеката у којима се обавља здравствена заштита и фармацеутски отпад и отпад из производње титан диоксида) се врши сходно законским одредбама и релевантним подзаконским актима.

За обављање делатности управљања отпадом прибављају се дозволе и то: дозвола за сакупљање отпада, за транспорт отпада, за складиштење и третман отпада и за одлагање отпада. За обављање више делатности једног оператера може се издати једна интегрална дозвола. Дозволе за складиштење, третман и одлагање отпада издају се на период од 10 година.

Управљање амбалажним отпадом

Опште мере за управљање амбалажним отпадом - управљање амбалажом и амбалажним отпадом се спроводи у складу са:

- условима заштите животне средине које амбалажа мора да испуњава за стављање у промет,
- условима за управљање амбалажом и амбалажним отпадом,
- обавезом извештавања о амбалажи и амбалажном отпаду.

2.1.7. Мере заштите природних и културних добара

Предметни простор се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у просторном обухвату еколошке мреже, нити на простору евидентираних природних добара.

Обавеза је инвеститора извођења радова, да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко–палеонтолошког или минералошко–петролошког порекла, а за које се претпоставља да има својство природног добра, сходно Закону о заштити природе („Службени гласник РС“, број 36/09, 88/10, 91/10 и 14/16), о томе у року од 8 дана обавести министарство надлежно за послове заштите природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

У планском подручју нема непокретних, ни евидентираних културних добара, као ни евидентираних археолошких локалитета.

На основу члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, број

71/94, 52/11-др. закони и 99/11-др. закон) обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

2.1.8. Мере заштите од елементарних непогода

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

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

2.1.9. Мере заштите од сеизмичких разарања

Ризик од повредивости при сеизмичким разарањима може се смањити примењујући одређене принципе планирања, организације и уређења простора.

Превентивне мере заштите у смислу сеизмичности подразумевају:

- поштовање степена сеизмичности од око 8^0 MKS приликом пројектовања или оног степена сеизмичности за који се посебним сеизмичким истраживањима утврди да је меродаван за подручје Врања,
- поштовање регулације саобраћајница и међусобне удаљености објеката,
- обезбеђење оних грађевина чија је функција нарочито важна у периоду после евентуалне катастрофе.

На основу досадашњих искустава и сазнања овим ПДР-ом се планира:

- правилан размештај објеката са минималним растојањима између њих и регулационих линија улица;
- избегавање кривудавих улица, са слепим завршецима где год је то могуће;

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

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

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

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

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

сеизмичкој безбедности посветити посебну пажњу.

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

2.1.10. Мере заштите од експлозија и пожара

Мере заштите од експлозија односе се на мере заштите на раду, обезбеђивање технолошких процеса производње.

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

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

За потребе заштите од пожара неопходно је искористити део урбане опреме: јавне бунаре, каптиране изворе и потоке.

Посебну пажњу треба поклонити изградњи објеката од мање запаљивих материјала.

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

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

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

2.1.11. Остале мере и услови заштите

➤ Мере заштите од саобраћајних несрећа и других непогода

Заштита од саобраћајних несрећа спроводиће се кроз изградњу нових улица, увођење вертикалне и хоризонталне сигнализације. Као обавеза истиче се адекватно, нарочито зимско, одржавање свих саобраћајница у простору.

Од осталих елементарних непогода најчешће се могу јавити атмосферске појаве: лед, снег, електрична пражњења, ветар и друго.

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

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

Превентивне мере заштите од ветра подразумевају:

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

➤ **Мере заштите од ратних разарања и обезбеђења потреба одбране земље**

Мере заштите људи и материјалних добара од елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа, као и све елементе заштите и спасавања у случају рата су уграђене у урбанистичко решење.

Регулација јавних површина и позиција грађевинских линија у односу на исту, треба да омогуће несметано функционисање свих служби у случају елементарних непогода, пожара и ратних услова. Елементи саобраћајница у смислу зависности од зарушавања и могућности прилаза објектима у фази спасавања, дефинисање могућности прилаза местима за водоснабдевање противпожарних јединица као и други значајни елементи са аспекта заштите и спасавања људи и материјалних добара су уграђени у урбанистичко решење ПДР-а.

Према процени угрожености од ратних разарања, простори намењени пословању могу бити и главни циљеви напада. То указује да је потребно предузети све техничко-технолошке и урбанистичке мере заштите да би се смањио обим повредивости околног простора.

У повредиве тачке, у оквиру овог простора, улази сва саобраћајна и остала инфраструктурна мрежа.

На основу Закона о ванредним ситуацијама ("Сл.гласник РС", број 111/09, 92/11 и 93/12):

„Ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи државне управе, органи локалне самоуправе и привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становници, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

Склањање људи материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи.

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта“.

Инфраструктура се мора планирати тако да се у ратним условима обезбеди функционисање појединих система, макар редукованих капацитета. У редовним условима се мора рачунати са повредљивошћу ових система, који су најпривлачнији циљеви непријатељског деловања:

- водоснабдевање - дистрибутивна мрежа се предвиђа на начин који обезбеђује да се може искључивати у сегментима;

- канализација - мрежа главних колектора, као и секундарна мрежа се планира тако да се поједини сегменти могу искључити у ванредним условима;

- електродистрибуција - децентрализација трафо уређаја и изградња је таква да се избегне лака елиминација, а мрежа је предвиђена у прстеновима, па ће отежати или спречити распад система у ванредним условима;

- телекомуникације - као посебно осетљив систем у ратним условима биће на удару непријатељских снага. Отуда се предвиђа замена телефона другим средствима комуницирања.

У изванредним приликама, за случај крајње потребе онеспособљавања главне инфраструктуре, разрадиће се системи за брзо и ефикасно оспособљавање, о чему се мора водити рачуна већ код израде урбанистичких планова већег нивоа детаљности и пројектовања (саобраћајнице, гасоводи, хидротехничка и друга инфраструктура).

2.1.12. Мере енергетске ефикасности изградње

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

За планирану изградњу на подручју Плана, примењивати начин пројектовања и изградње објеката са ниским степеном потрошње енергије. Основу овог начина изградње представља употреба обновљивих извора енергије (сунчева енергије, био маса) за грејање објеката у зимском периоду, односно смањење потребе за хлађењем просторија током лета спречавањем упада сунчевог зрачења.

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

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

У изградњи објеката потребно је поштовати принципе енергетске ефикасности. Енергетска ефикасност свих објеката који се граде утврђиваће се у поступку енергетске сертификације и поседовањем енергетског пасоша у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", број 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", број 69/12).

Неке зграде, као што су историјски споменици, верски објекти, пољопривредне зграде, могу бити изузете из ових мера.

Пошто се планира коришћење обновљивих извора енергије, климатски услови подручја су погодни за коришћење сунчеве енергије.

У подручју Плана треба подизати улично линијско зеленило и уређивати и одржавати зелене површине.

2.1.13. Правила парцелације

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

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

За све парцеле на подручју овог плана важе следећа правила:

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

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

Парцеле у оквиру грађевинског земљишта за јавне објекте

Парцеле намењене саобраћајним површинама овим Планом дефинисане су регулационим линијама према другим наменама и аналитичко-геодетским елементима за обележавање. Правила за формирање парцела јавних служби и осталих јавних намена ускладити са параметрима за поједину намену.

Парцеле у оквиру грађевинског земљишта за остале намене

Основни принцип који је потребно поштовати приликом формирања парцела осталих намена је да се сва неопходна заштита (заштитна удаљености од суседа, појасеви заштите и сл.) мора обавити унутар саме грађевинске парцеле.

За парцеле у оквиру осталог грађевинског земљишта важе следећа правила:

Пословно-производна намена:

- Најмања површина грађевинске парцеле износи 1500m²;
- Најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи 30m.
- Највећа површина грађевинске парцеле се не прописује.

Становање са малом привредом:

Становање:

- слободностојећи објекти:

- најмања површина грађевинске парцеле износи 300m²,
- најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи 12m.

- двојни објекти:

- најмања површина грађевинске парцеле износи 400m² (2*200 m²),
- најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи 20m (2*10 m),.

- објекти у низу:

- најмања површина грађевинске парцеле износи 150m²,

- најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи 6m.

Највећа површина грађевинске парцеле се не прописује.

Мала привреда:

- Најмања површина грађевинске парцеле износи 500m²;
 - Најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи 15m.
 - Највећа површина грађевинске парцеле се не прописује.
-
- Дозвољено је укрупњавање парцела спајањем две или више парцела или уситњавање, деобом једне парцеле на већи број парцела. Укрупњавање грађевинске парцеле у том случају утврђује се пројектом препарцелације, а уситњавање пројектом парцелације;
 - Спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и целину се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини;
 - Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела се врши у оквиру граница парцеле. Таквом поделом не могу се формирати парцеле које су субстандардне у погледу величине;
 - Препарцелацијом две или више постојећих парцела могу се формирати једна или више нових грађевинских парцела.

Графички прилог број 10. „Начин спровођења плана и предлог поделе на грађевинске парцеле“ представља могућу препарцелацију предметног подручја. Ова препарцелација није обавезујућа, већ представља једно од могућих решења.

2.1.14. Правила регулације

Општа правила грађења и регулације

Планирани објект може се градити искључиво у границама сопствене парцеле. Могућа је изградња више објеката на једној грађевинској парцели, у складу са посебним правилима грађења овог плана.

Изградња објекта на парцели дефинисана је следећим елементима:

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

Регулациона линија

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

Грађевинска линија

Грађевинска линија се утврђује у односу на регулациону линију тако да не представља сметњу функционисању објекта на парцели, да омогући наметано постављање инфраструктурне мреже, а положај је приказан на графичком прилогу „Регулација и нивелационо решење саобраћаја“, у Р 1:1000.

Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње и представљају линију до које је могућа градња и одређују однос планираног објекта према објектима на

суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.

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

Објект се поставља предњом фасадом на грађевинску линију.

Нивелација

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

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

Висинска регулација

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

2.1.15. Локације прописане за израду кроз Урбанистички пројекат

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

Предметни план не предвиђа локације за даљу разраду кроз Урбанистички пројекат.

За све случајеве у којима је неопходно дефинисати ближе правила урбанистичко - архитектонског обликовања простора и компатибилне намене, могућа је израда урбанистичког пројекта.

2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.2.1. Правила грађења за јавне објекте, просторе и површине

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

Јавни градски простори су:

- саобраћајнице, прилази, улична раскршћа и зелене површине.

- Приликом изградње новопланираних саобраћајница, поштовати утврђене стандарде по питању попречног профила. У прилозима су дати попречни профили улица.
- Приликом пројектовања објекта и саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о техничким стандардима, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).
- У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг-места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204.
- Ограде, дрвеће и засаде поред јавних путева подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност одвијања саобраћаја.

2.2.1.1. Правила грађења на грађевинском земљишту јавних намена

2.2.1.1.1. Правила за образовање грађевинских парцела јавних намена

- На графичком прилогу број 9. - „План препарцелације са елементима за обележавање површина јавне намене“ приказане су парцеле намењене за јавне намене, са потребним аналитичко – геодетским елементима.
- Планом је одређена и дефинисана регулациона линија, као линија која раздваја површину јавне намене од површина осталих намена и као линија која раздваја површине јавних намена међусобно.
- У складу са прописима о експропријацији земљишта, у планском подручју је потребно формирати парцеле намењене за јавне намене, приказане на графичком прилогу број 9. - „План препарцелације са елементима за обележавање површина јавне намене“.

2.2.1.1.2. Правила грађења за саобраћајну инфраструктуру

Улична мрежа

- Координате темених и осовинских тачака, елементи кривина и нивелациони елементи дати на графичком прилогу број 5. - „Регулација и нивелационо решење саобраћаја“ су оријентациони, а дефинитивни подаци се утврђују при изради пројектне документације.
- Саобраћајнице пројектовати са параметрима у складу са функционалним рангом у мрежи, а раскрснице и кривине геометријски обликовати да омогућавају задовољавајућу безбедност и прегледност.
- Код подужног профила и повлачења нивелете, применити падове у распону од 0,55 (ради обезбеђења услова за одвођење воде са коловоза) до 7% - падови ће се прецизније дефинисати пројектном документацијом.
- Код попречног профила, пројектовати улице минималне ширине коловоза и тротоара, у складу са попречним профилима приказаним на графичком прилогу 5. „Регулација и нивелационо решење саобраћаја“. Попречни пад коловоза на правцу треба да износи 2,50%.
- Предвидети адекватан систем одвођења атмосферских вода са коловоза, путем кишне канализације, сливника и кишних решетки.
- Минимална ширина тротоара је 1,00 m, тако да је оптимално препоручена ширина, сагласно попречним профилима, приказаним на графичком прилогу број 5. - „Регулација и нивелационо решење саобраћаја“ у Р 1:1000“ износи 1,00 m.
- Обавезна је примена одредби Правилник о техничким стандардима, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015) и то посебно: 1) тротоари и пешачке стазе мора да имају нагиб до 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12), 2) попречни нагиб тротоара и пешачких стаза на правац кретања износи максимално 2%, 3) за савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза, максимални нагиб закошеног дела износи до 8,3%, у изузетним случајевима до 10%.
- Оивичење саобраћајних површина извршити бетонским ивичњацима одговарајућих димензија.
- Обавезно је пројектовати бетонске риголе дуж ивице саобраћајнице на деловима где је подужни нагиб саобраћајнице од 0,3%-0,5%.
- Пројектни елементи пута прецизније ће се дефинисати пројектном документацијом.
- У поступку израде пројектне документације, обавезна је израда синхрон плана инсталација, сарадња са надлежним институцијама на прикупљању података и услова, као и сарадња у вези прибављања водопривредних услова и сагласности, ако је пројектном документацијом предвиђена изградња моста преко водотока.

2.2.1.1.3. Правила грађења за зелене површине

- За озелењавање слободних површина максимално користити мелиоративне финкције зеленила, како са санитарно – хигијенског, инжењерско – техничког тако и

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

- са естетског становништва.
- Уз ограду комплекса формирати живу ограду или предвидети слободне групације декоративног жбуња.
- Затрављивање слободних површина око објекта трафостанице као заштитног тампон појаса.
- Обавезно усаглашавање места садње садница високог дрвећа са положајем надземних објеката, трасама подземних инсталација уз поштовање минималних прописаних одстојања.
- Поплочавање прилазних стаза урадити савременим материјалима у складу са важећим прописима.

2.2.2. Правила грађења објеката

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

У оквиру блока без обзира на врсту и намену објекта као и начина градње, морају бити испоштовани сви урбанистички показатељи – индекс заузетости, индекс изграђености и максимална дозвољена спратност као и сва остала прописана правила грађења која важе у тој зони.

Планом су утврђени услови грађења за планиране намене.

➤ Врста и намена објеката који се могу градити у зони

Претежна намена	Компатибилна намена
Пословно-производне делатности објекти за пословање, објекти прерађивачке индустрије малих капацитета, занатске производње, складишта, робно-транспортних центара	складишни објекти (отворени, затворени, магацини), објекти пословно-услугних делатности, административне зграде, објекти јавне намене, објекти услужно-сервисног карактера, пословно становање као повремено и привремено које не подразумева одговарајућу социјалну инфраструктуру, комунални објекти, сервисни објекти, станице за снабдевање горивом и сличне делатности
Становање са малом привредом објекти за становање, објекти за пословање, стамбено-пословни, мала привреда, објекти прерађивачке индустрије малих капацитета, занатске производње, складишта, робно-транспортних центара	Трговина, угоститељство, услуге, комунални објекти, сервисни објекти, станице за снабдевање горивом

Компатибилне намене у оквиру зоне могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и за њих се примењују правила грађења дефинисана за претежну намену земљишта у зони.

У зони становање са малом привредом обим и капацитети производње треба да су ограничени и прилагођени условима у зони, како се не би угрозили затечени и планирани услови становања и живљења у зони.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

Област трговине може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина.

Занатство је заступљено услугама и производњом.

У оквиру зона могу се градити објекти јавне намене, верски објекти, објекти за спорт и рекреацију.

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

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

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

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Објекте извести у класичној или монтажној конструкцији, са акцентом на њихово архитектонско обликовање и просторно уређење свих слободних површина, посебно у делу према приступним и ободним улицама овог простора.

Већ изграђене парцеле стамбене намене могу задржати постојећу намену и важиће правила прописана планом.

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

Није дозвољена изградња објеката који могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

Није дозвољена изградња објеката, за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.

Није дозвољена изградња објеката за које се, на основу извршене процене утицаја на животну средину по било ком основу утврди да производним технолошким процесом или пратећим утицајима могу угрозити услове становања и животну средину.

Забрањена је изградња објеката и намена који ометају обављање саобраћаја и приступ објектима и грађевинским парцелама.

Забрањена је изградња објеката на постојећој и планираној јавној површини.

Забрањена је изградња објеката на геолошки нестабилним теренима, чија нестабилност је доказана у инжењерско-геолошким студијама, елаборатима и другом документацијом, а у складу са законом којим се уређује геолошка и инжењерско-геолошка истраживања.

У зони пословно-производних делатности није дозвољена изградња самосталних **стамбених објеката и стамбено-пословних објеката**. Становање је изузетно дозвољено у склопу пословних објеката, као повремено и привремено, с тим да стамбени простор мора да буде изведен истовремено или након изградње пословних садржаја.

2.2.3. Услови за формирање грађевинске парцеле

Планом се дефинишу елементи препарцелације површина јавне намене и остале намене. Површине јавне намене одређене су аналитичко-геодетским елементима за обележавање датим на графичком приказу "План препарцелације са елементима за обележавање површина јавне намене" у Р 1:1000.

На површини за остале намене могуће је образовати већи број грађевинских парцела на основу Пројекта парцелације или препарцелације, у зависности од потреба инвеститора, у складу са правилима датим у Плану.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

Утврђују се следећа правила парцелације за грађевинско земљиште остале намене:

- грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајницу директно или преко приступног пута;

- обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја или немају излаз на планирану саобраћајницу;

- парцеле се могу делити под условом да све новоформиране парцеле имају приступ јавној саобраћајници директно или преко приступног пута и да су у складу са планом прописаним минималним површинама парцеле;

- обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица.

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

Услови парцелације за планиране пословно-производне садржаје су следећи:

- минимална површина парцеле 1.500m²,
- минимална ширина уличног фронта 30m.

Дозвољено је одступање до 10% од претходно наведених правила.

Услови парцелације за планиране садржаје мале привреде су следећи:

- минимална површина парцеле 500m²,
- минимална ширина уличног фронта 15m.

Услови парцелације за планирано становање су следећи:

- слободностojeћи објекти:
- минимална површина парцеле 300m²,
- минимална ширина уличног фронта 12m.
- двојни објекти:
- минимална површина парцеле 400m² (2*200m²),
- минимална ширина уличног фронта 20m (2*10m),.
- објекти у низу:
- минимална површина парцеле 150m²,
- минимална ширина уличног фронта 6m.

Даје се могућност формирања површине парцеле, које су планиране за становање, мање до 10% од планом прописаних, уз поштовање следећих параметара: максимална спратност објекта је П+1, индекса изграђености 1,0 и индекса искоришћености 50%.

Максимална површина грађевинске парцеле за све планиране садржаје се не прописује.

Даје се могућност препарцелације већ изграђених парцела са могућношћу формирања парцела мањих од минимално прописаних планом у погледу минималне ширине и минималне површине парцеле, под условом да се испуне други параметри прописани правилима грађења.

2.2.4. Утврђивање регулационе и грађевинске линије

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

У односу на регулационе линије, планирају се грађевинске линије.

За планиране објекте утврђује се грађевинска линија на удаљености:

- Пословно-производни објекти:
 - минимум 8m од регулационе линије градске саобраћајнице II реда – Државни пут IIA реда број 227 (Улица партизански пут);
 - минимум 5m од регулационих линија новопланираних саобраћајница
- Објекти за становање и малу привреду:
 - минимум 5m од регулационе линије градске саобраћајнице II реда – Државни пут IIA реда број 227 (Улица партизански пут);
 - 0m и 3m од регулационих линија новопланираних саобраћајница;
 - 0m, 1m и 3m од регулационих линија планираних приступа

а све у складу са графичким прилогом “Регулација и нивелационо решење саобраћаја” у Р 1:1000.

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

Планиране комплексе формирати тако да се репрезентативнији објекти лоцирају уз саобраћајницу, а мање атрактивни или помоћни објекти, у дубини комплекса.

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

2.2.5. Правила грађења за пословно-производне делатности

Пословно-производне делатности	
Највећи дозвољени индекс заузетости	60%;
Највећи дозвољени индекс изграђености	1,5;
Највећа дозвољена висина објеката	-15m - за пословни и пословни део објекта; -Висина производног дела утврдиће се на основу технолошког захтева;
Највећа дозвољена спратност објеката	-Пословни објекат и пословни део објекта - П+1; -Производни објекат - утврдиће се на основу технолошког захтева
Положај објекта у односу на бочне и задњу границу парцеле	Мин 5,0m
Положај објекта у односу на објекте на суседним парцелама	½ висине објекта, али не мање од 10,0 m
Положај објекта у односу на објекте на истој парцели	1/2 висине објекта, али не мање од 8,0 m ;
Минимални проценат незастртих и зелених површина на парцели	Мин. 20%;

2.2.6. Правила грађења за становање са малом привредом

Објекти мале привреде	
Највећи дозвољени индекс заузетости	60%;
Највећи дозвољени индекс изграђености	1,8;
Највећа дозвољена висина објекта	-15m за пословни део објекта; -висина производног дела објекта утврдиће се на основу технолошког захтева;
Највећа дозвољена спратност објекта	-Пословни објекат и пословни део објекта - П+2 - Производни објекат - утврдиће се на основу технолошког захтева
Положај објекта у односу на бочне и задњу границу парцеле	Минимум 3,5m;
Положај објекта у односу на објекте на суседним парцелама	½ висине објекта, али не мање од 7,0m
Положај објекта у односу на објекте на истој парцели	½ висине објекта, али не мање од 8,0m
Минимални проценат незастртих и зелених површина на парцели	Минимум 20%;

Стамбени објекти	
Највећи дозвољени индекс заузетости	50%;
Највећи дозвољени индекс изграђености	1,6;
Највећа дозвољена висина објекта	9,5m;
Највећа дозвољена спратност објекта	П+1;
Положај објекта у односу на бочне и задњу границу парцеле	минимум 1,5m са северне, западне и источне стране, минимум 2,5m са јужне стране.
Положај објекта у односу на објекте на суседним парцелама	½ висине објекта, али не мање од 4,0m;
Положај објекта у односу на објекте на истој парцели	½ висине објекта, али не мање од 4,0m

Даје се могућност за стамбену намену да се локацијском дозволом за парцеле мање до 10% у односу на параметре у плану, омогући изградња уз поштовање следећих правила: максимална спратност објекта је П+1, индекса изграђености 1,0 и индекса заузетости 50%.

Правила грађења за постојеће објекте

Постојећи објекти се реконструишу и дограђују до Планом прописаних параметара. За изграђене објекте важе постојећа растојања. Задржава се спратност постојећих објеката, индекс заузетости и изграђености парцеле у случајевима када су већи од максимално прописаних, уз могућност реконструкције објеката у постојећим габаритима. Уколико је прекорачена спратност може се градити до максималних коефицијената заузетости. Уколико је прекорачена заузетост може се градити до дозвољене спратности и висине али са смањеним габаритом на спрату.

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

2.2.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле допуштена је изградња других објеката исте или компатибилне намене. За намену становање са малом привредом могуће је да се на истој парцели нађе и стамбени објекат и објекат мале привреде и у том случају ће важити индекс заузетости парцеле до 60%.

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле допуштена је изградња пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. Помоћни објекат може бити спратности П, максималне дозвољене висине 5m и на растојању од границе бочне суседне парцеле од мин. 2,5m.

➤ Посебна правила у односу на диспозицију више објеката на једној грађевинској парцели:

- Дозвољена је изградња више слободностојећих објеката на заједничкој парцели под условом да су задовољени услови изградње и међусобног односа објеката као код појединачних објеката на парцели, као и параметри укупне изграђености на парцели дефинисани овим Правилима грађења.
- Дозвољена је изградња више двојних објеката или објекта у низу на заједничкој парцели под условом да су задовољени услови изградње и међусобног односа објеката као код појединачних објеката на парцели, као и параметри укупне изграђености на парцели дефинисани овим Правилима грађења.
- На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу.

➤ Посебна правила у односу на нивелацију терена и саобраћајне приступе:

- Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- Максимална кота приземља објеката (становање, услуге, угоститељство, пословање, јавне службе, смештајни капацитети итд.) може бити највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте;
- Кота приземља објекта на стрмом терену са нагибом од улице (наниже) може бити максимум $\frac{1}{2}$ спратне висине нижа од коте нивелете јавног пута.
- За објекте који имају индиректну везу за јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

- Код објеката који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимум 0,20м виша од коте тротоара (денивелација до ½ спратне висине савладава се унутар објекта).
- Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте, али се у случају замене или реконструкције већег обима морају применити правила дефинисана овим планом.
- Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 3,5м за пословно производне садржаје и садржаје мале привреде, а 2,5м за планирано становање.

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

За сваку грађевинску парцелу у оквиру плана биће обезбеђен колски и пешачки прилаз. Уколико грађевинска парцела нема директан приступ са саобраћајнице може имати приступ преко суседних парцела. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,5м за пословно производне садржаје и садржаје мале привреде, а 2,5м за планирано становање.

Сви објекти мале привреде и производне зоне морају имати обезбеђен противпожарни пут, који не може бити ужи од 3,5м, за једносмерну комуникацију, односно 6м за двосмерно кретање противпожарног возила.

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

Део интерних саобраћајница је у рангу градских улица и њихова изградња мора бити у складу са нормативима и стандардима за такву врсту објеката.

Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса за све кориснике парцела, користећи одговарајуће нормативе за поједине врсте делатности, и требало би их урадити од монтажних бетонских перфорираних плоча.

Паркинг простор за кориснике објекта, по правилу решавати у оквиру парцеле, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

Паркирање возила планира се у оквиру грађевинских парцела изван површине јавног пута, а нормативи су дати табеларно.

Табела : Нормативи за паркирање за поједине намене

Врста садржаја	Потребан број паркинг места
СТАНОВАЊЕ	1 ПМ / 1 стан
ПРОИЗВОДЊА, ИНДУСТРИЈА, МАГАЦИНСКИ ПРОСТОРИ	1 ПМ / 200 м² корисне површине
ПОСЛОВАЊЕ	10 ПМ / 700 м²
ТРГОВИНА	20 - 40 ПМ / 1000 м² корисне површине
УГОСТИТЕЉСТВО	25 - 30 ПМ / 1000 м² корисне површине
ПОСЛОВНО СТАНОВАЊЕ	1 ПМ / по стану

Паркинг простор се може оформити и у предњем делу парцеле, у оквиру простора између регулационе и грађевинске линије, уколико се постављањем објекта на већој удаљености од регулационе линије не нарушава остварени урбани ред у уличном потезу, блоку.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ У НАСЕЉУ ДОЊИ АСАМБАИР 2 У ВРАЊУ

Паркинге за путничка возила пројектовати у складу са SRPS U.S4.234:2005, од савремених коловозних конструкција, при чему је обавезно водити рачуна о потребном броју паркинг места за возила особа са посебним потребама (најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места), њиховим димензијама (минималне ширине 3,70m) и положају, у складу са Правилник о техничким стандардима, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

Смештај возила – камиона и радних машина за утовар и истовар (виљушкари и слично) који су неопходне за обављање делатности планиране у склопу производних, пословних, услужних и објеката унутар плана, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

Гаража унутар производног или пословног комплекса може бити и у склопу објекта, с тим да осим испод основног габарита објекта, габарит подземне етаже може да буде и изван габарита основног објекта, при чему се не смеју прећи границе парцеле.

Паркинге пројектовати од савремених коловозних конструкција.

Пре упуштања у канализацију, обавезан је претходни третман потенцијално зауљених атмосферских вода са свих манипулативних и осталих површина преко сепаратора – таложника масти и уља, до захтеваног нивоа.

2.2.9. Услови за ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле намењене становању могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом висине до 1,40m.

Грађевинске парцеле намењене малој привреди могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 2,00m.

За намену становање са малом привредом могуће је да се на истој парцели нађе и стамбени објекат и објекат мале привреде и у том случају се парцеле могу ограђивати транспарентном оградом до висине од 2,00m.

Грађевинске парцеле на којима се налазе производни објекти и остали радни и пословни објекти пословно-производне зоне могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20m, осим ако конкретна намена не условљава посебне услове ограђивања.

Ограде поред јавних путева подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

3. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

3.1. Смернице за спровођење плана

➤ Директна примена плана

У складу са одредбама Закона о планирању и изградњи, Планом детаљне регулације се врши разрада потеза у насељу Доњи Асамбаир 2 у Врању, дела урбаног ткива унутар граница Плана генералне регулације зоне 3.

Основни циљ израде Плана је давање могућности за директну примену плана. Доношењем овог плана омогућено је издавање локацијске услова, која садржи правила уређења и правила грађења према графичком прилогу "Начин спровођења плана и предлог поделе на грађевинске парцеле" у Р 1:1000. Локацијски услови из Плана детаљне регулације се издају за сваку појединачну парцелу или деоницу саобраћајнице односно дела мреже инфраструктуре и представљају правни основ за издавање грађевинске дозволе и израду техничке документације.

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

➤ **Зоне за даљу урбанистичку разраду**

Предметним планом није дефинисана обавеза разраде потеза кроз Урбанистички пројекат.

Могуће је, План детаљније разрађивати кроз израду урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања и разраде локације, могућа је, не и обавезна, израда урбанистичких пројеката за веће просторне целине, из функционалних и обликовних разлога.

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

3.2. Извор финансирања

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

4. АНАЛИТИЧКО-ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПЛАНА

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

5. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- | | |
|---|-----------|
| 5.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ | Р 1: 1000 |
| 5.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 3 У ВРАЊУ | |
| 5.3. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА | Р 1: 1000 |

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

- | | |
|---|-----------|
| 5.4. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА | Р 1: 1000 |
| 5.5. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈА | Р 1: 1000 |
| 5.6. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА | Р 1: 1000 |
| 5.7. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА | Р 1: 1000 |
| 5.8. СИНХРОН ПЛАН | Р 1: 1000 |
| 5.9. ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ | Р 1: 1000 |
| 5.10. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА И ПРЕДЛОГ ПОДЕЛЕ НА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ | Р 1: 1000 |

6. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

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

- један примерак у аналогном и дигиталном облику се доставља архиви Скупштине града;
- два примерка у аналогном и два у дигиталном облику органу градске управе надлежном за његово спровођење;
- два примерка у аналогном и један у дигиталном се достављају архиви ЈП "Завод за урбанизам" Врање;
- један примерак у аналогном и један у дигиталном се достављају инвеститору;
- један дигитални запис Плана доставља се за потребе регистра при Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

План детаљне регулације у насељу Доњи Асамбаир 2 у Врању доступан је на увид јавности у згради Скупштине града Врања.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику града Врања".