

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРИВРЕДНО РАДНЕ ЗОНЕ БУНУШЕВАЦ 3 У ВРАЊУ

Скупштина града Врања на седници одржаној 25.11.2016. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 I 145/14) и члана 32. и члана 175. Статута града Врања („Службени гласник града Врања“, број 27/12 - пречишћен текст и 32/12, 21/13 и 25/14), и члана 88. Пословника Скупштине града Врања“, ("Службени гласник града Врања" број 25/12), донела је

ОДЛУКУ

О УСВАЈАЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРИВРЕДНО РАДНЕ ЗОНЕ БУНУШЕВАЦ 3 У ВРАЊУ

Члан 1.

Усваја се План детаљне регулације привредно радне зоне Бунушевац 3 у Врању (у даљем тексту План детаљне регулације), који је у прилогу ове одлуке и чини њен саставни део. Саставни део одлуке је и Извештај о обављеном јавном увиду у нацрт Плана детаљне регулације привредно радне зоне Бунушевац 3 у Врању.

Члан 2.

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

Члан 3.

План генералне регулације се састоји из текстуалног и графичког дела. Текстуални део плана чине Полазне основе, Плански део (правила уређења и правила грађења), Спровођење плана , Документациона основа плана и Прелазне и завршне одредбе.

Графички део плана садржи карте:

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- | | |
|--|-----------|
| 1. Граница обухвата плана детаљне регулације | P 1: 2500 |
| 2. Извод из Просторног плана града Врања | |

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

- | | |
|---|-----------|
| 3. План намене површина-претежне намене | P 1: 2500 |
| 4. Регулација и нивелационо решење саобраћаја | P 1: 2500 |
| 5. Водопривредна инфраструктура | P 1: 2500 |
| 6. Електроенергетска и телекомуникациона инфраструктура | P 1: 2500 |
| 7. Синхрони план инфраструктуре | P 1: 2500 |
| 8. План препарцелације са елементима за обележавање површина јавне намене | P 1: 2500 |
| 9. Начин спровођења плана | P 1: 2500 |
| 10. План препарцелације | P 1: 2500 |

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРИВРЕДНО РАДНЕ ЗОНЕ БУНУШЕВАЦ 3 У ВРАЊУ**

Члан 4.

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

Члан 5.

План детаљне регулације са аналитичко-документационом основом чува се трајно у Градској управи града Врања.

Члан 6.

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

Члан 7.

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

Члан 8.

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

СКУПШТИНА ГРАДА ВРАЊА,

дана 25. 11. 2016. године, број 35-17/2016-13.

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ

Дејан Тричковић, спец.двм. с.р.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРИВРЕДНО РАДНЕ ЗОНЕ БУНУШЕВАЦ 3 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 просторним планом предвиде зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације.

Просторни план града Врања усвојен је 03.03.2011. године на седници Скупштине града Врања и објављен у „Службеном гласнику града Врања“, број 13/11 и 21/11-измена.

У поглављу 3. Пропозиције просторног развоја, 3.3 Имплементација плана 3.3.1. Смернице за израду планске документације, Просторни план града Врања- дефинише разраду предметног подручја Планом детаљне регулације индустријске зоне Бунушевац.

1.2. Циљеви израде Плана

Просторни план града Врања, у складу с одредбама Закона о планирању и изградњи, доноси се за територију јединице локалне самоуправе и одређује смернице за развој делатности и намену површина, као и услове за одрживи развој на територији јединице локалне самоуправе. Основни циљ израде Плана детаљне регулације је наставак разраде подручја Слободне зоне Врање и преиспитивање постојећих намена, потреба Града и израда таквих решења која ће одговарати специфичним карактеристикама овог подручја и реалним могућностима његове етапне изградње, 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,
- проширење разноврсности понуде увођењем нових инфраструктурних система,
- 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, са потребном саобраћајном и комуналном инфраструктуром.

1.3. Правни и плански основ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације представљају одредбе:

- Закона 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);
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник Републике Србије", број 64/15);
- Одлуке Скупштине града Врања о изради Плана детаљне регулације привредно радне зоне Бунушевац 3 у Врању („Службени гласник града Врања“, број 6/15).
- Одлуке о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације привредно радне зоне Бунушевац 3 у Врању на животну средину („Службени гласник града Врања“, број 5/15);
- Материјала за рани јавни увид.

Плански основ за израду Плана:

- Просторни план града Врања („Службени гласник града Врања“, број 13/11 и 21/11-измена).

1.4. Извод из материјала за рани јавни увид у План детаљне регулације привредно радне зоне Бунушевац 3 у Врању.

Материјал за рани јавни увид и Извештај о обављеном јавном увиду је разматрала Комисија за планове Скупштине Града Врања (у даљем тексту: Комисија) на седници одржаној **29.03.2016.** године. Донет је закључак Комисије о усвајању Извештаја о раном јавном увиду у план детаљне регулације привредно радне зоне Бунушевац 3 у Врању број **06-44/2016-07.**

Намена површина

Развој индустрије у наредном периоду представља основни предуслов за развој осталих активности на подручју Града Врања. У структури врањске привреде индустрија се налази на првом месту.

Предметно подручје се налази у обухвату територије „Слободне зоне Врање“. На простору „Слободне зоне Врање“ површине од око 110 ха, за сада су разрађене две локације. Локација од 33 ха на подручју дела КО Бунушевац на којој је започета изградња фабрике за производњу обуће "GEOX" и локација од 25,78 ха на којој је планирана изградња тренинг центра, производних објеката и објеката саобраћајног терминала.

„Слободна зона Врање“ се може посматрати као пројекат регионалног карактера, јер град Врање представља административни центар Пчињског округа.

Проширење, тј. планска разрада индустријске зоне у површини од око 28,58 ха допринеће стварању повољних услова за долазак нових инвеститора, смањење незапослености и интензивнији економски развој града.

Постојећа намена предметног простора је пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште за јавне намене - некатегорисани путеви и јаруге. За предметни простор није урађен урбанистички план. Намена простора је одређена планским документом вишег реда Просторним планом града Врања - планиране привредно-радне зоне.

На територији предметног Плана грађевинско подручје није дефинисано. Простор није насељен. Планирано грађевинско подручје биће дефинисано у оквиру обухвата Плана. Кроз предметни План пролазе некатегорисани путеви (катастарске парцеле 2240/1 и 2239 КО Содерце).

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРИВРЕДНО РАДНЕ ЗОНЕ БУНУШЕВАЦ 3 У ВРАЊУ

Земљиште у обухвату Плана је инфраструктурно неопремљено. Са југоисточне стране, у непосредној близини, обухвата плана се налази трафостаница 110/35/10/0,4 kV "Врање 2".

На територији предметног Плана нема изграђених легалних линијских инфраструктурних објеката: градске водоводне и канализационе мреже и оптичког телекомуникационог кабла. У североисточном делу планског подручја постоје бунар и резервоар за воду, који се тренутно од становника околних насеља, преко дивљих прикључака, користе за напајање стоке и наводњавање.

Биланс постојећих намена на територији Плана

Табела - Постојећа намена површина и процентуална заступљеност

Постојећа намена	Површина (ha)	Процентуална заступљеност (%)
▪ Саобраћајнице (путно земљиште)	0,24	0,84
▪ Слободно неизграђено земљиште и неуређено зеленило и земљиште	24,33	94,20
▪ Водно земљиште (јаруге)	0,02	0,07
УКУПНО	28,58 ha	100%

Закључци анализе постојећег стања

Очекивани ефекти планирања, тј. израде Плана детаљне регулације привредно радне зоне Бунушевац 3 у Врању су:

- уређење неизграђеног грађевинског земљишта и његово привођење планираној намени,
- планирање будућих намена уз заштиту и унапређење коришћења земљишта у циљу одрживог развоја,
- прилагодити простор глобалним потребама,
- унапређење положаја насеља у међународним програмима и пројектима,
- координирање и усклађивање интереса приватног и јавног сектора,
- олакшавање и убрзавање процеса реализације планираних садржаја, а самим тим и развоја града,
- усмеравање урбаног развоја у складу са савременим стандардима заштите околине и квалитета живота,
- обезбеђење саобраћајне доступности радним садржајима, као и инфраструктурно опремање предметног простора, уз могућност фазне изградње,
- минималне интервенције у простору у смислу деградације предметног подручја,
- заштита и примена еколошких принципа у пројектовању и изградњи .

Као ограничење, за реализовање планиране намене, се може посматрати конфигурација терена, с обзиром на чињеницу да је пад терена у северном подручју плана око 27%.

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 стратегија даљег развоја Слободне зоне Врање која је у исто време 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 „Водовод“ Врање, Републички хидрометеоролошки завод Београд, МУП РС - Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Врању, ЈП „Електромрежа Србије“, ЈВП „Србијаводе“ Београд,

Завод за заштиту природе Србије, Министарство одбране сектор за материјалне ресурсе
– управа за инфраструктуру Београд, Телеком Србија, регија Ниш ИЈ Врање.

2. ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. Граница плана и обухват грађевинског подручја

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

За почетну тачку описа границе плана утврђена је преломна тачка 1 која се налази на југозападној граници катастарске парцеле 535/1 КО Сдерце. Од тачке 1 наставља југоисточне границом Плана детаљне регулације привредно радне зоне Бунушевац 2, секући парцеле 535/1, 537/1, 2240/1, 600/1 до тачке 2 тј до пресека са североисточном границом катастарске парцеле 600/1. Од тачке 2 прати североисточну границу катастарске парцеле 600/1, сече катастарску парцелу 2239, прати североисточну границу катастарске парцеле 736 до тачке 3. Од тачке 3 наставља северном границом катастарске парцеле 736 до тачке 4. Од тачке 4 прати северозападну границу катастарске парцеле 736, сече катастарску парцелу 2239, прати северозападну границу 600/1 до пресека са североисточном границом 2240/1, мења правац према југозападу сече катастарску парцелу 2240/1, прати северозападну и југозападну границу катастарске парцеле 535/1 КО Сдерце до преломне тачке 1 тј. почетне тачке описа границе грађевинског подручја, у свему према графичком прилогу бр. 1 "Граница обухвата плана детаљне регулације" у Р 1:2500.

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“.

Површина обухваћена планом је 28,58 ha.

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

КО Сдерце

736, 2239 - део, 600/1-део, 2240/1- део , 535/1-део и 537/1- део.

Напред наведене катастарске парцеле су у власништву Града Врања.

2.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.2.1. Концепција просторног уређења

Просторни концепт који је предложен планом се заснива на следећем:

- Анализи и оцени затеченог стања на предметном подручју, обрађеној кроз Материјал за рани јавни увид;
- Опредељењу будућег идентитета, уређења и опремања радне зоне;
- Усмеравању просторне организације и оптималном програмском решењу шире зоне и везе са окружењем;
- Подели на зоне, обзиром на морфолошке, еколошке и природне специфичности обухвата;
- Одређивању грађевинског реона за реализацију сложеног и са природним окружењем интегрисаног дела насеља у обухвату плана;

- Унапређењу и очувању постојећег природног наслеђа и заштити и унапређењу квалитета животне средине;
- Усклађивању решења уличне, комуникацијске и инфраструктурне мреже уз обезбеђење услова за уређење и фазну изградњу;
- Одређивању претежних намена и допунских намена;
- Дефинисању обухвата плана и поделе земљишта на земљиште за јавне и остале намене;
- Процени развојних могућности са аспекта доступности грађевинског земљишта, потребе и могућности опремања грађевинског земљишта комуналном инфраструктуром и оријентационих средстава локалне управе намењених за те сврхе;
- Дефинисању циљева уређења 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“.

2.2.2 Намена и начин коришћења земљишта

➤ Грађевинско земљиште за јавне намене

На формирање планиране саобраћајне мреже утицала је реализована или започета изградња производних објеката на подручју Слободне зоне Врање, потреба за саобраћајним повезивањем општинског пута број 1 са планским подручјем. Приступ пословно-производним садржајима у границама грађевинског подручја обезбеђен је преко планираних саобраћајница.

Планом су разграничене површине јавне намене од површина за остале намене. Од целих и делова катастарских парцела образоваће се парцеле јавне намене, према графичком приказу "План препарцелације са елементима за обележавање површина јавне намене" у Р 1:2500.

Површине јавне намене су саобраћајне површине. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака, на графичком приказу "Регулација и нивелационо решење саобраћаја", у Р 1:2500.

АНАЛИТИЧКО - ГЕОДЕТСКЕ КООРДИНАТЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ		
Ознаке	Осовина к о о р д и н а т е	
	у	х
О ₁	7 571 660.05	4 712 029.60
О ₂	7 571 505.50	4 711 954.31
О ₃	7 571 463.71	4 712 025.56
О ₄	7 571 345.02	4 712 353.59
О ₅	7 571 489.06	4 712 410.55
О ₆	7 571 630.19	4 712 502.83
О ₇	7 571 384.96	4 712 701.50
О ₈	7 571 311.44	4 712 842.89

Коте планираних саобраћајница су од 542.00 m н.в. до 620.40 m н.в.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРИВРЕДНО РАДНЕ ЗОНЕ БУНУШЕВАЦ 3 У ВРАЊУ

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајнице,
- нагиб нивелете.

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 1:2500.

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.

Површине јавне намене	Број катастарске парцеле-део КО Сдерце
ЈП1	736
ЈП 2	736, 600/1, 2239
ЈП 3	600/1
ЈП 4	600/1, 535/1, 537/1, 2240/1
ЈП 5	600/1, 535/1, 537/1, 2240/1
ЈП 6	535/1, 2240/1
ЈП 7	600/1
ЈП 8	736

➤ **Грађевинско земљиште за остале намене**

Грађевинско подручје је подељено на пет просторних целина, односно блокове, а они су формирани у односу на планирану саобраћајну мрежу.

Блокови су намењени за:

- пословно-производне делатности
- пословно услужне делатности
- резервоар за снабдевање пијаћом водом
- паркинге за теретна и путничка возила

У грађевинском подручју планира се реализација већих и мањих комплекса.

Табела - Биланс постојећих и планираних намена - упоредна табела

Намена	Постојеће стање		План	
	Површина (ха)	Проц. заст. (%)	Површина (ха)	Проц. заст. (%)
Земљиште за јавне намене				
▪ Саобраћајнице	0,24	0,84	2,16	7,60
▪ Паркинг за теретна возила	-	-	0,50	1,70
▪ Паркинг за путничка возила	-	-	0,30	1,10
▪ Резервоар за воду	-	-	0,10	0,30
▪ Рекреација	-	-	0,40	1,40
▪ Зеленило	-	-	2,40	7,40
▪ Црпна станица	-	-	0,024	0,10

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРИВРЕДНО РАДНЕ ЗОНЕ БУНУШЕВАЦ 3 У ВРАЊУ

Земљиште за остале намене				
▪ Пословно-производни објекти	-	-	20,60	72,00
▪ Пословни-услужни објекти	-	-	2,10	7,40
Неизграђено земљиште				
▪ Слободно неизграђено земљиште и неуређено земљиште	28,34	99,16	/	/
УКУПНО ПДР:	28,58	100%	28,58	100%

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

2.2.3.1. Саобраћајна инфраструктура

У постојећем стању, планско подручје је саобраћајно ослоњено на планирану пословну саобраћајницу, на подручју ПДР Бунушевац 2, преко које се повезује са деоницом општинског пута бр. 1 Врање-Дубница-Горњи Вртогош-Доњи Вртогош-Давидовац.

Поменути пут је делимично регулисан и нивелисан са завршним слојем од асфалта. Такође кроз подручје Плана пролазе и некатегорисани путеви, (катастарске парцеле 2240/1 и 2239 КО Сдерце) који воде ка сеоском насељу Сдерце.

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.

Кроз подручје плана је преко пословне саобраћајнице омогућена веза насеља Сдерце са градом уз обезбеђивање компактности подручја Слободне зоне.

Секундарна улична мрежа пословних саобраћајница на овом простору планира се тако, да се у мери у којој је то могуће користе трасе постојећих некатегорисних путева уз дефинисање одговарајућих саобраћајно-техничких карактеристика. Дефинисање нових пословних саобраћајница омогућава формирање нових блокова и грађевинских парцела, у складу са правилима парцелације.

Југоисточно од подручја Плана пролази коридор аутопута Е – 75, деоница Ниш – граница Републике Македоније. На коридору аутопута, планирана је нова петља “Врање” (око km 920+200), која је, између осталог, у функцији везе аутопута преко обилазнице са северозападним делом подручја града Врања (подручје Слободне зоне Врања). Након изградње обилазнице, значајно ће се побољшати комуникацијске везе предметног подручја са окружењем.

Путна и улична инфраструктура

У граници плана, приоритет је несметано одвијање саобраћаја на планираним саобраћајницама.

Концепцијом саобраћајног решења је предвиђено изградња нових саобраћајница, дужине око 2,079 km;

Предвиђена је изградња следећих саобраћајница:

- саобраћајница ЈП 1 = 0,70km
- саобраћајница ЈП 2 = 0,34km
- саобраћајница ЈП 3 = 0,435km
- саобраћајница ЈП 4 = 0,604km

За некатегорисане путеве у граници обухвата Плана (кп.бр. 2240/1 и 2239 КО Сдерце) задржава се својство јавног пута када се пут налази у границама ЈП, укида се својство

јавног пута, за све путеве који се налазе у оквиру подручја грађевинског земљишта осталих намена.

➤ **Услови за уређење саобраћајних површина**

Положај саобраћајних површина у простору (улице) дефинисан је у односу на осовинску мрежу. Потребни елементи регулације улица дефинисани су у графичком прилогу "Регулација и нивелационо решење саобраћаја" у Р 1:2500.

Комплекси су орјентисани на пословне саобраћајнице преко којих ће се прикључити на општински пут број 1.

Најмања ширина коловоза планираних саобраћајница је 6,00m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 10m.

У зависности од намене простора, дефинише се паркирање возила. Планом су дефинисани простори за паркирање теретних и путничких возила:

- паркинг за теретна возила ПЈН 5 = 1465 m²
- паркинг за теретна возила ПЈН 6 = 2152 m²
- паркинг за путничка возила ПЈН 7 = 1338 m²
- паркинг за теретна возила ПЈН 8 = 2951 m²

Тротоаре и паркинге градити од монтажних бетонских елемената или плоча, који могу бити у боји, што је у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има и практичну сврху при изградњи и реконструкцији комуналних водова (инсталација).

Јавни градски саобраћај ће се одвијати дуж општинског пута број 1 ван границе плана. Могуће је дефинисање трасе линије јавног градског превоза и унутар овог простора у складу са плановима развоја Јавног градског саобраћајног предузећа и потребама простора.

Ефикасно одвијање пешачког саобраћаја планира се изградњом издвојених пешачких површина у виду тротоара уз саобраћајнице. Дуж новопланираних саобраћајница предвиђена је изградња тротоара ширине 1,50m, са нагибом од 2% ка коловозу.

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

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

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

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

➤ **Услови за евакуацију отпада**

Обавезно обезбедити простор за судове за одлагање комуналног отпада и контролисано и временски одређено вршити његово одвожење. Потребно је обезбедити директан и неометан приступ локацијама за смеће при чему максимално растојање од претоварног места до комуналног возила износи 15,0m (максимално ручно гурање

контејнера) по равној подлози. Приступне стазе морају бити најмање ширине 3,5m, за једносмерни и 6,0m за двосмерни саобраћај.

2.2.3.2. Хидротехничка инфраструктура

Водопривредна инфраструктура

Овим планом обухваћен је северозападни део града који је планиран као индустријска зона. У зони већ постоји одређена индустрија која кренула са радом у протеклом периоду. Својом диспозицијом подручје се пружа у правцу север-југ у подужном смислу, са висинском разликом од неких 80m. Упросечен подужни пад терена износи око 10%. Имајући у виду овакве топографске карактеристике, може се рећи да се ради о терену са специфичним условима у погледу комуналне инфраструктуре.

Водоводна и канализациона мрежа у овом делу индустријске зоне не постоји а најближа водоводна инфраструктура се налази на 500m јужно, на главном путу Врање-Дубница. Планирана је изградња фекалног колектора „Бунушевац“ који пролази у непосредној близини, чиме се стичу изванредни услови за канализацију употребљених вода целе индустријске зоне.

Близина локалних потока и водотока представља додатну погодност за прикључавање и канализацију атмосферских вода. Треба напоменути да је систем канализације у граду Врању, конципиран као „сепаратни“, па по том принципу ће се и приступити планирању мреже у предметној зони.

Водоводна мрежа

Због јако стрмог терена у свом уздужном правцу и велике висинске разлике немогуће је довести воду из градског система водоснабдевања, природним путем већ је неопходно препумпавати је из ниже у вишу зону. Главна доводна цев налази се на путу Врање-Дубница и пречника је ДН200 и ДН150 и служи за снабдевање водом села Дубница и дела индустријске зоне који се налази на приближно истој коти терена. Расположиви притисци у том делу мреже варирају зависно од потрошње у систему и крећу се у распону од 2 до 5 бари. Алтернативни правци водоснабдевања у овом тренутку не постоје. Планирање индустријске зоне у великој мери зависи од количина расположиве воде из градског система водоснабдевања, који је јако оптерећен и застарео по питању пречника и материјала цеви, па као такав има и своје лимите. На основу прелиминарне анализе потрошње воде, искуства и одређених мерења у систему, дошло се до закључка да је из постојећег система у том делу града, могуће додатно располагати са максимално 6 л/с протока. Варијације у притиску које су присутне у току 24 часа, указују да је могуће употребити и мало веће количине воде, нарочито у ноћном режиму рада. Међутим потрошња од 6 л/с као максимална дневна, представља улазни податак за анализу и даљу разраду. То је количина воде која се може понудити из система и од које зависи тип и врста индустрије намењен за ову зону. Не би требало рачунати на веће количине воде без предходне реконструкције градске магистрале водовода која пролази кроз само језгро града. Анализа је усклађена са пројектним задатком и рађена само за предметну деоницу ове индустријске зоне, зоне „Бунушевац 3“, тако да не треба рачунати да је могуће ову воду преусмерити на околна стамбена насеља и потрошаче који немају индустријски карактер. Свака другачија концепција система захтева посебну анализу и решење.

Имајући расположиве количине воде на увид, приликом одређивања потрошње и дефинисања ограничења у погледу тога која би индустрија могла да се планира у овој зони, треба приступити врло обазриво. Не би требало планирати индустрију прехрамбеног или текстилног карактера јер су то велики потрошачи воде, већ неку врсту лаке индустрије, трговине, занатства, угоститељства и мале привреде. Пре коначног

одабира врсте индустрије која би могла да функционише у овој зони потребно је извршити анкетирање производног процеса на бази потреба за водом.

Концепција система

Систем индустријске зоне „Бунушевац 3“, конципиран је на принципу система са једном црпном станицом на улазу и једним резервоаром на највишој коти, за покривање часовних неравномерности у потрошњи. Укупна дужина водоводне мреже ове зоне је око 2200м. Црпна станица је предвиђена као бустер уређај који увлачи воду директно из цевовода ниже зоне и шаље је као вишак воде у резервоар, напајајући притом потрошаче на мрежи. То значи да систем ради на принципу „контрарезервоара“ са јединственим цевоводом довода и одвода у резервоару. Цевовод ниже зоне из којег треба узети воду, мора бити профила мин ДН150, и то за било коју варијанту препумпавања и концепције овог система, у противном мањи доводни цевовод од ДН150 може представљати одређени проблем по питању капацитета самог довода. У том случају требало би размотрити варијанту црпне станице без „бустер“ система већ станицу са резервоаром-црпилиштем одређене запремине (око 30м³), из које би се вода пумпом захватала директно из резервоара и упуштала у систем. Израдом Главног пројекта водоводне мреже индустријске зоне „Бунушевац 3“, треба сагледати и овакву могућност.

Цевовод мора бити пројектован од савремених пластичних или дуктилних цеви, одређеног радног притиска, НП10, са свим спојним елементима од истог материјала. Сва чворна места у којима се сучељавају више од два правца морају бити смештена у АБ шахтове, прописних димензија за смештај водоводне арматуре у њима. Дубина укопавања цеви треба да буде 1.5м и никако мања.

Објекти на мрежи

Црпна станица са бустер уређајем треба да има карактеристике Q=10л/с, Х=80м. Сама пумпа мора имати регулацију протока тј. фреквентни регулатор. Мора постојати једна радна и једна резервна пумпа од којих свака мора имати наведене карактеристике. Поред пумпних уређаја у склопу црпне станице треба предвидети и осталу аутоматику којом ће да се регулише рад пумпи на основу нивоа воде у резервоару и вредности притиска на усису. Пумпа мора имати заштиту од рада на суво и мора бити смештена у сувој просторији.

Објекат за смештај црпне станице треба да буде укопана просторија приближних димензија 5 x 5м, лоцирана на парцели где може да се обезбеди неометан приступ и било каква интервенција. То може да буде АБ шахт дубине око 2м и отвором мин 80 x 80 цм. Просторија мора бити статички стабилна, водонепропусна и дренирана. Потребно је довести одређено струјно напајање снаге од приближно 20кв, како у црпној станици тако и у резервоару. Просторија мора бити осветљена и заштићена од продора атмосферске воде.

Резервоар за воду који је смештен на коти 630_{мнм}, треба да буде запремине од 300м³, чиме се покривају како неравномерности часовне потрошње тако и противпожарне и хаваријске потребе за водом. Запремина је дефинисана на основу потреба за водом индустрије уз услов неравномерности дотока као основног принципа рада система са „контрарезервоаром“. С тим у вези дефинисане су и запремине које чине укупну запремину воде у резервоару. Резервоар треба пројектовати за фазно грађење, тј. предвидети доградњу и нових комора уколико је то потребно. Зависно од тога како се креће развој индустрије, може се прво предвидети и мањи резервоар од 300м³, а затим са развојем зоне, дограђивати коморе у резервоару зависно од потребе. Не би требало пројектовати резервоар веће запремине од 400м³, јер систем у овој зони не може да испоручи веће протоке од постојећих. Резервоар може бити правоугаоног или округлог облика са једном или више комора, али мора имати прописно пројектовану машинску салу и затварачницу са свим елементима који омогућавају контролу и манипулацију дотока у систему.

Противпожарни систем

Противпожарна заштита, базира се на спољним хидрантима који ће бити пројектовани на уличној мрежи на прописном растојању у складу са важећим прописима. Хидранти могу бити надземни или подземни и морају служити искључиво за пуњење ватрогасних возила водом а не за директно гашење пожара. Предвиђена количина воде за гашење пожара је 10л/с у трајању од 2 часа за целу зону. Та запремина је обухваћена запремином у самом резервоару. Међутим, потребно је поставити услов да сваки индустријски објект који представља јединствену целину у зони, мора имати сопствени систем спољне хидрантске мреже који ће се напајати водом из сопственог резервоара. Тај резервоар мора служити искључиво у сврху гашења пожара, а не у санитарне сврхе. Никако не треба дозволити могућност повратног тока из таквих резервоара у главни улични систем.

*Приликом пројектовања водоводне мреже ове зоне, треба се водити свим наведеним принципима и правилима струке уз интензивну сарадњу са надлежним установама и јавним предузећима који се баве овом делатношћу. Све **услове за пројектовање водоводне и канализационе мреже, како уличне тако и мреже индивидуалних објеката у целој зони, треба захтевати од Ј.П. „ВОДОВОД“ Врање, а након израђених пројектата, исте треба поднети на увид и сагласност на пројектну документацију.***

Фекална канализациона мрежа

Одвођење употребљених вода из индустрије кроз градски фекални систем представља тему о којој треба озбиљно размишљати у свим фазама реализације идеје о изградњи индустријске зоне. Зависно од карактера индустрије постоје технолошки процеси и операције које захтевају одређене количине воде које се након употребе у тим процесима могу сврстати у различитим категоријама употребљене воде. Такве воде могу да имају одређени степен токсичности и представљати озбиљну опасност по здравље људи и околине. С друге стране, већина индустријских отпадних вода може да делује агресивно на саме материјале одводника тј, цевне мреже, што углавном зависи од њихове pH вредности као и од присуства гасова у њима. С тим у вези треба усвојити материјале који имају довољну отпорност на такве утицаје. Модерни цевоводи од материјала као што су полиетилен, полипропилен и унапређени ПВЦ, могу бити добра препорука за такав избор. Треба одабрати варијанте са вишеслојним (мултилауер) ППР цевима или још боље ГРП цеви од фибергласа, искључиво реномираних произвођача. Овим планом сагледана је могућност изградње и трасирања система канализације у зони, а одабир материјала остављен је на избор пројектантима и надлежним предузећима која ће располагати њиме, зависно од типа усвојене индустрије.

С друге стране, сваки индустријски објект или фабрика тј. целина која буде изграђена у овој индустријској зони, мора имати свој сопствени третман употребљених вода, пре испуштања у градски систем. Тај третман зависи искључиво од врсте индустријских процеса и мора бити усаглашен са Законом о водама, Правилником о испуштању отпадних вода у реципијент и осталим прописима из ове области. Могу се користити разни системи за обраду вода као што су механичка предходна обрада, физичко-хемијска обрада и биолошка обрада.

У новије време постоје савремени уређаји који функционишу на принципу моноблок уградње, који су врло једноставни за коришћење и одржавање.

Сваки индивидуални систем за прераду употребљених вода из индустрије, поред основне функције прераде воде, мора да обезбеди континуални мониторинг отпадних вода, што подразумева стална мерења количина и садржаја тих вода и непрекидну проверу предходно задатих параметара и степена пречишћености.

Концепција система

Систем фекалне канализације индустријске зоне конципиран је искључиво као гравитациони, без уређаја за препумпавање. Укупна дужина фекалне канализационе мреже је око 2300м. Топографија терена је таква, да постоје јако велики подужни падови које треба савладати приликом пројектовања мреже. Не би требало пројектовати мрежу у којој би брзине тока биле веће од дозвољених тј 3-5м/с јер би то у великој мери утицало агресивно на материјал цевовода а самим тим и на дуготрајност и функционалност система. Правилним распоредом подужних падова цеви, могу се избећи овакви проблеми. Профили цевовода су предвиђени као минимални улични, из разлога што не постоје велике количине употребљене воде а предвиђени профили у датим топографским условима могу испунити своју функцију и у прилично већем капацитету од овде очекиваних. Максимална растојања ревизионих окана морају задовољити услов 160Д. Дубина укопавања цеви треба да буде од 2 до 3м, с тим да се води рачуна да канализациона цев мора увек да буде мин 0.5м дубља од водоводне цеви.

Услове за прикључење индивидуалних објеката издаје искључиво надлежно јавно предузеће Ј.П. „ВОДОВОД“ Врање као и сву неопходну техничку подршку приликом израде прикључака. Након изградње прикључка, исто предузеће издаје потврду о исправно прикљученом објекту, без које се не може добити употребна дозвола за објекат. Главни цевовод-сабирник из индустријске зоне биће прикључен на главни колектор „Бунушевац“ који је предвиђен у непосредној близини ове локације, са чијом изградњом треба да се крене до краја 2016. године и који сакупља отпадне воде села Бунушевац и Стропско и околна градска насеља. Тако прикупљена вода одводи се до тзв. „јужног слива“ и даље градским колектором према постројењу за прераду отпадних вода града Врања. Сва канализациона инфраструктура може да се изграђује етапно, кроз фазе изградње саме индустријске зоне.

Атмосферска канализација

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 индустријске зоне и планирати је са сепаратним системом одвођења воде. Најстроже је забрањено повезивање ова два система у један, тј прикључивање атмосферске канализације на фекалну и обрнуто. Топографија терена је таква да је једноставно одвести атмосферске воде из овог слива у низводне сливове и у реципијенте.

Концепција система

Главни пријемник ДН400, ове зоне треба да прикупи све воде из бочних улица и спроведе до оближњег потока. Количине вода које треба евакуисати из ове зоне могу бити и до 500л/с, зависно од степена изграђености зоне и материјала облоге спољних површина, кровова и сл., који се буду употребљавали. С обзиром на велике 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 преко 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 2200м.

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

Реципијенти канализане воде из ове зоне могу бити било који поток, река или водоток у самој близини колектора до којег се најкраћим путем може довести вода. Не би

требало колекторе водити паралелно са водотоковима јер је то нерационално из више аспекти. С обзиром да се ради о површинским водама из погона индустрије, непосредно пре излива колектора у реципијент, треба пројектовати таложник и сепаратор уља.

Условима за прикључење објекта индустрије на јавни систем атмосферске канализације, предвиђена је и изградња локалних таложника и сепаратора уља, у оквиру самог индустријског објекта непосредно пред излив у градски колектор.

Сви планирани радови на прикључењу атмосферских система индустрије на улични цевовод, морају бити синхронизовани са условима и правилима које прописује надлежно јавно предузеће, потпуно исто као и за водоводну и фекалну канализациону мрежу.

Овим планом хидротехничких инсталација у индустријској зони „Бунушевац 3“, постављена је рационална и функционална диспозиција система цевне мреже, коју треба усвојити као основну смерницу у даљој изради техничке документације и самој изградњи објекта. Све препоруке из ове анализе треба усвојити, док евентуалне промене концепције било ког система цевовода, треба доказати и образложити одговарајућом техничком документацијом.

2.2.3.3. Енергетска инфраструктура

Опис постојећег стања

На подручју које је обухваћено планом детаљне регулације привредно радне зоне Бунушевац 3 у Врању, постоје електроенергетске инсталације у виду надземних 10 kV, 1 kV који су у функцији напајања дела села.

Водови 10 kV за напајање привредно радне зоне Бунушевац 2 из ТС 110/35/10 kV "Врање 2" су уз границу области обухваћене планом детаљне регулације зоне Бунушевац 3, у трасама које су већ дате планом детаљне регулације привредно радне зоне Бунушевац 2. По овим трасама, а засебним кабловским водовима, ће се напајати привредно радна зона Бунушевац 3 из постојеће ТС 110/35/10 kV "Врање 2" и то водови ће са јужне стране, тротоаром главне саобраћајнице улазити у области плана.

На приложеном цртежу постојећег стања уцртане су трасе постојећих водова, сагласно копији ЕД Врање и стању на терену.

Технички услови

Постојећа новоизграђена трансформаторска станица ТС 110/35/10 kV Врање2, снаге 2x31,5MVA омогућава стабилан извор напајања, и у непосредној је близини области плана детаљне регулације. За конкретна прикључења појединих објекта у области плана детаљне регулације техничке услове ће у складу са овде предвиђеним трасама издавати надлежно електродистрибутивно предузеће.

Опис планираног стања

Планом детаљне регулације привредно радне зоне Бунушевац 3 у Врању, већи део простора намењен је пословно-производним делатностима (објекти производног и услужног занатства, складишни објекти и слично). Трасе планираних дистрибутивних електроенергетских водова и локације дистрибутивних трансформаторских станица ТС 10/0,4 kV су предвиђене уз уважавање чињенице да је препарцелација дата као предлог, што значи да је могуће уколико се укаже потреба парцелисати веће парцеле на неколико мањих или препарцелисати неколико мањих у већу, а све у зависности од конкретне потребе будућих инвеститора.

Из тих разлога су, планирана електроенергетска мрежа и електроенергетски објекти у овој зони, предвиђени са довољном снагом и капацитетом за будуће садржаје.

Трансформаторске станице

За перспективно напајање области обухваћене планом детаљне регулације привредно радне зоне Бунушевац 3 планирано је 7 трансформаторских станице ТС 10/0,4 kV снаге до 1000kVA са прстенастим напајањем преко 3 кабловска вода из ТС 110/35/10 kV Врање2 чије су трасе и локације дате у графичком прилогу. Локација планираних трафостаница је прдвиђена на принципу симетричног оптерећења, док ће микролокација и коначна снага бити дефинисана и условљена наменом и потребном снагом будућих објеката.

Кабловски водови

Потенцијални и најближи извор напајања за дистрибутивне трафостанице 10/0,4 kV ове зоне је из трансформаторске станице ТС 110/35/10 kV Врање 2, а зависно од потребне снаге се може рачунати и на 35 kV напајање из истог извора.

Планирано је полагање 10 kV кабловских водова у тротоарима саобраћајница планираних детаљном регулацијом, и то каблова типа ХНЕ 49-А 3х240mm² од изводних 10 kV ћелија трафостанице ТС 110/35/10 kV Врање2 до будућих трафостаница ТС 10/0,4 kV. Истим трасама, на прописаном растојању планирано је уградити и остале електроенергетске водове тј. водове за јавно осветљење и евентуалне 1 kV водове напајање више објеката на различитим парцелама из једне трансформаторске станице, уколико се ради о снагама мањим потрошачима.

Кабловски водови ниског напона за јавно осветљење као и за напајање појединачних објеката ће се такође полагати у тротоарима и унутрашњих саобраћајница.

2.2.3.4. Телекомуникације

Телекомуникациона мрежа

На подручју плана које је предмет овог плана не постоји изграђена телекомуникациона мрежа осим на источном и југозападном делу саме границе плана.

Телекомуникациону мрежу на рубном делу подручју плана чине:

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

На рубном делу подручју које је предмет овог Плана фиксна телефонска мрежа има инсталисано стотину телефонских прикључака. Структура телефонских прикључака одговара савременим техничким стандардима. На југозападном делу рубног подручја 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 парицама 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 положене су ПЕ цеви у заједничком рову са телефонским кабловима у новоизграђеним

мрежама. Неконтролисана изградња КДС и ЗАС довела је до непостојања евиденције о тзв. оператерима. 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 оператером, 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 сервиси и услуге у складу са европским стандардима.

У фиксној телекомуникационој мрежи планира се у наредном периоду:

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

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

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

Планско решење

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

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

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

План изградње мреже радиће се на основу:

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

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

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

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

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

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

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

С обзиром на очекивано интензивно ширење КДС на подручју плана и потребу да се избегну непотребна накнадна раскопавања јавних површина, при планирању и изградњи кабловсе 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.

2.2.4. Урбанистичке опште и посебне мере заштите

Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације привредно радне зоне Бунушевац 3 у Врању на животну средину („Службени гласник града Врања“, број 5/15), донео је Секретаријат за урбанизам и имовинско правне послове Града Врања, по претходно прибављеном мишљењу Секретаријата за инспекцијске послове и заштиту животне средине, број 501-35/2015-11 од 02.04.2015. године.

2.2.4.1. Мере за ограничавање негативних и увећање позитивних утицаја на животну средину

Подручје обухваћено Планом је највећим делом неизграђено и у оквиру њега се планира реализација производно–пословне зоне 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 највећим делом неизграђен, па се може рећи да у оквиру њега нема значајних извора загађења ваздуха. Планом је предвиђено стварање услова за реализацију производних и пословних комплекса, 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 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 постројења за пречишћавање отпадних вода, 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 категорији водотокова, према Уредби о категоризацији водотока ("Службени гласник РС", 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;
- 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 град 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;
- одабир врста приликом формирања заштитног појаса вршити на основу анализе и валоризације постојећег зеленила на подручју Плана и окружењу;
- приликом формирања заштитног зеленила избегавати алохтоне, 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 простојама 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;
- 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 Враћа 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 Враћа, 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;
- 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.

2.2.5. Заштита природних и културних добара

За потребе израде Плана, издато је Решење о условима заштите природе, број број 020-2355/2 од 10.12.2015. године, од Завода за заштиту природе Србије.

У оквиру предметног планског подручја нема заштићених, нити природних добара планираних за заштиту.

Предметно подручје није обухваћено еколошком мрежом (Уредба о еколошкој мрежи „Службени гласник РС“, број 102/10).

Такође нема објеката геонаслеђа према инвентару објеката геонаслеђа Србије (2005, 2008).

Обавеза је инвеститора извођења радова, да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералошко – петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести министарство надлежно за послове заштите животне средине 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 и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

2.2.6. Мере заштите од елементарних непогода

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

Неопходно је да Град Врање скупом својих урбанистичких и грађевинских 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.

2.2.7. Мере заштите од сеизмичких разарања

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

Превентивне мере заштите у смислу сеизмичности подразумевају:

- поштовање степена сеизмичности од око 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 најмање 5m;
- 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 (10/0,4kV), су дисперговани у простору, распоређени по зонама, везани у прстенове и полупрстенове, на такав начин да се могу у ванредним условима искључивати по сегментима; каблирање високонапонских водова је нужно због безбедности у ванредним условима;
- телефонска канализација се планира тако да се обезбеде алтернативне везе, у случају прекида у појединим линијама у ванредним условима.

У односу на заштиту од потреса указује се да узроци насталих оштећења зависе од материјала и начина изградње објекта. У изградњи нових објекта неопходно је сеизмичкој безбедности посветити посебну пажњу.

2.2.8. 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 објекта и саобраћајница и осталим елементима у складу са законским прописима.

Са аспекта заштите од пожара, као превентива, предвиђена је најбоља заштита окружења објекта 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 објекта од мање запаљивих материјала.

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

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

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

2.2.9. Остале мере и услови заштите

➤ Мере заштите од саобраћајних несрећа и других непогода

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

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

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

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

Превентивне мере заштите од ветра подразумевају:

- грађевинско-техничке мере које треба примењивати код изградње објекта 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 материјаних 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).

2.2.10. Мере енергетске ефикасности изградње и стандарди приступачности

Неопходно је спроводити мере на: подстицању примене енергетски ефикаснијих решења и технологија при грађењу објеката, коришћењу обновљивих извора енергије и градити централизовани систем грејања и хлађења.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће активности:

- 1) приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката;
- 2) реализацију соларних система (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне или самостојеће елементе где техничке могућности то дозвољавају и максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објеката;
- 3) топлотну изолацију зидова, кровова, подних површина, замену/санацију прозора и врата;
- 4) увођење савремених система грејања и припреме санитарне топле воде;
- 5) код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту;

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”, бр. 69/12).

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

2.2.11. Правила парцелације

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

Парцеле у оквиру грађевинског земљишта за јавне објекте

Парцеле јавних саобраћајница су дефинисане регулационим линијама. Правила за формирање парцела јавних служби и осталих јавних намена ускладити са параметрима за поједину намену.

Парцеле у оквиру грађевинског земљишта за остале намене

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

- Најмања површина грађевинске парцеле износи 2000m²;
- Најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи 30m;
- 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 две или више нових грађевинских парцела.

Графички прилог 10 „Предлог препарцелације“ представља могућу препарцелацију предметног подручја, са дефинисаним грађевинским линијама и могућом зоном изградње. Ова препарцелација није обавезујућа већ представља једно од могућих решења.

2.2.12. Правила регулације

Општа правила грађења и регулације

Планирани објект може се градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објекта и његових делова на више парцела. Могућа је изградња више 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 изграђености,
- индексом заузетости.

Регулациона линија

Регулациона линија дефинисана је границама парцела саобраћајница у обухвату плана, утврђује се у односу на осовину јавног пута и приказана је на графичком прилогу „Регулација и нивелационо решење саобраћаја“, у Р 1:2500. 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 омогуће насметано постављање инфраструктурне мреже, а положај је приказан на графичком прилогу „Регулација и нивелационо решење саобраћаја“, у Р 1:2500.

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 грађевинској линији.

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 1:2500.

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 уз могућност корекције кроз израду техничке документације.

Висинска регулација

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

2.2.13. Локације прописане за израду кроз Урбанистички пројекат

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

Предметни план је дефинисао израду кроз Урбанистички пројекат простора намењеног за изградњу пословно-услужних садржаја, што не искључује могућност израде УП за потребе архитектонско урбанистичке разраде и осталих комплекса на подручју плана.

2.2.14. Приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета

Површина плана на којој је дефинисана намена која омогућује изградњу је 226000 m². На основу дозвољеног индекса заузетости, процењује се да бруто површина под објектима може износити највише од око 135600 m².

Бруто развијена грађевинска површина зависи од спратности објеката, а с обзиром на то да спратност објеката није дефинисана, већ је дата дозвољена висина или се она и не утврђује за производне објекте, не може се проценити могућа бруто развијена грађевинска површина у обухвату плана.

2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.3.1. Правила грађења за јавне објекте, просторе и површине

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

Јавни градски простори су:

- саобраћајнице, паркинзи и улична раскршћа.

➤ Саобраћајнице

- Приликом изградње новопланираних саобраћајница, поштовати утврђене стандарде по питању попречног профила.
- Приликом пројектовања објеката и саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о техничким стандардима, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).
- Ограде, дрвеће и засаде поред јавних путева подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност одвијања саобраћаја.

2.3.1.1. Правила грађења на грађевинском земљишту јавних намена

- **2.3.1.1.1. Правила за образовање грађевинских парцела јавних намена**
- На графичком прилогу број 8. - „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 8. - „План препарцелације са елементима за обележавање површина јавне намене“.

2.3.1.1.2. Правила грађења за саобраћајну инфраструктуру

- **Улична мрежа**
- Координате темених и осовинских тачака, елементи кривина и нивелациони елементи дати на графичком прилогу број 4. - „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 0,7 (ради обезбеђења услова за одвођење воде са коловоза) до 10%.
- Код попречног профила, пројектовати улице минималне ширине коловоза и тротоара, у складу са попречним профилима приказаним на графичком прилогу 4. „План саобраћајница са регулационим и нивелационим елементима“. 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.
- Рачунска брзина унутар предметне зоне је ($V_{рас}$) је 60 km/h, односно 40 km/h где су хоризонтални радијуси кривина мањи од 75 m. Коловозну конструкцију димензионисати за осовинско оптерећење које одговара меродавном возилу:
- тешко теретно возило (ТТВ): на свим саобраћајницама и паркинзима за тешка теретна возила;
- путнички аутомобил (ПА) на саобраћајницима унутар паркинг простора намењеног за паркирање путничких возила.
- Димензионисање извршити и у складу са Геомеханичким елаборатом чија је израда обавезна.
- Тротоари су саставни елемент попречног профила саобраћајница. Минимална ширина тротоара је 1,50 m, тако да је оптимално препоручена ширина, сагласно попречним профилима, приказаним на графичком прилогу број 4. - „Регулација и нивелационо решење саобраћаја“ у Р 1:2500“ износи 1,5 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) 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%.
- У поступку израде пројектне документације, обавезна је израда синхрон плана инсталација, сарадња са надлежним институцијама на прикупљању података и услова.

Паркинг простор

- 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 3,50m) и положају, у складу са 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).
- Паркинге за тешка теретна возила и теретна возила пројектовати под углом од 0, 30 и 45 степени. Ширине паркинг места од 5m, дужине 11m за средње лако теретно возило и тешко теретно возило, дужине 15,50m за тешка теретна возила са полуприколицом и за тешко теретно возило са приколицом за паркирање под углом од 30 степени. Ширине паркинг места од 5m, дужине 15m за средње лако теретно возило и тешко теретно возило, дужине 19,50m за тешка теретна возила са полуприколицом и за тешко теретно возило са приколицом за паркирање под углом од 45 степени. Саобраћајнице које опслужују ове паркинге пројектовати са ширином коловоза од 6,0m и превидети их за једносмерно кретање.
- Паркинге пројектовати од савремених коловозних конструкција.
- За озелењавање паркинг простора користити лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 m (*Crataegus monogyna stricta*, *Acer platanoides Columnare*, *Acer platanoides erectum*, *Betula alba Fastigiata*, *Carpinus betulus fastigiata* и слично).
- 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.

2.3.2. Правила грађења објекта

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

У оквиру блока без обзира на врсту и намену објекта као и начина градње, морају се поштовати сви урбанистички показатељи – индекс заузетости и максимална дозвољена висина објекта 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	Пратећа и допунска намена
Пословно-производне делатности објекти за пословање, производни објекти, објекти прерађивачке индустрије малих капацитета, занатске производње, складишта, робно-транспортних центара	складишни објекти (отворени, затворени, магацини), објекти пословно-услужних делатности, административне зграде, објекти услужно-сервисног карактера, станице за снабдевање горивом, и сличне делатности, пословно становање као повремено и привремено, које не подразумева одговарајућу социјалну инфраструктуру.
Пословно-услужне делатности	комунални објекти у функцији пословања;
Резервоар пијаће воде	зеленило

Имајући расположиве количине воде на увид, приликом одређивања потрошње и дефинисања ограничења у погледу тога која би индустрија могла да се планира у овој зони, треба приступити врло обазриво. Не би требало планирати индустрију прехранбеног или текстилног карактера јер су то велики потрошачи воде, већ неку врсту лаке индустрије, трговине, занатства, угоститељства и мале привреде. Пре коначног одабира врсте индустрије која би могла да функционише у овој зони потребно је извршити анкетирање производног процеса на бази потреба за водом. Локације за нове објекте за снабдевање горивом потребно је утврдити у складу са противпожарним прописима и условима које одређују надлежни органи у области саобраћаја, екологије, водопривреде и санитарне заштите. За сваку локацију потребно је урадити елаборат који садржи анализу утицаја на безбедност и функцију саобраћаја, загађење ваздуха, воде и земљишта, појаву буке и вибрација, као и мере које треба предузети за спречавање и смањење штетних утицаја.

Могуће је предвидети локацију рециклажног дворишта као компатибилну намену.

Пејзажно уређење, 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.

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

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

У зонама није дозвољена изградња следећих објеката:

- **стамбени објекти;**
- **стамбено-пословни објекти;**
- **индустријски објекти велики потрошачи воде.**

2.3.3. Услови за формирање грађевинске парцеле

Планом се дефинишу елементи препарцелације површина јавне намене. Одређене су аналитичко-геодетским елементима за обележавање датим на графичком приказу "План препарцелације са елементима за обележавање површина јавне намене" у Р 1:2500. 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.

Утврђују се следећа правила парцелације за грађевинско земљиште остале намене:

- грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајницу директно или преко приступне саобраћајнице;

- дозвољено је укрупњавање парцела спајањем две или више парцела под условом да све новоформиране парцеле имају приступ јавној саобраћајници и да су у складу са планом прописаним минималним површинама парцеле и ширинама фронта парцеле за планирану намену. Препарцелација се у том случају утврђује Пројектом парцелације и препарцелације;

- парцеле се могу делити под условом да све новоформиране парцеле имају приступ јавној саобраћајници и да су у складу са планом прописаним минималним површинама парцеле. Парцелација се у том случају утврђује Пројектом парцелације и препарцелације;

- 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.

Услови парцелације за планиране пословно-производне и пословно услужне садржаје су следећи:

- минимална површина парцеле 2.000m²,
- минимална ширина уличног фронта 30m.

Површине осталих намена су дефинисане кроз графички прилог "План намене површина-претежне намене".

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

2.3.4. Утврђивање регулационе и грађевинске линије

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

У односу на регулационе линије, планирају се грађевинске линије.

За планиране објекте утврђује се грађевинска линија на удаљености минимум:

- 8m од регулационих линија новопланираних саобраћајница.

Положај могућих планираних трафо станица потребно је и дефинисати у складу са условима надлежног јавног предузећа.

Сви технички елементи дефинисани су на графичком приказу "Регулација и нивелационо решење саобраћаја" у Р 1:2500.

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

2.3.5. Правила грађења за пословно-производне делатности

Пословно-производне делатности		
Највећи дозвољени индекс заузетости	60%;	
Највећа дозвољена висина објекта	-15m, за пословни део објекта; -висина производног дела условљена је технолошким процесом. У изузетним случајевима када је технолошким процесом захтевана већа висина од прописане максималне, правила за изградњу дефинисати урбанистичким пројектом.	
Положај објекта у односу на бочне и задњу границу парцеле	парцеле до 1ha	½ висине објекта, али не мање од 5,0 m
	парцеле од 1-5ha	½ висине објекта, али не мање од 6,0 m
	парцеле преко 5ha	½ висине објекта, али не мање од 8,0 m
Положај објекта у односу на објекте на суседним парцелама	парцеле до 1ha	½ висине објекта, али не мање од 10,0 m
	парцеле од 1-5ha	½ висине објекта, али не мање од 11,0 m
	парцеле преко 5ha	½ висине објекта, али не мање од 14,0 m
Положај објекта у односу на објекте на истој парцели	1/3 висине објекта, али не мање од 5,0 m	
Минимални проценат незастртих и зелених површина на парцели	парцеле до 1ha	15%;
	парцеле од 1-5ha	20%;
	парцеле преко 5ha	25%;

2.3.6. Правила грађења за пословно-услугне делатности

Пословно-услугне делатности	
Највећи дозвољени индекс заузетости	60%;
Највећа дозвољена висина објекта	-15m, за пословни део објекта;
Положај објекта у односу на бочне и задњу границу парцеле	½ висине објекта, али не мање од 4,0m
Положај објекта у односу на објекте на истој или суседним парцелама	½ висине објекта, али не мање од 8,0m
Минимални проценат незастртих и зелених површина на парцели	20%;

2.3.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели могу се изградити и други објекти исте или компатибилне намене.

Помоћни објекти (гараже, котларнице и слично) условљени су за грађење у склопу габарита производних, пословних, пословно-услугних и других објеката на парцели, за које су наменски везани.

У изузетним случајевима је могуће градити помоћне објекте, П који су у функцији главног објекта, на истој грађевинској парцели. Максимална дозвољена висина помоћног објекта је 5m. Грађење помоћног објекта као другог објекта на парцели, дозвољено изузетно и под одређеним условима утврђеним планом, условљено је на растојању од границе бочне суседне парцеле од мин. 2,5m.

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

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

Сви објекти морају имати обезбеђен противпожарни пут, који не може бити ужи од 3,5m, за једносмерну комуникацију, односно 6m 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 примена 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 врсте објеката.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРИВРЕДНО РАДНЕ ЗОНЕ БУНУШЕВАЦ 3 У ВРАЊУ

Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса за све кориснике парцела, користећи одговарајуће нормативе за поједине врсте делатности, и треба 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
ПРОИЗВОДЊА, ИНДУСТРИЈА, МАГАЦИНСКИ ПРОСТОРИ	1 ПМ / 200 м ² корисне површине
ПОСЛОВАЊЕ	10 ПМ / 1000 м ²
ТРГОВИНА	20 - 40 ПМ / 1000 м ² корисне површине
ПОСЛОВНО СТАНОВАЊЕ	1 ПМ / по стану

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

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.

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

2.3.9. Услови за ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом максималне висине до до 2,20m (пословно-производна зона), односно 1,60m (пословно-услужна зона), 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.

Посебна правила у односу на нивелацију терена и саобраћајне приступе:

- Кота приземља објекта не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.
- Кота пода приземља пословних објеката може бити од 0,00 до 0,50m у односу на коту планираног тротоара.

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.
- На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу.

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 привредно радне зоне Бунушевац 3 у Врању, дела урбаног ткива унутар граница Просторног плана града Врања.

Основни циљ израде Плана је давање могућности за директну примену плана. Доношењем овог плана омогућено је издавање локацијских услова. Локацијски услови из 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 извода из урбанистичког плана, у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14).

➤ Зоне за даљу урбанистичку разраду

Предметним Планом је дефинисан простор за разраду кроз Урбанистички пројекат – простор намењен за изградњу пословно-услугних садржаја.

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

Потез за даљу разраду обавезује израде кроз Урбанистички пројекат је обележен у графичком прилогу: "Начин спровођења плана у Р 1:1000"

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

3.2. Извор финансирања

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

4. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПЛАНА

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

5. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- | | |
|--|-----------|
| 5.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРИВРЕДНО РАДНЕ ЗОНЕ БУНУШЕВАЦ 3 У ВРАЊУ | P 1: 2500 |
| 5.2. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ГРАДА ВРАЊА | |

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

- | | |
|--|-----------|
| 5.3. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА-ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ | P 1: 2500 |
| 5.4. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈА | P 1: 2500 |
| 5.5. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА | P 1: 2500 |
| 5.6. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА
ИНФРАСТРУКТУРА | P 1: 2500 |
| 5.7. СИНХРОНИ ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ | P 1: 2500 |
| 5.8. ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ
ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ | P 1: 2500 |
| 5.9. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА | P 1: 2500 |
| 5.10. ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ | P 1: 2500 |

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 привредно радне зоне Бунушевац 3 у Врању доступан је на увид јавности у згради Скупштине града Врања.