

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ПДР СТ2 – Липова

ПРЕМА ОДЛУЦИ БР. 350-296/19 ОД 10.09.2019.ГОД.



**ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА
ВРЊАЧКА БАЊА**

(до 30.11.2016 год. ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ
ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА)

МАЈ 2022.год.

ПРЕДМЕТ: **ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД**
План детаљне регулације стамбеног насеља у Липови
ПДР - СТ2

БР. ПРОЈЕКТА: **14/22**
НАРУЧИЛАЦ: **Скупштина Општине Врњачка Бања**
ОБРАЂИВАЧ: **ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА- Врњачка Бања**

ДИРЕКТОР : Бранислав Бежановић ек.
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА арх. Владан Стефановић дипл. инг.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: бр. лиценце 200 0922 06

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ :

- Владан Стефановић дипл.инж. арх - Одговорни урбаниста
- Светлана Вукчевић дипл.инж. арх.
- Марија Тијанић грађ. тех.
- Драган Митић геодет. тех.

КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ :

- Драгољуб Контић дипл.инж. грађ. - председник
- Славољуб Рачић дипл.инж. арх.
- Марина Дуњић дипл.инж. арх.
- Горан Кужић дипл.инж. арх.
- Мр.Александар Вучићевић дипл. прост.пл.

секретар : Анђела Ристић
начелник општинске управе : Славиша Пауновић

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНЕ И ПЛАНСКЕ ОСНОВЕ

Правни основ

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС и 98/13 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020и 52/21).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019).
- Одлука о изради Плана детаљне регулације стамбеног насеља у Липови-СТ2, бр. 350-296/19 од 10.09.2019.год.

Плански основ

- План генералне регулације Врњачке Бање („Службени лист општине Врњачка Бања”, бр. 27/2016)- у даљем тексту: ПГР ВБ 2017.
- Измена и допуна Плана генералне регулације Врњачке Бање (сл.лист Општине Врњачка Бања бр. 3/19) - у даљем тексту: ИИД ПГР ВБ 2019.
- Измена и допуна 2 Плана генералне регулације Врњачке Бање (сл.лист Општине Врњачка Бања бр. 3/19) - у даљем тексту: ИИД 2 ПГР ВБ 2021.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПДР-а

Планом генералне регулације Врњачке Бање (ПГР) је предвиђена обавезна израда овог Плана детаљне регулације стамбеног насеља у Липови са ознаком ПДР-СТ2, за који су дате предложене границе (→ граф. прилог).

Списак парцела обухвата ПДР СТ2 (из ИИД2 ПДР ВБ 21) :

ЦЕЛЕ ПАРЦЕЛЕ :

КО Врњачка Бања

960/2, 960/3, 960/4, 960/5, 962/1, 962/2, 963/4, 963/5, 963/6, 963/7

КО Липова

1/1, 1/9, 5/2, 5/3, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 7, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 9, 10, 11/1, 11/2, 11/3, 11/4, 12, 13/1, 13/2, 14/1, 14/3, 15, 16, 17/1, 17/2, 17/3, 18/1, 18/2, 19/2, 19/3, 21/1, 21/2, 21/3, 21/4, 22/1, 22/2, 22/3, 22/4, 22/5, 22/6, 22/7, 22/8, 22/9, 22/12, 22/13, 22/14, 22/15, 22/16, 22/17, 22/18, 22/19, 23/1, 23/2, 23/3, 23/4, 23/5, 23/6, 24, 25/1, 25/2, 25/4, 26, 27, 28, 29/1, 29/2, 29/3, 29/4, 29/5, 29/6, 29/7, 29/8, 30/1, 30/2, 30/3, 31/1, 32/1, 32/2, 33/1, 33/2, 33/3, 33/4, 33/5, 34/1, 34/2, 34/3, 34/4, 34/5, 34/6, 34/7, 34/8, 34/9, 34/10, 34/11, 34/12, 35/1, 35/2, 35/3, 37, 38/1, 38/2, 38/3, 38/4, 38/5, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 39/5, 39/6, 39/7, 39/8, 39/9, 39/10, 39/11, 40/5, 40/6, 40/7, 42/2, 42/3, 42/4, 42/5, 43/2, 43/4, 44/1, 44/2, 44/4, 45/1, 45/2, 45/3, 45/4, 46/1, 46/2, 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, 47, 48

ДЕЛОВИ ПАРЦЕЛА :

КО Врњачка Бања

960/1, 961, 963/1, 963/2, 963/8, 986/7, 2175/1

КО Липова

1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/7, 1/6, 1/8, 1/10, 2/2, 3/1, 3/2, 4, 5/1, 5/4, 25/3, 31/2, 31/3, 31/4, 36/1, 36/2, 40/2, 40/3, 40/4, 41/1, 43/1, 43/3, 109/1, 109/2, 110/1, 110/2, 110/3, 110/4, 110/5, 110/6, 110/7, 110/8, 110/9, 111, 151, 1157/1

Овим концептом плана се предлаже могућност евентуалног проширења обухватанагранице (дато у графичком прилогу *бр.4 -Концепт*) које обухватају ободне улице у делу раскрсница за проширење/кориговање појаса регулације саобраћајница, као и зона „С2в“ и „АП1“ – за планирања појаса регулације неопходних саобраћајница, уз задржавање ПГР-ом планиране намене.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА (ИИД2 ПГР ВБ 21)

Планом генералне регулације Врњачке Бање (ИИД2 ПДР ВБ 21) су предвиђени обухвати обавезних Планова детаљне регулације (ПДР), од којих су 3 намењена становању, сва три у урбанистичкој целини „Л2“ – у западном делу ПГР-а, од којих је један – овај : ПДР СТ2.

Обухват овог ПДР-а припада целини Л-2.

Смернице из плана вишег реда – ИИД2 ПДР ВБ 21 :

ПЛАНСКИ ДЕО/ 4 -ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА/ 4.2. -ПЛАНИРАНА НАМЕНА И БИЛАНС ПОВРШИНА :

„УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА Л-2 је северни део целине "Л", део насеља Липова са малим центром (Метинске ливаде) и школом, претежно планирана за породично становање малих густина и за пољопривредна домаћинства. Већи део овог обухвата је планиран за детаљну урбанистичку разраду нових стамбених насеља, због свог доброг положаја и изузетне природне погодности за то.“

ПЛАНСКИ ДЕО/ 6-МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ ПГР/ 6.1. -МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ ПГР :

„... зоне планиране за израду ПДР, су неизграђене површине, у главном пољопривредно земљиште, комунално неопремљено. Ове зоне су резервисане за нову намену и израдом ПДР-а треба да се створе услови за активирање ових површина у смислу -грађевинског земљишта.

...

За претежну намену–породично становање :

- **ПДР - СТ1:** (56,25ха) велико подручје у КО Ново Село, на источној граници КО Врњачка Бања;
- **ПДР - СТ2:** (22,81ха) највећим делом у КО Липова, на граници са КО Врњачка Бања;
- **ПДР – СТ3:** (13,30 ха) КО Липова – усвојен план (Сл. Лист општине Врњачка Бања бр.12 од 27.03.2019.год.)

У овим зонама планирати стамбена насеља са претходном проценом потребних капацитета: за становање, пословање и за јавне садржаје и површине.

До доношења одлуке о изради овог ПДР-а, за ове обухвате се примењују правила за зону намене „остале зелене површине“.

Целокупни обухват, према графичком прилогу 11 -Заштита, припада Трећој зони санитарне заштите изворишта минералних вода Врњачке Бање.

У графичком прилогу бр.1 – Извод из ПГР-а су да ти сви релевантни елементи урбанистичког плана вишег реда.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

ШИРИ КОНТЕКСТ

Позиција овог ПДР на источном ободу ПГР-а; део простора који је урбанистички релативно неуређен, неактивиран у контексту ободних зона сеоског и породичног становања, ливада, њива и околних шума.

Локални микроцентри и/или тачке гравитације корисника у близини овог обухвата су на истоку :

- микро центар „Метинске ливаде“- раскрсница на улици Видиковац, која на истоку води према главним садржајима бање и
- Основна школа „Липова“ на улици „13. октобар“, која на истоку води у „центар“ насеља Липова.

ТЕРЕН И НАЧИН КОРИШЋЕЊА

Терен у смислу конфигурације садржи локални топографски врхна југозападном делу, па постоји умерени до изражени пад терена према ободним саобраћајницама на западу, северу и истоку(Липовачки поток) и југу, где дуж ул. 13 октобра постоји значајна денивелација, јаруга са падом према истоку, која одваја ову улицу од садржаја/простора овог обухвата.

Осим дворишта са стамбеним објектима, од којих су нека пољопривредна домаћинства, највећи део земљишта чини зеленило у форми ливаде/оранице/воћњаци или је необрађено и неуређено.

Ободне саобраћајнице ул. 13. октобра, Острошка и део ул Видиковацсу асфалтиране, без тротоара за пешаке. Улица Шумадијска, део улице Видиковац и Војводе Мишића су не асфалтиране, мале ширине, без пешачких површина.Унутар обухвата нема уређених комуникација – улица, осим дела улице Рада Чеперковића - слепог сокака недовољне ширине, без пешачких површина.

Постојећа физичка структура је у највећој мери спонтано распоређена у зонама дуж ободних улица (стара пољопривредна домаћинства), односно спонтано пробијаних приступних путева унутар блока, где се препознају правци регулације улица и објеката, спонтано настајуће структуре породично стамбеног насеља, релативно малих површина парцела.

У графичком прилогу бр.2 – *Постојеће стање* - је дат катастарско-топографски план са ортофото снимком предметног обухвата.

У графичком прилогу бр.3 – *Анализа* - су издвојене површине :

- Целина А – са препознатљивом урбанистичком структуром (позиција и оријентација физичке структуре, парцелација, оријентација према главним саобраћајницама.
- Целина Б – која нема никакву препознатљиву и „употребљиву“ урбанистичку структуру (спонтанa позиција и оријентација објекта, неправилна и не структурирана парцелација, недостатак саобраћајног приступа и сл.)

У овом графичком прилогу је евидентирана природна увала у конфигурацији терена (на јужном делу обухвата) која сабира велики део површинских вода и делује као непогодна за изградњу и која је, у свом горњем делу делимично санирана изградњом дренажне мреже.

5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

- Искористити природне погодности (осунчаност и лепота) и близину централних функција Врњачке Бање – за формирање уређеног, функционалног и лепог стамбеног насеља ниске густине
- Створити услове за планирано опремање простора савременом комуналном инфраструктуром,
- Рационалном мрежом саобраћајница обезбедити приступ свим деловима обухвата, што је предуслов за изградњу и повећање вредности земљишта,
- Планирати правце комуникација, начин парцелације, оријентације и позиције објекта – који ће остварити уређеност, правилност и лепоту амбијента.

6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА И ОКВИРНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ИЗГРАДЊЕ

УРБАНИСТИЧКА НАМЕНА

Породично становање ниске густине са јавним просторима улица.

Породично становање је у ПГР-у (за овај обухват) планирано у облику зоне „С2“ (*породично становање бањског типа*), „В1“ и „В2“ (*виле и куће за одмор*). Није дозвољено гајење стоке, живине и сл. изградња мини фарми, као ни изградња пластеника (фолијом покривених површина за гајење биљака).

У зонама **вила-** претежно планирана за породично становање, репрезентативне стамбене објекте и куће за одмор :

- Нису компатибилне намене: колективно становање, индустрија, производња, сервис, магацини, јавни садржаји велике фреквенције коришћења, комунални и саобраћајни објекти и сл.

- нису дозвољене намене које подразумевају велики и/или учестали број корисника (угоститељство, трговина, забава и сл.) и нису дозвољене активности које стварају буку, загађење или на било који начин угрожавају мир.

У зонама породичног становања С2- претежно планирана за породично становање, репрезентативне стамбене објекте и куће за одмор :

- ова зона је претежно планирана за породично становање бањског типа
- дозвољена изградња производних /пословних садржаја – макс. 30% БГП
- није дозвољено колективно становање
- нема ограничења за делатности које не угрожавају становање

Размотрити потребе за другим јавним просторима (рекреација, дружење, игра деце, црква и сл.) у контексту расподеле јавних функција са околним урбанистичким целинама.

ОКВИРНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ И КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА

- Висина/спратност објеката : П+1 до П+1+Пк
- Величина и облик парцела : мин. 10 – 4 ар ; мин. ширина 12-15 м
- Проценат заузетости : 15-30%
- Зеленило : мин. 30%-50%
- Максимална површина једног објекта : 750 м² БРГП
- Слободно стојећи објекти(*виле*); двојни, објекти у низу („С2“)
- Улице : двосмерне (где год је то могуће) - обострани тротоари са дрворедом (парковска структура) :
- ширине регулације :8 – 12м

У графичком прилогу *бр.4 – Концепт* – дати су :

- концепт регулације - логични и могући правци простирања појаса регулације колских и пешачких комуникација, базирани на постојећем стању, планираној намени, правилима грађења и жељеном нивоу уређења и обликовања целине намењене породичном становању,
- концепт изградње - правци простирања и организације физичке структуре,
- концепт организације и обликовања улица - предложени профили
- позната позиција инфраструктурних коридора атмосферске канализације и регулације канала.

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ

- Активирање простора и повећање вредности грађевинског земљишта
- Формирање пријатне и комфорне амбијенталне целине уређеног стамбеног блока типа породично становање/ виле.
- Тржишна промоција оваквог вида некретнина.

На нивоу обухвата (цца 25 ха) се очекује планско решење које ће садржати цца 10-12% површине јавне намене за пешачке и колске комуникације и цца 5% осталих

јавних површина. У зависности од планом одабраних типова изградње, очекује се оквирно БРГП : 90-160.000 м2; 1800 – 3200 људи; 900 – 1500 аутомобила. Поменути бројеви се односе на укупну изграђеност блока и представљају основу за планирање саобраћајне и комуналне инфраструктуре, као и површине за јавне функције.

Одговорни урбаниста :

арх. Владан Стефановић дипл. инж.