

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

КОНЦЕПТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ -ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ "Ц1"

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПДР-а

Граница овог ПДР-а је дата у ПГР Врњачке Бање - обухват је ограничен Врњачком реком, Војвођанском улицом, парк шумом "Рај" (ПДР-ПШ1) и на југу, југо-западу, зоном хотела и апартмана. У овој фази рада на ПДР-у је размотрена дата граница и предложена је незнатна измена обухвата :

- на северо-истоку због решења колске саобраћајнице у зони раскрснице са путем који води кроз шуму према насељу "Рај"
- На југо-истоку у контактної зони са ПДР -ПШ1, због комотнијег позиционирања саобраћајнице
- на југу је обухваћена кп.бр.541 - због приступне комуникације и везе са ул.1.маја и кп.бр.543 -због логичне повезаности са предметним блоком
- на западу и северо-западу је граница обухвата пребачена са друге стране реке - због могућности интервенисања на самој регулацији реке и увођења водених површине у део садржаја овог блока.

2. ИЗВОД ИЗ ПГР-а

- У дистрибуцији централних функција (поглавље - 1.4.3) : " Овим планом је дозвољено (и донекле-пожељно) мешање централних функција у планираним зонама али ће адекватним пројектовањем нових централних зона (Ц1 и Ц2) доћи до жељене прерасподеле : ...
 - у зонама „новог“ центра – **пословни и забавни центар** (Ц1 и Ц2)- лак/брз колски и пешачки приступ; садржаји : банке, агенције, веће трговине (трговачки центар) пиљарнице, пословни простори и представништва фирми, бироа и организација, институције и различите услуге + садржаји забаве и културе веће фреквенције посетилаца, мале школе и сл.
- У Посебним правилима грађења (поглавље 2.3.4.1.) :

ЗОНА ЦЕНТАР 1 (Ц1)

ПОСЛОВНИ И ЗАБАВНИ ЦЕНТАР

- Урбанистички параметри се односе на ниво целог блока :
Намена :
 - зона централних функција - Аутопревоз - будући главни центар максималне концентрације услуга и људи

- претежна намена -пословање са становањем
- дозвољено : пословање у смислу услуга, хотели, ресторани, култура, забава, образовање (канцеларије, бирои, трговине, биоскопи, галерије, угоститељство, мини школе и сл.) аутобуска станица
- није дозвољена производња-осим занатске радионице до 50м² , садржаја као : шивење, грнчарија, сарач, фотограф, обућар и сл.
- расподела намене : -пословање, култура, забава... 50 - 100 % БГП
-апартмани, пансиони 0 - 50 % БГП
- очекују се решења која ће у највећој мери предвиђати пословање и јавне функције у приземљу, мезанину и првом спрату, а евентуално становање на вишим етажама.
- могуће задржавање постојеће, изградња нове и/или укидање аутобуске станице у овој зони.
- Парцелација :
 - минимална величина парцеле : 200 м²
 - инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4
- Висина објекта макс.: венац- 13,5м ; слеме - 16,5м (осим ако у граф. прилогу регулације-није другачије одређено) .
Орјентациона спратност : П+3
 - Референтна нивелета висине објекта је ката троторара улице или јавне површине на коју је орјентисан објекат .
 - фронт објекта поред реке - макс. висине 10,5 м (П+2)
 - П+2 : венац- 10,5м ; слеме - 13,5м
 - П+3 : венац- 13,5м ; слеме - 16,5м
- Смернице за израду ПДР-а : Орјентациони Индекс изграђености : 1,5 (на нивоу блока где је потребно планирати комуникације, тргове, паркове и друге слободне површине).
- Паркирање- према критеријумима из табеле, у јавној подземној/надземној гаражи у овом блоку. Испод целе зоне пројектовати подземну гаражу у једном нивоу - за потребе овог блока и ширег окружења - или ово решити адекватним објектима наземних гаража.
- Позиција и распоред објеката :
 - Дозвољени су слободностојећи, двојни и објекти у низу
 - Најмање дозвољено растојање новог објекта и границе суседне грађевинске парцеле:
 - a. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,5м;
 - b. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,5 м;
 - c. двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 5,0 м;
 - d. први или последњи објекат у непрекинутом низу - 2,5 м.
 - За изграђене стамбене објекте чије је међусобно растојање мање од 3,0 м, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
- До одлуке о коришћењу земљишта ове зоне :
 - У свакој варијанти организације коришћења земљишта - потребно је да се интегрално планира/пројектује цела зона - Обавезна изrada Плана детаљне регулације (ПДР) и Урбанистичког пројекта за изградњу (УП),
 - Урбанистичке форме блокова (у зависности од решења датог УП-ом) решавати по правилима датим за зону Ц2 (позиција и распоред објеката).
 - Препоручује се расписивање конкурса за урбанистичко-архитектонско решење целокупног блока, са претходно јасно утврђеним критеријумима обрађивача плана.

- *Ово је најатрактивнија зона будућег центра и очекује се максимална уређеност свих елемената простора, нарочито-јавних површина и зеленила, најбоља архитектонска решења и ниво извођења.*
 - *зоне у непосредној близини реке треба да буду третиране као парк, који у различитим обликовним формама зеленила улази у блок и са другим јавним површинама комуникација, тргова и сл.*
 - *објекти до парка дуж реке - макс. висине П+2*
 - *ова зона треба да буде пројектована као мали град са трговима, пјачетама, дрворедима и другим групацијама зеленила,*
- У Мерама за спровођење и реализацију ПГР (поглавље 3.1) :
 - **ПДР - ЦЕНТАР 1** : (3,78 ха) простор аутобуске станице (Аутопревоз).
Планира се за будући центар максималне концентрације услуга и људи, у форми густе градске структуре са потребним комуникацијама и јавним просторима, посебног визуелног идентитета - према критеријумима датим за зону Ц1.
 - У Мерама за спровођење и реализацију ПГР (поглавље 3.2) за ову зону се препоручује расписивање конкурса за архитектонско-урбанистичко решење.

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Терен је релативно раван са незнатним падом према реци и Војвођанској улици.

Највећи део обухвата овог ПДР-а је у јавној својини Општине Врњачка Бања (кп.бр. 500/5 КО Врњачка Бања), а највећи део ове парцеле се користи за функцију Аутобуске станице.

Мањи део је у приватном власништву са стамбеним и пословним садржајима у објектима који су углавном приземни или спратни и један вишеспратни пословно стамбени објекат (кп.бр.500/39). Део предложеног обухвата су јавне површине саобраћајница и регулације Врњачке реке (Ј.В.П."Србија воде").

У обухвату су различите инсталације електричне струје и комуналне инфраструктуре, као и гасовода са две Мерно регулационе станице (Ј.П."Србијагас").

4. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПДР-а

Циљ израде овог ПДР-а је стварање урбанистичких услова за реализацију планираних циљева из ПГР-а - формирање зоне централних функција.

Основни циљ је планирање урбанистичких услова - регулације јавних површина и комуникација са коридорима потребне инфраструктуре и формирање зона/квартова/блокова/парцела - са правилима за парцелацију и градњу. Целокупна структура правила грађења/уређења и положаја/облика физичке структуре - треба да обезбеди функционалност и атрактивност блока,

како би тржиште препознало прилику за изградњу нових (и пресељење постојећих) садржаја централних функција пословања, забаве, туризма, угоститељства, других услуга и становања - у овај блок. Планирани предуслови и правила треба да омогуће изградњу јединствене и хомогене структуре "малог града" који ће својом атрактивношћу привући инвестиције и велики број корисника. Овај план, на послетку, има за циљ стварање услова за парцелацију и изградњу поменутих садржаја.

5. ПРЕДЛОГ НАМЕНЕ И УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Предлаже се задржавање намене која је одеђена ПГР-ом - за ниво целокупног обухвата :

- претежна намена - централни садржаји : разне врсте пословања типа : услуге, туризам, трговина, агенције, банке, бирои, забава и сл. ; разне врсте хотела, апартмани и сл.
- компатибилна намена : становање, религијски објекти, јавни објекти управе и културе
- није компатибилна намена : складишта, индустрија, производња (осим занатских радионица до 50м² - као :шивење, грнчарија, сарач, фотограф, обућар и сл.

Очекују се решења која ће у највећој мери предвиђати пословање и јавне функције у приземљу, мезанину и првом спрату, а евентуално становање на вишим етажама.

Могуће задржавање постојеће, изградња нове и/или укидање аутобуске станице у овој зони. Понуђеним концептом је предвиђена фазна реализација која омогућава функционисање аутобуске станице у нешто смањеном капацитету и касније задржавање или уклањање . Постојећи објект аутобуске станице је планиран за доградњу и адаптацију потребама централних функција.

Планира се максимално густа изграђеност у блоку, по издвајању јавних површина и комуникација.

Јавне површине : пешачке и колске комуникације, тргови/скврови/пјачете, колонаде са наткривеним пешачким токовима, јавни продори кроз објекте, дрвореди, зелене и водене површине и др. - са посебном пажњом у матрејализацији и детаљима -- треба да претставља најважнију атрактивност блока и намеће стандард за пројектовање архитектуре.

Хомогени и конзистентни пројектантски приступ је остварив због јединствене ситуације - да је Општина Врњачка Бања власник највећег дела површине овог блока.

Остали урбанистички параметри који су дати у ПГР-у су сасвим одговарајући.

6. ПРОЦЕНА ИЗГРАЂЕНОСТИ

Груба процена потенцијалне изграђености у овом концепту плана :

- Површина ужег обухвата ПДР-а (из ПГР-а) : 3,78 ха

- Површина објеката у основи (брото): 18 600 м² (49 %)
- Површина - пословање (брото) : 30 - 40 000 м²
- Укупно БРГП : 90 000 м²

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

- релаксација и ослобађање постојећих централних зона бање од садржаја који захтевају пословни и брзи приступ и од великог броја аутомобила и паркинга
- формирање конфорног пословног центра на овој локацији
- формирање забавног и туристичког центра
- "нови мали град"- хомогена архитектонска и амбијентална целина планирана и пројектована у јединственом стилу
- велика концентрација инвестиција - и пословног обрта у будућности
- финансијска добит Општине по основу накнаде за уређење грађевинског земљишта

арх. Владан Стефановић дипл.инг.