



ОПШТИНА ЛЕПОСАВИЋ

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ДЕЛА ЦЕНТРА НАСЕЉА ЛЕПОСАВИЋ“
- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -**



ЈП "УРБАНИЗАМ" - КРАГУЈЕВАЦ

Ул. Краља Петра I бр. 23
тел: 034/306-600 (централа)
ПИБ: 101577522

34000 Крагујевац
факс: 034/335-252
мат. бр.: 07165862

www.urbanizam.co.rs
e-mail: office@urbanizam.co.rs

Крагујевац
септембар, 2019. године



ОПШТИНА ЛЕПОСАВИЋ



ЈП "УРБАНИЗАМ" - КРАГУЈЕВАЦ

Ул. Краља Петра I бр. 23
тел: 034/306-600 (централа)
ПИБ: 101577522

34000 Крагујевац
факс: 034/335-252
мат. бр.: 07165862

www.urbanizam.co.rs
e-mail: office@urbanizam.co.rs

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ДЕЛА ЦЕНТРА НАСЕЉА ЛЕПОСАВИЋ“

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

директор

мр Драган Дунчић, дипл.простор.план.

Крагујевац
септембар, 2019. године

ЕЛАБОРАТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ДЕЛА ЦЕНТРА НАСЕЉА ЛЕПОСАВИЋ“	РАНИ ЈАВНИ УВИД
ИНВЕСТИТОР И НАРУЧИЛАЦ	Општина Лепосавић	
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ	Општина Лепосавић	
ОБРАЂИВАЧ	ЈП "УРБАНИЗАМ" - КРАГУЈЕВАЦ	
ДИРЕКТОР	мр Драган Дунчић, дипл.простор.план.	
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР	Весна Јовановић Милошевић, дипл.инж.арх.	
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Весна Савић, дипл.инж.арх.	
РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА	Весна Савић, дипл.инж.арх.	
	Весна Јовановић Милошевић, дипл.инж.арх.	
	Мила Брајковић, дипл.инж.арх.	
	Владимир Раковић, дипл.инж.саоб.	
	.	
	Светлана Драгојловић, грађ.техн.	

САДРЖАЈ:

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о упису у судски регистар
1. Лиценца одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА
3. ПОСТОЈЕЋА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА
ЕЛЕМЕНТИ ПРОЈЕКТНОГ ЗАДАТКА
4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА
5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
6. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. КАТАСТАРСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА Р 1:1 000
2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА Р 1:1 000
3. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1:1 000

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРЕДМЕТНОГ ПЛАНА

- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Прелиминарна граница обухвата Плана почиње од тромеђе кп.бр. 3258, 3873 и 3261/1. Од почетне тачке граница иде границом улице Војске Југославије (кп.бр. 3873) до тромеђе кп.бр. 3261/1, 3262/1 и 3873 где скреће и пресеца улицу Војске Југославије (кп.бр. 3873), постојећи сквер (кп.бр. 3008/2) и Немањину улицу (кп.бр. 3008/1) до тромеђе кп.бр. 3008/1, 3036/6 и 3035. Потом прати границу кп.бр. 3036/3 до тромеђе кп.бр. 3035, 3036 и 3036/6, наставља у правцу запада међом кп.бр. 3036 до колске саобраћајнице (кп.бр. 3006), где скреће у правцу севера границом парцеле до улице 24 Новембар (кп.бр. 3881), пресецајући је. Продужава границом улице 24 Новембар до тромеђе кп.бр.3881, 2941 и 3877 (улица Милана Радуловића Крцуна). Прати границу кп.бр. 3877, односно улицу Милана Радуловића Крцуна, до тромеђе кп.бр. 3877, 2925 и 2924. Наставља међом кп.бр. 2925 и 3065 (војни круг) до тромеђе кп.бр. 3065, 3078 и 2691, где скреће пратећи границе кп.бр. 3078, 3070 и 3071 до улице Војске Југославије (кп.бр. 3878).

Граница потом наставља у правцу југа међом улице Војске Југославије до попречне улице код Храма Св. Василија Острошког и Тврдошког, тромеђа кп.бр. 3878, 3188 и 3192 (блок Храма Св. Василија). Излази на државни пут IB реда. бр. 31 (Рашка – Косовска Митровица) где скреће у правцу југа дуж граничне међе кп.бр. 3192 (блок Храма Св. Василија), до тромеђе кп.бр. 3192, 3191 и 3236/3. Прати границу кп.бр. 3191 до улице Војске Југославије (кп.бр. 3873), наставља дуж границе поменуте улице до раскрснице са улицом 24 Новембар (кп.бр. 3239). Скреће у правцу запада пратећи улицу 24 Новембар, до канала за одвод атмосферских вода. Пресеца улицу 24 Новембар, прати границу кп.бр. 3256 до четворомеђе кп.бр. 3256, 3265, 3264 и 3258 (зелена пијаца). Прати границу зелене пијаце (кп.бр. 3258) до почетне тачке, тромеђе кп.бр. 3258, 3261/1 и 3873 (улица Војске Југославије).

Све парцеле се налазе у КО Лепосавић. Укупна површина простора у обухвату Плана износи око 12,0 ха.

Граница Плана дефинисана је као прелиминарна, а коначна граница ће се утврдити и дефинисати приликом припреме, израде и верификације Нацрта плана.

Графички прилози бр. 1 - Катастарска подлога са границом обухвата плана

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Одлуку о изради Плана детаљне регулације "Дела центра насеља Лепосавић" број: 350-4/2019, донео је Привремени орган општине Лепосавић дана 05.07.2019.године.

На основу одредби Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр 135/2004 и 88/2010), Привремени орган општине Лепосавић донео је одлуку да се не израђује стратешка процена утицаја плана на животну средину.

ПРАВНИ ОСНОВ за израду овог Плана је:

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018 и 31/2019).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019);

ПЛАНСКИ ОСНОВ за израду Плана је Генерални урбанистички план Лепосавић 2010 ("Сл. гласник РС", број 33/95).

3. ПОСТОЈЕЋА ПЛАНСКА И ДРУГА ДОКУМЕНТАЦИЈА ДОКУМЕНТАЦИЈА ЕЛЕМЕНТИ ПРОЈЕКТНОГ ЗАДАТКА

Генерални урбанистички план Лепосавић 2010 је непосредни плански основ чије се смернице и програмски захтеви уграђују у овај план. За део центра насеља спроведен је Урбанистичко - архитектонски Конкурс за израду идејног урбанистичко-архитектонског решења дела центра и непосредне околине у насељу Лепосавић - израда идејног решења партерног уређења нове локације спомен – обележја жртвама НАТО бомбардовања 1999. године.

Услови и смернице из овог ГУПа и награђеног конкурсног рада је потребно уградити у План. Решења у погледу концепције, претежне намене простора, уређења и коришћења простора базирати на смерницама награђеног конкурсног рада Урбанистичко-архитектонског конкурса уз усклађивање са идентификованим потребама и решењима која ће на рационалнији начин плански уредити простор у обухвату Плана.

Извод из плана вишег реда ГУП Лепосавић 2010

Ради рационалнијег коришћења земљишта, могуће је вршити адаптације, реконструкције, доградње и надградње постојећих објеката на такав начин да су испуњени општи услови за уређење простора прописани у поглављима:

Зоне центара

Основни услови за изградњу садржаја у зонама центара су следећи:

- Индекс изграђености земљишта за градски центар: 1
- Однос изграђених, саобраћајних и зелених површина оријентационо: 50:20:30

На вишим етажама могућа је изградња стамбеног простора. Код стамбене изградње у овим зонама реализације се спроводи у свему према условима за зоне високих густина Б.1.3.

Уређење партера у функционалном смислу и комунална опрема у зонама свих нивоа центара треба да задовољавају одговарајуће естетске и функционалне критеријуме

Б.1.3. Становање високих густина $G_n=200$ ст/ха

У заокруженим стамбеним блоковима где је завршен процес грађења станова могуће је уз анализу блока градити мање објекте за свакодневно снабдевање становништва.



Извод из ГУП-а Лепосавић 2010

- Намене планиране ГУПом:
- Централни садржаји
- образовање
- Зоне посебне намене
- Становање са централним садрж
- Градски парк
- Становање високих густина
- Зелена пијаца

Према Пројектном задатку за израду ПДР-а приликом програмског решавања предметног простора применити елементе награђеног конкурсног решења, посебно у делу преобликовања јавних површина, партерном, пејзажном и амбијенталном уређењу, чиме ће се створити препознатљив идентитет ужег центра насеља Лепосавић, односно створити јавне површине које ће бити привлачне различитим групама корисника током целе године за обављање различитих активности из области: културе, уметности и забаве и којима се обезбеђује већи степен пешачких комуникација и приступ постојећим садржајима.

Према препорукама доносиоца Одлуке о изради ПДР-а, у простору бившег војног круга, сагледати просторне могућности за изградњу објекта Универзитетске зграде, као заједничко седиште за три факултета и једну вишу школу.

Графички део Плана израђује се на овереном катастарско топографском плану у одговарајућој размери.

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Простор обухваћен планом је део центра насеља Лепосавић и то делови попречних, главних насељских саобраћајница, улице 24 Новембар и Војске Југославије (ужи контекст), односно контактне зоне у којој су јавни, административни, образовни (основна и средња школа), стамбени и други објекти који се ослањају на поменуте улице. Непосредна околина (шири контекст), обухвата простор бившег војног круга, обухваћен у циљу испитивања потенцијала предметног простора ради изградње нових садржаја, реорганизације саобраћајних токова и решења стационарног саобраћаја, изналажења решења које ће функционално и визуелно повезати центар насеља са ширим окружењем.

Постојећу намену површина у оквиру обухвата Плана чине:

Површине и објекти јавне намене:

Управа:

- суд,
- зграда Општине,
- полицијска и ватрогасна станица,
- мешовити објект Комитет (одељења управе, култура , образовање)

Објекти образовања и васпитања:

- предшколско васпитање и образовање,
- основна школа,
- средња школа,
- висока техничка школа користи просторије Комитета,

Пијаца,

Црвени крст,

Парк,

Неперспективни војни комплекс,

Објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре:

- саобраћајнице и паркинг површине,
- пешачки платои/трг,
- трафо станица ТС 35/10 кВ.,

Површине и објекти остале намене

- породично становање,
- вишепородично становање,
- услуге,
- верски објект са парохијским домом.

Графички прилог бр.2. Постојећа намена површина

Намена површина		Површина (ha)
ЈАВНА НАМЕНА		11,36 ha
	Култура	0,18 ha
	Парк	0,50 ha
	Посебне намене	2,27 ha
	Зелена пијаца/подземна гаража	0,23 ha
	Црвени крст	0,10 ha
	Суд	0,22 ha
	Општина	0,04 ha
	Ватрогасна и полицијска станица	0,33 ha
	Мешовита јавна намена - управа, култура, образовање	0,15 ha
	Предшколско образовање и васпитање	0,44 ha
	Основно образовање	0,44 ha
	Средње образовање	0,50 ha
	Саобраћајнице и паркинзи	1,58 ha
	Тргови, пешачке површине, платои	0,39 ha
	Остале пешачке, приступне и зелене површине	0,08 ha
	Енергетски објекти – ТС	0,09 ha
ОСТАЛА НАМЕНА		3,82 ha
	Породично становање	0,38 ha
	Вишепородично становање	2,10 ha
	Услуге	0,74 ha
	Верски објекат	0,60 ha
УКУПНО		11,36 ha

Табела 1. Постојећа намена површина

5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана детаљне регулације је урбана обнова дела центра насеља којом се унапређују вредности подручја, тј. стварају квалитетнији животни услови; очување и унапређење створених вредности насеља; допуна постојећих и стварање нових урбаних вредности; преобликовање и уређење јавних површина чиме ће се повећати атрактивност центра насеља за различите групе корисника.

Остали циљеви израде ПДР-а су:

- стварање планских услова за активирање локације у складу са потенцијалима и ограничењима;
- дефинисање капацитета изградње у складу са планским основом и карактеристикама простора;

- дефинисати однос површина јавне и остале намене, регулација површина јавне намене;
- опремање земљишта саобраћајном и комуналном инфраструктуром;
- дефинисање правила уређења и грађења за све планиране намене;
- дефинисање услова и мера заштите културног наслеђа, енергетске ефикасности, приступачности и животне средине.

6. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА

Концепт решења је уређење у оквиру обухвата плана у складу са поставкама Плана вишег реда, пројектним задатком и награђеним конкурсним радом, максимално усаглашено са карактеристикама, потенцијалима и ограничењима простора у обухвату и контактном простору. Концепција је заснована на препознавању конкретних проблема на локацији и утврђивању планерских мера за њихово превазилажење у складу са конкретним потребама у обухвату плана и програмом инвеститора. Предложено решење максимално поштује постојеће просторне ресурсе. Интервенције се односе на планирање изградње према потребама насеља и на начин да се унапреде постојеће вредности и обједини простор. Интервенције се односе и на регулацију саобраћаја и великим делом на партерно уређење које доприноси унапређењу и акцентовању одређених најзначајнијих елемената и амбијенталних целина.

Концепт намене простора обухвата две основне намене– земљиште за површине и објекте јавне намене и земљиште за остале намене.

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:

Управа:

- Суд; задржава се на постојећој локацији уз партерно уређење које ће овај објекат везати на планиране пешачке токове,
- зграда Општине,
- Полицијска и ватрогасна станица; Планира се реконструкција објеката и уређење парцеле према потребама и намени и нови приступ комплексу из планиране саобраћајнице,
- објекат Комитет-мешовите јавне намене (одељења управе, култура , образовање).

Објекти образовања и васпитања:

- предшколско васпитање и образовање. Дечја установа се задржава на постојећој локацији уз редеофинисање граница у складу са регулацијом планираних ободних саобраћајница,
- Основна школа,
- Средња школа,
- Објекат Универзитета у ком би била смештена три факултета (Пољопривредни, Учитељски, Факултет за спорт и физичко васпитање и Висока техничка школа). Објекат је лоциран делом на земљишту постојећег неперспективног војног комплекса и тако да се максимално уклопи у решења награђеног конкурсног рада посебно у делу повезивања пешачких токова и тргова. Обзиром на капацитет објекта испред објекта је формиран нови трг који је континуитет планираних тргова, парка и у главној пешачкој оси која повезује ове отворене просторе. За објекат је урађено идејно решење. Објекат је спратности По+П+З, бруто површине надземних етажа око 8200м² и подземне око 450м². Подземна етажа се планира за паркирање и/или техничке и помоћне просторије.

Пијаца.

Планирана је реконструкција пијаце на постојећој локацији. На месту објекта услуга до улице планира се нови објект за различите врсте услуга, са делом затворене пијаце. Испод целог комплекса планирана је подземна гаража са приступом из бочне улице.

Парк и друге зелене површине.

Парк уз основну школу планиран је као тематски/меморијални парк чији основни садржај би представљала "оса споменика" – коју чине спомен костурница, спомен-обележје жртвама НАТО бомбардовања и спомен-биста Николи Тесли.

Планом је предвиђено уређење зелених површина првенствено у оквиру стамбених зона и паркинг површина.

Објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре:

- Саобраћајнице и паркинг површине.
Предложено саобраћајно решење поштује услове конкурсног рада и пројектног задатка. Улица Војске Југославије задржава се у постојећем капацитету и профилу, с тим да се у делу којим пролази кроз главни трг трансформише у интегрисану саобраћајницу са могућим различитим режимима коришћења и повремене трансформације у пешачку зону.
У циљу повезивања Универзитетског блока у систем пешачких површина саобраћајница предвиђена конкурсом се измешта до полицијске и ватрогасне станице.
Формирањем ободног саобраћајног прстена омогућено је повезивање планираних садржаја не само у простору војног комплекса већ и постојећих намена, ефикасно функционисање, растерећење центра од саобраћаја и паркинг простора као и повремено функционисање Улице Војске Југославије као пешачке. Питање паркирања решава се првенствено уз секундарне саобраћајнице, у неперспективном војном комплексу као и формирањем подземне гараже у зони пијаце.
- Пешачки платои/трг.
Систем тргова и пешачких површина повезује планиране и постојеће намене и доприноси целовитости, обједињавању најзначајнијег дела града који треба да прими велики број корисника и посетилаца и омогући разне друштвене, културне и забавне манифестације и догађаје.
- Објекти комуналне инфраструктуре.
Постојећа трафо станица ТС 35/10 кВ и површина планирана за изградњу мини топлане на пелет/као еколошки најприхватљивији биоенергент који ће снабдевати топлотном енергијом целу централну зону насеља.

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Породично становање.

Постојећи објекти породичног становања уз ул. Војске Југославије се задржавају уз могућност реконструкције и надградње и формирање стамбено пословног низа.

Вишепородично становање.

Постоје две зоне вишепородичног становања:

- Постојећа у јужном делу обухвата, планирана за дање уређење и унапређење услова становања и могућу реконструкцију објекта. Евентуално повећање капацитета надградњом ће се преиспитати кроз ираду Нацрта Плана,
- Планирана зона вишепородичног становања на површини некадашњег војног комплекса, са објектима спратности П+2 и П+3 и могућим формирањем намена услуга као пратеће,

- Постојећи вишепородични објекат у залеђу средње школе се задржава уз формирање повољнијих услова за приступ парцели.

Услуге. Поред постојећих објеката (Робна кућа, Занатски центар) и планираних у блоку Пијаца и Блок верски објекат, ова намена је пратећа намена свих намена у обухвату плана при чему се конкретна делатност усклађује се наменом у којој се развија и условима локације.

Цео комплекс на ком је смештен **верски објекат** и парохијски дом се уређује на начин да се повећа атрактивност, приступачност и значај простора. Реконструише се, надграђује и ремоделује објекат парохијског дома. На супротној страни планира се објекат намењен пословању, култури и комерцијалним садржајима. Ова два објекта архитектуром не смеју угрозити карактер комплекса а положајем наглашавају централно постављен храм и цео простор се отвара ка главној улици. Комплекс се може третирати као мешовита јавна и остала намена.

Графички прилог бр.3. Планирана претежна намена површина

Намена површина		Површина (ha)
ЈАВНА НАМЕНА		11,36 ha
	Парк	0,35 ha
	Остале уређене зелене површине	0,24 ha
	Зелена пијаца/подземна гаража	0,23 ha
	Мешовита јавна и остала намена-верски објекат,парохијски дом, трг	0,73 ha
	Суд	0,22 ha
	Општина	0,10 ha
	Ватрогасна и полицијска станица	0,34 ha
	Мешовита јавна намена - управа, култура, образовање	0,14 ha
	Предшколско образовање и васпитање	0,43 ha
	Основно образовање	0,46 ha
	Средње образовање	0,50 ha
	Универзитет	0,70 ha
	Саобраћајнице и паркинзи	2,57 ha
	Тргови, пешачке површине, платои и остале пешачке површине	1,03 ha
	Енергетски објекти – топлана и ТС	0,16 ha
ОСТАЛА НАМЕНА		3,16 ha
	Породично становање	0,32 ha
	Вишепородично становање	2,20 ha
	Услуге	0,64 ha
УКУПНО		11,36 ha

Табела 2. Планирана претежна намена површина

Кроз израду Нацрта плана дефинисаће се могућа фазност реализације планираних интервенција у простору.

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Предложено планско решење максимално поштује затечене вредности и потенцијале простора. Уз уважавање и очување постојеће амбијенталне и физичке структуре решење доприноси celovitosti и обједињавању овог најзначајнијег дела насеља и повезивању постојећих и новопроектovаних елемената и склопова. На овај начин постиже се вишеслојност, мултифункционалност, континуитет садржаја повећава атрактивност простора и препознатљивог идентитета локације.