

SEPARAT SA URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA

USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE USLOVI ZA PEJZAŽNO UREDJENJE ANALITIČKI PODACI PLANA

USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene za parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i u grafičkim priložima.

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene za parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i u grafičkim priložima.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

- mješovita namjena
- stanovanje male gustine
- sport i rekreacija
- groblje
- šumske površine
- poljoprivredne površine
- saobraćajne površine
- površine za elektroenergetsku infrastrukturu

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA ZA SPORT I REKREACIJU

Sportsko-rekreativna zona u zahvatu Plana locirana je na vrhu istočnog dijela brda Pinješ, kako bi se iskoristile prirodne karakteristike prostora (prirodno zelenilo, vizure prema moru, insolacija, provjetranje). Ovakvo rješenje podržano je smjericama PUP-a Ulcinja koji predviđa izradu biciklističkih staza na saobraćajnicama duž vrha brda, kako bi se čitava zona otvorila prema centru grada i intenziviralo njeno korišćenje.

Na tom području predviđene su tri urbanističke parcele namijenjene sportu i rekreaciji sa različitim sadržajima:

UP 244: na parceli je predviđena izgradnja sportskog objekta - sale za borilačke sportove.

- U oblikovnom smislu objekat može biti moderan ili sa tradicionalnim stilskim odlikama vezanim za borilačku vještinu kojoj je namijenjen.
- Objekat je spratnosti i kapaciteta kao u tabeli, sa pripadajućim slobodnim i zelenim površinama i elementima pejzažnog uređenja.
- Parkiranje se obavlja na javnom parkingu planiranom preko puta parcele.
- U slučaju potrebe, parcela se može ograditi isključivo živom ogradom.

UP 239: na parceli je predviđena izgradnja sportsko-rekreativnih objekata otvorenog tipa (sportski tereni, poligoni, strelišta, staze za vožnju, jahanje itd.)

- Na ovoj parceli moguća je i izgradnja jednog ili više sportskih objekata zatvorenog tipa ukupne spratnosti i kapaciteta kao u tabeli, sa pripadajućim slobodnim i zelenim površinama i elementima pejzažnog uređenja.
- Planirani kapaciteti dati su u tabeli i predstavljaju maksimalne dozvoljene vrijednosti. indeks zauzetosti iskazan za parcele ove namjene odnosi se na površine pod objektima, dok površine pod otvorenim terenima, bazenima i sl. u nivou partera ne ulaze u proračun indeksa zauzetosti.
- U okviru ovih objekata dozvoljeno je organizovati prateću ugostiteljsku djelatnost na 25% njihove površine.
- U oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi, nagiba do 25o; nije dozvoljeno izvođenje mansardnih krovova.
- Na ovoj parceli moguća je izgradnja pratećih i pomoćnih objekata koji su u funkciji rekreacije (svlačionice, toaleti, tuševi, ostave za rekvizite itd).
- Parkiranje se obavlja u okviru parcele.
- U slučaju ograđivanja parcele koristi se laka metalna i/ili živa ograda, visine sokla do 50 cm. Nije dozvoljeno izvođenje zidanih ograda.

UP 242: na parceli **nije predviđena izgradnja stalnih objekata**, već će se njeno uređenje u skladu sa namjenom izvršiti postavljanjem privremenih objekata – kafea, vidikovca, teretane na otvorenom i slično.

- Preporučuje se izrada arhitektonskog konkursa za uređenje ove parcele.
- Akcenat treba staviti na pejzažno i parterno uređenje, uz minimalne arhitektonske intervencije (objekat od lakih materijala površine do 60m², spratnosti P).

- Prije pristupanja uređenju parcele obavezno je popisivanje i zadržavanje svih postojećih stabala primorskog bora kao i drugog vrijednog zelenila.
- Planom nije predviđeno ograđivanje ove parcele.

USLOVI ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

Opšti uslovi za pejzažno uređenje

- Svaki objekat (arhitektonski, građevinski, saobraćajni) tj. urbanistička parcela, treba da ima projekat pejzažnog uređenja
- Obavezno uvođenje krovnog i vertikalnog zelenila za objekte koji ne mogu da obezbjede zadate min. procenete ozelenjenosti
- U toku izrade projektne dokumentacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost, predlog mjera njege) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena
- Postojeće zelenilo očuvano u vidu masiva i pojedinačnih reprezentativna stabala, treba da čini okosnicu zelenog fonda budućih projektnih rješenja
- Predvidjeti zaštitu postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila tokom građevinskih radova postavljanjem zaštitnih ograda
- Na mjestim gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje)
- U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem vrijednom zelenilu
- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje
- Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste i egzote otporne na uslove sredine, rasadnički odnjegovane u kontejnerima
- Izbjegavati invazivne biljne vrste
- Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje:
 - min. visina sadnice od 2,5 - 3 m
 - min. obim stabla na 1m visine od 12 - 14 cm
- Predvidjeti linearno ozelenjavanje saobraćajnica i parking prostora
- Izvršiti rekonstrukciju postojećih drvoreda
- Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu svih zelenih površina.

Smjernice za površine javne namjene – zona rekreacije

Zona rekreacije predstavlja javni prostor koji je namjenjen odmoru, rekreaciji i sportu.

Za podizanje sportskih objekata treba izvršiti pravilan izbor zemljišta i dispoziciju objekata na njemu. Zemljišta treba da su čista, blago nagnuta ka jugu, suva i ocjedita. Rekreativne površine kako za pasivnu rekreaciju, tako i sportske površine, moraju biti komunalno i sanitarno opremljeni.

Osnovni faktori planiranja i izgradnje sportskih površina su:

- orijentacija i zoniranje terena (dobra orijentacija sjever – jug);
- parkovski karakter rješenja;
- zelenilo treba da ima zaštitnu, meliorativnu i sanitarno – higijensku ulogu;
- zaštićenost od vjetra;
- dobra povezanost sa saobraćajem, obezbjeđenost parkiranja;
- pri projektovanju zelenila voditi računa o odnosu svjetlo – sjenka (biljke sa krupnim i glatkim lišćem odbijaju veliku količinu svjetla stvarajući zaslijepljujuće odbljeske, pa treba da se koriste biljke sa sitnim maljavim listovima u kombinaciji sa četinarima).

Dozvoljena je izgradnja objekata rekreativne namjene, gradnja i uređivanje staza (biciklističke, trim i pješačke staze), postavljanje opreme za dječiju igru (tobogani, ljuljaške i sl.), opremanje urbanom opremom (info-table, klupe, stolovi, kante za otpatke), uz maksimalno zaštitu drveća i grmlja. Dozvoljene intervencije treba da budu u funkciji sporta i rekreacije, a da trajno ne promjene izgled pejzaža.



primjeri uređenja sportsko – rekreativnih površina na otvorenom

ANALITIČKI PODACI PLANA

OBJAŠNJENJA ZA SVAKI TIP PODATAKA

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Sastoji se od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

Broj parcele je formiran kombinacijom slova UP (skr. urbanistička parcela) i brojeva od 1 do 61 koji predstavljaju identifikacioni broj urbanističke parcele.

Namjena parcele je prikazana nazivom namjene prema *Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta* i predstavlja planiranu funkciju određene parcele. U grafičkom prilogu ovaj podatak je predstavljen različitim šrafurama.

Površina parcele predstavlja ukupnu površinu urbanističke parcele i izražen je u m².

Površina pod objektom predstavlja bruto površinu pod objektima na parceli i izražen je u m².

Indeks zauzetosti (Iz) predstavlja odnos površine pod objektom i površine parcele.

Indeks izgrađenosti (Ii) predstavlja odnos bruto građevinske površine i površine.

Spratnost označava maksimalnu spratnost objekta na parceli.

Maksimalna BGP (bruto građevinska površina) predstavlja maksimalnu bruto razvijenu građevinsku površinu svih etaža svih objekata na parceli, izraženo u m².

Napomena: Svi potrebni urbanistički parametri se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ... (“Sl. list CG” br. 24/10 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekta (“Sl. list CG” br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Pregled planiranih kapaciteta i urbanističkih parametara za urbanističke parcele SR:

BR. PARC.	NAMJENA	POVRŠINA	ZAUZETOST	MAX. POV. OSNOVE	IZGRADJENOST	MAX. SPRATNOST	MAX. BGP	MAX. BR. STANOVA	BR. STANOVNIKA
UP239	SR	22258.90	0.03	660	0.03	P	660	0	0
UP244	SR	1737.20	0.10	170	0.10	P	170	0	0

