

## **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 i vjerski objekti
- šumske površine
- poljoprivredne površine
- saobraćajne površine
- površine za elektroenergetsku infrastrukturu

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU GROBLJA

U zahvatu DUP-a “Pinješ 3” nalaze se tri groblja, a u toku je proširenje površina za ovu namjenu. Groblja su tretirana kao značajni komunalni objekti i oko njih su obezbijedene adekvatne bafer-zone u kojima nije predviđena izgradnja, kako bi se obezbijedila privatnost te spriječila eskalacija prostornih konflikata između ove namjene i naseljskih struktura.

Površine za groblja će se koristiti i održavati prema tehničkim normativima koja donose i sprovode odgovarajuće komunalne službe, kao i u skladu sa smjernicama vjerskih organizacija. Obavezna je izrada planova uređenja groblja (parcelacija, opremanje, pejzažna arhitektura) kako za postojeće tako i za nove površine.

Na površinama za groblja dozvoljena je izgradnja vjerskih i ritualnih građevina koje prate ovu namjenu. Uslovi za izgradnju ovih objekata izdaju se na osnovu pomenutih planova uređenja i sa njima usklađenih idejnih projekata.

Parkiranje će se obavljati na javnim parkiralištima planiranim uz površine za groblja.

Ograđivanje parcela za groblja se može izvoditi kovanom željeznom ili živom ogradom, ali i kamenim zidovima u skladu sa tradicionalnim rješenjima.

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU VJERSKIH OBJEKATA

Površine za vjerske objekte su površine koje su planskim dokumentom namijenjene za objekte i komplekse u kojima se održavaju vjerski obredi i ostale vjerske djelatnosti. U ovom planu su zastupljene na jednoj parceli, UP 117. Na osnovu zahtjeva Islamske zajednice u Crnoj Gori, pored postojećeg centralnog groblja Islamske zajednice u Ulcinju planirana je zasebna parcela namijenjena vjerskim objektima – gasulhani, džamiji, kapeli itd.

Shodno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumeta, na površinama namijenjenih za izgradnju vjerskih objekata nije moguće planirati objekte namijenjene stanovanju i turizmu.

Vjerski objekat se gradi i uređuje u skladu sa planom, a prema odgovarajućim propisima vjerske zajednice.

## 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 obezbijede 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 specijalne namjene – zelenilo groblja*

Izgled postojećih grobalja se može postepeno poboljšavati skromnim zahvatima u njihovoj neposrednoj okolini, kao i na samom groblju.

Smjernice za uređenje:

- okolinu poboljšati formiranjem zelenog pojasa od grupa drveća i grmlja;

- mogućnost postavljanja klupa
- uspostaviti planimetriju parcele
- izgraditi čemu sa pratećom opremom za održavanje grobnih mjesta
- objezbjediti kontejnere za otpad

## 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 m<sup>2</sup>.

**Površina pod objektom** predstavlja bruto površinu pod objektima na parceli i izražen je u m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>.

**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 VO & GP:***

BR. PARC.	NAMJENA	POVRSINA	ZAUZETOST	MAX. POV. OSNOVE	IZGRADJENOST	MAX. SPRATNOST	MAX. BGP	MAX. BR. STANOVA	BR. STANOVNIKA
UP117	VO	4820.15	0.40	1920	0.80	P+4	3850	0	0

BR. PARC.	NAMJENA	POVRSINA	ZAUZETOST	MAX. POV. OSNOVE	IZGRADJENOST	MAX. SPRATNOST	MAX. BGP	MAX. BR. STANOVA	BR. STANOVNIKA
UP178	GP	12064.46	0.00	0	0.00	0	0	0	0
UP191	GP	15377.75	0.00	0	0.00	0	0	0	0
UP235	GP	4280.22	0.00	0	0.00	0	0	0	0

