

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
- zelene površine javne namjene
- poljoprivredne površine
- saobraćajne površine
- površine za elektroenergetsku infrastrukturu

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. procenke 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 – park-šuma

Na površinama koje su namjenjene za park – šumu zastupljena je makija sa pojedinačnim stablima, kao i grupacijama alepskog bora (*Pinus halepensis*) i čempresa (*Cumpresus sempervirens*). Djelove na kojima se nalazi samo makija, postepeno treba prevoditi u viši uzgojni oblik, tako što će se saditi stabla alepskog bora (*Pinus halepensis*), pinjola (*Pinus pinea*), primorskog bora (*Pinus pinaster*), čempresa (*Cumpressus sempervirens*).

Treba izvršiti mjere sanacije i rekultivacije, kako bi se oformile površine pogodne za šetnju, rekreaciju, boravak u prirodi. Uređenje uraditi u pejzažnom stilu, sa stazama, odmorištima i kompletnim parkovnim mobilijarom. Prostor treba da pruži ugodan boravak u prirodi. Gdje je moguće, formirati odmorišta, šetnice, staze za rekreaciju. Posebnu pažnju posvetiti najmlađoj populaciji. U tom smislu zelene površine dopuniti spravama za dječiju igru.

Smjernice za uređenje:

- izvršiti mjere sanacije i kultivacije zatečene vegetacije;
- provući šetnice;
- opremiti urbanism mobilijarem;
- mogućnost formiranja biciklističkih staza, trim staza, vidikovaca.



primjeri uređenja park - šume

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

Smjernice za površine javne namjene – zelenilo uz saobraćajnice

Ove površine zahvataju dvije parcele površine približno 400m² i 250m².

Na većoj parceli formirati drvorede uz ulicu. Ulični drvorede kao specifična kategorija zelenila imaju ogroman meliorativni i relaksirajući uticaj na stanovnike urbanih sredina. U uslovima ograničenog prostora oni su primjer kako minimum površine zemljišta osigurava maksimum zelenog fonda. Bogatstvo zelene mase doprinosi poboljšanju mikroklimatskih uslova, smanjenju prometne buke, nepovoljnih vibracija, apsorpira štetne gasove i prašinu.

Na manjoj parceli planirati uređenje prostora oko postojećeg stepeništa u pejzažnom stilu.

Smjernice za ozelenjavanje:

- sadnju vršiti u travnatim trakama duž ulica, širine 1,5 – 2m, ili u otvorima za sadnice 0,60/0,80m;
- rastojanje između sadnica u drvoredu je min 7m;
- sadnice moraju biti zdrave (vis.2,5-3m, sa pravim deblom koje je čisto od grana do visine od 2m);
- prostor oplemeniti unošenjem dekorativnih vrsta;
- parcele opremiti ako to prostor omogućava, urbanim mobilijarom.

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 PUJ:

