

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.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

- mješovita namjena
- **sport i rekreacija**
- poljoprivredne površine
- površine za javno pejzažno uređenje
- površine saobraćajne infrastrukture
- površine elektroenergetske infrastrukture

USLOVI ZA OBJEKTE za SPORT I REKREACIJU

Objekti za sport i rekreaciju u ovom planu zastupljeni su na urbanističkim parcelama:

UP 1, UP 2, UP 3, UP 4, UP 5, UP 6, UP 7, UP 8, UP 14, UP 15. UP 18, UP 21, UP 22, UP 27, UP 29, UP 36, UP 37, UP 38 i UP 39.

Namjena sport i rekreacija podrazumijeva rekreativne objekte otvorenog i zatvorenog tipa. Na površinama za sport i rekreaciju mogu se planirati sljedeći objekti:

- stadioni – za fudbal, atletiku, rukomet, košarku, odbojku, tenis, odbojku na pijesku i dr;
- sportske dvorane;
- sportski tereni za sportove na otvorenom;
- bazeni i plivališta;
- klizališta i „ledene“ dvorane za hokej i druge sportove na ledu;
- homologizovane (odobrene i verifikovane) staze za različita sportska takmičenja;
- sportska strelišta i poligoni za „paintball“, „laser tag“ i slično;
- golf tereni;
- akva parkovi;
- prirodne i vještačke stijene za sportsko i slobodno penjanje;
- ostali tereni, poligoni i površine za druge ekstremne sportove;
- zabavni parkovi i „rolerkosteri“;
- startna i ciljna mjesta za paraglajding, parašut i ultralake letjelice;
- poligoni za vožnju skejtborda i rolera;
- trim staze i „staze zdravlja“;
- staze za vožnju bicikala (biciklističke staze) i staze za jahanje;
- prateći objekti koji su u funkciji rekreacije (svlačionice, toaleti, tuševi, ostave za rekvizite itd).

Osim navedenih, na površinama ove namjene mogu se planirati i prateći objekti kao što su:

- ugostiteljski objekti;
- manji objekti za smještaj posjetilaca i sportista;
- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;
- parkinzi za smještaj vozila posjetilaca, gledalaca i korisnika sportskih terena i objekata;
- parkinzi za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
- objekti i mreže infrastrukture.

Budući da Glavni grad Podgorica nije izrazio interes za otkup zemljišta u cilju formiranja jedinstvenog sportsko-rekreativnog kompleksa, realizacija sportsko-rekreativne zone se zasniva na formiranju pojedinačnih objekata u privatnom vlasništvu.

Da bi se zadržala sprovodljivost i fleksibilnost planskog rješenja, u okviru ove zone nijesu detaljno definisani tipovi sportskih objekata po parcelama već je prethodno navedene sadržaje moguće realizovati uz poštovanje planiranih kapaciteta i sljedećih smjernica:

- na parcelama je dozvoljena izgradnja jednog ili više objekata za potrebe sporta i rekreacije. Konačan broj objekata i njihov razmještaj na parceli zavisiće od vrste sportske aktivnosti, kao i specifičnih potreba konkretne namjene.
- 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.

- Za potrebe izvođenja većih sportskih objekata moguće je izdati zajedničke uslove za dvije ili više susjednih urbanističkih parcela sa namjenom sporta i rekreacije. U tom slučaju se ukupna planirana BGP može uvećati za 10% u odnosu na zbir pojedinačnih planiranih BGP, ali samo ako ukupna površina uključenih urbanističkih parcela prelazi 5000 m².
- maksimalna spratnost je P+1. Zbog visokog nivoa podzemnih voda nije dozvoljena izgradnja podzemnih i suterenskih etaža.
- parkiranje ili garažiranje vozila rješava se u okviru parcele
- u oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi, nagiba do 25°; nije dozvoljeno izvođenje mansardnih krovova.
- minimalno udaljenje od granice susjedne urbanističke parcele iznosi 4m, dok je udaljenost od regulacione linije definisana grafičkim putem.

PRIMJERI SAVREMENIH OBJEKATA ZA SPORT I REKREACIJU



Sl. 1: "Rolerkoster"



Sl. 2: Teren za mini-golf



Sl. 3: teren za konjički sport



Sl. 4: teren za balonarstvo



Sl. 5: Akva-park



Sl. 6: Avanturistički park



Sl. 7: Futsal i tenis



Sl. 8: Paintball

USLOVI ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

Opšti uslovi za pejzažno uređenje

- Svaki objekat (arhitektonski, građevinski, saobraćajni) tj. urbanistička parcela, treba da ima projekat pejzažnog uređenja
- 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.

Zelenilo za sportsko – rekreativne površine

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.

Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UT uslova:

- stepen ozelenjenosti je minimum **40%** u okviru ove namjene na nivou lokacije ili urbanističke parcele
- orijentacija i zoniranje terena (dobra orijentacija sjever – jug);
- parkovski karakter rješenja;
- minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm;
- zelenilo treba da ima zaštitnu, meliorativnu i sanitarno – higijensku ulogu;
- zaštićenost od vjetra;
- dobra povezanost sa saobraćajem, obezbjeđenost parkiranja;

- uređenje ovog kompleksa kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture;
- 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).
- predvidjeti održavanje;
- projektovati sistem zalivanja;
- predvidjeti sistem osvetljenja.



Slike: Primjeri uređenja sportskih terena

Prema smjernicama iz PUP-u Podgorica, sportsko-rekreativne površine je potrebno urediti biljnim vrstama sa fitocidnim dejstvima (isparavaju materije koje djeluju baktericidno na mnoge mikroorganizme, pa na taj način dezinfikuju vazduh koji je krucijalni segment pri sportsko-rekreativnim aktivnostima - većina četinarskih vrsta), a izbjegavati vrste: krupnih plodova, alergene vrste, korovske i žbunaste vrste sa toksičnim svojstvima i trnovima.

Prijedlog vrsta za ozelenjavanje:

Opšti predlog sadnog materijala

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

Listopadno drveće

Celtis australis, , *Carpinus orientalis*, *Ulmus carpinifolia*, *Quercus cerris*, *Quercus farnetto*, *Tilia sp.*, *Fraxinus sp*, *Acer pseudoplatanus*, *Morus alba*, *Melia azedarach*, *Cercis siliquastrum*, *Brusonetia papyrifera*, *Prunus cerasifera*, *Catalpa bignonioides*, *Platanus orientalis*, *Magnolia sp.*, *Eleagnus angustifolia*, *Robinia pseudoacacia*, *Syringa vulgaris*, *Ostrya carpinifolia*, *Paliurus aculeatus*, *Ceratonia siliqua*, *Arbutus unedo*, *Crataegus monogyna* *Tamarix africana*, *Lagerstroemia indica*.

Zimzeleno drveće

Quercus ilex, *Ligustrum japonica*, *Laurus nobilis*, *Olea europea*, *Cinnamomum camphora*, *Eucalyptus sp.*, *Nerium oleander*, *Feijoa sellowiana*

Četinarsko drveće

Cedrus sp., *Pinus nigra*, *Pinus pinea*, *Pinus halepensis*, *Cupressus sp.*, *Thuja orientalis*, *Picea pungens*, *Abies concolor*

Puzavice

Wisteria sinensis, *Tecoma radicans*, *Rhyncospermum jassminoides*

Listopadno žbunje

Spirea vanhuteii, *Chanomeles japonica*, *Berberis thunbergii*, *Philadelphus coronaria*, *Jasminum nudiflorum*, *Hibiskus syriacus*, *Forsythia sp.*, *Rosa sp.*

Zimzeleno žbunje

Prunus laurocerasus, *Pittosporum tobira*, *Buxus sempervirens*, *Nerium oleander*, *Viburnum tinus*, *Arbutus unedo*, *Myrtus comunis*, *Piracantha coccinea*, *Arbutus unedo*, *Spartium junceum*, *Cycas revoluta*, *Cordylina sp.*, *Yucca sp*

Četinarsko žbunje

Juniperus sp.

Perene

Lavandula officinalis, *Rosmarinus officinalis*, *Santolina viridis*, *Cineraria maritima*

ANALITIČKI PODACI PLANA

U tabelama su prikazani podaci o prostoru po urbanističkim cjelinama plana. Za svaku cjelinu prikazani su podaci o urbanističkim parcelama, kao i sumarni prikazi za svaku zonu i čitav zahvat 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.

Bliži podaci o ovim namjenama nalaze se u poglavlju 5. Uslovi za uređenje prostora.

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 svaku urbanističku parcelu dat je po ranije definisanim zonama.

NAMJENA	BR. PARC.	POVRŠINA	ZAUZETOST	IZGRAĐENOST	MAX. SPRATNOST	MAX. BRGP.	MAX. SMJEŠT. JEDINICA	MAX. UGOST. SADRŽAJA
SR	UP 1	7392	0.1	0.2	P+1	1470	0	150
SR	UP 2	3948	0.1	0.2	P+1	780	0	80
SR	UP 3	6036	0.1	0.2	P+1	1200	0	120
SR	UP 4	6510	0.1	0.2	P+1	1300	0	130
SR	UP 5	6288	0.1	0.2	P+1	1250	0	125
SR	UP 6	5690	0.1	0.2	P+1	1130	0	115
SR	UP 7	6200	0.1	0.2	P+1	1240	0	125
SR	UP 8	6226	0.1	0.2	P+1	1240	0	125
SR	UP 14	6239	0.1	0.2	P+1	1240	0	125
SR	UP 15	5249	0.1	0.2	P+1	1040	0	105
SR	UP 18	10650	0.1	0.2	P+1	2130	0	215
SR	UP 21	6352	0.1	0.2	P+1	1270	0	130
SR	UP 22	10906	0.1	0.2	P+1	2180	0	220
SR	UP 27	6105	0.1	0.2	P+1	1220	0	125
SR	UP 29	1958	0.1	0.2	P+1	390	0	40
SR	UP 36	2493	0.1	0.2	P+1	490	0	50
SR	UP 37	3628	0.1	0.2	P+1	720	0	75
SR	UP 38	4221	0.1	0.2	P+1	840	0	85
SR	UP 39	2792	0.1	0.2	P+1	550	0	55

