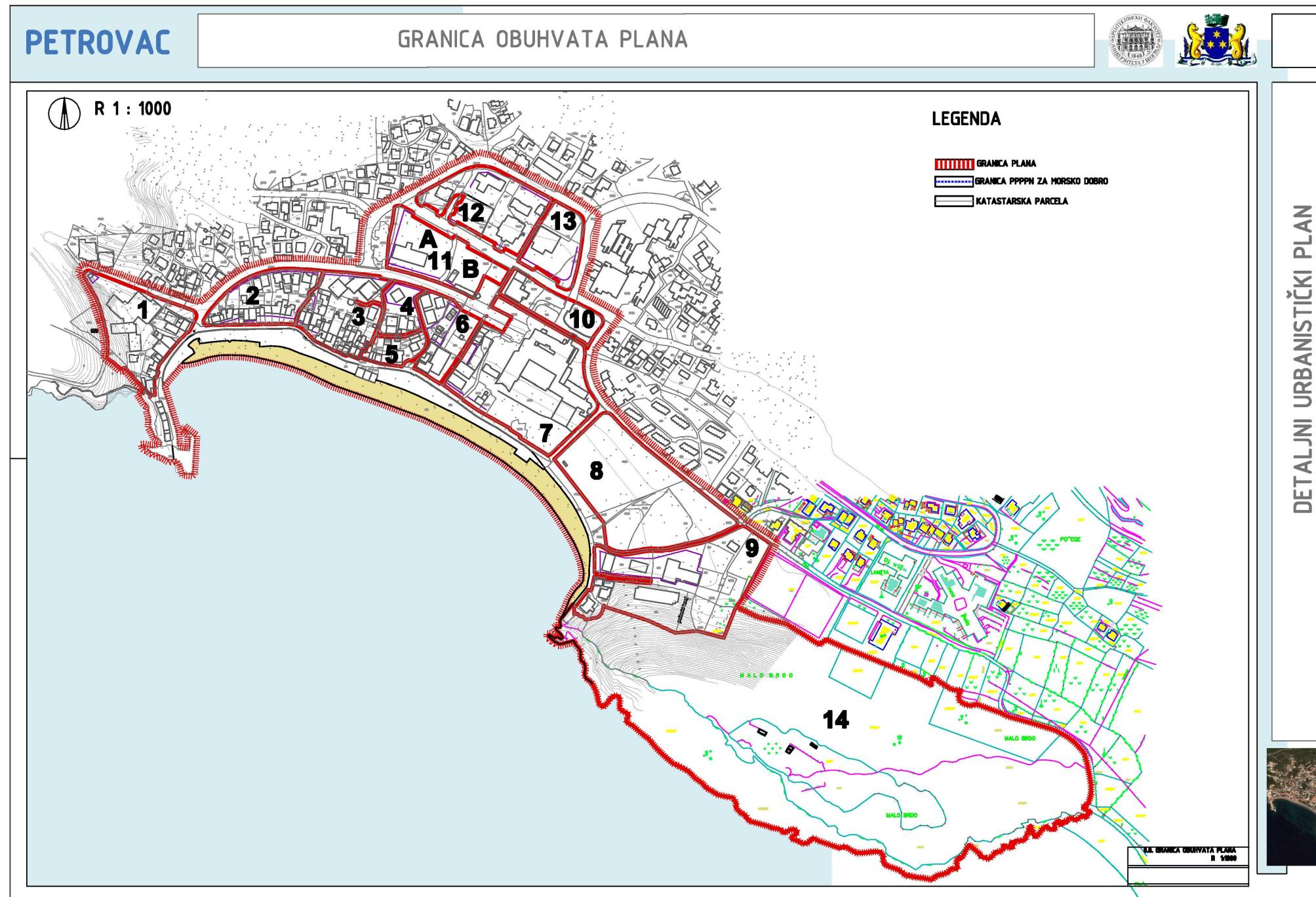


4.2.3. REGULACIONO - NIVELACIONO REŠENJE SA PARCELACIJOM I POKAZATELJIMA PO BLOKOVIMA

Kodifikacija blokova i kvartova

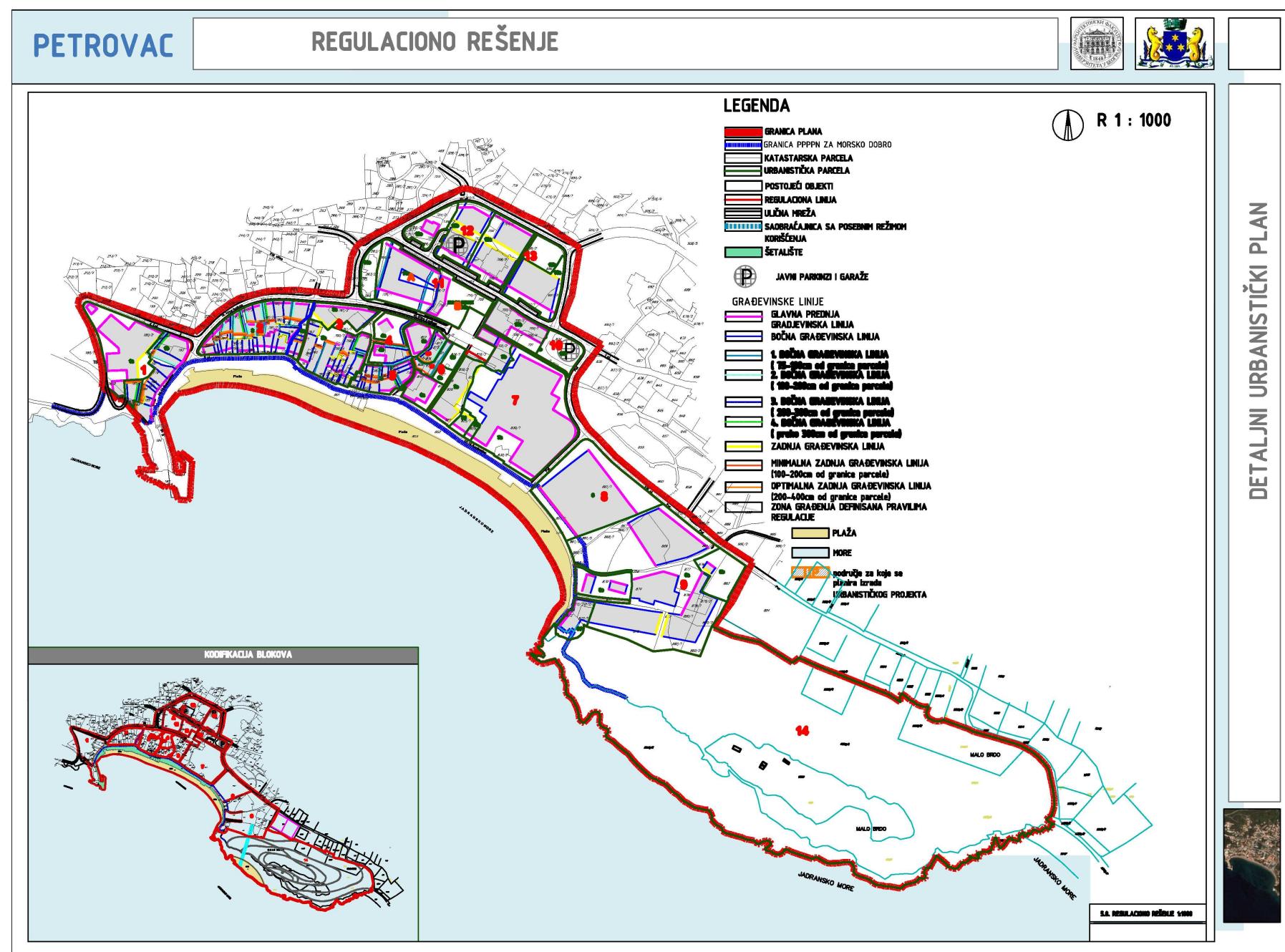


U skladu sa osnovnim opredeljenjima za formiranje planskog koncepta po kome se Petrovac afirmiše kao ekskluzivni turistički centar, prepoznatljiv na globalnom nivou, neophodno je podići nivo njegove atraktivnosti i prepoznatljivosti (brenda), što u savremenim uslovima istovremeno znači da gradski prostor treba da bude moderan, zabavan, provokativan, protočan. Da bi jedan prostor dobio ove atribute, neophodno ga je, osim uvođenja adekvatnih namena i sadržaja koji afirmišu ekskluzivitet prostora, podržati izgradnjom adekvatnih (atraktivnih) fizičkih struktura, kao i oblikovanjem otvorenih prostora.

Propisani regulacioni i nivelacioni parametri podržavaju i afirmišu specifičnost svake pojedinačne planirane namene kroz fizički aspekt planiranja i oblikovanja prostora.

Planiranim regulacionim i nivelacionim rešenjem težilo se uspostavljanju jasnih regulacionih parametara koji omogućavaju dobro funkcionisanje unutar urbanog tkiva, dobru protočnost prostora, formiranje prepoznatljivih mikroambijenata, uvodnih partija-kapija u delove područja, sa jedne strane, dok je sa druge, planiranim nivelacionim parametrima omogućeno, kako uklapanje u postojeće fizičke obrasce građenja, tako i formiranje novih akcentnih motiva i repera.

Novi gradski atraktori - oblikovanjem i arhitektonskim jezikom afirmišu se kao nove simbole Petrovca, čime je omogućeno oslobođanje partera, koji, u skladu sa afirmisanjem ekskluzivnosti prostora, zahteva visok nivo uređenja i oblikovanja otvorenih prostora.



Karta – regulaciono rešenje

Regulacioni uslovi definisani su:

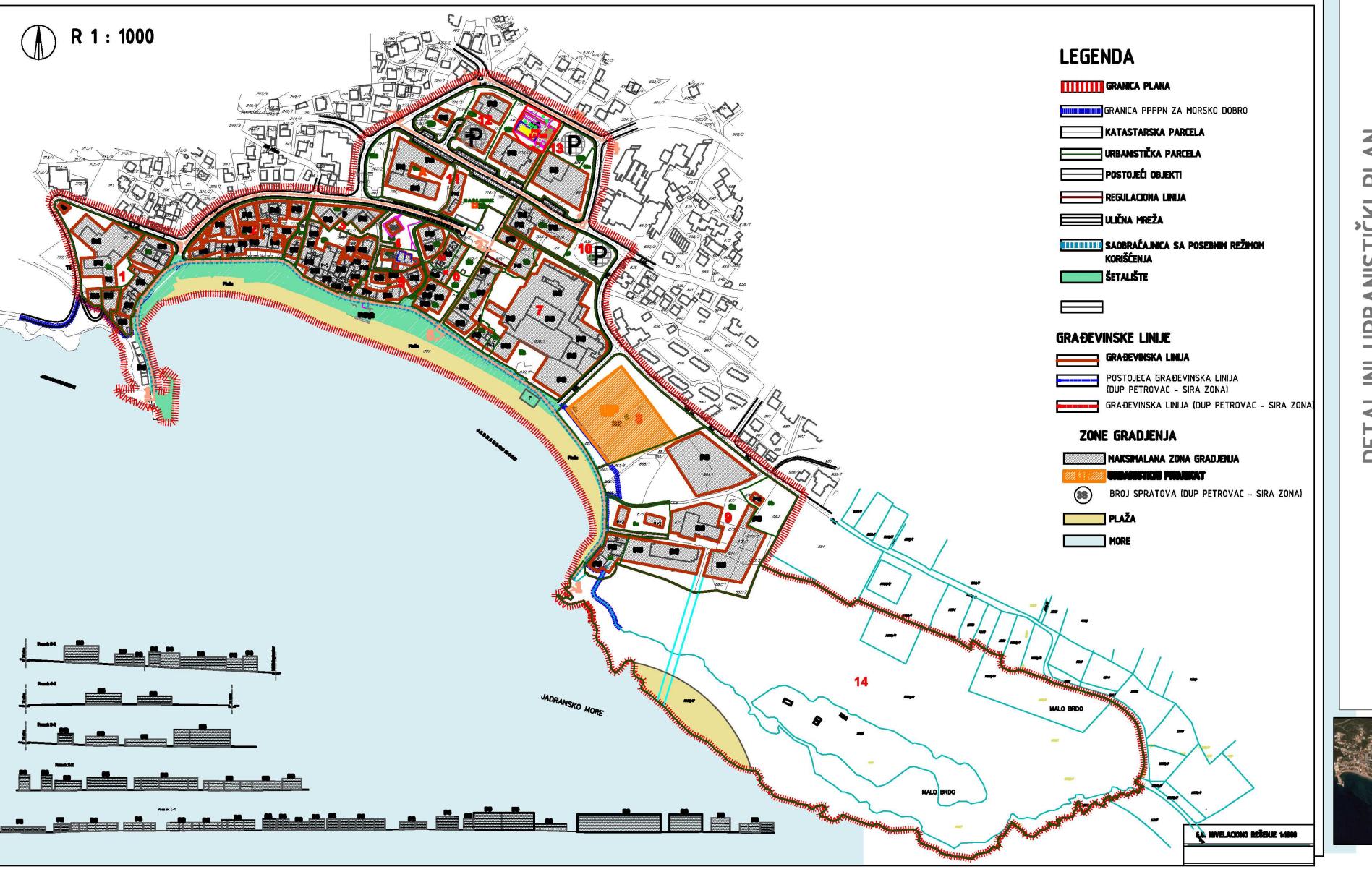
1. spoljnom građevinskom Injom na nivou urbanističkog bloka, koja je obavezujuća i preko koje se ne može graditi.
2. unutrašnja regulacija definisana je sa više linija građenja koje definišu uslove građenja u okviru parcele:
 - Građevinska bočna regulacija prema susedu:
 - objekti mogu da se grade do ivice parcele, ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
 - mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda uz mogućnost otvaranja malih otvora radi proveravanja higijenskih prostorija
 - mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
 - udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta
 - Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja:
 - odstojanje do 200cm pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
 - odstojanje do 400cm pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

Sve gradjevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele i bloka definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele.
3. Regulacija objekta oblika „kule“ je, u odnosu na zone građenja, definisana kroz poziciju i „okvirnu veličinu“, što znači:
 - da je položaj kule planski definisan i da ga je moguće prilagođavati konkretnim programskim zadacima;
 - da je planski definisana zona kule po svojoj veličini data kao preporuka i da se ona može prilagođavati konkretnim programima;
 - da je forma – oblik kule stvar budućeg oblikovanja, a sve u skladu sa zahtevima funkcije koja se u njoj bude smeštala.
4. Otvorene uredjene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uredjeni kao slobodne parterne površine (popločanje, ozelenjene površine,...) a koje su nastale u okviru bloka ili parcele:
 - direktno na zemlji, u vidu dvorišta
 - iznad podrumskih prostorija (ispod kojih su smeštene garaže), koje dobijaju adekvatnu namenu uz adekvatno uređenje i ozelenjavanje
 - iznad suterenskog prostora kao „gornje dvorište“, koje se takođe uređuje i ozelenjava
 - iznad prizemne etaže ako je veće površine, namenjene za zajedničke aktivnosti i ako je bogato uređena i ozelenjena
 - i eventualno iznad krovnih ravnih površina ako je dostupna većini stanovnika, sa dopunski zabavno-rekreativnim sadržajima.

U otvorene uredjene površine uračunavaju se obavezno prethodna tri slučaja (nad zenljom, iznad podruma i iznad suterena) dok se ostala dva slučaja mogu uračunati ako se za to dobije saglasnost od relevantnih institucija o zaštiti životne sredine na državnom i opštinskome nivou.

PETROVAC

NIVELACIONO REŠENJE



Nivelacioni uslovi su definisani kroz sledeće parametre:

- Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.
- Planski definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu.
- Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtevima prilikom projektovanja ali se arhitektonска postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.
- Obavezost svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke (ili katastarske) parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razreši na različite načine:
 - podrumska garaža (u više nivoa)
 - suterenska garaža
 - parkiranje na pločama iznad suterena i li podruma
 - izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni uslovi i programski zahtevi

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

Karta niveliacije



Karta parcelacije

Uslovi za parcelaciju:

1. Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, koja može da nastane od postojeće katastarske parcele, kao i da bude novoformirana urbanistička parca sa više katastarskih parcela (ili delova katastarskih parcela, što je u ovom planu redak slučaj) odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana definiše u okviru grafičkih priloga; Regulaciono rešenje i Nivelaciono rešenje.
2. Urbanistička parca mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parca koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m.
3. Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj može graditi u skladu sa pravilima parcelacije i gradnje.
4. Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu „nacrt parcelacije“.
5. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti), namjena površina planiranih objekata i drugo dati su tabelarno za svaku urbanu parcu, po urbanim blokovima.
6. Cijeli prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom.
7. Svaka urbanistička parca mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3,0 m. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne itaže iznosi 1,0 (100%).
8. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.
9. Urbanističko-tehnički uslovi se formiraju na nivou i u okviru urbanističke parcele kao celine. Projektovanje i izgradnja objekata mogu se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele.



Kvart A1 (B1)

Planiranim rešenjem podržava se osnovna koncepcija i prethodno planski formirane zone sa jasno definisanim pozicijama objekata, pristupa, prilaza.

Blok je poluotvorenog tipa. Unutar bloka ima dosta slobodnog prostora u okviru kojih su formirani interni prilazi, zelenilo, pešačke staze. Građevinske limije su povučene u odnosu na regulacionu liniju. Maksimalna građevinska linija se ne razlikuje znatno od minimalne, izuzev u delu hotelskog kompleksa čija je spratnost P+4, što daje veću oblikovnu slobodu u arhitektonskom smislu. U ovom kvartu predviđena je umerena spratnost objekata.

Blok 1

Preporučene spratnosti bloka 1:

- p+3, p+4
- maksimalna preporučena spratnost p+4

Br. bloka	P bloka (m ²)	P pod objektima (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
1	9402.61	5873.48	27396.87	0.62	2.91

Urbanistički pokazatelji za **blok 1** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
1a	6069.73	3606.94	18034.70	0.59	2.97
Br.kat parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP parcele	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
180/2	5273.84	3188.81	15944.05	0.60	3.02
181/1,181/2	523.78	296.58	1482.90	0.57	2.83
176/2	233.48	121.55	607.75	0.52	2.60

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
195	421.63	295.86	1479.30	0.70	3.51
193	282.51	264.57	1058.28	0.94	3.75
194	181.63	124.88	499.52	0.69	2.75
192	427.26	365.73	1462.92	0.86	3.42
191	273.25	244.55	978.20	0.89	3.58
179	361.08	281.50	1126.00	0.78	3.12
188	81.28	81.28	325.12	1.00	4.00
187	67.99	67.52	270.08	0.99	3.97
186	244.84	149.31	597.24	0.61	2.44
185	127.83	103.26	413.04	0.81	3.23
182	339.42	288.08	1152.32	0.85	3.39

Kvart A2 (B2, B3, B4, B5, B6)

Kvart A2 sadrži više blokova uz obalu Petrovca, koji su različiti po strukturi, ali ujednačeni po spratnosti. B2 unutar bloka ima dosta slobodnog prostora što omogućava formiranje miniambijenata. B5 zatvorenog je tipa, slobodan prostor je formiran unutar bloka. U B6 ima više mogućnosti za formiranje zelenih površina, trgova, pešačkih staza.

Blok 2

Preporučene spratnosti bloka 2:

- p+2, p+3
- maksimalna preporučena spratnost p+3

Br. bloka	P bloka (m ²)	P pod objektima (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
2	6305.52	4232.88	15327.45	0.67	2.43

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
775	269.63	162.05	648.20	0.60	2.40
776	333.51	297.47	1189.88	0.89	3.57
777	512.09	434.2	1302.60	0.85	2.54
778	273.24	174.78	524.34	0.64	1.92
780/2	91.48	84.53	253.59	0.92	2.77
780/1	220.33	190.44	571.32	0.86	2.59
781/1	248.56	140.54	562.16	0.57	2.26
785	132.96	104.54	418.16	0.79	3.15
781/2	309.65	271.32	813.96	0.88	2.63
782	275.64	224.41	673.23	0.81	2.44
787/3	224.35	183.44	550.32	0.82	2.45
787/1	252.46	40.95	122.85	0.16	0.49
787/2	515.9	332	1328.00	0.64	2.57
795	325.08	174.5	698.00	0.54	2.15
796	117.46	55	220.00	0.47	1.87
800	125.7	89.11	356.44	0.71	2.84
799	193.81	130.1	520.40	0.67	2.69
798	53.45	42.94	171.76	0.80	3.21
797	100.57	65.17	260.68	0.65	2.59
794	187.59	110.7	442.80	0.59	2.36
793	129.92	77.75	311.00	0.60	2.39
792/1	63.52	63.52	254.08	1.00	4.00
792/2	48.52	48.52	194.08	1.00	4.00
791	108.55	85.24	340.96	0.79	3.14
790	159.59	124.63	498.52	0.78	3.12
789	88.84	66.80	267.20	0.75	3.01
788	102.38	51.31	205.24	0.50	2.00
786	196.5	119.00	476.00	0.61	2.42
784	234.55	162.76	651.04	0.69	2.78
783	167.37	125.16	500.64	0.75	2.99

**Blok 3**

Preporučene spratnosti bloka 3:

- p+3
- maksimalna preporučena spratnost p+3

Br. bloka	P bloka (m ²)	P pod objektima (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
3	6967.40	5468.91	21875.64	0.78	3.14

Urbanistički pokazatelji za **blok 3** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
3a	1799.48	1319.66	5278.64	0.73	2.93
762	91.31	80.92	323.68	0.89	3.54
763	193.36	171.58	686.32	0.89	3.55
767	452.15	370.37	1481.48	0.82	3.28
766	48.66	48.66	194.64	1.00	4.00
765	46.05	46.05	184.20	1.00	4.00
764	418.19	418.19	1672.76	1.00	4.00
760/1	1031.82	551.47	2205.88	0.53	2.14
758/1	112.09	112.09	448.36	1.00	4.00
758/2	241.59	241.59	966.36	1.00	4.00
758/3	40.89	32.82	131.28	0.80	3.21
758/4	183.9	183.9	735.60	1.00	4.00
759	87.99	87.99	351.96	1.00	4.00
757	72.42	72.42	289.68	1.00	4.00
760/2	32.06	32.06	128.24	1.00	4.00
756	58.16	58.16	232.64	1.00	4.00
754	130.02	130.02	520.08	1.00	4.00
749	50.97	50.97	203.88	1.00	4.00
747	72.96	72.96	291.84	1.00	4.00
755/1	56.43	56.43	225.72	1.00	4.00
753	27.45	27.45	109.80	1.00	4.00
755/2	38.43	38.43	153.72	1.00	4.00
746	73.9	73.9	295.60	1.00	4.00
750	326.32	326.32	1305.28	1.00	4.00
752	226.02	203.42	678.06	0.9	3.00
751	414.16	414.16	1656.64	1.00	4.00
772	133.87	111.09	444.36	0.83	3.32
773	151.88	124.45	497.80	0.82	3.28
771/2	26	26	104.00	1.00	4.00
771/1	29.3	29.3	117.20	1.00	4.00

Blok 4

Preporučene spratnosti bloka 4:

- p, p+3
- maksimalna preporučena spratnost p+3

Br. bloka	P bloka (m ²)	P pod objektima (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
4	2329.66	622.14	2488.56	0.27	1.07

Urbanistički pokazatelji za **blok 4** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
730/2	404.03	137.23	548.92	0.34	1.36
729/1	304.63	203.28	813.12	0.67	2.67
729/3	211.90	105.60	422.40	0.50	1.99
729/2	92.67	26.1	104.40	0.28	1.13
728	1299.49	149.93	599.72	0.12	0.46



Blok 5

Preporučene spratnosti bloka 5:

- p+3
- maksimalna preporučena spratnost p+3

Br. bloka	P bloka (m ²)	P pod objektima (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
5	2113.63	1582.43	6329.72	0.75	2.99

Urbanistički pokazatelji za **blok 5** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
732/1	150.83	125.65	502.60	0.83	3.33
732/2	168.01	125.65	502.60	0.75	2.99
736	248.34	199.71	798.84	0.80	3.22
737	433.45	305.74	1222.96	0.71	2.82
738/1	181.91	107.73	430.92	0.59	2.37
738/2	125.67	69.67	278.68	0.55	2.22
739	174.57	170.35	681.40	0.98	3.90
740/1	105.63	100.48	401.92	0.95	3.80
740/2	128.2	72.19	288.76	0.56	2.25
741	53.7	51.57	206.28	0.96	3.84
742	120.28	112.52	450.08	0.94	3.74
743	81.5	81.57	326.28	1.00	4.00
744	59.6	59.6	238.40	1.00	4.00

Blok 6

Preporučene spratnosti bloka 6:

- p+2, p+3, p+4
- maksimalna preporučena spratnost p+4

Br. bloka	P bloka (m ²)	P pod objektima (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
6	4787.43	2778.14	11155.34	0.58	2.33

Urbanistički pokazatelji za **blok 6** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
6a	1405.79	871.53	2368.02	0.62	1.68
6d	685.65	575.23	2876.15	0.84	4.19
6e	1075.77	745.73	2982.92	0.69	2.77
6f	693.39	585.65	2928.25	0.84	4.22



Kvart A3 (B11a, B11b i B12)

Kvart A3 je ovičen ulicama N. Andžusa i XI ulice. U svim blokovima rađevinska linija je povučena od regulacione linije. Blokovi su otvorenog tipa sa jasnom regulacionom linijom koja formira blok, a koja se u ulici I put i N. Andžusa povlači radi formiranja parking prostora. Kao i u svim blokovima date su minimalne i maksimalne zone gradnje. B11b se naslanja na glavni pešački koridor koji vodi ka obali. U okviru ovog bloka formiran je trg koji se delom nalazi unutar blokova B2 i B3 i obuhvata završnu partiju Ulice N. Andžusa. Nivelacija je izjednačena izuzev u bloku A11a, gde je spratnost P+4.

Blok 11A

Preporučene spratnosti bloka 11A:

- p+4
- maksimalna preporučena spratnost p+4

Br. bloka	P bloka (m ²)	P pod objektima (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
11A	4678.57	2351.32	11756.60	0.50	2.51

Urbanistički pokazatelji za **blok 11A** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
11a	4678.57	2351.32	11756.60	0.50	2.51

Blok 11B

Preporučene spratnosti bloka 11B:

- p+4
- maksimalna preporučena spratnost p+4

Br. bloka	P bloka (m ²)	P pod objektima (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
11B	2739.65	553.03	2765.15	0.20	1.01

Urbanistički pokazatelji za **blok 11B** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
11b	2739.65	553.03	2765.15	0.20	1.01

Blok 12

Preporučene spratnosti bloka 11B:

- p+2, P+3
- maksimalna preporučena spratnost p+3

Br. bloka	P bloka (m ²)	P pod objektima (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
12	8816.47	4177.10	15902.50	0.47	1.80

Urbanistički pokazatelji za **blok 12** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
12a	4065.63	2234.61	8938.44	0.55	2.20
12b	3161.67	1711.88	6041.62	0.54	1.91
12c	1591.18	230.61	922.44	0.14	0.58

Kwart A4 (B7, B10, B13)

Blokove u okviru ovog kvarta tangira glavni pešački koridor. Svi blokovi su otvorenog tipa. Spartnost je umerena, a u B13 i B7 ona izuzetno iznosi P+5. Kao i u prethodnim kavarovima date su minimalne i maksimalne zone građenja. U B7 je dat znatno veći raspon indeksa izgrađenosti što daje mogućnost novog prepoznatljivog arhitektonskog izražavanja, ili suprotno, ukoliko je zona građenja minimalna ostaje mogućnost formiranja i uređenja otvorenih prostora sa sadržajim.

Blok 7

Preporučene spratnosti bloka 7:

- p+2, P+3, p+5
- maksimalna preporučena spratnost p+5

Br. bloka	P bloka (m2)	P pod objektima (m2)	BRGP bloka (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
7	18528.34	13231.43	68192.75	0.71	3.68

Urbanistički pokazatelji za **blok 7** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m2)	BRGP bloka (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
7a	14155.02	9997.08	55255.35	0.71	3.90
7b	1235.85	1034.67	4138.68	0.84	3.35
7c	2252.48	1701.67	6806.68	0.76	3.02
7d	534.79	332.94	1331.76	0.62	2.49
7f	220.57	165.07	660.28	0.75	2.99

Blok 10

Preporučene spratnosti bloka 10:

- p+2, P+3
- maksimalna preporučena spratnost p+3

Br. bloka	P bloka (m2)	P pod objektima (m2)	BRGP bloka (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
10	4233.73	1742.85	6462.05	0.41	1.53

Urbanistički pokazatelji za **blok 10** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m2)	BRGP bloka (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
10a	2468.91	1742.85	6462.05	0.71	2.62
10b	1761.72	0.00	0.00	0.00	0.00

Blok 13

Preporučene spratnosti bloka 13:

- p+5
- maksimalna preporučena spratnost p+5

Br. bloka	P bloka (m2)	P pod objektima (m2)	BRGP bloka (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
13	4722.45	2087.5	12525.00	0.44	2.65

Urbanistički pokazatelji za **blok 13** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m2)	BRGP bloka (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
13a	3359.69	2087.5	12525.00	0.62	3.73
13b	1362.76	0.00	0.00	0.00	0.00

Kvart A5 (B8, B9, B14)

Kvart se na južnom delu naslanja na rivu. Spratnost je nešto veća nego što je uobičajeno u ostalim kvartovima – u bloku 8 predviđena je izgradnja hotela „Oliva“, a krajnjem južnom delu se nalazi hotel „Rivijera“.

Blok 8

Preporučene spratnosti bloka 8:

- p+7
- maksimalna preporučena spratnost p+7

Br. bloka	P bloka (m ²)	P pod objektima (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
8	10230.00	4288.13	28646.00	0.42	2.80

Urbanistički pokazatelji za **blok 8** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP parcele	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
8	10230.00	4288.13	28646.00	0.42	2.80

Blok 9

Preporučene spratnosti bloka 9:

- p+2, p+5
- maksimalna preporučena spratnost p+5

Br. bloka	P bloka (m ²)	P pod objektima (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
9	26830.48	11457.79	64277.31	0.43	2.40

Urbanistički pokazatelji za **blok 9** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

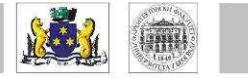
Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP parcele	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
9a	20989.55	9967.98	59807.88	0.47	2.85
9b	2292.02	100.79	302.37	0.04	0.13
9c	2029.42	430.59	1291.77	0.21	0.64
9d	1414.57	958.43	2875.29	0.68	2.03

Blok 14 –Park – šuma

Br. bloka	P bloka (m ²)	P pod objektima (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
14	108225.21	0.00	0.00	0.00	0.00

Urbanistički pokazatelji za **blok 14** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP parcele	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
14	108225.21	0.00	0.00	0.00	0.00



4.2.4 REŠENJE PEJSAŽNOG HORTIKULTURNOG UREĐENJA

Pristup fromiranju koncepta budućeg razvoja sistema zelenila

Planiranje sistema zelenila bazira se na formiranju ovog sistema u okviru ukupne mreže otvorenih prostora na teritoriji grada. Dodatno, otvoreni prostori grada se razvijaju kao deo ukupnog regionalnog sistema otvorenih prostora koji obuhvata sve otvorene prostore različitog stepena izmenjenosti u odnosu na prirodno stanje tj. u odnosu na prirodni predeo. Poseban značaj u integralnom planiranju širih celina imaju veliki, ekološki značajni prostorni sistemi koji pripadaju i gradu i širem regionu - kao što je i *sistem otvorenih prostora*.

Pri planiranju razvoja sistema otvorenih prostora i maksimizacije njegove ekološke vrednosti povećanjem učešća vegetacije u ukupnoj strukturi otvorenih prostora (formiranje sistema zelenila) od posebnog je značaja usklajivanje razvoja ovog sistema sa prirodnom osnovom razvoja. U tom smislu kvalitet mreža otvorenih prostora sa ekološkog aspekta podrazumeva:

- *isticanje strukture pejzaža Petrovca, razvoj i isticanje specifičnosti urbanih predela*
- *razvoj specifičnog sistema otvorenih prostora s obzirom na karakteristike podneblja (klimatski, mikroklimatski uslovi) i pojedinih predela (morfologija, pedološki sastav tla, ...)*
- *poštovanje ekoloških principa lociranja pojedinih kategorija otvorenih prostora:*
 - *poštovanje principa formiranja kontinualnih zelenih pojaseva,*
 - *ostvarivanje kontinuiteta ozelenjenih otvorenih prostora,*
 - *načini uređivanja i korišćenja rekreativnih prostora,...*

Medutim, kvalitet mreže otvorenih prostora uslovjen je ne samo prirodnim predelom kao bazom za razvoj već i ekološkim svojstvima vangradskog otvorenog prostora. Ovaj uticaj se ostvaruje posredno i neposredno.

1) Posredni uticaj se sagledava kroz karakteristike otvorenog prostora u okruženju koje utiču na kvalitet komponenti životne sredine i time i na kvalitet urbane rekreacije.

2) Neposredni uticaj na kvalitet otvorenih prostora ostvaruje se kroz postojanje, kvalitet i mogućnost uspostavljanja regionalnih koridora otvorenih prostora, tj. kontinuitet i kvalitet ekosistema mora, potoka i suvozemnih koridora živog sveta. Mogućnosti formiranja ovih koridora su različite u novim ili već postojećim naseljima.

Ciljevi razvoja

Strategije razvoja sistema zelenila korespondiraju sa tri osnovna cilja razvoja:

1. Unapredjenje kvantitativne i kvalitativne zastupljenosti zelenila u Petrovcu
2. Uspostavljanje kontinualnog sistema zelenila unutar naselja povezanog sa regionalnim sistemom zelenila.
3. Zaštita i afirmacija prostora posebnih prirodno-ekoloških i estetskih vrednosti

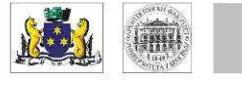
U okviru njih se formulišu i posebni ciljevi razvoja zelenila u Petrovcu kao i akcije za njihovu realizaciju:

1. Unapredjenje kvantitativne i kvalitativne zastupljenosti zelenila

- Očuvanje i unapredjenje kvaliteta uredjenosti i opremljenosti postojećih javnih zelenih površina:
 - uvodjenje sadržaja u postojeće javne zelene površine
 - uredjenje postojećih zelenih površina
- Razvoj novih zelenih površina u skladu sa prostornim mogućnostima:
 - u procesu urbane obnove formirati nove manje zelene površine i linijsko zelenilo
 - neuredjene površine koje nisu namenjene izgradnji urediti kao javne zelene površine
 - obezbedjenje zaštitnog zelenila (drvoredi) uz glavne saobraćajnice
 - u područjima većeg nagiba terena i obodnim naseljskim zonama koje morfološki nisu pogodne za izgradnju, predvideti pošumljavanje u funkciji vetrozaštite, zaštite od emisija i integralne zaštite prirode

2. Uspostavljanje kontinualnog sistema zelenila unutar naselja povezanog sa regionalnim sistemom zelenila

- Formiranje granica naselja formiranjem zelenog prstena u obodnim zonama njegovog obuhvata
- Ostvarivanje umreženog sistema zelenih površina korišćenjem linijskih veza između postojećih i planiranih zelenih površina
- Povezivanje sistema naseljskog zelenila sa gradskim i regionalnim šumama i zelenim prstenom oko naselja



3. Zaštita i afirmacija prostora posebnih prirodno-ekoloških i estetskih vrednosti

- Zaštita svih unutarnaseljskih zelenih površina u njihovim postojećim granicama:
 - zaštita javnih zelenih površina
 - zaštita šumskih pojaseva
 - saniranje priobalnih područja
- Korišćenje svojstava urbanih predela Petrovca kao polazne osnove u stvaranju, razvoju i vrednovanju funkcionalno - prostornih mreža zelenih površina u gradu.
 - uređivanje priobalja kao zelenih koridora sa rekreativnom funkcijom
 - zaštita predela posebnih odlika : vidikovci, grebeni, park oko crkve...

Posebni zadaci u implementaciji:

- Podsticanje učešća lokalne zajednice u planiranju, projektovanju, realizaciji i održavanju zelenih površina.
- Podsticanje različitih oblika investiranja u projektovanje, realizaciju i održavanje zelenih površina.

Koncept organizacije sistema zelenila

Koncepcija razvoja sistema zelenila zasniva se na :

a) analizi urbanih predela u smislu

- identifikacije postojećih uredjenih zelenih površina
- procene prirodnih resursa i prostornih potencijala područja sa stanovišta pogodnosti za odmor i rekreaciju
- procene vizuelno vrednih ambijentalnih celina

b) identifikaciji vrste i intenziteta uticaja namene prostora na funkcionisanje i sliku grada

c) identifikaciji konflikata između različitih namena prostora kao i definisanju mera za minimizaciju negativnih uticaja na zaštitu prirodnih vrednosti i komponenti prirode u naselju i šire.

Struktura zelenih površina

Struktura zelenih površina odredjena je prema njihovoj osnovnoj funkciji i položaju u urbanom tkivu. Razlikujemo javne komunalne i privatne uredjene zelene površine:

1) Javne komunalne površine

- javne uredjene zelene površine
- grupacije drveća
- linearno zelenilo-drvoredi : palmi čempresa listopada
- naseljske park-sume
- trgovi, piacete i skverovi

2) Privatne uredjene zelene površine

- privatno uredjeno zelenilo (bašte i dvorišta)

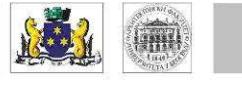
Konceptom se realizuju dve osnovne vrste planskih aktivnosti: zaštita i unapredjenje postojećeg zelenog fonda grada i uredjenje novih zelenih površina.

A) Zaštita i unapredjenje postojećeg zelenog fonda

Zaštita postojećeg fonda zelenih površina i njihovo unapredjenje rekonstrukcijom, uklanjanjem privremenih objekata i zamenom biljnog fonda vrši se registrovanjem tih površina, formiranjem katastra zelenih površina i njihovom valorizacijom stanja. Postojeće zelene površine prikazane u planu su fiksne kao površina ali se mogu unapredjivati u okviru svoje tipologije ili se mogu menjati u okviru tipologije zelenih površina.

Unapređenje postojećih zelenih površina bi trebalo da predstavlja prioritet i primarnu fazu realizacije plana. Ove akcije se pre svega odnose na:

- *Zaštitu prostora primarnog ekološkog/estetskog značaja*
- *Uvođenje sadržaja u postojeće javne zelene površine*
- *Uređenje zelenih površina*



a) Zaštita prostora primarnog ekološkog/estetskog značaja

Prioritetno je zaštititi postojeće velike zelene površine primarnog ekološkog i estetskog značaja za naselje. Uslove uređivanja i građenja prilagoditi očuvanju, unapređenju i afirmaciji njihove ekološke vrednosti. Obezbediti povezivanje sa vangradskim pejzažem i kontinuitet otvorenih prostora naselja i regiona. Takođe je potrebno posebno negovati i čuvati postojeće *uređene površine* kao prostore ekoloških i estetskih unapređenja slike naselja i njegovog pejzaža.

b) Uvođenje sadržaja u postojeće javne zelene površine

Uvođenjem adekvatnih rekreativnih sadržaja u postojeće zelene prostore stvara se kod stanovništva osećaj korisnosti ovih prostora

- prostori za ekstremne sportove : korišćenje prirodnih potencijala kopnenih i vodenih prostora za različite ekstremne sportove – veštačko stvaranje uslova iskorišćavanjem i modifikovanjem prirodnih
- mini golf i slični sadržaji rekreativno-zabavnog karaktera koji se mogu realizovati u parkovskim prostorima
- kulturno- zabavni prostori i sadržaji : letnji bioskop, letnja pozornica (park-šume, izletišta)
- različiti temetski parkovi
- dečja igraonica (stambeni blokovi, parkovi)

c) Uređenje zelenih površina

Brojni javni i privatni zeleni prostori zahtevaju dodatno uređenje. Adekvatnim uređenjem i održavanjem značajno se unapređuju estetski kvaliteti i svest građana o vrednosti zelenih prostora. To se pre svega odnosi na:

- rekonstrukciju i opremanje javnih naseljskih prostora
- uređenje stambenih blokova uz istovremeno podsticanje lokalnog stanovništva da se sami brinu i uređuju sopstveno okruženje, kao i uvođenje eventualnih restriktivnih mera
- uređenje prilaznih puteva području Bećića
- uređenje i opremanje neuredjenih prostora Malog brda za rekreativne sadržaje i kao gradska izletišta u cilju opsteg razvoja naselja i regiona

B) Uređivanje novih zelenih površina

Mogućnosti uvođenja novih zelenih (rekreativnih) prostora i sadržaja sagledane su kroz:

- Mogućnost uspostavljanja kontinuiteta zelenila unutar naselja
- Mogućnost uvođenja novih sadržaja koji podrazumevaju intenzivno ozelenjavanje i/ili očuvanje prirode kroz adekvatno korišćenje

a) Uvećanje zelenila u javnim prostorima

Uvećanje fonda zelenila u javnim prostorima može se ostvariti na različite načine:

- Ozelenjavanjem površina, uređivanjem novih parkova i ozelenjenih javnih prostora u pojedinim područjima kojima postoji jasno izražen deficit i u kojima bi ovi prostori mogli postati kohezivni element lokalne zajednice, tj. mesto okupljanja. To je bitno i kada je reč o četvrtima pretežno individualnog stanovanja
- Nove zelene površine mogu se ostvariti i adekvatnim izborom podloge za parking površine
- Uvođenje novih drvoreda u svim ulicama u kojima je to moguće ostvariti u skladu sa dimenzijama ulice (izbor jednostrani ili dvostruki drvored) i njenom orijentacijom (drvored ne postavljati na severnoj strani u blizini objekta).
- Uvođenje alternativnih vidova ozelenjavanja u ulicama u kojima se zbog ograničenja nije moguće realizovati drvored (žardinjere, puzavice...)
- Realizacija zaštitnog i izolacionog zelenila

b) Uvećanje zelenila u privatnim prostorima

- Uvećanje fonda zelenila u privatnim prostorima zavisi od podsticanja lokalnog stanovništva i institucija na uređivanje i održavanje zelenih površina u okviru sopstvenih parcela. Takođe se povećanje zelenog fonda može ostvariti aktiviranjem i ozelenjavanjem terasa i ravnih krovova.
- Planiranje novih sadržaja treba ostvariti integralno sa potrebom za ostvarenjem adekvatne zastupljenosti zelenila u njima. U tom smislu je poželjno ostvarivanje određeni standarda zastupljenosti zelenih površina u onosu na izgrađene i popločane površine na parceli.

c) Mogućnost uspostavljanja kontinuiteta zelenila unutar naselja

Uspostavljenje prostornog i funkcionalnog kontinuiteta zelenih prostora predstavlja zahtev čija realizacija vodi velikom broju benefita. U uslovima urbane obnove i nemogućnosti realizacije većih otvorenih prostora u centralnim gradskim zonama uspostavljanje "zelenih koridora i povezujućeg zelenila", omogućava i bolje povezivanje sa prigradskim parkovima i vangradskim pejzažem. Navedene putanje mogu imati različite širine u zavisnosti od sadržaja sa kojim se povezuju. Njihovo lociranje, dimenzionisanje i oblikovanje treba da bude takvo da formiraju povezani sistem otvorenih prostora uz zahtev da budu funkcionalni, bezbedni, fleksibilni i da omogućavaju višestruko i višenamensko korišćenje. Razvijaju se kao deo sistema otvorenih prostora sa rekreativnom funkcijom. Poželjno je da ovi ozelenjeni prostori budu *međusobno povezani u sistem* koji je takođe povezan sa *vangradskim prirodnim pejzažem*. Takođe izuzetno je važno da budu *strateški dobro locirani* na obodima brda i u pravcu duvanja preovlađujućih vetrova i da obezbeđuju adekvatno provetrvanje grada.

USLOVI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA

Javne zelene površine

Zelene površine se uređuju i opremanju u zavisnosti od vrste, značaja, realizovanih/planiranih sadržaja, intenziteta korišćenja, planiranog stepena uređivanja i održavanja.

- Objekti pejsažne arhitekture - Parkovi se primarno koriste za odmor, šetnju, zabavu i igru. Uređuju se u zavisnosti od vrste, značaja i gravitacionog područja.

1) Realizacija novih parkova

- obezbediti adekvatne pristupe i obeležavanje parka. Sadržaje odabirati tako da se zadovolje potrebe različitih kategorija stanovnika i grupisati tako da se izbegavaju konflikti u korišćenju prostora. Težiti višenamenskom korišćenju izgrađenih otvorenih i zatvorenih prostora. U parku mogu da budu podignuti sledeći zatvoreni objekti: ugostiteljski objekti sa otvorenim baštama, prateći objekti sadržaja sporta i kulutre, objekti u funkciji održavanja parka, muzički/umetnički paviljoni i izložbeni objekti, informativni punktovi, infrastrukturni i sanitarni objekti od opšteg interesa utvrđeni na osnovu zakona. Objekti mogu da zauzmu maksimalno 5% teritorije. Sadni materijal prilagoditi uslovima staništa.
-

- Trgovi, skverovi:

Trgovi i skverovi se uređuju kao prostori koji treba da omoguće okupljanje, druženje, zabavu i relaksaciju građana. Uređuju se sa tendencijom maksimiziranja estetskih i ekoloških kvaliteta otvorenih prostora kao prostori u kojima je potrebno obezbediti: adekvatnu opremljenost i izbor materijala, adekvatno održavanje i korišćenje, adekvatnu zastupljenost različitih oblika vegetacije, zaštitu čoveka od zagađenja, buke, vetra, pregrevanja, padavina, kao i adekvatne

mikroklimatske uslove. Neplanska izgradnja objekata nije dozvoljena. Postavljanje privremenih objekata u funkciji pojedinih događaja (prezentacije, koncerti, predstave...) dozvoljava se isključivo opštinskom odlukom.

- Dvoredi: Postojeće drvorede treba zadržati uz postepenu zamenu presterelih i suvih stabala i proširiti mrežu drvoreda gde god je moguće, tj gde je profil ulice preko 12m. U ulicama definisanim planom kao i u glavnim trgovačkim ulicama sa širinom trotoara većom od 2m obavezno podizati drvorede.

Vrste prilagoditi visini zgrada i lokalnim uslovima. Sadnu uskladiti sa orijentacijom ulice a rastojanja između sadnica prilagoditi vrsti drveća u drvoredu i stanišnim uslovima. Sagledati mogućnosti sadnje u jednosmernim, pešačkim ulicama i zonama. Duž novih saobraćajnica planirati drvorede, sadnice na najmanjem rastojanju od 5m, predvideti sadnju školovanih sadnica. Dozvoljeni radovi u postojećim drvoredima su : uklanjanje suvih i bolesnih stabala , uklanjanje u slučaju opšteg interesa utvrđenog na osnovu zakona, sadnje novog drveća i nege stabala.

Zelenilo integrisano u ostale namene

- Kod planiranja i izgradnje novih *poslovnih objekata u komercijalnim zonama* potrebno je iskoristiti sve mogućnosti za formiranje novih pratećih zelenih površina, kao što je prostor ispred objekta, ulični prostor, atrijumski prostor, intenzivno i ekstenzivno ozelenjene krovove, vertikalno zelenilo i dr. Nedostatak kvantiteta nadoknaditi kvalitetom i visokim standardom održavanja zelenih površina. Krovne površine podzemnih garaža urediti kao pešačke površine (trgove ili piacete) sa značajnim učešćem intenzivnog i ekstenzivnog krovnog zelenila. Ako se niski delovi (suteren ili prizemlje) zgrada pokriju slojem zemlje debljim od 60 cm i trajno ozelene, takve površine se ne računaju kao zemljište pod objektom pri izračunavanju procenata izgrađenosti. U okviru plana predviđe se krovno ozelenjavanje tri gradske garaže.
- Planiranim intervencijama predvideti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina. Višenamensko korišćenje planirati u zonama koje su deficitarne sa zelenim površinama kao i uz objekte kulture i škola.
- Procenat učešća otvorenih i zelenih površina prilagoditi raspoloživom prostoru i vrsti specijalizovanog centra. Visok procenat zelinila planirati posebno uz škole i dečije ustanove, objekte uprave i kulture, zdravstvenih centara. Uz pomoć zelenila rešavati vizuelne konflikte sa susednim namenama kao i zaštitu od prašine i buke.
- U novim pešačkim zonama predvideti podizanje novih drvoreda, zelenih baštica, žardinjera, vertikalnog zelenila i vodene efekte. Rešenje prilagoditi širini ulice, mikroklimatskim uslovima i stalnim koridorima senke.

Planom je predvidjeno očuvanje prostornog i vazdušnog komfora uz adekvatnu strategiju razvoja naselja i fizičke strukture koja podrazumeva visoke ekološke standarde življenja. Grafički je predstavljena orijentaciona površina uredjenog zelenila- privatnog i javnog, shodno dozvoljenim pravilima gradjenja koja svojom organizacijom nije obavezujuća ali površinski odgovara adekvatnim pokazateljima - indeksima zauzetosti po bloku, i kao takva procentualno treba da bude ispoštovana, sa slobodom organizacije unutar zona gradjenja.



broj bloka	P bloka	privatno zelenilo		javno komunalno zelenilo		ukupna površina zelenila	
		m ²	m ²	%	m ²	%	m ²
1	9402.61	368.00	3.91	3204.99	34.09	3572.99	38.00
2	6305.52	2080.82	33.00	0.00	0.00	2080.82	33.00
3	7458.53	923.26	12.38	1165.13	15.62	2088.39	28.00
4	2329.66	524.41	22.51	1176.24	50.49	1700.65	73.00
5	2084.38	500.25	24.00	0.00	0.00	500.25	24.00
6	4787.43	287.74	6.01	1326.10	27.70	1613.84	33.71
7	18528.34	0.00	0.00	4827.55	26.05	4827.55	26.05
8	10230.00	0.00	0.00	5933.40	58.00	5933.40	58.00
9	26830.48	2011.00	7.50	11271.37	42.01	13282.37	49.50
10	4233.17	0.00	0.00	1227.62	29.00	1227.62	29.00
11	7162.53	0.00	0.00	2650.14	37.00	2650.14	37.00
12	8816.47	0.00	0.00	3672.73	41.66	3672.73	41.66
13	4722.45	0.00	0.00	1387.61	29.38	1387.61	29.38
14	108225.2	0.00	0.00	108225.2	100.00	108225.21	100.00

Tabela planiranog stanja zelenila po blokovima

broj bloka		P bloka	privatno zelenilo		javno komunalno zelenilo		ukupna površina zelenila	
			m ²	m ²	%	m ²	%	m ²
1	postojeće stanje	9402.61	2301.27	24.47	3497.74	37.20	5799.01	61.67
	planirano stanje	9402.61	368.00	3.91	3204.99	34.09	3572.99	38.00
2	postojeće stanje	6305.52	4372.50	69.34	0.00	0.00	4372.50	69.34
	planirano stanje	6305.52	2080.82	33.00	0.00	0.00	2080.82	33.00
3	postojeće stanje	7458.53	2606.11	34.94	959.62	12.87	3565.73	47.81
	planirano stanje	7458.53	923.26	12.38	1165.13	15.62	2088.39	28.00
4	postojeće stanje	2329.66	844.51	36.25	1335.22	57.31	2179.73	93.56
	planirano stanje	2329.66	524.41	22.51	1176.24	50.49	1700.65	73.00
5	postojeće stanje	2084.38	1281.05	61.46	53.28	2.56	1334.33	64.02
	planirano stanje	2084.38	500.25	24.00	0.00	0.00	500.25	24.00
6	postojeće stanje	4787.43	635.19	13.27	2769.89	57.86	3405.08	71.13
	planirano stanje	4787.43	287.74	6.01	1326.10	27.70	1613.84	33.71
7	postojeće stanje	18528.34	0.00	0.00	12677.33	68.42	12677.33	68.42
	planirano stanje	18528.34	0.00	0.00	4827.55	26.05	4827.55	26.05
8	postojeće stanje	10230.00	0.00	0.00	5933.40	58.00	5933.40	58.00
	planirano stanje	10230.00	0.00	0.00	5933.40	58.00	5933.40	58.00
9	postojeće stanje	26830.48	1057.89	3.94	24913.82	92.86	25971.71	96.80
	planirano stanje	26830.48	2011.00	7.50	11271.37	42.01	13282.37	49.50
10	postojeće stanje	4233.17	0.00	0.00	3657.84	86.41	3657.84	86.41
	planirano stanje	4233.17	0.00	0.00	1227.62	29.00	1227.62	29.00
11	postojeće stanje	7162.53	0.00	0.00	6413.35	89.54	6413.35	89.54
	planirano stanje	7162.53	0.00	0.00	2650.14	37.00	2650.14	37.00
12	postojeće stanje	8816.47	0.00	0.00	7120.92	80.77	7120.92	80.77
	planirano stanje	8816.47	0.00	0.00	3672.73	41.66	3672.73	41.66
13	postojeće stanje	4722.45	0.00	0.00	4048.49	85.73	4048.49	85.73
	planirano stanje	4722.45	0.00	0.00	1387.61	29.38	1387.61	29.38
14	postojeće stanje	108225.2	0.00	0.00	108225.2	100.00	108225.21	100.00
	planirano stanje	108225.2	0.00	0.00	108225.2	100.00	108225.21	100.00

Uporedna tabela postojećeg i planiranog stanja zelenila po blokovima



PETROVAC

HORTIKULTURNO REŠENJE

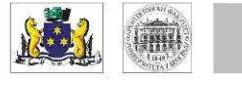


R 1 : 1000



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

Karta hortikulturnog rešenja



4.3. OSTVARENI KAPACITETI I GUSTINE

Pristup bilansiranju ostvarenih gustina, zahteva složenost ekvivalentnu složenosti procesa ražvoja koji se odvija na području Petrovca kao jedne od najatraktivnijih lokacija.

Već u planu višeg reda GUP-a, konstatovano je da se razvoj Petrovca u poslednjih dvadesetak godina tekao, bar u sferi stanovanja (a indirektno u sferi nekih vidova turizma) potpuno drugačije nego što je to preporučivano normativima iz urbanističkih planova. Funkcija turizma prožima celu teritoriju Petrovca, tako da je teško govoriti o čistim stambenim zonama.

U tom smislu, takođe u okviru GUP-a se konstatiše: „To je i razlog da se kroz preporuke za izradu planova nižeg reda (DUP-ova i UP-a), kao i kroz preporuke za dalju izgradnju, moraju se preispitati svi urbanistički normativi, koji uobičajeno važe i primenjuju se za gradska naselja“.

U tom smislu preporučuju se sledeći normativi za gustine stanovanja na području Petrovca:

stanovanje niskih gustina 100-140st/ha, za 2015. 120st/ha

stanovanje srednjih gustina 160-220st/ha, za 2015. 180st/ha

stanovanje većih gustina 240-400st/ha, za 2015. 320st/ha

Za veličinu prosečnog domaćinstva preporučuje se 3,08 članova prema popisu iz 2003.god. i 3,5 za plansko prosečno domaćinstvo.

Osnovno opredeljenje po GUP-u, a takođe i po DUP-u, je povećanje komfora, pa se kao obračunska jedinica za usvajanje broja stambenih jedinica usvojena je veličina od 110m² BRGP za viši standard koji u novogradnji treba da bude preovlađujući (citati iz GUP-a, str.132).

Za turističke standarde, a prema analizi normativa koji proizilaze i „pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ (Službeni list RCG, br 23/2005), usvojen je normativ od 60m²/po jednom krevetu, svih sadržaja potrebnih za savremeni hotelsko-ugostiteljski kompleks ili objekat.

U cilju što jasnijeg preciziranja područja na koji se vrši bilansiranje gustina, prepoznate su 4 prostrane zone i to:

- zona 1, područje čiste turističke namene sa manjim površinama namenjenim komunalnim sadržajima i uređenom zelenilu.
 - zona 2, pretežno stambena zona namenjena stanovanju srednjih i niskih gustina kao i površinama pod zelenilom.
 - zona 3, najveći deo zone namenjen je stanovanju niskih gustina dok su u manjoj meri zastupljeni turizam i stanovanje viših gustina.
 - zona 4 je zona pretežno turističkih sadržaja sa manjim delom nemenjenom stanovanju niskih i visokih gustina.
 - Zona 5 predstavlja površinu lokalne studije o lokacijama gde su predviđeni sadžaji stanovanje, turizam sa komplementarnim sadržajima kao i objekti javnog standarda.
 - Zona 6, pretežno stambena zona sa stanovanjem visokih, srednjih i niskih gustina dok su turizam i zelene površine zastupljeni u manjem obimu.
 - Zona 7, zona niskih gustina stanovanja sa delom namenjenim turizmu, komunalnim sadržajima i zelenilu.
- Polazeći od preporuke GUP-a, izvršeno je bilansiranje:
- gustine stanovanja na osnovu planom ostvarenih stalnih stanovnika sa veličinom prosečne porodice od 3,5 članova.
 - gustine turista na osnovu planom ostvarenih povremenih korisnika –turista.
 - Bilansiranje je kako preporučuje GUP izvršeno na tri osnovna prostorna nivoa:
 - nivo urbane parcele za broj stanovnika i turista kao i bruto korisničku površinu.
 - nivo definisanih zona i namena
 - nivo Petrovca koji obuhvata celo područje, sa i bez područja priobalja.

Proračun je izvršen po sledećoj proceduri:

1. korak – izračunate su bruto razvijene građevinske površine u okviru urbanističkih parcela
2. korak – Izračunata je korisnička površina tako što je BRGP urbanističke parcele, umanjena u više iteracija:

I iteracija:

-umanjenje za 10-20% za građevinske elemente i obavezne zajedničke komunikacije, pri čemu je usvojeno da je to:

- za stanovanje malih gustina 10%
- za stanovanje srednjih gustina 12%
- za stanovanje većih gustina 15%
- za turističke sadržaje 20%

II iteracija:

Izvršena je korekcija korisničke površine kod stambenih namena sa korekcijom uticaja kompatibilnih funkcija (programsко opredeljenje DUP-a) i to prema sledećim procentima:

	stanovanje turizam
– višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima.....	15%.....25%
– apartmansko stanovanje.....	20%.....30%
– komercijalni sadržaji sa stanovanjem.....	15%.....20%
– komercijalne delatnosti-poslovni sadržaji.....	25%.....35%
– uslužne delatnosti.....	10%.....15%
– kulturno-zabavni sadržaji.....	10%.....20%
– upravne funkcije.....	10%.....15%

3. korak:

Kod stambenih funkcija korigovana korisnička površina je deljena sa 110 (veličina preovlađujuće stambene jedinice u novogradnji, po DUP-u), a onda množena sa veličinom prosečnog domaćinstva od 3,5 članova.

Kod turističkih funkcija, korigovana korisnička površina je deljena sa 60 m² po krevetu, čime je dobijen broj potencijalnih kreveta odnosno turista.

4. korak – izvršeno je bilansiranje ostvarenih kapaciteta i gustina stanovanja i gustina turista na nivou urbanističke parcele, zone i celine teritorije Petrovca.