



6.0. SMERNICE OBLIKOVANJA I UREĐENJA PROSTORA

6.1. SMERNICE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	91
6.2. SMERNICE PEJZAŽNOG OBLIKOVANJA	92
6.2.1. OPŠTE SMERNICE UREĐIVANJA I OBLIKOVANJA OTVORENIH I REKREATIVNIH PROSTORA	92
6.2.2. INTEGRISANI SPORTSKO-REKREATIVNI I ZELENI PROSTORI	92
6.2.3. POVEZUJUĆI SPORTSKO-REKREATIVNI I ZELENI PROSTORI	93
6.2.4. PROSTORNI USLOVI ZA LETNJE SPORTSKE REKRATIVNE SADRŽAJE	93
6.3. SMERNICE ZA RAZVOJ CENTRALNIH I KOMERCIJALNIH AKTIVNOSTI	93
6.3.1. NAČINI ORGANIZACIJE KOMERCIJALNIH CENTARA I AKTIVNOSTI	93
6.3.2. PROSTORNI USLOVI ZA CENTRALNE I KOMERCIJALNE AKTIVNOSTI	94
6.4. SMERNICE URBANISTIČKOG OBLIKOVANJA	95
6.4.1. FORMIRANJE PROGRAMA SADRŽAJA	95
6.4.2. PRAVILA REGULACIJE OBLIKOVANJA URBANISTIČKIH SKLOPOVA	96
6.4.3. PRAVILA NIVELACIJE URBANISTIČKIH OBLIKOVANJA	97
6.5. SMERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA	97
6.5.1. OSNOVNA POLAZIŠTA	97
6.5.2. ELEMENTI OBLIKOVANJA I MATERIJALIZACIJA	98
6.6. SMERNICE ZA RAZVOJ SAOBRAĆAJA	98
6.6.1. OSNOVNI SAOBRAĆAJNI PRIORITETI ZA REŠAVANJE U FUNKCIJI PRINCIPA ODRŽIVOG RAZVOJA	98
6.6.2. UNAPREĐENJE STANDARDA U SAOBRAĆAJNOM DOMENU	98

6.1. SMERNICE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Održivi razvoj, kao globalni koncept održivog razvoja, predstavlja kompleksni pristup rešavanja problema zaštite životne sredine i razvoja. To podrazumeva racionalnost antropogenog delovanja u odnosima ekonomskog i ekološkog pristupa.

Na osnovu opservacije na terenu, evidentiranja postojećih i potencijalnih izvora zagađivanja i analize mogućih konflikata izvršena je procena stanja životne sredine.

Za valorizaciju prostora sa aspekta daljeg održivog razvoja izvršena je procena integralnog kapaciteta prostorne celine - područja Plana (analizirani su fizički, ekološki, socioekonomski faktori i uslovi).

Osnovni ciljevi i zadaci plana sa aspekta zaštite životne sredine su:

- Očuvanje, unapređenje i zaštita posebnih prirodnih vrednosti, dobara i kulturnog nasleđa, njihovo namensko korišćenje, prezentacija javnosti i razvoj održivog turizma Petrovca;
- Racionalno korišćenje zemljišta kao neobnovljivog (teško obnovljivog) prirodnog resursa,
- Očuvanje, unapređenje, zaštita i održivo korišćenje morske obale, kupališta i ostalih prostora morskog dobra;
- Upravljanje otpadom i otpadnim vodama.

Uređenje i zaštita prostora

Zaštita prostora i životne sredine na području Detaljnog urbanističkog plana Petrovca, sa aspekta planiranih namena zasnovana je na:

- Principu održivog razvoja, izboru i usvajanju matrice prostornog razvoja, saglasno integralnom kapacitetu, racionalnom korišćenju zemljišta i karakteristikama ekološki osetljivog i povredivog morskog dobra;
- Principu integralnog vrednovanja prostora sa svim aspekata;
- Principu preventive i sprečavanja potencijalnih konflikata u zahvatu Plana i neposrednog okruženja (vrednovanje i afirmacija kompatibilnih susednih namena);
- Principu javnosti na svim nivoima (do konkretizacije bloka i pojedinačnih Projekata uz obaveznu procenu uticaja na životnu sredinu).

Zaštita voda

Zaštita površinskih i podzemnih voda od zagađivanja predstavlja prioritetni zadatak. Sprovodiće se primenom mera zabrane i obaveznih mera:

- Prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije Detaljnog urbanističkog plana Petrovca pri realizaciji planiranih namena (blokova i pojedinačnih objekata);
- Otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja;
- Mera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja.

Obavezne mere zaštite voda:

- Pri realizaciji planiranih namena (blokova i pojedinačnih objekata) obavezne su mere zabrane i sprečavanja uticanja i prosipanja bilo kakvih otpadnih voda na lokacijama i u recipijent;
- U postupku prethodnih radova za realizaciju planiranih namena, zabranjeno je deponovanje otpada svih kategorija na morskoj obali, kupalištu i ostalim prostorima morskog dobra;
- Obavezan je predtretman potencijalno zauljenih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina gde postoji rizik takve pojave, preko taložnika - separatora masti i ulja;

- Obavezan je tretman svih otpadnih voda;
- Do uspostavljanja sistema upravljanja otpadnim vodama, obavezan je tretman otpadnih voda iz planiranih i postojećih objekata;
- Svi planirani objekti moraju obezbediti uređaj za tretman otpadnih voda (preporuka je biološki tretman);
- Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje, prenamene, ili bilo kakve intervencije u prosotoru u obavezi su da izgrade uređaj za tretman otpadnih voda,
- Zahtevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent („Sl. list RCG“, br. 10/97, 21/97).

Zaštita vazduha

Zaštita vazduha na prosotru Detaljnog urbanističkog plana Petrovca sprovodiće se kao integralni deo strategije, uslova i mreže monitoringa i kontrole kvaliteta vazduha na nacionalnom nivou.

Planirane su mere prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih izvora zagađivanja, mere zaštite i kontrole kvaliteta vazduha:

- Obavezan je izbor ekološki najprihvatljivijih energetika;
- Obavezan je Plan kontrole kvaliteta vazduha, utvrđivanje mreže monitoringa;

Zaštita zemljišta

Zaštita zemljišta kao teško obnovljivog prirodnog resursa, sprovodiće se merama zabrane, ograničenja i zaštite od nemenskog korišćenja, zagađivanja i degradacije:

- Izgradnja je dozvoljena isključivo prema Planom propisanim pravilima građenja i uređenja;
- Zabranjeno je deponovanje i odlaganje bilo kakvog otpada i otpadnih materijala van utvrđenih lokacija;
- Za objekte, potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja zemljišta (u fazi pripreme terena, realizacije i u toku redovnog rada) obavezna je procena uticaja na životnu sredinu sa Planom mera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta;
- Obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa zabranom otvaranja vegetacijskog sklopa.

Zaštita osetljivih ekosistema, biodiverziteta, flore, faune i pejzažnih vrednosti

Planirana namena prostora maksimalno je vredovala prirodne karakteristike, kulturno nasleđe i pejzažne vrednosti područja centralnog dela Petrovca.

U cilju očuvanja morskog dobra, prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturnog nasleđa planirani su blokovi koji jasno definišu funkcionalne zone u prostoru sa jasnom prepoznatljivošću.

Planom su predviđene mere prevencije i sprečavanja potencijalnih rizika po zastupljene ekosisteme (floru, faunu), biodiverzitet, postojeće zelene površine i ukupnu pejzažnu vrednost.

Zaštita od buke

Zaštita od pojave prekomerne buke planirana je valorizovanjem blokova.

Biološke i tehničke mere zaštite:

- Obavezno je ozelenjavanje parking prostora (prostora za mirujući saobraćaj);
- Preporuka je donošenje Plana posebnog režima saobraćaja u zonama sa mogućim ili očekivanim povećanjem intenziteta buke;
- Obavezna je rekonstrukcija i izgradnja saobraćajnica sa odgovarajućim zatorom za očekivano saobraćajno opterećenje;
- Obavezna je procena uticaja na životnu sredinu za objekte - potencijalne izvore buke.

Upravljanje otpadom

Upravljanje otpadom je zasnovano na izboru koncepta evakuacije otpada saglasno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list RCG“, br. 80/05 od 28.12.2005.):

- Obaveza lokalne Uprave je da donese Lokalni plan upravljanja otpadom (u saglasnosti sa Republičkim planom upravljanja otpadom);
- Za potrebe prostora u zahvatu Plana obavezno je uspostavljanje ekološki prihvativljivog načina evakuacije komunalnog otpada;
- Planirani objekti svih kategorija koji imaju turističku i komercijalno-uslužnu namenu, moraju imati posebne prostorije za privremeno odlaganje selektovanog komunalnog otpada. Veličina prostorije utvrđuje se prema kapacitetu (broj korisnika). Prostorije se nalaze u okviru objekta kao zaseban prostor, bez prozora sa električnim osvetljenjem, sa točecim mestom sa slavinom i slivnikom sa rešetkom. Pristup ovom prostoru mora biti vezan za pristupni put (preko rampe za pristup specijalizovanog vozila);
- Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje ili drugog oblika intervencije moraju obezbititi zasebnu prostoriju za privremeno odlaganje otpada i primarnu selekciju otpada;
- Sa mikrolokacija, komunalni otpad će se prikupljati postavljanjem korpi za smeće. Razmešta istih vršiće se prema Planu razmeštaja, gde su bitne lokacije značajnog okupljanja, šetališta, kupališta, odmorišta, parking prostora;
- Standard za sakupljanje otpada karakteristika komunalnog otpada propisuje se Planom za upravljanje otpadom.

6.2. SMERNICE PEJZAŽNOG OBLIKOVANJA

6.2.1 OPŠTE SMERNICE UREĐIVANJA I OBLIKOVANJA OTVORENIH I REKREATIVNIH PROSTORA

Samostalni sportsko rekreativni i zeleni prostori

• Parkovi

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

1) Rekonstrukcija postojećih parkova

- *Uslovi*: pri rekonstrukciji postojećih parkova potrebno je sačuvati park u postojećim granicama. Takođe, neplanska izgradnja objekata u parku nije dozvoljena.
- *Dozvoljeni radovi* u postojećim parkovima: sanitarna seča stabala, rekonstrukcija i podizanje novih cvetnjaka i vrtno-arhitektonskih elemenata, fontana, nova sadnja, rekonstrukcija staza i potojećih legalno podignutih objekata, rekonstrukcija i popravka sportskih objekata i dečijih igrališta, prema urbanističkoj dokumentaciji.
- *Opremanje parka*: parkove treba opremati standardnom infrastrukturom i sistemom za navodnjavanje

2) Realizacija novih parkova

- *Uslovi*: 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 opštег interesa utvrđeni na osnovu zakona. Objekti mogu da zauzmu maksimalno 5% teritorije. Sadni materijal prilagoditi uslovima staništa.

• Trgovi skverovi i pešačke zone

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. U novim pešačkim zonama predviđeti podizanje novih drvoreda, zelenih baštica, žardinjera, vertikalnog zelenila i vodene efekte. Rešenje prilagoditi širini ulice, mikroklimatskim uslovima i stalnim koridorima senke.

• Povezujući sportsko-rekreativni prostori

Postojeće drvorede treba zadržati uz postepenu zamenu prestarelih i suvih stabala. Uraditi popis drvoreda u gradu i studiju mogućnosti lociranja novih drvoreda. Proširiti mrežu drvoreda gde god je moguće. U ulicama definisanom planom kao i u glavnim trgovačkim ulicama sa širinom trotoara većom od 4m obavezno podizati drvorede. Kod primarnih saobraćajnica su obavezni dvostruki drvoredi. Pri rekonstrukciji ulica obavezna je realizacija novih drvoreda u skladu sa prostornim mogućnostima. Vrste prilagoditi visini zgrada i lokalnim uslovima. Sadnju uskladiti sa orijentacijom ulica, a rastojanja između sadnica prilagoditi vrsti drveća i drvoredu u stanišnim uslovima. Sagledati mogućnost sađenja u jednosmernim ulicama, pešačkim ulicama i zonama. Dozvoljeni radovi u postojećim drvoredima su: uklanjanje suvih i bolesnih stabala, uklanjanje u slučaju opštег interesa utvrđenog na osnovu zakona, sadnje novog drveća i nege stabala. Uvođenje alternativnih vidova ozelenjavanja u u ulicama u kojima zbog ograničenja nije moguće organizovati drvorede (žardinjere, puzavice,,).

6.2.2. INTEGRISANI SPORTSKO REKREATIVNI I ZELENI PROSTORI

- Postojeći sportsko-rekreativni i zeleni rekreativni prostori u okviru stambenih i komercijalnih blokova se zadržavaju i ne dozvoljava se njihova prenamena. Realizovane sportsko rekreativne površine i dečija igrališta ili one koje su planirane važećim planskim dokumentima a nisu realizovane treba definisati u okviru javne ili posebne parcele sa javnim režimom korišćenja. Dozvoljeni su izgradnja, rekonstrukcija, adaptacija i popravka dečijih i sportsko rekreativnih igrališta u stambenom i komercijalnom bloku
- Postojeća šuma u zoni „Malo brdo“ u istočnom delu područja plana Petrovac centar je neiskorišćen potencijal područja, a može postati jedna od atraktivnih lokacija minimalnim intervencijama na terenu koje podrazumevaju uređenje prostora i unapređenje uvođenjem urbanog mobilijara i formiranjem novih pešačkih koridora zadržavajući sklad prirodnog ambijenta. Tako se stvaraju uslovi za korišćenje prostora u rekreativne svrhe, kao i mikroambijenata: zelene oaze, vidikovca, izletišta..
- Novi prostori za rekreaciju i sport mogu se locirati na celoj teritoriji grada kao prateća ili dopunska namena stanovanju, centralnim funkcijama, produkciji, javnim službama. Omogućava se izgradnja i uređenje otvorenih (sportski tereni, bazeni, dečja igrališta, zabavni parkovi ...) i zatvoreni (fitness klubovi, teniski tereni, kuglane, bazeni idr.) prostora i objekata za rekreaciju u privatnom vlasništvu namenjenih privatnom i javnom korišćenju. Izgrađivanje zasebnih parcela opredeljenih za ovu namenu i namenjenih rekreativnom korišćenju usklađuje se sa opštim pravilima građenja. Izgrađivanje može biti privremeno (balon hale...isl.) i trajno.

6.2.3. POVEZUJUĆI SPORTSKO-REKREATIVNI I ZELENI PROSTORI

- **Zeleni koridori:** _ su linearni povezujući zeleni prostori, široke trake zelenila koji štite i obnavljaju prirodu u gradovima, predgrađima i ruralnim oblastima. Predstavljaju linearne koridore zemljišta i vode, omogućavaju zaštitu ralizčitih resursa i kreiraju mogućnosti za rekreaciju. Mogu biti različite širine. Zeleni koridori mogu da sadrže pešačke i biciklističke staze sa pratećom opremom i objektima. U zavisnosti od prostornih mogućnosti mogu da sadrže i retenzije ali i sportske objekte, dečja igrališta, prostore za zabavu i igru i da se uređuju kao linearni parkovi. *U zelenim koridorima dozvoljeni su sledeći radovi:* sadnja, provlačenje pešakih i biciklističkih staza, podizanje pratećih zatvorenih objekata (mesta za odmor, ugostiteljski objekti, muzički i likovni paviljoni, nadstrešnice, izletnički punktovi,,,) na površini do 5%, izgrađeni otvoreni prostori: sportski tereni, igrališta, retenzije i podizanje parkova. Zelene koridore treba opremiti standardnom infrastrukturom i, prema potrebi, sistemom za navodnjavanje.
- **Drvoredi:** Postojeće drvorede treba zadržati uz postepenu zamenu prestarelih i suvih stabala. Uraditi popis drvoreda u gradu i studiju mogućnosti lociranja novih drvoreda. 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 4m obavezno podizati drvored. Kod primarnih saobraćajnica su obavezni dvostruki drvoredi. Pri rekonstrukciji ulica obavezna je realizacija novih drvoreda u skladu sa prostornim mogućnostima. Vrste prilagoditi visini zgrada i lokalnim uslovima. Sadnju 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. Dozvoljeni radovi u postajećim drvoredima su : uklanjanje suvih i bolesnih stabala , uklanjanje u slučaju opštег interesa utvrđenog na osnovu zakona, sadnje novog drveća i nege stabala. Uvođenje alternativnih vidova ozelenjavanja u ulicama u kojima se zbog ograničenja nije moguće realizovati drvored (žardinjere, puzavice...)

6.2.4. PROSTORNI USLOVI ZA LETNJE SPORTSKE I REKREATIVNE SADRŽAJE

Opšti uslovi organizacije prostora: zavetina, orijentacija sever, severo-istok , ravan teren, u planinskim uslovima poželjna je i osunčanost

- teniski teren (20/40m, tj za pojedinačnu igru 8.23/23.77, za igru parova 10.97/23.77 , ograđivanje žičanom ogradiom za jedan teren daje 36.6/18.3, bočno obezbediti slobodnu traku od 3.65m), obrada terena trava, beton, asfalt, šljaka;
- igralište za košarku (26/14m, tj. potrebno 480m²), obrada terena zemlja, šljaka, asfalt;
- igralište za odbojku (18/9m, 242m²) obrada terena, zemlja, šljaka, asphalt;
- univerzalni teren- kompleksno igralište za mali fudbal, odbojku, košarku i rukomet (40/20 ili 25/50), obrada terena, zemlja, šljaka, asphalt;
- igralište za fudbal (110/75m, 8250m², gledalište još oko 1000m²), obrada terena trava;
- grupacija igrališta za stoni-tenis (sto 2.74/1.52m, za jedan sto potrebno oko 40 m²);
- igralište za badminton (igra pojedinca 5.18/13.40m, igra parova 6.10/13.40m, oko 120m²), obrada terena trava, beton, asfalt, šljaka;
- boćanje na otvorenom prostoru (25-40/ 26.5m, oko 110m²)obrada terena šljaka;
- bilijar (stolovi 2-2.3/1-1.15m, okolni prostor 1.6, za jedan sto oko 20 m²);
- igralište za mini-golf (različite veličine, min. 400m²);

6.3. SMERNICE ZA RAZVOJ CENTRALNIH I KOMERCIJALNIH AKTIVNOSTI

Modeli organizacije i uslovi centralnih i komercijalnih aktivnosti

Za sve tipove planiranih centara u gradskom sistemu centralnih i komercijalnih funkcija u Petrovcu, primenjen je princip složenog kombinovanja aktivnosti. (vidi tabelu 1)

6.3.1 NAČINI ORGANIZACIJE KOMERCIJALNIH CENTARA I AKTIVNOSTI

Opšti gradski centri: U funkcionalnom i ambijentalnom smislu ove zone predstavljaju posebne entitete. One poseduju različite razvojne mogućnosti. Dalji razvoj i unapređenje ovih zona će zahvatiti i širu zonu gradskog jezgra posebno delove koji su danas nestruktuirani, zapušteni ili neodgovarajuće namene. Realizacija saobraćajnog sistema, sistema za parkiranje i infrastrukture pretpostavke su za potpunu realizaciju planiranih unapređenja. U okviru ovih zona dominiraju trgovinsko-uslužne delatnosti, uprava, poslovanje.

Specijalizovani centri: To su višefunkcionalni kompleksi različite veličine sa dominantnom komercijalnom namenom koja može sadržati ostale kompatibilne namene kao sekundarne, uključujući i poslovno stanovanje (poslovno stanovanje je poseban oblik službenog stanovanja u funkciji osnovne namene poslovanja, koje ne podrazumeva socijalnu infrastrukturu - snabdevanje, škole, obdaništa itd.). Specijalizovani centar sa većim učešćem javnih sadržaja i dobriim položajem u gradskom tkivu može postati i gradski centar za to područje. Specijalizovani centri su, po pravilu, van centralne zone, a po položaju dele se na gradske i vangradske i mogu u ambijentalnom smislu biti posebne celine u odnosu na kontaktne zone. Specijalizovani centri – kompleksi mogu biti:

- pretežno turističko-smeštajni (hoteli, apartmani u funkciji turizma...),
- pretežno izložbeni (sajmovi),
- pretežno zabavni (zabavni parkovi, planetarijumi, veliki akvarijumi, rolerkoster, kuglane...),
- pretežno u funkciji trgovine na veliko (veletržnice, skladišta, kvantaške pijace - prelazni oblik),
- pretežno u funkciji trgovine na malo (hipermarketi, šoping centri i šoping molovi, pijace, otvoreni tržni centri - prelazni oblik, pijace starih stvari), pretežno kancelarijsko-istraživački (poslovni parkovi),

- pretežno distributivni (distributivni centri),
- pretežno u funkciji saobraćaja (prateći sadržaji saobraćaja: motel, kamp, pumpa, parkiranje kamiona),
- postojeći kompleksi u transformaciji u pretežno komercijalne sadržaje (vojni objekti, napuštena saobraćajna infrastruktura i komunalni objekti, industrijski objekti...) i
- mešoviti (ostali).

Gradski specijalizovani centri predstavljaju turističko-smeštajne kapacitete u vidu hotelskih i apartmanskih kapaciteta. U konceptualnom i programskom razmatranju centralnih i komercijalnih aktivnosti definisani su principi i programske postavke vezane za komplementaran razvoj i uređivanje, te dopunu komercijalnim sadržajima i programima.

Naseljski i lokalni opšti centri: Po pravilu, to su poslovno-trgovačke ulice sa velikom gustinom poslovnog prostora preko 10 m²/m¹ ulice, sa intenzivnim kolskim saobraćajem. Ovi centri po pravilu su predviđeni uz glavne gradske i sabirne saobraćajnice. Kod pojedinih ulica u određenoj meri u budućnosti mogu se očekivati povremena ograničenja i smirivanje individualnog motornog saobraćaja. To se postiže segregacijom uličnog prostora za sve vidove saobraćaja ili smanjenjem brzine motornih vozila, uz zadržavanje prednosti direktnog pristupa automobilom. U postojećim objektima planira se transformacija prizemlja, suterena i prve etaže u poslovne i javne sadržaje. Nova izgradnja na pojedinačnim parcelama podrazumeva i izgradnju čisto komercijalnih objekata, koji treba da budu građeni kao arhitektonsko-urbanističke celine. Stimulisaće se dogradnja solidnih postojećih zgrada do visine suseda, dovršavanje, uređenje i promena neodgovarajuće strukture, kroz celovite rekonstrukcije.

Kolski pristup za snabdevanje (utovar i istovar robe) na glavnim trgovačkim ulicama po pravilu rešava se direktno sa ulice, pri čemu je moguće vremensko ograničenje. Parkiranje na javnim prostorima trgovačkih ulica i pešačkim zonama treba planirati samo za posebno registrovana vozila lokalnih korisnika (prvenstveno stanovnika), za parkiranje vozila za snabdevanje sa fiksним vremenom zadržavanja i za parkiranje bicikla.

Ovi centri obuhvataju koncentracije sadržaja koji omogućavaju lokalno snabdevanje i usluge u glavnim ulicama u postojećim i novoizgrađenim stambenim zonama, ali i sadržaje koji zadovoljavaju potrebe kulture i zabave gravitirajućeg stanovništva.

Ovi centri imaju tipičan sadržaj koji obuhvata komercijalni deo i deo koji zadovoljava javne potrebe lokalnog nivoa. Komercijalne namene su samo u prizemlju dok su na spratu moguće javne namene, ali i stanovanje. Poželjan je kontinuitet trgovačkih radnji i zanatskih lokala u prizemlju. Servisi koji su bučni nisu dozvoljeni.

Potrebno je planirane naseljske i lokalne opšte centre u Petrovcu oblikovno završiti i sadržajno dopuniti savremenim uslugama koje zadovoljavaju potrebe gradskog stanovništva u funkciji slobodnog vremena, zabave, sporta i rekreacije. Oblikovanje ovih centara uskladiti sa već formiranim elementima arhitektonskog pristupa.

Planirani razvoj naseljskih opštih centara ima dva cilja: jedan je zadovoljenje svakodnevnih potreba građana, a drugi, indirektni, je uspostavljanje poprečnih veza gradske strukture sa obalom (morem). Nivo opremljenosti i arhitektonskog oblikovanja pomenutih otvorenih poprečnih povezujućih prostora u vidu naseljskih opštih centara ima takođe cilj aktiviranja i privlačenja komercijalnih i ugostiteljskih usluga. U tom smislu, važe opšte smernice, uslovi i ograničenja gradnje za ove linijske centre, obzirom da se u njima centralne i komercijalne funkcije javljaju kao prateće nekoj drugoj nameni (najčeće stambenoj).

Zone disperzije: U svim vrstama gradskog tkiva planirani su manji komercijalni i srođni sadržaji, čiji će raspored biti usaglašen sa potrebama okolnog stanovništva ili korisnika na principima tržišta.

Tabela 1. STRUKTURA CENTARA

vsrta	rang	šifra	vreme nastanka	karakter kretanja	potrebe	struktura planiranih sadržaja
Opšti centri	Gradski do100000 st. 0.30<K>0.	G OP	u razvoju	Pešački Kombinov .	40% vanperiod. 40 % periodičnih 20% svakodnevnih	Uprava (opštinska,javna preduz, organiz.,udruženja,...) Kultura (multimed..scena, biblioteka,galer...) Obrazovanje (srednja, viša škola)

	50 0.10<K>0. 30					Poslovanje (banka, pošta, preduzeća, agencije,...) Trgovina (male-velike, spec., piajca) Usluge (zanati, agencije...) Ugostiteljstvo (rest,kafei,hotel, ...) Zdravstvo (zdravstv. centar, ordinacije,apoteke,...) Soc.zaštita (stari,hednike,pirani,ranjive grupe...) Sport,rekreacija (sportski centar, zatvor. i otvorena igrališta, mali centri,...)
	Naseljski Do 10000st 0.10<K>0. 30	N Op	u razvoju planirani	Kolski Pešački uz ulicu	60% periodičnih 20% vanperiod. 20% svakodnevni.	Trgovina (male-velike, spec...) Usluge (zanati, agencije,...) Ugostiteljstvo (rest,kafei,...) Poslovanje (banka, pošta, agencije,...) Obrazovanje (privatne spec.škole) Kultura (biblioteka,galer,igraonice,klubovi...) Zdravstvo (ordinacije, apoteke,...) Sport,rekreacija (mali rekr. centri,...) Društ. (organiz.,udruž,NVO...)
Specijalizovani centri	Gradski 0.30<K>0. 50 0.10<K>0. 30	G Sc	u razvoju planirani	Pešački Kombinov .	70% vanperiod. 20 % periodičnih 5% svakodnevnih	Prema posebnom programu
	Naseljski 0.10<K>0. 30	N Sc 1	u razvoju	Kolski Pešački uz ulicu	65% vanperiod. 20% periodičnih 10% svakodnevnih	Prema posebnom programu

6.3.2 PROSTORNI USLOVI ZA CENTRALNE I KOMERCIJALNE AKTIVNOSTI

Prostorni uslovi za stepen zauzetosti (Z): Parcija sa komercijalnim delatnostima može biti izgrađena i 60% pod posebno planiranim uslovima, u centralnoj zoni grada (glavni gradski centri), usaglašena sa svim susedima, kada zauzima veliku površinu bloka, ili ako se naslanja na postojeće (ili planirane) kalkane susednih zgrada na zajedničkim granicama parcija.

Prostorni uslovi za parkiranje: Kod većih intervencija u rekonstrukciji bloka, izgradnja podzemnih garaža u bloku moguća je u funkciji garaže za korisnike okolnih objekata i parcijskih, pod uslovom da je dominantna namena bloka komercijalna, da je ukupna površina zajedničkog dvorišta dovoljne veličine i da je omogućen pristup sa dve strane. Moguće je da garaža u središtu bloka bude podzemna, a izuzetno i do jedne etaže (2,5 m) iznad kote terena. Na ivici bloka i na regulaciji bloka garaže po pravilu treba da budu višespratne. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pešačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Više-etažne nadzemne garaže treba graditi kao ivične objekte koji se ne mogu graditi u unutrašnjosti blokova, osim kada je blok jedinstvena prostorno-organizaciona celina.

Za novoizgrađene objekte potrebno je obezbediti parking prostor na površini (zoni, bloku, kompleksu, parceli) na koju se odnosi Detaljni urbanistički plan. Uslovi za izgradnju parking mesta određuju se po sledećoj tabeli.

Kapaciteti parking mesta za komercijalne delatnosti (za novoizgrađene objekte)

namena	1 parking mesto na m ²
trgovina	50 m ² prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	60 m ² neto etažne površine
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa četiri stolice
hoteli	2-10 kreveta zavisno od kategorije
šoping molovi, hiper-marketi	50 m ² prodajnog prostora

Prostorni uslovi za arhitektonsko oblikovanje: Osnovni princip oblikovanja kod izgradnje novih poslovnih objekata u komercijalnim zonama u centru grada i pešačkim ulicama je prilagođavanje postojećoj fizičkoj strukturi bloka i zadržavanje formirane parcelacije i regulacije zgrada. Oblikovanje objekta prilagođava se karakteru ambijenta. Za veće objekte preporučuje se da se idejno rešenje dobija konkursom.



U narednim tabelama dati su osnovni urbanistički parametri i uslovi koje treba primenjivati u daljoj detaljnijoj urbanističkoj razradi centralnih prostora (urbanistički projekti i urbanističko-arhitektonski konkursi).

Urbanistički pokazatelji za parcele i objekte u glavnim gradskim centrima

	<i>Uža zona centra</i>	<i>Šira zona centra</i>
<i>Indeks izgrađenosti (I)</i>	3.80	2.0
<i>Stepen zauzetosti (Z)</i>	60% (izuzetno 75%)	60%
<i>Visina slemena (spratnost)</i>	22m (P+ 5)	22 m (P+ 5)
<i>Način parkiranja*</i>	garaže na obodu jezgra i u jezgru	garaže na obodu jezgra i podzemne u jezgru
<i>Zelenilo</i>	drvoredi, parkovi i druge forme zelenila	drvoredi, javno i zelenilo na parceli

*Broj parking mesta za poslovanje prema Opštim uslovima za parkiranje

Za organizaciju razvoja trgovačkih ulica preporučuju se prostorno-programska istraživanja u okviru širih funkcionalno-prostornih celina.

Urbanistički pokazatelji za parcele i objekte u poslovno- trgovačkim ulicama

	<i>Glavne ulice</i>	<i>Poslovno-trgovačke ulice</i>
<i>Indeks izgrađenosti (I)</i>	2,85	2
<i>Stepen zauzetosti (Z)</i>	60%	50%
<i>Visina slemena (spratnost)</i>	22m (P+ 5)	15m (P+ 3)
<i>Način parkiranja*</i>	posebni parkinzi i garaže van ulice	ulično parkiranje ili ivične garaže na 800-1.500 m
<i>Zelenilo</i>	min 2 drvoreda u profilu	min 1 drvored i profilu

*Broj parking mesta za poslovanje prema Opštim uslovima za parkiranje

6.4. SMERNICE URBANISTIČKOG OBLIKOVANJA

Cilj smernica za urbanističko oblikovanje je da formulišu način, postupak i pravila formiranja urbanističkih sklopova, a sve po urbanističkim uslovima koje je plan definisao. U tom kontekstu, smernice urbanističkog oblikovanja će ponuditi pravila preko čijeg korišćenja će se, po ponuđenim uslovima „otvorenog regulacionog plana“, modelovati urbanistički sklopovi različitih formi, struktura i oblika.

Osnovni pristup „otvorenog regulacionog plana“ je da se, sa jedne strane, strogo definiše planski okvir koji se mora poštovati, a unutar njega postave mogućnosti za „slobodno kreiranje“ budućih formi, a u funkciji različitih sadržaja, različite tehnologije, različite materijalizacije. U tom smislu, smernice urbanističkog oblikovanja će dati način i pravila oblikovanja po sledećim tematsko-problemskim nivoima:

- pravila formiranja programskih sadržaja,
- parcelacija,
- pravila regulacije,
- pravila nivelijacije,
- pravila stacioniranja saobraćaja.

6.4.1. Formiranje programa sadržaja je moguće izvršiti kroz tri osnovna nivoa planske ponude:

Prvi nivo definisan je osnovnom namenom koja proizlazi direktno iz GUP-a i koja je strukturana na sledeće namene:

- stanovanje
- poslovne
- turističke
- društvene centre
- komunalne objekte
- saobraćaj i
- mešovite sadržaje

Drugi nivo programa je definisan sekundarnom namenom specifikacionog funkcionisanja koje su komplementarne (dopunjajuće) u odnosu na osnovne namene i predstavljaju u stvari njihovu specifikaciju i razradu.U okviru specifičnih funkcija spadaju :

- stanovanje u funkciji turizma
- hotelski kompleksi
- komercijalni sadržaji sa stanovanjem

- turistički i smeštajni kapaciteti
- ugostiteljski i smeštajni kapaciteti
- kongrasni sadržaji
- komercijalne delatnosti
- komercijalno-poslovne delatnosti
- poslovno-uslužne delatnosti
- uslužne delatnosti
- kulturno-zabavni sadržaji
- sportsko-rekreativni i komercijalni sadržaji
- objekti društvenog standarda
- upravne funkcije

Treći nivo programa predstavlja detaljnju namenu prostora sa sklopom mogućih sadržaja, koji u sebi obuhvata sledeće sadržaje:

STANOVANJE U FUNKCIJI TURIZMA :

- jednoporodično stanovanje
- jednoporodično stanovanje sa delatnostima usluga i trgovine u prizemlju objekata
- jednoporodično stanovanje se smeštajnim kapacitetima
- višeporodično stanovanje
- višeporodično stanovanje sa delatnostima usluga i trgovine u prizemlju objekata
- vikend stanovanje
- letnjikovci

REZIDENCIJALNI KOMPLEKSI :

- elitno stanovanje
- kuće za izdavanje

POSLOVNO-TRGOVAČKI SADRŽAJI SA SMEŠTAJNIM KAPACITETIMA :

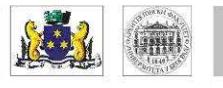
- poslovni prostori za izdavanje
(poslovnice pošte, banke, agencijski prostori, predstavništva, biroi)
- lokali
(prodavnice mešovite robe, prodavnice specijalizovane robe, butici, saloni, servisi)
- poslovni apartmani

DEČJA I SOCIJALNA ZAŠTITA :

- vrtić – igraonica
- zdravstvena stanica

SMEŠTAJNI KAPACITETI SA KULTURNO-ZABAVNIM I KOMERCIJALNIM SADRŽAJIMA :

- apartmani za iznajmljivanje
- kuće za izdavanje
- urbane vile
- izložbene galerije
- sale za predavanja i filmske projekcije
- otvorene scene
- ugostiteljski sadržaji restorani, kafei
- internet-kafei
- butici
- prodavnice specijalizovane robe
- velnes centar, sauna, teretana, bazn
- manji sportski tereni
- sportske igre i igraonice



TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI SADRŽAJI SA SMEŠTAJNIM KAPACITETIMA :

- restorani
- konobe
- kafei
- internet-kafei
- pansionski smeštaj
- hotelski smeštaj
- apartmanski smeštaj

UREĐENI OTVORENI PROSTORI :

- trg
- skver
- pjaceta
- otvorena scena
- riva
- park šuma

Pri formiranju programa sadržaja postoji veći broj mogućnosti i to:

- Prva mogućnost da se budući program zasniva na jednoj od osnovnih namena koje u sebi obuhvataju skup „podrazumavajućih“ sličnih funkcija i kompatibilnih sadržaja.
- Druga mogućnost je da program za polazište ima jednu od specifičnih funkcija koja je komplementarna (ali ne i preovlađujuća) u odnosu na osnovnu namenu, a da zatim dolazi do ukrućenja kompatibilnih-dopunjajućih sadržaja.
- Treća mogućnost je da formiranje programa započne od određenog skupa sadržaja, čijom će se kombinacijom formirati određeni niz novo-kombinovanih funkcija, a zatim sve će se to smestiti u okviru osnovne komplementarne ili dopunjene namene.

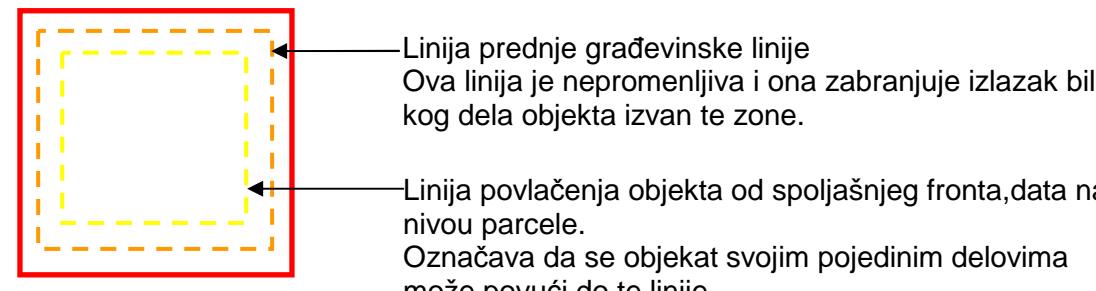
Kombinacijom navedenih mogućnosti formiranja programa, skala i broj mogućih budućih programa se povećava što stvara uslove da se do konačnog programa dođe kroz ostvarenja različitih interesa uz učešće svih relevantnih i zainteresovanih aktera i građana, investitora, stručnjaka, upravnih i komunalnih službi.

6.4.2. Pravila regulacije oblikovanja urbanističkih sklopova proizilaze iz **regulacionih uslova „otvorenog plana“** koji je, putem građevinskih linija, formirao pravila građenja, posebno ka spoljašnjem prostoru i posebno ka unutrašnjem prostoru:

Spoljašnja regulacija gradjevinske linije je definisana na osnovna tri nivoa, i to:

I nivo: Na nivou bloka je definisana zajednička spoljašnja prednja građevinska linija preko koje se ne može ništa graditi. Ona je obavezujuća i nepromenljiva za sve pripadajuće parcele.

II nivo: Na nivou svake parcele definisana je linija mogućeg povlačenja građevinskog objekta od glavne građevinske linije u vidu povlačenja prizemlja, povučenog krova ili mezanina.



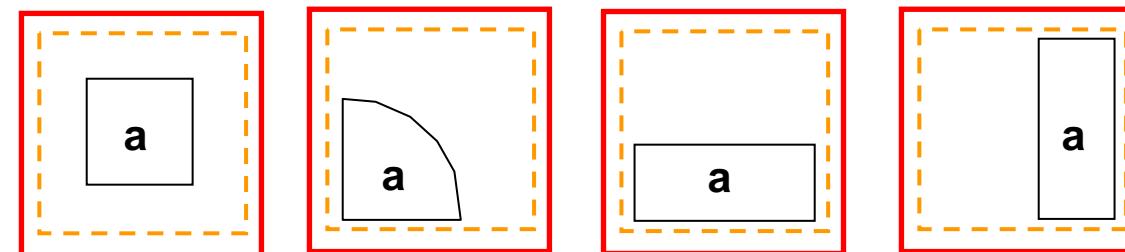
Zona između ove dve linije je zona za oblikovanje sekundarnih formi, kao što su povučen front, natkriveni prostori, unutrašnja ulica,...itd.

III nivo: Unutrašnja regulacija – definisana regulacijom na nivou parcele. Na nivou parcele predviđeno je više vrsta regulacije:

- Građevinska bočna regulacija prema susedu:
 - objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora
 - mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetrvanja higijenskih prostorija
 - mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda (uz poželjnu saglasnost 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, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
 - odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, 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.

Princip „oblikovanja“ unutrašnjeg prostora se zasniva samo na kodeksu da je veličina minimalnih neizgrađenih površina obavezujuća za realizaciju, a oblik i pozicija iste slobodne površine su prilagodljivi potrebama konkretnog programskog zadatka, s tim da je neophodno poštovati okvir spoljašnje regulacije. Na samom planu je formirana moguća „najpovoljnija“ pozicija slobodnih uređenih površina, koja se može prilagoditi u skladu sa zahtevima konkretnog programa.



Mogući položaji otvorenog neizgrađenog prostora

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)
- iznad suterenskog prostora kao „gornje dvorište“
- 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



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 opštinskom nivou.

Regulacija samostalnog objekta je, u odnosu na zone građenja, definisana kroz poziciju i „okvirnu veličinu“, što znači:

- da je položaj jasno definisan i da je nepromenljiv;
- da je planski definisana zona po svojoj veličini data kao preporuka i da se ona može prilagođavati konkretnim programima;
- da je forma – oblik stvar budućeg oblikovanja, a sve u skladu sa zahtevima funkcije koja se u njoj bude smeštala.

Odnos visokih objekata i slobodne „parterne površine“ je proporcionalan, što znači da se unošenjem kule povećava i slobodna površina (tako da maksimalna slobodna površina postane obavezujuća), a povećanjem spratnosti, parterna površina se, takođe, „proporcionalno“ povećava.

6.4.3. Pravila nivelacije urbanističkog oblikovanja proističu iz koncepta „ostvarive vizije“ koja je zasnovana na uvođenju različitih skala determinisanosti odnosno otvorenosti parternih rešenja u prostoru. U tom kontekstu, planom je predviđeno formiranje sklopova različite determinisanosti:

I stepen potpune apsolutne determinisanosti je sproveden kod sledećih urbanih sistema:

1. Apsolutno su dimenzionisani, prema svojim potrebnim maksikalnim vrednostima, infrastrukturni sistemi i to:
 - vodovodni sistemi
 - kanalizacioni sistemi
 - elektro-energetski sistemi
2. Takođe je strogo definisana dimenzija saobraćajnih tokova kroz :
 - precizno trasiranje uličnih tokova
 - modelovanje poprečnih profila za svaku kategoriju ulica
3. Precizno je određena:
 - glavna gradjevinska linija (koja odvaja javni prostor od ostalog) i koja se ne može narušavati ni na koji način gradnje
 - spratnost je u pojedinim blokovima precizno odredjena do nivoa svakog objekta

II stepen delimične determinisanosti (odnosno delimične otvorenosti) je sproveden kod „dimenzionisanja“ sledećih nivoa urbanih sistema:

1. Spratnost je „maksimalna“ (najveća moguća spratnost), ali je omogućeno da se gradi i manja spratnost ako se to opravda funkcionalnim i eventualno estetskim razlozima
2. Indeksi izgradjenosti i zauzetosti su takodje „maksimizirani“ u okviru kojih budući graditelji mogu da grade. Mogu da grade manje kapacitete ali veće ne.
3. Obaveznost 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:
 - podumska garaža (u više nivoa)
 - suterenska garaža
 - parkiranje na pločama iznad suterena i ili podruma

III stepen veće otvorenosti nego determinisanosti je primenjen takođe na različitim nivoima nivisanja urbanih sklopova:

1. Formiranje programa sadržaja ima dva pristupa i obaveznost poštovanja namena koja proizilazi iz GUP-a a sa druge strane otvorena je mogućnost kombinovanja različitih funkcija i još većeg broja specifičnih sadržaja.

2. U okviru svake pojedinačne parcele prema susednim parcelama predviđen je skup linija gradjenja koje definišu različite uslove gradnje počev od gradnje na samoj liniji (kada je neophodan dogovor sa susedom) preko skale udaljenja od 1.0m odnosno 2.0m ili 3.0m pri čemu dobijaju različite uslove formiranja otvora različite veličine(pogledati poglavlje Pravila regulacije)

Svaka različitost oblika, urbanih sklopova i arhitektonskih struktura je potpuno otvorena i za očekivanje je da svaki objekat bude oblikovan na principima prepoznatljivosti, i isticanja ekskluzivnosti kako za sebe samog , još više u podizanju atraktivnosti ukupne scene Petrovca.

6.5. SMERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA

6.5.1 Osnovna polazišta

U uslovima savremene domaće arhitektonske prakse, inspirisane i vođene nedovoljno formiranim principima tržišta, primetan je negativan trend razvoja arhitektonskih oblika i formi. Tradicionalni mediteranski tip karakteristične primorske kuće se povlači, prepustajući mesto novim tipološkim oblicima. Prisutna je potpuna raznovrsnost stilova i tehnika građenja, a odsustvo kontinuiteta ukazuje na kontinualno prilagođavanje tržišnim uslovima i praćenje prvenstveno ekonomskih trendova. Sveopšta transformacija društva, tržišta, ponude i tražnje neminovno je uslovila transformaciju arhitektonskog izraza. Objekti koji u poslednje vreme nastaju u velikom broju slučajeva obiluju ne baš racionalnim rešenjima, kako sa aspekta volumetrije već i kontekstualnosti objekta, odnosa prema neposrednom okruženju, materijalizacije, kolorita i primenjivih elemenata sekundarne plastike i aplikacija (reklame, akcenti..). Koriste se elementi savremenog arhitektonskog jezika, ali sa čestom interpretacijom oblika, elemenata i likovnog izraza koji nije karakterističan za primorska područja. Konačan rezultat navedenih procesa i osnovna karakteristika arhitektonskog profila grada u ovom trenutku svakako jesu lagano gubljanje identiteta i stihijiska transformacija.

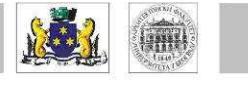
U tom kontekstu neophodno je zaustaviti narastajuću pojavu *arhitektonske distorzije*, a odgovarajućim arhitektonskim jezikom, koji se bazira na bogatom iskustvu lokalne graditeljske prakse, pokušati stvoriti jasan, određen i prepoznatljiv karakter Petrovca.

Identitet i kontekstualnost

Jedan od primarnih pravaca delovanja svakako bi se ogledao u jačanju mediteranskog karaktera grada. Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje globalne slike grada. Ovde se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i međuodnosa. Interpretacija iskustava prošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti.

Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog gradskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja gradskog prostora. Novi objekti moraju doprineti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojim nastaju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učeštu u slici globalnog-gradskog ambijenta.

Odnos prema okruženju



Savremena svetska arhitektonска praksa uveliko poznaјe i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomске održivosti, stavljene u funkciju osnovnog opredeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se ne samo prepoznati, već i usvojiti kao jedine moguće. U tom kontekstu planirani arhitektonski izraz mora prvenstveno poznavati principe i zakonitosti lokalnog klimata, a potom na njega i odgovoriti racionalnim, ali kreativnim jezikom. U cilju maksimalnog iskorišтavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugerise se primena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orientaciju objekata, primenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.

Principi oblikovanja

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti uskladeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i :

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte)
- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u gradskom tkivu u zavisnosti od namene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitim arhitektonskih vrednosti
- korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- korišćenje prirodnih lokalnih materijala

6.5.2 Elementi oblikovanja i materijalizacija

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu...). Ukoliko bi se morao izabrati jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu, onda bi izbor svakako pao na elemente krova. Kosi dvovodni krovovi nagiba 18-23 stepena su gotovo najzastupljeniji element oblikovanja na primorskim kućama ovog kraja. Upravo se iz tih razloga moraju prepoznati kao sinonimi mediteranskog stila. Njihova primena na novim objektima se iz tih razloga može smatrati opravdanom, ako ne i obaveznom, ukoliko se želi sačuvati tradicionalni karakter.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata Izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove.

Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namenama objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.

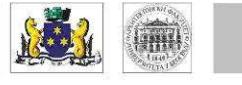
Distinkcija po nameni svakako je neophodna buduci da pozicija i namena objekata u velikoj meri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije. Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od sunca, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakteristikе

podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori. Itd.

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali prepoznatljiv urbani karakter.

Objekti u samom centru grada namenjeni razvijanju usluga, trgovine i poslovanja predstavljaju jedan od ključnih faktora u formiranju vizuelnog identiteta i karaktera gradske celine. Oblikovanje ovih objekata treba da odaje jasan, odmeren, ekskluzivan karakter gradskog centra. Primjenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nemetljivi. Sama pozicija pojedinih objekata u gradskom centru neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repera prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja usmerava i određuje kriterijume oblikovanja. U tom kontekstu se nameće mogućnost planiranja i pozicioniranja novih gradskih simbola- objekata koji će planiranom visinom i oblikovanjem postati novi reperi u gradskom okruženju.

Ugostiteljski objekti u koje ulaze objekti namenjeni ekskluzivnim ugostiteljskim sadržajima, kao i hotelski kompleksi, predstavljaju kategoriju kod koje je pojam oblikovanja od presudnog značaja. Osnovni karakter ovih objekata, prepoznatljivost identiteta i sugestivni uticaj na korisnike upravo su u direktnoj vezi sa primjenjenim elementima oblikovanja i materijalizacije. Gotovo da se može reći da ukupni komercijalni uspeh i status ovakvih objekata zavisi od primjenjenog arhitektonskog jezika. Ovo i jeste razlog za dopuštanje njihove ekstravagancije, slobodnije organizacije i oblikovanja, koji se ponekad nalaze u provokativnom odnosu sa okruženjem.



6.6. SMERNICE ZA RAZVOJ SAOBRACAJA

6.6.1 Osnovni saobraćajni prioriteti za rešavanje u funkciji principa održivog razvoja

1. kretanje u centru grada
2. parkiranje
3. brza i bezbedna prohodnost glavnim gradskim saobraćajnicama
4. omogućavanje bezbednog pešačkog i biciklističkog saobraćaja
5. poboljšanje kvaliteta profila ulične mreže u funkciji svih vidova saobraćaja u ekološkom smislu
6. sistemska edukacija građana i destimulativne mere u mirujućem saobraćaju

6.6.2. Unapređenje standarda u saobraćajnom domenu

1.0. Smanjiti kretanja u centru grada, zabraniti saobraćaj u najužem centru, zabraniti parkiranje vozila na profilu ulice u centru grada. U svim glavnim gradskim saobraćajnicama zabraniti parkiranje u uličnom profilu (pojedinačna vozila).

2.0. Pravila stacioniranja saobraćaja van javnog prostora (osim manjeg broja privremeno smeštenih ili službeno određenih mesta) predstavljaju jedan od preduslova za adekvatno uređenje javnog prostora. U tom cilju, potrebno je uvesti pravilo da je stacioniranje vozila obavezno na svakoj parceli, što treba da bude obavezujuće za sve buduće programe, a naročito za turističko-poslovne sadržaje.

Svaka nova kuća, objekat, građevinski kompleks mora da stacionira vozila u okviru parcele koju koristi. Vozila za stalne korisnike (stanovnici, gosti) treba smestiti u podzemnim, odnosno suterenskim etažama, ispod svog raspoloživog zemljišta na parceli. U slučaju da se pojavi neophodnost, garaže je moguće smestiti u okviru posebnih delova spratnih etaža.

Površine iznad garaža obavezno treba tretirati kao buduću parternu površinu, koju treba urediti na visokom nivou u smislu ozelenjavanja, opremanja urbanim mobilijarom i adekvatnog popločavanja.

Ako postoji mogućnost, bilo bi poželjno da se organizuju javne garaže određenih kapaciteta.

3.0. Potpuno ukloniti sva parking mesta na kolovozu i profilu ulice u najužem centru grada, izgraditi dovoljan broj parkirališta u parteru i u garžama po pravilu u podzemlju za domicilna vozila centra, ali i za očekivani broj posetioca zone. Parkiranje po obodu centralne zone dozvoliti u uličnom profilu samo ako profil to dozvoljava bez ugrožavanja pešačkog i saobraćaja u kretanju. Po pravilu objekte garaža podizati na obodu centralne zone u svim glavnim pravcima, a izbegavati ulaz i izlaz sa glavne gradske saobraćajnice. Ni jedan automobil ne može boraviti u mirujućem stanju u centralnoj gradskoj zoni, a da nije za to plaćena naknada.

Sve glavne gradske saobraćajnice u funkciji javnih saobraćajnica, saobraćajnica I i II reda, moraju prvenstveno biti u funkciji kretanja te treba zabraniti parkiranje i druge vrste ometanja kad je kolovoz u pitanju i pešačka staza.

4.0. U gradu treba u potpunosti rehabilitovati pešački i gde je to opravdano i biciklistički saobraćaj. Potrebno je u što većoj meri potpuno integrisati motorni saobraćaj u kretanju i mirovanju uz zajedničko korišćenje površina pod uslovima prihvatljivim za pešake. Centar grada treba dominantno podrediti kretanjima pešačkog saobraćaja. U gradu obavezno treba izdvojiti pešačke zone koje treba posebno zaštititi od motornog saobraćaja.

5.0. Uz ocenu da su profili uličnih mreža zapušteni, neophodna je rekonstrukcija u cilju ostvarivanja saobraćajnog profila koji je moguć. Probijanje novih ulica u gradskom tkivu i rušenje kuća izuzetne su intervencije. Proširenje postojećeg asfaltnog kolovoza u svim ulicama, izgradnja pešačkih staza, zelenih površina, parkirališta, autobusnih okretišta, parkinga za teretne automobile, garažne objekte, semaforizacija, vertikalna i horizontalna signalizacija su prioritetne investicije u saobraćajnu rekonstrukciju grada.

6.0. Pošto su stručnjaci postigli kncenzus da je graditeljstvo grada izgubilo bitku sa automobilom, tu činjenicu treba objasniti građanima. Automobil mora postati briga i njegovog vlasnika i on treba platiti njegovo kretanje gradom, a naročito njegovo parkiranje u centralnoj gradskoj zoni. Što se bude racionalnije kretao manje će imati i troškova. Stimulisati treba one koji na posao idu JGP i koji druge svoje potrebe zadovoljavaju JGS. Treba putem medija i besplatnih tribina građanima ukazati na probleme i mere kojim se oni mogu prevazići da bi stanje bilo održivo. Saobraćajna kultura treba dobiti više prostora u školstvu.

Krajnji cilj kojem bi trebalo težiti, a koji bi mogao da obezbedi rešavanje svih gore navedenih problema, bi bila stalna težnja ka ostvarenju grada bez automobila carfree city.

Zadaci koje bi trebalo ispuniti u cilju formiranja grada bez automobila

- obezbediti dobro organizovan, brz i efikasan javni prevoz, mreže biciklističkih staza, pešačke staze...
- ograničiti pristup gradskom centru ličnim vozilima uz obezbeđivanje garaža za veći broj vozila na ključnim lokacijama pristupa centru
- uticati na promenu stava i navika ljudi - upoznati ih sa alternativnim načinima prevoza, ne koristiti auto kad nije neophodno