

Investitor

OPŠTINA ULCINJ

Obrađivač plana

“INKOPLAN” d.o.o. Podgorica

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana
**"Ulcinj polje" u okviru Zone B podzone 7 i
9 za urbanističke parcele br.50, 51 ,59, 60,
61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12,
13, 14 i bulevara od raskrsnice kod JP
Vodovod i kanalizacija do novog mosta na
Port-Mileni u Ulcinju**

Separat urbanističko - tehničkih uslova

Podgorica, Decembar 2015. godina

1. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

U skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG", br. 33/14), urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge.

U daljem tekstu kroz ovaj separat date su bliže smjernice za sprovođenje plana.

1.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Planirane namjene su date za svaku urbanističku parcelu, odnosno za svaki pojedinačni objekat. Namjenom površina je planskim dokumentom određena svrha za koju se prostor može urediti, izgraditi ili koristiti na način njime propisan. Namjena parcele definisana je kroz osnovnu namjenu objekata i kroz djelatnosti koje su, pored osnovne, dozvoljene u objektu uz određene uslove. Detaljna namjena površina određena je ovim planskim dokumentom kao pretežna namjena i prikazana u grafičkom prilogu. Na taj način je cjelokupna površina planirana za sljedeće funkcije:

- **POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI CD**
 - indeks zauzetosti 0,35
 - indeks izgradjenosti 2,2
 - spratnost objekata maksimalno do Pv+5 (*uz poštovanje zadatih indeksa*)
 - građevinska linija definisana ka saobraćajnicama i javnim površinama

Urbanističke parcele na kojima se planiraju objekti u funkciji centralnih djelatnosti, prikazane su na grafičkom prilogu list 6 - *Namjena površina – Planirano stanje* .

Centralne djelatnosti, kao dominantna namjena prostora, planira se kroz strukture karakteristične za ravne terene, sa maksimalnim poštovanjem prirodnih uslova i topografije terena.

Gradjevinske linije su date u grafičkom prilogu list 7 - *Parcelacija, regulacija i nivelacija*.

Planom se predviđa formiranje objekata u funkciji centralnih djelatnosti, sa stambenim objektima i poslovnim apartmanima kompatibilnim ovoj namjeni, sa valorizacijom postojećeg i obogaćivanjem fonda zelenila, koje je jedna od glavnih odlika predmetne lokacije.

Moguće jeformiranje **podrumskih i suterenskih prostora**, koji se u najvećem broju slučajeva planiraju za garažiranje vozila i tehničke prostorije, a kao takvi , ne ulaze u obračun BRGP-a. Ukoliko se suterenske etaže koriste za stanovanje, turizam, poslovanje i sl., onda se njihove površine moraju obračunati u ukupnu bruto građevinsku površinu.

Gradjevinska linija podzemne etaže (*oznaka GL0*) se poklapa prema ulici sa građevinskom linijom nadzemnih etaža - suterena i prizemlja (*GL1*).

Dozvoljeno je erkerno ispuštanje etaža iznad zone prizemlja (*GL2*) a u skladu sa grafičkim prilozima i uz poštovanje zadatih indexa.

Spratnost objekata u okviru zone centralnih djelatnosti iznosi 1 podzemnu etažu, i do 7 nadzemnih etaža uključujući suteran i prizemlje, a u skladu sa BRGP datim u tabeli za svaku pojedinačnu parcelu.

Broj etaža će zavisiti i od položaja lokacije i uslova da novi objekti ne ometaju vizuru.

U okviru namjene centralnih djelatnosti dozvoljeno je raditi stambene objekte i poslovne apartmane, kao komplementarni sadržaj osnovnoj namjeni - poslovanju, komercijanim i uslužnim djelatnostima.

Neophodno je ostvariti kvalitetnu sintezu funkcije stanovanja i ostalih komplementarnih sadržaja i funkcija, u skladu sa Pravilnikom i u kontekstu održivog razvoja i energetske efikasnosti.

Arhitektura objekata treba da bude u skladu sa identitetom mjesta (*genius loci*), kroz koriscenje tradicionalnih elemenata oblikovanja (*nagibi krovova, izbor materijala - drvo, kamen, ciglarski materijali za pokrivanje, proporcije otvora, trijemovi*) a u savremenom duhu.

Posebnu pažnju treba obratiti na projekte uređenja terena koji na ovom prostoru formiraju snažnu i karakterističnu plastiku podzida, kaskadnih vrtova itd.

- **POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE MN**
 - indeks zauzetosti od 0,3 do 0,6
 - indeks izgradjenosti 1,50
 - spratnost objekata od P+1 do P+4 (*uz postovanje zadatih indeksa*)
 - gradjevinska linija definisana ka saobraćajnicama

Urbanističke parcele na kojima se planira mješovita namjena, prikazane su na grafičom prilogu list 6 - *Namjena površina – Planirano stanje*.

Gradjevinske linije su date u grafickom prilogu list 7 - *Parcelacija, regulacija i nivelacija*.

U okviru zone mješovite namjene, predviđena je izgradnja stambenih objekata, kao i objekata drugih namjena, koje ne predstavljaju značajniju smetnju stanovanju.

Osim stambenih objekata, dozvoljena je gradnja objekata za trgovinu, upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, ugostiteljske objekte i objekte za smještaj turista, privredne objekte, objekte komunalnih servisa, parkinga i garaže za smještaj vozila korisnika.

Moguće je formiranje **podrumskih i suterenskih prostora**, koji se u najvećem broju slučajeva planiraju za garažiranje vozila i tehničke prostorije, a kao takvi, ne ulaze u obračun BRGP-a. Ukoliko se suterenske etaže koriste za stanovanje, turizam, poslovanje i sl, onda se njihove površine moraju obračunati u ukupnu bruto gradjevinsku površinu.

Gradjevinska linija podzemne etaže (*oznaka GL0*) se poklapa prema ulici sa građevinskom linijom nadzemnih etaža - suterana i prizemlja (*GL1*).

Na jednom broju urbanističkih parcela, dozvoljeno je erkerno ispuštanje etaža iznad zone prizemlja (*GL2*) a u skladu sa grafičkim priložima.

Objekti imaju direktne kolske pristupe sa jedne strane parcele i maksimalno ispoštovane vizure.

Spratnost objekata u okviru zone površina za mješovitu namjenu iznosi 1 podzemnu etažu, i do 6 nadzemnih etaža uključujući suteren i prizemlje, a u skladu sa BRGP datim u tabeli za svaku pojedinačnu parcelu. Broj etaža će zavisiti i od položaja lokacije i uslova da novi objekti ne ometaju vizuru.

Neophodno je ostvariti kvalitetnu sintezu funkcije stanovanja i ostalih komplementarnih sadržaja i funkcija, u skladu sa Pravilnikom i u kontekstu održivog razvoja i energetske efikasnosti.

Arhitektura objekata treba da bude u skladu sa identitetom mjesta (*genius loci*), kroz koriscenje tradicionalnih elemenata oblikovanja (*nagibi krovova, izbor materijala - drvo, kamen, ciglarski materijali za pokrivanje, proporcije otvora, trijemovi*) a u savremenom duhu.

Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd.

Posebnu pažnju treba obratiti na projekte uređenja terena koji na ovom prostoru formiraju snažnu i karakterističnu plastiku podzida, kaskadnih vrtova itd.

- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
-DRUMSKI SAOBRAĆAJ **DS**

površine saobraćajne infrastrukture namjenjene su za objekte i koridore drumskog saobraćaja.

Na ovim površinama mogu se planirati prateći sadržaji saobraćajne infrastrukture kao što su javne garaže i parkinzi.

- POVRŠINE OSTALE INFRASTRUKTURE
- OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE **IOE**

površine ostale infrastrukture namjenjene su i služe za izgradnju telekomunikacione, elektroenergetske, hidrotehničke infrastrukture kao i komunalnih i infrastrukturnih servisa cijevnog transporta nafte, gasa, pepela i šljake.

Na ovim površinama mogu se planirati objekti elektroenergetske infrastrukture - trafostanice svih nivoa transformacije, nadzemni i podzemni dalekovodi i niskonaponska mreža.

1.2. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije

1. Građevinska linija

Građevinska linija definisana je grafički i numerički na, iznad i ispod površine zemlje, i predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) ili vode je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte.

Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu.

2. Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim urb.parcelama tj. objektima.

Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i nadzemne.

Podzemna etaža je **podrum**, a nadzemne etaže su **suteren, prizemlje, spratovi i potkrovlje**.

Podzemna etaža je dio zgrade koji je u cijelini ispod zemlje. **Podrum** je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0,00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GL0 i ne može biti veći od urbanističke parcele na kojoj se nalazi. Ako se radi o denivelisanom terenu, relativnom kotom terena se smatra najniža kota konačno uredjenog i nivelisanog terena oko objekta.

Nadzemna etaža je dio zgrade koji u cijelini ili djelimično iznad zemlje. **Suteren** je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL 1. Suteren može biti na ravnom ili na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00m konačno nivelisanog i uredjenog terena oko objekta. Suteren na denielisanom terenu je sa tri strane ugradjen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m.

Prizemlje je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m a za poslovne objekte maksimalno 0.2m iznad kote konačno uredjenog i nivelisanog terena oko objekta.

Sprat je nadzemna etaža iznad prizemlja.

Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad poslednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Visinska regulacija svih objekata izražena je maksimalnim brojem nadzemnih etaža, koja može biti i manja, po potrebi korisnika prostora.

Jedan nivo se računa u prosječnoj vrijednosti od približno 4.5m za prizemne etaže **P** namjene poslovanja, 5-6m za visoko prizelje **PV** i približno 3 do 3.5 m za etaže iznad prizemlja.

Sve vrijednost bruto površina i površina pod objektima date su kao maksimalne, a mogu biti manje po potrebi investitora.

1.3. USLOVI ZA PARCELACIJU

U okviru zahvata plana definisane su slijedeće urbanističke parcele :

r.b	Oznaka UP	Namjena	Površina UP (m ²)	Spratnost	IZ	Prizemlje (m ²)	li	BGRP (m ²)
01	UP 6	MN	2 882,3	Pv+1	0,60	1 729,4	1,5	4 323,5
02	UP 7	MN	1 211,0	P+4	0,3	363,3	1,5	1 816,5
03	UP 8	MN	1 183,2	P+4	0,3	355,0	1,5	1 774,8
04	UP 9	MN	952,6	P+4	0,3	258,8	1,5	1 428,9
05	UP 10	MN	935,7	P+4	0,3	280,7	1,5	1 403,6
06	UP 11	MN	1 069,5	P+4	0,3	321,0	1,5	1 604,2
07	UP 12	MN	1 235,1	P+4	0,3	370,5	1,5	1 852,7
08	UP 50	MN	1 153,0	P+4	0,3	345,6	1,5	1 728,0
09	UP 51	MN	883,2	P+4	0,3	265,2	1,5	1 326,2
10	UP 59	MN	957,8	P+4	0,3	287,5	1,5	1 437,5
11	UP 60	MN	1 093,0	P+4	0,3	327,9	1,5	1 639,5
12	UP 61	MN	1 297,1	P+4	0,3	389,1	1,5	1 945,6
13	UP 62	MN	1 070,2	P+4	0,3	321,0	1,5	1 605,3
14	UP 63	MN	1 409,8	P+4	0,3	423,0	1,5	2 114,7
15	UP 64	CD	4 733,2	P+5	0,35	1 656,5	2,2	10 412,6
16	UP TS	IOE	11,5	/	/	/	/	/
17	UP TS	IOE	30,7	/	/	/	/	/
Ukupno urb.parcele			22 108,9	/	0,35	7 694,5	1,65	36 413,60
Zahvat liD DUP-a			77 213,0	Od Pv+1 do P+5	0,10	7 694,5	0,47	36 413,60

Kao osnov za izradu Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj polje" u okviru Zone B podzone 3, 7 i 9 za u.p br.50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i bulevara od raskrsnice kod JP "Vodovod i kanalizacija" do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju poslužila je dopunjena geodetsko-katastarska podloga koja je potpisana i ovjerena od strane nadležnog organa (*Direkcija za nekretnine Republike Crne Gore*).

Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline.

Urbanističke parcele obuhvataju jednu ili više katastarskih parcela, ili dijelova katastarske parcele. U najvećem broju slučajeva, granice katastarskih parcela se poklapaju sa granicama urbanističkih parcela, osim prema saobraćajnicama gdje je granica urbanističke granica trotoara - regulaciona linija.

Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice.

Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.

U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a i Rješenja o lokaciji, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.

Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat uz grafički prilog i kao poseban prilog uz ovaj separat.

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Građevinske linije novoplaniranih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,0 m od granice urbanističke parcele.

Građevinske linije iznad zemlje koje utvrđuju gabarit za nadzemni dio izvedenih objekata iznad prizemlja, nisu date u grafičkom prilogu već će biti određene prilikom izdavanja UTU-a na osnovu Elaborata o etažnoj razradi objekta.

Kod novih objekata, dozvoljeno je projektovati konzolne ispuste-erkere i balkone maksimalne dubine 1,80m, u skladu sa smjernicama iz "*Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta*"

Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne, jer kote na terenu prikazane u geodetskoj podlozi ne omogućavaju izradu kvalitetnog nivelacionog plana. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvodjenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.

1.4. SMJERNICE ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA

1.4.1 POSTOJEĆI OBJEKTI

U zoni Izmjena i dopuna DUP-a, nema evidentiranih postojećih objekata.

1.4.2 PLANIRANI OBJEKTI

Na novoformiranim urbanističkim parcelama moguća je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je u skladu sa datom namjenom u grafičkom prilogu "Namjena površina" i u tabelama. U zoni namjene centralnih djelatnosti CD primarna namjena objekata je poslovanje sa mogućnošću kompatibilnih namjena - stanovanja i turističkog stanovanja. U zoni mješovite namjene MN dozvoljena je gradnja stambenih objekata, kao i objekata drugih namjena, koje ne predstavljaju značajniju smetnju stanovanju kao i objekata isključivo namjene za trgovinu u okviru navedene zone.
- Horizontalni gabarit i indeks zauzetosti su dati tabelarno.
- Spratnost je data tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena u zavisnosti od mogućnosti terena.
- Medjusobna udaljenost objekata je min.6m ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvjetljenje. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda a u skladu sa "Opštim pravilima za regulaciju" iz tekstualnog dijela plana.
- Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, samostalno, uz saglasnost susjeda i uz uslov da se na kontaktnim stranama ne mogu formirati otvori.
- Kota prizemlja dozvoljena je do **1, 00** m od kote terena.
- Visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno do **1, 20** m.
- Krovovi mogu biti ravni ili dvovodni, sa blagim nagibom do 23⁰, pogotovu kada su u pitanju potkrovne etaže (Pk). Ukoliko se upotrebljavaju ravni krovovi, predvidjeti mogućnost izlaska na krovne terase.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.
- Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. **1,00** m do susjedne parcele.

Preporuka: Izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini. Idejnim rješenjem treba predvidjeti faze realizacije i parterno uređenje jedinstveno za urbanističku parcelu.

1.5 PREPORUKE ZA ASEIZMIČKO PROJEKTOVANJE

Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Ulcinj, neophodno je primijeniti mjere zaštite koje počinju arhitektonsko-građevinskim projektovanjem.

U tom smislu preporuke za projektovanje aseizmičkih objekata trebaju biti sastavni dio urbanističko tehničkih uslova i one predstavljaju samo dalju-detalniju razradu i konkretizaciju opštih preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje za posmatrano područje.

Polazeći od našeg ali i svjetskog iskustva nameću se sljedeće preporuke o obezbeđenju sigurnosti objekata:

- Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja.
- Zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva.
- Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

1.5.1 Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone:

- Za objekte individualnog stanovanja (porodični stambeni objekti) može se koristiti koeficijent seizmičnosti $K_s = 0.10$ (IX stepeni MCS). Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.30-0.34g.
- Za više-spratnice, objekte sa većim rasponima, objekte kolektivnog stanovanja, objekte javnog interesa i sl., projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istraživanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.
- Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8.

1.5.2 Preporuke koje se tiču građevinskog materijala:

- Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese.
- Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihovoj težini - tako da se ne preporučuju.

Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

1.5.3 Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:

- Na području koje pokriva DUP moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala.
- Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.
- Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažima mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata)
- Preporučuju se ramovske armirano- betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima.

- Obavezna primjena krutih međuspratnih konstrukcija sa dovoljnom krutošću u oba ortogonalna pravca.
- Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati.

1.6 UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE

Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjedjuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.

U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primjenu rampi za savladjivanje svih visinskih prepreka.

Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.

Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovno-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukomponovani u jedinstveni ambijent zone.

Umjetnicki oblikovani predmeti koji treba da doprinesu stvaranju humanog i estetski oformljenog ambijenta mogu se kategorizovati u nekoliko sledećih grupa :

- a) Predmeti urbane opreme u prostoru kao što su :
 - klupe za sjedenje,
 - česme i fontane,
 - kandelabri u pješačkim prostorima i elementi uličnog osvjtljenja,
 - korpe za otpatke,
 - nadstrešnice za autobuske stanice,
 - kiosci,
 - oprema parkovskih terena itd.
- b) Umjetnička djela kao što su skulpture u slobodnom prostoru, slobodnim i zelenim prostorima oko javnih objekata.

Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski usklađeni sa oblikovanjem i namjenom partera i objekata. Odabiranje i oblikovanje opreme izvršiti nakon izrade investiciono-tehničke dokumentacije, a ista ne bi trebalo da ima sopstvene estetske pretenzije već da teži nadgradnji i afirmaciji primarnih oblika lokacije.

1.7 UREĐENJE TERENA ZA PARKOVSKE POVRŠINE I PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE

U okviru zahvata plana određene su zelene površine sa bližom namjenom za manje parkove i pjesače komunikacije. Ove površine treba urediti u skladu sa lokacijskim mogućnostima prema smjernicama datim u poglavlju Pejzažna arhitektura i sa ciljem da se zadovolje potrebe igre djece i odmora i rekreacije odraslih, za šta je potrebno planirati odgovarajuću urbanu opremu.

Na slobodnim površinama su formirani prostori kao proširenja pješačkih komunikacija. Te površine treba opremiti urbanom mobilijarom (*klupe, žardinjere, česme, korpe za otpadke i sl.*).

1.7.1 Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapredjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Za sve stambene i stambeno poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a, u skladu sa postojecom arhitekturom i kulturnim nasledjem, sa mogućnošću primjenjivanja ravnih krovova.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Ograde oko stambenih objekata raditi od prirodnih materijala.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje (*česme, klupe, korpe za otpadke i sl.*).

U zoni sporta i rekreacije posebnu pažnju obratiti na odabir urbanog mobilijara. Predvidjeti česme, platoe za pokretne šankove sa adekvatnim mobilijarom (*stolovi, stolice, tende*), klupe, korpe za otpadke, informacione panoe, skulpture u prostoru i sl.).

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.

Svi objekti moraju biti izgradjeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.

1.7.2 Pješačke komunikacije

Obzirom na specifičnost zona u okviru zahvata liD Detaljnog urbanističkog plana, posebna pažnja je posvećena pješačkom saobraćaju i komunikacijama.

Sistemom pješačkih komunikacija omogućeno je povezivanje svih djelova zahvata plana sa ključnim pravcima kretanja. Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od trotoara uz novoplanirane objekte i, slobodnih pješačkih komunikacija u zoni gdje je to moguće uz bulevar.

Pješačke komunikacije su predviđene da budu popločane kvalitetnim prirodnim materijalima i opremljene odgovarajućom urbanom opremom, kandelabrima, klupama za sjedenje, korpama za otpadke i sl.

KOORDINATE TAČKA URBANISTIČKIH PARCELA

koordinata tacaka urb.parc.		
BROJ	Position X	Position Y
01	6603271.19	4642347.12
02	6603356.06	4642245.57
03	6603380.59	4642266.07
03a	6603380.29	4642266.43
03b	6603377.39	4642269.91
03c	6603382.54	4642267.69
03d	6603379.33	4642271.53
03f	6603382.24	4642268.05
04	6603368.46	4642284.50
05	6603349.63	4642307.06
06	6603328.96	4642331.78
07	6603311.31	4642352.91
08	6603290.99	4642377.23
09	6603316.52	4642416.05
10	6603336.84	4642391.74
11	6603342.15	4642399.81
12	6603346.84	4642394.20
13	6603344.58	4642390.77
14	6603344.68	4642388.98
15	6603346.78	4642386.47
16	6603370.71	4642357.84
17	6603377.87	4642358.20
18	6603390.77	4642377.82
19	6603405.44	4642400.13
20	6603404.15	4642406.36
21	6603373.26	4642426.74
22	6603338.58	4642449.61
23	6603328.73	4642434.62
23'	6603359.76	4642406.20
24	6603331.53	4642383.66
25	6603336.22	4642378.05
26	6603337.98	4642380.73
27	6603340.39	4642380.87
28	6603352.05	4642366.91
29	6603372.72	4642342.18
30	6603393.24	4642317.63
31	6603410.52	4642296.95
32	6603409.96	4642290.61
33	6603417.04	4642302.40
34	6603423.38	4642301.83
35	6603442.07	4642317.45
36	6603463.33	4642335.22
37	6603463.90	4642341.56
38	6603440.85	4642369.14
39	6603426.18	4642386.70
40	6603418.87	4642394.51
41	6603412.00	4642393.73
42	6603397.17	4642371.17
43	6603382.45	4642348.78
44	6603382.75	4642343.43
45	6603400.60	4642322.07
46	6603419.62	4642344.31
47	6602790.30	4642946.63
48	6602818.05	4642987.49
49	6602765.21	4643022.34
49'	6602751.85	4643002.67
49"	6602755.71	4642998.06
50	6602744.52	4642991.89
50'	6602748.39	4642997.58
50"	6602751.24	4642994.31
51	6602782.34	4642946.66
52	6602788.72	4642946.98
53	6602789.08	4642947.50

KOORDINATE TAČAKA GRADJEVINSKIH LINIJA

koordinat tacaka G.L.		
BROJ	Position X	Position Y
01	6603274.74	4642348.33
02	6603356.18	4642250.88
03	6603369.22	4642261.79
04	6603287.78	4642359.23
05	6603379.33	4642271.53
06	6603406.37	4642294.12
07	6603328.18	4642387.67
08	6603338.80	4642403.82
09	6603374.10	4642361.58
10	6603400.98	4642402.46
11	6603335.86	4642445.42
12	6603414.13	4642387.87
13	6603386.83	4642346.35
14	6603420.56	4642305.99
15	6603457.06	4642336.49
16	6602783.59	4642945.66
17	6602812.22	4642987.69
18	6602766.02	4643018.20
18'	6602753.85	4643000.28
18"	6602755.71	4642998.07
19	6602746.52	4642989.49
19'	6602750.42	4642995.24
19"	6602751.23	4642994.31
20	6602782.35	4642946.66

KOORDINATE TAČKA REGULACIONIH LINIJA

koordinata tacaka R.L.		
BROJ	Position X	Position Y
01	6603271.19	4642347.12
02	6603356.06	4642245.57
02'	6603380.59	4642266.07
02''	6603380.29	4642266.43
02'''	6603382.24	4642268.05
02''''	6603382.54	4642267.69
03	6603409.96	4642290.61
04	6603410.52	4642296.95
05	6603340.39	4642380.87
05'	6603337.98	4642380.73
05''	6603336.22	4642378.05
05'''	6603331.53	4642383.66
06	6603344.68	4642388.98
06'	6603344.58	4642390.77
06''	6603346.84	4642394.20
06'''	6603342.15	4642399.81
07	6603370.71	4642357.84
08	6603377.87	4642358.20
09	6603405.44	4642400.13
10	6603404.15	4642406.36
11	6603338.58	4642449.61
12	6603382.75	4642343.43
13	6603382.45	4642348.78
14	6603412.00	4642393.73
15	6603418.87	4642394.51
16	6603426.18	4642386.70
17	6603463.90	4642341.56
18	6603463.33	4642335.22
19	6603423.38	4642301.83
20	6603417.04	4642302.40
21	6602744.52	4642991.89
22	6602782.35	4642946.66
23	6602788.72	4642946.98
24	6602789.08	4642947.51
25	6602790.30	4642946.63