

Перевод с черногорского языка

Для определения градостроительных критериев и параметров в соответствии с предназначением, сформированы три зоны:

- ° Зона А с подзонами А1, А2,
- ° Зона В с подзонами В1, В2, В3, В4, В5 и
- ° Зона С с подзонами С1, С2, С3.

Таблица 4 – Площади – план

Туристический посёлок – Т2	В2, В4, В5, С2	площадь в м <sup>2</sup> 127.832
----------------------------	----------------	----------------------------------

В границах этих зон, кроме основного назначения – жилья, запланированы и возможные следующие применения:

- ° размещение туристов – квартиры в жилых зданиях постоянно проживающих,
- ° защитное и городское озеленение
- ° деятельность, совместимая с проживанием,
- ° коммунальная деятельность.

-----

---

Условие для строительства объекта – обеспечить необходимое количество парковочных мест. Точное количество необходимых парковочных мест для каждого объекта будет определено после представления проектной документации, с соблюдением указанных норм. Планируемые объёмы парковок проектировать на основе следующих норм:

ТУРИЗМ - апартаменты	1ПМ/1 ед.размещения
----------------------	---------------------

Согласно этим критериям, в зоне действия плана обеспечены общественные парковки, а именно:

- ° парковочные места для легковых автомобилей вдоль городских дорог;
- ° парковочные места на организованных парковках в пределах зон центра, больницы, детского сада, гостиницы, дома для престарелых лиц, жилых зон и т.д

При формировании открытых парковочных мест использовать систему перпендикулярной (под большим углом) парковки, чтобы размер одного парковочного места составлял 2.50(2.30)X5.0м, оформление открытых парковок должно быть таким, чтобы позволить их максимальное озеленение. По возможности использовать ограждение из сборных бетонных элементов (бетон – трава), и если есть возможность, в рамках парковки обеспечить пространство для высоких растений, контейнеры и освещение. Парковки делать с поперечным наклоном 2%-4%.

Если на каком-то объекте или местности планируется гараж, обязательно использовать склоны и различную высоту участка как преимущество. Гаражи делать в полуподвальном и/или подвальном этажах, они могут быть одно- или многоэтажными (подземные). Гаражи можно выполнить как классические или механические. Рампа для въезда в гараж должна начинаться от строительной линии. Если есть необходимость в проектировании классических подземных гаражей, соблюдать следующие элементы:

- ширина ровной ramпы мин.3,75м для односторонней, и 6,50м для двусторонней ramпы;
- ширина круговой ramпы мин.4,70м для односторонней, и 8,10м для двусторонней круговой ramпы;
- ширина проезда мин.5,5м, а размеры парковочного места мин.2,5 x 5,0м;
- свободная высота гаража мин.2,3м;

продольный наклон ramпы в зависимости от размера гаража:

- ° круговые ramпы независимо от размера гаража макс.12% для открытых и 15% для крытых;
- ° ровные ramпы для гаража до 1500м<sup>2</sup> могут иметь наклон 18% открытых и 15% для крытых;
- ° для гаражей больших, чем 1500м<sup>2</sup> ровные ramпы макс.12% для открытых и 15% для крытых.

При проектировании и строительстве гаража соблюдать Постановление о технических требованиях по охране гаража для легковых автомобилей от пожара и взрывов.

Размеры подземного гаража могут быть больше, чем размеры объекта, если нет других технических ограничений, которые поставили бы под угрозу безопасность соседних зданий. При подготовке технической документации для строительства подземного гаража, необходимо предусмотреть меры безопасности существующих объектов в непосредственной близости от планируемого подземного гаража.

-----

На склоне выше Адриатического шоссе запланирован участок под застройку (UP 327) для гостиницы. Действующий план для этой местности предусмотрел комплекс апартаментов, но поскольку это не реализовано, запланирован отель, в связи с особенностями местности, предписана разработка Концептуального (предварительного) решения. В Концептуальном решении и техническую документацию проектировать один объект или центральный объект с отдельно стоящими (комплекс с несколькими объектами), решить передвижение транспорта через комплекс, парковку для всех объектов комплекса и пешеходное движение, дорожки. Рекомендуются размещать объекты в ряд, объекты в прерывающемся ряду, террасами на участке, максимальные коэффициенты на уровне участка под застройку  $i_{\text{н}}= 0,5$  и  $i_{\text{з}}= 0,25$ . Максимальное запланированное количество этажей – три этажа независимо от их номенклатуры.

Минимальное расстояние вновь планируемого объекта от соседнего участка – 1,5м. Свободные площади туристических объектов будут решаться таким образом, чтобы в окружение парка включать содержания, предназначенные для спорта, отдыха, развлечений и общения.

Обязательно применять условия из главы – Ландшафтная архитектура.

На участке можно построить бассейны и другие объекты, которые нужны туристам. При строительстве зданий, следует использовать натуральные материалы и элементы традиционной архитектуры региона, сформированные и оформленные современным способом. Крыши объектов выполняются скатные с возможностью комбинировать их с плоскими озеленёнными крышами на этажах, которые размещены на участке ступенчато.

В технической документации (Предварительном или Главном проекте) будет предусмотрено и определена поэтапное строительство объектов, обязательных пешеходных дорог и лестниц, и подъездных дорог и дорог для доставки, или строительство спортивных и других необходимых объектов на этом участке под застройку (всё в соответствии с «Положением о классификации, минимальных условиях и категоризации гостиничных объектов» («Оф.вестники РЧГ» 23/05)).

## **Туристический посёлок - T2**

Туристический посёлок включает специальные объекты, построенные для размещения туристов и предоставления услуг питания и подачи напитков, или комплексы на отдельных участках под застройку с одним объектом или несколькими объектами, и возможностью объединения меньших участков УР для строительства таких комплексов и посёлков. На этих площадях не могут планироваться временные объекты и жилые здания (апартаменты, размещение туристов и т.п.).

Для этих объектов указаны максимальные коэффициенты по отношению к площадям участков под застройку  $i_i=0,6$  и  $i_z=0,25$ , если участки объединяют в местность, этот же коэффициент действует и на уровне местности.

Архитектура объектов может иметь свободную форму, может быть репрезентативной, вписанной в природное окружение с элементами традиционной архитектуры и с применением традиционных материалов и элементов современным способом.

Комплексы с (dependans) апартаментами рассматривать как композиционное целое (связанные объекты), прерванные ряды объектов типа каскадов, сочетающиеся с богатой растительностью, с отдельными единицами для размещения, которые каскадами спускаются и простираются по местности, к центральным объектам и помещениям. На ровных участках рекомендуются секции в виде прерывающегося ряда.

Крыш туристических объектов могут быть скатными, в соответствии с условиями для жилых объектов или плоские озеленённые крыши, если объекты каскадами расположены на местности (на крутых склонах).

Свободные поверхности туристических объектов будут оформляться таким образом, что в пейзаж благоустроенного паркового озеленения будут включены объекты, предназначенные для занятий спортом, отдыха, развлечений и общения. Обязательно применение условий из главы – Ландшафтная архитектура.

-----

## **5. Принципы для повышения энергоэффективности и использование возобновляемых источников энергии**

При устойчивом потреблении энергии следует дать приоритет рациональному планированию потребления, и реализации мер энергоэффективности во всех сегментах энергетической системы.

Устойчивое строительство, безусловно, один из самых важных сегментов устойчивого развития, который включает в себя:

- ° Использование строительных материалов, которые не вредны для окружающей среды;
- ° Энергоэффективность зданий;

Целью комплексной экономии энергии, и тем самым, защиты окружающей среды, является увеличение обязательной тепловой защиты новых объектов. Недостаточная тепловая изоляция приводит к увеличению потерь тепла в зимний период, холодным внешним конструкциям, повреждениям, причинённым влагой (конденсация), а также перегрева помещений летом.

При строительстве новых объектов важно уже на этапе концептуального проектирования, в сотрудничестве с проектировщиком, предусмотреть всё, что необходимо для получения качественного и оптимально энергоэффективного здания. Для этого необходимо:

- ° Для рационального использования энергии следует использовать все возможности для сокращения использования энергии в объектах. При строительстве объектов использовать современные теплоизоляционные материалы, чтобы уменьшить потребление тепловой энергии;
- ° Низкоэнергетические технологии для отопления и охлаждения должны быть приняты во внимание, когда это возможно;
- ° Везде, где это возможно, избыток тепла из определённых процессов будет использоваться для нагрева горячей воды для нужд объекта.

## **6. Градостроительные технические условия и принципы для строительства объектов**

Новое разделение на участки представлено в графическом приложении № 10а и 10 б - Деление на участки, регулировка и нивелирование. Новые участки геодезически определены, пронумерованы и указана их площадь. В случаях, когда границы участков под застройку незначительно отклоняются от границ кадастровых участков, административный орган, отвечающий за территориальное планирование, при выдаче документации на строительство, может выполнить согласование участка под застройку с состоянием в кадастре.

### **Элементы градостроительной регулировки**

В графических приложениях документов плана определена форма, размер и назначение каждого участка под застройку. Также определены линии строительства по отношению к главным дорогам и первичным и вторичным дорогам, а также красные линии.

В специальных условиях по местам застройки определены расстояния между планируемыми объектами.

В данном разделе определены другие общие элементы градостроительной регулировки:

° Строительная линия, максимальный коэффициент застройки, максимальный коэффициент застроенности и максимальное количество этажей - инструменты для определения базовой системы регулирования.

° Регулирование высоты определено указанной максимальной этажностью планируемых объектов на уровне Плана (три этажа независимо от номенклатуры, кроме исключений из Специальных условий).

Этажность объекта зависит от выбранного коэффициента застройки и коэффициента застроенности, так что все объекты не могут иметь максимальное количество этажей, то есть, не могут на каждом участке под застройку осуществить все максимальные градостроительные параметры.

Для существующих индивидуальных жилых домов это количество этажей можно достичь только если не достигнут коэффициент застроенности, или когда горизонтальный размер не превышает показатель коэффициента застройки, или если объект не выходит за пределы определённой линии строительства.

-----  
Существующие объекты коллективного проживания имеют большое количество этажей и на этих объектах не планируются изменения, кроме изменения конструкции плоских крыш (выполнение скатных крыш для ремонта плоских).

Планирование новых дорог с соответствующими профилями и благоустройством существующих дорог, насколько это позволяют особенности местности, обеспечит подъезд к участкам под застройку и объектам.

В случаях, когда на участке под застройку находится большое количество объектов, а из-за наклона участка не представляется возможным обеспечить прямой доступ транспорту к каждому отдельному объекту, планировать в рамках комплекса сеть гидрантов, с целью противопожарной защиты.

Линия строительства определена по отношению к планируемым дорогам и потокам, а красная линия совпадает с границей участка под застройку.

В графическом приложении «Условия для реализации плана» представлены графические и числовые данные.

Все вновь планируемые объекты могут быть размещены на или за линией строительства в глубине участка, в соответствии с конфигурацией участка, формой и функциональной организацией участка.

Разрешено строительство подвальных или полуподвальных помещений для парковки или иной деятельности из содержания и нужд объекта в результате эксплуатации.

В расчёт общей площади (GBP) объекта не включаются подземные этажи и полуподвалы, если в них организуется гараж, помещения для хранения или другие вспомогательные помещения, необходимые для функционирования основного назначения здания.

**Коэффициент застройки земельного участка** – это параметр, который показывает занятость земель под застройку на уровне участка под застройку или блока.

Коэффициент застройки земельного участка представляет собой соотношение (частное) застроенной площади под объектами и общей площади участка под застройку или блока.

Под площадью под объектом подразумевается площадь, ограниченная внешними стенами и строительными колоннами на высоту плиты первого этажа без внешних террас, лестниц, пандусов, дорожек и др.

**Коэффициент застроенности** - это параметр, показывающий интенсивность застроенности земель под застройку на уровне участка под застройку или блока.

Коэффициент застроенности земельного участка представляет собой соотношение между общей разработанной площадью застройки, или суммы общих площадей всех построенных этажей, и общей площади земли под застройку - участка под застройку или блока. Используя только эти два параметра, можно моделировать и другие, вспомогательные (дополнительные) параметры для каждого участка, такие как: Свободные поверхности на участке, которые содержат:

- озеленённые площади,
- пешеходные дорожки и поверхности, а также
- поверхности для размещения транспортных средств.

Эти последние (поверхности для транспорта) не обязательно должны быть на земле, т.е. на свободной части участка, в большинстве объектов могут быть в подземных этажах.

Параметры относятся к отдельным участкам под застройку и не включают дороги для движения транспорта и озеленение. Во всех случаях следует соблюдать и другие требования, которые действуют при размещении объектов на участке, таких как: позиция по отношению к соседям, инсоляция жилых зданий и помещений, закрытие вида и т.п.

### **Общие правила для парковок и гаражей**

Реализация стоянки автомобилей планируется на организованных парковках, на отдельных индивидуальных автостоянках, в гаражах жилых домов или дворах. Требование «РРО», чтобы удовлетворение потребности в парковках решалось на своём участке под застройку, в подземных этажах объекта или на свободных поверхностях участка, что является основным направлением запланированного состояния. При строительстве новых зданий, общее правило для всех зон, чтобы потребности в парковке и размещении в гаражах было обеспечено на участке, на котором ведётся строительство.

№ уч.под застройку	Площадь участка м <sup>2</sup>	Назначение участка	iz	ii	Площадь под объектом м <sup>2</sup>	Общая площадь объекта м <sup>2</sup>
260	5581	T2	0,25	0,6	1395	3349
261	4346	T2	0,25	0,6	1087	2608

Жильё средней плотности (SS)..... 35.244м<sup>2</sup>  
Меньшей плотности (SMG).....27.902 м<sup>2</sup>  
Площади для школ и учреждений социальной защиты (ŠS-Грабовац)..12.500м<sup>2</sup>  
Кладбища (GP)..... 2.329 м<sup>2</sup>

Археологические раскопки Мозаика.....	2.205 м <sup>2</sup>
Площади для озеленения (PU).....	2.545 м <sup>2</sup>
Площади для электроэнергетической инфраструктуры (IOE).....	1.093 м <sup>2</sup>
Автозаправка (IOG).....	877 м <sup>2</sup>
Туристический посёлок (T2).....	9.928 м <sup>2</sup>
Запланированная открытая парковка на 31 парковочное место	