

УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ 2

Задача 1.

регулаторни линии, градежна линија, површина за градба,
основни урбанистички показатели и други елементи кои се
составен дел на планот

На терен со површина од 1 хектар чии граници претставуваат
осовини на станбени улици, да се планираат семејни куќи за
домување.

Профилот на станбените улици изнесува 11 м ($2,5 + 6 + 2,5$).

Едната страна на опфатот треба да биде во границите помеѓу 80
и 100 метри. Кога заедничката должина на лицата на
градежните парцели ќе надмине 80 м, треба да се предвиди
пешачка патека низ блокот.

Теренот во рамките на опфатот е рамен.

Да се предвидат самостојни семејни куќи, двокуќи и куќи во
низа на парцели кои се со големина од 200 до 500 м² и тоа за
самостојните куќи од 300 - 500 м², за двокуќи од 250 - 350 м² и
за куќи во низа 200 - 300 м².

Процентот на изграденост да се движи помеѓу 30 и 50%.

Спратноста на објектите да не надминува П+2 ката.

Во секоја од парцелите најмалку 20% од површината да биде наменета за зеленило и истата да се прикаже во планот.

Коефициентот на искористување на земјиштето да не надминува 1.

Да се пресмета потребниот број на паркинг места за секоја парцела одделно.

Во рамките на опфатот да се предвиди јавен паркинг простор и зеленило кои заедно нема да надминуваат 10% од површината на опфатот.

Во графичкиот прилог да се претстават:

регулационата линија, градежните линии, границите на градежните парцели, површините за градење, намената на објектите, максималната висина на изградба (во м' и спратност).

Табеларно да се претстават урбанистичките показатели за секоја парцела одделно и на ниво на блокот/блоковите.

Да се пресметаат бруто и нето густините на домување.

Задачата се работи на листови со формат А3.

1. Регулаторни линии

Регулаторни линии се плански одредби во графичкиот дел на урбанистичкиот план кои го разграничуваат градежното земјиште од аспект на носителите на правото за градење.

Регулаторни линии се **регулациона линија** и **граница на градежната парцела**.

Регулациона линија е линија на разграничување помеѓу градежно земјиште за општа употреба и парцелирано градежно земјиште за поединечна употреба.

Граница на градежна парцела е линија на разграничување на носители на право на градење помеѓу две соседни градежни парцели.







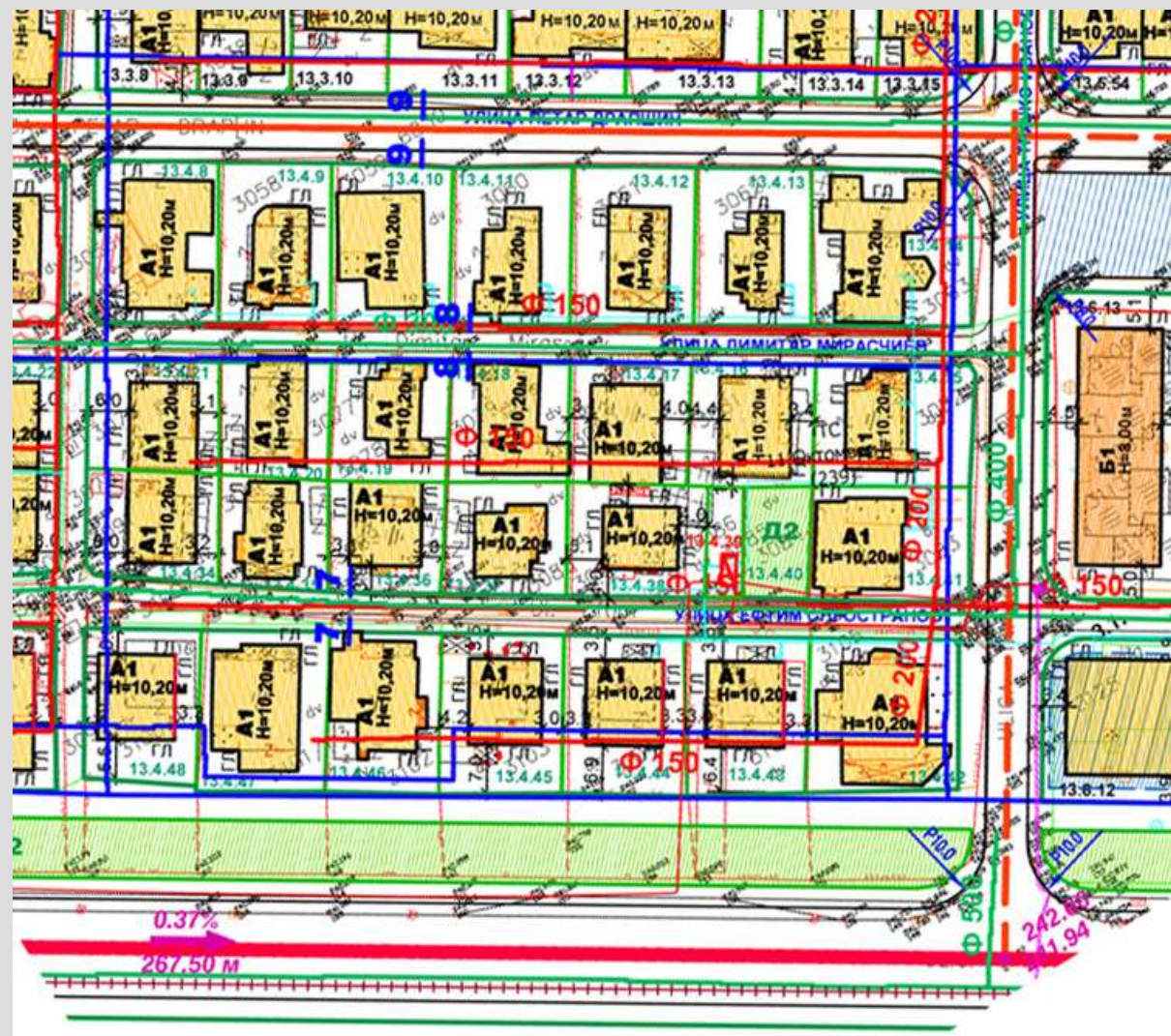
Граница на градежна парцела



Градeжна линија



Површина за градење



Регулациона линија е линија на разграничување помеѓу градежно земјиште за општа употреба и парцелирано градежно земјиште за поединечна употреба.

Таа е просторно дефинирана како ортогонална проекција на пресекот на вертикална рамнина или закривена вертикална површина со површината на теренот. Вертикалната рамнина или закривената вертикална површина се протега над и под котата на теренот колку што е одредено со урбанистички план.

Минимално растојание помеѓу две регулациони линии кои во урбанистички план за прв пат дефинираат блок треба да е 40 метри.

Две паралелни регулациони линии кои помеѓу себе ограничуваат земјиште за општа употреба наменето за транспорт и движење дефинираат сообраќаен коридор. Растојанието помеѓу двете регулациони линии претставува ширина на уличен профил односно профил на сообраќајница.



Граница на градежна парцела е линија на разграничување на носители на право на градење помеѓу две соседни градежни парцели.

Просторната дефиниција и протегањето на правното дејство на границата на градежната парцела е како кај регулационата линија.

Градежна парцела е ограничен дел од градежно земјиште со единствен носител на правото на градење.

Градежната парцела се состои од една или повеќе катастарски парцели или делови од катастарски парцели, при што сите сопственици претставуваат единствен носител на правото на градење.

Градежната парцела е ограничена со регулаторни линии – регулациона линија и граница на парцела кои се плански одредби во урбанистички план што ја обележуваат промената на носителот на правото на градење.



Граница на градежна парцела

Градежна линија е планска одредба која претставува граница на површината за градење во градежната парцела и ја дефинира просторната граница до која градбата може да се гради.

Градежна линија се исцртува во градежни парцели каде што со планот се утврдуваат услови за идна градба.

Постојат три вида градежни линии, и тоа:

Градежна линија како ознака за просторната граница за градење.

Помошна градежна линија како ознака за денивелација, пасажи или друга промена во рамките на површината за градење.

Подземна градежна линија со која се уредува границата за градење под котата на теренот доколку таа не се совпаѓа со градежната линија која ја ограничува надземната изградба.

Градежната линија се спроведува со дозволени пречекорувања од страна на издадените елементи од архитектонската пластика на градбите.



Градeжна линија

Површина за градење е планска одредба со која во урбанистички план се утврдува делот од градежната парцела која се предвидува за градење на градбите.

Површината за градење е дел од градежната парцела ограничен со градежни линии.

Површината за градење е дефинирана во рамки на една градежна парцела и не може да се протега низ две или повеќе парцели.

Во една градежна парцела по правило има една површина за градење во која може да се гради само една градба.

Во случај кога во една градежна парцела се утврдува површина за градење во која е дозволено поставување на повеќе градби, истите се определуваат со изработка на архитектонско-урбанистички проект.



Површина за градење

Максимална височина на градбата е планска одредба со која се утврдува дозволената височина на градбата на вертикалната рамнина чијшто пресек со теренот се совпаѓа со градежната линија.

Максималната височина на градбата во урбанистички план се изразува како вертикално растојание помеѓу тротоарот и завршниот венец на градбата во должни метри, од страна на лицето на парцелата.

Горен или завршен венец на градбата е хоризонтална линија до која завршува вертикалниот фасаден сид од градбата поставен на градежната линија.

Намена на земјиштето и градбите

Уредувањето на намената на земјиштето во урбанистичките планови се врши со систем на класи на намени.

Системот на класи на намени е инструмент на урбанистичкото планирање со кој се врши класификација на дејностите и активностите во рамките на планските опфати на урбанистичките планови, обележување на постојните намени и одредување на планираните намени на земјиштето.

Под намена се подразбира начинот на уредувањето, изградбата и употребата на градежното земјиште и на градбите согласно дејностите и активностите што се вршат и одвиваат во нив.

Класите на намени се формираат врз основа на заеднички физички карактеристики на просторите и градбите во кои дејностите и активностите се одвиваат како и просторните реперкусии од нивното градење и употреба.

Класи на намени

Системот на класи на намени е составен од пет групи на класи на намени:

А Домување

Б Комерцијални и деловни намени

В Јавни институции

Г Производство, дистрибуција и сервиси

Д Зеленило, спорт, рекреација и меморијални простори и

Е Инфраструктура

Групата А (домување) од класите на намени е составена од следните класи на намени:

A0 домување во станбени куќи со посебен режим

A1 домување во станбени куќи

A2 домување во станбени згради

A3 групно домување

A4 времено домување/сместување

Паркирање

A0, A1 и A2 – Семејно домување

За станбени куќи и згради кои се лоцирани во централното градско подрачје: 1 паркинг место по стан.

За станбени куќи и згради кои не се лоцирани во централното градско подрачје: 1 паркинг место на секои 80 м² од вкупно изградената површина.

(Поранешни стандарди кои повеќе не важат)

За станбени згради и за станбени куќи во градежна парцела помала од 600 м²: 1,2 паркинг места за секој стан до 90 м² и 1,5 паркинг места за секој стан над 90 м².

За станбени куќи во градежна парцела поголема од 600 м² : 2 паркинг места по стан.

За вили : 4 паркинг места по градба.

Процент на изграденост на земјиштето (P) е урбанистичка величина која ја покажува густината на изграденост, односно колкав дел од градежното земјиште е зафатен со градба.

Процентот на изграденост на земјиштето се пресметува како однос помеѓу површината на земјиштето под градбата и вкупната површина на градежното земјиште, изразен во процент. Во површината под градба се подразбира површината ограничена со надворешните ѕидови и столбови на градбата во висина на приземната плоча без надворешните тераси, скали, рампи, патеки и друго.

Процентот на изграденост на земјиштето може да се пресметува за градежна парцела, градски блок, градска четврт, наменска зона или плански опфат.

Коефициент на искористеност на земјиштето (K) е урбанистичка величина која го покажува интензитетот на изграденост на градежното земјиште.

Коефициент на искористеност на земјиштето се пресметува како однос помеѓу вкупната изградена површина, односно збирот на површините на сите изградени катови на градбата и вкупната површина на градежното земјиште, изразен со рационален број до две децимали. Под вкупна изградена површина се сметаат површините на сите надземни катови.

Коефициентот на искористеност на земјиштето може да се пресметува за градежна парцела, градски блок, градска четврт, наменска зона или плански опфат.

Густината на населеност е плански показател кој го покажува односот на бројот на жители на одредена територија и површината на таа територија. Густината се изразува преку единицата ж/ха (жители на хектар). Густината населеност може да се пресметува како бруто и нето густина.

Бруто густината се пресметува како однос на бројот на жители и вкупната површина во рамките на урбанистичкиот опфат.

Нето густината претставува однос помеѓу бројот на жители/корисници и вкупната територија со одредена намена. При пресметување на густината во зоните на домување, нето густината се изразува како однос на бројот на жители и вкупната површина со намена домување.

За утврдување на бројот на жители најчесто се користи стандардот од 30 – 35 м² развиена станбена површина/жител.