Darko Jangelov
Digitally signed by Darko Jangelov
Date: 2025.11.17 12:36:12 +01'00'

РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА

ОПШТИНА ВИНИЦА
Бр. 11 -570/2 од 05.11.2025 год.

Сектор за урбанизам, ЗЖС, комунални дејности и ЛЕР

Одделение за за урбанизам и урбанистичко планирање

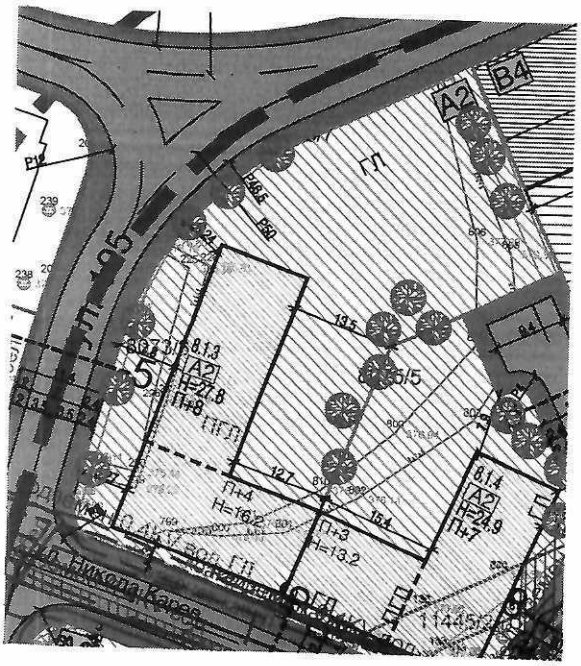
ИЗВОД ОД ПЛАН БРОЈ 28/21

ДУП : за г.Виница - блок 8 дел 1 и 2
УП за село: _____
УП за вон нас. место _____
Одлука бр. 09-575 од 27.05.2025 год.
Намена на градба: А2 - дом. во ст.згради
Ул. _____ бр. _____
КО Виница КП бр. 8075/5
ДЛ: синтезен план М = 1: 1000

ИЗВОДОТ ЗА ГП бр. 8.1.3

СОДРЖИ:

1. Графички дел:



ПРВА ГРАДСКА ЗОНА

Централно градско подрачје

А2 - домување во станбени згради

ЛЕГЕНДА

- Граница на планкски опфат
- Граница на урбано подрачје
- РЛ Регулациона линија
- Граница на градежна парцела
- ГЛ Градежна линија

нумерација на град.парцела	основна класа на намена	компатибилна класа на намена	максимален %на учество на збир на ком. нам	површина на град. парцела (м2)	површина за градба (м2)	вкупна планирана површина (м2)	висина на хоризонтален венец (м)	максимален број на катови	% процент на изграденост на парцела	коефициент на искористеност на парцела К	паркирање во	број на паркинг места
8.1.3	А2	Б1,Б2,Б4 В3,В4,Д3	40	2321.68	629.74	4156.34	27.8	П+4/П+8	27.12	1.79	парцела	

Согласно чл. 134 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ 225/20 и 219/21)

2. ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ:
Текстуалниот дел е на следните листови и претставува заверена копија од општите и посебните услови за изградба, развој и користење на земјиштето за градбите

3. ПОДАТОЦИ ЗА ПОСТОЈНА ИНФРАСТРУКТУРА И ПРИКЛУЧОЦИ:
Приклучокот на електрична мрежа ќе се изведе во договор со АД ЕВН - Македонија
Приклучок за водоводна и и фекална канал. мрежа да се изведе во договор со ЈП Солидарност Виница

Изготвил : _____

Контролирал: _____

ОВЛАСТЕНО ЛИЦЕ ОД ОПШТИНАТА: _____

Во градежната парцела 8.1.3 планирана е:

Основна класа на намена	**А2 – домување во згради**
Компатибилна класа на намена	**Б1, Б2, Б4, В3, В4, Д3**
Максимален дозволен % на учество на збирот на компатибилните класи на намени	**40%**

За оваа ГП планирана е површина за градба со следниве урбанистички параметри:

Површина на парцела	**2321,68m²**
Површина за градба	**629,74m²**
Вкупна планирана површина	**4156,34m²**
Максимална височина на градба до венец	**16,20/27,8m**
Катност на објектот	**П+4/П+8**
Максимална височина на слеме над завршниот венец на градбата	**4,5m**
Процент на изграденост	**27,12%**
Коефициент на искористеност	**1,79**
Пристап до градежната парцела	**ул. Никола Карев**

Максимална висина на нулта плоча

Согласно чл. 123 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23), максималната височина на нултата плоча во однос на теренот за градби со мешани намени на домување со комерцијални намени во приземјето е 1,20m.

Нултата плоча на новопланирани градби на рамен терен не може да биде под котата на теренот односно под котата на нивелетата на јавниот или пристапниот пат.

За градби на терен со голем наклон котата на приземјето не може да биде повисока ниту пониска од половина спратна височина од котата на пристапната улица или тротоар, зависно од тоа дали пристапната улица е над или под лицето на парцелата и пристапот до површината за градење.

Паркирање

Потребата за паркирање и гаражирање ќе се решава во рамките на сопствената градежна парцела.

Начинот на пресметувањето на потребниот број на паркинг места за намените А1 и А2, зависи од стандардот на живеење, степенот на моторизација на населеното место или во конкретната четврт, достапноста до средства на јавниот транспорт, опременоста со комунална сообраќајна инфраструктура и други чинители, но најмалку 1 паркинг место по стан за степен на моторизација (број на жители во просторната единица) од 2 до 4, најмалку 0,75 паркинг место по стан за степен на моторизација од 4 до 6, најмалку 0,50 паркинг место по стан за степен на моторизација од 6 до 8.

Оттука, за намената А2 – домување во згради во овој ДУП се предвидува по 1 паркинг место за стан.

Потребниот број на паркинг места ќе се утврди со проектна документација во зависност од специфичните потреби, локација и услови на градбите. Почитување на потребниот број на паркинг места е основен услов за изградба до максимално дозволената височина и површина за градба.

За станбени згради од класата на намени А2 препорачано е најмалку едно паркинг место за велосипеди по станбена единица (стан), но потребниот број на паркинг места се уредува во зависност од локалните услови, обичаи, степен на велосипетска мобилизација, како и потребите за градбата и специфичните услови кои произлегуваат од нејзината намена и програмските барања.

При понатамошното спроведување на Деталниот урбанистички план, задолжително да се пресмета и минималниот потребен број на паркинг места за компатибилни и комплементарни класи на намени, доколку се користи дозволениот процент на нивно учество во однос на основната намена на градбата согласно општите одредби на овој ДУП. Обезбедувањето на потребниот број на паркинг места е услов за изградба на максималната дозволена вкупна изградена површина на сите катови.

Озеленетост

Потребната површина за зеленило ќе се утврди со проектната документација во зависност од потребите за градбата. Во рамките на парцелата за зеленило треба да се обезбеди најмалку 20% од површината на градежната парцела.

Во градежната парцела 8.1.4 планирана е:

Основна класа на намена	**А2 – домување во згради**
Компатибилна класа на намена	**Б1, Б2, Б4, В3, В4, Д3**
Максимален дозволен % на учество на збирот на компатибилните класи на намени	**40%**

За оваа ГП планирана е површина за градба со следниве урбанистички параметри:

Површина на парцела	**1238,75m²**
Површина за градба	**518,51m²**
Вкупна планирана површина	**3419,20m²**
Максимална височина на градба до венец	**13,20/24,9m**
Катност на објектот	**П+3/П+7**
Максимална височина на слеме над завршниот венец на градбата	**4,5m**
Процент на изграденост	**41,86%**
Коефициент на искористеност	**2,76**
Пристап до градежната парцела	ограпок од **ул. Плачковички одред**

Максимална висина на нулта плоча

Согласно чл. 123 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23), максималната височина на нултата плоча во однос на теренот за градби со мешани намени на домување со комерцијални намени во приземјето е 1,20m.

Нултата плоча на новопланирани градби на рамен терен не може да биде под котата на теренот односно под котата на нивелетата на јавниот или пристапниот пат.

За градби на терен со голем наклон котата на приземјето не може да биде повисока ниту пониска од половина спратна височина од котата на пристапната улица или тротоар, зависно од тоа дали пристапната улица е над или под лицето на парцелата и пристапот до површината за градење.

Паркирање

Потребата за паркирање и гаражирање ќе се решава во рамките на сопствената градежна парцела.

Начинот на пресметувањето на потребниот број на паркинг места за намените А1 и А2, зависи од стандардот на живеење, степенот на моторизација на населеното место или во конкретната четврт, достапноста до средства на јавниот транспорт, опременоста со комунална сообраќајна инфраструктура и други чинители, но најмалку 1 паркинг место по стан за степен на моторизација (број на жители во просторната единица) од 2 до 4, најмалку 0,75 паркинг место по стан за степен на моторизација од 4 до 6, најмалку 0,50 паркинг место по стан за степен на моторизација од 6 до 8.

од ЕД, дооел, Скопје поминува низ постојниот објект и планираната доградба на гимназијата (ГП 8.2.43), поради што и таму му е сменета трасата.
За постојниот вод 0.4kV што поминува низ КП 8705/5, се планира траса за дислокација по улицата Плачковички одред и ул. Никола Карев.
Освен тоа, поради тоа што планираната улица Новопланирана 1 поминува врз постојната столбна трафостаница, планирано е дислоцирање на истата во зеленилото во непосредна близина.
При спроведување на урбанистичкиот план, инвеститорите се должни да ги надоместат трошоците за дислокација.
Сите постојни и планирани водови и трафостаници се нанесени на соодветните графички прилози.

Телекомуникациска инфраструктура

Од **Македонски Телеком АД Скопје** со допис бр. **34783 од 01.04.2021 година** и **Агенцијата за Електронски Комуникации, Скопје** со допис бр. **1404-1110/2** од **12.04.2021 година** добиени се податоци за телекомуникациски водови во рамките на предметниот плански опфат.
Во опфатот постојат инсталации за широк опсег на услуги – говорни услуги, услуги за пренос на податоци, пристап од интернет, мобилни телекомуникациски услуги и сл.
Сите водови добиени со овие дописи се нанесени на соодветните графички прилози.
Целиот плански опфат е покриен со сигнал од компаниите за мобилна телефонија.

7. Општи услови за изградба развој и користење на земјиштето и градбите кои важат за целиот плански опфат

7.1. Со овие услови за изградба, развој и користење на земјиштето и градбите се утврдуваат основните принципи, услови и техничко-урбанистички норми кои овозможуваат примена и спроведување на концептите од Генералниот урбанистички план и конкретните решенија во **Деталниот урбанистички план за Блок 8 дел 1 и 2, Општина Виница, плански период 2021-2026**.

Условите за изградба ќе се применуваат на целиот плански опфат, чии граници и мери се дадени во графичките прилози во М=1:1000.

Вкупната површина на планскиот опфат кој е предмет на изработка на овој ДУП е **158480,96m², или 15,85ха.**

Планот е изработен согласно Законот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 32/20) и Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23).

Со овој план се уредува намената и начинот на користење на просторот како и условите за градење на градби и комплекси во предметниот плански опфат.

Во него се застапени следниве групи и основни класи на намени:

А – домување и престој
А1 – домување во куќи
А2 – домување во згради
А3 – заедничко (групно) домување

Б – комерцијални и деловни намени

Б1 – мали единици за комерцијални и деловни дејности
Б4 – деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради
Б6 – простори за собири и публика

В – јавни дејности и институции
В1 – образование и наука
В4 – државни администрации и институции

Д – зеленило, рекреација и меморијални пеостори
Д1 – парковско и пејзажно зеленило
Д2 – заштитно и сообраќајно зеленило

Е – инфраструктури
Е1 – Сообраќајни, линиски и други инфраструктури

7.2. Планот е составен од Документациона основа и Планска документација со свој текстуален и графички дел (во размер М=1:1000).

Графичкиот дел на **документационата основа** е составен од: Извод од ГУП, Извод од ДУП за предметниот опфат и опфати во неговата непосредна околина, Ажурирана геодетска подлога, Инвентаризација на градежниот фонд и вкупната изградена супраструктура, Инвентаризација на градбите и водовите од вкупната изградена комунална и друга инфраструктура.

Графичкиот дел од **планската документација** е составен од: Регулационен план, План на парцелација, План на површини за градење, Сообраќаен план, Нивелациски план, Инфраструктурен план, План на зеленило со диспозиција и спецификација на зеленилото, Синтезен план и Синтезен план - инфраструктура.

7.3. Границата на плански опфат, согласно чл. 2, точка 11. од Законот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 32/20), е планска одредба во урбанистички план во форма на линиски графички симбол кој ја ограничува површината на планскиот опфат и во чиишто рамки се спроведува урбанистичкиот план, во рамките на плански период од пет години, согласно чл. 22, став (3) од Законот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 32/20)

Границата на планскиот опфат е прикажана во графичките прилози, а се движи помеѓу следниве улици:

- северо-запад – по дел од ул новопланирана ул. 2005, ул. Плачковички одред, ул. Пролетерска, ул. Кочо Рацин и дел од новопланирана ул. 2005
- исток – ул. Димитар Влахов
- југо-исток – ул. Браќа Миладиновци
- запад – ул. Илинденска

Вкупната површина на планскиот опфат изнесува **158480.96m² (15,85ха).**

7.4. Градежното земјиште чија намена и начин на користење се утврдува со ГУП на градот Виница, статусот го добива со самото усвојување на овој Детален урбанистички план. Градежното земјиште во примарна поделба се дели непарцелирано земјиште за општа употреба и парцелирано земјиште за поединечна употреба согласно чл. 88 став (3) од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23).

7.5. Регулаторните линии се плански одредби во графичкиот дел на урбанистичкиот план кои го разграничуваат градежното земјиште од аспект на носителите на правото на градење. Регулаторните линии, кои во планот се дефинирани согласно член 90 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23) како линии со кои се дели градежното земјиште во примарната, секундарната и терцијалната делба се:

- регулациона линија (примарна делба)
- граница на градежната парцела (секундарна делба)
- градежна линија (терцијална делба)

7.6. Градежна парцела, согласно чл. 92 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23) е основна, најмала и неделива единица на градежното земјиште која во урбанистичкото планирање претставува најмала површинска единица за планирање на просторот во која се врши деталната агрегација на податоците, урбанистичките параметри и планските одредби од урбанистичкиот план.

7.7. Намените на земјиштето и површините за градба се базираат на важечкиот Генерален урбанистички план за град Виница.

7.8. Компатибилните класи на намена се во согласност со членовите 80 – 84 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23).

Доминантната класа на намена во ДУП за Блок 8 дел 1 и 2 е

А – домување и престој

А1 – домување во куќи

А2 – домување во згради

А3 – заедничко (групно) домување

Со предметниот Детален урбанистички план, основната класа на намена **А1** – Домување во куќи се дополнува со следните компатибилни класи на намени на основната класа на намена:

• Б1 – Мали единици за комерцијални и деловни дејности (до 200м² и П+1) или максимален дозволен процент (%) на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена во планот - 40%, согласно Правилникот за урбанистичко планирање (Сл.весник на РМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23).

Со предметниот Детален урбанистички план, основната класа на намени **А2** – Домување во згради се дополнува со следните компатибилни класи на намени на основната класа на намена:

• Б1 – Мали единци за комерцијални и деловни дејности (до 200м2 и П+1 кат)
• Б2 – Големи единци за трговија (над 200м2 и/или повеќе од П+1 кат)
• Б4 – Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради
• В3 – Култура
• В4 – Државни администрации и институции
• Д3 – Спорт и рекреација на зелени површини

или максимален дозволен процент (%) на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена во планот - 40%, согласно Правилникот за урбанистичко планирање (Сл.весник на РМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23).

Со предметниот Детален урбанистички план, основната класа на намени **А3** – Заедничко (групно)домување се дополнува со следните компатибилни класи на намени на основната класа на намена:

- Б1 – Мали единци за комерцијални и деловни дејности (до 200м2 и П+1 кат)
- Б4 – Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради
- В2 – Здравствена и социјална заштита
- В3 – Култура
- Д3 – Спорт и рекреација на зелени површини

или максимален дозволен процент (%) на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена во планот - 40%, согласно Правилникот за урбанистичко планирање (Сл.весник на РМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23).

Б – комерцијални и деловни намени

Б1 – мали единици за комерцијални и деловни дејности
Б4 – деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради
Б6 – простори за собири и публика

Со предметниот Детален урбанистички план, основната класа на намени **Б1** – Мали единици за комерцијални и деловни дејности се дополнува со следните компатибилни класи на намени на основната класа на намена:

- А1 – Домување во куќи

или максимален дозволен процент (%) на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена во планот - 40%, согласно Правилникот за урбанистичко планирање (Сл.весник на РМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23).

Со предметниот Детален урбанистички план, основната класа на намени **Б4** – Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради се дополнува со следните компатибилни класи на намени на основната класа на намена:

- Б1 – Мали единци за комерцијални и деловни дејности (до 200м2 и П+1 кат)
- Б2 – Големи единци за трговија (над 200м2 и/или повеќе од П+1 кат)
- Б3 – Големи единици за угостителска дејност
- Б5 – Хотели и хотелски комплекси
- В4 – Државни администрации и институции
- Д3 – Спорт и рекреација на зелени површини

или максимален дозволен процент (%) на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена во планот - 40%, согласно Правилникот за урбанистичко планирање (Сл.весник на РМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23).

Со предметниот Детален урбанистички план, основната класа на намени **Б6** – Образование и наука се дополнува со следните компатибилни класи на намени на основната класа на намена:
• Б1 – Мали единци за комерцијални и деловни дејности (до 200м2 и П+1 кат)
• Б2 – Големи единци за трговија (над 200м2 и/или повеќе од П+1 кат)
• Б3 – Големи единици за угостителска дејност
• Б4 – Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради
• В2 – Здравствена и социјална заштита
• В3 – Култура
• В4 – Државни администрации и институции
• Д3 – Спорт и рекреација на зелени површини
или максимален дозволен процент (%) на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена во планот - 40%, согласно Правилникот за урбанистичко планирање (Сл.весник на РМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23).

В – јавни дејности и институции
В1 – образование и наука (СОУ Ванчо Прке –Виница)
В4 – државни администрации и институции

Со предметниот Детален урбанистички план, основната класа на намени **В1** – Образование и наука се дополнува со следните компатибилни класи на намени на основната класа на намена:
• А3 – Заедничко (групно)домување
• Б1 – Мали единци за комерцијални и деловни дејности (до 200м2 и П+1 кат)
• Б4 – Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради
• В3 – Култура
• Д3 – Спорт и рекреација на зелени површини
или максимален дозволен процент (%) на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена во планот - 40%, согласно Правилникот за урбанистичко планирање (Сл.весник на РМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23).

Со предметниот Детален урбанистички план, основната класа на намени **В4** – Државни администрации и институции се дополнува со следните компатибилни класи на намени на основната класа на намена:
• Б1 – Мали единци за комерцијални и деловни дејности (до 200м2 и П+1 кат)
• Б2 – Големи единици за трговија (над 200 м2 и /или повеќе од +1кат)
• Б3 – Големи единици за угостителска дејност
• Б4 – Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради
• В3 – Култура
• Д3 – Спорт и рекреација на зелени површини
или максимален дозволен процент (%) на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена во планот - 40%, согласно Правилникот за урбанистичко планирање (Сл.весник на РМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23).

Д – зеленило, рекреација и меморијални пеостори
Д1 – парковско и пејзажно зеленило
Д2 – заштитно и сообраќајно зеленило

Е – инфраструктури
Е1 – Сообраќајни, линиски и други инфраструктури
Е1.8 –Трафостаници
Е2 – Згради и комплекси на инфраструктурни системи
Е2.1 –Катна гаража
Со предметниот Детален урбанистички план, основната класа на намени **Е1, поконкретно Е1.8- трафостаници** нема компатибилни класи на намени на основната класа на намена.
Со предметниот Детален урбанистички план, основната класа на намени **Е2, поконкретно Е2.1- катна гаража** нема компатибилни класи на намени на основната класа на намена.

7.9. Градежна линија, согласно чл. 99 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23), е планска одредба со која во урбанистички план и урбанистички проект се уредува границата во градежната парцела до која е дозволеното простирањето на планираната градба односно ја дефинира просторната диспозиција на површината заградење во градежната парцела, а со тоа и просторната диспозиција на идната градба.

7.10. Површината за градење, согласно чл. 102 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23), е планска одредба со која во урбанистичкиот план се одредува површината од градежно земјиште односно делот од градежната парцела кој се предвидува за градење на градба. Површина за градење е дел од градежната парцела ограничен со градежна линија. Површината за градење е дефинирана во рамки на една градежна парцела и не може да се протега без прекин низ две или повеќе соседни градежни парцели.

7.11. Согласно чл. 103 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23), Доколку во урбанистички план утврдената површина за градење во една градежна парцела не ја опфаќа постојната градба во парцелата, искористувањето на правото на градење на планираната градба е условено со рушење и отстранување на постојната градба.

Доколку површината за градење од став 1 од овој член опфаќа повеќе од 50% од површината на основата на приземниот спрат на постојната градба во парцелата, и доколку вклопувањето на постојната градба во новопланираната градба е можно и пожелно, во урбанистичкиот план може искористувањето на правото за градење да не е условено со рушење и отстранување на постојната градба.

Доколку постојната градба не е во согласност со основните барања за градбата согласно Законот за градење, во урбанистичкиот план може да се услови правото на градење со рушење и отстранување на постојната градба.

7.12. Диспозицијата на површината за градење во градежната парцела и нејзиното растојание од границите на градежната парцела зависат од типот на градење, односно од начинот на групирањето на градбите во блокот, како што е дефинирано во чл. 107 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23).

Планските одредби за отворите се корелативни со планските одредби за површините за градење:

- Кога растојанието помеѓу површината за градење и страната на градежната парцела е 0,00 м, не се дозволени никакви отвори на ѕидот на градбата кон границата на градежната парцела,
- Кога растојанието е од 1,20 до 3,00 м дозволени се помошни отвори за вентилација и дневно светло со парапет од најмалку 1,60 метри,
- Кога растојанието е поголемо од 3,00 метри дозволени се регуларни отвори на таа страна од градбата со парапет висок од 0,00 до 1,60 м.

Овие одредби важат и за отворите кои се наоѓаат на еркери односно конзолни испакнувања на второстепената архитектонска пластика, во кој случај меродавни се растојанијата од еркерите до границите на градежната парцела.

7.13. Согласно Согласно чл. 108 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23) градежната линија се спроведува со можни и дозволени пречекорувања на издадените елементи од архитектонската пластика на градбите.

Пречекорување на градежната линија на првостепената и второстепената архитектонска пластика е дозволено само над приземниот кат на градбата, додека помеѓу теренот и првиот кат може да се предвидуваат пречекорувања само со одредени елементи од третостепената архитектонска пластика, кога за тоа постојат услови и не повеќе од 0,30m.

Кога градежната линија се совпаѓа со границата на градежната парцела не може да има пречекорувања на градежната линија со ниту еден вид издадени архитектонски елементи и делови од градба.

Кога растојанието помеѓу градежната линија и границата на градежната парцела е 1,20 м, не се дозволени пречекорувања на градежната линија со еркери и други издадени делови на било која висина од вертикалната рамнина чијшто пресек со теренот се совпаѓа со границата на градежната парцела, а доколку растојанието помеѓу градежната линија и границата на градежната парцела е поголемо од 1,20 м дозволените издадени делови не можат да бидат на растојание од границата на градежната парцела што е помало од 1,20 м.

Доколку градежната линија се совпаѓа со регулационата линија, дозволените пречекорувања на градежната линија ќе се одредат според став (5) од членот 108 од Правилникот.

Доколку градежната линија не се совпаѓа со регулационата линија, а растојанието помеѓу регулационата и градежната линија е поголемо од 2,00 м, одредбите од ставот (4) од овој член се употребуваат како за оддалеченост помеѓу градбите од двете страни на улицата.

Архитектонската пластика може да се јави по целата должина на фасадата над приземниот кат на градбата.

При калканско сопојување на градбите, на предната и задната фасада може да се јави спојување на второстепената пластика со соседниот објект.

Доколку градежната линија е кон дното на градежната парцела дозволените пречекорувања имаат поголема амплитуда на вредности, а доколку растојанието помеѓу соседните површини за градење кон дната на парцелите е помало од 8,00 м пречекорувањата не се дозволени.

7.14. Согласно чл. 119 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23), максимална височина на градбата е планска одредба со која во урбанистички план се утврдува најголемата дозволена височина на градбата. Во овој урбанистички план максималната височина на градбата е изразена како

- вертикално растојание помеѓу пристапниот тротоар или патека и завршниот венец на градбата изразена во должни метри.

Максималната височина на градбата се одредува за онаа страна од површината за градење која гледа кон лицето на градежната парцела, односно од страната на сообраќајниот пристап.

Доколку тротоарот односно теренот долж лицето на парцелата е во наклон, максималната височина се одредува во однос на кота на тротоарот што се наоѓа во средината на страната на градбата долж наклонот на теренот. Доколку теренот е во наклон долж оската на парцелата, максималната височина се одредува согласно став (2) од овој член.

Планираната максимална висина е дадена са секој објект во планот. Истата претставува условена планска одредба, која се остварува доколку во постапката за спроведување на планот со проектна документација се докаже дека се исполнети условите утврдени во планот за достигнување на максималната височина на градбата. Оваа условеност се однесува на барањето во рамките на градежната парцела да се обезбеди потребниот број на паркинг места според намената на градбата што е утврден во урбанистичкиот план за конкретната градежна парцела.

Висината на кровот се дефинира како висина на слеме. Максимална височина на слемето изнесува 4,5 метри над завршниот венец на кровната конструкција. Во рамките на оваа висина може да се уреди подпокривен корисен простор со само една спратна висина.

Од максималната височина на слемето и дозволената силуета на покривот може да отстапуваат други делови на градбите и тоа:

- кули, покривни бањи, стакларници и издадени покривни елементи,
- оџаци, вентилациони канали, лифтовски куќички, вертикални комуникации и сите техничко-технолошки инсталации, и
- сите архитектонски декоративни елементи со кои не се обѕидува или оформува затворен корисен простор над котата на горниот венец, односно над дозволената силуета на покривот.

7.15. Висината на нултата плоча претставува висинската кота на приземната плоча на градбите. Таа се одредува во однос на пристапната улица или тротоар.

Височината на нултата плоча за станбени згради чијашто градежна линија се совпаѓасо регулационата линија, и доколку и приземјата се станбени, треба да биде по правило од 0,60 – 1,60 м, за височината на парапетот на приземјето да биде над просечната височина на очите на минувачите

Максималната височина на нултата плоча во однос на теренот за градби со мешани намени на домување со комерцијални намени во приземјето е 1,20m.

Нултата плоча на новопланирани градби на рамен терен не може да биде под котата на теренот односно под котата на нивелетата на јавниот или пристапниот пат.

За градби на терен со голем наклон котата на приземјето не може да биде повисока ниту пониска од половина спратна височина од котата на пристапната улица или тротоар, зависно од тоа дали пристапната улица е над или под лицето на парцелата и пристапот до површината за градење.

Бројот на катови уреден во урбанистичкиот план се однесува и на катовите над приземјето и на оние што во големи наклони на теренот се планираат под приземјето.

7.16. Процентот на изграденост на земјиштето (Р), согласно чл. 114 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23), е урбанистичка величина која во урбанистичкиот план ја покажува густината на планираната изграденост, односно, колкав дел од градежното земјиште е зафатен со површини за градење.

Процентот на изграденост на земјиштето се пресметува како однос помеѓу површината за градење и вкупната површина на градежното земјиште на просторната единица изразен во процент.

7.17. Коефициентот на искористеност (К), согласно чл. 115 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23), на земјиштето е урбанистичка величина која го покажува интензитетот на изграденост на градежното земјиште.

Коефициентот на искористеност се пресметува како однос помеѓу вкупно планираната површина по катови, односно збирот на површините на сите планирани надземни катови и вкупната површина на градежното земјиште во пресметковната просторна единица, изразен со рационален број до две децимали.

Процентот на изграденост на парцелите и коефициентот на искористеност често се во зависност од постојната состојба и се дадени во табелите за секоја парцела одделно.

7.18. Согласно чл. 117 став (3), за подрачја во кои има планирање и градење, при одредување ба на максималните вредности на процентот на изграденост и коефициентот на искористеност на земјиштето утврдени во важечките урбанистички планови, односно што биле уредени во претходните планови, затоа што се работи за претходно стекнати права со урбанистички план.

7.19. Проблемот на стационарниот сообраќај ќе се решава во рамките на сопствените парцели. Применувањето на оваа одредба се врши во сите акти за спроведување на урбанистичкиот план, како што се се урбанистичкиот проект, изводот од урбанистичкиот план, основниот архитектонски проект за градбата, актот за градење и одобрението за употреба на градбата.

Начинот на пресметувањето на потребниот број на паркинг места за **намените А1 и А2,** согласно Правилникот за урбанистичко планирање (Сл.весник на РМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23) , зависи од стандардот на живеење, степенот на моторизација на населеното место или во конкретната четврт, достапноста до средства на јавниот транспорт, опременоста со комунална сообраќајна инфраструктура и други чинители, но најмалку 1 паркинг место по стан за степен на моторизација (број на жители во просторната единица) од 2 до 4, најмалку 0,75 паркинг место по стан за степен на моторизација од 4 до 6, најмалку 0,50 паркинг место по стан за степен на моторизација од 6 до 8.

За станбени згради со станови за лица со социјален ризик и други ранливи групи најмалку 0,25 паркинг места за секои 45,00м2 станбена површина.

Согласно овој член, за намените **А1 – домување во куќи и А2 – домување во згради** во овој ДУП се предвидува по **1 паркинг место за стан.**

За намената **групно домување – А3** потребни се следниот број на паркинг места - за домовите за стари лица, незгрижени деца и ученици : **1 паркинг место на 3 вработени во смена плус 1 паркинг место на 15 легла за домовите за стари лица**.

За намената **Б1 – мали комерцијални и деловни дејности**, согласно чл. 134 од правилникот потребно е **1 паркинг место на 100m² од вкупно изградената површина.**

За намената **Б4 – деловни дејности – 1 паркинг место на 8 вработени во смена.**

За намената **Б6 – Простори за собири – едно паркинг место на 8-16 гледачи**

За намената **В1 – Образование и наука, средно образование – едно паркинг место на 3 вработени во смена плус 10%, но најмалку 2 места.**

За намената **В4 – државни институции – 1 паркинг место на 5 вработени плус 10%м но најмалку 2 места.**

Минимален број на паркинг места за велосипеди за планираните намени на земјиштето и градбите се определува исто така.

За намените А1 и А2 потребниот број на паркинг места за велосипеди се утврдува во урбанистички план во зависност од локалните услови и потребите на градбата.

-За станбени згради од класата на намени А2 препорачано е најмалку едно паркинг место за велосипеди по станбена единица (стан), но потребниот број на паркинг места се уредува во зависност од локалните услови, обичаи, степен на велосипетска мобилизација, како и потребите за градбата и

специфичните услови кои произлегуваат од нејзината намена и програмските барања,

- за станбени згради со станови за лица со социјален ризик и други ранливи групи најмалку 0,25 паркинг места за секои 45м2 станбена површина

- за В јавни дејности и институции потребен број на паркинг места за велосипеди се уредува во урбанистички план врз основа на препорачаниот стандард од 1 паркинг место за велосипед на секои 10 вработени или на секои 10 корисници на институцијата, но потребниот број се уредува во планот во зависност од локалните услови, обичаи, степен на велосипедска мобилизација, како и потребите за градбата и специфичните услови кои произлегуваат од нејзината намена и програмски барања.

При планирање на паркиралишта во урбанистичките планови се предвидува потребен број на паркинг места за посетителите и корисниците на градбите од планскиот опфат, кој зависно од степенот на моторизацијата и начинот на доминантна употреба односно намена на просторната единица изнесува од 10-30% од вкупно пресметаниот број на потребни паркинг места, што се предвидуваат во рамки на градежните парцели, а кои се планираат на земјиште за општа употреба или на градежни парцели наменети за паркирање со намена Е1.1 односно Е2.1 чијашто реализација единицата за локална самоуправа ја врши во рамки на програмата за уредување на градежното земјиште.

7.20. Основниот сообраќаен систем во планскиот опфат на овој детален урбанистички план е составен од магистрални, собирни, сервисни, станбени и пристапни улици и пешачки патеки.

Планирањето на сообраќајната мрежа е работено во согласност со важечките Генерален и Детален урбанистички план за предметниот опфат, како и опфатите во неговата непосредна близина.

Карактеристичните профили на сообраќајниците се дадени во графичкиот прилог „Сообраќаен и нивелациски план“, како и во прилог на текстуалниот дел од планот.

7.21. Елементите на уличната мрежа се работени согласно точка 10. Сообраќајни инфраструктури и градски улици, од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23).

7.22. Основните решенија за инфраструктурата се дадени во соодветните графички прилози. Бидејќи се работи за основни решенија сите елементи дадени во инфраструктурниот план се менливи доколку проектите од пониско ниво (идејни и изведбени) покажуваат поопрадани, поекономични или условени од аспект на време на реализација на решенија. Поради тоа при издавање на локација за одредени инфраструктурни објекти (сообраќајна, водоводна, канализациона, енергетска и телекомуникациска инфраструктура и сл.) треба да се земе во предвид постојната комунална инфраструктура, ниво на реализираност на ДУП како и задачите кои произлегуваат од делот на ДУП кој не е реализиран, а кои што треба да се земат во предвид како задача при проектирање на нови инфраструктурни објекти.

Како напомена кај сите вкрстувања и приближувања до постројките на ЕВН Македонија да се запазуваат законските прописи и работни норми, да се запазат сигурносните растојанија на новопредвидените објекти од дистрибутивната мрежа за електрична енергија согласно законските и подзаконските прописи.

При спроведување на овој урбанистички план, во зависност од пресметаната потребна едновремена моќност на планираните објекти, доколку не може да се задоволат потребите во рамки на објектот, да се изработи урбанистички проект со план за парцелација за да се предвиди нова површина за градба за трафостаница во одделна градежна парцела.

За приклучување на новопредвидените објекти на постоечките и планирани инфраструктурни водови, идните инвеститори се должни да побараат согласности од надлежните претпријатија и институции.

7.23. Трошоците во постапката за добивање на одбрение за градба, како и трошоци настанати околу изместување на инфраструктурните објекти заради овозможување на градба, паѓаат на сметка на барателот на одобрение за градба.

7.24. При изработка на урбанистички проекти и проектна документација да се планираат услови за движење на лица со инвалидитет со применување на мерки за спречување на бариери во просторот.

7.25. Согласно Законот за урбано зеленило (Сл. весник на РСМ бр. 11/18 и 42/20) потребно е да се обезбеди најмалку 20% зеленило на секоја градежна парцела.

7.26. Доколку при реализација на планот се појави археолошко наоѓалиште , да се постапи во согласност со одредбите од чл. 65 од Законот за заштита на културно наследство (Службен весник на Република Македонија, број 20/04, 115/07, 18/11, 148/11, 23/13, 137/13, 164/13, 38/14, 44/14, 199/14, 104/15, 154/15, 192/15 и 39/16).

7.27. При примена и реализација за сѐ што не е дефинирано со овие услови за градење ќе се применуваат стандардите и нормативите утврдени со Законот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 32/20) и Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23).