

**ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

## ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

### СОДРЖИНА :

#### А. ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ:

1. Вид на планот, назив на подрачјето на планскиот опфат и плански период
2. Опис на границата на планскиот опфат
3. Стратешки определби што произлегуваат од развојни стратегии, просторни урбанистички планови од повисоко ниво кои се однесуваат на подрачјето на планскиот опфат и претставуваат обврски за планирање на просторот
4. Цели на урбанистичкиот план - Планска програма
5. Опис и образложение на планскиот концепт
  - 5.1 Демографски податоци и густина на населеност
6. Опис и образложение на планските решенија за изградба
  - 6.1 Плански опфат
  - 6.2 Регулациона линија
  - 6.3 Градежна парцела
  - 6.4 Наменска употреба на земјиште
  - 6.5 Сообраќај
  - 6.6 Нивелмански план
  - 6.7 Комунална инфраструктура
    - 6.7.1 Водовод
    - 6.7.2 Фекална канализација
    - 6.7.3 Атмосферска канализација
    - 6.7.4 Електро-енергетски приклучок
  - 6.8 Хортикултура и партер
7. Мерки за заштита
  - 7.1. Заштита на животна средина и природата
    - 7.1.1. *Заштита на почвата и подземните води*
    - 7.1.2 *Заштита од бучава*
  - 7.2 Мерки за заштита и спасување
    - 7.2.1. *Заштита од природни и технолошки хаварии*
    - 7.2.2. *Мерки за заштита од урнатини*
    - 7.2.3. *Мерки за заштита од пожар*
8. Општи услови за изградба
9. Посебни услови за изградба

#### Б. НУМЕРИЧКИ ДЕЛ

1. Нумерички показатели
2. Билансни показатели

#### В. ГРАФИЧКИ ДЕЛ

1. План на намена на земјиштето и градбите со граници на површините со иста намена на земјиштето M= 1 : 1000
2. Регулационен план M= 1 : 1000
3. План на парцелација и оформување на градежни парцели M= 1 : 1000
4. План на површини за градење M= 1 : 1000
5. Сообраќаен и нивелациски план M= 1 : 1000
6. Инфраструктурен план M= 1 : 1000
7. План на зеленило M= 1 : 1000
8. Синтезен план - 1 M= 1 : 1000
9. Синтезен план - 2 M= 1 : 1000

## ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

### 1. ВИД НА ПЛАНОТ, НАЗИВ НА ПОДРАЧЈЕТО НА ПЛАНСКИОТ ОПФАТ И ПЛАНСКИ ПЕРИОД

**Детален Урбанистички план за Урбан Блок 15.11 во Гевгелија** се изработува согласно со просторните можности на локацијата, Постојната состојба, Ажурираната геодетска подлога, Планската програма, Одредбите кои произлегуваат од ГУП и ДУП за Блок 15.11 во Гевгелија, Податоците и информациите од органите на државната управа и другите субјекти.

Изготвувањето на планската документација се врши во согласност со Законот за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М. 32/20) Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М. 225/20, 219/21 и 104/22) , и Програмата за изработка на урбанистички планови на подрачјето на општина Гевгелија за 2022 година.

Деталниот Урбанистички план се изработува во две фази, нацрт план и предлог план за плански период од 2022-2027 год.

Сите поединечни елементи на планот содржат текстуален дел со нумерички показатели за постојната и планираната состојба како и потребен број графички прилози.

### 2. ОПИС НА ПЛАНСКИОТ ОПФАТ

Планскиот опфат за изработка на **Детален Урбанистички план за Урбан Блок 15.11 во Гевгелија** , е ограничен со осовините на собирна улица “Новопланирана 1” –на Север,сервисна улица “СЕ9”- на запад, и продолжува по западните граници на КП 405/2 и КП 405/1 до пресекот со границата на КП 5867 и се движи по северо-западната граница на КП 5867, 5863/1, 5863/2, 5857 и КП 5856/1 , до пресекот со осовината на собирна улица “Новопланирана 1.

Вкупната површина на планскиот опфат изнесува 16159,14 м<sup>2</sup>.

Теренот е релативно рамен и се наоѓа на надморска височина која се движи приближно од 83,30 –75,0м.

Во графичките прилози границата на планскиот опфат е прикажана со линија која ги поврзува сите прекршни точки од дефинираниот дел од блок, водена по осовините на гореспоменатите улици. Деталниот урбанистички план се изработува на ориентирана Ажурирана геодетска подлога од која се исчитуваат координатите како на планскиот опфат така и на Градежните парцели.

### 3. СТРАТЕШКИ ОПРЕДЕЛБИ ШТО ПРОИЗЛЕГУВААТ ОД РАЗВОЈНИ СТРАТЕГИИ, ПРОСТОРНИИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ ОД ПОВИСОКО НИВО КОИ СЕ ОДНЕСУВААТ НА ПОДРАЧЈЕТО НА ПЛАНСКИОТ ЗАФАТ И ПРЕТСТАВУВААТ ОБВРСКИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

Општите услови за градба се дефинирани со ГУП на град Гевгелија -Измени и дополнувања за плански период 2011-2021 усвоен со Одлука бр 07-1436/1 од 16.07.2012 год.и Регулациски План на ГУП на град Гевгелија Измени и дополнувања 2011-2021 год за Блок 15 општина Гевгелија –плански прериод (2020-2021год) усвоен со Одлука бр 09-762/2 од 30.04.2020 год.

Според нив е утврдено:

- Наменската употреба на земјиштето во планот е уредена со планирање на наменски зони ускладени со зададените наменски зони од Генералниот урбанистички план на Град Гевгелија 2011 – 2021. Наменска зона е ограничена површина на градежно земјиште со иста наменска употреба на земјиштето.

Во наменските зони со одредени групи на класи на намена, како и во наменските зони со мешовита намена, конкретната основна класа на намена ќе се одреди при понатамошна разработка на блоковите со детални урбанистички планови. При разработката може да се одредат и компатибилни класи на намена, соодветни на избраната основна класа на намена, а во склад со дозволеното со Правилникот за стандарди и нормативи за

урбанистичко планирање (Службен весник на Република Македонија, број 142/15, 217/15, 222/15, 228/15, 35/16, 99/16, 134/16, 33/17 и 86/18).

- Сообраќајното решение планира улична мрежа во опфатот составена од 1 собирна улица, 9 сервисни улици, 6 станбени улици и 1 пешачка патека. При изработка на инфраструктурните проекти за сите улици од секундарната улична мрежа, можно е да се вршат корекции во положбата на оските, ако тие промени не значат поголемо нарушување на концептот на регулациониот план. Можни се и корекции на елементите на крстосниците (радиуси и широчина на возни ленти) во рамките на предвидениот опфат. Овие евентуални промени не повлекуваат потреба од изменување и дополнување на регулациониот план.

- Основните решенија на комуналните објекти и инсталации во овој урбанистички план имаат информативен карактер, т.е. целта им е да укажат на концепциите за развој на комуналните објекти и инсталации. Понатамошната реализација и дооформување на системите на комуналните инсталации ќе продолжи да се одвива со изработка на основни проекти.

### **За БЛОК 15.11 утврдени се следните посебни услови за градба:**

**Површина: 1,62 ha**

#### **Намени**

*Мешовити Класи на намени :*

*А-домување*

*Б-Комерцијални и деловни намени*

*В-Јавни институции*

*Е1-Комунална инфраструктура*

#### **Компатибилни класи на намени**

*За планираните класи на намени дозволена е употреба на компатибилни класи на намени во согласност со Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл.весник на РМ бр.142/10, 64/11,98/11,169/11 ) кои ќе се утврдат со изработката на Детални урбанистички планови.*

#### **Густина на населеност**

Со Генералниот урбанистички план на Град Гевгелија 2011 – 2021 не се планирани лимитирачки услови од аспект на просторна дистрибуција на планираниот број на жители. Инфраструктурата генерално е димензионирана според „согледувањата за идниот демографски развој на Гевгелија“, согласно кои е презентираан податок дека во планскиот период на ГУП-от се очекува во Град Гевгелија да живеат вкупно 7000 домаќинства, односно 22000 жители (3,14 членови на едно домаќинство).

Оттаму, и со Регулациониот план на генерален урбанистички план не се планираат обврзувачки и лимитирачки параметри.

### **4. ЦЕЛИ НА УРБАНИСТИЧКИОТ ПЛАН - ПЛАНСКА ПРОГРАМА**

Изработката на Детален Урбанистички план за Урбан Блок 15.11 во Гевгелија има цел да изврши урбанизација на конкретниот плански опфат со планирање на градби усогласени со одредбите од ГУП и со дефинирање на сите архитектонско - урбанистички параметри за градење, во дозволените граници со актуелната законска регулатива и подзаконските акти.

### **5. ОПИС И ОБРАЗЛОЖЕНИЕ НА ПЛАНСКИОТ КОНЦЕПТ**

Планскиот концепт е изработен во согласност со зададената Планска програма и сознанијата од Документационата основа, одредбите од изводот од ГУП и Регулациониот план и важечката законска регулатива.

Во рамки на планскиот опфат влегуваат 4 градежни парцели со намена А2-згради за домување, една градежна парцела со намена А1- куќи за домување и една градежна парцела со намена Е1.8 трафостаница 10/08 КВА.

Имајќи во предвид дека со регулациониот план на градот за блок 15 намената на градбите е мешовита, како локален центар со намени А-домување, Б-комерцијални и деловни намени и В-јавни институции, како и фактот дека парцелите се во приватна сопственост , планирани се градби со намена домување во рамките на кои како

компатибилни класи на намени се планираат Б-комерцијални и деловни намени и В-јавни институции.

Наведеното решение се наметнува и со фактот на големината на градот и дека постои дефинирано централно градско подрачје. Наведените компатибилни површини од 30% од вкупно изградената површина во планираните градби, заедно со планираните содржини во соседните блокови ќе ги задоволат потребите на жителите на тој дел од градот.

На ГП 15.11.5 постои станбена куќа и таа се задржува како фактичка изградена состојба.

На јужниот дел од планскиот опфат покрај регулираниот отворен канал за атмосферски води се планира појас уреден со парковско зеленило.

Висините на планираните градби на ГП 15.11.1 и ГП 15.11.3 се планирани на 18,0 м. и катност П+5 со кое ќе се изедначат висински со постоечките градби на ГП 15.11.2.

Во посебните одредби дадени се максималните вредности на површините за градење и максималната изградена површина за секоја поединечна градежна парцела.

## **5.1 Демографски податоци и густина на населеност**

Според податоците од Пописот на населението, домаќинствата и становите спроведен во 2021 година, во општината Гевгелија регистрирани се вкупно 21582 жители со 8386 домаќинства.

Густината на населеност на ниво на Град Гевгелија не е дефинирана со постоечкиот ГУП.

Домувањето во рамките на планскиот опфат е мешовито со застапеност на намените А1-домување во станбени куќи и А2 –домување во станбени згради како и Б-деловни згради со претпоставено учество од 30% од вкупната изградена површина.

Максималната густината на домување на ниво на плански опфат ќе се смета според вкупната изградена планирана станбена површина и површина од 30 м<sup>2</sup>/жител.

-вкупна планирана изградена површина во градежните парцели -15 570 м<sup>2</sup>

Вкупната планирана бруто станбена изградена површина се намалува за 30 %-процент на учество на компатибилни намени и изнесува 10 899 м<sup>2</sup>

$10899 : 30 : 1.62 = 224$  жители/ха.-густина која е во рамки на дозволената за плански опфати со намена А2-домување во станбени згради.

Планираниот број на жители во рамки на планскиот опфат изнесува 363 жители.

## **6. ОПИС И ОБРАЗЛОЖЕНИЕ НА ПЛАНСКИТЕ РЕШЕНИЈА ЗА ИЗГРАДБА**

### **6.1 Плански опфат**

Планскиот опфат за изработка на **Детален Урбанистички план за Урбан Блок 15.11 во Гевгелија**, е ограничен со осовините на собирна улица “Новопланирана 1” –на Север, сервисна улица “СЕ9”- на запад, и продолжува по западните граници на КП 405/2 и КП 405/1 до пресекот со границата на КП 5867 и се движи по северо-западната граница на КП 5867, 5863/1, 5863/2, 5857 и КП 5856/1, до пресекот со осовината на собирна улица “Новопланирана 1.

Вкупната површина на планскиот опфат изнесува 16159,14 м<sup>2</sup>.

### **6.2 Регулациона линија**

Регулациона линија е линија на разграничување помеѓу градежно земјиште за општа употреба и парцелирано градежно земјиште за поединечна употреба. Во конкретниот случај регулационата линија е дефинирана од профилите на улиците кои го ограничуваат делот од блокот, како и со границите на парцелите ориентирани кон земјиштето за општа употреба-прикажано во графичките прилози од планската документација. .

### **6.3 Градежна парцела**

Во границите на предметниот Плански опфат предвидени се 6 градежни парцели, означени соодветно во графичките прилози и во табела со наведени површини.

При дефинирањето на границите на градежните парцели главно се почитуваат границите на катастарските парцели и правото на сопственост.

### **6.4 Наменска употреба на земјиште**

Класата на намени е усогласена со постоечкиот ГУП и Регулационен план.. Применувањето на системот на класи на намени е според член 78, став 3 од Правилникот за

урбанистичко планирање (сл.вес. 225/20) поголема флексибилност на планот се дефинираат намените на ниво на група на класи на намени.

Планираните градби се дефинирани со класата на намени:

**А - домување-**

A2 - домување во станбени згради

A1 - домување во станбени куќи

**Е- Комунална инфраструктура**

E1.8 – трафостаници 10/04 КВА

**Д – Зеленило, рекреација и меморијални простори**

Д1 – Парковско и пејсажно зеленило

Комплементарните, компитабилните и алтернативните класи на намени и процентот на нивно учество во основната класа на намени се дефинираат според актуелниот Правилник за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М. 225/20, 219/21 и 104/22)

**6.5 Сообраќај**

Подрачјето на планскиот опфат е делумно изградено со сообраќајна и инфраструктурна мрежа.

Улицата Собирна новопланирана 1 е изградена со планираниот профил до КП 404/2, додека Сервисна улица 9 не е реализирана.

Трасите на сообраќајниците се преземени од Регулациониот план.

Кракот од ул СЕ-8 е продолжен во станбена улица со слеп завршеток за обезбедување пристап до ГП15.11.4 и ГП 15.11.2.

Планирана е нова пристапна улица на ниво на тротоар за обезбедување пристап од секундарна мрежа на улици до ГП ГП 15.11.1.и ГП 15.11.2.

Низ парцелата планирана за парковско зеленило предвидена е пешачка патека со ширина 3,0м.

Профилите на улиците на границите на планскиот опфат се преземени од ГУП и Регулациониот план.. Единствено тротоарите на улиците во деловите кои влегуваат во планскиот опфат се зголемени имајќи ги во предвид одредбите од Правилникот за урбанистичко планирање(Сл. весник на Р.М. 225/20, 219/21 и 104/22). Од тие причини тротоарот на новопроектирана собирна улица 1 наместо 2,0м. е планиран со ширина 4,5м. и тротоарот на сервисна улица 9 и станбена ул 1 се планирани со ширини 2,4м

Планираните улици во планскиот опфат се со следната категоризација и профили:

**Собирни улици:**

“Новопланирана Собирна улица 1” со попречен профил 19м (2x 6.25м коловоз, 1x2,0 м тротоар + 1x4,5 м тротоар и 2,0м. зелен разделен појас).

**Сервисни улици:**

Ул “СЕ 9” со попречен профил 9,9 м (2x3,0м коловоз, 1x1.5м тротоар, 1x2.4м тротоар)

**Станбени улици:**

“Станбена улица1” со попречен профил 10.8м (2x3,0м коловоз и 2x2.4м тротоар)

**Пристапни улици**

Ул “П1” – пристапна улица со попречен профил 5,5м (2x2,75м коловоз)

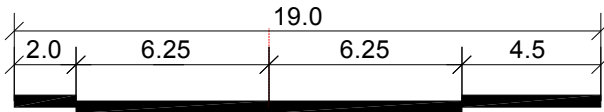
**Пешачка улица**

Ул “П2” –Пешачка улицаза пристап со ширина 3,0м.

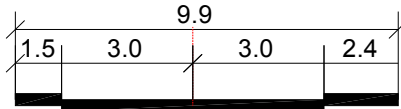
Сите радиуси на кривини се означени во графичките прилози на планската документација.

Потребата од паркинг простор се решава во рамките на градежните парцели. Потребен број на паркинг места се утврдува според класата на намена и во согласност со чл.134 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М. 225/20, 219/21 и 104/22).

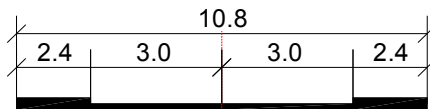
## КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ НА СООБРАЌАЈНИЦИ



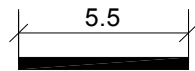
ПРЕСЕК 1-1 -Бул. "Гевгелија" - Собрна улица



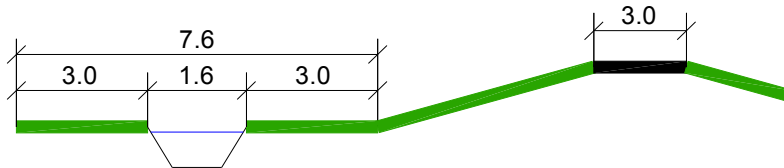
ПРЕСЕК 2-2 -ул."СЕ-9" - Сервисна улица



ПРЕСЕК 3-3 -ул."СЕ-8" - Станбена улица



ПРЕСЕК 4-4 - Пристапна улица



ПРЕСЕК 5-5 -Отворен канал за атмосферски води со заштитен појас

### 6.6 Нивелмански план

Во нивелманскиот план се прикажани подолжните падови на улиците. Делот од ул "Собрна новопланирана 1" кој е изграден е преземен со реализираните коти на нивелета. На останатиот дел од планскиот опфат котите на крстосниците се преземени од регулациониот план.

Котите на ново планираните улици се усогласени со останатите коти на уличната мрежа.

Котата на приземјето на градбите, пристапот и партерното уредување на парцелите ќе се усогласат со нивелетата на улиците и условите на теренот. Во графичките прилози од планираниот нивелман прикажани се апсолутните коти.

### 6.7 Паркирање

Потребата од паркинг простор се решава во рамките на градежните парцели. Потребен број на паркинг места се утврдува според класата на намена и во согласност со чл.134 и 135 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М. 225/20, 219/21 и 104/22)

За градбите со намена А1-и А2-домување да се предвиди по 1 паркинг место за автомобили по стан и 1 парконг место за велосипеди.

За компатибилните намени Б1-мали комерцијални и деловни намени-1 паркинг место на 100м<sup>2</sup> од вкупно изградената површина.

При димензионирањето на потребниот број на паркинг места во градежните парцели, тој број ќе треба да се зголеми за 10% за потребите на паркирање на посетители.

### **6.7 Комунална инфраструктура**

На барање на планерот, добиени се податоци за постоечката инфраструктурна мрежа од надлежните комунални фирми и тие се вградени во документационата основа и планската документација.

#### **6.7.1 Водоводна мрежа**

Според ГУП на Гевгелија, усвоена водоснабдителна норма за градот изнесува

$$Q = 300 \text{ (л/ден/жит)}$$

$$Q_{\text{ср/ден}} = N_i \times Q_{0i} \dots \text{ (л/ден)}$$

$N_i$  - проектиран број на жители –(363 жители)

$Q_{0i}$  - водоснабдителна норма (300 л/ден/ж)

$$Q_{\text{ср/ден}} = 363 \times 300 = 108\,900 \text{ л/ден}$$

$$Q_{\text{мах/ден}} = Q_{\text{ср/ден}} \times a_1 \dots \text{ (л/ден)}$$

$a_1$  - коефициент на мах дневна неромнамерност= 1,5

$$Q_{\text{мах/ден}} = 108\,900 \times 1,5 = 163\,350 \text{ (л/час)}$$

$$Q_{\text{мах/час}} = (Q_{\text{мах/ден}} / 24) \times a_2 \dots \text{ (л/час)}$$

$a_2$  - коефициент на мах часова неромнамерност =1,5

$$Q_{\text{мах/час}} = (163\,350 / 24) \times 1,5 = 10\,209 \dots \text{ (л/час)}$$

1. За потребите на населението  $Q_{\text{мах}} = Q_{\text{мах/час}} / 3\,600 = 2,84 \text{ (л/сек)}$

2. Потребна количина за хидрантска мрежа ...2,5л/сек

#### **Вкупна потребна количина на вода на ниво на Плански опфат (1+2)**

$$Q_{\text{мах/час}} = 2,84 + 2,5 = 5,34 \text{ л/сек.}$$

За наведената количина на вода задоволува цевковод НД 75 мм.

Со ГУП и Регулациониот план планиран е прстенест цевковод со цевки ND 150 I ND 100 mm по планираната улична мрежа. Низ јужната граница на планскиот опфат минува и главен доведен цевковод НД200 мм.

**Според наведеното, профилите на постоечката и планираната водоводна мрежа ќе ги задоволат потребите за водоснабдување на жителите од Планскиот опфат.**

#### **6.7.2 Фекална канализација**

Канализационата фекална мрежа во планскиот опфат е димензионирана според постоечката планска документација и ќе ги задоволи потребите на планираните градби.

#### **6.7.3 Атмосферска канализација**

Канализационата атмосферска мрежа во планскиот опфат е димензионирана и изградена според постоечката планска документација и ќе ги задоволи потребите за одводнување на уличната мрежа.

Атмосферските отпадни води од градежните парцели ќе се доведуваат во регулираниот отворен атмосферски канал на источната граница на планскиот опфа за кој е изработена посебна хидролошка студија и е димензиониран според припадните површини за одводнување..

#### **6.7.4 Електрична мрежа**

За задоволување на потребите на планираниот зголемен број на жители извршена е пресметка и контрола за потребните едновременни снаги на конзумното подрачје.



НАМЕНА НА ПРОСТОР		Б.Г.П. или реон (m <sup>2</sup> )	Спец.потр .kW/m <sup>2</sup>	Бр.стан. или локалитет	Едновр.грпа на стан kn	Pv(k W)	Степ на едновременност n1	Вкупно Pv(k W)
-------------------	--	-----------------------------------	------------------------------	------------------------	------------------------	---------	---------------------------	----------------

**ПРОЦЕНКА НА ЕДНОВРЕМЕНА МОКНОСТ НА НИВО НА УРБАН БЛОК**

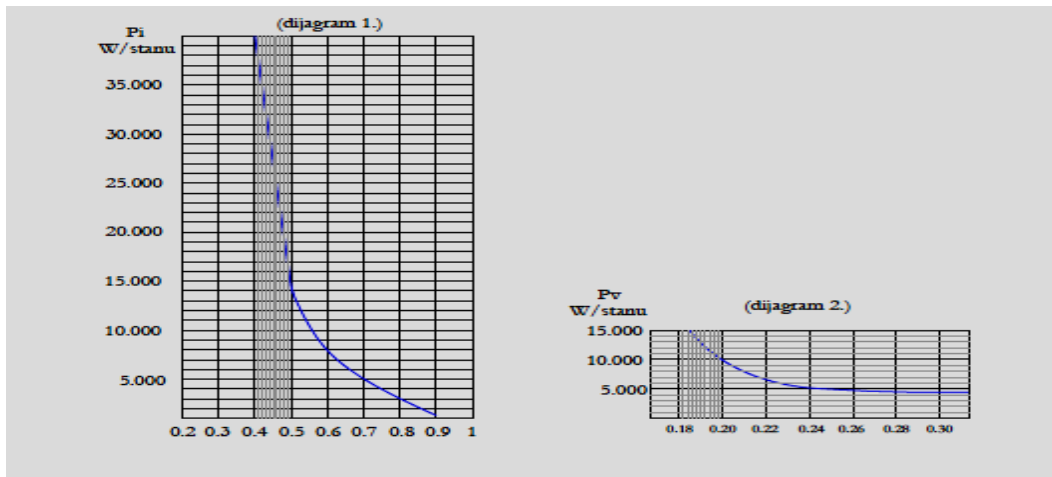
НАМЕНА НА ПРОСТОР		Б.Г.П. или реон (m <sup>2</sup> )	Спец.п отр .kW/m <sup>2</sup>	Бр.стан. или локалитет	Едновр.грпа на стан kn	Pv(k W)	Степ на едновременност n1	Вкупно Pv(k W)
Станови	A2			117	0,259439 227	441,17		441,17
Индивидуални градби куќи	A1			2	0,891106 781	25,90		25,90
Локалитет под згради	B1	4670	0,14	1		653,80	0,9	588,42
Јавно осветлување						15,4439	1	15,44
								<b>1070,94</b>

Во аналитичката пресметка (со примена на Рускова формула) се користат следниве параметри:

Тип на БЛОК	<b>Колективна</b>		
Начин на грење	Комбинирано		
Инсталирана моќност на стан	со ел.греење	Pins1=	41 kW
коэффициент на учество	N1=	0,4	
Инсталирана моќност на стан	без ел.греење	Pins2=	29 kW
коэффициент на учество	N2=	0,6	
Вкупна инсталирана моќност	<b>Комбинирано</b>	Pins=	33,8 kW
Фактор на побарување	fp=	0,43	од дијаг.1
		Pv- stan=	14,53 kW
Фактор на едновременност на една стандардна единица	fj=	0,184	од дијаг.2
Загуби и резерва во ТС	10	%	
Учество на Јавно светло во Pv	1,5	%	лед светилки
Годишен прираст на моќ	1,5	%	Комбинирано грење
Пресметковен годишен период	5	год.	Година 2026

Вкупна		
Pv=	1070,94	k W
Вкупна со загуби		
Pv+zag. =	1178,03	kW
Вкупна со прираст на моќ		
Pprespek. =	1269,07	kW
cos fi=	0,95	
Sprespek. =	<b>1335,87</b>	kVA
Планирани трафостаници во УБ зона со терциални површини		

**2\*1000 kVA**



Според приложената пресметка, предвидени се вкупно 1 градежни парцели за трафостаници со моќност -2x1000 КВА

### **Развој на среднонапонска 10(20) kV мрежа**

Развојот на среднонапонската мрежа ќе се реши во соработка со стручните служби на ЕВН Македонија, Кориснички центар Гевгелија

### **Развој на Нисконапонска мрежа**

Предвидено е кабловско водење на нисконапонската електрична мрежа со планирани кабловски водови по тротоарите двострано на улиците.

### **Осветлувањето на секундарните и примарните собаќајници**

Осветлувањето ќе се решава со лед светилки поставени на 10.0 и 4,0м. челични канбелабри и делумно на постојните бетонски и дрвени Н.Н. столбни места.

Снагата на светилките ќе биде дефинирана со идејни решенија во втора фаза од планирање.

### **6.7.5 Телекомуникациска мрежа**

Водовите за телекомуникациска мрежа се преземени од добиените податоци од АЕК и Телеком и планирано е нивно продолжување по тротоарите на улиците на деловите каде што мрежата не е изведена.

### **6.8 Хортикултура и партер**

На ниво на плански опфат предвидено е јавно парковско зеленило двострано по дожина на регулираниот одводен канал за атмосферски води, со површина од 3163 м<sup>2</sup> чиј процент на учество изнесува 19.5 % од површината на планскиот опфат.

Слободниот неизграден дел од градежните парцели се предвидува хортикултурно да се уреди со високо и ниско зеленило и да се затревни. Минимален процент на озеленетост на секоја градежна парцела изнесува 20%.

Во посебните услови за градење дефинирана е за секоја поединечна градежна парцела минималната површина за зеленило како и процентот на учество на високо зеленило на почва целица, како и процентот на озеленетост што ќе се изведува врз подземна градба (подземен паркинг) или надземна тераса.

Пешачките патеки во планскиот опфат се предвидува да се обработат со павер елементи.

## **7. МЕРКИ ЗА ЗАШТИТА**

### **7.1 Заштита на животна средина**

Во доменот на заштитата на животната средина основна цел е преку соодветни плански поставки да се обезбедат услови за непречен развој со истовремено чување на квалитетот на средината за живот и работа.

Градежните парцели се развиваат согласно современите урбанистички принципи со класа на намена А- Домување и затоа проблемите на нарушување на квалитетот на животната средина не се изразени.

Сите слободни површини од парцелите хорикултурно да се уредат со зеленило.

Приклучоците на постојната водоводна, фекална канализациона, електрична и телефонска инфраструктурна мрежа кои не се изведени, да се изведат согласно одредбите издадени од надлезните комунални претпријатија.

Прашањето на одвоз на отпад да се реши во договор со надлежните институции за собирање на отпадот за осигуран континуиран одвоз, и да се постави контејнер према видот на отпадот.

#### **7.1.1 Заштита на почвата и подземните води**

Во смисол на заштита на подземните води потребно е изведба на непропусна канализација за одводнување на отпадните води.

1. Заштита на проточните и подземните води има приоритет и со соодветно техничко технолошки зафати (изградба на канализациони системи, соодветен третман на отпадни води, редовна контрола на состојбите на водата и нејзиниот квалитет и др.)
2. Неутрализирање на штетните отпадни материи пред испуштање во канализациона мрежа.

Имајќи во предвид дека постои изведена канализациона инфраструктура, не постои опасност од загадување на подземните води.

#### **7.1.2 Заштита од бучава**

Емисијата на бучава кон околината треба да биде во рамките на пропишаните гранични вредности.

Во склоп на подобрување на условите за работа и живеење еден од битните фактори е подигањето на зелени насади во локалитетот и во неговото непосредно окружување.

### **7.2 Мерки за заштита и спасување**

Согласно Законот за заштита и спасување (Сл.весник на РМ бр.36/04, 49/04, 86/08, 124/10 и 18/11), Законот за пожарникарство (Сл.весник на РМ бр: 67/04 и 81/07) и Законот за управување со кризи (Сл.весник на РМ бр.29/05), задолжително треба да се применуваат мерките за заштита и спасување.

Мерките за заштита и спасување се остваруваат преку организирање на дејства и постапки од превентивен карактер, кои ги подготвува и спроведува Републиката преку органите на државната управа во областа за кои се основани.

Мерките за заштита и спасување се однесуваат на заштита од природни непогоди и други несреќи, во мир и во војна и од воени дејствија.

#### **7.2.1. Заштита од природни и технолошки хаварии**

Врз основа на загрозеноста на регионот на Струмица од природни катастрофи, елементарни непогоди и технички хаварии, може да настане повредливост на просторот на локалитетот и неговите физички структури. Повредливоста на просторот се одразува на објектите и нивната околина.

#### **7.2.2. Мерки за заштита од урнатини**

Заштитата од урнатини како превентивна мерка се утврдува во урбанистичките планови во текот на планирањето на просторот.

Според постојните анализи и добиените резултати за сеизмичност на месното подрачје според очекуваните дејности на земјотреси во иднина, основен степен на сеизмички интензитет во подрачјето изнесува 8° по МЦС.

Дефинирање на сеизмички hazard всушност претставува дефинирање на економско-технички критериуми за прифатливо ниво на безбеденост на градежната конструкција.

За да се избегне сеизмичкиот hazard потребно е градбите да се градат според параметрите и критериумите за сеизмичка градба.

Во случај на можни разурнувања било од земјотес или од воздушен воен удар, планираното решение на уличната мрежа обезбедува:

- брза и непречена евакуација на луѓето (нема тесни грла)
- брз пристап на екипите за спасување и нивните специјални возила
- непречена интервенција
- штетите да се сведат на минимум
- брза санација на последиците.

### **7.2.3. Мерки за заштита од пожар**

Со изградба на соодветен број улични противпожарни улични хидранти се задоволуваат мерките на превентива и заштита во случај на пожар. Имајќи во предвид дека се работи за дел од блок, планирањето на уличната хидрантска мрежа е предмет на работа на комплетен блок, се остава можноста со изработка на проектна документација на ниво на град да се планира и распоред на улична хидрантска мрежа.

Останатите мерки за заштита од пожар се предвидуваат со изработката на техничката документација на објектите и треба да бидат во согласност со Законот и Правилниците за мерки за заштита од пожар.

При планирањето почитуван е Законот за заштита и спасување, како и Законот за пожарникарство.

### **7.2.4. Мерки за заштита од поплави**

Заштитата и спасувањето од поплави опфаќа регулирање на водотеците, изградба на заштитни објекти, одржување и санирање на оштетените делови на заштитните објекти, набљудување и извидување на состојбите на водотеците и високите брани, заштитните објекти и околината, обележување на висинските коти на плавниот бран, навремено известување и тревожење на населението во загрозеното подрачје, спроведување на евакуација на населението и материјалните добра од загрозеното подрачје, обезбедување на премин и превоз преку вода, спасување на загрозените луѓе на вода и под вода, црпење на вода од поплавените објекти и извлекување на удавените, обезбедување на населението во поплавените подрачја со основните услови за живот и учество во санирање на последиците предизвикани од поплавата.

При изработката на проектните документации за изградба на објектите, да се предвидат потребните технички мерки за заштита од поплави како што се :

Насипување на парцелите и нивно нивелирање со нивелетата на улиците.

Поставување оградни зидови кои ќе спречат продор на поројни води во парцелите, како и други технички мерки по согледување на проектантите а во согласност со важечките технички прописи.

### **7.2.5. Мерки за спречување на бариери за лицата со инвалидност**

Составен дел на урбанистичките планови се конкретни мерки за создавање услови за непречено движење на лица со инвалидност. Мерките се однесуваат на уредувањето на градежно земјиште за општа употреба и условите за градење на градбите.

Во конкретниот случај теренот е релативно рамен со подолжен пад на улиците од 0,6 % до 1,8 %. Намената на градбите е домување во станбени згради и неопходно е да се усогласат влезовите во парцелите со нивелетата на тротоарите, и изведба на соборени рабници при влезовите во парцелите ,како би се избегнало создавање на бариери за пристап на лица со инвалидност.

## **8. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДБА**

Основните параметри за урбанистичко планирање се дефинирани според Законот за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М. 32/20) Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М. 225/20 , 219/21 и 104/22)

### **8.1 Плански опфат**

Планскиот опфат за изработка на **Детален Урбанистички план за Урбан Блок 15.11 во Гевгелија** , е ограничен со осовините на собирна улица “Новопланирана 1” –на Север,сервисна улица “СЕ9”- на запад, и продолжува по западните граници на КП 405/2 и КП 405/1 до пресекот со границата на КП 5867 и се движи по северо-западната граница на КП 5867, 5863/1, 5863/2, 5857 и КП 5856/1 , до пресекот со осовината на собирна улица “Новопланирана 1.

Вкупната површина на планскиот опфат изнесува 16159,14 м<sup>2</sup>.

### **8.2 Регулациона линија, граница на парцела, градежна парцела и градежна линија**

Регулациона линија е линија на разграничување помеѓу градежно земјиште за општа употреба и парцелирано градежно земјиште за поединечна употреба. Во графичките прилози означени се регулационите линии кон улиците, со детално котирање на растојанија.

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

Со градежните линии се дефинира просторната граница до која идната градба може да се гради и претставува граница на површината за градење во градежната парцела.

Во графичките прилози означени се градежните линии со детално котирање на растојанијата помеѓу нив и регулационите линии.

Подземна градежна линија ја означува границата на градење под котата на терен кога таа не се совпаѓа со градежната линија.

### **8.3 Наменска употреба на земјиште**

Класата на намени е усогласена со постоечкиот ГУП. Применувањето на системот на класи на намени е според член 78, став 3 од Правилникот за урбанистичко планирање (сл.вес. 225/20 , 219/21 и 104/22) каде е нагласено дека за најголема флексибилност на планот се обезбедува со одредување на намената на ниво на група на класи на намени.

Планираните градби се дефинирани со класата на намени:

#### **А - домување-**

А1 - домување во куќи

А2 - домување во згради

#### **Е- Инфраструктура**

Е1 – Сообраќајни, линиски и други инфраструктури

Е1.8 – трафостаници 10/04 КВА

#### **Д – Зеленило, рекреација и меморијални простори**

Д1 – Парковско и пејсажно зеленило

#### **8.3,1 Комплементарни компатибилни и алтернативни намени**

Комплементарните, компитабилните и алтернативните класи на намени и процентот на нивно учество во основната класа на намени се дефинираат според чл.80 -84 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М. 225/20 , 219/21 и 104/22).

Комплементарни намени се :

-Деловите од градежните парцели и градбите кои служат за внатрешен сообраќај и паркирање.

-Зеленило и рекреативни намени

-Делови од парцели или градби неопходни за комуналната инфраструктура

-Други намени во функција на комплетирање, дополнување и остварување на основната намена на градбата од друга примарна дејност и служат за поквалитетно одвивање на основната намена без да го менуваат нејзиниот карактер.

Компатибилни класи на намени за Градбите со намена А1-домување во куќи се Б1-мали единици за комерцијални и деловни дејности.

Компатибилни класи на намени за Градбите со намена А2 –домување во згради се Б1-мали единици за комерцијални и деловни дејности, Б2-Големи единици за трговија и В-јавни дејности и институции, кои не и пречат на основната намена –домување.

#### **8.4 Површини за градење**

Површината за градење е планска одредба со која се одредува површината од градежното земјиште односно делот од градежната парцела кој се предвидува за градење на градба.

Површината за градење е ограничена со градежни линии.

На ГП 15.11.2 покрај постоечките се планираат дополнителни градби, кои, заради големината на парцелата и потребите на Инвеститор уште не дефинирани, и заради флексибилност на планот се одредува поголема рамковна површина за градење и се одредува процент на изграденост на земјиштето како квантитативно ограничување на површината за градење која ќе се дефинира со Урбанистички проект. Понатамошна разработка на предметната парцела се планира со изработка на Урбанистички проект со кој детално ќе се дефинираат параметрите за изградба во согласност со предметниот ДУП.

**8.4.1 Дозволени пречекорувања на градежната линија –според одредбите чл.108 и 109 од Правилникот за урбанистичко планирање** (Сл. весник на Р.М. 225/20 и 219/21), односно:

Дозволените пречекорувања на градежната линија на првостепена и второстепена архитектонска пластика се дозволени само над приземниот кат на градбата, додека помеѓу теренот и првиот кат дозволени се пречекорувања само со одредени елементи од третостепена пластика кога за тоа постојат услови и не повеќе од 30 см.

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

Кога растојанието помеѓу градежната линија и границата на градежна парцела е 1,2 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 дозволениите 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, дозволени пречекорувања на градежната линија се:

-првиот скалник од влезните партии до 30 см, ако ширината на тротоарот е поголема од 2,25 м,

првостепена пластика во која спаѓаат: ризалити, влезни партии, конструктивни столбови, вертикални комуникации и други издадени делови на архитектонската основа до 30 см, ако широчината на тротоарот е поголема од 2,25 м,

-второстепена пластика во која спаѓаат: еркери, балкони, конзоли, стреи, брисолеи и др. кои се појавуваат помеѓу првиот спрат и горниот венец до 90 см длабочина за уличен коридор широк до 12,00 м и до

-7,5% од широчината на коридорот, но не повеќе од 1,50 м длабочина за улични коридори пошироки од 12,00м,

Елементите на второстепената архитектонска пластика не се појавуваат на фасадата на градбата најмалку 3,60 м над котата на тротоарот, 5. елементите на второстепената архитектонска пластика не се појавуваат на страничните фасади кои се оддалечени од границата на соседната градежна парцела 3,00 м и помалку од 3,00 м,

Третостепена пластика во која спаѓаат: пиластри, корнизи, подпрозорници, венци и друга плитка архитектонска пластика до 30 см, а на приземниот дел од градбата оваа пластика е дозволена доколку ширината на тротоарот е поголема од 2,25 м.

Процентот од вкупната должина или површина од фасадата кој може да го зафати одреден тип архитектонска пластика изнесува 70%

Минималното растојание на второстепената пластика на предната и задната фасада (кон лицето и дното на парцелата) до страната на градежната парцела, при калканско спојување на соседните градби се уредува со урбанистички план за секој уличен фронт

поединечно, според принципот на симетрија од двете страни на границата на градежната парцела.

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.

Доколку градежната линија е кон дното на градежната парцела дозволените пречекорувања може да бидат поголеми, а доколку растојанието помеѓу соседните површини за градење кон дната на парцелите е помало од 8,00 м пречекорувањата не се дозволени.

При планирање на површини за градење со меѓусебни растојанија кои кон страните и дното на парцелата се поголеми од 16,00 м, по правило нема ограничувања.

За дозволени пречекорувања на градежната линија што не треба да се уредуваат со посебни плански одредби во урбанистички план поединечно се сметаат сите инсталации за вертикална комуникација, технички инсталации и слично, што по правило се градат од монтажни метални конструкции, како што се:

1. надворешни лифтови,
2. противпожарни и други нужни скали и инсталации за вертикална комуникација,
3. канали и оџаци,
4. системи за пасивно и активно производство на енергија – кровни соларни панели, фотоволтаични панели и слични,
5. телекомуникациски антени и инсталации,
6. други техничко-технолошки уреди и инсталации,
7. украсни архитектонски елементи и конструкции што го оформуваат архитектонскиот израз, а кои можат да имаат и функционална улога како што се брисолеи и дуги елементи и конструкции.

### **8.5 Височина на градбите**

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 на улицата и завршниот венец на градбата во должни метри.

Дозволената максимална висина на градбите се дефинира во зависност од намената и истата е дадена детално за секоја парцела со Посебните услови за градба во овој текст.

Висините на градбите се усогласени со одредбите од важечкиот ГУП и Регулационен план.

#### **8.5.1 Висина на слеме**

Височината на слеме на кровот на градбата е се мери од котата на горниот венец на градбата и ја претставува висината на кровната конструкција на покривот.

Максимална висина на слеме над ката на завршен венец изнесува 4,5 м

Крововите на градбите со намена А1 да се изведат како коси двоводни или повеќеводни, покриени со керамида со максимална косина од 35 степени.

Крововите на градбите со намена А2 да се изведат како коси кровови со максимална косина од 20%, или како рамни кровови со проодни или непроодни тераси.

#### **8.5.2 Режим на градење над кровниот венец**

Од максималната височина на слемето и дозволената силуета на покривот може да отстапуваат деловите од градби дефинирани со чл 126 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М. 225/20 и 219/21). односно:

-кули, покривни баџи, стакленици и издадени покривни елементи,  
-оџаци, вентилациони канали, лифтовски куќички и сите техничко технолошки инсталации

-сите архитектонски декоративни елементи со кои не се обидува или оформува затворен корисен простор над ката на горниот венец, односно над дозволената силуета на покривот.

### **8.6 Режим за градење под земја**

Со подземна градежна линија е означена границата на градење под котата на терен кога таа не се совпаѓа со градежната линија.

Подземната градежна линија е дефинирана во графичките прилози кај градбите со намена А2 на најмало растојание од 1,0 м од граница со соседна градежна парцела.

До колку постои согласност помеѓу соседите, подземната градежна линија може да се совпадне и со границата на градежна парцела.

Истите услови важат и за градежните парцели со намени А1 кај кои во графичките прилози не е дефинирана градежна линија.

За изведба на подземни нивоа во фаза на Основен проект треба да се изработи проект за заштита на градежна јама.

### **8.7 Оградување на градежна парцела**

Оградувањето на градежните парцели може да биде со транспарентна ограда со вкупна висина од 1,2 -2,0 м со можност за изведба на сидан парапет со висина од 0,4 до 0,8м. или со ограда од живо зеленило со висина од 0,6 -4,0м.

### **8.8 Кота на приземна плоча**

Котата на нулта плоча на приземјето се дефинира според чл. 123 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М. 225/20, 219/21 и 104/22 ) односно:

Општи норми за височината на нултата плоча се:

1. Височината на нултата плоча за станбени згради чијашто градежна линија се совпаѓа со 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,

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

3. Максимална височина на нултата плоча во однос на котата на тротоарот за сите градби кај кои градежната линија се совпаѓа со регулационата линија, а намената на градбите ја квалификува градбата за јавна употреба од член 189 од овој правилник, е 15 см, при што височинската разлика со пристапната патека или тротоарот задолжително се совладува со континуиран пропишан наклон,

4. 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,

### **8.9 Процент на изграденост и Коефициент на искористеност**

Процентот на изграденост на земјиштето (П) е урбанистичка величина која ја покажува густината на изграденост, односно колкав дел од градежното земјиште е зафатен со градба. Истиот се пресметува како однос помеѓу површината на земјиштето под градба и вкупната површина на градежната парцела изразен во процент.

Коефициентот на искористеност на земјиштето (К) е урбанистичка величина која го покажува интензитетот на изграденост на градежното земјиште и се пресметува како однос помеѓу вкупната планирана површина по катови, односно збирот на површините на сите изградени надземни спратови на градбата и вкупната површина на градежното земјиште во пресметковната просторна единица.

Како референтна површина за градење се смета површината на полигонот со кој е таа исцртана во планот без да се пресметуваат евентуалните дозволени еркерни и конзолни испакнувања и проширувања на основите на градбите.

Процентот на изграденост и коефициентот на искористеност на земјиштето не се употребуваат како планска одредба на ниво на градежна парцела во урбанистички планови во кои со плански одредби се дефинирани градежните парцели, градежните линии и површините за градење, максималната височина на градбите и други плански одредби што го дефинираат габаритот на планираната градба, освен за рамковните површини за градење што служат за разработување со урбанистички проект во процесот на спроведување на планот.

Процентот на изграденост и коефициентот на искористеност на земјиштето се потребуваат како планска одредба на ниво на градежна парцела во урбанистички планови



кај градежни парцели кај кои е планирана рамковна површина за градење која служи за понатамошна разработка со Урбанистички проект.

#### **8.10 Сообраќај**

Пристапот до градежните парцели е обезбеден од постоечките и планирани улици од секундарната улична мрежа во планскиот опфат.

Со планот постоечките и планираните сообраќајници се потврдуваат и усогласуваат со нивната категоризација според актуелната законска регулатива и одредбите од ГУП.

#### **8.11 Паркирање**

Потребата од паркинг простор се решава во рамките на градежните парцели. Потребен број на паркинг места се утврдува според класата на намена и во согласност со чл.134 и 135 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М. 225/20, 219/21 и 104/22)

За градбите со намена А1-и А2-домување да се предвиди по 1 паркинг место за автомобили по стан и 1 парконг место за велосипеди.

За компатибилните намени Б1-мали комерцијални и деловни намени-1 паркинг место на 100м<sup>2</sup> од вкупно изградената површина.

При димензионирањето на потребниот број на паркинг места во градежните парцели, тој број ќе треба да се зголеми за 10%.за потребите на паркирање на посетители.

Димензионирањето на паркинг местата и на гаражните паркинг места како и пристапите во подземните гражи да се димензионираат според одредбите од чл 128 -133 од Правилникот за урбанистичко планирање. (Сл. весник на Р.М. 225/20, 219/21 и 104/22)

#### **8.12 Стандарди за мобилност и пристапност**

За обезбедување услови за движење на лица со инвалидитет и лица со намалена подвижност важат одредбите од член 188-196 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М. 225/20 и 219/21 ) односно:

Градбите за јавна употреба да се планираат со кота на нултата плоча или со кота на влезните партии што е еднаква со нивелетата на пристапните тротоари и пешачки површини, а доколку денивелациите се неизбежни тогаш задолжително да се обезбедат средства за непречена пристапност, како што се рампи платформи, ескалатори и сл.

Минимална широчина на рампите од став на овој член треба да изнесува 1,20м.

Најголемиот наклон на рампата е 8,33% или во однос 1:12 а доколку е тоа технички неизведливо по исклучок наклонот може да е најмногу до 10% или во однос 1:10.

Тротоари, пешачки улици, пешачки патеки, плоштади, плоштатки и сите други видови на пешачки површини на земјиште за општа употреба, не треба да имаат денивелации, препреки, објекти, инсталации и опрема што може да ја попречи или намали пристапноста и проодноста на јавните пешачки простори и пристапот до градбите за јавна употреба.

Најголем попречен наклон на тротоарите и другите пешачки патеки што е нормален на смерот на движењето и оската на патеката изнесува 2%.

При спроведувањето на урбанистичките планови треба да се предвидуваат рампи на секој пешачки премин за совладување на денивелацијата помеѓу тротоарот и коловозот.

Рампите за совладување на висинската разлика помеѓу тротоарот и коловозот одставот (1) на овој член по правило се изведуваат со специјални закосени елементи од рабниците кои се изведуваат без вертикална денивелација до нивото на коловозот и во широчина на целиот пешачки премин.

Во случаи кога пешачката патека не граничи со коловоз и/или нема појас за урбана опрема, најмалата широчина на патеката може да биде 1,90 м.

Најмала широчина на пешачка патека која од двете страни е опкружена со трева или друга слободна површина, и нема никаква урбана опрема, е 1,65 см .

Делови од градбите што се непосредно долж тротоарите и пешачките патеки, како што се надстреи, конзоли, инсталации, опрема и слично, како и елементите од урбаната опрема и долните делови од крошната на дрвјата мораат да бидат издигнати најмалку 2,50 м во однос на котата на пешачката површина, колку што изнесува висината на пешачкиот просторен модул.

#### **8.13 Зеленило**

Во секоја градежна парцела треба да се обезбеди најмалку 20% простор за зеленило (согласно член 20, од Закон за урбано зеленило, Сл.весник бр.11/18) Слободниот

неизграден дел од градежните парцели се предвидува да се затревни и хортикултурно да се уреди со високо и ниско зеленило.

#### **8.14 Водовод и канализација**

При изработка на Основните проекти за градбите, задолжително да се почитуваат прописите за проектирање и градење, и техничките стандарди за ваков вид инсталации.

Снабдувањето со вода и одведувањето на фекалните и отпадните води ќе се врши од изведените и планирани инсталациони водови по профилите на улиците.

#### **8.15 Електрична мрежа**

Приклучоците на електричната мрежа на новите градби да се изведат во согласност со условите кои ќе бидат зададени од надлежното електростопанско претпријатие, и според техничките прописи за ваков вид на инсталација.

#### **8.16 Елементи за обликување на градбите**

Предвидените градби да бидат проектирани со современи градежни материјали, во согласност со функцијата и важечките технички стандарди и нормативи.

Партерните површини завршно да бидат обработени со материјали кои обезбедуваат едноставно чистење, одводнување и одржување хигиена.

#### **8.17 Обработка на партер**

Улиците низ планскиот опфат да се изведат како асфалтирани, додека тротоарите да се поплочат со павер елементи. На сите крстосници и пешачки премини да се изведат соборени рабници според прописите за пристапност на инвалидизирани лица.

Партерните површини во рамки на градежните парцели да се изведат со трајни материјали едноставни за одржување.

#### **8.18 Заштита на културно наследство**

До колку во текот на изведувањето на градежни работи на локацијата се дојде до археолошко наоѓалиште односно предмети од археолошко значење, ќе се постапува според чл. 65 од Законот за културното наследство (Сл. весник на РМ бр.20/04, бр.115/07, бр.18/11, бр.148/11, бр.23/13, бр.137/13, бр.38/14 и бр.44/14), односно веднаш да се запре со отпочнатите градежни активности и да се извести надлежната институција за заштита на културното наследство во смисла на чл.129 од Законот.

#### **8.19 Заштита и спасување**

Да се почитуваат мерките за заштита и спасување, дадени во текстот, а при изработката на основниот проект, да се почитува важечката законска регулатива и планско оперативните документи и планот за заштита и спасување на општината.

#### **8.20. Мерки за спречување на бариери за лицата со инвалидност**

Намената на градбите е домување во станбени згради и неопходно е да се усогласат влезовите во парцелите со нивелетата на тротоарот, како би се избегнало создавање на бариери за пристап на лица со инвалидност.

### **9.ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ГРАДБА**

#### **• ГП 15.11.1**

**Класа на намена:** А2 –Згради за домување

**Компатибилна намена:** Б1-мали комерцијални и деловни намени -до 10%, и Д3-спорт и рекреација -до-20%(максимален дозволен процент на учество на збирот на компатибилни класи во однос на основната класа на намена- 20%)

**Површина на градежна парцела:** 963.0м<sup>2</sup>

**Површина за градба:** 590м<sup>2</sup>

**Вкупна површина по катови:** 3540 м<sup>2</sup>

**Коефициент на искористеност (К):** 3.56

**Процент на изграденост:** 59%

**Максимална висина до завршен венец:** 18.м..

**Максимален број на катови:** П+5

**Максимална височина на нулта плоча во однос на ката на заштитен тротар:** Максимум 15 см од ката на тротоар за деловни простории сместени во приземје и 1,2 м. за станбени простории.

**Максимална височина на слеме** - 4,5 м. над котата на завршен венец на кровот

**Потребен број на паркинг места:** Потребниот број на паркинг места изнесува 1 паркинг место на станбена единица и 1 паркинг место на 60м<sup>2</sup> од вкупно изградена површина со компатибилна намена Потребниот број на паркинг места ќе се обезбеди во рамки на градежната парцела.

Пристап во парцелата од пристапна улица "1".

- Зеленило: **Минимален задолжителен процент на зеленило во границите на градежната парцела:** 20% и ќе се обезбеди на партерните површини на парцелата.

#### • ГП 15.11.2

**Класа на намена:** А2 –Згради за домување

**Компатибилна намена:** Б1-мали комерцијални и деловни намени -до 10%, и Д3-спорт и рекреација -до-20%(максимален дозволен процент на учество на збирот на компатибилни класи во однос на основната класа на намена- 20%)

**Површина на градежна парцела:** 4220.84м<sup>2</sup>.

**Површина за градба:** 1500м<sup>2</sup>

**Вкупна површина по катови:** 3770 м<sup>2</sup>

**Коефициент на искористеност (К):** 0,89

**Процент на изграденост:** 35%

**Максимална висина до завршен венец:** 18.м..

**Максимален број на катови:** П+5

**Максимална височина на нулта плоча во однос на ката на заштитен тротар:** Максимум 15 см од ката на тротоар за деловни простории сместени во приземје и 1,2 м. за станбени простории.

**Максимална височина на слеме** - 4,5 м. над котата на завршен венец на кровот

**Потребен број на паркинг места:** Потребниот број на паркинг места изнесува 1 паркинг место на станбена единица и 1 паркинг место на 60м<sup>2</sup> од вкупно изградена површина со компатибилна намена Потребниот број на паркинг места ќе се обезбеди во рамки на градежната парцела.

Пристап во парцелата од пристапна улица "1".

- Зеленило: **Минимален задолжителен процент на зеленило во границите на градежната парцела:** 20% и ќе се обезбеди на партерните површини на парцелата.

#### • ГП 15.11.3

**Класа на намена:** А2 –Згради за домување

**Компатибилна намена:** Б1-мали комерцијални и деловни намени -до 10%, и Д3-спорт и рекреација -до-20%(максимален дозволен процент на учество на збирот на компатибилни класи во однос на основната класа на намена- 20%)

**Површина на градежна парцела:** 2085.48 м<sup>2</sup>

**Површина за градба:** 1200м<sup>2</sup>

**Вкупна површина по катови:** 7000м<sup>2</sup>

**Коефициент на искористеност (К):** 3.35

**Процент на изграденост:** 58%

**Максимална висина до завршен венец:** 18.м..

**Максимален број на катови:** П+5

**Максимална височина на нулта плоча во однос на кота на заштитен тротар:** Максимум 15 см од кота на тротоар за деловни простории сместени во приземје и 1,2 м. за станбени простории.

**Максимална височина на слеме** - 4,5 м. над котата на завршен венец на кровот

**Потребен број на паркинг места:** Потребниот број на паркинг места изнесува 1 паркинг место на станбена единица и 1 паркинг место на 60м<sup>2</sup> од вкупно изградена површина со компатибилна намена Потребниот број на паркинг места ќе се обезбеди во рамки на градежната парцела.

Пристап во парцелата од сервисна улица “9”.

- Зеленило: **Минимален задолжителен процент на зеленило во границите на градежната парцела:** 20% и ќе се обезбеди на партерните површини на парцелата.

#### • ГП 15.11.4

**Класа на намена:** А2 –Згради за домување

**Компатибилна намена:** Б1-мали комерцијални и деловни намени -до 10%, и Д3-спорт и рекреација -до-20%(максимален дозволен процент на учество на збирот на компатибилни класи во однос на основната класа на намена- 20%)

**Површина на градежна парцела:** 1182.80 м<sup>2</sup>

**Површина за градба:** 328м<sup>2</sup>

**Вкупна површина по катови:** 984м<sup>2</sup>

**Коефициент на искористеност (К):** 0,83

**Процент на изграденост:** 27%

**Максимална висина до завршен венец:** 18м.

**Максимален број на катови:** П+5

**Максимална височина на нулта плоча во однос на кота на заштитен тротар:** Максимум 15 см од кота на тротоар за деловни простории сместени во приземје и 1,2 м. за станбени простории.

**Максимална височина на слеме** - 4,5 м. над котата на завршен венец на кровот

**Потребен број на паркинг места:** Потребниот број на паркинг места изнесува 1 паркинг место на станбена единица и 1 паркинг место на 60м<sup>2</sup> од вкупно изградена површина со компатибилна намена Потребниот број на паркинг места ќе се обезбеди во рамки на градежната парцела.

Пристап во парцелата од станбена улица “1”.

- Зеленило: **Минимален задолжителен процент на зеленило во границите на градежната парцела:** 20% и ќе се обезбеди на партерните површини на парцелата.

#### • ГП 15.11.5

**Класа на намена:** А2 –куќи за домување

**Компатибилна намена:** Б1-мали комерцијални и деловни намени -до 10%, и Д3-спорт и рекреација -до-20%(максимален дозволен процент на учество на збирот на компатибилни класи во однос на основната класа на намена- 20%)

**Површина на градежна парцела:** 250.98 м<sup>2</sup>

**Површина за градба:** 72м<sup>2</sup>

**Вкупна површина по катови:** 216м<sup>2</sup>

**Коефициент на искористеност (К):** 0,86

**Процент на изграденост:** 28%

**Максимална висина до завршен венец:** 10,2м.

**Максимален број на катови:** П+2

**Максимална височина на нулта плоча во однос на кота на заштитен тротар:** Максимум 15 см од кота на тротоар за деловни простории сместени во приземје и 1,2 м. за станбени простории.

**Максимална височина на слеме** - 4,5 м. над котата на завршен венец на кровот

**Потребен број на паркинг места:** Потребниот број на паркинг места изнесува 1 паркинг место на станбена единица и 1 паркинг место на 60м<sup>2</sup> од вкупно изградена

површина со компатибилна намена Потребниот број на паркинг места ќе се обезбеди во рамки на градежната парцела.

Пристап во парцелата од станбена улица “1”.

- Зеленило: **Минимален задолжителен процент на зеленило во границите на градежната парцела: 20%** и ќе се обезбеди на партерните површини на парцелата.

- **ГП 15.11.6**

Класа на намена: Е1.8 –трафостаница 10/04КВ

Површина на градежна парцела: 52.20 м<sup>2</sup>

Површина за градба: 12м<sup>2</sup>

Вкупна површина по катови: 12 м<sup>2</sup>

Коефициент на искористеност (К): 0,23

Процент на изграденост: 23%

Максимална висина до завршен венец: 3,5.м..

Максимален број на катови: П

## Б. НУМЕРИЧКИ ДЕЛ

Табела 1 - Нумерички показатели со планска документација

Површина на планскиот опфат 16159.14м<sup>2</sup>, односно 1,62ха.

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ДУП											
Број на ГП	Група на класа на намена	Основна класа на намена	Компатибилни класи на намена макс. процент на учество	Површина на парцела (м <sup>2</sup> )	Површина за градење (м <sup>2</sup> )	Вкупна макс.изградена површина на сите катови (м <sup>2</sup> )	Максимална висина на хоризонтален венец на кров	Катност	Процент на изграденост	Коефициент на искористеност (К)	Број на паркинг места
ГП 15.11.1	А	А2.1 - Домување во станбени згради-слободностоечки и кули	Б1(макс. 29%)	963	590	3540	18.0 m	П+5	59%	3.67	според чл. 134 од Правилникот за Урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 225/20 и 219/21)
ГП 15.11.2	А	А2.1 - Домување во станбени згради-слободностоечки и кули	Б1(макс. 29%)	4220.84	1500	3770	18.0 m	П+5	35%	0.89	
ГП 15.11.3	А	А2.1 - Домување во станбени згради-слободностоечки и кули	Б1(макс. 29%)	2085.48	1200	7000	18.0 m	П+5	58%	3.35	
ГП 15.11.4	А	А2.1 - Домување во станбени згради-слободностоечки и кули	Б1(макс. 29%)	1182.80	328	984	18.0 m	П+5	27%	0.83	
ГП 15.11.5	А	А1.1 - Домување во станбени куќи - слободностоечки	Б1(макс. 29%)	250.98	72	216	10.20 m	П+2	28%	0.86	
ГП 15.11.6	Е	Е1.8 - Трафостаница	/	52.20	12	12	/	/	23%	0.23	
<b>ВКУПНО:</b>				8755.3	3702	15522					

### БИЛАНСНИ ПОКАЗАТЕЛИ - Планска документација:

- ПОВРШИНА НА ОПФАТ: 16159.14м<sup>2</sup> (1,62ха)
- ПОВРШИНА ПОД ГРАДЕЖНИ ПАРЦЕЛИ: 8755,3м<sup>2</sup>
- ПОВРШИНА ЗА ГРАДЕЊЕ: 3702м<sup>2</sup>
- ВКУПНА ИЗГРАДЕНА ПОВРШИНА: 15522м<sup>2</sup>
- БРОЈ НА ГРАДЕЖНИ ПАРЦЕЛИ: 6

БИЛАНСНИ ПОКАЗАТЕЛИ СО ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА						
Блок 15.11 општина Гевгелија	Површина на опфат (м <sup>2</sup> )	Површина на градежни парцели (м <sup>2</sup> )	Вкупна изградена површина во приземје (м <sup>2</sup> )	Вкупна изградена развиена површина (м <sup>2</sup> )	Процент на изграденост	Коефициент на искористеност
	16159.14	8755.3	3702	15522	42.3%	1.77

БИЛАНСНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ПЛАНИРАНИ НАМЕНИ ЗА БЛОК 15.11				
БЛОК	ПОВРШИНА	КЛАСА НА НАМЕНА	ПОВРШИНА НА ГП	ПРОЦЕНТ НА ЗАСТАПЕНОСТ НА КЛАСА НА НАМЕНА ВО ДЕЛ ОД БЛОК 37
Блок 15.11 општина Гевгелија	16159.14м <sup>2</sup> (1,62ха)	A1.1-Домување во станбени куќи - слободностоечки	250.98м <sup>2</sup>	1.5%
		A2.1-Домување во станбени згради - слободностоечки и куќи	8479.42м <sup>2</sup>	52.4%
		E1.8 - Трафостаница	52.20м <sup>2</sup>	0.3%
		D1 - Парковско зеленило	3162.87м <sup>2</sup>	19.5%
		E1 - Инфраструктура	4213.67м <sup>2</sup>	26.3%

*Табела 2 - Билансни показатели за процентуална застапеност на Основна класа на намени во планскиот опфат*

• **Табела 3 – Билансни споредбени показатели на постоечка и планирана состојба**

БИЛАНСНИ ПОКАЗАТЕЛИ-СПОРЕДБЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ							
ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА				ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА			
Површина на КП на кои има регистрационо градби	Изградена Површина во приземје м <sup>2</sup>	Изградена Површина по катови м <sup>2</sup>	Процент на изграденост %	Површина под Градежни парцели	Максимална Површина за градење м <sup>2</sup>	Изградена Површина по катови м <sup>2</sup>	Процент на изграденост %
2826.76м <sup>2</sup>	1007.97м <sup>2</sup>	4542.5м <sup>2</sup>	35%	8755.3м <sup>2</sup>	3702м <sup>2</sup>	15522м <sup>2</sup>	42.3%

Планер,  
Томе Тимов д.и.а.