ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ

Вовед

Согласно чл. 33 од Законот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 32/20 и 111/23), обединета постапка за изработување и донесување на урбанистички планови е единствена постапка што ги обединува постапките за изработување на генерален урбанистички план и детален урбанистички план со кој тој се разработува и спроведува. Обединетата постапка може да се применува и во постапките за изменување и дополнување на генералниот урбанистички план.

Со обединетата постапка ќе се смета дека генералниот урбанистички план и деталниот урбанистички план се донесени како единствен акт, при што во делот од планскиот опфат на ГУП кој не соодветствува со планскиот опфат на донесениот ДУП, тој се спроведува како генерален урбанистички план со донесување на детални урбанистички планови и во делот од планскиот опфат на ГУП кој соодветствува со планскиот опфат на донесениот ДУП, тој се спроведува како детален урбанистички план со урбанистички проекти и други поединечни акти за градење.

Согласно чл. 44 од Законот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 32/20 и 111/23) урбанистичките планови се изработуваат врз основа на планска програма, која ја изработува комисијата за урбанизам на донесувачот, Јавна установа за урбанизам, правно лице со лиценца за изработување на урбанистички планови или Агенцијата за планирање на просторот.

Планската програма ја одобрува градоначалникот по предлог на комисијата за урбанизам на Општината.

Предметната планска програма се изработува за **Измена и дополнување на ГУП за УЗ 4 УБ 4.4 и изработка на ДУП за УЗ 4 УБ 4.4 опфат 1, општина Охрид во обединета постапка.**

Планските периоди за кои ќе се изработува ова изменување и дополнување на ГУП и изработка на ДУП во обединета постапка се:

- за изменување и дополнување на ГУП – планскиот период е 2024-2034
- за ДУП – планскиот период е 2024-2029

Основа за изработка на планската програма за ова Изменување и дополнување на ГУП со изработка на ДУП во обединета постапка ќе бидат:

- анализа на степенот и начинот на реализација на важечкиот урбанистички план
- анализа на потребите на граѓаните што живеат или работат во или во близина на планскиот опфат, како и потребите на правните лица и институциите од просторен развој
- заклучоци за просторниот развој што произлегуваат од планови од повисико ниво и од стратегии за развој што се донесени на повисоко и на локално ниво
- програмски цели и насоки за обемот и природата на потребниот просторен развој
- Законот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 32/20, 111/23)
- Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23)

Подрачје на планскиот опфат

Опфатот на предметното Изменување и дополнување на ГУП за Урбана заедница 4, Урбан блок 4.4, Општина Охрид е дефиниран по границите на УБ 4.4 од важечкиот ГУП на Охрид (2002 -2012) со одлука бр. 07-1438/2 од 30.06.2006 година. Истиот ќе се движи по:

- на северозапад – реката Даљан – границата на опфатот на градот,
- на север и исток – Булевар Туристичка и клучка
- на југ – ул. Распаќе

Проектниот опфат е дефиниран со следниве прекршочни точки:

Реден број	Y	X
1.	7482022.64	4554016.54
2.	7482139.07	4553989.71
	Лак 1	Конвексност: -0.0702 Центар: X=4553597.70, Y=7482058.02 Радиус: 400.30m Почетен агол: 78° Завршен агол: 62°
3.	7482244.37	4553951.98
4.	7482241.29	4553949.09
5.	7481879.40	4553644.40
	Лак 2	Конвексност: -0.0944 Центар: X=4553802.58, Y=7481741.28 Радиус: 210m Почетен агол: 311° Завршен агол: 290°
6.	7481811.61	4553604.71
7.	7481690.26	4553561.58
	Лак 3	Конвексност: 0.1210 Центар: X=4553410.82 , Y=7481743.84 Радиус: 160.00m Почетен агол: 110° Завршен агол: 137°
8.	7481626.54	4553519.63
9.	7481624.92	4553517.71
10.	7481621.52	4553513.67
	Лак 4	Конвексност: 0.0699 Центар: X=4553713.14, Y=7481636.06 Радиус: 200m Почетен агол: 266° Завршен агол: 282°
11.	7481677.05	4553517.39
12.	7481688.47	4553519.78
13.	7481801.87	4553543.52
14.	7482429.92	4553675.02
15.	7482436.43	4553675.15
16.	7482429.21	4553688.48
	Лак 5	Конвексност: -0.0906 Центар: X=4553825.26, Y=7482693.70 Радиус: 297.77m Почетен агол: 207° Завршен агол: 187°

17.	7482397.93		4553790.80
18.	7482381.57		4553930.30
	Лак 6	Конвексност: 0.2070 Центар: X=4553916.32, Y=7482262.39 Радиус: 120m Почетен агол: 7° Завршен агол: 53°	
19.	7482333.80		4554012.75
20.	7482316.07		4554023.64
	Лак 7	Конвексност: 0.1955 Центар: X=4553916.32, Y=7482262.39 Радиус: 120m Почетен агол: 63° Завршен агол: 108°	
21.	7482225.96		4554030.66
22.	7482186.37		4554018.04
	Лак 8	Конвексност: -0.1345 Центар: X=4554208.61, Y=7482125.66 Радиус: 200m Почетен агол: 288° Завршен агол: 257°	
23.	7482080.75		4554013.71
24.	7482024.95		4554026.57
25.	7482022.64		4554016.54

Вака дефинираниот плански опфат за **ГУП** има површина од **146927.01m^2,** односно **14,69ха.**

Опфатот за изработка на детален урбанистички план ќе се движи по:

- на северозапад – реката Даљан – границата на опфатот на градот
- на североисток – крак од клучка и булевар Туристичка
- на југоисток – ул. Распаќе
- на запад – Новопланирана улица 1

Проектниот опфат е дефиниран со следниве прекршочни точки:

Реден број	Y		X
1.	7482283.18		4553644.30
2.	7482429.92		4553675.02
	Лак 1	Конвексност: -0.0740 Центар: X=4553827.58, Y=7482701.15 Радиус: 311.19m Почетен агол: 209° Завршен агол: 192°	
3.	7482397.25		4553760.62
	Лак 2	Конвексност: 0.2030 Центар: X=4553675.82, Y=7482094.92 Радиус: 314m Почетен агол: 16° Завршен агол: 62°	
4.	7482244.37		4553951.98
5.	7482198.71		4553913.50
6.	7482232.09		4553869.49
7.	7482234.06		4553866.89
8.	7482226.96		4553863.73

9.	7482256.26		4553831.41
	Лак 3	Конвексност: -0.0248 Центар: X=4553797.83, Y=7482219.21 Радиус: 50m Почетен агол: 42° Завршен агол: 37°	
10.	7482259.40		4553827.59
11.	7482272.38		4553810.06
	Лак 4	Конвексност: -0.0389 Центар: X=4553780.30, Y=7482232.19 Радиус: 50m Почетен агол: 37° Завршен агол: 28°	
12.	7482276.50		4553803.47
13.	7482282.73		4553791.56
	Лак 5	Конвексност: -0.0285 Центар: X=4553735.95, Y=7482176.40 Радиус: 120m Почетен агол: 28° Завршен агол: 21°	
14.	7482288.36		4553779.11
15.	7482300.94		4553746.48
	Лак 6	Конвексност: -0.0405 Центар: X=4553742.16, Y=7482289.75 Радиус: 12m Почетен агол: 21° Завршен агол: 12°	
16.	7482301.49		4553744.62
17.	7482306.90		4553718.75
	Лак 7	Конвексност: -0.1452 Центар: X=4553712.61, Y=7482277.54 Радиус: 30m Почетен агол: 12° Завршен агол: 339°	
18.	7482305.50		4553701.74
19.	7482282.59		4553642.78

Вака дефинираниот плански опфат за **ДУП** има површина од **29967.75m^2,** односно **3,0ха.**

Специфични потреби и можности за просторен развој на подрачјето во рамки на опфатот

За да се утврдат специфичните потреби и можности за просторен развој на подрачјето во рамки на опфатот направена е:

- анализа на степенот и начинот на реализација на важечкиот урбанистички план
- анализа на постојната состојба на планскиот опфат,
- анализа на плановите од повисоко ниво и стратегии за развој донесени на локално или повисоко ниво

Просторот во рамките на опфатот на **Измена и дополнување на ГУП за УЗ 4 УБ 4.4 и изработка на ДУП за УЗ 4 УБ 4.4 опфат 1, општина Охрид во обединета постапка** претставува дел од Урбаната заедница 4 – Воска од ГУП на Охрид (2002 -2012) со одлука бр. 07-1438/2 од 30.06.2006 година. Оваа урбана заедница е поделена на 7 урбани блокови, а предмет на ова изменување и дополнување е урбаниот блок 4.4.

По ГУП на Охрид (2002 -2012) во урбаниот Блок 4.4 планирани се следниве намени:

- ДО – домување
- Домување со терцијарни дејности
- Заштитно зеленило

По донесувањето на овој ГУП за предметниот опфат не е донесен детален урбанистички план.

Земјиштето во рамките на опфатот генерално е неизградено, освен мал дел на југозапад, каде се изградени неколку станбени куќи.

Во рамките на опфатот тече реката Далјан, за која е предвидена регулација на коритото, но истата не е изведена.

Оттука може да се заклучи дека реализацијата на генералниот план е ниска, поради што се јавува потреба од измена и дополнување на ГУП и негова детална разработка во рамките на еден опфат, за да се поттикне спроведувањето на урбаниситичките планови преку плански решенија што ќе придонесат за унапредување на уредувањето на земјиштето.

Согласно Планот за управување со Светското природно и културното наследство на Охридскиот Регион (2020-2029) предметниот опфат се наоѓа во III-а заштитна зона. Новите градби во оваа зона треба да имаат:

- Ритам кој е во хармонија со урбаниот и морфолошкиот образец на околните градби доколку се поединечно заштитено добро или поседуваат амбиентални вредности
- Габарит кој е усогласен со контекстот и не ја нарушува визуелната перцепција кон целината Старо градско јадро
- Улична гранична линија која ја следи линијата на постојните објекти
- Силуета која го почитува традиционалниот локален карактер и силуета на просторот каде се градат
- Висок квалитет на градба и дизајн, кој се постигнува со особено внимание на пропорциите.

Забранети активности во заштитната зона III-а се:

- Интензивно земјоделско производство со прекумерна употреба на пестициди/ ѓубриво кои загадуваат
- Изградба на објекти повисоки од П+4 ката и поголем процент на изграденост од 50%
- Други активности што може да го нарушат пределот и да ја загрозат исклучителната вредност

Соласно овој план за управување, новите градби се потребни за воспоставување на функционален и архитектонски континуитет и треба да го изразат духот на денешницата со дизајн темелен на јасна и системска анализа на историската морфологија на постојните урбани градби и нивната функција.

Општи и посебни цели на планирањето и програмските содржини што треба да бидат предмет на планирањето

Изработката на **Измена и дополнување на ГУП за УЗ 4 УБ 4.4 и изработка на ДУП за УЗ 4 УБ 4.4 опфат 1, општина Охрид во обединета постапка**, треба да ги постигне општите цели на планирањето:

- Рамномерен просторен развој
- Рационално уредување и користење на просторот
- Создавање и унапредување на условите за хумано живеење на граѓаните
- Надминување на урбаните бариери на лицата со инвалидитет

- Одржлив просторен развој
- Сочувување на квалитетот и унапредување на животната средина и природата
- Справување со климатските промени
- Сочувување и заштита на недвижното културно наследство и
- Безбедност од природни и технолошки катастрофи и хаварии.

Со изработката на Изменување и дополнување на Генералниот урбанистички план на Охрид за Урбана заедница 4, Урбан блок 4.4 ќе се предвидат следниве групи на класи на намена:

- А – домување и престој,
- Б – комерцијални и деловни намени
- Д – зеленило, рекреација и меморијални простори и
- Е – инфраструктури.

Со деталната разработка на дел од истиот во обединета постапка се предвидува прераспределба на намените во рамките на блокот и предвидување на површини за градење за градба со намена **Б2 – големи единици за трговија** во близина на крстосницата на ул. Распаќе со бул. Туристичка, согласно потребите на инвеститорот.

Оттука, во рамките на опфатот 1 за изработка на ДУП ќе се предвидат следниве групи и класи на намени:

- А – домување и престој,
  - А1 – домување на куќи
  - А2 – домување во згради
- Б – комерцијални и деловни намени
  - Б2 – големи единици за трговија
- Д – зеленило, рекреација и меморијални простори
  - Д1 – парковско и пејзажно зеленило
  - Д2 – заштитно и сообраќајно зеленило
  - Д5 – полуприродни зелени хабитати
    - Д5.1 – водени подрачја, отворени водотеци, мочуришта, блатии, калишта – река Далјан
- Е – инфраструктури.
  - Е1 – сообраќајни, линиски и други инфраструктури

Основа за изработување на урбанистичкиот план

Предметната **Измена и дополнување на ГУП за УЗ 4 УБ 4.4 и изработка на ДУП за УЗ 4 УБ 4.4 опфат 1, општина Охрид во обединета постапка**, ќе се изработи врз основа на методологијата која произлегува од одредбите утврдени со Законот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 32/20 и 111/23), Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23) како и друга релевантна законска и подзаконска регулатива.

Основа за изработка на **Измена и дополнување на ГУП за УЗ 4 УБ 4.4 и изработка на ДУП за УЗ 4 УБ 4.4 опфат 1, општина Охрид во обединета постапка** се:

- Просторен план на Охридско-Преспанскиот регион
- План за управување со Светското природно и културно наследство на Охридскиот Регион со Акциски план (2020-2029)
- Извод од ГУП на Охрид (2002 -2012), со одлука бр. 07-1438/2 од 30.06.2006, извод бр. 19-3033/2 од 26.04.2024 и извод бр. 19-3033/3 од 26.04.2024 година