РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА

ОПШТИНА ОХРИД

Сектор за урбанизам и управување со градежно земјиште
Одделение за просторно и урбанистичко планирање, управување со градежно земјиште и недвижен имот на општината

Број: 19-18516/3 од 29.12.2023 год.

Детален урбанистички план за
дел од Месната заедница "Гоце Делчев"
(Болнички комплекс)
1998-2003

Одлука бр: 07-351/7 од 09.06.1999 год.

Мерка: 1: 500

ИЗВОД од дел од БЛОК 10 од ДУП за дел од МЗ "Гоце Делчев" (Болнички комплекс)

Содржина:

1. **Графички прилог:** **ПЛАНИРАНА СОСТОЈБА**

   СООБРАЌАЈНО РЕШЕНИЕ

2. **Текстуален дел:**
   - Извод од Одредбите за спроведување на ДУП за дел од МЗ "Гоце Делчев" (Болнички комплекс) Охрид

Изготвил:
Виш соработник,
Елена Јанковска Цветаноска, дги

Elena Jankovska Cvetanoska
Digitally signed by Elena Jankovska Cvetanoska
DN: c=MK, o=OPSHTINA OHRID, 2.5.4.97=VATMK-4020004141968, ou=OPSHTINA OHRID=4020004141968, givenName=Elena, serialNumber=CRT3614242, cn=Jankovska Cvetanoska, cn=Elena Jankovska Cvetanoska
Date: 2024.01.09 13:50:35 +01'00'

Контролирал:
Раководител на одделение
Татјана Стојческа,диа

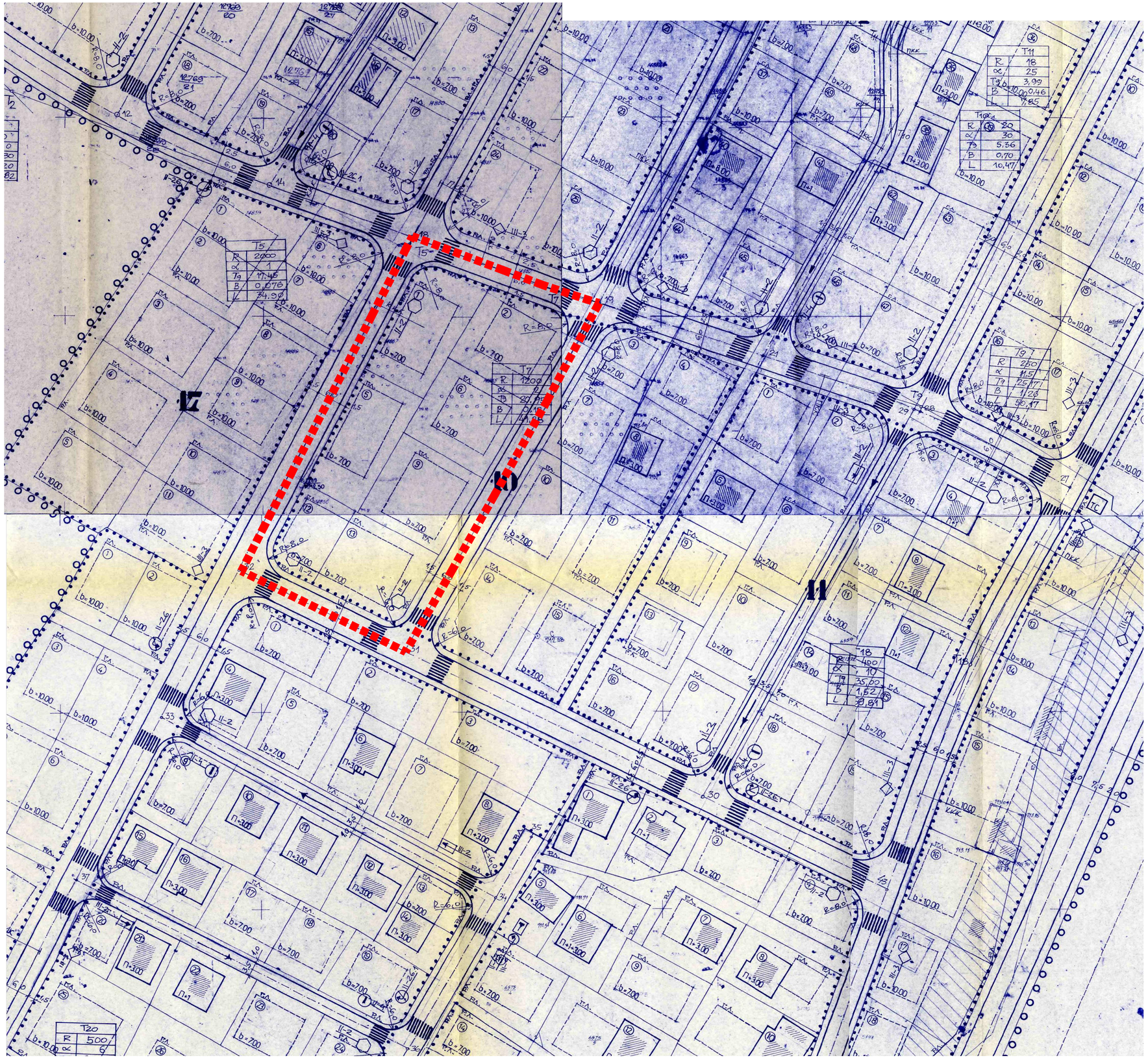
Tatjana Stojcheska
Digitally signed by Tatjana Stojcheska
Date: 2024.01.10 08:55:48 +01'00'

Одобрил :
Помошник раководител на Сектор,
Кирил Илоски,диа

Kiril Iloski
Digitally signed by Kiril Iloski
Date: 2024.01.11 09:32:24 +01'00'

Градоначалник,
Кирил Пецаков

Kiril Pecakov
Digitally signed by Kiril Pecakov
Date: 2024.01.11 10:19:36 +01'00'



ПЛАНИРАНА СОСТОЈБА 1:500

НАМЕНА НА ОБЈЕКТИ
ВИСИНСКИ ПЛАН
ПЛАН НА ПОВРШИНИТЕ ЗА ГРАДБА
РЕГУЛАЦИОНИ И ГРАДЕЖНИ ЛИНИИ
ПАРЦЕЛАЦИЈА И НУМЕРАЦИЈА

ЛЕГЕНДА

○ ○ ○ ○ ГРАНИЦА НА ОПФАТОТ

● ● ● ● ● ● ГРАНИЦА НА БЛОК (1-18)

Р.Л. РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА - ЛИНИЈА НА РАЗГРАНИЧУВАЊЕ МЕЃУ ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА И ЈАВНА СООБРАЌАЈНА ПОВРШИНА

Г.Л. ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА - ЛИНИЈА КОЈА ЈА ОПРЕДЕЛУВА ГРАНИЦАТА ДО КОЈА МОЖЕ ДА СЕ ГРАДИ ОБЈЕКТОТ

ПОСТОЕН ОБЈЕКТ

ПОВРШИНА ЗА ГРАДБА

КОЛСКИ СООБРАЌАЈ И ПАРКИРАЛИШТА

ПЕШАЧКИ СООБРАЌАЈ И ПАРТЕР

ТС ТРАФОСТАНИЦА

ЗАШТИТЕН ПОЈАС ПОКРАЈ ЕКСПРЕСНА СООБРАЌАЈНИЦА

24	14861 14862	508		243	243	729	47,83	1,43		10,00	нов објект
25	14862	472		186	186	558	39,40	1,18		10,00	нов објект
	Вкупно:	8692			3552	8562	40,86	0,98			

Број на блок	Број на објект	Број на катстарска парцела	Површина на парцела м2	Површина на изграден објект м2	Површина за градба м2 нова	Вкуп.површина за градба м2	Вкуп разв. површина м2	Процент на изграденост %	Коеф.на искористеност	Катност на постоен објект	Макс. висина до венец м1	Забелешка
	1	14867	556		240	240	480	43,16	0,86		7,00	нов објект
	2	14867 14865	494		210	210	420	42,51	0,86		7,00	нов објект
	3	14863 14864	244		112	112	224	45,90	0,91		7,00	нов објект
	4		320		143	143	286	44,68	0,89		7,00	нов објект
	5	14867	528		231	231	462	43,75	0,87		7,00	нов објект
	6	14865	506		210	210	420	41,50	0,83		7,00	нов објект
	7	14864	374		165	165	330	44,11	0,88		7,00	нов објект
10	8		460	85	166	251	502	54,56	1,09	П	П+3,00	догр.надгр.
	9	14865	592		255	255	510	43,07	0,86		7,00	нов објект
	10	14864	518		228	228	456	44,02	0,88		7,00	нов објект
	11		462		218	218	436	47,18	0,94		7,00	нов објект
	12	14866	296		176	176	352	59,45	1,19		7,00	нов објект
	13	14866	504		270	270	540	53,57	1,07		7,00	нов објект
	14	14866	501		233	233	466	46,50	0,93		7,00	нов објект
	15		429		228	228	456	53,15	1,06		7,00	нов објект
		Вкупно:	6784			3166	6340	46,72	0,94			

Број на блок	Број на објект	Број на катстарска парцела	Површина на парцела м2	Површина на изграден објект м2	Површина за градба м2 нова	Вкуп.површина за градба м2	Вкуп разв. површина м2	Процент на изграденост %	Коеф.на искористеност	Катност на постоен објект	Макс. висина до венец м1	Забелешка
	1	14859	405		170	170	510	41,97	1,26		10,00	нов објект
	2	14859	410		204	204	612	49,75	1,49		10,00	нов објект
	3	14858	556		238	238	714	42,80	1,28		10,00	нов објект
	4	14858	553		238	238	714	43,03	1,29		10,00	нов објект
	5	14858	667		238	238	714	35,73	1,07		10,00	нов објект
17	6	14868	290		150	150	450	51,72	1,55		10,00	нов објект
	7	14868	279		150	150	450	53,76	1,60		10,00	нов објект
	8	14869	400		210	210	630	52,50	1,57		10,00	нов објект
	9	14870	375		180	180	540	48,00	1,44		10,00	нов објект
	10	14871	477		216	216	648	45,28	1,35		10,00	нов објект
	11	14871	448		216	216	648	48,21	1,44		10,00	нов објект
		Вкупно:	4860			2210	5930	45,47	1,22			

О Х Р И Д

ДЕТАЛЕН УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ЗА ДЕЛ ОД МЕСНАТА ЗАЕДНИЦА "ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ"

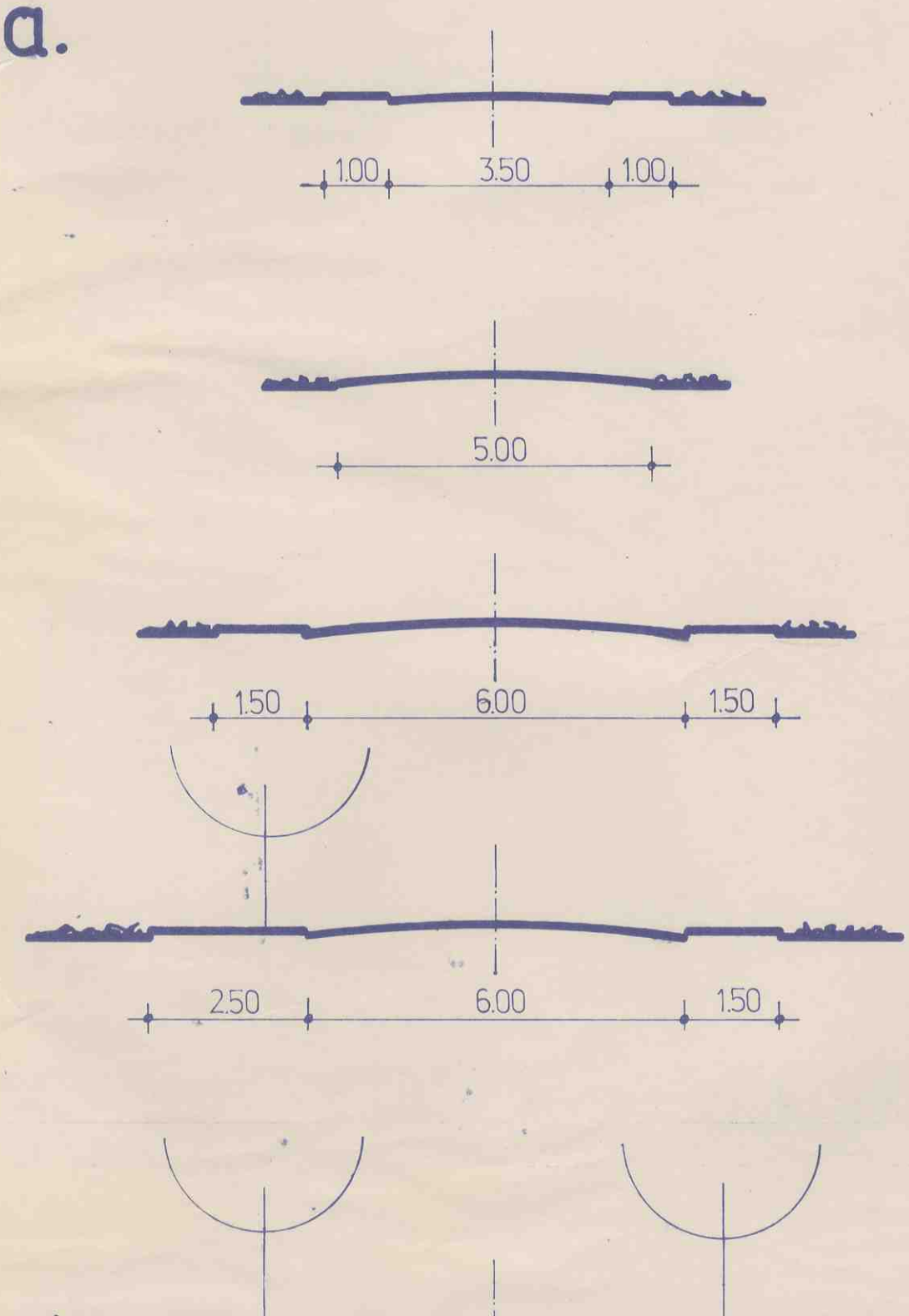
1998-2003

ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ НА УЛИЦИ 1:100

а) СООБРАЌАЈНИЦИ ВО СТАНБЕНАТА ЕДИНИЦА

б) ОБОДНИ СООБРАЌАЈНИЦИ

а.



Постојната состојба и програмските барања за опфатот не даваат можност за поголеми зелени површини од јавен карактер. Основното зеленило го чинат зелените површини на индивидуалните градини. Вдолж сообраќајниците предвидени се дрвореди. Партерно зеленило, дрвја и урбана опрема се планирани во детските игралишта и просторот за урбан дизајн кои зафаќаат површина од 0,20 Ха. Паркиралиштата да се заштитат со соодветно зеленило.

Помеѓу источната експресна сообраќајница и населбата предвиден е заштитен зелен појас со ширина од 12 м. и површина од 0,82 Ха.

д) Сообраќајна мрежа во станбената единица

Сообраќајното решение во станбената единица треба да овозможи пристап до секој објект, односно до градежна површина со минимално зафаќање на постојните објекти.

Сообраќајната мрежа ја чинат:
1. улици со:
- коловози со ширина од 9 м., 6 м,. 5,5 м. (за двонасочен сообраќај), и 3,5 м. за еднонасочен сообраќај,
- тротоари со ширина од 1 м. до 2,5 м.
2. јавни паркиралишта
3. пешачки пристапи

Коловозите и паркиралиштата се асфалтирани и опремени со сообраќајна сигнализација: хоризонтална, вертикална и светлосна. Нивната вкупна површина изнесува 4,58 Ха од кои 0,93 Ха отпаѓа на новопредвидената експресна сообраќајница Св. Наум - Косел и 0,82 Ха отпаѓа на улиците "Марко Цепенко" и "Момчило Јорданоски". Внатре во станбената единица коловозите и паркиралиштата зафаќаат површина од 2,83 Ха. Предвидени се 65 јавни паркинг места, а постои моност за паркирање вдолж сообраќајниците и во дворните места на семејните куќи. Гаражирањето е во состав на објектот во граници на градежната површина.

Тротоарите зафаќаат површина од 1,44 Ха. Тие се планира да се изведат од бетонски плочи. Тротоарите со ширина од 2,5 м. се со дрвореди.

Пешачките пристапи со површина од 0,77 Ха се исто така да се изведат со бетонски плочи.

ѓ) Трафостаници

На просторот предвидени се 5 трафостаници. Бројот на трафостаници не е земен во предвид при анализата на вкупниот број објекти.

Напомена: сите податоци се внесени во табларен приказ кој е составен дел на графичкиот прилог број 4, со приближна точност.

В. О Д Р Е Д Б И

ЗА СПРОВЕДУВАЊЕ НА ДЕТАЛНИОТ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ЗА ДЕЛ ОД МЕСНАТА ЗАЕДНИЦА "ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ" (БОЛНИЧКИ КОМПЛЕКС) ОХРИД

I. ОПШТИ ОДРЕДБИ

Член 1

Одредбите за спроведување на планот се составен дел на планот. Тие представуваат инструмент за реализација на планот и основа за утврдување на урбанистичко-архитектонските услови за градба.

Член 2

Овие одредби се применуваат во сите фази на реализација на овој план и заедно со текстуалното образложение и графичките прилози представуваат една единствена целина.

Член 3

Одделни поими и изрази употребени во ДУП го имаат следното значење:

- **урбана (стабена) единица** е дел од градската територија ограничен со улици од примарната мрежа, а во која се сместени содржините кои овозможуваат нејзиното функционирање да биде помалку или повеќе самостојно (зони за домување со пропратни содржини, дел од работните зони, зеленило и рекреација
- **зоната за домување** е дел од урбаната единица во која се организираат зоните за живеалишта со градини
- **зоната за живеалишта со градини** наменета е главно за изградба на семејни куќи со градини (индивидуални станбени згради)
- **во зоната за живеалишта** можат да се предвидат продавници, јавни објекти, деловни содржини, трговски дејности што обезбедуваат услуги за зоната, рекреативни содржини и др. - без нарушување на основната функција на зоната;

II. ПОСЕБНИ ОДРЕДБИ

А. ОРГАНИЗАЦИЈА НА УРБАНАТА ЕДИНИЦА

Член 4

Во текстуалното образложение и во графичките прилози определени се основните големини кои ја карактеризираат урбаната единица: површината, бројот на жители, структура на површините и намената на предвидените објекти.

Член 5

Границите на урбаната единица одредени се со регулационите линии на оквирните улици кои се во ранг на експресна улица и собирни улици.

Член 6

Во организацијата на урбаната единица доминира зоната за домување со пропратни содржини предвидени во приземјата на објектите, а со помало учество се зоните за рекреација и зеленило, работните зони и површини за моторен и пешачки сообраќај.

Б. УСЛОВИ ЗА ГРАДБА

Член 7

Регулациона линија

Регулационите линии го разграничуваат земјиштето на урбаниот блок и градежната парцела од земјиштето наменето за општ интерес, јавни сообраќајни и други површини.

Растојанието меѓу две регулациони линии го определува профилот на сообраќајно-инфраструктурниот коридор и при планирањето во рамките на урбанистичкиот план за него се предвидува мин. 8 метри, со исклучок на места каде постојните објекти тоа го оневозможуваат.

Член 8

Градежна линија

Градежна линија е линија која е определува границата до која може да се гради објект, вклучувајќи ја и стрејата.

Отстапувања се можни:

- Ако регулационата и градежната линија се поклопуваат можно е предвидување еркери и фасадни декоративни елементи или кровни завршетоци над тротоарот со максимална широчина од 100 см. а поставени минимално на 450 см. над тротоарот.
- При надградба на постоен објект елемент од второстепена пластика (еркерни истакнувања, конзоли и балкони) можат да излегуваат од градежната линија 1,40 м. ако се над висина од 3 м. од котата на партерот и ако не го нарушуваат минималното растојание од 6 м. до соседните објекти.
- При доградба на постоен објект може да има отстапување од градежната линија за да се изедначат фасадните елементи на доградбата и постојниот објект и објектот да претставува една целина.
- Пиластри и др. фасадна пластика и горен венец можат да излезат од градежната линија 30 см.

Во зоната на домување определена со урбанистичките планови при планирањето на станбените објекти минимално растојание меѓу станбените објекти се определува според степенот на инсолацијата, така да се овозможи осончување на приземните делови на соседниот објект од минимум 1 час во зимскиот период, според подрачјето, односно конкретниот локалитет. Во такви услови при задоволување на нормативот за инсолација соседните станбени објекти, односно прозорците на објектите, треба да се планираат на минимално растојание од 6 метри, односно по 3 метри од границата на урбанистичката парцела.

Член 9

Дозволена висина на изградба

Дозволената висина на изградба се дефинира како висина на горниот венец на објектот во однос на нивелетата на партерот или тротоарот (изразена во м1).

Горниот венец е секогаш во вертикална рамнина со градежната линија, а отстапување е можно во рамките на фасадната пластика.

Од дозволените висини на изградбата отстапуваат: кровната конструкција, дозволени куполни и кулни надвишувања, инсталациони канали и објекти и други декоративни, композициски елементи.

Максималната висина на новопредвидените објекти е:

за објекти со висина П	4, 00 м.
за објекти П+1 кат	7,00 м.
за објекти П+2 ката	10,00 м.

Член 10

Површина за градба

Со градежните линии е одредена површината за градба како и растојанието од регулационата линија односно од границата на парцелата.

Отстапувања на растојанијата дадени во планот се можни заради усогласување со состојбата на теренот.

Во границите на градежните линии дадени со планот и регулацијата дадена со нормативите и стандардите и Законот за просторно и урбанистичко планирање, подрачните единици ги даваат урбанистичките услови за градба.

Максималниот процент на изграденост на парцелата изнесува 60%.
Во исклучителни случаи кога урбанистичката парцела е со мала површина,а почитувани се нормативите за растојание меѓу објектите градежната површина во однос на површината на парцелата е поголема од 60%.

Член 11

5. Процент на изграденост

Процентот на изграденост на урбанистичките парцели, односот меѓу бруто површината под објект и површина на парцела, помножено со 100 изнесува:

- за семејни куќи макс. до 60%
- за заеднички станбени објекти макс. до 70%
- за трговско-деловни објекти макс. до 80%

Член 12

Парцела

- **Урбанистичка парцела** се дефинира со планот и определува простор што му припаѓа на постојниот или планираниот објект.
- **Катастарска парцела** ја дефинира сопственоста на земјиштето или право на користење на земјиштето.
- **Во постапката за реализација на планот** се врши дооформување на урбанистичката парцела доколку таа не се поклопува со катастарската.

Општа тенденција е урбанистичката парцела да се поклопува со катастарската парцела.

Член 13

Коефициент на искористеност

При планирањето на одредени содржини во рамките на урбанистичките планови, коефициентот на искористување на земјиштето (однос меѓу бруто развиената корисна површина на сите нивоа на објектот и површината на парцелата) изнесува:

- за станбени објекти или комплекси, мах. до 1,4;
- за станбено - деловни објекти или комплекси мах. до 1,8;
- за зоните со индустрија и трговија, мах. 2,5;
- во централните градски подрачја, мах. 3,0.

Член 14

Станбени површини

При планирањето на станбени структури во урбанистичките планови, просечна станбена површина по жител изнесува 20 м2.

Член 15

Во компонирање на фасадите треба да се тежнее кон усогласување на соседните објекти со композициските линии со соседите, но сепак со максимално почитување на индивидуалноста на сопственикот и креативноста на архитектот.

Член 16

Кровови

Формата и висината на крововите се определува во зависност од предложената архитектура на објектот и од намената на истиот.

Надвиснувањето над кровот: кровни прозори, куполи, кулни надвишувања и сл. да не бидат повеќе од 15% од кровните површини.

Член 17

Калкани

Постојните калкански зидови како и оние што ќе се појават во текот на примената на планот треба да бидат третирани со финална фасадна обработка.

Член 18

Огради

Максимално да се внимава на обликувањето,висината, типот и материјалот на оградите. Тие треба да се во сообразност со партерите и фасадните елементи на објектите. Се препорачува да се транспарентни и високи до 1 м.

Оградување на дворните места во непосредна близина на крстосниците да биде исклучиво со транспарентна ограда висока 60 см. за обезбедување на видливост за сообраќајот.

Член 19

Зеленило

Јавното зеленило да биде оформено со партерно и хортикултурно уредување на јавните простори со оформување на пешачки патеки.

Член 20

Урбана опрема

Опремување на просторот со елементи од урбана опрема треба да се решава со урбанистички проекти за партерно уредување во кој ќе се опфатат осветлувањето, огласувањето, простори за одмор, објекти од урбана галантерија клупи, трафики, реклами и реквизити за детски игралишта.

Член 21

Рекламирање и огласување

Рекламирање и огласување, односно урбана опрема, јавно осветлување, градски часовници, табли со имиња на улици, не смеат да му пречат на нормалното одвивање на сообраќајот, да му штетат или да го менуваат изгледот на архитектонските објекти и групации ниту да пречат на објектите од јавен интерес.

Член 22

Бариери

Во третманот на пешачките површини и пешачките стази потребно е решавање на денивелациите со скали и рампи.
Сите денивелации на влезовите, влезни партии, комуникации и рампи за објектите во целост треба да се изведат во рамките на градежните парцели, сем ако со планот не е поинаку одредено. Рампите - пристапите до сите јавни објекти за хендикепирани лица да бидат со нагиб до 8%.

Член 23

Паркинзи

Сместување на моторните возила во индивидуално домување и домување со деловен простор да биде во гаражи или паркинг простор во рамките на сопствените парцели, со точно одреден простор за паркирање на возилото.

При планирањето, за определување минимален број на паркиралишни места се применуваат следните нормативи:

- за еден стан 1,2 паркинг места;
- за деловни простори и трговија, на 40 м2, едно паркинг место;
- за ресторан на 8 седишта, 1 паркинг место;

В. УРБАНИ САНАЦИОНИ МЕРКИ

Член 24

Урбани санациони мерки се применуваат за подобрување на квалитетот на постојните објекти со поправка и модернизирање на објектите и непосредната околина заради обезбедување на хигиената, стабилноста, заштитата на животната средина, естетскиот изглед на населбите и подигање на културното ниво на средината.

Член 25

Урбани санациони мерки се применуваат за:

- санирање на постојни објекти заради подобрување на сеизмичката сигурност;
- модернизација на објекти со внесување на нови инсталации;
- поставување на громобранска инсталација и уреди за ПП заштита;
- подобрување на звучната и топлотна изолација со поставување на соодветна заштита на објектот;
- одржување и осовременување на фасадата на објектите, на кровниот покрив, елементите на фасадната орнаментика и воопшто обликување на фасадата на објектот;
- уредување на просторот околу објектот со партерно уредување, озеленување на површините и внесување на урбаната опрема.

Член 26

Изведувањето на урбаните санациони мерки се врши по добивањето на одобрение, а врз основа на поднесеното барање до Подрачната единица на Министерството за урбанизам, градежништво и заштита на животната средина.

Г. ПРЕОДНИ И ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

Член 27

Деталниот урбанистички план ќе може да почне да се реализира откако Советот на општината Охрид ќе ја усвои одлуката за неговото донесување, а со претходно добавената согласност за неговото спроведување издадена од страна на Министерстовото за урбанизам, градежништво и заштита на животната средина.