

ПЛАНСКА ПРОГРАМА

ЗА ИЗРАБОТКА НА ДЕТАЛЕН УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН
ЗА УЗ 2, ДЕЛ ОД УБ 2.2 – ОПФАТ 2, ОХРИД,

ОПШТИНА ОХРИД

тех. бр. 66/24

Гостивар,
март, 2025 год.

ДПУП "ПОЛОГПРОЕКТ-ПРО"
доо Гостивар

VALENTINA
POPOSKA

Digitally signed by VALENTINA POPOSKA
DN: C=MK, OU=VAT - 4007001121552, OU=DOO,
OID.2.5.4.97=NTRMK-5588545, O=POLOGPROJEKT PRO DOO,
Gostivar, SERIALNUMBER=239486, T=OVL LICE,
SN=POPOSKA, G=VALENTINA, CN=VALENTINA POPOSKA
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025-03-04 09:56:00
Foxit PhantomPDF Version: 9.0.0

Место: УЗ 2, дел од УБ 2.2 – опфат 2, Охрид, Општина Охрид

Нарачател: Општина Охрид

Предмет: Планска програма за изработка на Детален Урбанистички План
за УЗ 2, дел од УБ 2.2 – опфат 2, Охрид, Општина Охрид

Извршител: Друштво за просторно и урбанистичко планирање
"ПОЛОГПРОЕКТ-ПРО" доо Гостивар

Адреса: ул. Илинденска бр 4, 1230 Гостивар

Телефон: 042/ 222 500, 222 501

E-mail: pologproekt@gmail.com

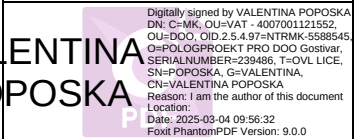
Технички број: 66/24

Датум на изработка: март, 2025 год

Работен тим: Валентина Попоска, диа, овл.бр. 0.0078
Сијче Трифуновска, диа, овл.бр. 0.0634

Управител,
Валентина Попоска, диа

**VALENTINA
POPOSKA**



Digitally signed by VALENTINA POPOSKA
DN: C=MK, OU=VAT - 4007001121552,
OU=DOO, OID.2.5.4.97=NTRMK-5588548,
O=POLOGPROEKT PRO DOO Gostivar,
SERIALNUMBER=239486, T=QVL LICE,
SN=POPOSKA, G=VALENTINA,
CN=VALENTINA POPOSKA
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025-03-04 09:56:32
Foxit PhantomPDF Version: 9.0.0



Трговски регистар и регистар на други правни
лица
www.crm.com.mk

Број: 0809-50/150020250070135
Датум и време: 26.2.2025 г. 14:22

Дигитално потпишан од: CRRSM
Централен Регистар на Република Северна
Македонија
Датум и час на потпишување: 26.02.2025 во 14:23
Издавач на сертификатот: KIBSTrust Issuing Qseal CA
G2
Сертификатот е валиден до: 05.11.2026
Документот е дигитално потпишан и е правно валиден

/Електронски издаден документ/

ПОТВРДА
за регистрирана дејност

ТЕКОВНИ ПОДАТОЦИ ЗА СУБЈЕКТОТ	
ЕМБС:	5588545
Назив:	Друштво за просторно и урбанистичко планирање ПОЛОГПРОЕКТ-ПРО ДОО Гостивар
Седиште:	ИЛИНДЕНСКА бр.4 ГОСТИВАР, ГОСТИВАР

ПОДАТОЦИ ЗА РЕГИСТРИРАНА ДЕЈНОСТ	
Предмет на работење:	Регистрирана е општа клаузула за бизнис
Приоритетна дејност/ главна приходна шифра:	71.110 - Архитектонски дејности
Други дејности во внатрешниот промет:	Нема
Евидентирани дејности во надворешниот промет:	Има
Одобренија, дозволи, лиценци, согласности:	Нема

Правна поука: Против овој реален акт може да се изјави приговор до Централниот регистар на Република Северна Македонија во рок од 8 дена од денот на приемот.

Број: 0809-50/150020250070135

Страна 1 од 1

Верификација

Информации за верификација на автентичноста на овој документ се достапни со користење на QR кодот, односно на следниот линк:
<https://www.crm.com.mk/ds/validateDocument/19883B8C687728185B0F734DDCB38DC664104CEEBCF735C332131289395149720>

Овој документ е официјално потпишан со електронски печат и електронски временски жиг. Автентичноста на печатените копии од овој документ може да биде електронски верификувана.





Трговски регистар и регистар на други правни лица

www.crm.com.mk

Број: 0805-50/150020250070134
Датум и време: 26.2.2025 г. 14:22

Дигитално потпишан од: CRRSM
Централен Регистар на Република Северна Македонија
Датум и час на потпишување: 26.02.2025 во 14:22
Издавач на сертификатот: KIBSTrust Issuing Qseal CA G2
Сертификатот е валиден до: 05.11.2026
Документот е дигитално потпишан и е правно валиден

/Електронски издаден документ/

ТЕКОВНА СОСТОЈБА

ПОДАТОЦИ ЗА СУБЈЕКТОТ	
ЕМБС:	5588545
Целосен назив:	Друштво за просторно и урбанистичко планирање ПОЛОГПРОЕКТ-ПРО ДОО Гостивар
Кратко име:	ПОЛОГПРОЕКТ-ПРО ДОО Гостивар
Седиште:	ИЛИНДЕНСКА бр.4 ГОСТИВАР, ГОСТИВАР
Вид на субјект на упис:	ДОО
Датум на основање:	12.12.2001 г.
Деловен статус:	Активен
*Вид на сопственост:	Приватна
ЕДБ:	4007001121552
Големина на субјектот:	мал
Организационен облик:	05.3 - друштво со ограничена одговорност
Надлежен регистар:	Трговски Регистар

ОСНОВНА ГЛАВНИНА	
Паричен влог MKD:	0,00
Непаричен влог MKD:	164.700,00
Уплатен дел MKD:	164.700,00
Вкупно основна главнина MKD:	164.700,00

Број: 0805-50/150020250070134

Страна 1 од 3

Верификација

Информации за верификација на автентичноста на овој документ се достапни со користење на QR кодот, односно на следниот линк:
<https://www.crm.com.mk/validateDocument/2DCB3E090B0B9877D2D8872A318BC0BCC045C7D64057209F3E8D400B0B8CD8D8>

Овој документ е официјално потпишан со електронски печат и електронски временски жиг. Автентичноста на печатените копии од овој документ може да биде електронски верификувана.



СОПСТВЕНИЦИ	
ЕМБГ/ЕМБС:	0606965478014
Име и презиме/Назив:	ВАЛЕНТИНА ПОПОСКА
Адреса:	ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ бр.БР.16 ГОСТИВАР, ГОСТИВАР
Тип на сопственик:	Основач/сопственик
Паричен влог MKD:	0,00
Непаричен влог MKD:	54.900,00
Уплатен дел MKD:	54.900,00
Вкупен влог MKD:	54.900,00
Вид на одговорност:	Не одговара
ЕМБГ/ЕМБС:	0608955473009
Име и презиме/Назив:	БЛАГОЈА АНАСТАСИЕСКИ
Адреса:	НИКОЛА ПАРАПУНОВ бр.БР.8-3/25 ГОСТИВАР, ГОСТИВАР
Тип на сопственик:	Основач/сопственик
Паричен влог MKD:	0,00
Непаричен влог MKD:	54.900,00
Уплатен дел MKD:	54.900,00
Вкупен влог MKD:	54.900,00
Вид на одговорност:	Не одговара
ЕМБГ/ЕМБС:	0901955473016
Име и презиме/Назив:	ВАСИЛ ПЕТКОСКИ
Адреса:	СВЕТОЗАР ПЕПОСКИ бр.БР.23Б ГОСТИВАР, ГОСТИВАР
Тип на сопственик:	Основач/сопственик
Паричен влог MKD:	0,00
Непаричен влог MKD:	54.900,00
Уплатен дел MKD:	54.900,00
Вкупен влог MKD:	54.900,00
Вид на одговорност:	Не одговара
ДЕЈНОСТИ	
Приоритетна дејност/ Главна приходна шифра:	71.110 - Архитектонски дејности
ОПШТА КЛАУЗУЛА ЗА БИЗНИС	
Евидентирани се дејности во надворешниот промет	
Други дејности:	Регистрирани дејности во надворешно-трговскиот промет

Број: 0805-50/150020250070134

Страна 2 од 3

Верификација

Информации за верификација на автентичноста на овој документ се достапни со користење на QR кодот, односно на следниот линк:
<https://www.crm.com.mk/ds/validateDocument/2DCB3E090B0B9877D2D8872A318BC0BCC045C7D64057209F3E8D400B0B8CD8D8>

Овој документ е официјално потпишан со електронски печат и електронски временски жиг. Автентичноста на печатените копии од овој документ може да биде електронски верификувана.



ОВЛАСТУВАЊА	
Овластени лица	
ЕМБГ:	0606965478014
Име и презиме:	ВАЛЕНТИНА ПОПОСКА
Адреса:	ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ бр.БР.16 ГОСТИВАР, ГОСТИВАР
Овластувања:	Управител без ограничување во внатрешниот и надворешниот трговски промет
Овластено лице:	Овластено лице

ДОПОЛНИТЕЛНИ ИНФОРМАЦИИ	
КОНТАКТ	
E-mail:	pologproekt@gmail.com

Напомена:

Во тековната состојба прикажани се само оние податоци за кои има запишана вредност.

*Видот на сопственоста се определува врз основа на својството на основачот/содружникот /сопственикот и служи исклучиво за статистички цели на Државниот завод за статистика на Република Северна Македонија

Правна поука: Против овој реален акт може да се изјави приговор до Централниот регистар на Република Северна Македонија во рок од 8 дена од денот на приемот.

Број: 0805-50/150020250070134

Страна 3 од 3

Верификација

Информации за верификација на автентичноста на овој документ се достапни со користење на QR кодот, односно на следниот линк:
<https://www.crm.com.mk/ds/validateDocument/2DCB3E090B0B9877D2D8872A318BC0BCC045C7D64057209F3E8D400B0B8CD808>

Овој документ е официјално потпишан со електронски печат и електронски временски жиг. Автентичноста на печатените копии од овој документ може да биде електронски верификувана.





**Република Македонија
МИНИСТЕРСТВО ЗА ТРАНСПОРТ И ВРСКИ
СКОПЈЕ**

Врз основа на член 16 став (2) Законот за просторно и урбанистичко планирање,
Министерство за транспорт и врски издава:

ЛИЦЕНЦА
ЗА ИЗРАБОТУВАЊЕ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ
НА

**Друштво за просторно и урбанистичко планирање
ПОЛОГПРОЕКТ- ПРО ДОО Гостивар**

(назив, седиште, адреса и ЕМБС на правното лице)

ул. ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ бр.89 ГОСТИВАР, ГОСТИВАР
ЕМБС: 5588545

СО ДОБИВАЊЕ НА ОВАА ЛИЦЕНЦА ПРАВНОТО ЛИЦЕ СЕ СТЕКНУВА СО ПРАВО ЗА
ИЗРАБОТУВАЊЕ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ, УРБАНИСТИЧКО-ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТАЦИИ,
УРБАНИСТИЧКО-ПРОЕКТНИ ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕГУЛАЦИСКИ ПЛАН НА ГЕНЕРАЛЕН
УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН

ЛИЦЕНЦАТА Е СО ВАЖНОСТ ДО: **08.01.2026 година**

Број: **0103**

08.01.2019 година
(ден, месец и година на издавање)



МИНИСТЕР
Горан Сугарески
Горан Сугарески

Согласно член 44 од Законот за урбанистичко планирање (Сл.весник на РСМ бр. 32/20,111/23,73/24,171/24, 224/24 и 40/25), а во врска со изработка на Планска програма на Детален Урбанистички План за УЗ 2, дел од УБ 2.2 – опфат 2, Охрид, Општина Охрид, дупл Пологпроект-про, доо Гостивар го издава следното:

РЕШЕНИЕ

ЗА НАЗНАЧУВАЊЕ НА ПЛАНЕРИ

За изработка на Планска програма на Детален Урбанистички План за УЗ 2, дел од УБ 2.2 – опфат 2, Охрид, Општина Охрид, со тех.бр. 66/24, како извршители се назначуваат:

Планери:

Валентина Попоска, диа, овл.бр. 0.0078

Сијче Трифуновска,диа, овл.бр. 0.0634

Соработници:

Васил Петкоски, диа, овл.бр.0.0054

Елисавета Попоска, миа, овл.бр.0.0733

Планерите се должни Планската програма да ја изработаат согласно член 44 од Законот за урбанистичко планирање (Сл.весник на РСМ бр. 32/20,111/23, 73/24,171/24, 224/24 и 40/25), како и Правилникот за урбанистичко планирање (Сл.весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22, 99/23 и 07/25)

Управител,
Валентина Попоска, диа

VALENTINA
A
POPOSKA

Digitally signed by VALENTINA POPOSKA
DN: C=MK, OU=VAT - 4007001121552,
OU=DOO, O=D.2.5.4.97-INTRMK-55885-8,
O=POLOGPROJEKT PRO DOO Gostivar,
SERIALNUMBER=239486, T=OVL LICE,
SN=POPOSKA, G=VALENTINA,
CN=VALENTINA POPOSKA
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025-03-04 09:56:58
Foxit PhantomPDF Version: 9.0.0



Република Северна Македонија
КОМОРА НА ОВЛАСТЕНИ АРХИТЕКТИ
И ОВЛАСТЕНИ ИНЖЕНЕРИ

Врз основа на член 67, став (10) од Законот за урбанистичко планирање,
(„Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 32 од 10 февруари 2020 г.)
Комората на овластени архитекти и овластени инженери издава

ОВЛАСТУВАЊЕ
ЗА ИЗРАБОТУВАЊЕ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ

на
ВАЛЕНТИНА ПОПОСКА
дипломиран инженер архитект (NQF VII-1)

4007901121552, OU=DOO,
OID.2.5.4.97=NTRMK-5588545,
O=POLOGPROJEKT PRO DOO
Gostivar, SERIALNUMBER=239486,
T=OVL LICE, SN=POPOSKA,
G=VALENTINA, CN=VALENTINA
POPOSKA
Reason: I am the author of this
document

Овластувањето се издава на НЕОПРЕДЕЛЕНО ВРЕМЕ и важи се додека лицето носител на
овластувањето ги исполнува условите пропишани во овој закон и во статутот на комората

Број: **0.0078**
Издадено на: 28.01.2021 год.



Претседател на
Комората на овластени архитекти
и овластени инженери

Проф. д-р Миле Димитровски
дипл.маш.инж.



Република Северна Македонија
КОМОРА НА ОВЛАСТЕНИ АРХИТЕКТИ
И ОВЛАСТЕНИ ИНЖЕНЕРИ

Врз основа на член 67, став (10) од Законот за урбанистичко планирање
(„Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 32 од 10 февруари 2020 г.)
Комората на овластени архитекти и овластени инженери издава

ОВЛАСТУВАЊЕ

ЗА ИЗРАБОТУВАЊЕ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ

СИЈЧЕ
TRIFUNOVSKA
КА
СИЈЧЕ ТРИФУНОВСКА

дипломиран инженер архитект (NQF VII₁)

Digitally signed by SIJCHE TRIFUNOVSKA
DN: C=MK, OU=VAT - 4007001121552,
OU=DOO, OID.2.5.4.97=NTRMK-5588545,
O=POLOG PROJEKT PRO DOO Gostivar,
SERIALNUMBER=234839, T=OVL LISTA,
SN=TRIFUNOVSKA, G=SIJCHE,
CN=SIJCHE TRIFUNOVSKA
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.03.04 09:59:59
Foxit PhantomPDF Version: 9.0.0

Овластувањето се издава на НЕОПРЕДЕЛЕНО ВРЕМЕ и важи се додека лицето носител на
овластувањето ги исполнува условите пропишани во овој Закон и во Статутот на Комората

Број: **0.0634**

Издадено на: 27.06.2024 год.



Претседател на
Комората на овластени архитекти
и овластени инженери

М-р Кристинка Чулак
дипл. инж. арх.



Република Северна Македонија
КОМОРА НА ОВЛАСТЕНИ АРХИТЕКТИ
И ОВЛАСТЕНИ ИНЖЕНЕРИ

Врз основа на член 67, став (10) од Законот за урбанистичко планирање,
(„Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 32 од 10 февруари 2020 г.)
Комората на овластени архитекти и овластени инженери издава

ОВЛАСТУВАЊЕ
ЗА ИЗРАБОТУВАЊЕ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ

на
VASIL PETKOSKI
ВАСИЛ ПЕТКОСКИ
дипломиран инженер архитект (NQF VII-1)

Officially signed by VASIL PETKOSKI
DN: C=MK, OU=VAT - 4007001121552,
OU=DOO, OID.2.5.4.97=NTRMK-5588545,
O=POLOGPROJEKT-PRO DOO GOSTIVAR,
SERIALNUMBER=181138, T=OVL LICE,
SN=PETKOSKI, G=VASIL, CN=VASIL
PETKOSKI
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025-03-04 09:57:36
Exit Reason: DNE Version: 0.0.0

Овластувањето се издава на НЕОПРЕДЕЛЕНО ВРЕМЕ и важи се додека лицето носител на
овластувањето ги исполнува условите пропишани во овој закон и во статутот на комората

Број: **0.0054**
Издадено на: 28.01.2021 год.



Претседател на
Комората на овластени архитекти
и овластени инженери

Проф. д-р Миле Димитровски
дипл.маш.инж.



Република Северна Македонија
КОМОРА НА ОВЛАСТЕНИ АРХИТЕКТИ
И ОВЛАСТЕНИ ИНЖЕНЕРИ

Врз основа на член 67, став (10) од Законот за урбанистичко планирање
(„Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 32 од 10 февруари 2020 г.)
Комората на овластени архитекти и овластени инженери издава

ОВЛАСТУВАЊЕ
ЗА ИЗРАБОТУВАЊЕ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ

**Elisaveta
Poposka
ЕЛИСАВЕТА ПОПОСКА**

магистер инженер архитект (NQF 300 ECTS)

Digitally signed by Elisaveta Poposka
DN: C=MK, SERIALNUMBER=203634,
SN=Poposka, G=Elisaveta, CN=Elisaveta
Poposka
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025-03-04 10:00:34
Foxit PhantomPDF Version: 9.0.0

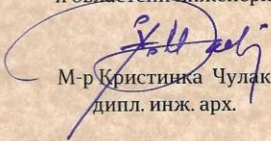
Овластувањето се издава на НЕОПРЕДЕЛЕНО ВРЕМЕ и важи се додека лицето носител на
овластувањето ги исполнува условите пропишани во овој Закон и во Статутот на Комората

Број: **0.0733**

Издадено на: 01.07.2024 год.



Претседател на
Комората на овластени архитекти
и овластени инженери


М-р Кристина Чулак
дипл. инж. арх.

СОДРЖИНА:

I. ОПШТ ДЕЛ	
- Потврда за регистрирана дејност	3
- Тековна состојба	4
- Лиценца	7
- Решение за назначување на планери	8
- Овластувања	9
II. ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ	
1. Вовед	14
1.1 ПОДРАЧЈЕ НА ПЛАНСКИОТ ОПФАТ	14
1.2 СПЕЦИФИЧНИ ПОТРЕБИ И МОЖНОСТИ ЗА ПРОСТОРЕН РАЗВОЈ	18
1.3 ОПШТИ И ПОСЕБНИ ЦЕЛИ НА ПЛАНИРАЊЕТО И ПРОГРАМСКИТЕ СОДРЖИНИ	19
1.4 СОДРЖИНА	22
Прилози кон текстуален дел:	
- Изводи	23
II. ГРАФИЧКИ ДЕЛ	
- Ажурирана геодетска подлога	24

II. ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ

ПЛАНСКА ПРОГРАМА

1. Вовед

Согласно член 44 од Законот за урбанистичко планирање (Сл.весник на РСМ бр. 32/20, 111/23, 73/24, 171/24, 224/24 и 40/25), а по прифатена иницијатива за изработка на Детален Урбанистички План за УЗ 2, дел од УБ 2.2 – опфат 2, Охрид, Општина Охрид, под бр. 19-15948/1 од 25.10.2023год, Детален урбанистички план се изработува врз основа на Планска програма, .

Планската програма треба да овозможи изработка на ДУП со кој ќе се уреди намената и начинот на користење на земјиштето, условите за градење и идејните проекти на градбите во рамките на дефинираниот плански опфат.

Подносителот на иницијативата ги сноси трошоците за изработка на урбанистичкиот план, додека Општина Охрид, како доносител на урбанистичкиот план ја спроведува постапката за негово донесување во согласност со законот за урбанистичко планирање.

1.1 Подрачје на плански опфат

Просторот кој е предмет на изработка на Деталниот урбанистички план се наоѓа во рамките на опфатот на:

- ГУП на град Охрид (2002-2012г), донесен со одлука бр.: 07-1438/2 од 30.06.2006г.

- ДУП за дел од централно градско подрачје Поликлиника “Маларична”- Охрид, плански опфат помеѓу ул.Туристичка, ул.Јане Сандански, ул.106, ул.107, ул.Димитар Влахов, ул.119 и ул.Даме Груев, планиран развој 2007-2025г., донесен со одлука бр. 07-344/18 од 28.02.2008г.

Границата на планскиот опфат е дефинира врз основа на доставениот Плански опфат за ажурирање од страна на Донесувачот на Планската програма, а по прифатената иницијатива за изработка на ДУП-от, врз основа на кој е изработен Геодетскиот елаборат за геодетски работи за посебни намени(ажурирана геодетска подлога), КО Охрид 3, изработен од ОДГР ГЕО КАНЕВЧЕВ ДООЕЛ увоз-извоз, Охрид, со дел.бр. 54 од 15.04.2013г. и заверен број од катастар 1110-20 од 15.04.2013г.

На предметниот простор не се настаните промени, но ако има потреба од ажурирањето на геодетските подлоги односно внесувањето на нови податоци во геодетската подлога истото ќе се изврши во почетната фаза од процесот на изработување на урбанистичкиот план односно по одобрување на планската програма, кога донесувачот или изработувачот на планот бара и ги прибавува од државните органи, институции, установи и правни лица кои вршат јавни надлежности и комунални работи како и други дејности релевантни за уредување на просторот и урбанистичкото планирање, сите податоци и информации што им се на располагање а кои се неопходни за изработување на урбанистичките планови, член 43, став(2) од Законот за урбанистичко планирање, Сл.весник на РСМ бр. 32/20, 111/23, 73/24, 171/24, 224/24 и 40/25).

Планскиот опфат е дерфиниран со следните кординати:

КООРДИНАТНИ ТОЧКИ НА ПЛАНСКИ ОПФАТ:

area 1737.008

perimeter 180.296

at point X=7484151.098 Y=4552075.567 Z= 0.000

at point X=7484162.034 Y=4552094.565 Z= 0.000

at point X=7484140.343 Y=4552103.997 Z= 0.000

at point X=7484139.562 Y=4552104.336 Z= 0.000

at point X=7484135.589 Y=4552098.505 Z= 0.000

at point X=7484106.462 Y=4552062.983 Z= 0.000

at point X=7484101.907 Y=4552057.551 Z= 0.000

at point X=7484130.381 Y=4552040.596 Z= 0.000

at point X=7484144.778 Y=4552064.534 Z= 0.000

at point X=7484146.040 Y=4552066.748 Z= 0.000

СПИСОК НА КООРДИНАТИ И НАДМОРСКИ ВИСОЧИНИ НА ДЕТАЛНИ ТОЧКИ

број на точка	Y	X	H
1	484131,21	552041,92	696,146
2	484132,16	552043,55	696,275
3	484128,55	552038,08	696,154
4	484122,63	552045,01	696,140
5	484122,46	552047,38	696,145
6	484123,59	552049,23	696,126
7	484121,26	552050,66	696,164
8	484119,94	552048,95	696,154
9	484113,02	552054,95	696,274
10	484109,48	552055,49	696,155
11	484107,45	552058,58	696,151
12	484108,43	552061,31	696,163
13	484108,45	552058,57	696,281
14	484109,73	552062,31	696,280
15	484106,01	552057,32	696,116
16	484102,49	552058,51	696,169
17	484103,78	552053,66	696,147
18	484101,74	552053,27	696,139
19	484100,70	552060,12	696,162
20	484126,07	552080,06	696,368
21	484130,33	552085,14	696,354
22	484133,53	552084,00	696,402
23	484135,25	552086,14	696,384
24	484132,93	552088,31	696,356
25	484131,96	552089,68	696,323
26	484127,87	552092,53	696,290
27	484134,64	552082,86	696,397
28	484129,84	552076,94	696,396
29	484125,18	552071,27	696,381
30	484121,40	552066,73	696,216
31	484120,63	552067,40	696,256
32	484109,64	552058,89	696,306
33	484129,16	552060,41	696,140
34	484130,60	552062,24	696,173
35	484133,09	552060,47	696,054

36	484137,64	552065,98	696,187
37	484142,56	552062,42	696,171
38	484144,21	552064,47	696,313
39	484144,78	552064,53	696,250
40	484146,04	552066,75	696,299
41	484137,45	552104,92	696,436
42	484140,11	552111,14	696,411
43	484143,96	552107,53	696,424
45	484145,57	552104,12	696,397
46	484154,88	552099,42	696,529
47	484162,81	552096,29	696,693
48	484160,73	552092,70	696,649
49	484160,05	552091,09	696,794
50	484155,84	552093,36	696,744
51	484146,48	552098,36	696,508
52	484142,42	552099,35	696,590
53	484141,27	552098,68	696,544
54	484142,60	552100,54	696,458
55	484140,88	552100,29	696,450
56	484141,48	552100,09	696,543
57	484141,18	552099,79	696,555
58	484136,60	552085,42	696,312
59	484137,12	552086,62	696,277
60	484135,12	552088,00	696,312
61	484140,30	552092,70	696,393
62	484141,57	552091,37	696,337
63	484150,02	552084,35	696,323
64	484145,21	552078,50	696,176
65	484144,32	552078,13	696,188
66	484141,98	552075,88	696,184
67	484137,43	552070,47	696,221
68	484139,72	552068,50	696,212
69	484151,10	552075,57	696,310
70	484139,80	552081,75	696,261

Планскиот опфат за кој се изработува деталниот урбанистички план, зафаќа површина од 0.174ха (1737.01м²), и истиот е во рамките на ДУП за дел од централно градско подрачје Поликлиника “Маларична”- Охрид .

1.2 Специфични потреби и можности за просторен развој

Основа за изработување на Детален Урбанистички План за УЗ 2, дел од УБ 2.2 – опфат 2, Охрид, Општина Охрид, се:

- ГУП на град Охрид (2002-2012г), донесен со одлука бр.: 07-1438/2 од 30.06.2006г.

- ДУП за дел од централно градско подрачје Поликлиника “Маларична”- Охрид, плански опфат помеѓу ул.Туристичка, ул.Јане Сандански, ул.106, ул.107, ул.Димитар Влахов, ул.119 и ул.Даме Груев, планиран развој 2007-2025г., донесен со одлука бр. 07-344/18 од 28.02.2008г., како и постојната состојба во предметниот плански опфат.

Со донесените Урбанистички планови ГУП за град Охрид, како и ДУП за овој дел од градот, веќе е утврдена намената на земјиштето, типологијата на изградба, како и инфраструктурните генерални системи преку кој треба да се опслужува конкретниот простор. Истите во голема мера се произлезени од затекнатата состојба, имајќи предвид дека станува збор за релативно изградено подрачје. Со изработката на ДУП-от, се очекува да се задржи планираниот концепт по ГУП на град Охрид, и истите да бидат насочени кон непречена реализација на истиот.

Во планот анализирани се и валоризирани низа природни карактеристики, нивните погодности и ограничувачки фактори и следствено на тие сознанија, заклучено е дека ниту една од нив не представува фактор на ограничување на просторниот развој на градот, но секако имаат влијание врз некои негови аспекти.

Специфичните потреби во рамки на опфатот кои треба да се задоволат со овој детален урбанистички план се:

- Да се овозможат услови, за стимулација на вкупниот развој и привлекување на инвеститори кои се усогласени со програмата на потенцијалниот инвеститор на градбите, кој има јасна визија на идната концепција на планското решение за планскиот опфат, неговата функционалност, диспозиција и капацитетот на планираните објекти на предметната локација, нивната економска оправданост, покриеност со соодветна техничка документација и отпочнување на реализација на планот. и тоа:
- Одредување на градежни парцели ;
- Планирање на градежните парцели ;
- Утврдување на параметрите за големината на објектите, врз основа на нормите за планирање на објекти ;
- Утврдување на системот на инфраструктурно опслужување на планираните содржини и објекти;
- Приклучок на планскиот опфат со електрична енергија, и друга инфраструктура.

- Да се зголеми стандардот на домување
- Да се унапреди урбаното зеленило

Можностите за просторен развој во рамки на планскиот опфат да се движат во рамките на создавање на подобри услови во обезбедувањето на комуналните стандарди од областа на сообраќајот, водоснабдувањето, одводнувањето на отпадните води, остранивањето на цврстиот опфат, снабдувањето со енергија, електронски комуникации и слично.

Деталниот урбанистичкиот план преставува основен развоен документ и има крајна цел преку:

- Рационално користење на земјиштето,
- Максимално вклопување на објектите и инфраструктурата со теренот,
- Почитување и надградување на пејсажните вредности,
- Оформување препознатлива амбиентална целина,
- Оформување културен пејсаж,
- Подигнување на хуманоста во просторот за неперчено движење на хендикипираните лица,
- Почитување и валоризација на културното и градителското наследство,
- Вградување на мерки за заштита на природата и животната средина,
- Вградување мерки за заштита и спасување,
- Почитување на законските прописи, стандарди и нормативи во планирањето,

Да ги утврди параметрите и насоките за изработка на соодветна Урбанистичко планска и Проектна документација од пониско ниво, согласно важечката законска регулатива, како и да ги пропише општите и посебните услови за градење, преку параметри кои се потребни за изработување соодветна понатамошна проектна документација за изградба.

Изработувањето и донесувањето на Деталниот урбанистички план треба да биде во согласност со Законот за урбанистичко планирање (Сл.весник на РСМ бр. 32/20, 111/23, 73/24, 171/24, 224/24 и 40/25), Правилникот за урбанистичко планирање (Сл.Весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22, 99/23 и 07/25), Законот за урбано зеленило (Сл.Весник на РМ бр.11/18, 42/20), како и останата релевантна законска и подзаконска регулатива.

1.3 Општи и посебни цели на планирањето и програмските содржини

Детален Урбанистички План за УЗ 2, дел од УБ 2.2 – опфат 2, Охрид, Општина Охрид, како основна цел ги има зацртано насоките на идниот просторен развој дефинирани со ГУП за град Охрид, преку создавање услови за планирање на организирани простори со различни намени, обезбедување хумани услови за живот на корисниците и конзистентен стандард во уредувањето и обликувањето на просторот, односно да се обезбеди просторна рамка за поттикнување на економскиот, културниот, како и на севкупниот општествен развој. Овие цели треба да се остварат преку утврдување на систем од правила и условености преку кој контролирано ќе се поттикне градежната активност во рамките на локалитетот, притоа водејќи сметка за зачувување на јавниот интерес. Со изработка на деталниот урбанистички план треба да се препознаат потребите и потенцијалот за иден развој на

предметниот локалитет, како и да се понуди рационално, технички издржано и естетски квалитетно решение.

Основа цел на изработувањето и донесувањето на Детален Урбанистички План за УЗ 2, дел од УБ 2.2 – опфат 2, Охрид, Општина Охрид, е да се обезбедат услови за изградба и функционирање на објектите со намена А- домување и престој и Е-инфраструктури.

Планскиот опфат на Детален Урбанистички План за УЗ 2, дел од УБ 2.2 – опфат 2, Охрид, Општина Охрид, е дефиниран во важечката планска документација:

- ГУП на град Охрид (2002-2012г), донесен со одлука бр.: 07-1438/2 од 30.06.2006г., и

- ДУП за дел од централно градско подрачје Поликлиника “Маларична”- Охрид, плански опфат помеѓу ул.Туристичка, ул.Јане Сандански, ул.106, ул.107, ул.Димитар Влахов, ул.119 и ул.Даме Груев, планиран развој 2007-2025г., донесен со одлука бр. 07-344/18 од 28.02.2008г.

Покрај наведените законски и подзаконски акти, при изработката на урбанистичкиот план треба да се користат и сознанијата и искуствата на досегашната урбанистичка пракса со што ќе се добие оптимално и изводливо планско решение за предметниот локалитет.

Согласно намените од Генералниот урбанистички план за град Охрид и членовите 75 и 77 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл.Весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22, 99/23 и 07/25), да се предвидат следниве намени на земјиштето со класа на намена:

А - домување и престој и класификација на намена

А2 – згради за домување и тоа:

А2.2 – згради за домување со споен сид и класа на намена:

Е - инфраструктури и класификација на намена:

Е1 - сообраќајни, линиски и други инфраструктури

При изработката на планот треба да се почитуваат следните начела:

- Да се почитува намената на земјиштето утврдена со ГУП на град Охрид (2002-2012). Заради флексибилност на планското решение, при одредување на намената на земјиштето, како планска одредба да се предвидат и компатабилни класи на намени, со процентуална застапеност во согласност со посебните одредби од ГУП на град Охрид и Правилникот за урбанистичко планирање (Сл.Весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22, 99/23 и 07/25),
- Да се почитуваат урбанистичките параметри за делот од предмениот блок дефинирани во ГУП за град Охрид,
- Да се почитуваат планските решенија на примарната сообраќајна мрежа, дефинирана во ГУП за град Охрид, како и од постојниот ДУП за дел од централно градско подрачје Поликлиника “Маларична”- Охрид,
- Да се планира/почитува комуналната инфраструктура во согласност со законската регулатива и сите водови да се водат подземно во јасно дефинирани инфраструктурни коридори.

Изработувањето и донесувањето на Деталниот урбанистички план треба да биде во согласност со Законот за урбанистичко планирање (Сл.Весник на РСМ бр. 32/20, 111/23, 73/24, 171/24, 224/24 и 40/25), Правилникот за урбанистичко планирање („Сл.Весник на РСМ“ бр. 225/20, 219/21, 104/22, 99/03 и 07/25), Законот за урбано зеленило (Сл.Весник на РМ бр.11/18, 42/20), Законот за управување со светско природно и културно наследство на Охридскиот регион (Сл.Весник на РМ 75/10), Планот за управување со светското природно и културно наследство на Охридскиот регион со Акциски план 2020-2029, објавен во „Сл.Весник на РСМ“ бр.45/20, како и останата релевантна законска и подзаконска регулатива.

Согласно со Планот за управување со светското природно и културно наследство на Охридскиот регион со Акциски план 2020-2029, објавен во „Сл.Весник на РСМ“ бр. 45/20, опфатот се наоѓа во втора заштитна зона. Втората зона преставува простор кој содржи значајни елементи на историската структура и културно наследство со различен степен на зачуваност. Преку мерките за заштита во оваа зона се заштитуваат основните елементи на планско-урбанистичката матрица и карактеристичните групи градби (амбиентални објекти), поединечно заштитените добра, пред сè, во однос на габаритот и историската содржина. На територијата од оваа зона ќе се преземаат интервенции кои се во насока на приспособување на функцијата и содржината на современите потреби, но без значајни измени на зачуваните архитектонско-естетски елементи на заштитените и амбиенталните добра. Прифатливи методи на заштита се конзервација, реконструкција, интерполација, рекомпозиција и интеграција во смисла на вклопување на културните добра со новите структури и содржини кои произлегуваат од новите потреби. Со оглед на специфичниот историски контекст на развој, сите интервенции (земјани/градежни) се условени и со археолошки истражувања или надзор. Во однос на катноста, во втората зона не смеат да се градат објекти повисоки од П + 3 ката и поголем процент на изграденост од 50%. За поединечно заштитените добра и амбиенталните градби кои се наоѓаат во втората и третата зона од градските агломерации се предвидуваат повеќе активности.

Мерки на заштита во заштитните зони II и III:

- зачувување на висината и фасадниот изглед, како на поединечно заштитените добра и така и на амбиенталните објекти;
- зачувување на габаритот на поединечно заштитените добра;
- зачувување на изворната состојба на поединечно заштитените добра со спроведување мерки како конзервација, реставрација, санација и сл.;
- не смее да се изведуваат интервенции кои можат да го загрозат интегритетот на поединечните заштитени и амбиентални добра.

Новите градби во втората и третата урбана зона треба да исполнат специфични аспекти со кои ќе бидат испочитувани културните вредности и традиции на историската област, како и условите на постојните структури. Во таа смисла, се забранува окрупнување, односно создавање вештачка комбинација на неколку парцели за да се изгради голема градба.

Новите градби 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 силуетата на просторот каде се градат;
- висок квалитет на градба и дизајн, кој се постигнува со особено внимание на пропорциите.

1.4 Содржина

Содржината и графичката обработка на урбанистичкиот план треба да биде во согласност со член 13 од Законот за урбанистичко планирање (Сл.весник на РСМ бр. 32/20, 111/23, 73/24, 171/24, 224/24 и 40/25) и одредбите од

Правилникот за урбанистичко планирање (Сл.Весник на РСМ бр. 225/20, 219/21, 104/22, 99/23 и 07/25).

При изработката на урбанистичкиот план потребно е да се обезбедат податоци од надлежни институции во врска со постојната комунална инфраструктура, културното наследство, мерките за заштита и спасување, животната средина и слично.

Место: Гостивар
март, 2025 год.

Изработил:
Валентина Попоска, д-р
VALENTINA
POPOSKA
Овластување бр. 0.0078

OU=DOO, OID 2.5.4.97=NTRMK-5588545,
O=ПОЛОГПРОЕКТ ПРО ДОО Гостивар,
SERIALNUMBER=239486, T=OVL LICE,
SN=POPOSKA, G=VALENTINA,
CN=VALENTINA POPOSKA
Reason: I am the author of this document
Location:
Name: NAME POPOSKA

Градоначалник,

Прилози кон текстуален дел:

- Изводи:

РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА



ОПШТИНА ОХРИД

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

Број: 18-337/2 од 24.01.2014 год.

Генерален урбанистички план на Охрид
2002 – 2012

Одлука бр: 07-1438/2 од 30.06.2006 год.

Мерка: 1: 5000

ИЗВОД за Урбана заедница 2 дел од Урбан блок 2.2 – опфат 2

П= 0.20 ха

СОДРЖИ:

1. Графички дел:

- Заверена копија од Синтезен план – намена на земјиштето со граница на плански опфат со легенда.

2. Текстуален дел:

- Заверена копија од:
 - Природни погодности и ограничувања како фактор на планирањето на просторот на градот;
 - Демографски развој;
 - Домување;
 - Параметри за уредување на просторот;

Изготвил:

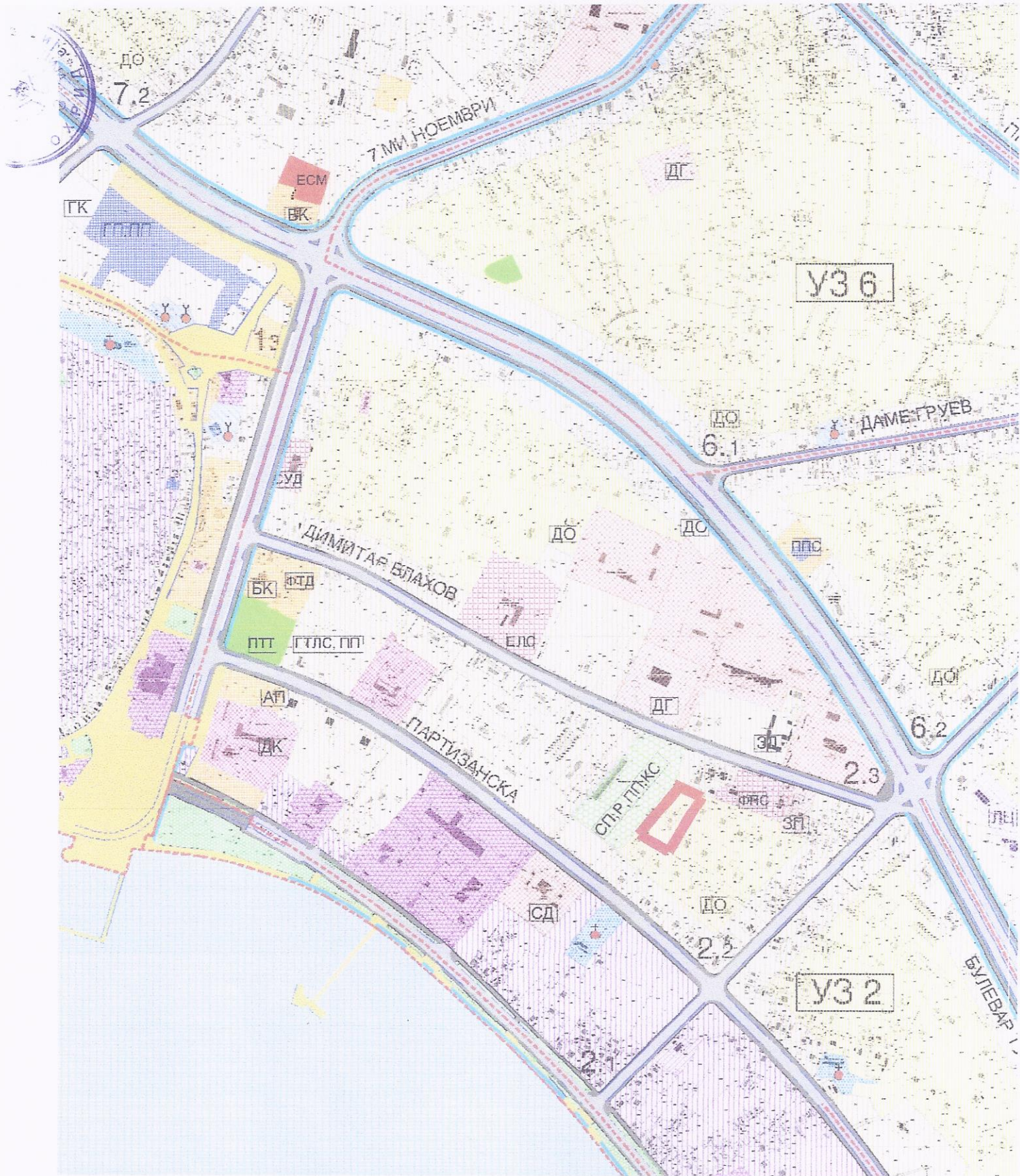
Виш соработник,
Елена Јанковска Цветаноска, дг

Контролирал:

Пом. раководител на сектор,
Бранко Арнаудовски, дг



Градоначалник,
Никола Бакрачески



1. ДОМУВАЊЕ



- ДОМУВАЊЕ



ГРАНИЦА НА ОПФАТ ЗА ИЗРАБОТКА НА
ДУП во УЗ 2 дел од УБ 2.2 - опфат 2



II. ПРОГРАМСКИ ПОСТАВКИ НА ИДНИОТ РАЗВОЈ НА ГРАДОТ

1. ПРИРОДНИ ПОГОДНОСТИ И ОГРАНИЧУВАЊА КАКО ФАКТОР НА ПЛАНИРАЊЕТО НА ПРОСТОРОТ НА ГРАДОТ

Валоризацијата на природните карактеристики, нивните погодности и ограничувачки фактори представуваат појдовна основа на планирањето на просторот. Во Документационата основа на планот анализирани се и валоризирани цела низа природни карактеристики, а заедничко за сите е што ниту една од нив не представува фактор на ограничување на просторниот развој на градот, но секако имаат влијание врз некои негови аспекти. Исклучок претставуваат изворите на брдото Бејбунар, регулацијата на површинските води, заштитените природни реткости – блато Студенчишта и националниот парк Галичица.

- **Релјефот, пејсажот и вегетацијата**

Градот лежи на рамен терен и на две карактеристични возвишенија - ридови на кои е Стариот град, а во последните децении се освојуваат и подножјата на планината Петрино - населбите Рача и Бејбунар. Посебно доживување е глетката на поширокото опкружување на градот: питорескните силуети на Галичица и Мокра Планина и нивните отсликувања во сините води на бисерното езеро - слика на која не може и не треба ништо да се додаде, а никако да се одземе, зашто таа слика е вечна...

- **Геолошките и педолошките карактеристики**

Геолошкиот состав на почвата не секогаш овозможува класични начини на фундирање: високото ниво на подземните води во пониските делови од градот и нестабилни милести почви во крајбрежјето и по тековите на некогашните мали водотеци, денес затрупани, бараат дополнителен стручен ангажман како на планерите на просторот, така и на проектантите на конструкцијата на планираните објекти.

Во Охридското Поле главно се сретнуваат три вида почви: дилuviјални, алувијални и калливи, а педолошкиот состав на почвата на територијата на градското подрачје е главно на база на влажните алувијални и калливи почви. Калливите почви настануваат како последица на високата подземна вода и при дождливиот период кога водите се задржуваат подолго, а се делат на минералогени и мочуришни. Најголема земјоделска вредност имаат влажните алувијални и минералогените калливи почви, а мочуришните почви во локалитетот Студенчишта создаваат особен еко систем чија заштита представува императив на само за градот Охрид.

- **Сеизмолошките карактеристики**

Долината на реката Црн Дрим заедно со Охридското Езеро се смета за еден од сеизмички најактивните региони на Балканот, а во него поединисеизмички зони се познати и по катастрофални земјотреси. Тоа е и зоната на Охридското Езеро и крајбрежните терени. Во оваа зона со меридијален правец се наоѓаат и појави на сулфурни води и гасови кои доаѓаат од длабината на земјината кора. За период од последните стотина години сеизмички најактивни се јужното и источното крајбрежје на Охридската котлина, а интензитетот на

максимално очекуваните потреси е до 8 по МКС скалата, па дури и до 9 по МКС скалата. Целокупната градба на територијата на регионот треба да биде прилагодена на овие сеизмолошки условија.

- **Климатските карактеристики**

Климата во Охридско - Струшкиот регион е изменето умерено - континентална, модифицирана во посебна клима на локалното подрачје со карактеристики условени од присуството на езерото: поконстантни температури со мали колебања и осцилации поради што летата се пријатни и топли со свежи ноќи, а зимите се студени, но слабо изразени, со исклучително ретки магливи денови, што е значајна компаративна предност во однос на голем дел од територијата на државата. Есента е потопла од пролетта и овозможува продолжување на летната туристичка сезона за најмалку еден месец. Особено освежување во жешките летни денови и вечери носи југозападниот ветар стрмец, додека северните ветрови уште повеќе ја снижуваат температурата во студениот дел од годината. Со еден збор - климатските фактори не представуваат ограничувачки фактор во развојот на градот, но треба да се почитуваат при микро лоцирањето на објектите во зоните определени со ГУП.

- **Хидрографските карактеристики**

Охридското езеро е во групата на Десаретските езера, а преку реката Црн Дрим му припаѓа на Јадранскиот слив. Со своите физиографски и биолошки карактеристики спаѓа во најатрактивните езера на светот. За билансот на водата во езерото од значење се бројните реки и рекички кои се вливаат во него, но и сублакустриските извори кои ја носат водата од порозниот варовнички масив на планината Галичица. Езерото има големи стопански потенцијали, но неговото значење во создавањето на идентитетот на целиот регион, а особено на градот Охрид, е немерливо. Реките Даљан и Рача представуваат природни граници на урбаното подрачје на градот од север и од југ, а реката Грашница во своето течение низ градската територија представува само отворен колектор на канализационите води поради што со досегашните урбанистички планови е предвидено нејзиното воведување во течението на Даљан со што ќе се елиминира загрозувањето на животната средина, а отпадните води ќе се воведат во колекторот.

- **Состојбата на животната средина**

може да се оцени како добра. Планираните инфраструктурни системи - регионалниот колектор за евакуација на отпадните води, регионалниот водоснабдителен систем, а особено проектот Заштита на Охридското езеро под патронат на Министерството за животна средина и просторно планирање се конкретни чекори кои општеството ги презема со цел да го заштити просторот на Охридско-Струшкиот регион. Освен тоа, постојат и напори за подигање на граѓанската свест преку широките акции за изготвување на локални еколошки акциони планови кои представуваат нов вид на поттикнување на акција со цел глобална заштита на животната средина.



2. ДЕМОГРАФСКИ РАЗВОЈ

2.1. Проекција на населението до 2020 година

Сознанијата за основните белези, структурните карактеристики и промени, како и динамиката на населението се неопходни при планирањето, односно урбаното организирање на населбите - како една од основните задачи на Генералниот урбанистички план.

Со помош на законитостите на демографскиот развој и утврдените тенденции и интензитетот на досегашните движења можат да се утврдат елементите за креирањето на политиката на развојот. Тоа се однесува на регулирањето на демографските текови врз процесот на урбанизација, подигање на општообразовно и културно ниво на населението, подобрување на демографско-економските белези (активитетот) и др.

Овие цели треба да се вградат во политиката на демографскиот развој кои заедно со комплементарните цели на стопанскиот и просторниот развој ќе се реализираат како определена стратегија. Во тој контекст се третираат и основните агрегати и структури на населението во овој елаборат. Согласно наведените цели и услови, дефинирани се клучните постулати при определувањето на предметните демографски структури и нивните промени. Имено, се претпоставува натамошен пораст на бројот на жители, подобрување на општостопанско ниво и други услови на општествениот и личниот стандард, подигнување на културно-образовното ниво на населението и др.

Проекција на населението и соодветните структури е извршена со помош на компјутерската програма изработена од страна на агенцијата POPTECH - The Future Group International, Washington D.C. 1991. Резултатите на прогнозата се следни:

Вкупно население во градот Охрид

1994 година 41.146
2020 година 46.000

Како резултат на очекуваните промени во движењето на природните компоненти кај населението настануваат и промени на старосната структура. Тие се манифестираат во намалувањето на учеството на помладите генерации и со постојаното зголемување на учеството на постарите групи, особено зголемување на бројот на жители на работоспособна возраст.

Старосна структура на населението - 2020 година

старосни групи	%	број
0 - 6 години	9,1	4.186
7 - 14 години	11,8	5.428
15 - 19 години	7,6	3.496
20 - 60 години	57,0	26.220
над 60 години	14,5	6.670
Вкупно	100,0	46.000

Согласно порастот на бројот на вкупното население и промените на неговите структури се очекуваат промени и во структурата на домаќинствата. Тие промени, пред се, ќе произлезат од планирањето на домаќинствата и други економски и социјални фактори. Ваквите претпоставки имплицираат релативно побрз пораст на бројот на домаќинствата, од една страна, а од друга страна тренд кон постојаното намалување на просечниот број членови по едно домаќинство.

Број на домаќинства и нивната просечна големина

Година	Број на домаќинства	Просечен број членови по едно домаќинство
1994	11.440	3,5
2020	13.142	3,5

Промени во старосната структура предизвикуваат промени во работоспособниот контингент на населението. Како демографска рамка на вкупната расположива понуда на работната сила тој е значајна категорија која треба да се има пред вид при апроксимацијата на потенцијални работни ресурси. Од обемот и интензитетот на приливот на новите генерации зависи и потребата од поголем степен на активирање на работоспособни лица. Обемот на работоспособниот контингент и неговото ужество во вкупното население имаат тенденција на пораст.

Работоспособно и активно население

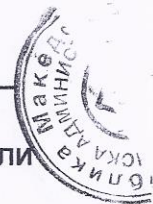
Година	Работоспособен контингент % од вкупното население	Активен контингент % од раб. способно население
1994	65,6	67,6
2020	66,4	65,0

Почитувајќи ги досегашните движења кај основните културолошки белези на населението, можат да се очекуваат поинтензивни промени во однос на поголем опфат на децата во основните училишта, односно степен на опфатеност во граници на можното опфаќање. Исто така, се наметнува и потребата од пошироко опфаќање на идните генерации во средните училишта со соодветно планско насочување од аспект на потребите на стопанството.

2.2. Прогноза на вкупното население до 2012 година

Проекцијата на демографскиот развој до 2020-тата година изготвена за потребите на просторното планирање чиј хоризонт на опсервирање е дваесет години треба да се сведе на потребите на генералното планирање чиј хоризонт е двојно пократок и во случајот е 2012-та година. Поаѓајќи од резултатите на Пописот на населението и становите во 1994 година, проценетата состојба во 2001-ата година и расположивите параметри од Проекцијата до 2020-тата година се формираат следните прогнози за очекуваниот демографски развој на крајот на планскиот период на овој ГУП.

Вкупното население во градот во 1994 година било 41.146 жители, а проценетото во 2001-ата 42.700 жители. Ако се претпостави рамномерен раст



до 2020-тата година, годишно градот ќе се зголемува за просечно 0,50% или по 225 жители, со кое темпо во 2012 година ќе стигне до 44.500 жители.

2.3. Структура на населението по пол и возраст

Очекуваната структура на населението по старост е важна категорија во демографските прогнози според која се димензионираат популационите контингенти - деца, ученици, студенти, работоспособното население и др. Во недостиг на најновите податоци од Пописот на населението 2002, наредните прогнози извршени се по пат на интерполација на величините помеѓу состојбата регистрирана во 1994 година (41.146), претпоставената големина во 2001 (42.700) и прогнозираната големина во 2020 (46.000). Вкупното население на градот ќе изнесува 44.500 жители, а ќе се формира следната слика:

Структура на населението по возраст - период 1994 - 2020

Старосни групи	1994 - %	2002 - %	2012 - %	2020 - %
0 - 6 години	10,13	9,79	9,35	9,10
7 - 14 години	19,40	17,08	14,15	11,80
15 - 19 години	8,16	8,00	7,80	7,60
20 - 60 години	50,23	52,30	54,85	57,00
над 60 години	13,85	13,14	13,90	14,50
вкупно	100,00	100,00	100,00	100,00

Структура на населението по возраст - 2012 година

Старосни групи	%	број
0 - 6 години	9,35	4.160
7 - 14 години	14,15	6.310
15 - 19 години	7,80	3.470
20 - 60 години	54,85	24.400
над 60 години	13,85	6.160
вкупно	100,00	44.500

Во однос на базната 2002 година намалувањето на бројот на млади до 19-годишна возраст ќе изнесува 3,56 процентни поени, а за исто толку се наголемуваат повозрасните групи. Групата на работоспособното население на возраст од 20 - 60 години бележи раст од 2,15 процентни поени што претставува контингент од 24.400 лица од кои до крајот на овој планерски период треба да се формира група на работно-активни лица. Под претпоставка да се остварат прогнозите дека 65% од работоспособното население ќе биде активно, тоа ќе значи дека во градот Охрид во 2012 година ќе има 15.860 лица. Во Документационата основа на планот прикажана е состојбата со вработеноста во градот на крајот од 2001 ата година според која има вкупно 16.210 лица кои примаат плати, но од нив дури 1.904 лица се привремено невработени кои примаат паричен надоместок, што значи дека реално вработени се 14.306 лица. Тоа значи дека до крајот на планскиот период треба да се вработаат 1.554 лица или по околу 155 нови вработувања годишно.

До 2012 година населението ќе зголеми од 41.146 на 44.500, што значи дека ќе има нови 3.354 жители. Просечната големина на семејството од 3,5 члена нема да се менува во наредниот период, што значи дека градот ќе има нови семејства: $3.354 \text{ жители} : 3,5 \text{ жители/семејство} = 960 \text{ семејства}$. Заедно со постојните 11.440 семејства вкупниот број ќе изнесува 12.400.

Во однос, пак, на 2002 година кога проценотото население изнесувало 42.700 жители со 11.884 семејства, зголемувањето на бројот на семејствата до 2012 година ќе изнесува 516 семејства. За овој број нови семејства во наредниот период ќе треба да се планира нов животен простор во вид на станови и соодветна ангажирана површина во рамките на опфатот на градската територија.

2.4. Дистрибуција на населението; густини на домувањето

Прогнозата на дистрибуцијата на населението по Урбаните заедници за 2012 година формирана е врз база на очекуваната динамика на развојот на секоја од 16-те Урбани заедници, а имајќи ја пред вид атрактивноста на просторот и расположивите површини. Секако, најатрактивни Урбани заедници се оние покрај езерото или во неговата близина: Стар Град, Центар, Долна Влашка Маала со ограничени расположиви површини, како и Воска, Билјанини Извори и Даме Груев во кои постојат поволни површини за нова градба. Со високи природни квалитети и слободни површини е и УЗ Гоце Делчев на благите падини на Петрино, како и УЗ Рача, но во неа присутната бесправна градба во добра мера ги девалвира природните погодности. Прогнозирањето на просторната дистрибуција на населението на градот отежнато е и со фактот дека растот на населението не оди паралелно со динамиката на станбената градба, бидејќи е констатирано дека поголемиот дел од новоизградените станови се викенд - станови.

Имајќи ги пред вид наведените околности прогнозата на дистрибуцијата на населението по Урбаните заедници е следната:

ред-број	Просторно-функционална единица - Урбана заедница	Попис 1991	Попис 1994	Проценка за 2002	Прогноза за 2012
УЗ 1.	Стар Град	2624	2634	2700	2600
УЗ 2.	Центар	3269	3220	3300	3400
УЗ 3.	Кошишта	2973	2826	2890	2950
УЗ 4.	Воска	3880	3388	3550	3600
УЗ 5.	Лескајца	1661	1430	1470	1500
УЗ 6.	Даме Груев	3568	3427	3500	3500
УЗ 7.	7. Ноември	2100	2000	2000	2000
УЗ 8.	Билјанини Извори	5099	4960	5070	5100
УЗ 9.	8-ми Септември	2279	2087	2180	2200
УЗ 10.	Горна Влашка Маала	4422	4240	4340	4400
УЗ 11.	Видобишта и Илинден	3743	3438	3510	3600
УЗ 12.	Гоце Делчев	1140	1090	1670	1400
УЗ 13.	Железничка Населба	1986	1804	1850	1950
УЗ 14.	Радоица Новичич	2053	1906	1950	2000
УЗ 15.	15-ти Корпус	1867	1790	1830	2000

УЗ 16.	Рача	959	860	890	1000
УЗ 17.	Студенчишта	-	-	-	500
УЗ 18.	Чекоштина	-	-	-	800
	Вкупно	42.060	41.146	42.700	44.500

Густината на становање, еден од најважните параметри за оценување на рационалноста во планирањето и уредувањето на просторот, представува однос помеѓу бројот на жители и просторот во границите на опфатот. Бруто густината на становање е односот на бројот на жители и вкупната површина на опфатениот простор, а нето густина на становање е односот помеѓу бројот на жители и површината наменета за домување во границите на опфатот.

Густината на становање на ниво на целата градска територија чија површина на опфатот до крајот на планерскиот период ќе изнесува 1.276,87 Ха ќе биде:

Бруто густина на становање

44.500 жители : 1.283.39 Ха = 34.67 жител/хектар

Нето густина на становање

44.500 жители : 744.64 Ха = 59.76 жител/хектар

3. ДОМУВАЊЕ

Развојот на функцијата домување во наредниот период ќе представува еден од најзначајните сегменти во просторниот развој на градот, а задоволување на станбените потреби ќе има приоритетно значење во задоволување на комплексот на човековите потреби.

Основните цели на развојот на домувањето кои непосредно произлегуваат од улогата и значението на оваа содржина во вкупниот развој на општеството во наредниот плански период подразбираат:

- квалитативно задоволување на потребите на населението согласно принципот стан за секое семејство, наголемување на просечната станбена површина по стан, подобрување на квалитетот и осовременување на станбениот фонд, елиминирање на субстандардниот станбен фонд, примена на асейзмички мерки. Норматив при планирањето на станбена површина по жител околу 20 м² и станбена единица од 80-90 м² по семејство
- површините за планирани урбани содржини првенствено треба да се бараат во рамките на постојното градежно земјиште, односно во постојните граници на опфатот на градот;
- рационализација на просторната организација на домувањето подразбира контролирано и лимитирано проширување на зоната за домување пред се на површините со претходните планови предвидени за оваа намена, но сеуште невоведени во планираната намена, со моментна состојба - земјоделско земјиште, при што висините на станбените објекти да бидат примерени на големината на градот,

традицијата, воспоставените добрососедски односи, инсолацијата и визуриите;

- воедначување на условите за живеење во сите делови од градот преку: опремување на зоните за домување со потребните пратечки содржини, ефикасно сообраќајно поврзување со работните зони;
- запазување на особеностите на културното наследство со постепена реконструкција и ревитализација на старите делови од градот со оптимално сочувување на старите урбанистички матрици и елиминирање на субстандардот;
- еколошка ревитализација на животниот простор се постигнува по пат на: елиминација на постојни и потенцијални загадувачи во зоната за домување; примена на мерки за рационализација на моторниот сообраќај; изградба на објекти со оптимални висини; уредување на слободните површини;

3.1. Нови станови

Потребите од нов станбен фонд групирани се во три групи:

- нови станови по основ пораст на населението - од природниот прираст и од имиграција;
- станови потребни на замена на субстандардниот станбен фонд;
- станови потребни за елиминирање на станбениот недостиг, односно усогласување на бројот на станови со бројот на семејства;

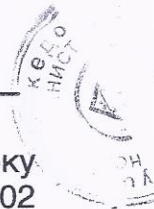
Бројот на нови станови по основ пораст на населението ќе се определи ако се земе како појдовен податок бројот на новите семејства во 2012 година кој е прикажан во демографската прогноза - 960, а за секое семејство треба да се обезбеди нов стан.

Бројот на нови станови потребни за надоместување на стари, субстандардни станови ќе се утврди откако ќе се утврди вкупниот број на субстандардни станови во кои се вбројуваат:

- а. сите станови градени пред 1945 година, а според Пописот на населението и становите од 1994 година тие се вкупно 788;
- б. 20% од становите градени во периодот 1945 - 1960, односно $1.110 \text{ стана} \times 0,20 = 222 \text{ стана}$;
- ц. 10% од становите градени во периодот 1960 - 1970, односно $2962 \text{ стана} \times 0,10 = 296 \text{ стана}$;

или вкупно 1.306 од кои 30 % во овој планерски период треба да бидат заменети со нови, односно: $1.306 \times 0,30 = 400 \text{ стана}$

Бројот на нови станови потребни за елиминирање на станбениот недостиг нема да биде земен како критериум со оглед на фактот што според Пописот на населението и становите од 1994 година регистрирани се 11.440 семејства, а бројот на становите е 16.731. Од нив само за живеење се 12.355, за живеење и вршење дејност 325 или вкупно 12.680, а останалите се главно викенд-станови. Тоа значи дека 11.440 семејства располагаат со 12.680 стана што представува суфицит од најмалку 1.240 стана, односно на 1 семејство спаѓаат



1,11 стана. Оваа тенденција на зголемување на бројот на станови со далеку побрзо темпо од растот на населението продолжува и во периодот до 2002 година кога вкупниот број на станови изнесува 17.761 со вкупна површина од 1.344.748 м²

Според тоа, проекцијата на потребите на градот за нови станови до крајот на 2012 година ќе биде следна:

Број на жители до 2012 година	44.500
Број на домаќинства до 2012 година	12.400
Нови станови по основ на пораст на населението	960
Нови станови како замена за субстандардни станови	400
Постојни станови во 2002 година	17.761
Постојни станови кои се задржуваат: $17.761 - 400 =$	17.360
Вкупно нови станови за градба: $960 + 400 =$	1.360

Планиран вкупен број станови до 2012 година: $17.360 + 1.360 = 18.720$

3.2. Станбен стандард

Законот за просторно и урбанистичко планирање и Правилникот за стандарди и нормативи за уредување на просторот ги определуваат планските параметри за домувањето во наредниот период, а истите се:

- 20 м² станбена површина по жител
- станбена единица од 80-90 м² по семејство
- целосна опременост на станот со инсталации

Состојбата на станбениот стандард во градот покажува дека веќе во 2002 година се надминати препорачаните големини:

Новите станови кои ќе се градат треба комплетно да се опремаат со инсталации, а посебно да се води политика на супституција на субстандардниот станбен фонд.

Ако просечната површина по еден стан се определи на 80 м²/стан, површината на новите станови ќе изнесува:

$$1.360 \text{ стана} \times 80 \text{ м}^2/\text{стан} = 108.800 \text{ м}^2$$

3.3. Просторна разместеност на станбениот фонд

Во планираната организација на градот Урбаните заедници и понатака остануваат просторно - административни единици. Планираните 44.500 жители дисперзирани се во 18-те Урбани заедници почитувајќи ги целите зацртани во Насоките и препораките за планирање на идниот развој:

- при изработката на урбанистичките планови површините за планирани урбани содржини треба да се бараат во рамките на постојното градежно земјиште, а исклучиво за општествено оправдани цели надвор од овие рамки на површини со бонитет од IV категорија;

- да се применат принципите на насочена урбанизација со што ќе се достигнат приближно еднакви услови на живеење и работа на целата територија;
- да се усогласат густината на населеност, изграденоста и катноста заради зачувување на принципите на хумано живеење, рационална експлоатација на просторот и урбаните содржини, а во согласност со сите видови на заштита на животната средина, како и целите набележани во Целите на просторниот развој на градот до 2012 - Програма за изработка на ГУП: покрај прифатената препорака од ПП на РМ дека за секое ново семејство треба да се планира нов стан со просечна површина од 20 м² по член на семејство, односно 80 - 90 м² по станбена единица, потребно е да се предвидат и мерки за елиминирање на станбениот субстандард особено во деловите на градот со поголема фраквенција на туристите (Стар Град, Кошишта, Воска, Долна Влашка Мала); зоните со бесправна станбена градба да се вклучат во планираната организација на градот така да се овозможи легализирање на постојната градба, но и дополнување со нови содржини со кои ќе се постигне повисок стандард на живеење и можност за создавање нови работни места;

Имајќи ги пред вид овие цели, но и состојбата во 2002 година, извршена е дистрибуцијата на населението, односно домаќинствата и становите во 18-те Урбани заедници:

ред. бр.	Просторно-функционална единица - Урбана заедница	станови-процена 2002	домаќинства-процена 2002	станови-прогноза 2012	домаќинства-прогноза 2012
УЗ 1.	Стар Град	1000	755	1020	740
УЗ 2.	Центар	1420	990	1550	1080
УЗ 3.	Кошишта	1250	790	1300	810
УЗ 4.	Воска	2000	980	2100	1020
УЗ 5.	Лескајца	650	430	680	450
УЗ 6.	Даме Груев	1650	1010	1750	1000
УЗ 7.	7-ми Ноември	790	565	800	570
УЗ 8.	Билјанини Извори	3000	1430	3200	1450
УЗ 9.	8-ми Септември	860	615	900	640
УЗ 10.	Горна Влашка Маала	1350	1180	1400	1200
УЗ 11.	Видобишта и Илинден	1050	960	1100	980
УЗ 12.	Гоце Делчев	600	400	630	400
УЗ 13.	Железничка Населба	600	520	630	540
УЗ 14.	Радоица Новичич	620	500	650	520
УЗ 15.	15-ти Корпус	620	500	670	530
УЗ 16.	Рача	300	260	340	270
УЗ 17.	Студенчишта	-	-	120	120
УЗ 18.	Чекоштина	-	-	200	200
	Вкупно	17.760	11.885	18.720	12.400

Бројот на станови во сите Урбани заедници е поголем од бројот на домаќинствата, а најголема диспропорција е забележлива во атрактивните простори покрај езерото каде станбениот суфицит се в сушност викенд-становите.



3.4. Структура на становите во 2012 година

Вкупниот број на станови во 2012 година прогнозиран е на 18.720. Најголем дел од нив се постојните задржани станови (17.360), а новите станови се превидени по основ на порастот на населението (960) и по основ на замена на постоен субстандарден фонд (400). Сликата на структурата на предвидените станови во 2012 година представена е во следната табела:

ред. бр.	Просторно-функционална единица-Урбана заедница	станови 2002 задржани	станови по основ пораст на насел.	Станови за замена на субстандард	вкупно нови станови	вкупно станови во 2012
УЗ 1.	Стар Град	960	20	40	60	1020
УЗ 2.	Центар	1370	130	50	180	1550
УЗ 3.	Кошишта	1220	50	30	80	1300
УЗ 4.	Воска	1950	90	60	150	2100
УЗ 5.	Лескајца	640	30	10	40	680
УЗ 6.	Даме Груев	1630	100	20	120	1750
УЗ 7.	7-ми Ноември	780	10	10	20	800
УЗ 8.	Билјанини Извори	2970	200	30	230	3200
УЗ 9.	8-ми Септември	820	40	40	80	900
УЗ 10.	Горна Влашка Маала	1320	50	30	80	1400
УЗ 11.	Видобишта и Илинден	1030	50	20	70	1000
УЗ 12.	Гоце Делчев	590	30	10	40	630
УЗ 13.	Железничка Населба	590	30	10	40	630
УЗ 14.	Радоица Новичич	600	30	20	50	650
УЗ 15.	15-ти Корпус	600	60	10	70	670
УЗ 16.	Рача	290	40	10	50	340
УЗ 17.	Студенчишта	-	-	-	120	120
УЗ 18.	Чекоштина	-	-	-	200	200
	Вкупно	17.360	960	400	1.360	18.720

4. ОПШТЕСТВЕН СТАНДАРД - ОЧЕКУВАН РАЗВОЈ

Севкупниот развој на општината во голема мера е во зависност од функциите кои директно го означуваат нивото на општествениот стандард и тоа особено системите за образование, здравство и социјална заштита, култура и физичката култура. Развиеноста на овие системи, програмирани и просторно дистрибуирани, директно ќе влијае, а во исто време и ќе зависи од идната организација на просторот на општината и населбите во него. Во контекстот на ова, мрежата на објектите од општествениот стандард треба да се третира како една од битните претпоставки на идниот севкупен развој на општината и на градот. Со оптималната разместеност на објектите од општествениот стандард во градот треба да се формира мрежа која рамномерно ќе го покрива просторот на градот задоволувајќи секое гравитациско подрачје, а во склад со критериумите и нормативите за секоја дејност поодделно.

транспортот, манипулацијата и депонирањето на една санитарна депонија за инертен цврст и делумно штетен отпад.

Депонијата за градежниот отпад - шут и друг габаритен отпад определена е во локалитетот Габавци и нужно е целосно да се уреди. Таа е оддалечена 3 км од границата на градот, сместена е во природна увала со поволни природни карактеристики, а до неа треба да се изгради прописна сообраќајница.

2. ПАРАМЕТРИ ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

2.1. Уредување на градот по Урбани заедници и урбани блокови

Изготвениот Генерален урбанистички план - ГУП за градот Охрид, е основен плански документ со кој се определени границите на вкупниот опфат на градот и границите на основната територијална поделба на Урбани заедници и урбани блокови.

Во Урбаните заедници, односно во Урбаните блокови, извршено е зонирање според содржините во просторот, основната намена за домувањето и сите содржини што го пратат, општествениот сектор, јавните функции, стопанството, зеленилото, спортот и рекреацијата, сообраќајот и другите инфраструктурни системи (Графички приказ 02). Билансните показатели во него содржат податоци за површините и намените, показатели за инфраструктурата и параметри за уредување на просторот на урбаните блокови согласно Законот за просторно и урбанистичко планирање и уредување на просторот (Сл.весник бр. 51/2005).

Графичките прикази и билансните показатели го почитуваат и се изработени на основа Правилникот за стандарди и нормативи за уредување на просторот и проектирање на објекти (2/2002 И 50/2003). Со него се дадени параметрите за организацијата на просторот, односите помеѓу содржините, карактеристиките на поднебјето и традицијата и спецификите на културното и градителско наследство.

Изготвениот Генерален урбанистички план за градот Охрид е основа за изработка на плановите од пониско ниво - Детални урбанистички планови за Урбани заедници од УЗ 1 до УЗ 18, односно Урбаните блокови од УБ 1.1. до УБ 18.2. – вкупно 73. Тој ги определува границите на градската територија, Урбаните заедници и урбаните блокови главно по природните граници (брегот на езерото и водотеците), сообраќајниците и во некои случаи по границите на катастарските парцели. Условите за градба ќе ги определува надлежната служба при локалната самоуправа на општината врз основа на усвоениот ГУП, за изградба, доградба, надградба и реконструкција и изведување на други работи во рамките на урбаните блокови, со изработка на Детални урбанистички планови за урбаните блокови.

Генералниот урбанистички план, како план од пониско ниво усогласен е со Просторниот план на Р. Македонија.



2.2. Основни параметри за уредување на просторот

- Со регулационата линија се разграничува земјиштето на урбаниот модул за определена намена, односно подрачјето за градење (урбанистички парцели) од земјиштето наменето за општ интерес (јавни, сообраќајни и други површини).
- Со градежната линија се ограничува површината за градба на објекти во рамките на урбанистичка парцела и се назначува растојанието од регулационата линија (главна надворешна градежна линија), односно од границата на парцелата (помошни внатрешни градежни линии). Согласно Правилникот за стандарди и нормативи за уредување на просторот, дистанцата помеѓу градежните линии и работ на коловозот е во зависност од рангот на улицата и начинит на градбата, при што при урбаната обнова вредностите се значително помали:

кај магистралните улици	20,00 м. (5,00 м)
кај собирните улици	15,00 м. (3,00 м)
кај сервисните улици	10,00 м. (3,00 м)

- Параметрите во однос на процентот на изграденост, како и на коефициентот на искористување на земјиштето се во рамките на предвидените со Правилникот, а посебни параметри за урбанистичките парцели ќе бидат предмет на поконкретни показатели на ниво на Детален урбанистички план или на ниво на Урбанистички проект, според архитектонско-урбанистичката концепција на решението.
- Висините на објектите наменети за домување да бидат примерени на големината на градот, на традицијата во градењето објекти при што се почитувале правата на секој објект на визура и инсолација (према Правилникот за стандарди и нормативи за уредување на просторот).
- Потребно е итно усогласување на постојните Детални урбанистички планови, односно изработка на нови за простори кои сеуште не се покриени со нив, со донесениот ГУП за градот. Особено внимание притоа да се посвети на зоните под строга заштита и контактните зони

2.3. Параметри за уредување на просторот определен за домување

- Во целото крајбрежје предвидени се потези домување со хотелиерство, со што се реализира една од насоките на Програмата за изработка на овој План;
- Во зоните со доминантна содржина домување покрај улиците предвидени се потези - мешовито домување со комерцијални (терцијални) содржини;
- Во зоните со доминантна содржина домување се предвидуваат комерцијални содржини, рекреативни содржини, како и сл.содржини што го пратат домувањето и се во склоп на урбанистичките парцели или во посебни парцели, како самостојни објекти. При реализацијата на ГУП Охрид, односно при уредување на просторот и изработката на Деталните урбанистички планови, иако не се во обележаните зони

под услов да се почитуваат мерките за заштита на окружувањето може да се предвидат наброените содржини.

2.4. Параметри за уредување на просторот определен за општествен стандард

- Сите содржини од областа на општествениот стандард програмирани се врз база на стандардите пропишани за секоја содржина поединечно. Зоните определени за овие содржини нужно е да се резервираат за наредните плански периоди доколку нивната реализација не е можна до крајот на овој плански период;

2.5. Параметри за уредување на просторот определен за стопанство

- Зони со терцијарни - комерцијални содржини предвидени се главно долж магистралните улици и во зоните со секундарни стопански содржини - во контактните зони долж улиците
- Во постојните зоните за секундарно стопанство интерполирани се зони за терцијално стопанство или мало стопанство. Нови зони за секундарно стопанство определени се во северниот дел на градот, при што се почитувани мерките за заштита на животната средина.

2.6. Параметри за уредување на просторот определен за спорт и рекреација

- во рамките на Спортскиот Центар да се предвидат и пропратни содржини со кои ќе се комплетира понудата: хотели, трговски и угостителски локали, локали за забава и други отворени и изградени површини во функција на основната намена;

2.7. Параметри за уредување на просторот определен за сообраќај и сообраќајна инфраструктура

- Сите нови улици од примарната градска мрежа да се реализираат согласно на профилите предвидени со овој План, а постојните при нивната реконструкција да се прилагодат на овие профили во максимално можна мерка. На тој начин ќе се обезбеди подолжно паркирање за голем број возила, но едновременно и можност за формирање дрвореди и велосипедски патеки предвидени во тротоарите на улиците;

2.8. Мерки за заштита на животна средина

- При оформување на содржините во рамките на локалитетот се применуваат соодветни мерки за заштита на елементите на животната средина, главно преку оформувањето на зелените површини, а поконкретно разработени на ниво на Детален урбанистички план или на ниво на Урбанистички проект.
- Горенаведените параметри укажуваат на дозволена изграденост во Урбаните блокови што овозможуваат уредување на просторот со партерни елементи, урбана опрема, богати зелени површини, паркирање и друго.
- Со цел да се спречат архитектонските бариери при движење на инвалидизирани лица се предвидува пред секоја денивелација на

тротоарите, пешачките патеки, партерите, како и влезовите во јавните и објектите за домување, да се постават рампи за движење на инвалидски колички и посебни возила.

- Настанатите општествено - политички и економски промени во периодот после 1990 година ја наметнаа потребата од измени во областа на одбраната и засолнувањето. Донесените законски и подзаконски акти со кои начелно се регулира проблематиката на засолништата во "Република Македонија се:

-Законот за одбрана (Сл.весник на РМ бр. 8/93);

-Уредбата за критериумите за засолнување на населението (Сл.весник на РМ бр. 81/92);

-Правилникот за определување на висината на средствата потребни за изградба на засолништа и начинот и рокот на плаќањето односно враќањето на овие средства (посебен Сл.весник на РМ бр. 11/93);

-Уредба за изменување на уредбата за критериумите за засолнување на населението (Сл.весник на РМ бр. 12/98), со која во уредбата од (Сл.весник на РМ бр. 81/92) во член 2 алинеа 1, ги дава критериумите за обезбедување со објекти за засолнување. За заштита од воени разурнувања ќе се применуваат мерки согласно претходно наведените закони и уредби.

По однос на заштита од природни непогоди, објектите треба да се изградат согласно важечките технички прописи од соодветните области.

По однос на технолошките непогоди, треба да бидат превземни сите мерки за заштита со изработката на проектите и примената на соодветната технологија.

- Согласно член 9 од Законот за заштита од пожари (Сл.весник на РМ бр. 43/86), во процесот на просторно и урбанистичко планирање и проектирање се води сметка за заштита од пожари, односно евентуалните човечки и материјални загуби да бидат што помали во случаи на појава на пожари. Согласно кон изнесеното предвидени се следните Плански мерки за заштита од пожар:

Сообраќајното решение и начинот на кој треба да се предвиди изграба на објектите треба да овозможи пристап на противпожарно возило од повеќе страни.

Сообраќајниците се со доволна ширина и со задоволувачки осовински притисок што овозможува непречено и брзо движење на противпожарни возила.

- Во Охрид се наоѓа противпожарна единица која е опремена со противпожарни возила и со обучени лица за дејствување во случај на пожар. Времето кое е потребно за пристигнување на противпожарното возило е најмногу 10 минути до секој објект во рамките на опфатот на градот.

- Со Планот за водоводна инфраструктура -дел од овој ГУП - предвидена е мрежа на надземни и подземни пожарни хидранти за снабдување на противпожарните возила со вода за гасење на пожар.

РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА



ОПШТИНА ОХРИД

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

Број: 18-337/3 од 24.01.2014 год.

ДУП за дел од централно градско подрачје
Поликлиника "Маларична" - Охрид
плански опфат помеѓу ул.Туристичка ,
ул.Јане Сандански, ул.106, ул.107,
ул.Димитар Влахов, ул.119 и ул. Даме Груев
планиран развој 2007-20125 година
Одлука бр: 07-344/18 од 28.02.2008 год.

Мерка: 1: 1000

ИЗВОД од ДУП за дел од централно градско подрачје Поликлиника "Маларична"
просторот се наоѓа во контактна зона на Старо градско јадро

СОДРЖИ:

1. Графички дел:

- Заверена копија од графички прилог Синтезен приказ со граница на плански опфат со легенда и нумерички податоци.
- Заверена копија од графички прилог Сообраќаен и нивелациски план со граница на плански опфат и легенда.
- Заверена копија од графички прилог Синтезен приказ- хидротехничка инфраструктура и локации на трафостаници

2. Текстуален дел:

- Заверена копија од:
 - Општи услови за изградба, развој и користење на земјиштето за градби кои важат за планскиот опфат
 - Посебни услови за изградба, развој и користење на земјиштето за градби кои важат за планскиот опфат – ДЕЛ 5

Изготвил:

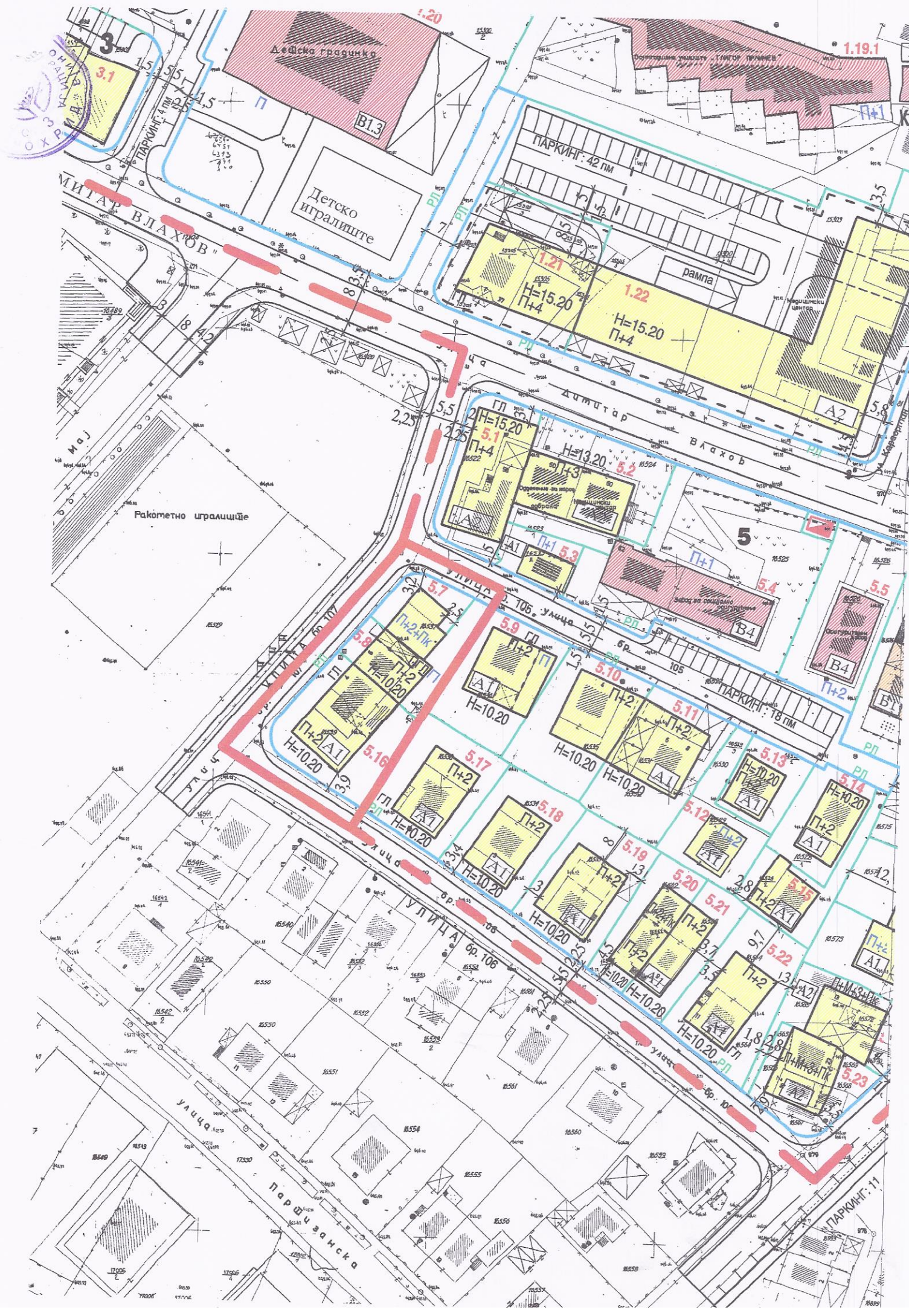
Виш соработник,
Елена Јанковска Цветаноска, дг

Контролирал :

Пом. раководител на сектор,
Бранко Арнаудовски, дг



Градоначалник,
Никола Баграчевски

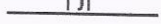




НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ДЕЛОВИ ОД ПЛАНСКИОТ ОПФАТ И ГРАДЕЖНИ ПАРЦЕЛИ

Број на парцели	Класи на намени	Алтернативни класи на намени	Процент на застапеност (%)	maxH-Висина до горен венец м'	Број на спратови	Површини на парцели м2	Површини за градбите м2	Бруто етажни површини м2	Потрбен број на паркинг места	Место на Паркинг	Забелешка
ДЕЛ 5											
5.1	A2	B1	30	15.20	П+4	526	365	1825	21	во парцела	
5.2	A2	B1	30	13.20	П+3	724	293	1172	16	во парцела	
5.3	A1			постојна	П+1	190	73	146	3	во парцела	
5.4	B4			постојна	П+1	1552	374	748	15	јавен парк.	Завод
5.5	B4			постојна	П+2	679	185	555	11	јавен парк.	Завод
5.6	B1			постојна	П+2	1046	267	801	16	јавен парк.	Админ.
5.7	A1			Во Н-на пост. об.	П+2+Пк	238	119	400	4	во парцела	Догр-адба
5.8	A1			10.20	П, П+2	339	144	356	3	во парцела	
5.9	A1			10.20	П, П+2	548	235	587	3	во парцела	
5.10	A1			10.20	П+2	593	228	684	3	во парцела	
5.11	A1			10.20	П+2	630	268	804	3	во парцела	
5.12	A1			постојна	П+2	395	101	303	3	во парцела	
5.13	A1			10.20	П+2	262	111	333	3	во парцела	
5.14	A1			10.20	П+2	363	161	483	3	во парцела	
5.15	A1			по ДУП	П+2	336	131	393	4	во парцела	
5.16	A1			10.20	П+2	622	272	816	3	во парцела	
5.17	A1			10.20	П+2	554	199	597	3	во парцела	
5.18	A1			10.20	П+2	541	199	597	3	во парцела	
5.19	A1			10.20	П+2	578	225	675	3	во парцела	
5.20	A1			10.20 - по ДУП	П+2 - П+2+Пк	335	149	510	3	во парцела	
5.21	A1			10.20	П+2	344	143	429	3	во парцела	
5.22	A1			10.20	П+2	637	213	639	3	во парцела	
5.23	A2	B1	30	по ДУП	П+М+3+Пк	422	201	1206	7	во парцела	
5.24	A2	B1	30	по ДУП	П+М+3+Пк	470	176	1056	6	во парцела	
5.25	A1			Во Н-на пост. обј.	П+2	515	201	603	7	во парцела	Догр-адба
5.26	A1			10.20	П+2	565	246	738	8	во парцела	
5.27	A1			10.20	П+2	584	251	723	8	во парцела	
5.28	A1			10.20	П+2	273	146	438	6	во парцела	
5.29	A1			10.20	П+2	263	137	411	5	во парцела	
5.30	A1			по ДУП	П+2+Пк	341	151	604	6	во парцела	
5.31	A1	B1	30	по ДУП	П+2+Пк	396	234	936	8	во парцела	
5.32	A1			по ДУП	П+2, П+2+Пк	642	298	981	9	во парцела	
5.33	A1			по ДУП	П+1+Пк	170	89	267	3	во парцела	
5.34	A1			по ДУП	П+1+Пк	79	56	168	3	во парцела	
5.35	A1			по ДУП	П+1+Пк	232	149	447	5	во парцела	
5.36	A1			по ДУП	П+1+Пк	160	85	255	3	во парцела	
Вк. Дел 5:						17144	6875	22686	216		



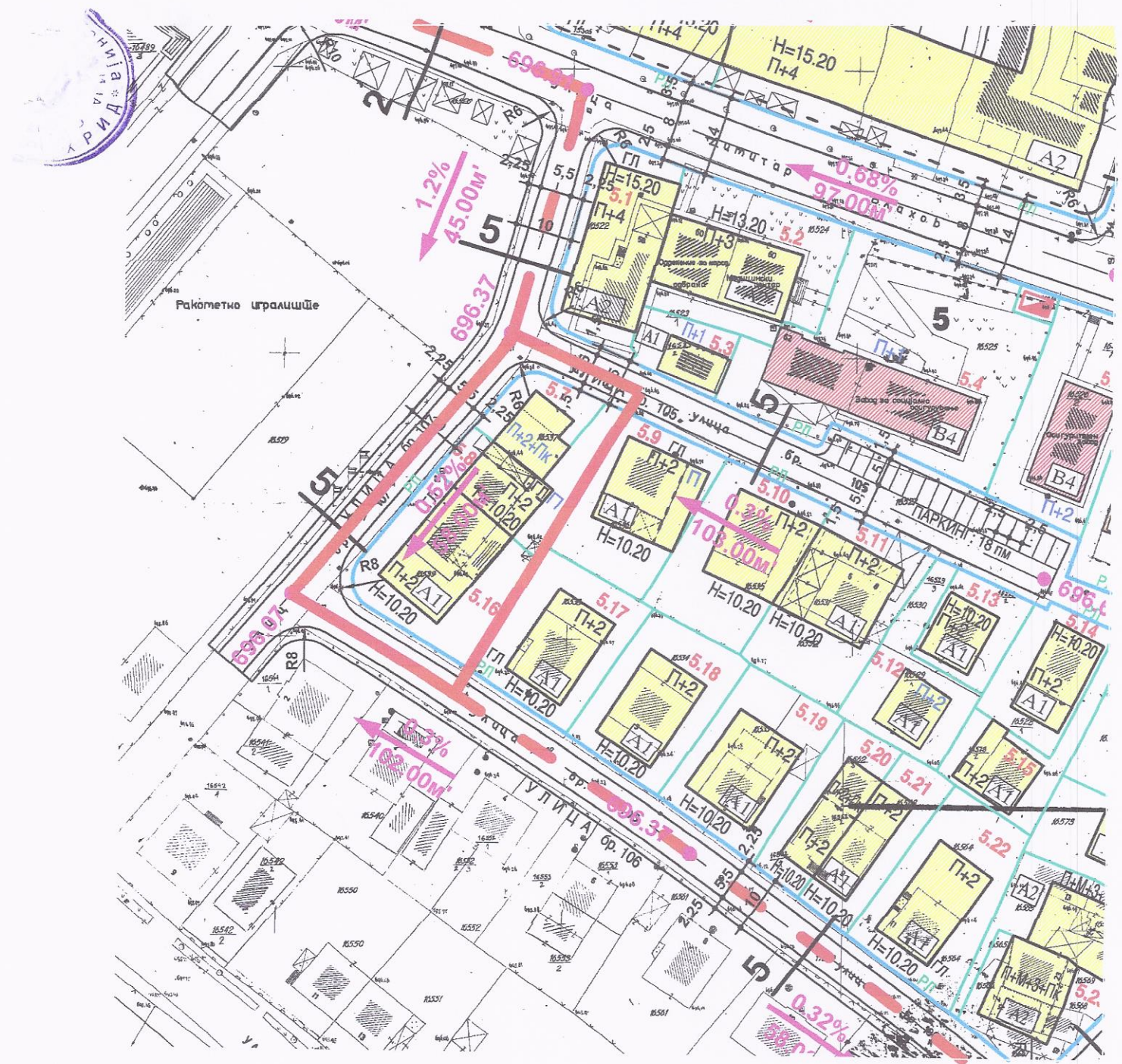
		Л Е Г Е Н Д А :
		ГРАНИЦА НА ПЛАНСКИ ОПФАТ
		ГРАНИЦА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА
		РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
		ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА

5 ОЗНАКА НА ДЕЛ НА ПЛАНСКИ ОПФАТ
5.7, 5.8 и 5.16 НУМЕРАЦИЈА НА ГРАДЕЖНИ ПАРЦЕЛИ

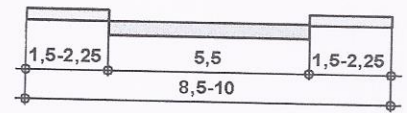
мах Н ВИСОЧИНА НА ГРАДБИТЕ :
ПЛАНИРАНА МАКСИМАЛНА ВИСОЧИНА НА ГРАДБИТЕ ДО
ГОРЕН ВЕНЕЦ (во м)
П+1, П+2 ... ПОСТОЈНА ВИСОЧИНА - МАКСИМАЛЕН БРОЈ НА СПРАТОВИ

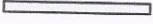
 НАМЕНА НА ГРАДБИТЕ :
А. ДОМУВАЊЕ :
 СЕМЕЈНО ДОМУВАЊЕ ВО СТАНБЕНИ КУЌИ

 ГРАНИЦА НА ОПФАТ ЗА ИЗРАБОТКА НА
ДУП ВО УЗ 2 ДЕЛ ОД УБ 2.2 - ОПФАТ 2

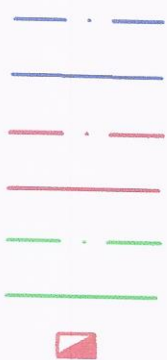
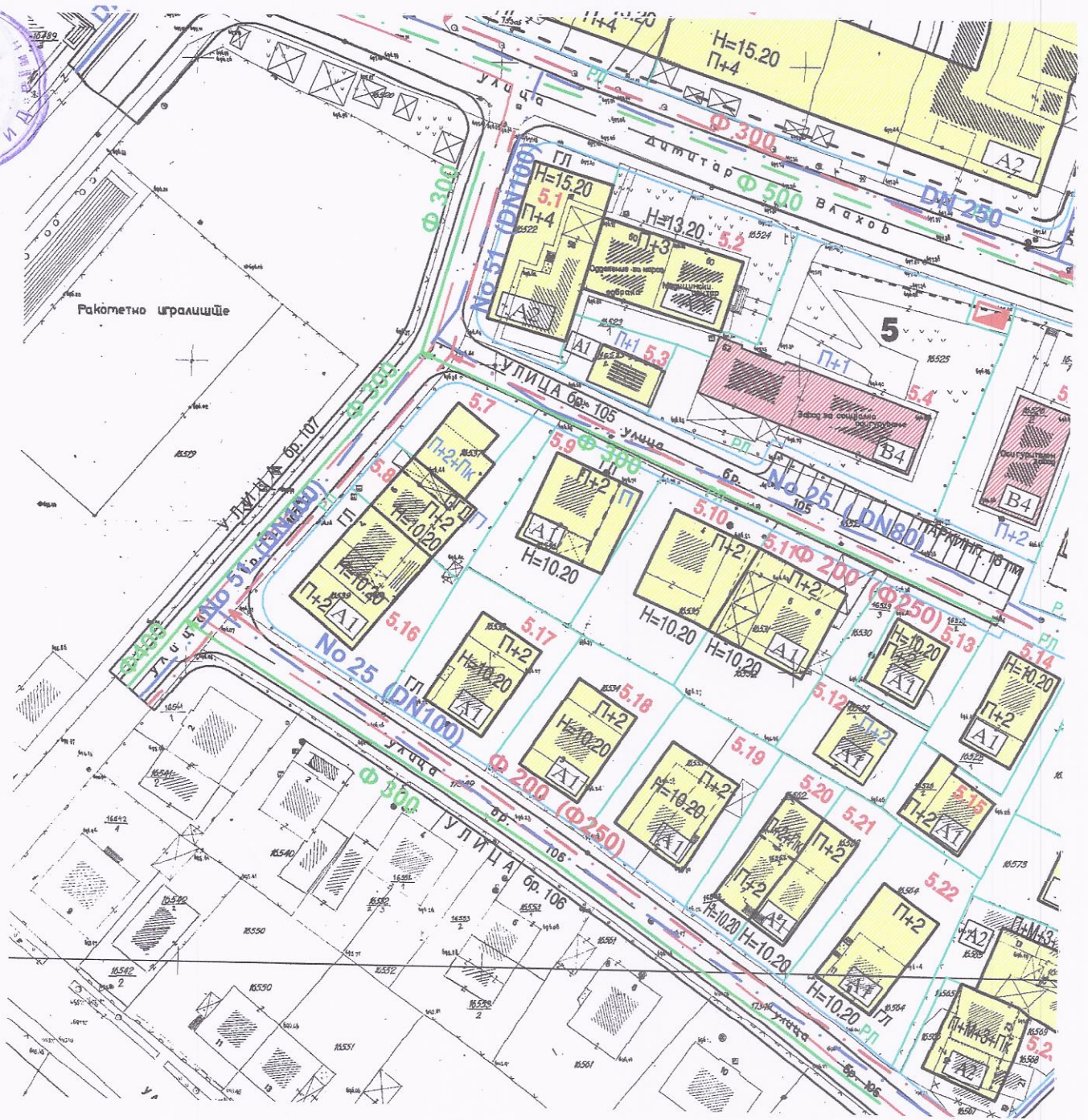


5 станбена улица 1:200



-  КОЛОВОЗ
-  ТРОТОАР/ПЕШАЧКА ПАТЕКА

● 290.00 НОВОПРОЕКТИРАНИ КОТИ



- ПОСТОЈНА ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ПЛАНИРАНА ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ПОСТОЈНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ПОСТОЈНА АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ПЛАНИРАНА АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА
- НОВОПРЕДВИДЕНА ТРАФОСТАНИЦА



12.1. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДБА

Општите услови за изградба важат за целата површина на планскиот опфат, освен во случаите каде што со посебните услови не е одредено поинаку.

12.1.1. Планскиот опфат кој е предмет на планот е поделен на 5 (пет) единици на градежно земјиште (5 дела). Границите на деловите од планскиот опфат се совпаѓа со оски на улици.

Во рамките на овие делови од планскиот опфат оформени се повеќе градежни парцели кој се ограничени со регулаторни линии (граница на градежна парцела и регулациона линија).

Градежните парцели како и самите делови од планскиот опфат се воедно урбанистички единици за планирање.

Деловите од планскиот опфат се означени со големи броеви, а градежните парцели со двоцифрени мали броеви при што првиот број означува дел од планскиот опфат, а вториот број, број на градежна парцела, и според истото обележување се изработени нумеричките показатели по делови од планскиот опфат и градежни парцели.

Граница на градежна парцела како планска одредба во планот е линија на разграничување на носители на право на градење помеѓу две соседни парцели.

Во рамките на планскиот опфат дел од градежните парцели за прв пат се формираат, додека поголемиот дел од градежните парцели се потврдуваат врз основа на ажурираната геодетската подлога, со одредени корекции кои произлегуваат од усогласување на сообраќајната мрежа со важечките законски прописи од областа на сообраќајот.

Градежната парцела се состои од површина за градење и дворно место.

Површината за градење преставува дел од градежната парцела согласно член 37. од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл.весник на Р.Македонија бр. 78/06).



Дворното место претставува дел од градежната парцела незафатен со површина за градење. При оформување на градежните парцели следена е постојната, створена структура и се тежнеело на што поправилни форми при тоа почитувајќи ги во голема мера постојните пешачки патеки.

12.1.2. Намената на земјиштето во рамките на планскиот опфат е уредена на ниво на градежна парцела и под истата се подразбира начинот на уредување, изградбата и употребата на градежното земјиште и на градбите согласно дејностите и активностите што се вршат и одвиваат во нив.

Класата на намени во рамките на планскиот опфат е обележана со име за секоја градежна парцела поодделно согласно член 28 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл.весник на Р.Македонија бр. 78/06).

Во планскиот опфат кој се третира со Планот предвидени се класи на намени во согласност со намените дадени со ГУП на Охрид од 2006 год.

Во рамките на планскиот опфат согласно член 31 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл.весник на Р.Македонија бр. 78/06) системот на класа на намена се утврдува со одредување на една класа на намена во рамките на една површина за градба.

Заради флексибилност на планот а согласно член 31 став 2 од горе цитираниот Правилник во рамките на површините за градба со класа на намена А2 (семејно домување во станбени згради) се дава можност од класа на намена Б1 (мали комерцијални и деловни дејности).

Во рамките на планскиот опфат се задржуваат и постојните класа на намена Б1 (мали комерцијални и деловни дејности) во градбите со класа на намена А1 (семејно домување во семејни куќи).

Алтернативните класи на намени не смеат да зафаќаат повеќе од 30%, од бруто развиената површина.



Во рамките на планскиот опфат предвидени се следните класи на намени:

A1 - семејно домување во станбени куќи
A2 – семејно домување во станбени згради

B1 – мали комерцијални и деловни дејности

B1.1. – основно училиште

B1.2. – средно училиште

B1.3. – детска градинка

B4 – државни институции

Точната класа на намена за секоја градежна парцела подделно е дадена во Посебните услови за градење, како и во графичкиот прилог, "План на намена на земјиште и градби, Регулационен план и План на површини за градење".

12.1.3. Површината за градење е планска одредба со која во планот се утврдува делот од градежната парцела која се предвидува за градење на градбите и истата е дефинирана во рамките на една градежна парцела.

Површината за градба во Планот е третирана како самостојна површина за градба во рамките на парцелата или континуирана површина за градба низ две или повеќе парцели кога објектите што се предвидени калкански се допираат.

Доколку површината за градба дефинирана со овој План во една градежна парцела не се поклопува со постојниот објект во парцелата, градењето во површината за градба е обусловено со рушење на постојниот објект.

До остварувањето на правото за градба во површината за градба дефинирана со овој, постојните градби во градежна парцела кои делумно или целосно се во површините за градба и поседуваат документација за својата легалност, регулирано се владеат и се одржуваат во исправна и веродостојна состојба со урбани санациони мерки.



Во рамките на планот е прифатено постојното дисперзивно градење и во голем дел се прифатени постојните површини за градење. На дел од постојните градби каде поставката на истите во рамките на градежната парцела постои можност предвидено е дооформување на истите (доградување и надградвување).

При надградување на градбите не смее да дојде до нарушување на постојната фасада т.е. нааградбата треба да се реализира со повторување на карактеристичните спратови и употреба на истата обработка на фасадата.

За предвидените доградби во компонирање на фасадата да се тежнее кон максимално усогласување со композициските линии на веќе изградениот дел од градбата но со максимално почитување на креативноста на архитектот.

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

Постојните легални градби за кој во планот не се утврдуваат услови за идна градба не е исцртана градежна линија, тука истите се означени со информативна црна линија.

Градежната линија е исцртана само за градби каде што со Планот се утврдуваат услови за идна градба (дооформување и нова површина за градба).

Во рамките на планот третирана е и подземна градежна линија со која се уредува границата за градење под котата на теренот (градби 2.1 , 2.2, 1.21 и 1.22).

Со планот третирана е помошна градежна линија како ознака за денивелација (разлика во висини), (градби 5.8; 5.9; 5.20; 5.27 и 5.32).

Градежната линија во рамките на планот се предвидува со дозволени пречекорувања од страна на издадените елементи од архитектонска пластика на градбите и тоа:



- кога градежната линија се совпаѓа со границата на градежната парцела со соседот не се дозволени пречекорувања на градежната линија со ниту еден вид архитетконски издатини.

- доколку градежната линија се совпаѓа со регулационата линија, дозволени пречекорувања се:

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

- првостепенa пластика во која спаѓаат: разлити, 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.

- второстепенa 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 м. и до 7,5% од широчината на коридорот, но се повеќе од 1.50 м. длабочина.

Елементите на второстепената архитетконска пластика не се појавуваат на фасадата на градбата најмалку 3,60 м. над котата на тротоарот.

- третостепенa пластика во која спаѓаат пиластри, корнизи, подпрозорници, венци и друга плитка архитектонска пластика до 30 см.

12.1.5. Максималната висина за градба во планот се изразува како вертикално растојание помеѓу тротоарот и завршниот венец на градбата во должни метри и истата се надополнува со планска одредба која го ограничува бројот на спратови кој може да се гради во одредената височина, при што најмалата спратна височина со која се пресметува бројот на спратови, мерено од плоча до плоча за домување е 2,90 м, а за деловна дејност 3,40 м.

За сите градби кој се дадени со висина прикажана со број на катови и тоа П+1+Пк; П+2+Пк и П+М+3+Пк а кој не се реализирани по постојниот ДУП е извршено усогласување со член 44 од став 1 точка 5 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (сл.весник на Р.Македонија бр. 78/06) кое се однесува на почитување од стечените права од важечките урбанистички планови, при што



височината по правило се задржува или зголемува, но не се намалува со новиот урбанистички план.

Максималната височина на нултата плоча за сите видови со намена домување, или мешани намени на домување со комерцијални намени во приземје е 1,20 м, и не е дозволено поместување на нултата плоча под котата на теренот.

Согласно член 43 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (сл.весник на Р.Македонија бр. 78/06) максималната височина се формира како условена планска одредба која најчесто се однесува на барањето, во рамките на градежната парцела да се обезбеди потребен број на паркинг места.

Со планот предвидените нови површина за градење дефинирани се со максимална височина во метри и во број на катови. За истите е предвидена максимална височина на слеме од 3,50 м, и истата претставува највисока точка на кровната конструкција.

Во рамките на кровната конструкција може да се користи само една спратна височина.

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

- кули покривни бади, стакларници и издадени покривни елементи, оџаци, вентилациони канали, лифтовски куќички, вертикални комуникации и сите технички и технолошки институции, и

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

12.1.6. Процент на изграденост на земјиштето е урбанистичка величина која ја покажува густината на изграденост, односно колкав дел од градежното земјиште е зафатен со градба. Процентот на изграденост на земјиштето се пресметува како однос помеѓу површината на земјиштето под градба и вкупната површина на градежно земјиште, изразено во проценти.



Во површината под градба се подразбира површината ограничена со надворешни сидови и столбови на градбата во висина на приземната плоча, без надворешни тераси, скали, рампи, и сл.

Процентот на изграденост во рамките на планот е во рамките на дозволените за предвидената класа на намени и истата е пресметана на ниво градежна парцела, дел од плански опфат.

12.1.7. Коефициент на искористеност на земјиштето е урбанистичка величина која го покажува интезитетот на изграденост на градежното земјиште. Истиот се пресметува како однос на вкупната изградена површина и вкупната површина на градежното земјиште. Под вкупна изградена површина се сметаат површините на сите надземни етажи.

Коефициентот на искористеност на земјиштето во рамките на планот е во рамките на дозволениот за предвидената класа на намена и истиот е пресметана на ниво на градежна парцела, дел од плански опфат.

12.1.8. Градежните парцели наменети за семејно домување во станбени згради не се препорачува да се оградуваат.

Останатите градежни парцели со намена (домување во станбени куќи основно и средно образование, предшколска детска установа, државни институции, комерцијални и деловни дејности) може да се оградуваат а типот и висината на оградата ќе се определи според намената на градбата и други барања за заштита.

За градежните парцели кои се на агол меѓу две улици, задолжително е оградата да ја следи сверичната линија на тротоарот или под агол од 45° со што се обезбедува прегледност на движењата на возилата и пешачките движења.

12.1.9. Сообраќајот кој го опслужува урбаниот опфат, а е третиран со ГУП на град Охрид од 2006 година во планот е презентиран согласно дадените смерници од наведениот ГУП.

Останатата сообраќајна мрежа во планскиот опфат е планирана и димензионирана согласно стандардите и нормативите од областа на сообраќајот дадени во Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл.весник на Р.М. бр. 78/06).



12.1.10. До секоја градежна парцела е обезбеден посебен пристап со возило од улицата на која се евидентира.

12.1.11. Потребата од паркинг простор кај урбанистичките парцели со намена домување ќе се задоволува во рамките на сопствената парцела и тоа е основниот услов за достигнување на максималната површина за изградба и максималната висина, освен за урбанистичката парцела 3.1. каде што потребите за паркирање освен во сопствена парцела ќе се задоволуваат делумно надвор од парцелата, односно во планираните јавни паркинзи.

За урбанистичките парцели 2.1 и 2.2 се предвидува изградба на подземни паркинг простори со кој освен сопствените потреби ќе се задоволуваат и потребите на надворешни посетители.

Потребата од паркинг простор за јавните објекти ќе се задоволува во рамките на предвидените јавни паркинзи.

Планираните јавни паркинзи се предвидуваат и за прифаќање на посетители земајќи ја во предвид атрактивната местоположба на планскиот опфат во Централното градско подрачје.

Со планот предвиден е максимален број на паркинг места кој може да го прими постојната оформена структура во планскиот опфат.

Паркирањето може да биде решено на ниво на партер (подземно паркирање) или под ниво на теренот (подземно паркирање). Пристапот до подземното паркирање може да биде преку рампи или лифтови.

Точната местоположба на предвидените рампи или лифтови до подземното паркирање ќе биде определена со идејниот проект за секоја градба поодделно.

Критериумите за одредување на потребен број места ќе се применуваат според одредбите на член 59 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М. Бр. 78/06).



12.1.12. Составен дел на планот се и конкретните мерки за создавање услови за непречено движење на инвалидизирани лица во рамките на планскиот опфат.

Создавање на услови за непречено движење на инвалидизирани лица треба да се во согласност со член 76 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл.весник на Р.Македонија бр. 78/06).

При планирање на елементите на уличната мрежа во урбанистичкиот план задолжително се предвидуваат рампи на секој пешачки премин за совладување на денивелацијата помеѓу тротоарот и коловозот.

Минималната ширина на рампата е 1 м, а оптималната ширина е 1,80 м.

Најголем наклон на рампата е 20% (1:5), а оптималниот наклон е 8,33% (1:12).

Постојната и времената урбана опрема на јавните пешачки површини не смее да преставува архитектонска бариера и да го попречува или отежнува сообраќајот на пешаците а особено на инвалидизирани лица со колички.

За градбите од класата на намени А2, како и групата на класа на намени Б и В, задолжително се предвидуваат рампи за пристап за висинско совладување на денивелираните површини за комуникација на влезовите од градбите и внатрешни рампи во јавните и групните простории.

12.1.13. Во процесот на уредувањето на просторот перманентно треба да се применуваат мерки за одржување на содржините во урбаната средина, како и соодветни мерки за заштита на елементите на животна средина.

Тоа се врши со постојано одржување на фасадата на објектите во зависност од фасадната обработка, како и одржување на улиците, тротоарите, плоштадите, оформување и одржување на зелени површини, инсталациите, делот каде се лоцирани контејнерите за смет и сл.

Потребна е постојана активност на сопствениците и корисниците на објектите како и на комуналните претпријатија за постојано одржување на хигиената на објектите и околниот простор на соодветно ниво.

12.1.14. Рекламите и огласите не смеат да му пречат на нормалното одвивање на сообраќајот, да му штетат или да го менуваат изгледот на архитектонските градби и групации, ниту да пречат на градбите поставени од јавен интерес како јавно осветлување, градски инсталации, табли со имиња на улици и сл.

12.1.15. Заради подобрување на безбедноста на сообраќајот треба да се организира дислоцирање на контејнерите за смет од површините на улиците и тротоарите и да се постават на посебно поплочени површини наменети за контејнери со оптимална хигиена на тие места. Притоа, растојанието од градбата до местото за контејнери треба да биде минимум 10 метри.

12.1.16. Локациите на заедничките контејнери и нивниот број ги определува со посебна одлука органот на управа на Општината. Локациите мораат да бидат достапни за возилата за подигање на контејнерите и уредени во согласност со оној, што ќе го евакуира губрето во регионална, односно градска депонија.

12.1.17. Остранувањето на градежниот шут и поголеми количини на отпадоци ќе го вршат директно на своја сметка причинителите на истите и тоа директно во регионалната (градска) депонија под услови кои ќе ги одреди управувачот или сопственикот на депонијата.

12.1.18. Сите параметри за уредување на просторот во планскиот опфат кои не се опфатени во приложените општи услови за изградба на просторот од овој ДУП да бидат во согласност со Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл.весник на Р.Македонија бр. 78/06).

12.2. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДБА

Посебните услови за изградба се однесуваат на секоја градежна парцела во рамките на секој поединечен дел од планскиот опфат.

ДЕЛ 5

Делот 5 од планскиот опфат се состои од 36 градежни парцели.

Природа на зафат

Градбите 5.3; 5.4; 5.5; 5.6 и 5.12 се задржуваат без нови зафати.

За градбите 5.7 и 5.25 се предвидува доградба.

За градбите 5.9; 5.13; 5.14; 5.15; 5.20; 5.30; 5.33 и 5.34; се предвидува надградба.

За градбите 5.8; 5.10; 5.11; 5.16; 5.17; 5.18; 5.19; 5.21; 5.22 5.26; 5.27; 5.28; 5.29; 5.31; 5.32; 5.35 и 5.36 се дава можност за доградба и надградба.

Градбите 5.1; 5.2; 5.23 и 5.24 се новоградби како замена на постојни градби.

Класа на намени

Градбите 5.1; 5.2; 5.23 и 5.24 се со класа на намена А2 (семејно домување во станбени згради) со можност за алтернативна класа на намена Б1 (мали комерцијални и деловни дејности) до 30% од вкупната бруто површина.

Градбите 5.3; 5.7; 5.8; 5.9; 5.10; 5.11; 5.12; 5.13; 5.14; 5.15; 5.16; 5.17; 5.18; 5.19; 5.20; 5.21; 5.22; 5.25; 5.26; 5.27; 5.28; 5.29; 5.30; 5.32; 5.33; 5.34; 5.35 и 5.36 се со класа на намена А1 (семејно домување во семејни куќи).

Градбата 5.31 е со класа на намена А1 (семејно домување во станбени куќи) а се потврдува и постојната алтернативна класа на намена Б1 (мали комерцијални и деловни дејности) до 30% од бруто развиената површина.

Градбите 5.4 и 5.5 се со класа на намена В4 (државни институции).

Градбата 5.6 е со класа на намена Б1 (мали комерцијални и деловни дејности).

Максимална висина на изградба

За градбата 5.1 се предвидува максимална висина на изградба до горен венец од 15,20 м. (П+4).

За градбата 5.2 се предвидува максимална висина на изградба до горен венец од 13,20 м. (П+3).

Градбите 5.3; 5.4; 5.5; 5.6 и 5.12 и се задржуваат со постојна висина на изградба.

Постојниот дел од градбите 5.7 и 5.25 се задржува со постојна висина. Доградбите на истите се предвидуваат во висина на постојните објекти.

За градбите 5.8; 5.10; 5.11; 5.13; 5.14; 5.16; 5.17; 5.18; 5.19; дел од 5.20; 5.21; 5.22; 5.25; 5.26; 5.28; 5.29 и дел од 5.32 се предвидува максимална висина на градба до горен венец од 10,20 м. (П+2).

За градбите 5.9 и 5.27 се предвидува максимална висина на градба од 10,20 м. (П+2) со тоа што постојните доградби се задржуваат со постојна висина.

За градбите 5.30 и 5.31 и за дел од градбите 5.20 и 5.32 се предвидува максимална височина до горен венец од П+2+Пк (по постоен ДУП) и согласно член 44 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл.весник на Р.Македонија бр. 78/06).

За градбите 5.33; 5.34; 5.35 и 5.36 се предвидува максимална висина до горен венец од П+1+Пк (постоен ДУП) а согласно член 44 од претходно цитираниот Правилник.

За градбите 5.23 и 5.24 се задржува максималната висина по постоен ДУП (П+М+3+Пк) а согласно член 44 од претходно цитираниот Правилник.

Пристапи, паркирање и гаражирање

За сите градежни парцели предвиден е колски пристап од улицата на која се евидентирани.

Паркирањето за сите градежни парцели во рамките на дел 5 од планскиот опфат се предвидува во рамките на сопствените градежни парцели освен за градежните парцели 5.4; 5.5 и 5.6 за кои е предвиден јавен паркинг во непосредна близина на истите.

РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА



ОПШТИНА ОХРИД

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

Број: 18-337/4 од 24.01.2014 год.

Локална урбанистичка планска
документација
за ГП 5.8 во УЗ 2,УБ 2.2 на КП 16537/1
КО Охрид - Општина Охрид

Одлука бр: 07-1257/40 од 01.06.2010 год.

Мерка: 1: 500

ИЗВОД од Локална урбанистичка планска документација за ГП 5.8 во УЗ 2,УБ 2.2
на КП 16537/1 КО Охрид - Општина Охрид

СОДРЖИ:

1. Графички дел:

- Заверена копија од графички прилог Синтезен приказ со граница на плански опфат со легенда и нумерички податоци.

2. Текстуален дел:

- Заверена копија од:
 - Општи услови за изградба, развој и користење на земјиштето за градби кои важат за планскиот опфат
 - Посебни услови за изградба, развој и користење на земјиштето за градби кои важат за планскиот опфат
 -

Изготвил:

Виш соработник,
Елена Јанковска Цветаноска, дгг

Контролирал:

Пом. раководител на сектор,
Бранко Арнаудовски, дгг



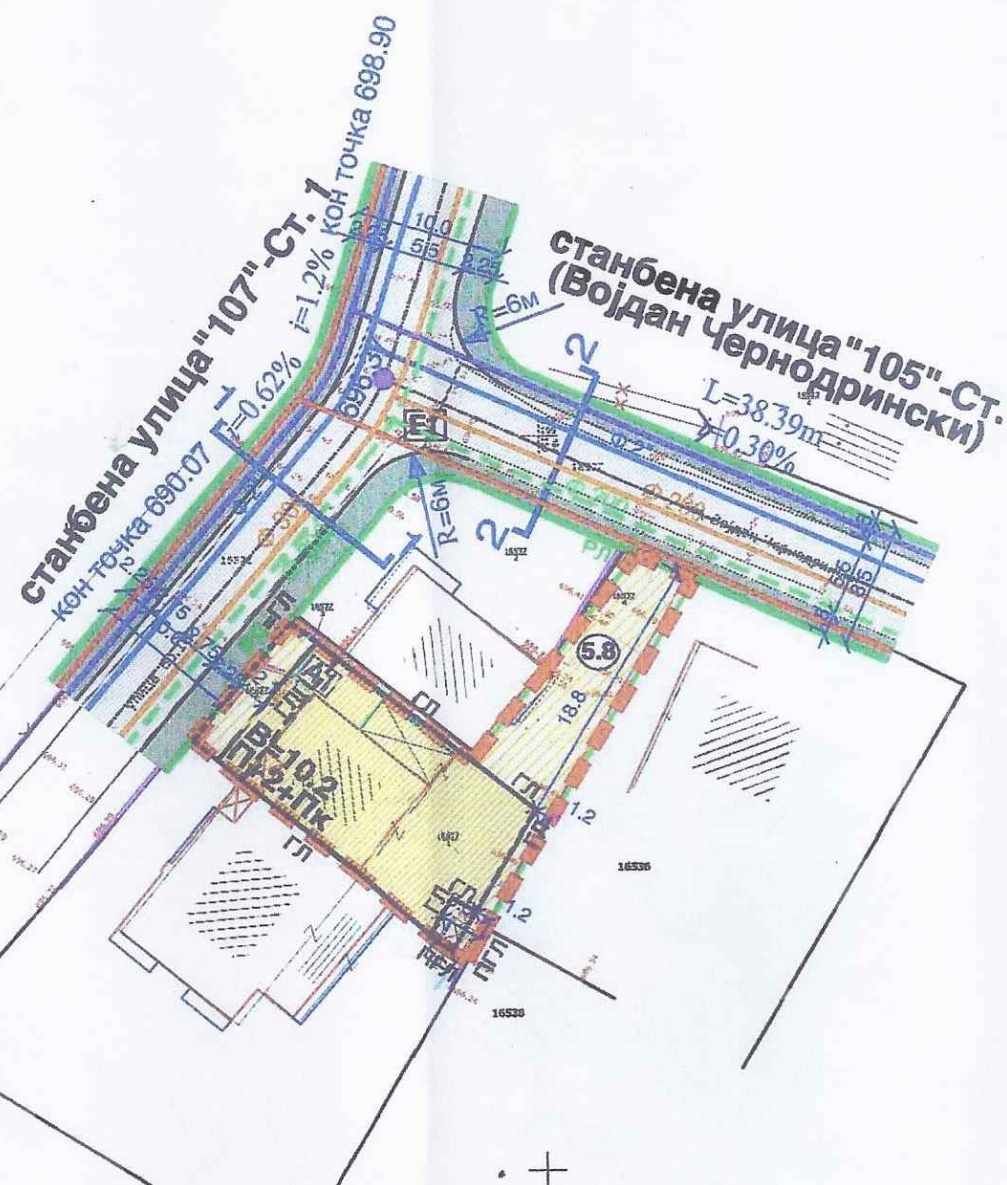
Градоначалник,
Никола Бакрачески

ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА 5.8 ВО УЗ 2 УБ 2.2 ПЛАНСКИ ОПФАТ 0.034 ХА

- ГЛ - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГЛ - ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА
- ГЛП - ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА НА ПРИЗЕМЈЕ
- ПГЛ - ПОДЗЕМНА ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА
- В=10.20 - МАКСИМАЛНА ВИСОЧИНА НА ГРАДЕЊЕ
- А - ДОМУВАЊЕ
- А1 - ДОМУВАЊЕ ВО СТАНБЕНИ КУКИ
- Е1 - КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА (СООБРАЌАЈНИ КОРИДОРИ)
- 5.8 - БРОЈ НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА

- ПЛАН ЗА ВОДОСНАБДУВАЊЕ И О ВОД
- ПОСТОЈНА ВОДОВОДНА
 - ПОСТОЈНА КАНАЛИЗАЦИЈА
 - ПЛАНИРАНА АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

- ЕЛЕКТРИКА И ТЕЛЕФОНИЈА
- ПОСТОЕН ЕЛЕКТРИЧЕН
 - ПОСТОЕН ТЕЛЕФОНСКИ



НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ПЛАНСКИОТ ОПФАТ

ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА						ПОВРШИНА ЗА ГРАДБА							
нумерација на блок	нумерација на градежна парцела	класа на намена	коментари на класата на намена	процент на учество	површина на парцела	вид на граѓа	површина под граѓа	максимална височина	број на спратови	вкупно изградено бруто површина	процент на изграденост	потребен број на паркинзи	место на паркирање
2.2	5.8	A1	B1, B1, B5 и др	10%	341.13	СТАНБЕНА КУКА	201.27	10.20	П+2+ПК	795.46	59.00	*	градежна парцела

* бројот на паркинзи места ќе се утврди со издавање на Решение за локациски услови за градбата

ОЗЕЛЕНУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНАТА ПАРЦЕЛА СО БИЛАНСИ

нумерација на блок	симбол	значење	површина на градежна парцела	површина на зеленило	процент на озеленување	%
2.2	5.8	ГРАНИЦА НА ПЛАНСКИ ОПФАТ	341.13		100.00	
		ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА ЗА ДОМУВАЊЕ ВО СТАНБЕНИ КУКИ	341.13	139.86	41.00	

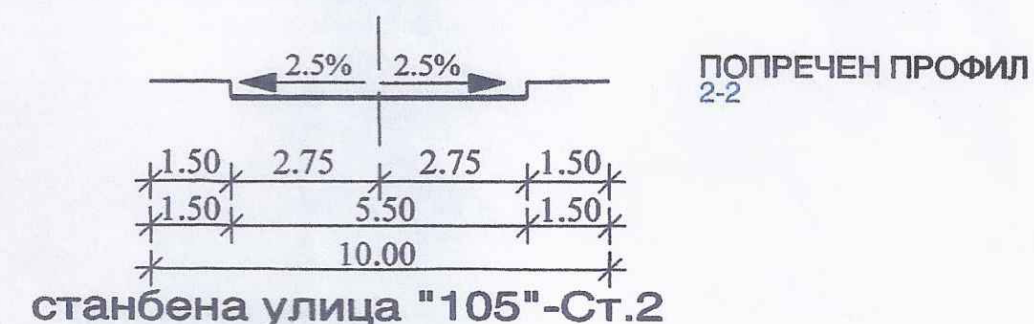
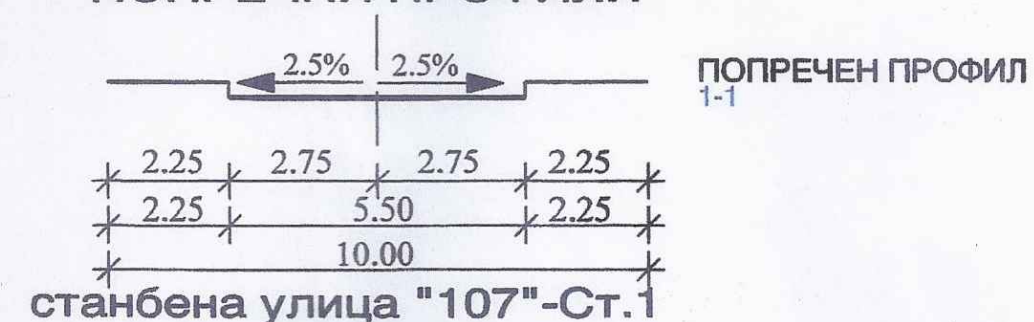
ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА СО БИЛАНСИ

нумерација на блок	симбол	значење	површина	процент	%
2.2	5.8	ГРАНИЦА НА ПЛАНСКИ ОПФАТ	341.13	100.00	
		ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА ЗА ДОМУВАЊЕ ВО СТАНБЕНИ КУКИ	341.13	100.00	

НАМЕНА НА ЗЕМЈИШТЕТО СО БИЛАНСИ

нумерација на блок	симбол	значење	површина	процент
2.2		ГРАНИЦА НА ПЛАНСКИ ОПФАТ	0.034	100.0
		СИСТЕМ НА КЛАСИ НА НАМЕНА НА ДЕЈНОСТИ		
	A	ДОМУВАЊЕ	0.034	100.0
	A1	ДОМУВАЊЕ ВО СТАНБЕНИ КУКИ	0.034	

ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ



по стапување на сила на ЛУПД за градежна парцела 5.8 во УЗ 2, УБ 2.2 на КП 16537/1 КО Охрид. Со параметрите се уредуваат условите за градба на просторот во рамките на утврдената граница на опфатот. Сите нумерички податоци во графичките прилози се оријентациони (графички отчитани).

Стварните нумерички податоци ќе се добијат при изработка на нумерички податоци за градежната парцела, заверени во РГУ Охрид, а за потребите при изработка на Идеен проект за градежната парцела.

1. Општи услови за изградба, развој и користење на земјиштето и градбите кои важат за плански опфат

1.1. Регулаторна линија

Регулаторни линии представуваат : регулациона линија и граница на градежна парцела

Регулационата линија го разграничува градежното земјиште за општа употреба и градежното земјиште за поединечна употреба. Вертикалната рамнина на која лежи оваа линија го разграничува тој простор над котата на теренот и под котата на теренот

Граница на градежна парцела е линија на разграничување на носители на право на градење помеѓу две соседни градежни парцели. Вертикалната површина на која лежи оваа линија е всушност површината која го ограничува правото на градба над површината на земјата и под површината на земјата, на секој поединечен носител на право на градба. Еден поединечен носител на право на градба може да представува едно или повеќе физички или правни лица.

1.2. Градежна линија

Градежната линија ја одредува границата на површината за изградба. Градежната линија претставува пресек на вертикална рамнина со рамнината на теренот и го дефинира просторот за изградба од нивелетата на партерот до дозволената висина на градба.

Отстапувањата од градежната се дефинирани во член 36 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл.весник на РМ, бр.78/06). Градежната линија како симбол за граница на површина за градење на новопредвидените објекти, се определува минимум 3.0м за градби со височина до 10.20м(мерено од тротоарот до кота на венец), потоа најмалку 1/3 за градба со височина над 10.20м. Растојанијата важат за страни од површината за градење на кои се предвидуваат регуларни отвори за градење (растојание од објектот до граница на парцелата) и 1.2м за страни со помошни отвори. На растојанија поголеми од 3.0м дозволени се регуларни отвори на таа страна од градбата.

1.3. Дозволена максимална висина за градба

Максимална височина за градба е изразена како вертикално растојание помеѓу влезниот тротоар и завршниот венец на градбата.



Максималната височина е изразена во должни метри, и истата изнесува 10.20м.

Горниот венец е секогаш во вертикална рамнина со градежната линија, а отстапување е можно во рамките на фасадната пластика согласно Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање.

1.4. Површина за градба

Површина за градење е планска одредба со која во урбанистичките планови се утврдува делот од градежната парцела која се предвидува за градење градби. Површината за градба е дефинирана со границите на градежните линии дадени со планот, како и параметрите дефинирани со Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл.весник на РМ, бр. 78/06, 140/07 и 12/09).

Во планираната градежна парцела има една површина за градење со намена домување во станбени куќи (A1).

1.5. Процент на изграденост на земјиштето

Процент на изграденост на земјиштето се пресметува како однос помеѓу бруто површината на земјиштето под градба, сметано во приземната плоча, и површината на градежното земјиште. Процентот на изграденост на земјиштето всушност ја покажува густината на изграденост.

Процентот на изграденост на земјиштето е даден во табреларниот преглед за градежна парцела.

Процентот на изграденост е дефиниран во зависност од типот на објектот, согласно член 52 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл.весник на РМ, бр. 78/06 □ 140/07), како и согласно член 5 од Правилникот за изменување и дополнување на Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (сл. Весник на РМ, бр. 12/09).

1.6. Фасади

Покрај условите кои произлегуваат од дозволените граници за изградба, во композирање на фасадите треба да се тежнее кон нејзино максимално усогласување со соседните објекти, но сепак со максимално почитување на персоналноста на објектите и креативноста на архитектот.

Посебно да се обрне внимание на употребата на соодветни материјали за фасадите, кои ќе го респектираат и ќе се надоврзат на архитектурата на амбиентот.

1.7. Кровови

Формата и висината на кровот се определува во зависност од предложената архитектура на објектот. Кровот треба да се изведе со пад не поголем од 30% завршна обработка со стандардни покривачи.

Височината на слемето во секој случај не смее да е поголема од 4,50 м во однос на котата на завршниот венец.

Надвишувањата на кровот (кровни прозори, куполи, кулни надвишувања и сл. да не бидат повеќе од 15% од кровната површина.

1.8. Партер

Во партерното уредување да се применува природен материјал и да се изработи ситуационо решение при изработка на идејните проекти.

1.9. Огради

Максималната висина на оградата кон улица изнесува 1,60 м, и тие по изглед и материјал треба да се вклопат во амбиентот на просторот.

2.0. Бариери

Во третманот на пешачките површини не треба да постојат пешачки бариери за движење на хендикепирани лица.

2.1. Градителско наследство

При градење на градбите, односно при вршење на земјани работи, доколку се најде на артефакти со потенцијален значај од аспект на културно историското наследство, задолжително да се прекине со работа, да се извести надлежниот завод за заштита на споменици и да се чекаат инструкции за понатамошно делување од нивна страна.

2. Посебни услови за изградба, развој и користење на земјиштето за градби кои важат за плански опфат

Градежна парцела: 5.8

- Домување во станбени куќи А1

Класа на намена : А1- Објект од домување во станбени куќи
Н_{мах} =10.20м, П+2+Пк, максимална висина на кровна конструкција Н=4.50м, мах кота на нулта плоча Н=1.20 м во однос на нивелетата на пристапниот тротоар.

-Површината на градежната парцела изнесува: 341.13 м²

-Максимална површина за градба, односно површината под објект изнесува 201.27 м²;

-Процент на изграденост на земјиштето изнесува 59.00%;

- Максимална височина на градбата изнесува **10.20м**;
- Вкупно изградена површина на градбата изнесува **795.46 м2**;
- Паркирањето е планирано во градежната парцела.

Дополнителни услови :

Паркирање: Потребата за паркирање ќе се обезбеди во сопствена градежна парцела, бројот на паркинг места ќе се дефинира при издавањето на Решение за локациски услови, во согласност со членовите 57 и 59 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Службен весник на РМ бр. 78/06, 140/07 и 12/09) е прифатена и вградена во планот.

Во состав на градбата е можно предвидување на **компатабилна намена** Б1, В1, В5 и Д3, дадена во класи на намени во Правилникот за изменување и дополнување на правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл.Весник на РМ бр.12/09), но не повеќе од 10% од површината на основната намена.

-Зеленило: Просторот надвор од површината за градење да се партерно уреди и озелени со парковско зеленило.

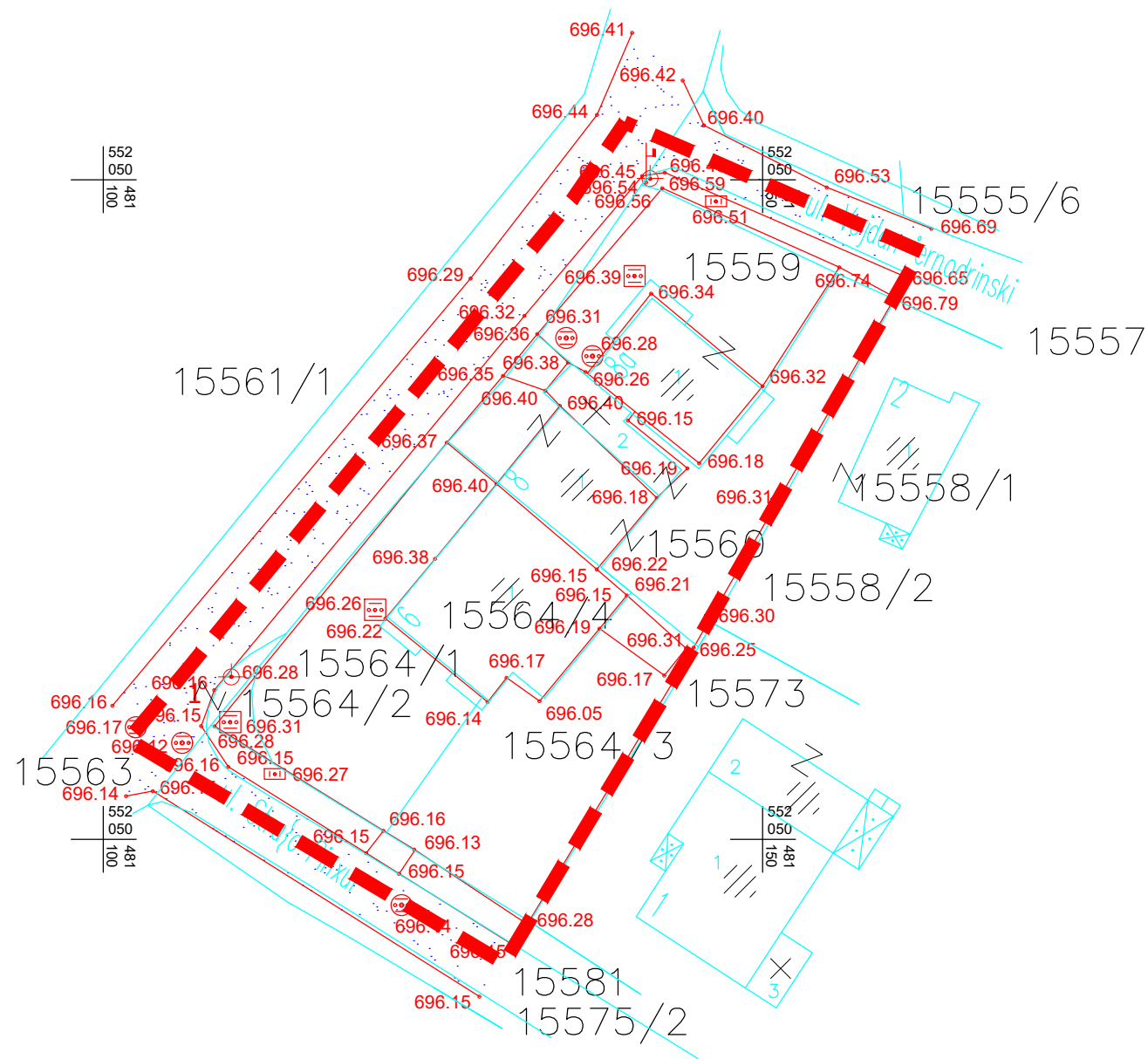
Целосно почитување на член 40 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Службен весник на РМ бр. 78/06, 140/07 и 12/09) со кој се дефинира диспозицијата на површините за градење и отворите на истите кој ќе преставува основен предуслов за максимално дозволена висина и површина за градба при добивање на Решение за локациски услови за градбата.

Услов при издавање на Решение за локациски услови, да бидат дозволени **пречекорувања** од страна на издадените елементи од архитектонската пластика на градбите согласно член 36 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Службен весник на РМ бр. 78/06, 140/07 и 12/09).

III. ГРАФИЧКИ ДЕЛ

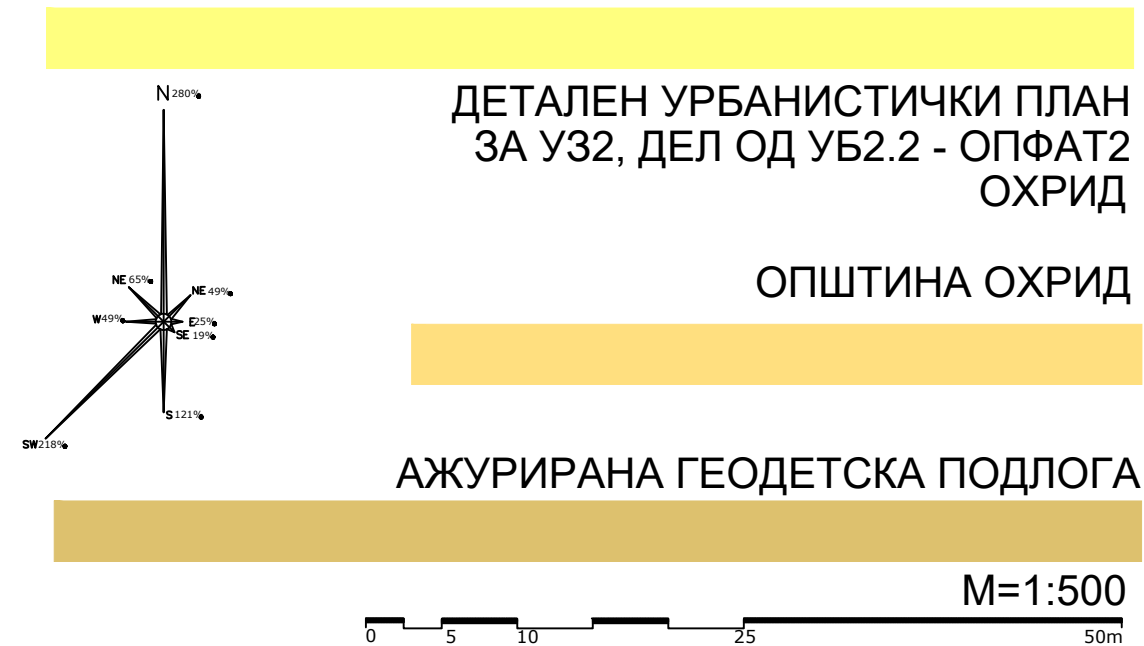
- Ажурирана геодетска подлога

- ЛЕГЕНДА**
- Состојба според катастарската евиденција.
 - Состојба на лице место-снимен детал прикажан со соодветни топографски знаци.
 - Броеви на снимени детални точки.
 - Апсолутни надморски висини на снимените детални точки;
 - Водоводна шахта;
 - Улично светло - канделабра;
 - Граница на опфат;
 - Асфалтна површина.



ЛЕГЕНДА:

Граница на плански опфат 1737.01м2 (0.174ха)



	„ПОЛОГПРОЕКТ-ПРО“ ДОО ДРУШТВО ЗА ПРОСТОРНО И УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ		УПРАВИТЕЛ: Валентина Попоска дипл.инг.арх.	
	ГОСТИВАР			
НАРАЧАТЕЛ:	ОПШТИНА ОХРИД			
ИЗРАБОТУВАЧ:	ДПУП „ПОЛОГПРОЕКТ-ПРО“ ДОО ГОСТИВАР			
ПЛАН:	ДЕТАЛЕН УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ЗА УЗ2, ДЕЛ ОД УБ2.2 - ОПФАТ2, ОХРИД, ОПШТИНА ОХРИД		ФАЗА: ПЛАНСКА ПРОГРАМА:	
ПРИЛОГ:	АЖУРИРАНА ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА		РАЗМЕР: 1:500	ТЕХН.БР.: 66/24
РАБОТЕН ТИМ:	ПЛАНЕР: Валентина Попоска, диа, овл.бр. 0.078 Сијче Трифуновска, диа, овл.бр. 0.0634	СОРАБОТНИК: Васил Петкоски, диа, овл.бр. 0.054 Елисавета Попоска, миа, овл.бр. 0.0733	ДАТА: март, 2025г.	ПРИЛОГ: бр: 2