



ОПШТИНА БИТОЛА

Сектор за спроведување на урбанистички планови, урбанистичко планирање, заштита на животната средина, комунални дејности и уредување на градежно земјиште
- Одделение за спроведување на урбанистички планови

Број: 30-1163 од 07.07.2022 год.

Општина Битола согласно со Законот за урбанистичко планирање Сл. Весник на РСМ бр 32 од 2020 год., а врз основа на чл. 2 од Правилникот за изменување и дополнување на Правилникот за урбанистичко планирање Сл. Весник на РСМ бр. 219 од 2021 год. решавајќи по барањето за добивање на Извод од урбанистички план, го издава следниот:

ИЗВОД ОД УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН

од ДУП: за „А Р М четврт 2 „ Битола
донесен со одлука бр: 07-1791/3 од 06.09.2010 год.

за ГП. 15.17 е дел од КП.17595/1 КО Битола 1-2

Нумерички податоци за Детален Урбанистички План за „АРМ Четврт 2,, - Битола

		Површина на парцела	Површина за градба	Процент на изграденост	Бруто развиена површина	Коефициент на искористеност	Катност
		M2	M2	%	M2	K	M1
БЛОК 15	17	9597.0 м2	7357.0 м2				

Висина до венец	Нулта кота	Парки рање	Намена	Компатабилна намена	Намена
M1	M1	бр.		%	
			ДЗ	A4,B1,B2,B3,B4,B6,B3-40%	Спорт и рекреација

▪ Намена на градбата:	* ДЗ-спорт и рекреација *технолошка вода наводнување ХМС Стрежево
▪ Максимална дозволена височина до венец слеме:	* Според ДУП
▪ Сообраќајни услови:	* Според ДУП

Изготвил:

Добре Велјаноски град.тех.

Контролирал:
По овластување на Градоначалник

Љубица Мигуловска, дипл. инж. арх.



Раководител на сектор:

М-р Тони Јовановски, дипл. град. инж.

ДЕТАЛЕН УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ЗА „АРМ ЧЕТВРТ 2,, БИТОЛА ПЛАН ПЛАНСКИ ПЕРИОД 2010-2015

■ ■ ■ ■ Граница на плански опфат 39.75ха

рл Регулациона линија

— Градежна линија

----- Помошна градежна линија

— Граница на градежна парцела

1, 2, 3.. Броеви на градежни парцели

Коловоз

Оска на сообраќајница

Тротоар

А. ДОМУВАЊЕ

Б. КОМЕРЦИЈАЛНИ И ДЕЛОВНИ НАМЕНИ

А0. Домување со посебен режим

Б1. Мали комерцијално деловни едини

А1. Домување во станбени куќи

Б2. Големи трговски единици

А4. Времено сместување

Б4. Деловни простори

В. ЈАВНИ ИНСТИТУЦИИ

Б6. Градби за собири

В1. Образование

В3. Култура

Е. ИНФРАСТРУКТУРА

В4. Државни институции

Е1. Комунална инфраструктура

Д. ЗЕЛЕНИЛО И РЕКРЕАЦИЈА

Е2. Комунална супструктура

Д1. Парковско зеленило

Е3. Некомпатибилна инфраструктура

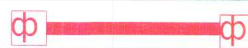
Д2. Заштитно зеленило Д3. Спорт и рекреација

Е каблран далновод 400 кв

TS10/0,4KV.(EVN)
1.000 kwA



Трафостаница



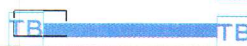
фекална канализација



санитарна вода-водовод



атмосферска канализација



технолошка вода наводнување ХМС Стрежево



хидрант за полнење на ПП возило



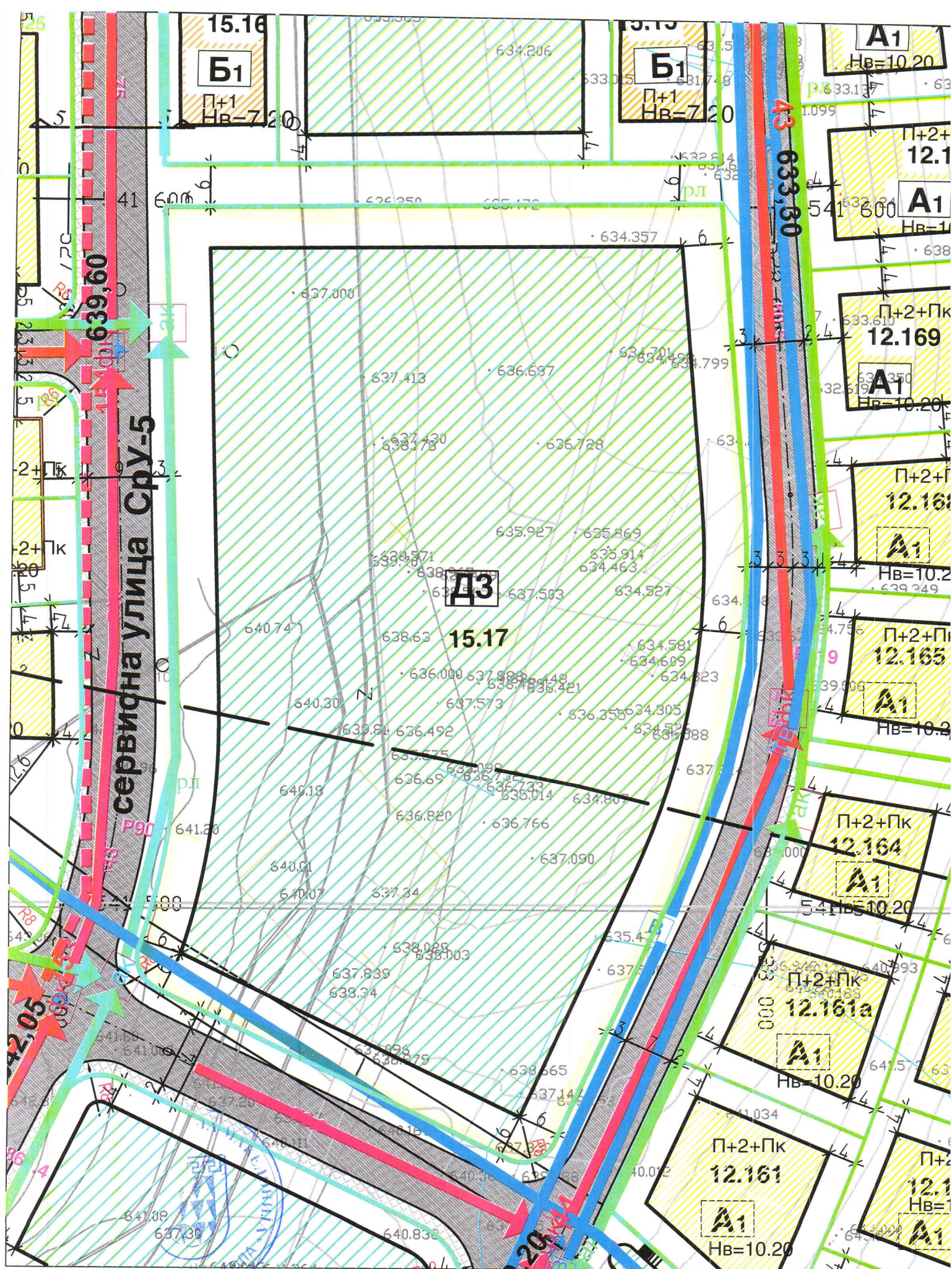
препумпна станица за вода



гасовод

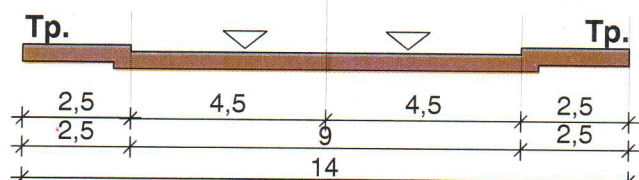
"СИНТЕЗЕН ПЛАН"





Сервисна улица
„Профил 5-5 „

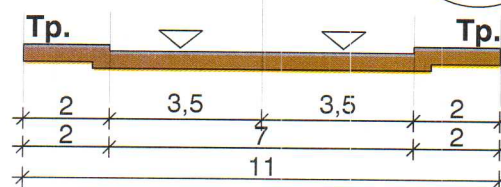
СрУ
-5



Профил на сервисна улица - ул. "СтУ-5"

Сервисна улица
„Профил 7-7 „

СрУ
-4



Профил на сервисна улица - ул. "СрУ-4"



блок 15													
1	5970	4008	67%	8016	1,34	П+1	7,2	1,2	53	В1	А3,Б1,Б4,В3,Д3-20%	образование	534
2	4641	2835	61%	5670	1,22	П+1	7,2	1,2	38	Б6	А4Б1Б2Б3Б4В2В3В4Д3 40	градби за собири	250
3	3189	1618	51%	3236	1,01	П+1	7,2	1,2	22	В1	А3,Б1,Б4,В3,Д3-20%	образование (детска градинка)	72
4	2453	1197	49%	1197	0,49	П	3,5	0	8	Е3	/	некомпатибилна инфраструктура	5
5	8754	6546								Д3	А4,Б1,Б2,Б3,Б4,Б6,В3-40%	спорт и рекреација	
6	858	240	28%	480	0,56	П+1	7,2	0,6	3	Б1	А1,А3,Б4-20%	мали комерцијални и деловни намени	320
7	731	240	33%	480	0,66	П+1	7,2	0,6	3	Б1	А1,А3,Б4-20%	мали комерцијални и деловни намени	32
9	695	240	35%	480	0,69	П+1	7,2	0,6	3	Б1	А1,А3,Б4-20%	мали комерцијални и деловни намени	320
10	665	240	36%	480	0,72	П+1	7,2	0,6	3	Б1	А1,А3,Б4-20%	мали комерцијални и деловни намени	19
12	588	240	41%	480	0,82	П+1	7,2	0,6	3	Б1	А1,А3,Б4-20%	мали комерцијални и деловни намени	19
13	625	240	38%	480	0,77	П+1	7,2	0,6	3	Б1	А1,А3,Б4-20%	мали комерцијални и деловни намени	320
15	478	240	50%	480	1,00	П+1	7,2	0,6	3	Б1	А1,А3,Б4-20%	мали комерцијални и деловни намени	32
16	494	240	49%	480	0,97	П+1	7,2	0,6	3	Б1	А1,А3,Б4-20%	мали комерцијални и деловни намени	
17	9597	7357								Д3	А4,Б1,Б2,Б3,Б4,Б6,В3-40%	спорт и рекреација	
18	97	45	49	49	0,50	П	4,15	1,15	0	Е2		трафостаница	
Б 15	39,738	25,481	64%	21,959	0,55				146	Б,В		комерцијални и јавни институции	1924
									0				



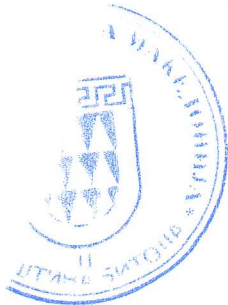
паркинг места ќе се определи согласно член 59 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање и нивното димензионирање ќе биде во согласност со член 57 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко

15.13 Новопредвиден објект за мали комерцијални дејности со класа на намена на дејност од Б1 трговија без можност за употреба на компатибилни намени со површината на максимална изграденост да не е повеќе од 70% предвидена со планот изграденост од 70%. Максимална висина до венец 7.20м или П+1+Пк, а максимална висина на ката на приземје од терен 1.20м¹ Објектот ќе има третман на новопредвиден објект Колски пристап до објектот се планира од сервисна улица СрУ-5, а додека паркирањето-гаражирањето е предвидено во склоп на градежната парцела, а потребниот број на паркинг места ќе се определи согласно член 59 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање и нивното димензионирање ќе биде во согласност со член 57 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање

15.15 Новопредвиден објект за мали комерцијални дејности со класа на намена на дејност од Б1 трговија без можност за употреба на компатибилни намени со површината на максимална изграденост да не е повеќе од 70% предвидена со планот изграденост од 70%. Максимална висина до венец 7.20м или П+1+Пк, а максимална висина на ката на приземје од терен 1.20м¹ Објектот ќе има третман на новопредвиден објект Колски пристап до објектот се планира од сервисна улица СрУ-4, а додека паркирањето-гаражирањето е предвидено во склоп на градежната парцела, а потребниот број на паркинг места ќе се определи согласно член 59 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање и нивното димензионирање ќе биде во согласност со член 57 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање

15.16 Новопредвиден објект за мали комерцијални дејности со класа на намена на дејност од Б1 трговија без можност за употреба на компатибилни намени со површината на максимална изграденост да не е повеќе од 70% предвидена со планот изграденост од 70%. Максимална висина до венец 7.20м или П+1+Пк, а максимална висина на ката на приземје од терен 1.20м¹ Објектот ќе има третман на новопредвиден објект Колски пристап до објектот се планира од сервисна улица СрУ-5, а додека паркирањето-гаражирањето е предвидено во склоп на градежната парцела, а потребниот број на паркинг места ќе се определи согласно член 59 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање и нивното димензионирање ќе биде во согласност со член 57 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање.

15.17 Во ова парцела се планираат комплекси од градби со намена ДЗ-спорт и рекреација, во која е утврден простор ограничен со градежни линии во кои е дозволено поставување на површини за градење на повеќе градби и при нивна реализација обврзно е изработка на архитектонско-урбанистички проект, согласно чл.51, став 1 од Законот за просторно и урбанистичко планирање.



Во ова парцела можат да се менуваат поставките на спортските полигони по потреба кои ја дефинираат и урбаната поставка посебно на локациите. Класата на намена ДЗ е комбинирана со парковско зеленило, парковски мали езерца и заштитно зеленило. Се планира и посебна градежна парцела за пливачки базен-вотерленд. Спортските терени како градежни парцели можат да се спојуваат и комбинираат за други спортски боришта.

Објектите ќе имаат третман на објекти за спорт – отворени спортски боришта. Објектите може времено да бидат покривани и наткривани со современи монтажни средства. Објектите самостојно или во група со другите спортски терени може да бидат наткриени за користење и во зимски услови со настрешница или со современи урбани опреми као што се т.н. Балони,, ; „затегнати платна,, ; „Стакленик,, или слично. Градежните активности за ваквиот вид на покривања ќе бидат третирани од времен карактер со уредни проектни документации. Колски пристап до објектите се планира од сервисна улица СрУ-4 и од сервисната улица СрУ-5, а додека паркирањето-гаражирањето е предвидено во склоп на градежната парцела, а потребниот број на паркинг места ќе се определи согласно член 59 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање и нивното димензионирање ќе биде во согласност со член 57 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање.

- 15.18 Трафостаница- Новопредвиден објект за инфраструктура со класа на намена на дејност од Е2 - трафостаница површината на максимална изграденост да не е повеќе од 70% предвидена со планот изграденост од 70%.

Блок 18а

Овој блок предвиден е со намена од домувањето како блок со делумно домување во семејни згради А1 и со дел на објекти со времено домување А4. Она што е карактеристично во овој голем блок е и тоа да во класите на намени А0 и А1 паркирањето ќе мора да се докажува во секаја парцела со идејните проекти со големини во зависност од големините на изградените објекти и правилникот за паркирање и гаражирање на возилата. Сите објекти во овој блок се со третман на новоградени објекти

- 18.1 Новопредвиден објект со класа на намена А1 индивидуално домување во станбени куќи со можност за употреба на компатибилни намени до 10% од класите на намени А4; Б1; Б2; В3; В4; В5; Д3. Површината на максимална изграденост да не е повеќе од 50% а предвидена со планот изграденост е од 50%. Максимална висина до венец 10,20м¹ или П+2+Пк, а максимална висина на кота на приземје од терен 1,20м¹ Објектот ќе има третман на новопредвиден објект. Во истиот објект да се обезбеди потребниот број на паркирни места дадени во нумеричките податоци Колски пристап до објектот се планира од сервисна улица СрУ-6, а додека паркирањето-гаражирањето е предвидено во склоп на градежната парцела, а потребниот број на паркинг места ќе се определи согласно член 59 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање и нивното

Посебните услови за изградба се однесуваат на секој блок, односно секоја градежна парцела поединечно.

2.ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ГРАДЕЊЕ

ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДБА, РАЗВОЈ И КОРИСТЕЊЕ НА ЗЕМЈИШТЕТО ЗА ГРАДБИ КОИ ВАЖАТ ЗА ЦЕЛИОТ ПЛАНСКИ ОПФАТ

2.1 Изградбата на објекти, изградбата на комуналните објекти и инсталации како и вкупното просторно уредување на предметните градежни парцели треба да се изведува согласно законската и подзаконската регулатива, техничките прописи во областа на градежништвото и урбанизмот. Се ова наведено погоре треба да е во согласност со параметрите што се составен дел на документацијата.

2.2 **Градежна линија** се исцртува во градежни парцели, каде што со планот се утврдуваат услови за идна градба.

2.3 Согласно Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање ("Сл. Весник на РМ" бр. 78/06, 140/07 и 12/09) постојат **три вида на градежни линии:**

- **Градежна линија**, како ознака за просторната граница за градење, дефинирана во член 33 став 1 од овој Правилник.
- **Помошна градежна линија**, како ознака за денивелација, пасажи или друга промена во рамките на површината за градење.
- **Подземна градежна линија**, со која се уредува границата за градење под котата на теренот, доколку таа не се совпаѓа со градежната линија која ја ограничува надземната изградба.

2.4 Градежната линија се спроведува со дозволени пречекорувања од страна на издадените елементи од архитектонската пластика на градбите. Кога градежната линија се совпаѓа со границата на градежната парцела со соседот, не се дозволени пречекорувања на градежната линија со ниту еден вид архитектонски издатини.

2.5 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 2,00м, првостепена пластика во која спаѓаат: ризалити, влезни партии, конструктивни столбови, вертикални комуникации и други издадени делови на архитектонската основа до 30 см, ако широчината на тротоарот е поголема од 2,00 м, второстепена пластика во која спаѓаат: еркери, балкони, конзоли, стреи, брисолеи и др. кои се појавуваат помеѓу првиот спрат и горниот венец до 90 см длабочина за уличен коридор широк до 12 м и до 7,5% од широчината на коридорот, но не повеќе од 1,50 м длабочина. Елементите на второстепената архитектонска пластика не се појавуваат на фасадата на градбата најмалку 3,60 м над котата на тротоарот, третостепена пластика во која спаѓаат: пиластри, корнизи, подпрозорници, венци и друга плитка архитектонска пластика до 30 см.

Низ целата должина на фасадата на површина од 60 % од фасадата може да се зафати со одреден тип на архитектонска пластика.

Кога површините за градење од страната на градежната парцела се на растојание од 3 м и помало не се дозволени пречекорувања на градежната линија со прво и второ степенa пластика.

2.6 Површина за градење е планска одредба со која во урбанистички план се утврдува делот од градежната парцела која се предвидува за градење на градбите. Површината за градење е дефинирана во рамки на една градежна парцела и не може да се протега низ две или повеќе парцели. Континуитетот на површината за градење низ две или повеќе градежни парцели во урбанистичкото планирање се добива како збир од поединечни површини за градење чиито граници се совпаѓаат, со границите на градежните парцели со што се обезбедува калканско спојување на соседните градби во низа, уличен фронт и слично.

2.7 Во една градежна парцела по правило има една површина за градење во која може да се гради само една градба.

2.8 Кога растојанието помеѓу површината за градење и страната на градежната парцела е нула, не се дозволени никакви отвори на ѕидот на градбата на границата на градежната парцела. Кога растојанието е од 1,20 до 3,0 м дозволени се само помошни отвори со парапет од најмалку 1,60 метри, а на растојанија поголеми од 3,0 метри се дозволени регуларни отвори на таа страна од градбата.

2.9 Максимална височина на градбите, е добиена согласно параметрите зададени во правилникот и законот за Просторно и урбанистичко планирање. Нултата плоча во однос на теренот за сите видови градби во приземјето, е 1,20 м. Најмалата спратна височина со која се пресметува бројот на спратови, мерено од плоча до плоча за деловна дејност е 3,40м.

2.10 Максималната височина на слиме изнесува до 4,50 м над завршниот венец на градбата. Во рамките на дозволената висина на слемето и силуетата на покривот може да се уредува потпокривен корисен простор кој се третира рамноправно како и другиот корисен изграден простор по спратовите на градбата. Потпокривниот простор може да се искористи само една спратна височина.

2.11 Од максималната височина на слемето и дозволената силуета на покривот може да отстапуваат други делови на градбите во планскиот опфат:

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

2.12 Процент на изграденост на земјиштето (P) е урбанистичка величина која ја покажува густината на изграденост, односно колкав дел од градежното земјиште е зафатен со градба и изнесува максимум 60%.

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

Во површината за градба се подразбира површината ограничена со надворешните сидови и столбови на градбата во висина на приземната плоча без надворешните тераси, скали, рампи, патеки и друго.

Коефициент на искористеност (K) на земјиштето е урбанистичка величина која го покажува интензитетот на изграденост на градежното земјиште.

Коефициент на искористеност на земјиштето се пресметува како однос помеѓу вкупната изградена површина, односно збирот на површините на сите изградени спратови на градбата и вкупната површина на градежното земјиште, изразен со рационален број до две децимали. Под вкупна изградена површина се сметаат површините на сите надземни етажи.

Параметрите во однос на процентот на изграденост, како и на коефициентот на искористување на земјиштето се во рамките на предидените со правилникот ("Сл. Весник на РМ" бр. 78/06, 140/07 и 12/09) и се дадени во табелата во синтезниот графички прилог за секоја градежна парцела одделно.

2.13 За определувањето на потребниот број на паркинг места според намената на земјиштето и градбите и нивната големина, кој ќе се утврди во урбанистичкиот план како планска одредба односно услов за градење, служат следниве нормативи:

Б2 – Деловни дејности

- 1 паркинг место на 30 м² од вкупната површина, и 1 паркинг место на 150 м² за вработени.

Б3 – Деловни дејности

- 1 паркинг место на 5 м² од вкупната површина за гости, и 1 паркинг место на 100 м² за вработени

Б4 – Деловни дејности

- 1 паркинг место на 40 м² од вкупната површина.

Б5 – Деловни дејности

- 1 паркинг место на 6 легла од вкупната површина, и 1 паркинг место на 3 вработени од вкупната површина.

Г2 – Лесна и незагадувачка индустрија

- 1 паркинг место на 100 м² ако вкупната површина е над 1200 м².

- 1 паркинг место на 60 м² ако вкупната површина на градбите е под 1200 м².

Г3 – Сервиси

- 1 паркинг место на 100 м² ако вкупната површина е над 500 м².

- 1 паркинг место на 50 м² ако вкупната површина на градбите е под 500 м².

Г4 – Стоваришта

- 1 паркинг место на 100 м² ако вкупната површина е над 500 м².

- 1 паркинг место на 50 м² ако вкупната површина на градбите е под 500 м².

Е - Инфраструктура

Потребениот број на паркинг места се утврдува во архитектонско-урбанистички план во зависност од конкретната намена на градбата.

2.14 Димензионирањето на групните паркиралишта во градежните парцели и градбите од класите на намени се врши на тој начин што на вкупниот број паркинг места се планираат минимум 3% паркинг места за инвалиди. На паркиралишта со помалку од 20 места се предвидува минимум едно паркинг место за инвалиди. Паркинг местото за лица со посебни потреби е со минимални димензии од 3.0/5,50 м и се лоцира и видно се обележува најблиску до влезот на градбата и до пешачката површина.

2.15 Во архитектонското обликување на објектите покрај наменските, функционалните, климатските, геомеханичките, сеизмичките, и другите микролокациски услови, треба да се води сметка за специфичностите на прирачните градежни материјали и традиционалните вредности и културата во градењето. Покрај императивните услови кои произлегуваат од дозволените граници на изградба, во komponирање на фасадите треба да се тежнее кон нивно максимално усогласување со соседните објекти со композициските линии на соседите, но сепак со максимално почитување на индивидуалноста на сопственикот и креативноста на архитектот.

2.16 При изградба на нови објекти и содржини во просторот се применуваат мерките за спречување на бариери во просторот односно се овозможува непречено движење на лицата со посебни потреби, особено во делот на достапноста до јавните објекти.

2.17 Површините за движење на пешаците кои се планираат во урбанистичките планови: тротоари, пешачки улици, пешачки патеки, плошади и плоштатки, секаде каде што тоа карактеристиките на теренот го дозволуваат, мора да се со континуирана нивелета без скалести денивелации со подолжен наклон од најмногу 12.5%.

2.18 Во условите за градење кои во урбанистичките планови се уредуваат за градби, задолжително се предвидуваат рампи за пристап за висинско совладување на денивелираните површни за комуникација на влезовите од градбите и внатрешни рампи во јавните простории како и просториите за собири.

Рампите се димензионираат според одредбите во чл.76 од Правилникот за стандарди и нормативе за урбанистичко планирање (*Службен весник на РМ*, број 78/06), при што минималната широчина на рампите е 1,65м.

Рекламите и огласите не смеат да му пречат на нормалното одвивање на сообраќајот, да му штетат или да го менуваат изгледот на архитектонските објекти и групации ниту да пречат на објектите поставени во јавен интерес како јавно осветлување, градски часовници, табли со имиња на улиците и сл.

2.19 **Процентот на озеленетост** во рамките на градежната парцела претставува однос помеѓу површината на градежно земјиште наменето за зеленило и вкупната површина на градежното земјиште изразено во проценти. Процентот на озеленост во рамките на градежните парцели минимум е потребно да изнесува од 30-70%. Оваа планска одредба станува составен дел на условите за градење.

2.20 Условите за градење на сите видови на објекти, треба да содржат и посебни услови за изведба на приклучоците или уредите за снабдување со вода, електрична енергија, телефонија и одводнувањето на отпадните води.

Сметот ќе се одлага заеднички во контејнери лоцирани на погодни места во рамките на планскиот опфат.

2.21 Градежните парцели на заедничките контејнери и нивниот број ги определува со посебна одлука органот на управа на Општината. Градежните парцели мораат да бидат достапни за возилата за подигање на контејнерите и уредени во согласност со оној што ќе го евакуира ѓубрето во регионална односно општинска депонија.

2.22 Посебни мерки на заштита на објектите означени како културни добра. Со заштитно конзерваторските основи мора да се испочитува предложената заштита на споменичката целина "Џепане" и археолошкиот локалитет "Тврдина Стража 1", кои се во непосредна близина на локалитетот Висој, споменичката целина "Хераклеа Линкестис" и градското јадро

3. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ГРАДЕЊЕ

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДБА, РАЗВОЈ И КОРИСТЕЊЕ НА ЗЕМЈИШТЕТО ЗА ГРАДБИ КОИ ВАЖАТ ЗА ЦЕЛИОТ ПЛАНСКИ ОПФАТ

Посебните услови за изградба за спроведување на планот се однесуваат на секоја градежна парцела поединечно.

Во табеларниот прилог се прикажани сите градежни парцели со број, површина на локација, површина за градба, бруто развиена површина, процент на изграденост, коефициент на искористеност, висина на венец, намена, катност и паркирање.

Секоја градежна парцела, поодетално ќе се решава со архитектонско урбанистички проект.

Максималниот процент на изграденост не смее да преминува од 60%.

Градежната линија кон улицата од 11,0м може да се зголеми, но не да се намалува.

Градежната линија кон соседните парцели од 5,0м може да се зголеми а не да се намалува.

Потребниот број на паркинг места според намената на градбите, ќе се решаваат во рамките на сопствените градежни парцели. Процентот на изграденост е условен и со бројот на паркинг места сместени во градежната парцела.

Со Архитектонско урбанистичкиот проект можат да се спојат две или повеќе градежни парцели со иста намена, со задржување на максималниот процент на изграденост од 40% и непореметување на градежните линии кон улицата и соседите.

Исто така може една градежна парцела да се подели на две, под услов за секој од нив да излегува на јавна површина. Можат да бидат одвоени со 1/3 од висината на објектот до градежната парцела. И во двата случаи процентот на изграденост да не преминува преку 40%.

Природа на зафат: Одредувањето на површините за градба утврдено е на основа на зацртаната градежна линија, како и стандардите и нормативите во Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Службен весник на Р.М. бр.78/06, 140/07 и 12/09).

При утврдување на условите за градба, (површина на градба и висина на објектите) на соседни објекти треба да се остварат истите права утврдени со условите за изградба за спроведување на планот.

Постојната катастарска поделба на парцелите е почитувана и потврдена во максимална можна мерка, а корегирана со цел за оформување на поволни градежни парцели.

Катност: Катноста на објектите со класа на намена А0; А1; Г2, Г3, Г4 и Е1, Е2 и Е3 изнесува приземје со кат - П+1 со висина до венец 10.20 метри и нулта кота 1,2 метри. Катноста на објектите со класа на намена А3; В1; В2; В3; В1;В2;В3;В4 Е2 и Е3 е приземје со 7 ката - П+7 со висина до венец 25.20 метри и нулта кота 1,2 метри. Кај овие објекти процентот на изграденост е 60%, а коефициентот на искористеност ќе се пресмета за секоја парцела поединечно. Во дадената висина до 10,20м до венец, на делови од објектите со намена Г2, Г3, Г4 и Е1, Е2 и Е3 може да се изградат и повеќе катови за намени кои се неопходни за функционирање на дејноста во истите, како што е администрација, кујна, амбуланта и сл. Во класите на намени можни се и поставиување на копатибилни функции.

Катноста кај комерцијалните објекти со намена Б2, Б3 и Б4 е приземје и два ката - П+12 со висина до венец 30.20 метри и нулта кота на 1,2 метри, а Б5 е П+10 со висина до венец 36.80 метри и нулта кота на 1,2 метри.

Паркирање: паркирањето-гаражирањето ќе се решава во сопствената парцела подземно и надземно. Недостатокот од бројот на паркирни места да се обезбеди на јавен паркинг со предходен договор со Општина Битола со почитување потребниот број на паркинг места кој ќе се определи согласно член 59 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање и нивното димензионирање ќе биде во согласност со член 57 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање, еднострано или двострано по должината на улиците каде се очекува поголем број на посетители или вработени.

Зеленило : Процентот на озеленетост во рамките на градежната парцела потребно е да изнесува минимум од 30-70%.

Паркирањето и гаражирањето во рамките на утврдената поединечна градежна парцела е основниот услов за достигнување на максималната висина на изградба.

Овој ДУП ќе се применува во период од 5 години од денот на неговото донесување од страна на Општина Битола.

Изработил:
ДООЕЛ "ФОРМИ", Битола