



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 – 375 од 12.03.2023 год.

Општина Битола, согласно со Законот за урбанистичко планирање („Сл. Весник на РСМ“ бр. 32/2020), а врз основа на **Член 2** од „Правилникот за изменување и дополнување на Правилникот за урбанистичко планирање“ („Сл. Весник на РСМ бр. 219/2021) и **Член 6** од „Правилникот за изменување и дополнување на Правилникот за урбанистичко планирање“ („Сл. Весник на РСМ бр. 104/2022), решавајќи по барањето за добивање на Извод од урбанистички план, го издава следниот :

**ИЗВОД ОД УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН**

ДУП: за “ АРМ четврт 1,2 и 3 “ – Битола 2010 год.  
Одлука бр.: 07-1791/3 од 06.09.2010 год.

Извод за: Г.П. бр 15.5 К.П. 17595/1 К.О. Битола 1/2

Намена: - ДЗ – Спорт и рекреација

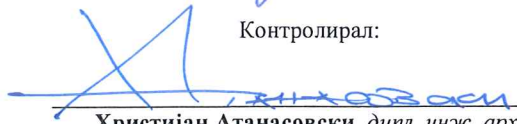
Содржи:

1. Графички дел: - Синтезен план - Табела со нумерички показатели  
- Легенда - Попречен пресек на улици
2. Текстуален дел: - Општи услови  
- Посебни услови

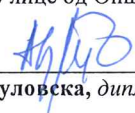
Изготвил:

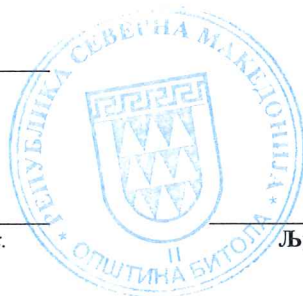
  
Димитар Михајловски, дипл. арх.

Контролирал:

  
Христијан Атанасовски, дипл. инж. арх.


Овластено лице од Општината:


  
Љубица Мигуловска, дипл. инж. арх.






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

 Граница на плански опфат 39.75ха

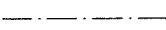
 Регулациона линија

 Градежна линија  Помошна градежна линија

 Граница на градежна парцела

1, 2, 3.. Броеви на градежни парцели

 Коловоз

 Оска на сообраќајница


 Тртоар


А. ДОМУВАЊЕ


 Б. КОМЕРЦИЈАЛНИ И ДЕЛОВНИ НАМЕНИ


 А0. Домување со посебен режим

 Б1. Мали комерцијално деловни единици


 А1. Домување во станбени куќи


 Б2. Големи трговски единици

 А4. Времено сместување


 Б4. Деловни простори


В. ЈАВНИ ИНСТИТУЦИИ


 Б6. Градби за собири

 В1. Образование

 Е. ИНФРАСТРУКТУРА


 В3. Култура


 Е1. Комунална инфраструктура



 В4. Државни институции


 Е2. Комунална супструктура

Д. ЗЕЛЕНИЛО И РЕКРЕАЦИЈА

 Е3. Некомпатибилна инфраструктура

 Д1. Парковско зеленило

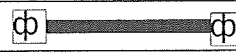
 Д2. Заштитно зеленило  Д3. Спорт и рекреација

 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



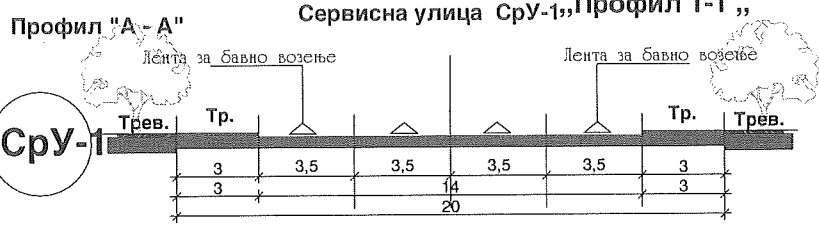
гасовод

"СИНТЕЗЕН ПЛАН"

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	9754	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	791	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		
	19	39.738	25.481	64%	21.959	0,55					146	Б,В		комерцијални и јавни институции	1924
											0				

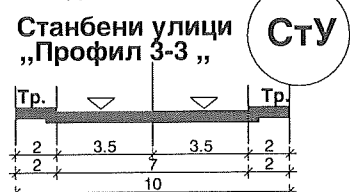


**СЕКУНДАРНА СООБРАЌАЈНА МРЕЖА М = 1 : 200**

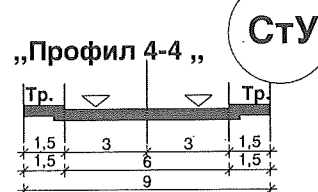


Профил на сервисна улица - ул. "СрУ-1"

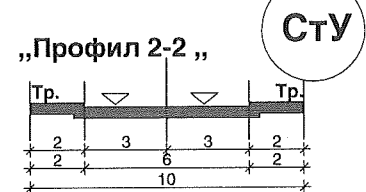
**СЕКУНДАРНА СООБРАЌАЈНА МРЕЖА**



Профил на станбена улица СтУ-9 ; СтУ-11; СтУ-12; СтУ-13;



Профил на станбена улица СтУ-14 ; СтУ-15; СтУ-15; СтУ-17; СтУ-18



Профил на станбена улица СтУ-10



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



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



Профил на станбена улица - ул. "СтУ-6" и 6а"

## 6.1. ОПШТИ УСЛОВИ

1. Одредбите за уредување на просторот се составен дел на планот. Истите се инструмент за негова реализација и основа за утврдување и издавање на урбанистичко - архитектонски услови за градба.

2. За спроведување на планот важат сите стандарди и нормативи пропишани со: Правилник за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање ("Сл. в. на РМ" бр. 78/06, 140/07, 12/09 и 93/09, 52/10, 62/10);

3. Максималниот процент на изграденост на земјиштето да не преминува од 70%. Решавањето на проблемот на стационарниот сообраќај потребите за паркирање за градежните парцели ќе се решаваат во рамките на сопствената парцела со почитување на потребен број на паркинг места во сопствената парцела како основен услов за изградба на максимално дозволената висина и површина на градба, потребниот број на паркинг места ќе се определи согласно член 59 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 78/06 и 140/07);

4. Регулационите линии го разграничуваат земјиштето на градежната парцела од земјиштето наменето за општ интерес - јавни сообраќајници и градежна парцела и зеленило.

5. Градежната линија ја одредува границата на максималната површина за градба. Прку истата линија несмее да има градби

6. За да се изгради максималната бруто развиена површина мора да се исполни условот да се обезбеди паркирање или гаражирање на потребниот број на возила утврден со условите на овој План во рамките на секоја градежна парцела, поединечно..

7. Дозволената висина за изградба се дефинира како висина на горниот венец на објектот во однос на нивелетата на партерот, односно тротоарот.

8. Од планираната висина на изградба отстапуваат: кровната конструкција, куполни и кулни надвишувања, инсталациони канали и објекти и други декоративни, композициски елементи.

9. Најдобра косина на кровот е до  $30^{\circ}$ . Доколку на објектот се гради и поткровје косината на кровот на делови може да биде со нагиб и до  $60^{\circ}$ .

10. На ѕидовите од објектот што се на граница на парцела не може да се поставуваат отвори-прозорци, светларници, вентилациони окна и слично, ниту да се водат инсталациони канали надвор од рамнината (градежната линија) на објектот.

11. Приземајта на објектите или дел од приземјето на објектите со класа на намена А2 можат да се наменат и со комерцијални и деловни намени.

12. Планираните висини на градба, како досега така и во наредниот период, ќе бидат условени од четири моменти и тоа: од усвоената густини на населеност; економичност на градбата и локациските и безбедностите услови.

13. Сите инвеститори на нови станбени, станбено–деловни, деловно–станбени и други нестанбени објекти се должни во рамките на парцелите да обезбедуваат паркирни места за лесни коли за свои потреби и потребите на деловните соработници, во согласност со законската и подзаконска регулатива.

14. Максималната висина на нултата плоча во однос на теренот за сите видови градби со намена домување или мешани намени на домување со комерцијални намени во приземјето е 1,20м. (согласно член 45 точка 1 од Правилник за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (“Сл. в. на РМ” бр. 78/06,).

15. Максимална висина на транспарентните огради кон улица е 1,6 м. и треба да се поврзе со некоја од важните композициски хоризонтали од приземјето на објектите. Истите може да бидат полни до висина од 0,6 м. од земја. Висината на оградите кон соседните парцели може да е со висина до 1,00 м, при што треба да се обезбеди природна аерација на просторот.

16. Сите денивелации на влезовите, влезни партии, комуникации и рампи за објектите во целост треба да се изведат во рамките на градежните парцели, освен ако со планот не е поинаку одредено.

17. Ако при изведување на градежните работи, особено земјаните, се најде на траги од човечки активности во минатото, изведувачот и инвеститорот на објектот преку неговиот надзорен орган се должни привремено да запрат со работите, да превземат мерки откриените траги да не се оштетуваат и уништуваат и веднаш да го известат Заводот за заштита на спомениците на културата и музеи, Битола.

18. Изградбата на сите објекти, како и изградбата на улиците и комуналната инфраструктура ќе се изведуваат според важечката законска и подзаконска регулатива, овие одредби, одобрената техничка документација како и важечките технички прописи во градежништвото.

19. За архитектонското обликување на објектите и видот на кровните конструкции не се поставуваат посебни барања. На проектантот се допушта полна слобода во креативна смисла.

20. Паркинг местата, предвидени за надземно задоволување на паркинг потребите на содржините на опфатот ќе имаат пристап од секундарната улична мрежа.

## 6.2. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Посебните услови за изградба а со тоа и за спроведување на планот се однесуваат на единствената парцела означена со бр 1-.

1. Сите градежни парцели во оваа четврт имаат свои услови по кои ќе се изработуваат проектните документации. Десете блокови во овој дел од градот имаат потреба да секои во својата парцела да обезбеди паркиралишта према големината на објектот и луѓето кои ќе престојуваат во истиот но вкупните пројки за блокот како планерска потреба се 1785 паркиралишни места. Паркиралишта во јавни паркинзи се обезбедени 329 или вкупно се потребни 2114 паркирни места.

2. Во целата четврт најголемата површина е наменета за домувањето а према методологијата дадена во општите урбанистички норми во целата оваа населба ќе домуваат или ќе ја вршат својата дејност околу 5007 луѓе или во оваа четврт ќе живеат 127 луѓе по хектар. Доколку планот се реализира со 60 % во оваа четврт реално ќе живеат околу 75-80 луѓе

3. Коефициентот на искористеност во оваа четврт е 1,37 што овозможува изградба на 391.534м<sup>2</sup>. Вкупната ангажирана површина со градежни парцели е 285.852 м<sup>2</sup>.

4. Во оваа четврт има вкупно 262 градежни парцели

5. Сите пвршини во самата градба согласно намените и нивните можности за комбинации со истите ќе бидат во соодноси и големини, согласно Законската регулатива, со поставката на габаритите и висина да се овозможат евентуални интервенции на противпожарно возило и други видови на итервентни возила. Диспозицијата на истите ќе се определи со архитектонско урбанистички проект.

6. Предвидените трфостаници се сместени во места на опфатот каде има достапно пристапни патеки и до истите да може во секое време да се пристапи со дежурно или интервентно возило . Истите да бидат делумно вкопани во земја, а висината на истите до венец е 1,60м од котата ва тротоарот.

7. Паркирањето да се решава исклучиво во градежната парцела, подземно и надземно. Диспозицијата на рампите за влез во подрумските простории ќе бидат определени со архитектонско урбанистички проект. Потребниот број на паркинг места ќе се одреди согласно Чл. 59 од Правилник за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Службен весник на Р.М. број 78/06, 140/07, 12/09 и 93/09), Потребни се околу 2115 паркирни места, а пристапот ќе се обезбеди од станбените улици : "11" , "12 " ; "13" ; "14" ; "15" ; "16" ; "17" ; "18" од сервисните улици ; "4" ; "5" и "6"

Основен услов за изградба до максимално дозволената висина и површина за градба е обезбедување на потребниот број на паркирните места. При издавање на Решение за локациски услови обврзно е да се испочитува овој услов.

Димензионирањето на паркинг местата ќе биде согласно Чл. 57 од Правилник за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Службен весник на Р.М. број 78/06, 140/07 и 12/09).

Потребниот број на паркирни места претставуваат **минимален паркинг капацитет** за амортизирање на паркинг потребите во опфатот

При издавање на Решение за локациски услови, обврзно е да се вградат условите од мислењата и согласностите од министерствата како и јавните претпријатија, кои се составен дел на планот.

Архитектонско - урбанистички проект потребно е да се достави на мислење до општина Битола - Сектор за планирање и уредување на просторот.

поставка, посебно локациите. Домувањето со класа на намена Б6(градби за собири – спортски центри, објекти и терени ) е комбинирана со парковско зеленило како заштитно зеленило. Спортските терени како градежни парцели можат да се спојуваат и комбинираат за други спортски борилишта

## Блок 15

Овој блок предвиден е со повеќе намени и тоа комерцијални дејности, јавни институции и спорт и рекреација. Во овој блок се планираат комплекси од градби, 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.

- 15.1 Новопредвиден објект за Основното и средното образование со намена на дејност од В1 со можност за употреба на компатибилни намени до 20% од класите на намени А3; Б1; Б4; В3; Д3. Површината на амксимална изграденост да не е повеќе од 70% предвидена со планот изграденост од 70%. Максимална висина до венец 7.50 или П+1+Пк, а максимална висина на кота на приземје од терен 1.20м<sup>1</sup> Објектот ке има третман на новоизграден 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 ке се определи согласно член 59 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање и нивното димензионирање ке биде во согласност со член 57 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање
- 15.2 Новопредвиден објект од областа на спортот со класа на намена на дејност од Б6 со можност за употреба на компатибилни намени до 40% од класите на намени А4; Б1; Б2; Б4; В2; В3; В4; Д3 ; површината на максимална изграденост да не е повеќе од 70% предвидена со планот изграденост од 70%. Максимална висина до венец 7.50м или П+1+Пк, а максимална висина на кота на приземје од терен 1.20м<sup>1</sup> Објектот ке има третман на објект за спорт – спортска сала . Објектот има третман на новограден 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 ке се определи согласно член 59 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање и нивното димензионирање ке биде во согласност со член 57 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање
- 15.3 Новопредвиден објект за предучилишно образование со намена на дејност од В1 со можност за употреба на компатибилни намени до 20% од класите на намени А3; Б1; Б4; В3; Д3. Површината на амксимална изграденост да не е повеќе од 70% предвидена со планот изграденост од 70%. Максимална висина до венец 7.50м или П+1+Пк, а максимална висина на кота на приземје од терен 1.20м<sup>1</sup> Објектот ке има третман на новоизграден 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

15.4 Површина наменета за урбана инфраструктура дефинирана како некомпатибилна инфраструктура Е3 (фонтана) без можност за компатибилни класи на намени дефинирана во висината и обликот со Локална Урбанистичка Планска Документација Колски пристап до објектот се планира од сервисна улица СрУ-4

15.5 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 борилишта.

Објектите ќе имаат третман на објекти за спорт – отворени спортски борилишта. 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.

15.6 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 кота на приземје од терен 1.20м<sup>1</sup> 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



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 чишто 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 баџи, 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 ѕидови 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 оделно.

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 м<sup>2</sup> од вкупната површина, и 1 паркинг место на 150 м<sup>2</sup> за вработени.

Б3 – Деловни дејности

- 1 паркинг место на 5 м<sup>2</sup> од вкупната површина за гости, и 1 паркинг место на 100 м<sup>2</sup> за вработени

Б4 – Деловни дејности

- 1 паркинг место на 40 м<sup>2</sup> 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 загадувачка индустрија

- 1 паркинг место на 100 м<sup>2</sup> ако вкупната површина е над 1200 м<sup>2</sup>.

- 1 паркинг место на 60 м<sup>2</sup> ако вкупната површина на градбите е под 1200 м<sup>2</sup>.

Г3 - Сервиси

- 1 паркинг место на 100 м<sup>2</sup> ако вкупната површина е над 500 м<sup>2</sup>.

- 1 паркинг место на 50 м<sup>2</sup> ако вкупната површина на градбите е под 500 м<sup>2</sup>.

Г4 – Стоваришта

- 1 паркинг место на 100 м<sup>2</sup> ако вкупната површина е над 500 м<sup>2</sup>.

- 1 паркинг место на 50 м<sup>2</sup> ако вкупната површина на градбите е под 500 м<sup>2</sup>.

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 компонирање 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 озеленетост 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 губрето 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, Е2и 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; Б1;Б;2;Б3;Б4 Е2и Е3 е приземје со 7ката - 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 д 10,20м до венец, на делови од објектите со намена Г2, Г3, Г4 и Е1, Е2и 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 поставување 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+10со 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**