

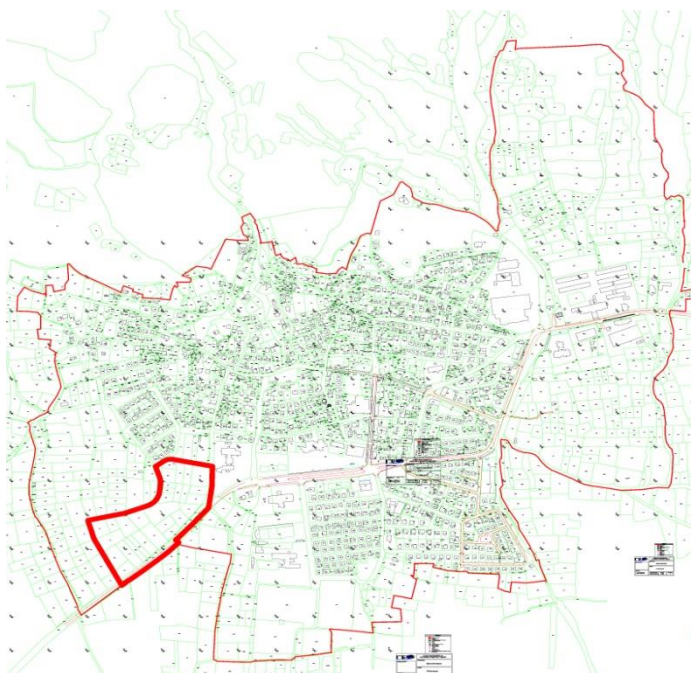


Општина Валандово
Република Северна Македонија

ПЛАНСКА ПРОГРАМА

за изработка на

Детален урбанистички план за Урбана единица 1, за Блок 1,2 во град Валандово помеѓу улиците Улица 1 (Градска магистрална улица) , сервисна 2, сервисна 15, сервисна 16 и сервисна 3.



АРХИВСКИ БРОЈ

12-435/1 од АПРИЛ 2024 година

КОМИСИЈА ЗА УРБАНИЗАМ

1.Горан Дончев д.и.а, вработен во општина Валандово, со овластување за изработување на урбанистички планови број 0.0453, претседател.

2.Ѓоко Аврамски м.и.а ,вработен во општина Валандово член.

3.Соња Маџирова д.и.а надворешен член со овластување за изработување на урбанистички планови број 0.0411, член.

ОПШТИНА ВАЛАНДОВО

Ул.„Иво Лола Рибар“ 66, 2460 Валандово
Тел. +389 (0)34/382-044
www.valandovo.gov.mk



Општина Валандово
Република Северна Македонија

СОДРЖИНА

ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ

1. ВОВЕД 1

2. ПОДРАЧЈЕ НА ПЛАНСКИ ОПФАТ НА Детален урбанистички план за Урбана единица 1, за Блок 1,2 во град Валандово помеѓу улиците Улица 1 (Градска магистрална улица) , сервисна 2, сервисна 15, сервисна 16 и сервисна 3.1-2

3. СПЕЦИФИЧНИ ПОТРЕБИ И МОЖНОСТИ ЗА ПРОСТОРЕН РАЗВОЈ НА ПОДРАЧЈЕТО ВО РАМКИ НА ОПФАТОТ3-4

4. ОПШТИ И ПОСЕБНИ ЦЕЛИ НА ПЛАНИРАЊЕТО И ПРОГРАМСКИТЕ СОДРЖИНИ ШТО ТРЕБА ДА БИДАТ ПРЕДМЕТ НА ПЛАНИРАЊЕТО 4-5

ГРАФИЧКИ ДЕЛ

1. ИЗВОД ОД ГУП

2. ПОШИРОКО ОПКРУЖУВАЊЕ

3. САТЕЛИТСКА СНИМКА

4. АЖУРИРАНА ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА ПРЕЗЕМЕНА ОД ГЕОДЕТСКИОТ ЕЛАБОРАТ СО НА НЕСЕНА ГРАНИЦА НА ПРОЕКТИОТ ОПФАТ

5. СКИЦА ОД ГУП ЗА БЛОК 1,2



Согласно член 38, став (5) и став (7) од Законот за урбанистичко планирање (Сл.Весник на РСМ 32/2020), член 50, став (1), точка 16 и член 63 од Законот за локална самоуправа (Сл.Весник на РМ 5/2002), член 36, став (1), алинеја 9 и член 50 став (3) од Статутот на Општина Валандово, Градоначалникот на Општина Валандово го донесува следното:

РЕШЕНИЕ

за формирање на комисија за урбанизам на Општина Валандово

Се формира комисија за урбанизам на Општина Валандово за постапување согласно одредбите од Законот за урбанистичко планирање. Комисијата е во состав:

1. Горан Дончев д.и.а. вработен во општина Валандово, со овластување за изработување на урбанистички планови број 0.0453,
2. Ѓоко Аврамски д.и.а. вработен во општина Валандово и
3. Соња Маџирова д.и.а надворешен член, со овластување за изработување на урбанистички планови број 0.0411 .

Комисијата за урбанизам на Општина Валандово е должна да: постапува по поднесените иницијативи за изработка на урбанистички план согласно член 39 од Законот за урбанистичко планирање, ја врши анализата од членот 22 од, ја предлага планската програма за урбанистичките планови од членот 44, ја организира стручната расправа од членот 49, јавната анкета и јавната презентација од членот 50, дава стручно мислење за нацрт и предлог на урбанистичките планови за кои се води постапка за донесување односно проверува дали со планските решенија се исполнети барањата од планската програма, проверува дали изработувачот на планот ги вградил забелешките од стручната расправа односно од јавната анкета, дава мислење за техничка исправка на урбанистички план од членот 36, учествува во работата на партиципативното тело од членот 46 и учествува во постапките за одобрување на урбанистички проекти од членовите 62 и 63 и го подготвува извештајот за состојбите во просторот од членот 66.

Образложение

Градоначалникот на Општина Валандово постапувајќи по службена должност согласно одредбите од Законот за урбанистичко планирање одлучи како во диспозитивит на ова решение .

Правна поука: Против ова решение може да се изјави жалба во рок од 15 дена од приемот на ова решение до државна комисија за одлучување во управна постапка и постапка во работен однос во втор степен.

Изработил: Илија Матеев

Одобрил: Боро Киров

Општина Валандово

Градоначалник

Перо Костадинов



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

СОЊА МАЦИРОВА

дипломиран инженер архитект (NQF VII-1)

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: 0.0411

Издадено на: 01.03.2021 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 16 од Законот за просторно и урбанистичко планирање
(„Службен весник на Република Македонија“ бр. 199 од 30.12.2014, 44/15, 193/15,
31/16, 163/16, 64/18, 168/18) Комората на овластени архитекти и овластени
инженери издава

ОВЛАСТУВАЊЕ

ЗА ИЗРАБОТУВАЊЕ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ ОДНОСНО
ПЛАНЕР-ПОТПИСНИК НА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

на

ГОРАН ДОНЧЕВ

дипломиран инженер архитект (VII/1 степен)

со подмирување на членарината за секоја тековна година
овластувањето важи до 31.01.2024 год.

Број: **0.0453**

Издадено на 31.01.2019 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 16 од Законот за просторно и урбанистичко планирање
(„Службен весник на Република Македонија“ бр. 199 од 30.12.2014, 44/15, 193/15,
31/16, 163/16, 64/18, 168/18) Комората на овластени архитекти и овластени
инженери издава

ОВЛАСТУВАЊЕ

ЗА ИЗРАБОТУВАЊЕ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ ОДНОСНО
ПЛАНЕР-ПОТПИСНИК НА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

на

ГОРАН ДОНЧЕВ

дипломиран инженер архитект (VII/1 степен)

со подмирување на членарината за секоја тековна година
овластувањето важи до 31.01.2024 год.

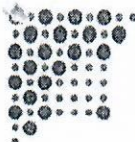
Број: **0.0453**

Издадено на 31.01.2019 год.



Претседател на
Комората на овластени архитекти
и овластени инженери

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



Број: 0805-50/150820230006035

Датум и време: 11.12.2023 г. 09:19

ТЕКОВНА СОСТОЈБА

ПОДАТОЦИ ЗА СУБЈЕКТОТ	
ЕМБС:	6381871
Целосен назив:	ОПШТИНА ВАЛАНДОВО Валандово
Кратко име:	ОПШТИНА ВАЛАНДОВО Валандово
Седиште:	4-ТИ ЈУЛИ ББ ВАЛАНДОВО, ВАЛАНДОВО
Вид на субјект на упис:	ДРУГО
Датум на основање:	16.8.2004 г.
Деловен статус:	Активен
*Вид на сопственост:	Недефинирана
ЕДБ:	4003008500464
Големина на субјектот:	мал
Организационен облик:	01.4 - единица на локална самоуправа
Надлежен регистар:	Регистар на субјекти основани по закон

ДЕЈНОСТИ	
Приоритетна дејност/ Главна приходна шифра:	84.11 - Општи дејности на јавната управа

ОВЛАСТУВАЊА	
-------------	--

Овластени лица	
----------------	--

ЕМБГ:	1401987463005
Име и презиме:	ПЕРО КОСТАДИНОВ
Адреса:	МЛАДИНСКА бр.6 УДОВО, ВАЛАНДОВО
Овластувања:	Градоначалник, Занимање: дипломиран економист
Овластено лице:	Овластено лице

ДОПОЛНИТЕЛНИ ИНФОРМАЦИИ	
Дополнителни информации:	
КОНТАКТ	
E-mail:	valandovo@valandovo.gov.mk

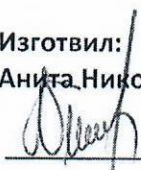
Напомена:

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.

Изготвил:
Анита Никова



Овластено лице:
Ристо Матков







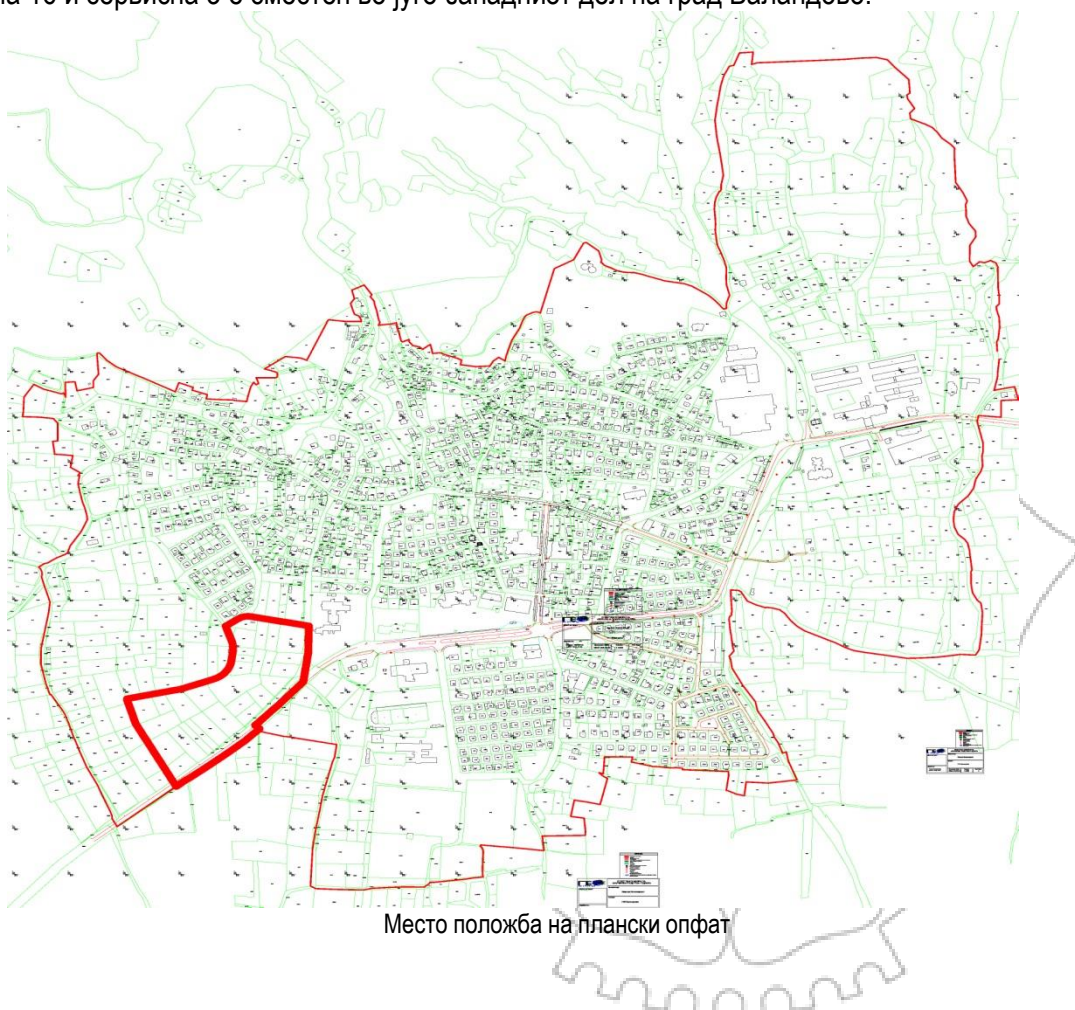
1. ВОВЕД

Во согласност со член 44 став (1) и став (3) од Законот за урбанистичко планирање (Сл.весник на РМ, број 32/20), Детален урбанистички план се изработува врз основа на Планска програма. Планската програма на урбанистичките планови се состои од текстуален и графички дел. Во графичкиот дел се утврдува прелиминарна граница на планскиот опфат на ажурирана геодетска подлога, а во текстуалниот дел на планската програма се опишува подрачјето на планскиот опфат, специфичните потреби и можности за просторен развој на подрачјето во рамки на опфатот, како и општите и посебните цели на планирањето и програмските содржини што треба да бидат предмет на планирањето.

Во согласност со член 44 став (5) од Законот за урбанистичко планирање (Сл.весник на РМ, број 32/20), Планската програма за Детален урбанистички план за Урбана единица 1, за Блок 1,2 во град Валандово помеѓу улиците Улица 1 (Градска магистрална улица) , сервисна 2, сервисна 15, сервисна 16 и сервисна 3 е изработена од страна на комисијата за урбанизам на донесувачот.

2. Подрачје на плански Детален урбанистички план за Урбана единица 1, за Блок 1,2 во град Валандово помеѓу улиците Улица 1 (Градска магистрална улица) , сервисна 2, сервисна 15, сервисна 16 и сервисна 3

Опфатот на Детален урбанистички план за Урбана единица 1, за Блок 1,2 во град Валандово помеѓу улиците Улица 1 (Градска магистрална улица) , сервисна 2, сервисна 15, сервисна 16 и сервисна 3 е сместен во југо-западниот дел на град Валандово.



Место положба на плански опфат



Општина Валандово
Република Северна Македонија

Планскиот опфат за предметниот Детален урбанистички план за Урбана единица 1, за Блок 1,2 во град Валандово помеѓу улиците Улица 1 (Градска магистрална улица), сервисна 2, сервисна 15, сервисна 16 и сервисна 3 е сместен во југо-западниот дел на град Валандово и е дефиниран со следните граници:

Границите Урбана единица 1, за Блок 1,2 во град Валандово се граничи со урбаните блокови по Генералниот урбанистички план на Град Валандово за 2019-2029 (Одлука бр.08-32/2 од 30.03.2022) и тоа:

- На **север** со урбан блок 1.4 и 1.5
- На **исток** со урбан блок 1.3
- На **југ** со урбан блок 5.1 и Улица 1 (Градска магистрална улица)
- На **запад** со урбан блок 1.1

Согласно опишаните граници за предметниот Детален урбанистички план за Урбана единица 1, за Блок 1,2 во град Валандово помеѓу улиците Улица 1 (Градска магистрална улица), сервисна 2, сервисна 15, сервисна 16 и сервисна 3, вкупната површина на планскиот опфат изнесува: 5.77 Ха

Границата на планскиот опфат може да се опише и преку координатите на секоја прекршна точка, како што следи:

КООРДИНАТИ НА ПРОЕКТЕН ОПФАТ

1	4575781.795	7630729.729
2	4575787.807	7630730.204
3	4575842.751	7630731.223
4	4575863.269	7630626.842
5	4575858.316	7630603.719
6	4575844.507	7630584.218
7	4575842.537	7630581.032
8	4575809.981	7630591.876
9	4575787.971	7630594.051
10	4575766.921	7630591.416
11	4575726.156	7630558.935
12	4575705.749	7630502.978
13	4575703.855	7630496.428
14	4575684.027	7630404.846
15	4575683.435	7630402.409
16	4575632.063	7630417.656

17	4575626.463	7630419.955
18	4575491.849	7630491.866
19	4575506.820	7630510.160
20	4575508.500	7630513.100
21	4575521.610	7630530.190
22	4575544.120	7630558.830
23	4575560.880	7630579.280
24	4575574.180	7630595.520
25	4575579.080	7630601.250
26	4575591.580	7630615.900
27	4575618.068	7630642.160
28	4575625.827	7630634.340
29	4575627.286	7630635.759
30	4575668.542	7630675.058
31	4575671.248	7630677.543
32	4575720.522	7630721.142



3. СПЕЦИФИЧНИ ПОТРЕБИ И МОЖНОСТИ ЗА ПРОСТОРЕН РАЗВОЈ НА ПОДРАЧЈЕТО ВО РАМКИ НА ОПФАТОТ

Согласно Годишната Програмата за дополнување на Програмата за урбанистичко планирање на Општина Валандово за 2024 година, со архивски број 08-143/9 од 28.12.2023 година. (Сл.Гласник на Општина Валандово) се изработува Детален урбанистички план за Урбана единица 1, за Блок 1,2 во град Валандово помеѓу улиците Улица 1 (Градска магистрална улица) , сервисна 2, сервисна 15, сервисна 16 и сервисна 3.

Основа за изработување на Деталниот урбанистички план е Генералниот урбанистички план за град Валандово (ГУП на град Валандово), 2019-2029 (Одлука бр.08-32/2 од 30.03.2022) и постојната состојба за предметниот плански опфат.

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

- дооформување на примарната и секундарната улична мрежа и комунална инфраструктура
- да се обезбеди сообраќаен пристап до секоја градежна парцела
- да се дооформи евидентираниот простор со неизградено земјиште согласно важечката планска документација
- да го зголеми стандардот на домувањето
- да се унапреди урбаното зеленило
- да го зголеми стандардот на индустријата
- да го зголеми стандардот на комуналната супраструктура

Можностите за просторен развој во рамки на опфатот се движат во рамки на создавање на подобри услови во обезбедувањето на комуналните стандарди од областа на сообраќајот, водоснабдувањето, одведувањето на отпадните води, отстранувањето на цврстиот отпад, снабдувањето со енергија, електронските комуникации и сл.

- Урбанистички план претставува основен развоен документ и има крајна цел преку рационално користење на земјиштето,
- максимално вклопување на објектите и инфраструктурата со теренот,
- оформување препознатлива амбиентална целина,
- почитување и заштита на правото на човекот на работа,
- почитување и надградување на пејсажните вредности,
- оформување културен пејзаж,
- вградување пропратни содржини на основната наменска употреба на земјиштето,
- подигнување хуманоста во просторот и непречено движење на хендикепираните 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,
- почитување на законските прописи за дадената намена,
- да ги утврди параметрите и насоките за изработка на соодветна Урбанистичко
- Планска и Проектна документација од пониско ниво, согласно важечката законска
- регулатива, кои ќе се изработуваат согласно од Законот за Просторно и урбанистичко



- планирање (Сл.весник на РМ, број 32/20), како и
- да ги пропише општите и посебни услови за градење, преку параметри, кои се потребни за изработување соодветна понатамошна проектна документација за изградба.

Изработувањето и донесувањето на Деталниот урбанистички план да биде во согласност со Законот за урбанистичко планирање (Сл.весник на РСМ, број 32/20), Правилникот за урбанистичко планирање (Сл.весник на РСМ, број 225/20), Закон за урбано зеленило (Сл.весник на РМ број 11/18 и Сл.Весник на РСМ бр.42/20), Закон за безбедност на сообраќајот на патиштата (Сл.весник на РМ, број 169/15, 226/15, 55/16, 11/18, 83/18, 191/18 и Сл.Весник на РСМ бр.98/19 и 122/21) Законот за животна средина (Сл.весник на РМ, број 53/05, 81/05, 24/07, 159/08, 83/09, 48/10, 124/10, 51/11, 123/12, 93/13, 187/13, 42/ 14,44/15, 129/15, 192/15, 39/16,99/18 и Сл.Весник на РСМ бр.89/22 и 171/22),Закон за заштита на природата (Сл.весник на РМ, број 67/04,14/06, 84/07, 35/10, 47/11, 148/11, 59/12, 13/13, 163/13, 41/14, 146/15, 39/16 и 63/16, 113/18 и Сл.Весник на РСМ бр.151/21),Закон за заштита на културното наследство (Сл.весник на РМ, број 20/04, 115/07, 18/11,148/11, 23/13, 137/13, 38/14, 44/14, 199/14, 104/15, 154/15, 192/15, 39/16, 11/18 и бр.20/2019),Законот за заштита и спасување (Сл.Весник на РМ бр.36/04, 49/04, 86/08, 124/10, 18/11, 93/12, 41/14, 129/15, 71/16, 106/16, 83/18 и Сл.Весник на РСМ бр.215/21), како и со другата релевантна законска и подзаконска регулатива

4. ОПШТИ И ПОСЕБНИ ЦЕЛИ НА ПЛАНИРАЊЕТО И ПРОГРАМСКИТЕ СОДРЖИНИ ШТО ТРЕБА ДА БИДАТ ПРЕДМЕТ НА ПЛАНИРАЊЕТО

Основна цел на Деталниот урбанистички план е да се изврши планско, програмско и нормативно усогласување на планскиот опфат со границите на блокот како што се одредени со Генерален урбанистички план (ГУП) на Град Валандово 2019-2029 (Одлука бр.08-32/2 од 30.03.2022).Усогласувањето се однесува и за клучните плански одредби во Генералниот урбанистички план на Град Валандово со кои се уредуваат планскиот опфат, намената на земјиштето и објектите, регулационите линии, односно примарната мрежа на сообраќајници и комунални инфраструктури, како и за сите други нумерички плански параметри што се однесуваат на блок 1.2.

Цел на изработувањето и донесувањето Детален урбанистички план за Урбана единица 1, за Блок 1,2 во град Валандово помеѓу улиците Улица 1 (Градска магистрална улица) , сервисна 2, сервисна 15, сервисна 16 и сервисна 3, е да се обезбедат услови за изградба на објекти за домување во станбени куќи, станбени згради, индустрија и комунална супраструктура како би дошло до зголемување на стандардот за домувањето и индустријата.

Планскиот опфат на Детален урбанистички план за Урбана единица 1, за Блок 1,2 во град Валандово помеѓу улиците Улица 1 (Градска магистрална улица) , сервисна 2, сервисна 15, сервисна 16 и сервисна 3 е дефиниран со важечката планска документација:

- Генерален урбанистички план на Град Валандово, 2019-2029 (Одлука бр.08-32/2 од 30.03.2022).

Планската програма ќе бидат платформа за изработување на планот во рамките на концептот за организација на просторот.Погодлемиот дел од Планскиот опфат претставува неизградено земјиште за кое има изработено ажурирана геодетска подлога чии податоци ќе



бидат сметани како постојна состојба. Планскиот период на Деталниот урбанистички план се предвидува да го опфати периодот од 2024 до 2029 година.

На ниво на Урбана единица 1, за Блок 1,2 во град Валандово помеѓу улиците Улица 1 (Градска магистрална улица), сервисна 2, сервисна 15, сервисна 16 и сервисна 3 како доминантна намена одредена со на ГУП на Град Валандово, 2019-2029 е групата на класи на намени:

- **A1 – ДОМУВАЊЕ ВО СТАНБЕНИ КУЌИ**
- **A2 – ДОМУВАЊЕ ВО СТАНБЕНИ ЗГРАДИ**
- **G2 - ЛЕСНА И НЕЗАГАДУВАЧКА ИНДУСТРИЈА**
- **G3 – СЕРВИСИ**
- **G4 - СТОВАРИШТА**
- **E1 – КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА (Сообраќајна инфраструктура)**
- **E2 – КОМУНАЛНА СУПРАСТРУКТУРА (бензинска пумпна станица)**

На ниво планскиот опфат, намени кои можат да се планираат согласно изводот од Генерален урбанистички план на Град Валандово, 2019-2029 (Одлука бр.08-32/2 од 30.03.2022), и согласно Правилникот за урбанистичко планирање (Сл.весник на РМ, број 225/20) се:

- **A1 – ДОМУВАЊЕ ВО СТАНБЕНИ КУЌИ**
- **A2 – ДОМУВАЊЕ ВО СТАНБЕНИ ЗГРАДИ**
- **G2 - ЛЕСНА И НЕЗАГАДУВАЧКА ИНДУСТРИЈА**
- **G3 – СЕРВИСИ**
- **G4 - СТОВАРИШТА**
- **E1 – КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА (Сообраќајна инфраструктура)**
- **E2 – КОМУНАЛНА СУПРАСТРУКТУРА (бензинска пумпна станица)**

со можност за вградување на компатибилни класи на намена на основните согласно Правилникот за урбанистичко планирање (Сл.весник на РМ, број 225/20)

Урбанистичкиот план, во општите одредби, треба да ги потврди и надгради изградените вредности во смисла на постојни урбана матрица, морфологија на терен, типологија на објекти и внатрешниот систем на сообраќајници (пешачки, велосипедски и автомобилски).

Планирањето на новите површини за градба, висините на градбата, процентот на изграденост, коефициентот на искористеност, одредување на минимален процент (на ниво на градежна парцела) на зелениот фонд со уредување на просторот околу градбите, одредувањето на потребен број места за паркирање, како и другите урбанистички параметри за градежните парцели, да бидат во согласност со важечките стандарди и нормативи за урбанистичко планирање согласно Правилникот за урбанистичко планирање (Сл.Весник на РМ, број 225/20), но одредени според специфичноста на основната класа на намена.

При изработувањето на Детален урбанистички план за Урбана единица 1, за Блок 1,2 во град Валандово помеѓу улиците Улица 1 (Градска магистрална улица), сервисна 2, сервисна 15, сервисна 16 и сервисна 3 да се почитуваат сите податоци, информации и мислења добиени од органитена државната управа и другите субјекти.



Општина Валандово
Република Северна Македонија

Бр: 12-340/2

08.03.2024

Одделение за урбанизам, комунални
дејности и заштита на животната
средина

Графички приказ на градежна
парцела бр:
Урбана единица 1, урбан блок 1.2

ИЗВОД ОД ПЛАН

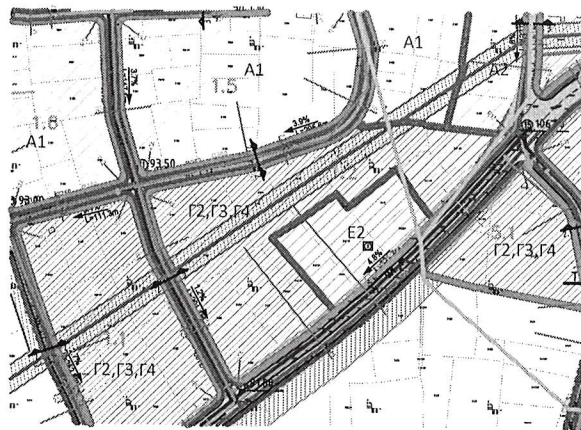
ГУП: Валандово

Плански период 2019-2029 година

Одлука број: 08-32/2 од 30.03.2022 година

КО: Валандово

М: 1:2500



Изработил: А. Трајкова
Контролирал: И. Матеев

Општина Валандово
Раководител на одделение за урбанизам,
комунални дејности, заштита на животната средина и ЛЕР
Гоко Аврамски

4. Општи услови за изградба, развој и користење на земјиштето и градбите

Општите услови за изградба, развој и користење на земјиштето и градбите важат за целата површина на планскиот опфат и служат за спроведување на ГУП, односно за изготвување на Извод од урбанистички план.

4.1. Генералниот урбанистички план е основа со која се регулира просторниот развој, организација и уредувањето на просторот во градот. Изградбата на нови објекти, како и изградбата на сообраќајници и комунална инфраструктура ќе се изведува според важечката законска и подзаконска регулатива, одобрената техничка документација како и важечките технички прописи во урбанизмот и градежништвото.

4.2. Со овој Генерален урбанистички план се утврдуваат глобални насоки за изработка на плановите од понизок ред. Овие услови се применуваат во сите фази на разработка и реализација на Генералниот урбанистички план и претставуваат негов составен дел. Генералниот урбанистички план има непосредна примена преку понатамошна изработка и донесување на детални урбанистички планови.

4.3. Планскиот опфат на Генералниот урбанистички план е организиран во 7 Урбани единици – четврти. Четвртта или урбаната единица е најголема единица на градежното земјиште која се состои од повеќе блокови и земјиште за општа употреба. Границата на четврт се совпаѓа со границите на блоковите од нејзиниот периметар.

Блокот е помала организациона единица на градежното земјиште од четвртта. Истиот се состои од една или повеќе градежни парцели и градежно земјиште за општа употреба. Границата на блокот се совпаѓа со оски на улици, регулациони линии, наменски зони, граници на градежни парцели и граници на катастарски парцели.

Билансните показатели во рамките на планската документација содржат податоци за површините и намените, показатели за инфраструктурата и параметри за уредување на просторот на урбаните единици согласно Законот за просторно и урбанистичко планирање (Сл. весник на РМ бр.199/14, бр.44/15, бр.193/15, бр.31/16, бр.163/16 и бр.64/18).

4.4. Наменска употреба на земјиштето – класи на намена

Со Генералниот урбанистички план, се предвидуваат следните наменски употреби на Земјиштето:

А - Домување

A1- домување во станбени куќи

A2- домување во станбени згради

Б - Комерцијални и деловни намени

B1- мали комерцијални и деловни намени

B2- големи трговски единици

B4- деловни простори

B5- хотелски комплекси

В - Јавни институции

V1 - образование и наука

V2 - здравство и социјална заштита

V3- култура

V4 - државни институции

V5- верски институции

Г - Производство, дистрибуција и сервиси

G2 - лесна и незагадувачка индустрија

G3- сервиси

G4 - стоваришта

Д - Зеленило и рекреација

D1- парковско зеленило

D2- заштитно зеленило

D3- спорт и рекреација

Д4- меморијални простори

Е - Инфраструктура

Е1 комунална инфраструктура

Е2 комунална супраструктура

-Под компатибилни класи на намени се подразбираат две или повеќе класи на намена кои можат да егзистираат во иста наменска зона, блок или градежна парцела без притоа меѓусебно да го нарушуваат функционирањето, егзистирањето и вредноста на земјиштето и градбите и да не го надминуваат максимално дозволениот процент на учество даден во Прилог бр. 2 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл.Весник на РМ, бр.142/15, 217/15, 222/15, 228/15, 35/16, 99/16, 134/16, 33/17 и 86/18). При изработка на планови од пониско ниво се дозволува употребата на компатибилните класи на намена на ниво на блок или наменска зона.

-Доколку се појават соседни наменски зони кои се некомпатибилни помеѓу себе и кои не се раздвоени со јавна површина, да се предвидат „тампон“ зони од високо зеленило за нивно разграничување. Овој услов не важи за сродните класи на намени кои спаѓаат во иста група на класи на намени.

-Учеството на групите на класи на намени В-Јавни институции и Д-Зеленило, без ограничувања може да се планира и зголемува за сметка на други намени.

4.5. Граница на плански опфат на Детален урбанистички план опфаќа дел од планскиот опфат на Генералниот урбанистички план. Истата треба да биде: рационална, економична линија на опкружување која ќе се совпаѓа или ќе ги следи линеарните зададености на теренот, било да се природни (релјеф, водени токови и др.) или создадени (пат, оска на улица, граница на блок, граница на катастарска парцела, граница на подрачје со иста намена и др.)

Регулациона линија е линија на разграничување помеѓу градежното земјиште за општа употреба и парцелираното градежно земјиште за поединечна употреба.

Граница на градежна парцела е линија на разграничување на носителите на право на градење помеѓу две соседни градежни парцели.

Градежната парцела е ограничена со регулаторни линии – регулациона линија и граница на парцела кои се плански одредби во урбанистички план и урбанистичко планска документација што ја обележуваат промената на носителот на правото на градење.

Градежна линија е планска одредба која претставува граница на површината за градење во градежната парцела и ја дефинира просторната граница до која градбата може да се гради. Градежната линија може да се спроведува со дозволените пречекорувања согласно Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл.Весник на РМ, бр.142/15, 217/15, 222/15, 228/15, 35/16, 99/16, 134/16, 33/17 и 86/18).

4.6. Процент на изграденост е урбанистичка величина која ја покажува густината на изграденост, односно колкав дел од градежното земјиште е зафатен со градба.

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

При изработка на планови од пониско ниво да се планираат густини на домување до 100 жители/хектар кај основната класа на намена А1-домување во станбени куќи, 150 жители/хектар кај основната класа на намена А2-домување во станбени згради.

Максимално дозволените вредности на процентот на изграденост (Р), коефициентот на искористеност (К) и дозволената височина изразена во катови или метри (Н) за класите на намени А1 и А2 изнесува:

-А1-домување во станбени куќи:

(Р) до 60%, (Н)=10,2м, (П+2+Пк)

-А2-домување во станбени згради:

(Р) до 60%, (П+3+Пк) за градежни парцели до 500м²

(Р) до 60%, (П+5+Пк) за градежни парцели од над 500м²

При изработка на планови од пониско ниво, во случаите кога градежна парцела со основна класа на намена А1-Домување во станбени куќи граничи со градежна парцела со основна класа на намена А2-домување во станбени згради, разликата во планираната катност да не биде повеќе од две нивоа.

Оваа одредба не се однесува на постојните објекти со основна класа на намена А2 домување во станбени згради.

4.7. При оформување на содржините во рамките на ДУП, во потполност да се почитува и применува режимот за заштита пропишан во Заштитно конзерваторските основи со бр. (бр.09-234/5 од 21.06.2019), а составен дел од овој текст.

4.8. Согласно Законот за одбрана (Сл. весник на РМ бр.42/01; 05/03; 58/06; 110/08; 51/11; 151/11; 185/11 и 215/15), Законот за заштита и спасување (Сл. весник на РМ, бр.36/04; 49/04; 86/08; 124/10; 18/11, 93/12 - пречистен текст, 41/14, 129/15, 106/16), Законот за пожарникарството (Сл. весник на РМ, бр. 67/04; 81/07; 55/13; 158/14; 193/15 и 39/16) и Законот за управување со кризи (Сл. весник на РМ, бр.29/05; 36/11; 41/14; 104/15 и 39/16), задолжително треба да се применуваат мерките за заштита и спасување.

Предвидени се следните плански мерки за заштита:

- Инвеститорот во проектната документација, е должен да изготви посебен елаборат за заштита од пожари, експлозии и опасни материји. Оваа одредба ги опфаќа сите објекти, освен објекти со намена А1-Домување во станбени куќи за кои се применуваат важечки мерки, нормативи и стандарди кои се однесуваат на заштита и спасување.

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

- Во Валандово се наоѓа противпожарна единица која е опремена со ПП возила и со обучени лица за дејствување во случај на пожар.

- Потребно е да се предвидат надземни (или подземни) пожарни хидранти за снабдување на ПП возила со вода за гасење.

- 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 превземени сите мерки за заштита со изработката на проектите и премената на соодветната технологија.

4.9. При оформување на содржините во локалитетот се применуваат соодветни мерки за заштита на елементите на животната средина, со почитување на минималната застапеност на зеленилото во дворните места на градежните парцели и линеарно зеленило (доколку постојат услови за тоа) долж сообраќајниците. Објектите кои се планирани да се градат на предметниот простор, треба да бидат изведени согласно стандардите и нормативите за проектирање и не смеат да ја нарушат природната рамнотежа на средината. Во градежните парцели со намена лесна и загадувачка индустрија, задолжителен е комплетен третман на отпадните води од сопствениот технолошки процес и фекалните отпадни води, во секоја градежна парцела. Пречистената отпадна вода не смее да биде со понизок квалитет до класата на реципиентот.

4.10. Согласно Студијата за заштита на природното наследство, изработена за потребите на Просторниот план на Република Македонија на просторот кој е предмет на разработка на Генерален урбанистички план за град Валандово, Општина Валандово, има предложено за заштита природно наследство:

ПЛАТАН - Две платанови стебла (*Platanus orientalis*) кои се наоѓаат во центарот на градот, кои согласно Законот за заштита на природата (Службен весник на РМ бр.67/04, 14/06, 84/07 35/10, 47/11, 148/11, 59/12, 13/13, 163/13, 41/14, 146/15, 39/16, 63/16 и 113/18), не смее да се отстрануваат, и при изработка на планови од пониско ниво, соодветно да се означат и заштитат.

4.11. За обезбедување услови за движење на инвалидизирани лица важи

Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл.весник на РМ, бр.142/15, бр.217/15, бр.222/15, бр.228/15, бр.35/16, бр.99/16, бр.134/16, бр.33/17 и бр.86/18)

4.12. Процентот на озеленетост е планска одредба во урб. план во рамки на градежната парцела, блокот или четврта. Процентот на озеленетост на ниво на урбана единица се добива кога ќе се соберат сите предвидени озеленувања во урбаната единица (јавно зеленило и зеленило планирано во поделни градежни парцели).

При изработка на планови од пониско ниво, за процентуалната застапеност на зелената површина да се почитува Законот за урбано зеленило (Сл.Весник на РМ бр.11/18, бр.42/20)

4.13. Основни параметри за уредување на просторот во делот на сообраќајот

1. Стационарниот сообраќај т.е. прашањето за обезбедување на паркирни и гаражни места е обврска на локалната самоуправа и на сите корисници на земјиштето во рамките на опфатот на урбаното подрачје. Обезбедувањето на потребниот број на паркинг места е основен услов за изградба до максимално дозволената висина и површина за градба.

2. Гаражните и паркинг местата можат да бидат јавни или за потребите и во владение на поедини корисници на градскиот простор.

3. Јавно паркирано или гаражно место е наменето за било кое патничко возило под услови што ги определува надлежниот орган на локалната самоуправа.

4. Градбата на нови јавни паркинзи и гаражи ќе се врши според актуелната законска регулатива.

5. Во подрачјето на Градот, утврдувањето на патишта и улици на кои се забранува сообраќајот за сите или за одделни видови возила, се врши со сообраќајни проекти за утврдување на условите и режимот на сообраќајот, во постапка утврдена со закон, а во согласност со планерските критериуми и проектните услови и елементи за градски улични мрежи

6. Колскиот пристап до градежните парцели треба да биде од секундарната улична мрежа.

4.14. Објектите од групата на намена Е-инфраструктура, кои не се планирани како наменски зони во графичкиот дел од овој ГУП може да се планираат при изработка на планови од пониско ниво при што треба да се запазат сите пропишани стандарди (сообраќајни, безбедносни, еколошки и планерски) за поставување на ваков вид објекти, согласно законската регулатива.

4.15. Во однос на донесените планови од пониско ниво:

-Доколку регулационата линија на планираната улична мрежа со овој ГУП дефинира профил на улица помал од планираниот во план од пониско ниво, планираните услови за градежните парцели и градбите продолжуваат да важат.

-Доколку регулационата линија на планираната улична мрежа со овој ГУП дефинира профил на улица поголем од планираниот во план од пониско ниво, планираните услови за градбите продолжуваат да важат, доколку регулационата линија планирана со овој ГУП не се пресекува со градежната линија.

5.Посебни услови за изградба, развој и користење на градежното земјиште и градбите

Урбана единица(четврт)	површина на Урбана единица (четврт) ха
УЕ1	35.33
УЕ2	26.96
УЕ3	12.72
УЕ4	21.18
УЕ5	31.32
УЕ6	18.34
УЕ7	32.56
ВКУПНО	178.41

УРБАНА ЕДИНИЦА 1

Урбана единица(четврт)	површина на Урбана единица (четврт) ха	Блок	површина на Блок ха
УЕ1	35.33	1.1	2.91
		1.2	5.77
		1.3	1.93
		1.4	3.27
		1.5	2.58
		1.6	2.12
		1.7	4.92
		1.8	11.84

Урбана единица 1 се состои од блоковите: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7 и 1.8

Максимално дозволени вредности на урбанистички параметри при изработка на плански/проектни документации

1.А1-домување во станбени куќи:

(Р) 60%, (Н)=10.2м, (П+2+Пк)

густина на домување до 100 жители/хектар

2.А2-домување во станбени згради:

(Р) 60%, (П+3+Пк) за градежни парцели до 500м²

(Р) 60%, (П+5+Пк) за градежни парцели над 500м²

густина на домување до 150 жители/хектар

3.В-јавни институции:

(Р) 60%, (П+4)

4. Г - Производство, дистрибуција и сервис:

(P) 50%, (П+1)

5. Е2-комунална супраструктура

(P) 60%, (П+1)

Наведените максимално дозволени вредности на урбанистички параметри не се однесуваат за постоечки објекти кои соодветствуваат со планираните намени во урбаната единица.

-Паркирањето – гаражирањето да се предвиди во согласност со важечка законска регулатива. Обезбедувањето на потребниот број на паркинг места е основен услов за изградба до максимално дозволената висина и површина за градба.

-Колскиот пристап до градежните парцели треба да биде од секундарната улична мрежа.

-Вградување соодветен режим за заштита на недвижното културно наследство при изработка на план од пониско ниво се врши според заштитно-конзерваторските основи Во блокот 1.3 е евидентиран Археолошкиот локалитет „Зелениште“ – Валандово, согласно категоризацијата според значење, се одредува како **значајно културно наследство**.

Археолошкиот локалитет „Зелениште“ – Валандово е со режим на заштита од втор степен, а неговата контактна зона е со режим на заштита од трет степен.

За овој археолошки локалитет, се определува режим на заштита од **втор степен**, што подразбира дека археолошкиот локалитет во рамките на своите граници (КП 3335) претставува заштитена целина која има контактна зона. Контактната зона на ова целина е формирана од следниве катастарски парцели:

- На запад: дел од КП 3375/1
- на југ: дел од КП 3428 и дел од КП 3267/1
- на исток: дел од КП 3303/1
- на север: КП 3319/1, КП 3319/2, КП 3319/3, КП3317/1, КП3317/2 и КП 3320

Во заштитена зона и контактна зона не се дозволени никакви интервенции без конзерваторско одобрение и мислење издадено од надлежниот орган за заштита на културното наследство, во согласност со Законот за заштита на културното наследство.

Во заштитената зона не е дозволено:

- Засадување на земјоделски култури со корења подлабоки од 30 см.
- Градење на секаков вид градби со темелни ископи подлабоки од 30 см.
- Изведба на електрични, водоводни и канализациони цеви на длабочина поголема од 30 см.
- Партерно уредување на парцелите со изведба на одни патеки и други придружни структури за кои се потребни површински ископи.
- Поставување на урбана опрема за кои е потребно спроведување на инсталации со површински ископ подлабок од 30 см.

Сите горе наведени интервенции можат да се извршат доколку претходно се извршат заштитни археолошки ископувања со кои ќе се потврди или одбие

предвидената барана интервенција на одделни парцели од локалитетот.

Контактна зона – зона на ограничена заштита

За контактна зона на локалитетот Зелениште се предвидува заштитен режим од **трет степен** кој опфаќа вршење на археолошки надзор при било каква интервенција во парцелите.

УРБАНА ЕДИНИЦА	ОСНОВНИ КЛАСИ НА НАМЕНА НА ЗЕМЛИШТЕ	површина (ха)	процент на учество во однос на површината на плански опфат
УЕ1	А - домување		
	А1 - домување во станбени куќи	22.31	63.14%
	А2 - домување во станбени згради	0.90	2.55%
	В - јавни институции		
	В2 - здравство и социјална заштита (здравствен дом)	1.26	3.57%
	Г - Производство, дистрибуција и сервиси		
	Г2 - лесна и загадувачка индустрија	6.01	17.01%
	Г3 - сервиси		
	Г4 - стоваришта		
	Е - инфраструктура		
	Е1 - комунална инфраструктура (сообраќајна инфраструктура)	3.32	9.40%
	Е2 - комунална супраструктура (бензинска пумпна станица)	1.53	4.33%
ВКУПНО		35.33	100%

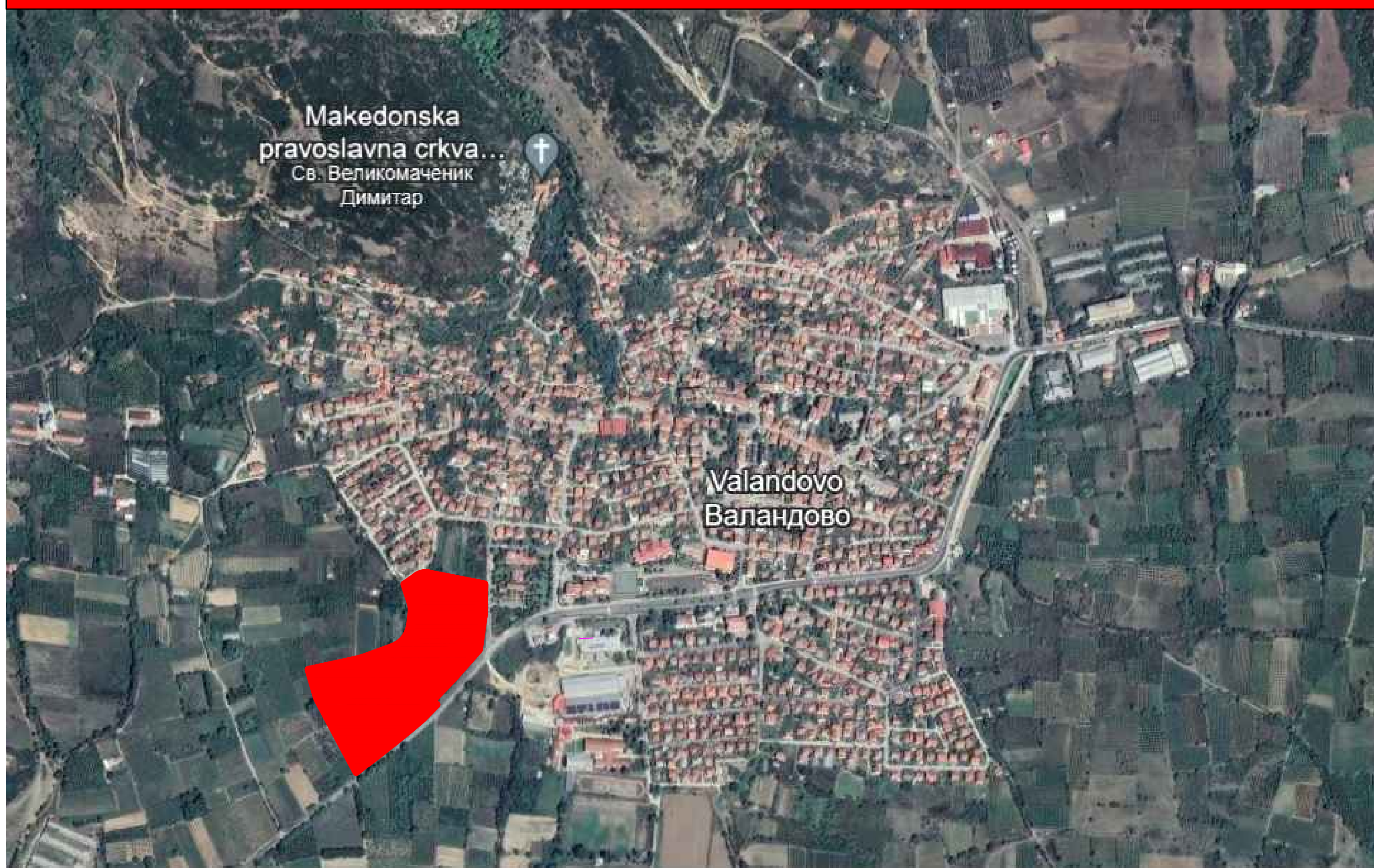
БЛОК	НАМЕНА НА ЗЕМЈИШТЕ	површина (ха)		процент
1.1	Г - Производство, дистрибуција и сервиси			
	Г2 - лесна и загадувачка индустрија	2.25		77.30%
	Г3 - сервиси			
	Г4 - стоваришта			
	Е - инфраструктура	0.66		22.70%
	Е1 - комунална инфраструктура (сообраќајна инфраструктура)			
ВКУПНО		2.91		100.00%
	НАМЕНА НА ЗЕМЈИШТЕ	површина (ха)		процент
1.2	А - домување			26.35%
	А1 - домување во станбени куќи	0.93	1.52	
	А2 - домување во станбени згради	0.59		
	Г - Производство, дистрибуција и сервиси	2.57		44.55%
	Г2 - лесна и загадувачка индустрија			

Генерален урбанистички план за град Валандово, Општина Валандово

	Г3 - сервиси			
	Г4 - стоваришта			
	Е - инфраструктура			
	Е1 - комунална инфраструктура (сообраќајна инфраструктура)	0.15	1.68	29.11%
	Е2 - комунална супраструктура (бензинска пумпна станица)	1.53		
ВКУПНО		5.77		100.00%
	НАМЕНА НА ЗЕМЛИШТЕ	површина (ха)		процент
1.3	А - домување	0.26		13.48%
	А1 - домување во станбени куќи			
	В - јавни институции	1.26		65.32%
	В2 - здравство и социјална заштита (здравствен дом)			
	Е - инфраструктура	0.41		21.20%
	Е1 - комунална инфраструктура (сообраќајна инфраструктура)			
ВКУПНО		1.93		100.00%
	НАМЕНА НА ЗЕМЛИШТЕ	површина (ха)		процент
1.4	А - домување			88.73%
	А1 - домување во станбени куќи	2.59	2.90	
	А2 - домување во станбени згради	0.31		
	Е - инфраструктура	0.37		11.27%
	Е1 - комунална инфраструктура (сообраќајна инфраструктура)			
ВКУПНО		3.27		100.00%
	НАМЕНА НА ЗЕМЛИШТЕ	површина (ха)		процент
1.5	А - домување	2.29		88.78%
	А1 - домување во станбени куќи			
	Е - инфраструктура	0.29		11.22%
	Е1 - комунална инфраструктура (сообраќајна инфраструктура)			
ВКУПНО		2.58		100.00%
	НАМЕНА НА ЗЕМЛИШТЕ	површина (ха)		процент
1.6	А - домување	1.78		84.13%
	А1 - домување во станбени куќи			
	Е - инфраструктура	0.34		15.87%
	Е1 - комунална инфраструктура (сообраќајна инфраструктура)			

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ - ПОДЕЛБА НА УРБАНИ ЕДИНИЦИ И БЛОКОВИ			
Урбана единица (четврт)	површина на Урбана единица (четврт) ха	Блок	површина на Блок ха
УЕ1	35.33	1.1	2.91
		1.2	5.77
		1.3	1.93
		1.4	3.27
		1.5	2.58
		1.6	2.12
		1.7	4.92
		1.8	11.84
УЕ2	26.96	2.1	10.45
		2.2	6.82
		2.3	1.96
		2.4	3.32
		2.5	4.41
УЕ3	12.72	3.1	12.72
УЕ4	21.18	4.1	8.23
		4.2	6.72
		4.3	2.99
		4.4	3.25
УЕ5	31.32	5.1	1.18
		5.2	4.94
		5.3	1.90
		5.4	5.76
		5.5	5.80
		5.6	3.86
		5.7	3.01
		5.8	4.88
УЕ6	18.34	6.1	4.98
		6.2	6.45
		6.3	6.91
УЕ7	32.56	7.1	5.51
		7.2	5.57
		7.3	9.14
		7.4	5.49
		7.5	6.85
ВКУПНО			178.41

ПОШИРОКО ОПКРУЖУВАЊЕ



САТЕЛИТСКА СНИМКА



**АЖУРИРАНА ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА ПРЕЗЕМЕНА ОД ГЕОДЕТСИОТ ЕЛАБОРАТ СО
НА НЕСЕНА ГРАНИЦА НА ПРОЕКТНИОТ ОПФАТ**



