

Класа на намена	Површина на парцела м2	Површина за градба м2	Бруто развиена површина м2
В2–здравствени и социјални институции со компатибилни класи на намена: А4 - времено сместување до 20 %; Б1 - мали комерцијални и деловни намени до 20 %; В5 - верски институции до 5%; Д3- спорт и рекреација до 20%, односно максимално 20 % на учество на збирот на компатибилните класи на намена во однос на основната класа на намена во планот;	8300	4872	38976
В4 - Државни институции со компатибилни класи на намена: Д3– спорт и рекреација до 10 %; односно мах. 10 % на учество на збирот на компатабилните класи на намени во однос на основната класа на намена во планот;	33022	20221	113768
Д1 – Парковско зеленило	1679	-	-
Е2 - Комунална супрструктура - (планирани трафостаници).	52	30	30
Сообраќајници, пешачки стази и заштитно зеленило покрај сообраќајници	11447	-	-
ВКУПНО :	54500	25123	152774

VII. УСЛОВИ ЗА ГРАДБА

1. Општи услови за изградба

1.1. Изградбата на нови објекти, изградбата на комуналните објекти и инсталации

како и вкупното просторно уредување на предметниот локалитет треба да се изведува согласно законската и подзаконската регулатива, техничките прописи во областа на градежништвото и урбанизмот како и овие параметри што се сопствен дел на документацијата.

1.2. **Градежна линија** се исцртува во градежни парцели каде што со планот се утврдуват услови за идна градба.

1.3. Согласно Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање ("Службен весник на РМ", број 78/06; 140/07; 12/09; 93/09; 52/10; 62/10) 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.

1.4. Градежната линија се спроведува со **дозволени пречекорувања** од страна на издадените елементи од архитектонската пластика на грдбите, а во согласност со член 36 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање ("Службен весник на РМ", број 78/06; 140/07; 12/09; 93/09; 52/10; 62/10).

- 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

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

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

-Првостепенa пластика во која спаѓаат: ризалити, влезни партии, конструктивни столбови, вертикални комуникации и други издадени делови на архитектонската основа до 30 см. ако ширината на тротоарот е поголема од 2,25 м.

- Второстепенa пластика во која спаѓаат: еркери, балкони, конзоли, стреи, брисолеи и др. кои се појавуат 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,

-Третостепенa 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 дрден 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 степен пластика.

- 1.5. 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. Констинуитетот 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 грдби во низа уличен фронт и слично.
- Во една градежна парцела по правило има една површина за градење во која може да се гради само една грдба. Комплексните градби составени од повеќе површини за градење во една градежна парцела по правило се уредуваат со урбанистички проект од член 50 став 1 од Законот како разработка на површината за градење уредена во урбанистички план.
- 1.6.** Во планот е предвиден дисперзивен тип на градење наменет за домување со слободностоечки градби со по четири фасади со отвори.
- 1.7.** Кога растојанието помеѓу површината за градење и страната на градежната парцела е нула, не се дозволени никакви отвори на зидот на градбата на раницата 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.
- 1.8. Максимална височина на градбите,** е добиена согласно параметрите зададени во правилникот. Нултата плоча во однос на теренот на сите видови градби со намена домување со комерцијални намени во приземјето, е 0,20 м. Најмалата спратна височина со која се пресметува бројот на спратови, мерено од плоча до плоча, за домување е 3,00 м, а за јавни и деловни дејности 3,40 м. Во деталниот урбанистички план за јавни и деловни дејности е усвоена висина од 3,40 м.
- 1.9.** Максималната височина на слеме е до 4,50 м. над завршниот венец на грдбата. Во рамките на дозволената висина на слемето и силуетата на покривот се уредува потпокривен корисен простор кој се третира рамноправно како и другиот корисен изграден простор по спратовите на градбата. Во потпокривот може да се искористи само една спратна височина.
- 1.10.** Од максималната височина на слемето и дозволената силуета на покривот може да отстапуваат други делови на градбите во планскиот опфат:
- кули, поркивни 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 обзидува или оформува затворен корисен простор над котата на горниот венец, односно над дозволената силуета на покривот.
- 1.11.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.

Процентот на изграденост на земјиштето се пресметува како однос помеѓу површината на земјиштето под градбата и вкупната површина на градежното земјиште, изразен во процент. Во површината под градба се подразбира површината ограничен со надворешните ѕидови и столбови на градбата во висина на приземната плоча без надворешните тераси, скали, рампи, патеки и друго.

Коефициент на искористеност (К) на земјиштето е урбанистичка величин 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.

Праметрите во однос на процентот на изграденост, како и на коефициентот на искористување на земјиштето се во рамките на предвидените со правилникот ("Службен весник на РМ", број 78/06) во услови на дисперзивно градење и се дадени во табелата во синтезниот графички прилог за секоја градежна парцела оделно.

1.12. 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:

- За намената **A2 – Здравствени и социјални институции** ќе се одреди со Архитектонско-урбанистички проект а според член 59 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање ("Службен весник на РМ", број 78/06; 140/07; 12/09; 93/09; 52/10; 62/10), а се обезбедуваат во рамките на урбанистичка парцела.

- За намената **B4 – Државни институции** ќе се одреди со Архитектонско-урбанистички проект а според член 59 од Правилникот ("Службен весник на РМ", број 78/06; 140/07; 12/09; 93/09; 52/10; 62/10), а се обезбедуваат во рамките на урбанистичка парцела.

Услов што треба да биде исполнет при издавање на одобрение за изградба е обезбедување на паркирање на потребниот број возила во рамките на градежната парцела односно градбата.

1.13. Димензионирањето на групните паркиралишта во 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 инвалиди е со минимални димензии од 3,50/5,50 м. и се лоцира и видно се обележува најблиску до влезот на градбата и до пешачката површина.

- 1.14. Во архитектонското обликување на објектите покрај наменските, функционалните, климатските, геомеханичките, сеизмичките, и другите микролокациски услови, треба да води сметка за специфичностите на прирачните градежни материјали и традиционалните вредности и културата во градењето. Покрај условите 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.
- 1.15. При изградба на нови објекти и содржини во просторот се применуваат мерките за спречување на бариери во просторот односно се овозможува непречено движење на хендикепираните особи особено во делот на достапноста до јавните објекти.
- 1.16. Површините за движење на пешаците кои се планираат во урбанистичките планови: тротоари, пешачки улици, пешачки патеки, плоштади 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 8,33 %.
- 1.17. Во условите за градење кои во урбанистичките планови се уредуваат за градби од класите на намени А2, задолжително се предвидуваат рампи за пристап за висинско совладување на денивелираните површини за комуникација на влезовите од градбите и внатрешни рампи во јавните и групните простории како и просториите за собири. Рампите се димензионираат според одредбите во член 76 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање ("Службен весник на РМ", број 78/06; 140/07; 12/09; 93/09; 52/10; 62/10), при што минималната широчина на рампите е 1 м.
- 1.18. 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.
- 1.19. **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 5 - 10 %.
Оваа планска одредба станува сопствен дел на условите за градење.
- 1.20. Услови за градење на станбените и другите видови на објекти, треба да содржат и посебните услови за изведба на приклучоците или уредите за снабдување со вода, електрична енергија, телефонија и одводнувањето на отпадните води.
- 1.21. Сметот ќе се одлага во заеднички контејнери лоцирани на погодни места во

рамките на планскиот опфат.

- 1.22. Локациите на заедничките контејнери и нивниот број ги определува со посебна одлука органот на управа на Општината. Локациите мораат да бидат достапни за возилата за подигање на контејнерите и уредени во согласност со оној што ќе го евакуира губрето во регионална односно општинска депонија.
- 1.23. При примена на планските решенија на Деталниот урбанистички план за локалитет Бисер АРМ - дел А, Урбана единица "В"- Општина Аеродром за тоа што не е регулирано со овие параметри, ќе се применува: Законот за просторно и урбанистичко планирање (Сл. веник на Р. Македонија бр. 51/05, бр. 137/07 и бр. 91/09), Правилникот за поблиска содржина, размер и начин на графичка обработка на урбанистичките планови (Сл. весник на Р. Македонија бр. 78/06) и Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р. Македонија бр. 78/06, бр. 140/07, бр. 12/09, бр. 93/09, бр. 52/10 и бр. 62/10).

2. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДБА

**Посебни услови за изградба за локалитет
Бисер АРМ - дел А, Урбана единица "В"
Општина Аеродром**