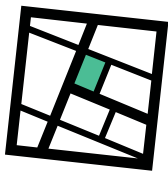


# ПРИРАЧНИК ЗА ЧИТАЊЕ ДУПОВИ



Ивана Драгшиќ  
Леонора Грчева



HEINRICH BÖLL STIFTUNG  
BOSNA I HERCEGOVINA



# ПРИРАЧНИК ЗА ЧИТАЊЕ ДУПОВИ



CIP - Каталогизација во публикација  
Национална и универзитетска библиотека  
"Св. Климент Охридски", Скопје

711.4(035)  
711.4:323.269(497.711)(035)

ДРАГШИЌ, Ивана

**Прирачник за читање дупови** /  
Ивана Драгшиќ, Леонора Грчева ;  
[илустратор Марко Ковачевски]. -

Скопје: **Плоштад Слобода**  
**Здружение за активизам, теорија и уметност,**  
2016. - 44 стр. : илустр. ; 23 см

ISBN 978-608-65699-2-1

1. Грчева, Леонора [автор]

а) Просторно планирање - Прирачници  
б) Скопје - Детални урбанистички планови  
- Граѓански активизам - Прирачници  
COBISS.MK-ID 101695242

## **| ВОВЕД**

### **01 | ГЛАВА ШТО Е ДУП?**

### **02 | ГЛАВА ЈАВНОСТ И ГРАЃАНСКО УЧЕСТВО ВО ДУП**

### **03 | ГЛАВА КАКО СЕ ЧИТА ДУП?**

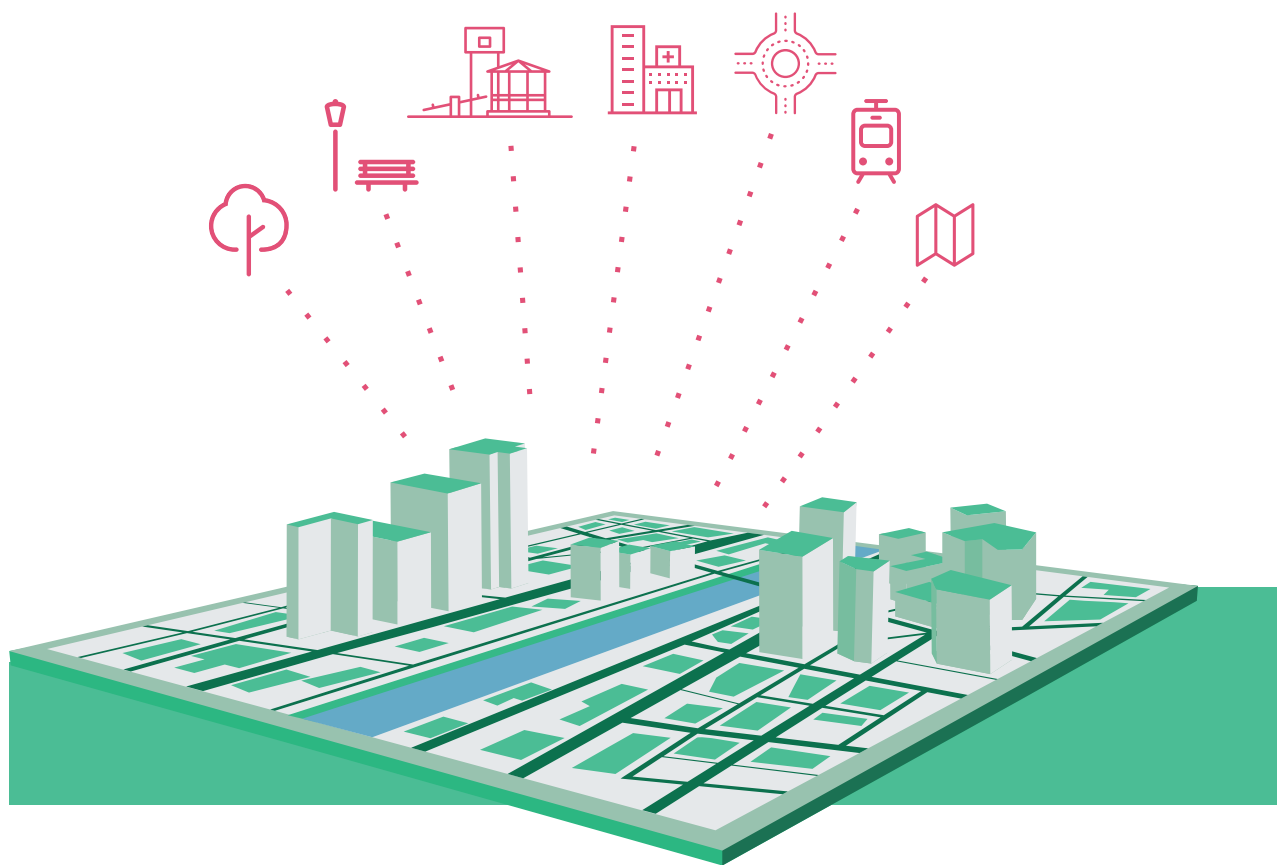
# ВОВЕД

„Прашањето каков град сакаме не може да се одвои од тоа какви социјални врски, врски со природата, животни стилови, технолошки и естетски вредности посакуваме. Правото на град е многу повеќе од индивидуалната слобода на пристап до урбани ресурси: тоа е право да се менуваме себе си, менувајќи го градот. Тоа е повеќе заедничко отколку индивидуално право бидејќи овој процес на трансформација неизбежно зависи од практикувањето на колективна моќ да се реобликува процесот на урбанизација. Слободата да ги правиме и преправаме градовите и себе си, би сакал да тврдам, е едно од најбесценетите, а најзапоставените човекови права.“


(Харви, Право на град, 2008).



Функционирањето во држава се уредува и регулира со политики и закони, а физичкиот простор со просторни и урбанистички планови, кои, всушност, го претставуваат истото - закони и јавни политики. Процесот на урбанистичко планирање го подготвува градот, или некоја градска четврт за нова состојба (на пр. зголемување на број на станбени единици кога се очекува зголемување на населението), а неретко се справува и со настанати, а непланирани ситуации (на пр. легализација на дивоградби).



Урбанистичките планови ги оформуваат градовите во кои живееме, а со тоа директно го одредуваат квалитетот на секојдневниот живот - колку се пријатни за живеење соседствата, дали имаат каде да си играат децата, дали има сообраќајни метежи во градот, дали секое семејство има пристап до квалитетна инфраструктура. Воедно, урбанистичките планови влијаат на многу аспекти поврзани со безбедноста и сигурноста на сите граѓани - дали населбите се заштитени од поплави, земјотреси, обрушувања и други непогоди, дали има пристап за пожарникарни, амбулантни и други интервентни возила до секоја зграда, дали улиците се безбедни навечер.



Освен тоа, документите што ќе произлезат од процесот на планирање (планови, наративи, елаборати) и самата форма на уредениот простор, зборуваат за идеолошката подлошка на оние кои ја изгласале/донеле оваа јавна политика за уредување на просторот во/на градот. Така, интензитетот на зголемување на бројот на станбени единици, нивната достапност, делот од градот во којшто се планираат - ќе покажат дали станува збор за отворен и несегрегирен град (социјална и урбана политика на еднаква распределба на услуги и инфраструктура и обезбедување еднаков пристап за сите граѓани), или град кој стимулира нееднаквост и поделба на повисоки и пониски слоеви на граѓани и населби. Од плановите се гледа дали градот/општината/државата се засегнати со одржливост и еколошка политика, или со задоволување на пазарната логика и финансиската моќ. Токму затоа, процесот на урбанистичко планирање е прашање на професија и наука, но и прашање од исклучителна политичка важност за кое е неопходно и граѓанско учество и надгледување.

Кога граѓаните не би барале транспарентност и учество во процесот на планирање и носење одлуки, тие би им биле сосема препуштени на пазарот или на политичките елити. Нашето искуство покажува дека урбанизацијата на градовите се прави на сметка на добробитта на жителите и затоа е потребна построга демократска контрола и учество во процесите на планирање. А за тоа, потребно е основно познавање на процедурите и институционалните механизми низ кои се одвива процесот на планирање, како и разбирање на документите, јазикот на урбанистичките планови како и воопшто културата на овој процес.

Во овој прирачник се бавиме со основното средство за планирање на просторот на жителите на урбаните средини - градовите; Деталниот урбанистички план или скратено, ДУП. Жителите на Скопје имаат еден вид јазично наследство кога станува за искуството со оваа појава, поради земјотресот во 1963 год. и процесот на планирање на изградбата на срушениот град кој поминал низ многу професионални и политички филтри, но и со силно присуство на домашната и интернационалната јавност. Планирање, ДУП, Мал/Голем ринг, јавна анкета, конкурс, изложби - сето тоа стана дел од секојдневниот речник на граѓаните на Скопје.

Од осамостојувањето на Република Македонија, во деведесеттите често беше присутен терминот ДУП во вести или во новинарски написи поради трансформацијата на надлежностите на институциите и сивата законска зона во која секој што можеше догради кат на куќата, изгради мал трговски центар или ја загради терасата на својот стан. И покрај нестабилните основи на кои почиваше урбанистичкото планирање во Македонија овој период, сепак најважниот удар - уништувањето на можноста за било какво одговорно планирање се задава изминативе 8 години, од 2008 до 2016 год.

Сведоци сме на комплетно видоизменување на Скопје и другите градови во согласност со барањата на приватните инвеститори, на државата и нејзините институции и на фантомските здруженија на граѓани (Скопје 2014).





Законот за просторно и урбанистичко планирање и другите сродни закони, впрочем како и остатокот од легислативата на земјава, парламентарното мнозинство ги менува толку често и без расправа, што го прави одговорното и професионално урбанистичко планирање практично невозможно. Ад-хок иницијативите за промени на закони водени од пречки во реализирањето на делови од Скопје 2014, но и приватни барања на инвеститори и политичари, доведоа до дури 13 измени на Законот за просторно и урбанистичко планирање и 25 на Законот за градење од 2006 до денес! Ова бесрамно менување на регулативата која на крајот треба да обезбеди чист и квалитетен град за сите се случува само за да се отстрануваат сите можни законски пречки под налетот на дивата урбанизација, непланското градење на станови и трговски центри, пренамената на зелени површини во градежно земјиште и неконтролираната градба на јавни институции, споменици, меморијални центри и други вид интервенции за кои е потребна промена на ДУП.


Деталните урбанистички планови станаа нацрти на идеите на оние со финансиска или политичка моќ, локалната самоуправа (општините), а изработени од урбанисти кои се принудени или од други причини „маневрираат“ помеѓу професионалната етика и наредби од надредените на работното место, потпомогнати од јавните институции кои даваат одобрувања, носат одлуки и даваат дозволи. На пример, само ДУП „Мал ринг“ се менувал девет пати во рок од пет години!

**Актуелната македонска легислатива дозволува учество на граѓанската јавност во фаза на изработен план, со овозможување на негово разгледување на една јавна анкета. Со оглед на условите во кои тие анкети се одржуваат (често во лето, со слаба објава/информација за граѓаните, во работни часови, на слабо позната локација и сл.), излезноста најчесто е ниска, а дури и да е висока, нивните забелешки се разгледуваат во однос на веќе изработен план, а не како нешто што би можело да се вгради уште при планирањето и да влијае на останатите измени во планот. Така, граѓаните се практично прескокнати во целиот процес на планирање, а во комбинација со застарените податоци за постојните состојби, се доведува во прашање колку воопшто планирање има во овој процес на исцртување и прецртување парцели.**

Во досегашното искуство на соработка на Плоштад Слобода со граѓани ангажирани околу овие прашања, најкомплицирано било исчитувањето на Деталниот урбанистички план со цел да се разберат намерите и политиките на надлежната Општина. На среќа, помеѓу граѓаните се наоѓаат (некогаш и пензионирани) архитекти и урбанисти, па споделување на знаењето е клучно во овие ситуации. Сепак, овој јавен документ, кој всушност го оформува нашиот живот и неговиот квалитет, не само што мора да биде јавно достапен, туку и разбирлив за сите, а не само архитектите и урбанистите. На ДУП-овите може да се видат податоци кои ги засегаат сите: висина и катност на објекти; ширина и должина на патеки; големина и намена на парцели; локација на инфраструктура; категорија на зграда; итн. Порано, во јавно изложените ДУП-ови можеше да се видат и многу подетални податоци не само за урбаната структура туку и за јавното зеленило, но денес тоа веќе не е така.

Бидејќи ДУП-овите станаа главно средство за водење локална политика и бизнис, и токму само меѓу финансиските и политичките елити, затоа граѓаните мораат да се опремаат со соодветно знаење и тие веќе да не им бидат недостапна материја. Сакаме да го прошириме знаењето кое и ние „присилно“ го стекнавме, бидејќи, на пример, во случајот на иницијативата „Во одбрана на Дебар Маало“ тоа се покажа како успешна стратегија - граѓаните се оспособија да ја разберат планската документација, а со тоа и да ја разберат намерата на локалните власти. По сознанието дека со тивка јавна анкета на крајот на летото се обидуваат да се провлечат сериозно штетни решенија за Дебар Маало, граѓаните се активираа и успејаа да го сопрат ДУП-от тогаш ставен на процедура. Во моментот на пишување на овој прирачник (август 2016), од тогаш е помината цела година, исполнета со многу средби, дискусии и преговори со претставници на Општината и надлежни одделенија, урбанисти од бирото кое го изработувало планот, како и други сограѓани, и планот не е донесен. Можеби се пропушта време во кое би се донеле и некои корисни решенија, но сега граѓаните се сосема подготвени да го протолкуваат планот, и не може да им се провлече никакво скриено или сомнително решение. Тие своето право на учество во процесот на планирање веќе почнале да го реализираат.

# ВО ОДБРАНА НА ДЕБАР МААЛО!



Менувањето на содржината или изгледот на Деталните урбанистички планови е долготраен и повеќедисциплинарен процес, а додека трае (некогаш и по цела година), бескрупулозната пазарно ориентирана урбанизација на нашите градови ќе продолжи и ќе продолжат да се уништуваат урбаната животна средина, јавните простори, па дури и заштитените природни богатства во непосреден допир со градот, како на пример Охридското езеро и парк-шумата Водно. Затоа го изработивме овој прирачник за читање на ДУП-ови: за да можат заинтересираните граѓани да се доинформираат за практичен пристап кон овие документи, како поинформирано и поквалитетно би го застапувале своето Право на град, а и би се конфронтирале со неквалитетните решенија во нивните градови.



Градот не е само парцели приватна сопственост и можност за профит, тој е извор на нашиот општествен живот, свесноста за себе во однос на останатиот свет и извор на ресурси и услуги кои придонесуваат за нашата добробит од живеењето во организирано општество. За да можеме да имаме град за сите, потребно е да бидеме подготвени да учествуваме во неговото планирање<sup>1</sup>. Овој прирачник е само мал придонес кон тоа.

---

<sup>1</sup> Учество во урбанистичкото планирање не е доволно за да се тврди дека е обезбедено партиципативно управување со Градот. За тоа е потребно партиципативно планирање на буџетот, но и учество на носење политики на повисоки нивоа.

# | 01

## ШТО Е ДЕТАЛЕН УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН (ДУП)?

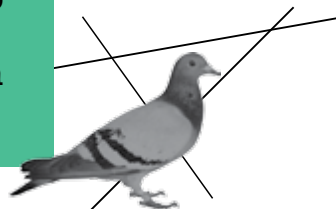
### Што е ДУП?

ДУП (Детален урбанистички план) е план кој се донесува за опфати каде веќе постои Генерален урбанистички план, и кој одредува точно каде, како и под какви услови ќе се гради и развива земјиштето во еден град.

Со многуте законски измени во изминативе години, се појавија повеќе нови типови на урбанистички планови. Повеќето, за жал, се повторно во корист на големите инвеститори и политичари, како на пример Локална и Државна урбанистичка планска документација, (ЛУПД и ДУПД) кои се всушност планови, кои им овозможуваат на приватни инвеститори, да менуваат поединечни градежни парцели и да добиваат дозволи за градба. Бидејќи овие планови се однесуваат на инвестиции од голем опфат, а не на поединечни станбени единици - основниот план кој ги засега граѓаните и развојот на соседствата и градовите останува да биде деталниот урбанистички план (ДУП).

### ВИДОВИ ПЛАНОВИ

Урбанистичкиот план за село и Урбанистичкиот план вон населено место ги содржат истите документи и се обработени на ист начин како и Деталниот урбанистички план - така, овој водич може да се применува и за овие два видови на планови.



# ВИДОВИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ

## ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РМ

СЕ ДОНЕСУВА ЗА ТЕРИТОРИЈАТА НА ЦЕЛАТА РЕПУБЛИКА И ПРЕТСТАВУВА СТРАТЕГИЈА ЗА ПРОСТОРЕН РАЗВОЈ НА РЕПУБЛИКАТА, КОЈ ДАВА НАСОКИ ЗА НАМЕНАТА, КОРИСТЕЊЕТО, ЗАШТИТАТА, ОРГАНИЗАЦИЈАТА, УРЕДУВАЊЕТО И УПРАВУВАЊЕТО СО ПРОСТОРОТ НА РЕПУБЛИКАТА

## ГЕНЕРАЛЕН УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН (ГУП)

е план кој се носи за град и дава општи и посебни насоки за просторниот развој на градот.

(Само за Град Скопје)

## РЕГУЛАЦИСКИ ПЛАН НА ГУП

е план со кој може да се врши разработка на плански опфат на ГУП, заради утврдување на граници за детално планирање.

## ДЕТАЛЕН УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН (ДУП)

е план кој се донесува за место каде веќе има ГУП кој содржи детални насоки за регулирање на просторниот развој и условите за градење во едно со граници утврдено градско подрачје.

## УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ЗА СЕЛО

е план кој се носи за село и содржи детални насоки за регулирање на просторниот развој и условите за градење во селото.

## УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ВОН НАСЕЛЕНО МЕСТО

е план кој се донесува за плански опфат кој не е опфатен со генерален урбанистички план и со урбанистички план за село, кој содржи детални насоки за регулирање на просторниот развој и условите за градење во местото.

## Што опфаќа еден ДУП?

Секој ДУП вообичаено опфаќа едно соседство, еден урбан блок, една помала градска четврт или една препознатлива градска целина.

## Што се регулира со ДУП?

Со ДУП се регулираат сообраќајна мрежа од пониско ниво, димензиите на улиците и инфраструктурата, парцелизацијата на земјиштето, површините и намените на градежните парцели, мерките за заштита на животната средина и за заштита на културните споменици. Во ДУП се наведени дозволените површини, намени и висини за секоја градежна парцела - односно условите коишто мораат да се исполнат за да се гради на секоја парцела.

## Односот ГУП - ДУП

Во Генералниот урбанистички план (ГУП) на еден град се дадени основните услови за развој и градење кои ДУП-от мора да ги следи - како главната инфраструктура, основните намени на градските зони и заштитените подрачја. Границите на секој ДУП се одредени со ГУП, заедно со некои основни параметри кои мораат да бидат запазени во ДУП-от, имено:

- **ПОВРШИНА НА ДУП-ОТ,**
- **МАКСИМАЛЕН ДОЗВОЛЕН БРОЈ НА ЖИТЕЛИ ВО ОБЛАСТА,**
- **МАКСИМАЛНИ ПОВРШНИ НА ЗЕМЈИШТА СО РАЗЛИЧНИ НАМЕНИ** (КОЛКУ НАЈМНОГУ ПОВРШНИ ЗА ДОМУВАЊЕ, ЗА ТРГОВИЈА, ЗА ЗЕЛЕНИЛО, ЗА СПОРТ МОЖЕ ДА ИМА),
- **ПРОСЕЧНА ВИСИНА НА ОБЈЕКТИ**
- **ИНФРАСТРУКТУРНИТЕ ПОТРЕБИ ЗА ОБЛАСТА** (ВОДА ЗА ПИЕЊЕ, САНИТЕТСКА ВОДА, ФЕКАЛНА И АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА) ИТН.

Параметрите дадени во ГУП-от се законска обврска - бидејќи донесен ГУП е законски акт, доколку во еден ДУП се предвидени повеќе жители од максималната бројка дадена во ГУП-от, тој ДУП врши упад во Законот.





# УСЛОВИ ЗА ДУП ЗА ЧЕТВРТ И11 ОД ГУП НА ГРАД СКОПЈЕ

## ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПО ЧЕТВРТИ - НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЕН УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН НА ГРАД СКОПЈЕ

ЧЕТВРТ	ПОСЕБНИ ОДРЕДБИ - НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ													
	ДОЗВОЛЕНИ КЛАСИ НА НАМЕНИ И ГРУПИ НА КЛАСИ НА НАМЕНИ													
И11	А (ДОМУВАЊЕ)	Б (КОМЕРЦИЈАЛНИ И ДЕЛОВНИ НАМЕНИ)	В (ЈАВНИ ИНСТИТУЦИИ)	Г2, Г3, Г4 (ЛЕСНА ИНДУСТРИЈА, СЕРВИСИ И СТОВАРИШТА)	Г1 (ТЕШКА ИНДУСТРИЈА - ЗАГЛУВАЧКА)	Д1 (ПАРКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО)	Д2 (ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО)	Д3 (СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА)	Д4 (МЕМОРИЈАЛНИ ПРОСТОРИ)	Е1 (КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА) - ЈАВНИ ОТВОРЕНИ ПРОСТОРИ, УЛИЦИ И ЈАВНИ ПАРКИНИ	Е2 (КОМУНАЛНА СПРАСТРУКТУРА)	Е3 (РЕКОМПАЗИТИВНА ИНФРАСТРУКТУРА)	ПОВРШИНА ПОД СЕКУНДАРНА СООБРАБАТНА ИНФРАСТРУКТУРА	МИНИМАЛНИ ПОВРШНИ ПОД ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО, ОДНОСНО ЈАВЕН ПРОСТОР
	%	100	63	2	13	0	0	0	0	0	0	0	0	20
КА	25,37	16,03	0,40	3,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,07	0,51

ПОВРШИНА НА ЧЕТВРТ ВО КА	ДОМИНАНТНА КЛАСА НА НАМЕНИ	МАХ. ПОВРШИНА НА ЗЕМЛИШТЕ СО НАМЕНА ДОМУВАЊЕ КА	ПРОСЕЧЕН ПРОЦЕНТ НА ИЗГРАДЕНОСТ ЗА ДОМУВАЊЕ П %	ПРОСЕЧЕН БРОЈ НАДЗЕМНИ НИВОИ ЗА ДОМУВАЊЕ	ПРОСЕЧНА БРУТО ИЗГРАДЕНА РАЗВИЕНА ПОВРШИНА ЗА ДОМУВАЊЕ М2	ПРОСЕЧЕН КОЕФИЦИЕНТ НА ИСКРИСТЕНОСТ ЗА ДОМУВАЊЕ К	МАХ. ДОЗВОЛЕН БРОЈ ЖИТЕЛИ, ОДНОСНО КОРИСНИЦИ ВО ЧЕТВРТА	ПРОСЕЧЕН БРОЈ НА СЕМЕЈСТВА	МАХ. ДОЗВОЛЕНА НЕТО ГУСТИНА НА НАСЕЛЕНОСТ Ж/КА
25,37	А (ДОМУВАЊЕ)	16,03	20,28	6	195000	1,22	6000	1667	374
<b>ВКУПНО:</b>		16,03			195000		6000	1667	

ВРЕДНОСТИТЕ СЕ ВРЗ ОСНОВА НА МОЖНОСТИТЕ НА ПРОСТОРОТ

- СЕ ДОЗВОЛУВААТ ГРАДБИ ЗА СЕКУНДАРНАТА ИНФРАСТРУКТУРА
- ВО ПЛАНСКАТА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ПОНИСКО НИВО СО ТАМПОН ЗОНИ ДА СЕ РАЗДВОЈАТ НЕКОМПАТИБЕЛНИТЕ НАМЕНИ
- ЈАВНИТЕ ИНСТИТУЦИИ (В), ПРЕСТАВЕНИ СО ПИКТОГРАМ, ОБВРЗНО ДА СЕ ИСПЛАНИРААТ ВО ПЛАНСКАТА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ПОНИСКО НИВО, СО ПОВРШИНА СПОРЕД ПОТРЕБИТЕ НА ГРАВИТАЦИСКОТО ПОДРАЧЈЕ
- ВИСОЧИНАТА НА ГРАДБИТЕ ВО ЧЕТВРТА Е РЕГУЛИРАНА ВО **ЧЛЕН 47** ОД ОПШТИТЕ ОДРЕДБИ
- ВО ДЕЛОВИ НА ЧЕТВРТТЕ, КОИ ПОСТОЈАТ КАКО УРБАНИ ЦЕЛИНИ СО НАМЕНА ДОМУВАЊЕ ВО СТАНЕБНИ КУЎИ, ВО ПЛАНСКАТА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ПОНИСКО НИВО СЕ ЗАБРАНУВААТ ГРАДБИ ЗА ДОМУВАЊЕ ВО СТАНЕБНИ ЗГРАДИ

ИНФРАСТРУКТУРНИ ПОТРЕБИ НА НИВО НА ЧЕТВРТ											
	ЕЛЕКТРИЧНА МОЈНОСТ kW	Оср/ДЕН ВОДА ЗА ПИЕЊЕ М3/ДЕН	Оср/ДЕН ВОДА ЗА ПИЕЊЕ Л/СЕК	Оср/ДЕН ВОДА ЗА ПИЕЊЕ Л/СЕК	Оср/ДЕН ВОДА ЗА ПИЕЊЕ Л/СЕК	Оср/ЧАС ВОДА ЗА ПИЕЊЕ Л/СЕК	САНИТАРНА ВОДА ИНДУСТРИЈА Q МАХ/ДЕН Л/СЕК	САНИТАРНА ВОДА ЗА ИНДУСТРИЈА Q МАХ/ЧАС Л/СЕК	ОТПАДНА ФЕКАЛНА ВОДА М3/ДЕН	ОТПАДНА АТМОСФЕРСКА ВОДА Л/СЕК	ЕНЕРГИЈА ЗА ЗАТОПЛУВАЊЕ МкWh/ГОД
ПОТРЕБИ	6.809,37	2.400,00	27,78	41,67	54,17	0,00	0,00	1.920,00	1.395,35	15.000,00	
ЕКОНОМСКА ОПРАВДАНОСТ ЗА ПРИВЛУЧУВАЊЕ НА ЦЕНТРАЛЕН ТОПЛИФИКАЦИСКИ СИСТЕМ: 30 СЕМЕЈСТВА/КА	65,69 СЕМ/КА										

ИНФРАСТРУКТУРНИТЕ ГРАДБИ, ОЗНАЧЕНИ ВО ОВОЈ ПЛАН СО СИМБОЛИ, ОБВРЗНО ДА СЕ УТВРДАТ СО ПЛАНСКАТА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ПОНИСКО НИВО ЗА ЧЕТВРТА

В0911  
АГЕНЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

ЗАБЕЛЕШКИ:

## Што содржи секој ДУП?

Секој ДУП се состои од

### **А) ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА**

ДЕЛ КОЈ ЈА АНАЛИЗИРА И ЕВАЛУИРА ПОСТОЈНАТА СОСТОЈБА

### **Б) ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

ДЕЛ КОЈ ЈА ПРЕТСТАВУВА ПЛАНИРАНАТА СОСТОЈБА

И документационата основа и планската документација содржат три дела:

- **ГРАФИЧКИ ДЕЛ**

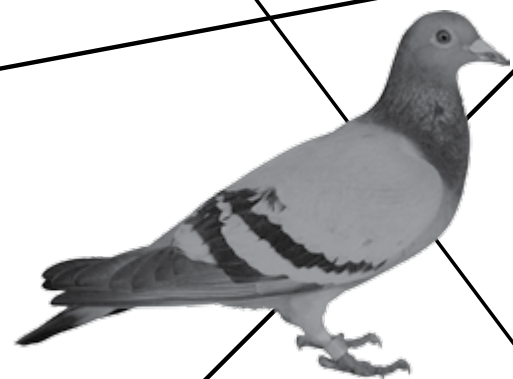
МАПА СО КОНКРЕТНИОТ ПРОСТОР

- **ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ**

ДЕТАЛНО ТЕКСТУАЛНО ОБЈАСНУВАЊЕ НА ПОСТОЈНАТА СОСТОЈБА, АНАЛИЗИТЕ, ПОТРЕБИТЕ НА ПРОСТОРОТ, ПРИЧИНИТЕ ЗА РАЗВОЈОТ НА ПЛАНОТ И УСЛОВИТЕ ЗА ГРАДЕЊЕ

- **НУМЕРИЧКИ ДЕЛ**

ТОЧНИТЕ НУМЕРИЧКИ УСЛОВИ ЗА ГРАДЕЊЕ НА СЕКОЈА ПОЕДИНЕЧНА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА





## Во кои закони и прописи ги пишува правилата за ДУП-овите?

Планирањето и развојот на градовите, селата и ненаселените места е уредено со Законот за просторно и урбанистичко планирање, како и со два правилници утврдени со овој Закон: Правилник за форма, содржина и начин на обработка на урбанистички планови и Правилник за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање. Бидејќи просторниот развој и градењето се тесно поврзани со повеќе активности и институции, одредени аспекти од просторниот развој се уредени и со Законот за градење, Законот за локална самоуправа, Законот за животна средина, Законот за домување, Законот за комунални дејности, Законот за постапување со бесправно изградени објекти, Законот за Град Скопје, Законот за спроведување на Просторниот план на РМ итн.

### **ВО ЗАКОНОТ ЗА ПРОСТОРНО И УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ СЕ ОДРЕДУВА:**

Кој што прави во урбанистичкото планирање (кои се обврски и должности на државата, на градот или на општината), односно условите и начинот на просторно и урбанистичко планирање, видовите и содржината на плановите, постапката за изработка, донесување, спроведување, реализација и надзор на планови.

### **ВО ПРАВИЛНИКОТ ЗА СТАНДАРДИ И НОРМАТИВИ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ СЕ ОДРЕДУВА:**

Како урбанистичките планови да придонесуваат за добри и хумани животни услови, односно, кои се основните планерски елементи, како тие да се усогласат на начин кој ќе доведе до квалитетни населени места, кои се препорачаните начини за регулирање и димензионирање на улици, блокови, згради, функции.

### **ВО ПРАВИЛНИКОТ ЗА ФОРМА, СОДРЖИНА И НАЧИН НА ОБРАБОТКА НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ СЕ ОДРЕДУВА:**

Што треба да содржи секој урбанистички план; кои податоци и во каква форма треба да се прикажани графичките прилози, текстуалните прилози и нумеричките показатели на секој план.

# ОПШТИНА

ЈАВЕН ПОВИК ЗА ФИЗИЧКИ И ПРАВНИ ЛИЦА ЗА ДОСТАВУВАЊЕ ИНИЦИЈАТИВИ ЗА ИЗРАБОТКА НА ДУП

СЕКОЈА ОПШТИНА РАСПИШУВА ПОВИК ДВА ПАТИ ГОДИШНО, КОЈ ТРАЕ ПО 30 ДЕНА И СЕ ОБЈАВУВА ВО ДНЕВНИ ГЛАСИЛА И ВЕБСТРАНИТЕ НА ОПШТИНИТЕ.

- ГРАДОНАЧАЛНИК НА ОПШТИНА
- СОВЕТ НА ОПШТИНА / СОВЕТНИЧКА ГРУПА

ПРЕДЛОГ ЗА ИЗМЕНА, ДОПОЛНА ИЛИ СОДРЖИНА НА ГОДИШНАТА ПРОГРАМА ЗА ИЗРАБОТУВАЊЕ И ФИНАНСИРАЊЕ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ

ИНИЦИЈАТИВА ЗА ИЗРАБОТКА НА ДУП

- ПРИВАТНО ЛИЦЕ
- ПРАВНО ЛИЦЕ

УСВОЈУВАЊЕ НА ИНИЦИЈАТИВА ЗА ИЗРАБОТКА НА ДУП

ДОНЕСУВАЊЕ НА ГОДИШНА ПРОГРАМА ЗА ИЗРАБОТКА И ФИНАНСИРАЊЕ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ

- СОВЕТ НА ОПШТИНА

БИРАЊЕ НА ПЛАНЕР/ПЛАНЕРСКА ФИРМА ПРЕКУ ПОСТАПКА ЗА ЈАВНА НАБАВКА

- ГРАДОНАЧАЛНИК

ИЗРАБОТКА НА ПЛАНСКА ПРОГРАМА ЗА ДУП

КОМИСИЈА ЗА УРБАНИЗАМ ИМЕНУВАНА од градоначалникот (5 ЛИЦА ОД КОИ НАЈМАЛКУ 2 НЕ СЕ ВРАБОТЕНИ ВО ОПШТИНАТА)

## Каде и како се донесува ДУП?

Со најновите законски измени, се воведува систем на таканаречен е-урбанизам, каде поголемиот дел од процесот на урбанистичко планирање се регулира преку електронски информациски систем. Повеќето општини сè уште го немаат воведено системот е-урбанизам, но се очекува оваа промена постепено да се воведува во текот на наредните години.



ПЛАНЕР  
ЕЛАБО  
ОД: АГ  
КУЛТУР  
ЗАШТИ  
ЗА ОБРА  
ВРСКИ, ВО  
ОДРЖУВАЊЕ  
ЗА КУ

-ДОСТАВУВАЊЕ ДОНЕСЕН ДУП ДО: ДРЖАВЕН АРХИВ НА РМ, МИНИСТЕРСТВО ЗА ТРАНСПОРТ И ВРСКИ, ДРЖАВЕН ИНСПЕКТОРАТ ЗА ГРАДЕЖНИШТВО И УРБАНИЗАМ, АГЕНЦИЈА ЗА КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ, АРХИВОТ НА ДОНЕСУВАЧОТ НА ПЛАНОТ, ДО ОРГАНОТ ШТО ГО СПРОВЕДУВА И СЕДМИОТ ПРИМЕРОК ДО ДОНЕСУВАЧОТ НА ПЛАНОТ - ЗАРАДИ ДОСТАПНОСТ НА ЈАВНОСТА.

- ГРАДОНАЧАЛНИК НА ОПШТИНА
- СОВЕТ НА ОПШТИНА / СОВЕТНИЧКА ГРУПА

ПРИВАТНОТО ИЛИ ПРАВНОТО ЛИЦЕ МОЖЕ ДА ЈА САМОФИНАНСИРА ИЗРАБОТКАТА ИЗРАБОТКАТА НА ДУП, ШТО ЗНАЧИ ДЕКА ТОЈ ДУП НЕ БИ МОРАЛ ДА БИДЕ ВКЛУЧЕН ВО БУЏЕТОТ НА ОПШТИНАТА

ИЗГЛАСУВАЊЕ И ДОНЕСУВАЊЕ НА ДУП

согласност од министерство за транспорт и врски

(доколку е потребно) согласност од министерство за одбрана

мислење од министерство за транспорт и врски

мислење орган за животна средина

мислење агенција за катастар

мислење од град скопје

барање до министерство за земјоделство за пренамена на земјоделско земјиште во градежно

во зависност од планот доколку е потребно и

ПЛАНЕР/ПЛАНЕРСКА ФИРМА

ИЗРАБОТКА НА ПРЕДЛОГ ПЛАН

КОМИСИЈАТА ГИ РАЗГЛЕДУВА СИТЕ ПОДНЕСЕНИ АНКЕТНИ ЛИСТОВИ - ГИ ОБРАЗЛОЖУВА ТИЕ ШТО ГИ ОДБИВА И ТИЕ ШТО СЕ ПРИФАЌААТ КАКО ПРЕПОРАКИ ЗА ПРЕДЛОГ ПЛАНОТ. ДОКОЛУ ПРИФАТЕНИТЕ ПРОМЕНИ СЕ ОД ПОГОЛЕМ ОБЕМ (ПРОМЕНИ НА ГРАДЕЖНИ И РЕГУЛАЦИОНИ ЛИНИИ, ГОЛЕМИ ПРОМЕНИ НА ВИСИНИ И ГАБАРИТИ ИТН.) СЕ СПРОВЕДУВА УШТЕ ЕДНА ЈАВНА АНКЕТА

1 ДЕН ЈАВНА ПРЕЗЕНТАЦИЈА ОД ПЛАНЕРИТЕ, 10 ДЕНА ЈАВНА АНКЕТА. НА АНКЕТАТА СЕ ПОКАНЕТИ СИТЕ ГРАЃАНИ И СЕ БАРААТ МИСЛЕЊА И КОМЕНТАРИ И ОД РЕЛЕВАНТНИ ИНСТИТУЦИИ И ПРИВАТНИ ОРГАНИЗАЦИИ-МИНИСТЕРСТВО ЗА ТРАНСПОРТ И ВРСКИ; ЈП ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА, ЕВН МАКЕДОНИЈА АД, ДИРЕКЦИЈА ЗА ЗАШТИТА И СПАСУВАЊЕ, ГА-МА АД, МАКЕДОНСКИ ТЕЛЕКОМ, ЈП ГРАДСКИ ПАРКИНГ, МИНИСТЕРСТВО ЗА ЖИВОТНА СРЕДИНА И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ ИТН. ИТН.

СТРУЧНА КОМИСИЈА ИМЕНУВАНА ОД ГРАДОНАЧАЛНИКОТ (3 ЧЛЕНА - ПРЕТСТАВНИК ОД ПЛАНЕРСКАТА ФИРМА, ОД ОДДЕЛОТ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ НА ОПШТИНАТА И СТРУЧНО ЛИЦЕ ОД ОБЛАСТА НА ПЛАНИРАЊЕТО)

..... ИЗВЕШТАЈ И ПРЕПОРАКИ ОД ЈАВНА АНКЕТА .....

ПЛАНЕР/ПЛАНЕРСКА ФИРМА

ИЗРАБОТКА НА ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

ГРАДОНАЧАЛНИК

..... ЈАВНА АНКЕТА И ЈАВНА ПРЕЗЕНТАЦИЈА .....

ОТ БАРА/ДОБИВА ПОДАТОЦИ, ИНФОРМАЦИИ И РАТИ КОИ ГИ ВГРАДУВА ВО НАЦРТ ПЛАНОТ АГЕНЦИЈА ЗА КАТАСТАР, ТЕЛА ЗА ЗАШТИТА НА ИНО НАСЛЕДСТВО, ЗА ЖИВОТНА СРЕДИНА, ЗА А И СПАСУВАЊЕ, ЗА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА, ЗОВАНЕ, ЗА ВОДОСТОПАНСТВО, ТРАНСПОРТ И ЗДУХОПЛОСТВО И БЕЗБЕДНОСТ, ЗА ИЗГРАДБА И НА СООБРАЌАЈНА И СЕКАКВА ИНФРАСТРУКТУРА, ПТУРНО НАСЛЕДСТВО И КОНЗЕРВАЦИЈА ИТН.

ИЗРАБОТКА НА НАЦРТ ПЛАН

ПЛАНЕР/ПЛАНЕРСКА ФИРМА

РЕВИЗИЈА НА НАЦРТ ПЛАН

ПЛАНЕР/ПЛАНЕРСКА ФИРМА РАЗЛИЧНА ОД ОНАА КОЈА ГО ИЗРАБОТУВА ПЛАНОТ

# | 02

## ЈАВНОСТ И ГРАЃАНСКО УЧЕСТВО ВО ПРОЦЕСОТ НА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ

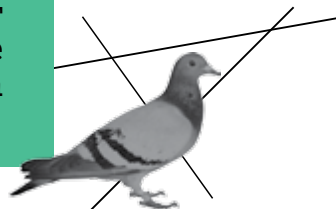
Поимот за Град низ времето и искуствата се менувал, а социологијата, политичките науки и другите теоретски пристапи секогаш се обидуваат таа дефиниција да ја премислуваат и реформулираат, оставајќи простор тоа да го прават и други, а и да се менува, како што поминува времето и се менува човечката заедница.

Плоштад Слобода во своите мисија, цел и активности го гледа градот како:

- пристап до систем од квалитетна урбана инфраструктура и услуги кои им овозможуваат достоин живот на сите граѓани;
- општествена динамика и врски помеѓу граѓаните, кои, во однос на своите потреби, афинитети, но и љубопитност креираат уникатна материјална и нематеријална култура;
- можност за пристап до процесите на планирање и носење одлуки, менување на себе си преку менување на градот

**(Правото на град, Дејвид Харви, 2008).**

Освен тоа, Градот е и многу други нешта. Тој е манифестација на политиката и моќта кои владеат во дадено време, тој е резултат на многу конфронтирани општествени групи, субкултури и контракултури, тој е резултат и на солидарноста на сожителите, тој е сведоштво за потенцијалите на една група луѓе на еден простор во дадено време.



## Што опфаќа еден ДУП?

За да бидат исполнети овие принципи, граѓаните треба да имаат неприкосновена можност и слобода да учествуваат во планирањето и управувањето со градот во кој живеат, работат и создаваат. Тоа значи дека освен професионалните институции (урбанистички, архитектонски, геодетски, еколошки, итн.) и институциите задолжени за спроведување на правниот поредок на РМ и заштита на јавниот интерес, во процесот на планирање и носење одлуки мора да бидат вклучени и граѓаните.

Оваа вредност, во РМ правно е заштитена со децении наназад, дури и со Законите за урбанизам и градење од Федеративна Народна Република Југославија. За волја на вистината, законската регулатива во нашата земја повеќе обезбедувала и обезбедува транспарентност, отколку учество. Но, со трансформацијата на политичко-економските системи во кои живееме, стекнуваме доволно искуства и знаење, за денес да дојдеме во критична точка кога учеството на корисниците во управувањето со заедничкиот ресурс е повеќе од важно. Го предлагаме како метод за избегнување на сè посланата држава и побруталниот пазар.

Планирањето, како основен процес низ кој физички и нематеријално се структурира и менува градот, никогаш не е еднократен, површен, еднодисциплинарен процес на исцртување парцели, каков што сме навикнати да го гледаме во изминативе години во нашите градови. Тој е мултидисциплинарна стратегија, за просторно но и културно развивање на градот - животната средина во него, културата и самите граѓани. Тој зема предвид физички/природни, демографски, социолошки и други постојни податоци, ги истражува неутврдените можности, ги зема предвид идните предизвици и природниот раст на популацијата и развој на општеството, и преку строг, професионален и етички пристап (урбанизам, архитектура и социологија) дава визија за новата форма на Градот и методологија за нејзино спроведување. Повеќе од јасно е зошто овој процес не треба да се препушти строго на јавните институции, а уште помалку на приватниот капитал инкарниран во таканаречениот „инвеститор“.

Во различни историско-политички моменти, во градот доминираат појави кои немаат врска со реалноста на луѓето во него, туку повеќе со акумулација на моќ во одредени центри. Во Македонија веќе стекнавме доволно искуство да видиме како изгледа тоа и во двете опции - кога моќта на одлучување е етатизирана и сконцентрирана кај државата преку нејзините институции и претпријатија, но и кога таа е сконцентрирана онаму каде што е сконцентриран и приватниот капитал, па инвестирањето се поистоветува со моќ за носење одлуки кои сериозно го менуваат и диктираат животот на сите.

Кога во процесот на планирање не е вклучена јавноста (преку граѓанското општество и самите граѓани) градот може да стане терен за изведување на зафати кои задоволуваат политички елити и оние со политичка моќ (Скопје 2014) и нивните тесно поврзани приватни бизниси. Понатаму, сведоци сме на глобална појава на претерана урбанизација или гентрификација, процес преку кој квалитетот на урбаната инфраструктура и услуги понатаму предизвикуваат нееднаквости помеѓу граѓаните. Од сопствените искуства ни се познати уништувањата на јавните простори (плоштади, паркови) на сметка на трговски центри или несфатливи „бизнис згради“ со многу големи, а празни канцеларии во нив. Дополнително, уништувањето на јавното зеленило и дрвјата кои се постари од многу жители на градот е проблем со кој секојдневно се соочуваме и веќе е дојден до критична точка. Сите овие се примери на нерамномерно и неодговорно урбанистичко планирање, школски примери на исклучување на јавноста, граѓаните и нивните потреби од процесот на планирање.

Гледано и на микро-ниво, разбирањето на деталните урбанистички планови кажува многу и за потенцијалната состојба, квалитет и безбедност и на вашата непосредна средина и приватна сопственост, како на пример: дали, доколку на вашата улица се планира нова зграда од 5 ката, инфраструктурата ќе може да ги задоволи потребите за довод на вода и одвод на канализација и како тоа ќе влијае на целата населба, колку ката ќе може да се доградат на вашата куќа/зграда, колку ќе биде висока зградата што ќе ви ја градат токму во вашиот поглед на Калето, дали ќе продолжи да постои неформалното паркче во вашето маало, дали ќе има нови места за паркирање, каква ќе биде пристапната улица и воопшто просторот околу основното училиште на вашето дете, дали конечно ќе се прошири тротоарот кој сега изнесува 40цм, кои ќе бидат условите за продавање на куќата на некој инвеститор, итн.

За да можат да се вклучат во заштитата и развојот на она што е заедничко, како и во најсоодветното планирање и организирање на приватното - сите граѓани треба да можат да ги разберат деталните урбанистички планови.



Конечно, со соодветно познавање на јавните документи и процедурите, го демистифицираме процесот кој навидум можат да го водат само надлежните или специјализираните личности или институции. Го отстрануваме од светот на „политичарите“ и инвеститорите и го ставаме во сферата на јавното и заедничкото, бидејќи политиката им припаѓа на сите, а репрезентативноста баш не се покажа како модел бидејќи не гарантира одговорност кај нашите избраници. Деталните урбанистички планови денес зависат од пребројување на број на гласови на советници, со особено исчекување како ќе гласаат „третите“, бидејќи некогаш приклучуваат на едната политичка страна, а некогаш на другата, веројатно во зависност како всушност диктира финансиското јадро или „инвеститорот“.

Знаењето и вештините се децентрализираат, а со тоа се редистрибуира и моќта (барем за борба за) учество во процесите на планирање и носење одлуки и ние стануваме рамноправни учесници во планирањето на еден Град за сите. Со менување на градот, се менуваме и себе си, стануваме свесни за заедничките физички и нематеријални простори и патеки, начинот на кој треба да бидат уредувани, а со тоа и како треба да се однесуваме и со приватната сопственост.

## КОЛКУ ЈАВНОСТ ОВОЗМОЖУВА МАКЕДОНСКАТА ПЛАНЕРСКА ЛЕГИСЛАТИВА?

Според Законот за просторно и урбанистичко планирање, едно од основните начела во процесот на планирање е „јавност во постапката за донесување и спроведување на планската документација“.

Кога се зборува за јавност во процесот на планирање, се мисли на транспарентност, отчетност, информирање и активно вклучување на сите засегнати страни во процесот - стручната и професионалната јавност, засегнатите и заинтересираните граѓани кои живеат, работат, поседуваат имот или бизнис во опфатот кој се планира, институциите, различните граѓански здруженија, приватните фирми, академските институции итн.

Меѓутоа, во законските одредби, јавноста се сведува на ограничен број на учесници и можности за вклучување во процесот на урбанистичко планирање, имено:

- **стручна и професионална јавност**

Стручната јавност е вклучена во процесот на изработка на ДУП преку **Комисија за урбанизам** на Општината која ја работи планската програма за ДУП-овите, и дава мислење за поднесените иницијативи за изработка на ДУП. Комисијата за урбанизам, е избрана од Градоначалникот, и составена од пет члена, од кои тројца овластени планери, а двајца стручни лица од областа на урбанистичкото планирање - најмалку два члена треба да не се вработени во општинската администрација.

Освен преку комисијата, стручната јавност има право и можност, заедно со сите други граѓани и организации, да присуствува на јавната презентација и да даде мислење на јавната анкета.

Меѓутоа, за жал - стручната јавност ретко се вклучува во донесувањето на ДУП-овите, освен ако не е повикана, и за жал не се организираат стручни дискусии или јавни дебати на кои јавно би се говорело за предностите, мааните и можностите на секој даден ДУП.

- **јавни институции и министерства**

Освен надлежната општина, во процесот на изработка на ДУП-ови директно и индиректно се вклучени многу други институции. Министерството за транспорт и врски, кое е надлежно за просторно и урбанистичко планирање (како и градот Скопје за општините во Скопје) мора да го одобри секој план. Во зависност од типот на планот и она што се планира - се вклучуваат Министерството или институти за животна средина кои даваат мислење или изработуваат елаборат, Министерството за одбрана доколку се работи за специфична локација итн. Воедно, за учество на јавната анкета и давање мислење по секој план се праќаат покани до ЈП, Водовод и Канализација, ЕВН Македонија АД, Дирекција за заштита и спасување, ЈП Градски паркинг, Управа за заштита на културното наследство, ГА-МА АД, Македонски Телеком и други засегнати приватни и јавни институции и претпријатија.

- **граѓаните имаат можност да се вклучат во процесот на три начини:**

## **1 КАКО ИНИЦИЈАТОРИ НА ЛОКАЛЕН УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН**

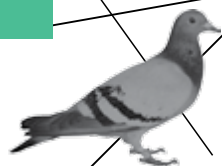
Општините се должни да распишат два јавни повици годишно за доставување на иницијативи за изработка на урбанистички планови од страна на заинтересирани физички и правни лица. Повиците се објавуваат во службеното гласило на општината, веб страната и во дневен весник. Секое заинтересирано правно и физичко лице може да достави иницијатива за донесување на нов урбанистички план или за изменување и дополнување на постоечки урбанистички план. Комисијата за урбанизам го известува поднесувачот за дали иницијативата е прифатена, и доколку да, општината склучува договор со подносителот на иницијативата во кој ќе се утврдат правата и обврските на општината и подносителот на иницијативата по однос на роковите за донесување на урбанистичкиот план и реализацијата на проектот.

Многу често иницијатори на локални урбанистички планови се приватни претприемници кои сакаат да „инвестираат“ во соседството со изградба на голема станбена зграда на парцела за двокатна куќа или јавни претпријатија кои мораат да направат некакви промени или адаптации на инфраструктурата или јавните површини. Во помалите општини, често се иницијатори група сограѓани или соселани, кои, на пример, иницираат пробивање на нова сообраќајница во нивното соседство. Ова е недоволно искористена алатка и треба потемелно да се проучи, а потоа и практикува.

## 2 КАКО ДОСТАВУВАЧИ НА ПРЕТСТАВКИ И ПРЕДЛОЗИ, ИЛИ ДРУГИ ФОРМИ НА УЧЕСТВО ОВОЗМОЖЕНИ ОД ОПШТИНАТА

Законот за локална самоуправа им го гарантира на сите граѓани правото поединечно или групно да доставуваат претставки и предлози за работата на општината и потребите и желбите на граѓаните. Секоја општина поединечно, преку својот статут и дополнителни акти или програми, го регулира начинот на кој граѓаните можат да се вклучат во политиките на општината, вклучувајќи го урбанистичкото планирање. Во некои општини граѓаните можат да се ангажираат преку месните и урбаните заедници, преку различни типови на партиципативни тела или други форми на учество или комуникација со советниците.

На нивната веб-страница, или во самата општина - побарајте го Статутот на вашата општина, за да се информирате за правата и можностите кои ви се дадени, а за кои можеби не сте ни знаеле.



### 3 НА ЈАВНИ АНКЕТИ

Секој локален урбанистички план се изготвува во форма на предлог-план, кој потоа јавно се изложува на јавна анкета. Јавните анкети се најавуваат во Службен Весник, на веб-страниците на општините, и во дневни весници, до два ден пред самата анкета, и траат од 5-10 работни дена. На првиот ден планерите одржуваат јавна презентација на планот, додека во преостанатите денови граѓаните имаат прилика да го видат планот и да остават конкретни забелешки, критики и коментари. Општината е обврзана да одговори на секој коментар, и доколку стручната комисија најде за сходно, да го измени планот соодветно.

Во досегашните искуства на вработените во Општините со кои соработуваме, граѓаните најчесто покренуваат иницијативи за промена на ДУП кога имаат потреба да направат некаква измена на своите домови, а не заради учество во планирање на градот, јавниот и заедничкиот простор. Тие немаат голема доверба дека можат да учествуваат во еден така голем процес како планирање, но насилната изградба на Скопје 2014 ги сензитивизираше граѓаните и денес постои поголем интерес за вклучување во процесите на носење одлуки, особено од овој вид.

Како навика се повторува предлог-плановите да се ставаат на анкета во средина или на крај на летниот одмор, со медиумска објава доволна колку само да се каже дека ја имало и со присуство на само претставници на јавните претпријатија чија работа ќе биде засегната од реализацијата на новиот ДУП. Се чини дека граѓаните дознаваат за променетите ДУП-ови дури кога тие се ставаат на конечно гласање во Советите на Општините. Но еден од условите да се интервенира дури и во оваа фаза е да се има бројност - кога повеќе граѓани би реагирале за една иста работа, стручната комисија би морала да одговори на овие барања, или да бара од Општината да го адаптира планот и така да се стопира или успори процедурата.

Поради динамиката со која се носат ДУП-ови, потребно е да бидеме подготвени да ги следиме и да реагираме, во било која фаза и да се. Надлежните и моќните сфатија дека тоа е неразработен терен за граѓаните и реакцијата ќе биде трома, па затоа со невидена леснотија се носат одлуки кои немаат врска со добробитта на населението кое живее на дадената површина. Затоа, доколку начекате предлог-план со некое штетно, неприфатливо или дискутабилно решение во последните денови од јавна анкета, организирајте што поголем број на соседи и сограѓани да реагираат на соодветниот начин, преку анкетните листови обезбедени од општината. Унифицирајте ги коментарите, обавезно видливо реферирајте се на ист број на парцела и инсистирајте повторно да се разгледа тој предлог.

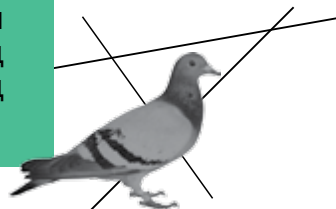
# | 03

## КАКО СЕ ЧИТА ДУП?

### Како е јавно презентирани секој ДУП?

Иако ДУП-овите се состојат од повеќе планови и документи (документациона основа + планска документација), на јавните анкети се презентира само синтезна верзија од планската документација, т.е. синтезен план кој ги претставува заедно сите слоеви кои општината ги има обработено посебно - инфраструктура, регулација, градежен фонд, бесправно изградени градби, споменици, планирани површини, зеленило, заштитени подрачја итн. Синтезниот план е дообјаснет со легенда, и комплетиран со табела која го содржи нумеричкиот дел.

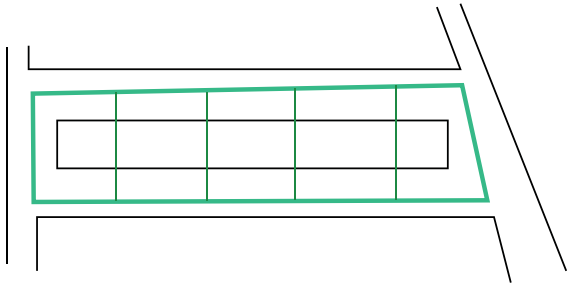
Иако на јавните анкети се презентира само синтензирираниот ДУП, сите овие делови се јавно достапни информации и сите граѓани имаат право да бараат пристап до нив од одговорната општина, како и да бараат продолжување/одложување на јавната анкета врз основа на тоа дека не бил овозможен пристап до нив. Без увид во сите делови од планот, граѓаните имаат увид само во дел од она што е планирано.





# • ВИЗУЕЛЕН РЕЧНИК НА УРБАНИСТИЧКИ ТЕРМИНИ

**регулациона линија** ја означува границата помеѓу јавниот и приватниот простор - помеѓу дворот и улицата



**граница на градежна парцела** ја означува границата на една парцела која е во сопственост на еден сопственик

**табела** - дел од ДУП-от во кој се содржани основните нумерички параметри за секоја градежна парцела

БЛОК	градежна парцела	класа на намена	компатибилна класа на намена	маг висина на хоризонтален венец	маг катност	површина на парцела (m <sup>2</sup> )	површина за градба	вкупна површина за изградба	потребен број на паркинг места
3.4.1.	A2	B1 (уп. м.з.)	12	П+2+Пк	250m <sup>2</sup>	160m <sup>2</sup>	640m <sup>2</sup>	10	

## 3.4.1. - БРОЈ НА ГРАДЕЖНАТА ПАРЦЕЛА ВО ТОЈ ДУП

A2 - класа на намени. Секој објект има дозволена класа на намени со која се определува која ќе биде функцијата на објектот - дали ќе биде станбена зграда, хотел, државен објект, објект од културата, угостителски објект итн. (пр. A2 означува „домување во станбени згради“).

Компатибилна класа на намени до 40% - значи дека до 40% од вкупната површина за изградба на објектот може бидат во компатибилната класа на намени, која е различна од основната класа на намена. Во овој случај - на планот објектот би бил означен со A2, додека во табелата е означено дека до 40% може да биде B1 - мали комерцијални и деловни единици.

Компатибилна класа на намени се користи, на пример, за да се дозволи планирање на продавнички или канцеларии на приземје во станбени згради - како во овој случај.

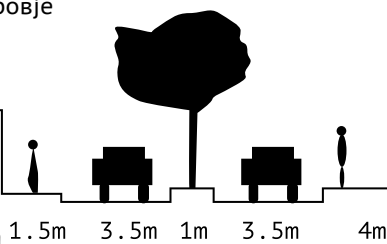
Сите класи на намени се дадени во Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање.

H - висина на горен венец на објектот, односно висина на која завршува последниот кат и почнува кровот.

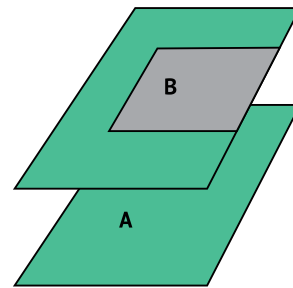
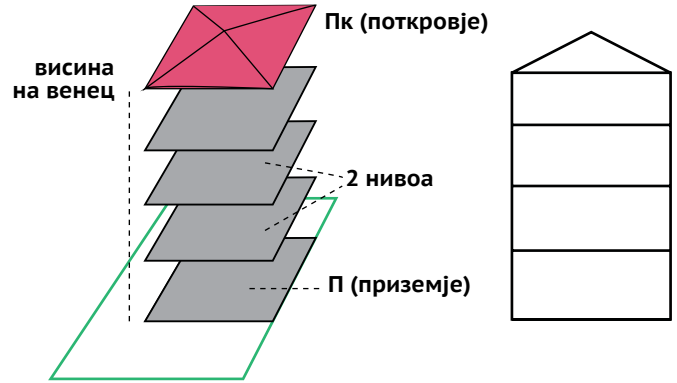
П+2+Пк  
приземје + 2 ката + поткровје

## УЛИЧЕН ПРОФИЛ

цртеж кој ја осликува ширината и деталите на сите елементи на една улица: коловози, пешачки и велосипедски патеки, дрвја



**градежна линија** ги означува максималните граници на објектот кој може да се изгради во една градежна парцела



## ПРИМЕР:

градежната парцела (A) е 250m<sup>2</sup> површината за градба (B) е 140m<sup>2</sup>  
 $P = 140/250 \times 100 = 56\%$

објектот има вкупно 4 нивоа, што значи вкупната корисна површина е  $B \times 4 = 560m^2$

$K = 560/250 = 2.24$

## ПРОЦЕНТ НА ИЗГРАДЕНОСТ НА ЗЕМЈИШТЕ (P)

е урбанистичка величина која ја покажува густината на изграденост, односно колкав дел од градежното земјиште е зафатен со градба. Се пресметува како однос помеѓу површината за градба (B) и вкупната површина на градежната парцела (A), изразен во проценти. P може да се мери за парцела, блок, четврт или плански опфат.  
 $P = B/A \times 100$

## КОЕФИЦИЕНТ НА ИСКОРИСТЕНОСТ (K)

покажува интензитет на изграденост на градежното земјиште. Се пресметува како односот помеѓу вкупната корисна површина (збирот на сите изградени спратови на градбата) и вкупната површина на градежното земјиште.  
 $K = B \times \text{број на нивоа} / A$

## АРХИТЕКТОНСКО-УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ

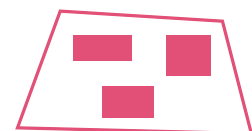
е документација која се изработува кога на една градежна парцела во урбанистичкиот план е дозволено градење на повеќе градби. Парцелата означена за архитектонско-урбанистички проект во ДУП-от се разработува накнадно во архитектонско-урбанистички проект.

## ПОСТОЕН ОБЈЕКТ

објект кој е веќе изграден.

## БЕСПРАВЕН ОБЈЕКТ

нелегален објект, објект изграден без дозвола за градење.



истата парцела разработена во архитектонско урбанистички проект

Синтезен план -  
графички дел

## Како изгледа еден синтезен ДУП

Иако синтезните детални урбанистички планови кои се изложуваат на јавните анкети варираат од општина до општина и од град до град - сепак сите ги содржат основните елементи:





## Како изгледа текстуалниот дел на ДУП?

### ДУП: текстуален и графички приказ на планските решенија

На јавните анкети се презентираат само синтезните ДУП-ови, меѓутоа во реалноста графичкиот и текстуалниот дел од ДУП-от се надополнуваат еден со друг. Текстот содржи објаснувања за Општите и посебните услови за изградба и поединечни парцели кои не можат да се претстават во графички план, додека планот го дава деталниот физички изглед кој не може да се разбере од текстот.

**ЗАТОА Е МНОГУ БИТНО СЕКОГАШ ДА СЕ ИНСИСТИРА НА УВИД И ВО ТЕКСТУАЛНИОТ ДЕЛ, А НЕ САМО ГРАФИЧКИОТ.**

**СОДРЖИНА**

**ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ**

ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ ..... 4

ГРАФИЧКИ ДЕЛ ..... 6

ПРИЛОЗИ ..... 6

**ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА** ..... 7

1. ПОСТАВКИ И ПОДЕТОКО ОДРЕДБУВАЊЕ НА ПОДРЧНОТО НА ОПФАТОТ, ПЛАНЕТИ И ПОСРЕДИНА ..... 7

2. ИСТОРИЈАТ НА ПЛАНИРАЊЕТО И УРЕДБАЊЕТО НА ПОДРЧНОТО И НЕГОВАТА ОКОЛИНА ..... 7

3. ПОДАТОЦИ ЗА ПРИРОДНИ ЧИЊЕЛИ ..... 8

3.1 Релефни карактеристики ..... 8

3.2 Климатски карактеристики ..... 8

3.3 Социјални карактеристики ..... 9

3.4 Еколошки карактеристики ..... 9

4. ПОДАТОЦИ ЗА СОЗДАВЕНИТЕ ВРЕДНОСТИ И ЧИЊЕЛИ ..... 9

5. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА И СНИМАЊЕ НА ИЗГРАДЕНИОТ ГРАДЕЖЕН ФОНД И ВИОТКАТА ВИЗУЕЛНА СИСТРУКТУРА ..... 35

6. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА И СНИМАЊЕ НА ПОСТОЈНИ СПОРЕДНИЦИ ЦЕЛИНИ ..... 35

7. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА И СНИМАЊЕ НА ИЗГРАДЕНА КОНУРАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА ..... 82

8. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА И СНИМАЊЕ НА ВЕСТРАНО ИЗГРАДЕНИ ГРАДИ ..... 82

9. АНАЛИЗА НА СТЕПЕНОТ НА РЕАЛИЗАЦИЈА НА ВАЖНОСТ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ..... 83

10. АНАЛИЗА НА ПОМОКНИТЕ ЗА ПРОСТОРЕН РАЗВОЈ ..... 83

11. ДРУГИ ПРИЛОЗИ ..... 85

11.1 Пописни листи од извршената инвентаризација на теренот ..... 85

11.2 Намеани податоци за постојна состојба ..... 111

**ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА** ..... 112

1. ВИД НА ПЛАН, НАЗИВ НА ПОДРЧНОТО И ПЛАНСКИ РАЗВОЈ ..... 112

2. НЕСТОПОЛОВА НА ПЛАНСКИОТ ОПФАТ ..... 112

3. ПРОСТОРЕН КОНЦЕПТ ..... 113

Текстуалната документациона основа ги содржи сите просторни, социјални, демографски и други податоци за постојната состојба на планскиот опфат, вклучувајќи ги веќе изградените објекти, жителите и степенот на реализација на важечкиот урбанистички план.

**4. ПЛАНСКА ПРОГРАМА** ..... 124

**5. ОПШТИ И ОБРАЗЛОЖЕНИЕ НА ПЛАНСКИ РЕШЕНИЈА ЗА ИЗГРАДБА** ..... 120

5.1. Единици на градежно земјиште ..... 121

5.2. Класа на намене ..... 121

5.3. Собранија решение ..... 122

5.4. Намеано решение ..... 126

5.5. Електро – енергетика и лтг инсталации ..... 126

5.6. Хидротехничка инфраструктура ..... 128

5.7. Топлотехничка инфраструктура ..... 131

6. ЕКОНОМСКО ОБРАЗЛОЖЕНИЕ ЗА НАЧИНОТ, ОБЕМОТ И ДИНАМИКАТА НА ФИНАНСИРАЊЕ НА РЕАЛИЗАЦИЈА НА ПЛАНСКИТЕ РЕШЕНИЈА ..... 131

7. МЕРКИ ЗА ЗАШТИТА И СПАСОВАЊЕ ..... 132

7.1. Мери за заштита на животна средина ..... 132

7.2. Заштитување ..... 132

7.3. Заштита и спасовање од поплави ..... 133

7.4. Заштита и спасовање од пожар, експлозија и земниототрес ..... 133

7.5. Заштита од чистоточни ударни и други експлозивни средства ..... 134

7.6. Заштита и спасовање од урнатини ..... 134

7.7. Заштита и спасовање од техничко – технолошки несреќи ..... 135

7.8. Спасовање од сообраќајни несреќи ..... 135

7.9. Евакуации ..... 136

7.10. Заштитување на здравјето и настраданото население ..... 136

7.11. Радиолошка, хемиска и биолошка заштита ..... 136

7.12. Прва медицинска помош ..... 136

7.13. Заштита и спасовање на животни и производи од животинско порекло ..... 137

7.14. Заштита и спасовање на растенија и производи од растително порекло ..... 137

7.15. Активности на теренот ..... 137

**НУМЕРИЧКИ ДЕЛ** ..... 138

1. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ ..... 138

2. ВИЗУЕЛНИ (СПОРЕДНИ) ПОКАЗАТЕЛИ ..... 148

Текстуалниот дел од планската документација ги содржи сите детали и параметри за планираната состојба на подрачјето, вклучувајќи ја планската програма во која е објаснета стратегијата, просторниот концепт и целите на урбанистичкиот план.

3. ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ НА СООБРАЌАЈНАТА ИНФРАСТРУКТУРА ..... 150

**УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДБА** ..... 151

1. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДБА, РАЗВОЈ И КОРИСТЕЊЕ НА ЗЕМОШТЕТО ЗА ГРАДИНИ КОИ ВАЖАТ ЗА ЦЕЛОТ ПЛАНСКИ ОПФАТ ..... 151

2. ПОСЛОВНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДБА, РАЗВОЈ И КОРИСТЕЊЕ НА ЗЕМОШТЕТО ЗА ГРАДИНИ

Блок 1 ..... 155

Блок 2 ..... 172

Нумеричкиот дел од документационата основа и од планската документација е често вклучен во истиот документ.

Општите услови за изградба ги даваат условите за градење за сите парцели, додека посебните услови за изградба ги наведуваат условите за изградба на секоја поединечна парцела набројата под редниот број под кој е обележана во графичкиот дел. Доколку не пишува ништо за некои парцели, тоа значи дека за нив важат само општите услови за изградба.

**ГРАФИЧКИ ДЕЛ**

**ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА**

1. ИЗВОД ОД ГИП НА ГРАД ОКОЛОТ ..... 1:5000

2. ИЗВОД ОД ПОСТОЈЕН ДПТ ..... 1:1000

3. АКТУЕЛНА РЕШЕТИЦА ПОДЛОГА ..... 1:1000

4. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА И СНИМАЊЕ НА ВЕСТРАНО ИЗГРАДЕНИ ГРАДИ ..... 1:1000

5. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА И СНИМАЊЕ НА ИЗГРАДЕНИОТ ГРАДЕЖЕН ФОНД И ВИОТКАТА ВИЗУЕЛНА СИСТРУКТУРА ..... 1:1000

6. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА И СНИМАЊЕ НА ИЗГРАДЕНАТА КОНУРАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА ..... 1:1000

**ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

1. РЕГУЛАЦИОНЕН ПЛАН И ПЛАН НА ПАРЦЕЛАЦИЈА ..... 1:1000

2. РЕГУЛАЦИОНЕН ПЛАН И ПЛАН НА ПОСРЕДИНА ЗА ГРАДЕЊЕ ..... 1:1000

3. СООБРАЌАЈНА И ВИЗУЕЛНИОТ ПЛАН ..... 1:1000

4. ИНФРАСТРУКТУРЕН ПЛАН ..... 1:1000

5. СИНТЕЗЕН ПЛАН ..... 1:1000

**ПРИЛОЗИ**

1. МАРИНИ ПРЕТХОДНИ ПОДАТОЦИ

2. ПОДЕТОКО ЕРИСНОТ

Плановите и изводите од графичкиот дел се посебни документи, кои не се вклучени во овој документ.



## Како се чита ДУП - низ примери

Поради тоа што синтезните ДУП-ови, како што се презентираат во јавноста и на јавните анкети, не се дизајнирани на начин кој овозможува лесно разбирање, важно е да не се обесхрабруваме гледајќи го тој навидум неразбирлив лист хартија - ДУП-от, односно информациите кои нас нè интересираат од ДУП-от, се всушност многу едноставни.

**Графичкиот прилог е всушност збир на сите планирани површини за изградба, разделени со улици и тротоари, и објаснети низ бои, шрафури и бројки.**

Основниот пристап е, гледајќи ги имињата на улиците, димензиите и локациите на зградите и парковите, како и означените референтни објекти, да се ориентирате во просторот и да разберете што - каде се наоѓа: да ја разберете планската дводимензионална репрезентација на вашето соседство или вашата зграда. Откако ќе стекнете основна просторна ориентација - можете да ја побарате вашата куќа, зграда или градежна парцела која ве интересира. Иако искуството покажува дека повеќето граѓани се бават со урбанистичките планови и ги посетуваат јавните анкети кога се работи за нивниот дом, или нивната парцела за која сакаат да се информираат и лобираат - јавните анкети и воопшто урбанистичкото планирање се можност да се вклучиме во оформувањето на целите наши соседства и градови, и активно да придонесуваме во подобрувањето на квалитетот на животот во градот за сите. Затоа, гледајте ги ДУП-овите не само како планови од кои ве интересира само еден мал дел, туку како урбани целини - критички пристапувајќи не само кон тоа што ви е овозможено да правите со вашата куќа, туку и кон тоа како ќе се развива целото ваше соседство во иднина.

Низ следните примери ќе ви покажеме како да ги разбирате информациите дадени со ДУП-овите - без разлика дали се однесува на една градежна парцела, еден блок или една градска четврт.

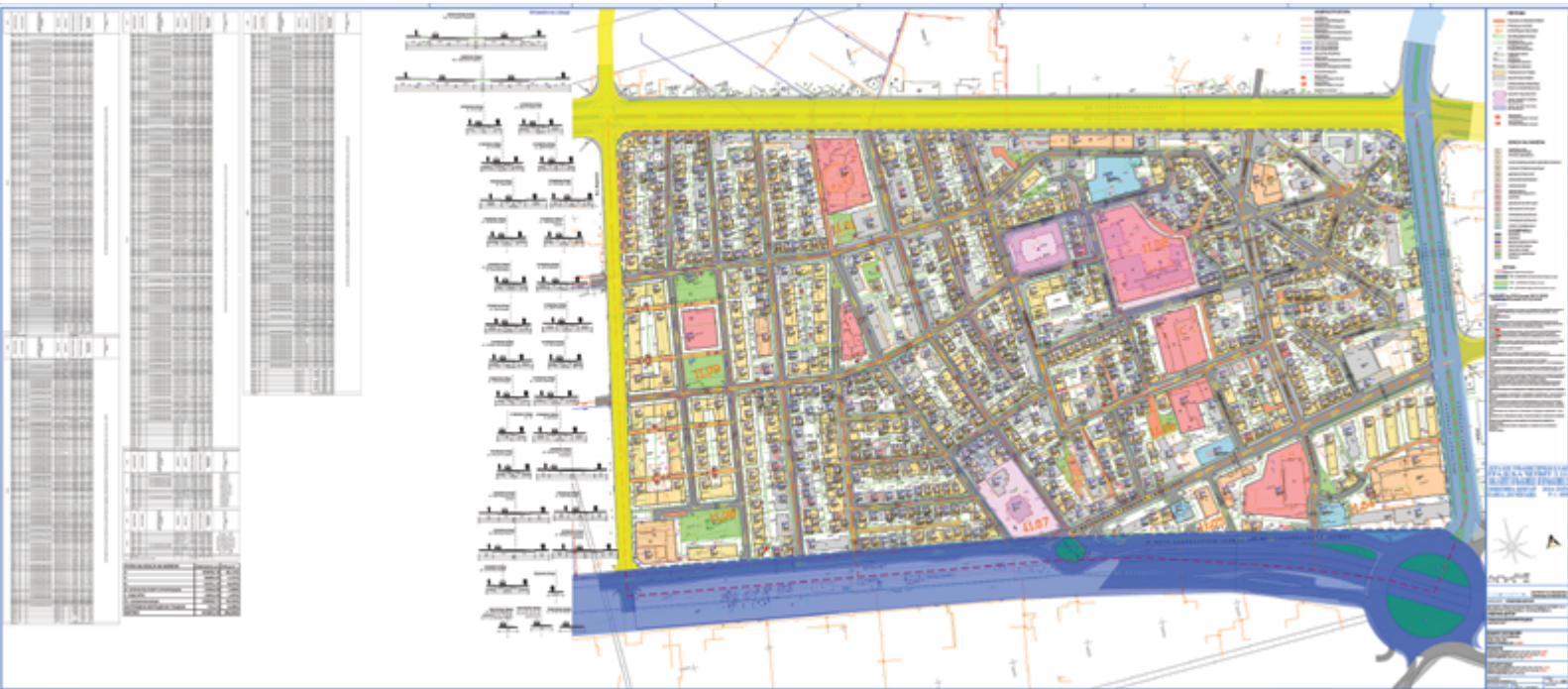


# ПРИМЕР 1: во вашето соседство се појавува огромна парцела - сакате да знаете за што се работи

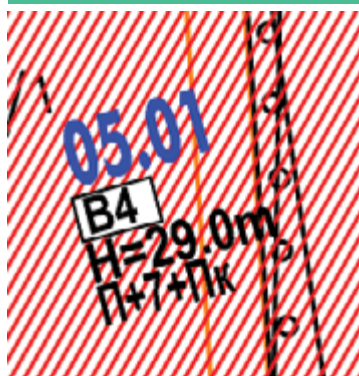
(од ДУП Буњаковец 1 и 2 Скопје, 2016)

## Прашање: што се случува на парцела 05.01?

### Локација на парцела 05.01. во ДУП Буњаковец 1 и 2



### што значат бројките на самата парцела во ДУП-от?



05.01. - број на парцела во овој ДУП  
11611/1 - број на катастарска парцела

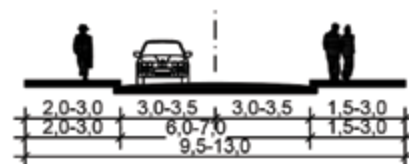
B4 - класа на намени. Според легендата B4 = државни институции.

H=29.0m - дозволената максимална висина на венец на објектот е 29 метри

П+7+Пк - приземје + 7 спрата + поткровје

што може да разбереме за околината на парцелата?

се отвора нова улица кон Мито Хаџивасилев Јасмин-се продолжува Ленинова, што значи дека улицата покрај објектот ќе биде попрометна и дека самата парцела ќе има пристап од повеќе страни.



СТАНБЕНА УЛИЦА  
ул. „Ленинова“

### ВНИМАНИЕ:

Вакви зафати обично се приметуваат како новитет од страна на граѓани кои го познаваат теренот, но за да бидете сигурно кои се промени се воведени во ДУП-от, барајте од Општината пристап до мапите од постојната состојба кои се наоѓаат во документационата основа

уличниот профил, односно какви ќе бидат димензиите на новата улица е дел од ДУП-от






















## што дознаваме од табелата?

БЛОК	ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА			МАК ВИСОЧИНА	МАК КАТНОСТ	ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛА (m <sup>2</sup> )			ПОТРЕБЕН БРОЈ НА АРКИТИГ МЕСТА
	ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА	КЛАСА НА НАМЕНА	КОМПЛЕТЕН КЛУБОН НА НАМЕНИ НА ОСНОС НА КЛАСА НА НАМЕНА			ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛА (m <sup>2</sup> )	ПОВРШИНА ЗАГ. АЗ.З.М (m <sup>2</sup> )	МАК ИЗГРАДЕНА ПОВРШИНА (m <sup>2</sup> )	
БЛОКС	05.01	B4		H=29.0m	П+7+Пк	7585,60	6172,05	55548,43	РЕ СЕ ПРЕСМЕ А ВО СОГЛАСНОСТ СО ЧЛЕН 59, 60 И 61 ОД ПРАВНИЛНИКОТ ЗА СТАНДАРДИ И НОРМАТИВИ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ (Ср. БЕСНИК НА РМ БР. 63/12, 126/12, 19/13, 95/13 И 37/14)
	05.02	B4		H=21.0m	П+5	2103,90	981,23	5887,38	
	05.03	B5		H=26.2m	П+7+Пк	590,47	327,64	2948,80	
	05.05	B4		H=21.0m	П+5	2354,98	715,18	4291,06	
	05.06	E2		H=6.0m	П	1000,48	625,42	625,42	
	05.07	A2	(B1, B2, B4, B5, B3, B4, D3) до 40%	H=22.2m	П+6+Пк	613,16	225,42	1803,36	
	05.08	A2	(B1, B2, B4, B5, B3, B4, D3) до 40%	H=22.2m	П+6+Пк	655,79	254,23	2033,82	
	05.09	A2		H=пост.	П+6+Пк	1305,31	472,38	3779,06	
	05.10	E2		H=3.5m	П	74,76	32,29	32,29	
	05.11	E2		H=3.5m	П	35,12	15,01	15,01	

Во табелата, под бројот 05.01. се повторуваат и дополнуваат податоците од синтезниот план. Во табелата може да видиме дека максималната површина за градба на сите објекти во градежната парцела изнесува 6172.05m<sup>2</sup> од вкупно 7585m<sup>2</sup> на градежната парцела.

## што дознаваме од легендите во ДУП-от?

### КЛАСИ НА НАМЕНА

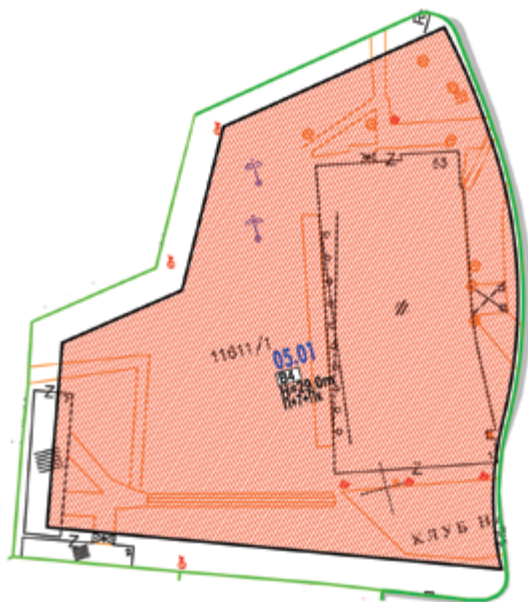
	ДОМУВАЊЕ ВО СТАНБЕНИ ЗГРАДИ
	ГРУПНО ДОМУВАЊЕ
	МАЛИ КОМЕРЦИЈАЛНИ И ДЕЛОВНИ НАМЕНИ
	ГОЛЕМИ ТРГОВСКИ ЕДИНИЦИ
	ДЕЛОВНИ ПРОСТОРИ
	ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКСИ
	ОБРАЗОВАНИЕ
	ЗДРАВСТВО И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА
	КУЛТУРА
	ДРЖАВНИ ИНСТИТУЦИИ
	ВЕРСКИ ИНСТИТУЦИИ
	ПАРКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО
	ПАРКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО
	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
<b>СООБРАЌАЈ</b>	
	КОЛОВОЗ
	ТРОТОАР
	ВЕЛОСИПЕДСКА ПАТЕКА
	ПРИСТАПНА УЛИЦА
	ПЕШАЧКА УЛИЦА
	РАЗДЕЛНО ЗЕЛЕНИЛО
	ПАРКИНГ

Со помош на легендите ги идентификуваме значењата на различните бои, шрафури, номенклатури и симболи во планот. Така, на пример, од легендата со КЛАСИ НА НАМЕНА, можеме да разбереме непосредно до парцелата 05.01. има парковско зеленило (D1), и две катни гаражи (E2 - комунална супраструктура).



## што значат бојата и формата на парцелата?

Кога опфатот на градежната линија е невообичаено голем и обоен со црвени линии, под кои се назира обрис на други објекти - обично се работи за **архитектонско-урбанистички проект**. Тоа значи дека во рамки на црвената површина ќе се градат повеќе објекти чии граници ќе бидат определени со посебен **архитектонско-урбанистички проект**. Црната испрекината линија го означува постојниот објект на таа локација.



## што дознаваме од текстуалниот дел на ДУП-от?

според текстуалниот дел на ДУП Буњаковец 1 и 2 во „Посебни услови за изградба, развој и користење на земјиштето за градби“

за парцелата 05.01, е наведено:

“ВО ГРАДЕЖНАТА ПАРЦЕЛА 05.01 ПРЕДВИДЕНА Е КЛАСА НА НАМЕНА В4 – ДРЖАВНА И ЛОКАЛНА УПРАВА. МАКСИМАЛНАТА КАТНОСТ НА ОБЈЕКТИТЕ Е П+7+ПК, ОДНОСНО ВИСИНА НА ХОРИЗОНТАЛЕН ВЕНЕЦ 29,00М. РЕШЕНИЕ ЌЕ СЕ УТВРДИ СО АРХИТЕКТОНСКО УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ. КАКО КОМПАТИБИЛНИ НА ОСНОВНАТА НАМЕНА ПРЕДВИДЕНИ СЕ Б1 – МАЛИ КОМЕРЦИЈАЛНИ И ДЕЛОВНИ НАМЕНИ, Б2 – ГОЛЕМИ ТРГОВСКИ ЕДИНИЦИ, Б3 – ГОЛЕМИ УГОСТИТЕЛСКИ ЕДИНИЦИ, Б4 – ДЕЛОВНИ ПРОСТОРИ, Б5 – ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКСИ, СО МАКСИМАЛНА ВКУПНА ЗАСТАПЕНОСТ ОД 49%. ОБЕЗБЕДЕНИОТ ПОТРЕБЕН БРОЈ НА ПАРКИНГ МЕСТА ВО СКЛОП НА СОПСТВЕНАТА ПАРЦЕЛА Е ОСНОВЕН УСЛОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈА НА МАКСИМАЛНО ДОЗВОЛЕНАТА ВИСИНА ЗА ГРАДБА И ВКУПНО ИЗГРАДЕНА ПОВРШИНА. ЗЕЛЕНИЛО СЕ ПРЕДВИДУВА ВО СКЛОП НА ГРАДЕЖНИТЕ ПАРЦЕЛИ. ПРОЦЕНТОТ НА ОЗЕЛЕНЕТОСТ ВО РАМКИТЕ НА ГРАДЕЖНИТЕ ПАРЦЕЛИ, ПОТРЕБНО Е ДА ИЗНЕСУВА МИНИМУМ 15%.”

**ВНИМАНИЕ:** Во праксата неретко се случува да има неконзистентности помеѓу графичкиот, нумеричкиот и текстуалниот дел - во овој случај обратете се до Општината со барање за појаснување. Така, во овој пример во табелата (која е изложена на јавната анкета) не се овозможени компатибилни класи на намени и се посочува дека објектот мора да биде 100% државна администрација, додека во текстуалниот дел се дозволува да речиси половина објект (49%) се користи како Б1 (комерцијални и деловни намени), Б2 (големи трговски единици) итн. Треба да бидеме особено внимателни на „компатибилните класи на намени“ бидејќи преку овој елемент, на пример, катните гаражи или спортските објекти се претвораат во 50% трговски центри.

Од текстуалниот дел ја добиваме дополнителната информација дека УСЛОВИ ЗА ДОЗВОЛА ЗА ГРАДБА на инвеститорот се:

-барем 15% од површината на градежната парцела да бидат покриени со зеленило.

- да се обезбедени сите потребни паркинг места во склоп на сопствена парцела - односно, да корисниците на идниот објект имаат услови да ги паркираат сите предвидени возила во самата парцела.

Во Градежната парцела 05.01 предвидена е класа на намена В4 – Државна и локална управа. Максималната катност на објектите е П+7+ПК, односно висина на хоризонтален венец 29,00м. Решение ќе се утврди со Архитектонско урбанистички проект. Како компатибилни на основната намена предвидени се Б1 – Мали комерцијални и деловни намени, Б2 – Големи трговски единици, Б3 – Големи угостителски единици, Б4 – Деловни простори, Б5 – Хотелски комплекси, со максимална вкупна застапеност од 49%. Обезбедениот потребен број на паркинг места во склоп на сопствената парцела е основен услов за реализација на максимално дозволената висина за градба и вкупно изградена површина. Зеленило се предвидува во склоп на градежните парцели. Процентот на озеленетост во рамките на градежните парцели, потребно е да изнесува минимум 15%.

Во Градежната парцела 05.02 предвидена е класа на намена Б4 – Деловни единици. Максималната катност на објектите е П+5, односно висина на хоризонтален венец 21,00м. Решение да се добие со Архитектонско урбанистички проект. Обезбедениот потребен број на паркинг места во склоп на сопствената парцела е основен услов за реализација на максимално дозволената висина за градба и вкупно изградена површина. Зеленило се предвидува во склоп на градежните парцели. Процентот на озеленетост во рамките на градежните парцели, потребно е да изнесува минимум 15%.

Во Градежната парцела 05.03 предвидена е класа на намена Б5 – Хотелски комплекси. Максималната катност на објектите е П+7+ПК, односно висина на хоризонтален венец 26,00м. Решение да се добие со Архитектонско урбанистички проект. Обезбедениот потребен број на паркинг места во склоп на сопствената парцела е основен услов за реализација на максимално дозволената висина за градба и вкупно изградена површина. Зеленило се предвидува во склоп на градежните парцели. Процентот на озеленетост во рамките на градежните парцели, потребно е да изнесува минимум 15%.

Во Градежната парцела 05.05 предвидена е класа на намена Б4 – Деловни единици. Максималната катност на објектите е П, односно висина на хоризонтален венец 21,00м. Решение да се добие со Архитектонско урбанистички проект. Обезбедениот потребен број на паркинг места во склоп на сопствената парцела е основен услов за реализација на максимално дозволената висина за градба и вкупно изградена површина. Зеленило се предвидува во склоп на градежните парцели. Процентот на озеленетост во рамките на градежните парцели, потребно е да изнесува минимум 15%.

Во Градежната парцела 05.06 предвидена е класа на намена Е2 – Бензинска пумпна станица. Максималната катност на објектите е П, односно висина на хоризонтален венец 6,00м. Решение да се добие со Архитектонско урбанистички проект. Обезбедениот потребен број на паркинг места во склоп на сопствената парцела е основен услов за реализација на максимално дозволената висина за градба и вкупно изградена површина. Зеленило се предвидува во склоп на градежните парцели. Процентот на озеленетост во рамките на градежните парцели, потребно е да изнесува минимум 15%.

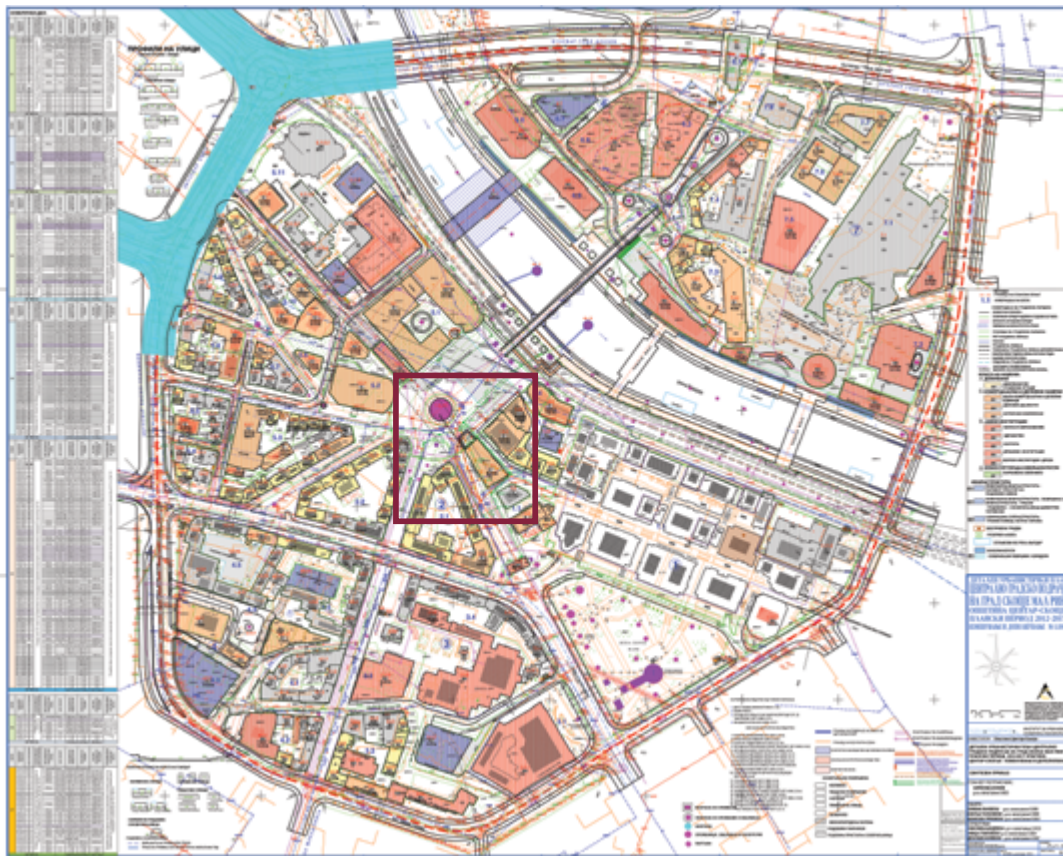
Во Градежната парцела 05.07 предвидена е класа на намена А2 – Домување во станбени згради. Максималната катност на објектите е П+6+ПК, односно висина на хоризонтален венец 22,20м. Како компатибилни на основната намена предвидени се Б1 – Мали комерцијални и деловни намени, Б4 – Деловни простори, Б5 – Хотелски комплекси и Б3 – Култура со максимална вкупна застапеност од 40%. Обезбедениот потребен број на паркинг места во склоп на сопствената парцела е основен услов за реализација на максимално дозволената висина за градба и вкупно изградена површина. Зеленило се предвидува во склоп на градежните парцели. Процентот на озеленетост во рамките на градежните парцели, потребно е да изнесува минимум 15%.

# ПРИМЕР 2: ве интересира што се планира на централниот градски Плоштад Македонија во Скопје

(од ДУП Мал Ринг Скопје, 2012)

## Прашање: што се случува на парцела 1.5.1?

### локација на парцелата 1.5.1. во ДУП Мал Ринг



### што значат бројките на самата парцела во ДУП-от ?

1.5.1. - број на парцела во овој ДУП  
12069/3 - број на катастарска парцела

Б - класа на намени. Според легендата Б = комерцијални и деловни намени

H=16.0m - дозволената максимална висина на венец на објектот е 16 метри

П+3 - приземје + 3 спрата

што може да разбереме за околината на парцелата?

под објектот, означена со испрекината црна линија, е предвидено да поминува подземна сообраќајница.

пред и до парцелата се предвидени една голема фонтана со споменик и обележја и повеќе споменици - како што може да се види според симболите објаснети во легендата.

**ВНИМАНИЕ:** Подземната сообраќајница не е означена во легендите, ниту пак во уличните профили - затоа треба да бидеме внимателни и да се обидеме да ги читаме текстовите означени на самиот план, како во овој случај.

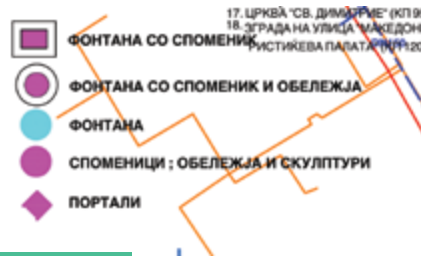


## што дознаваме од табелата?

### НУМЕРИЧКИ ДЕЛ:

БЛОК	градежна парцела	Класа на намена	компатибилни класи на намени	маг висина на хоризонтален венец	маг катност	површина на парцела (m <sup>2</sup> )	површина за градба	вкупна површина за изградба	потребен број на паркинг места
Б1	1.1.1.2	Б5	Според член 33, точка 3 од Правилникот за стандарди и нормативи за просторно и урбанистичко планирање (С. Весник бр. 63/17 21)	постројна висина	П+Ф	5431 м <sup>2</sup>	3395 м <sup>2</sup>		Потребен број на паркинг места ќе се пресметва согласно член 61 од Правилникот за стандарди и нормативи за просторно и урбанистичко планирање (С. Весник бр. 63/17 21 26/12)
	1.1.1.3	Б4		постројна висина	П+5	1934 м <sup>2</sup>	1405 м <sup>2</sup>		
	1.1.2	Б		45,0 м	П-2-П-12	1094 м <sup>2</sup>	882 м <sup>2</sup>	2646 м <sup>2</sup>	
	1.2	Б		постројна висина	П+1-ПК	499 м <sup>2</sup>	499 м <sup>2</sup>		
	1.3.1	Б		21,0 м		473 м <sup>2</sup>	473 м <sup>2</sup>	2838 м <sup>2</sup>	
	1.3.3.1	Б			П+3	460 м <sup>2</sup>	460 м <sup>2</sup>	1840 м <sup>2</sup>	
	1.3.2	Б			П+3-ПК	246 м <sup>2</sup>	246 м <sup>2</sup>	1230 м <sup>2</sup>	
	1.3.3	Б		21,0 м		1036 м <sup>2</sup>	1290 м <sup>2</sup>	7740 м <sup>2</sup>	
	1.3.4	Б		29,0 м	П+7-ПК	630 м <sup>2</sup>	630 м <sup>2</sup>	5670 м <sup>2</sup>	
	1.3.5	Е2		12,0 м		466 м <sup>2</sup>	466 м <sup>2</sup>		
	1.3.6	Е2				20 м <sup>2</sup>	20 м <sup>2</sup>		
	1.3.7	Е2				20 м <sup>2</sup>	20 м <sup>2</sup>		
1.4.1	Б	29,0 м	П+7-ПК	1172 м <sup>2</sup>	1095 м <sup>2</sup>	10950 м <sup>2</sup>			
1.4.2	Е2			30 м <sup>2</sup>	20 м <sup>2</sup>				
1.5.1	Б	16,0 м	П+3	945 м <sup>2</sup>	945 м <sup>2</sup>	3780 м <sup>2</sup>			
1.5.1.2					845 м <sup>2</sup>	845 м <sup>2</sup>			
1.5.1.3	Е2				12628 м <sup>2</sup>				
1.6.1	Б3		постројна висина		227 м <sup>2</sup>	150 м <sup>2</sup>	750 м <sup>2</sup>		
1.7	Б1		5,0 м	П	7 м <sup>2</sup>	7 м <sup>2</sup>			
1.8	Б1		5,0 м	П	7 м <sup>2</sup>	7 м <sup>2</sup>			
1.9	Б1		5,0 м	П	7 м <sup>2</sup>	7 м <sup>2</sup>			
1.10	Б1		5,0 м	П	7 м <sup>2</sup>	7 м <sup>2</sup>			
1.11	Б1		5,0 м	П	7 м <sup>2</sup>	7 м <sup>2</sup>			
1.12	Б1		5,0 м	П	7 м <sup>2</sup>	7 м <sup>2</sup>			

Во табелата, под бројот 1.5.1. се повторуваат и дополнуваат податоците од синтезниот план. Површината на парцелата (945м<sup>2</sup>) е иста со површината за градба (945м<sup>2</sup>) со што ни се потврдува дека објектот ја пополнува целата градежна парцела.



ЛЕГЕНДА	
	ГРАНИЦА НА ПЛАНСКИ ОПФАТ
<b>1.1</b>	НУМЕРАЦИЈА НА БЛОК
	НУМЕРАЦИЈА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА
	ЕЛЕМЕНТИ НА СООБРАЌАЈ
	СООБРАЌАЕН КОРИДОР НАДЗЕМЕН И ПОДЗЕМЕН СО РАМПА
	ВАРИЈАНТА НА ПОДЗЕМЕН КОРИДОР
	ПОВРШИНА НА ИНФРАСТРУКТУРА-ТРКАЛО
	ГРАНИЦА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
	ПАСАЖ
	ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА
	ПОМОШНА ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА-ДЕНИВЕЛАЦИЈА
	ИНФОРМАТИВНА ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА-ПОСТОЈНА ГРАДЕБА
	НАДЗЕМНА ПРИСТАПНА УЛИЦА
	ПОДЗЕМНА ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА
	ФАСАДНО ОБЛИКУВАЊЕ
	ВИСИНА НА ХОРИЗОНТАЛЕН ВЕНЕЦ
<b>КЛАСА НА НАМЕНИ:</b>	
<b>А ДОМУВАЊЕ</b>	
	А2 ДОМУВАЊЕ ВО СТАНБЕНИ ЗГРАДИ
<b>Б КОМЕРЦИЈАЛНИ И ДЕЛОВНИ НАМЕНИ</b>	
	Б1 МАЛИ КОМЕРЦИЈАЛНИ И ДЕЛОВНИ ЕДИНИЦИ
	Б4 ДЕЛОВНИ ДЕЛНОСТИ
	Б5 ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКСИ
<b>В ЈАВНИ ИНСТИТУЦИИ</b>	
	В1 НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ
	В2 ЗДРАВСТВО
	В3 КУЛТУРА
	В4 ДРЖАВНИ ИНСТИТУЦИИ
	В5 ВЕРСКИ ИНСТИТУЦИИ - ЦРКВА
<b>Д ЗЕЛЕНИЛО СПОРТ РЕКРЕАЦИЈА И MEMOРИЈАЛНИ ПРОСТОРИ</b>	
	Д1 ПАРКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО
<b>ИНФРАСТРУКТУРА</b>	
	Е1 КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА - ПАРКИНГ ПРОСТОР СО ПОДЗЕМНИ НИВОИ
	Е1 КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА - ПОВРШИНА ЗА ИНФРАСТРУКТУРА - ТРКАЛО - ПОДЗЕМНА - -СООБРАЌАЈНИЦА-ДИМИТРИЕ ЧУПОВСКИ
	Е2 КОМУНАЛНА СУПРАСТРУКТУРА - ТРАФОСТАНИЦА, КАТНА ГАРАЖА

## што дознаваме од легендите во ДУП-от?

Со помош на легендите ги идентификуваме значењата на различните линии, бои, шрафури, номенклатури и симболи во планот. Така, на пример, можеме да видиме дека розовите кругови кои ги има непосредно до парцелата означуваат споменици, обележја и скулптури.

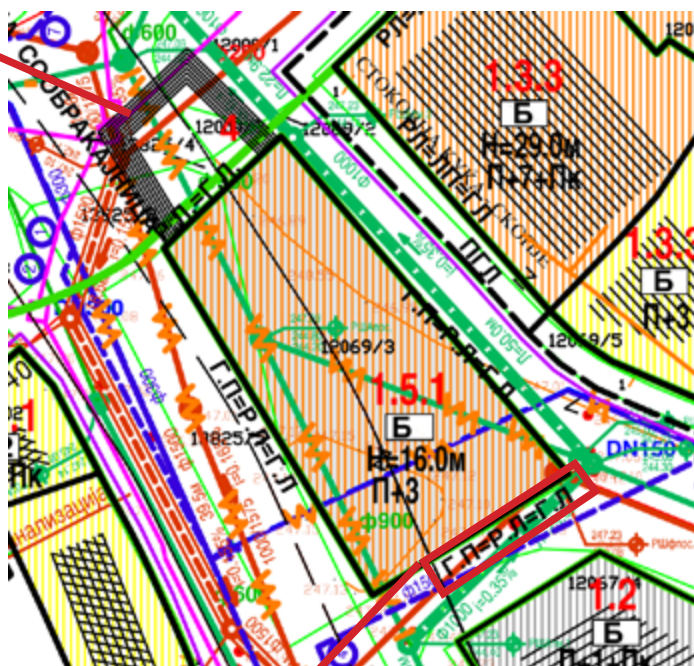
Дополнително, можеме да видиме дека лила линијата која ги обиколува зградите околу парцелата 1.5.1. означуваат „фасадно обликување“ односно реконструкции на фасади.



## што значат бојата и формата на парцелата?

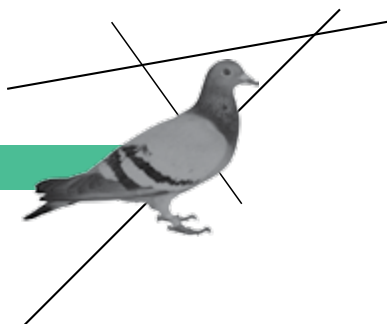
скалишен простор

бојата на шрафурата на парцелата соодветствува со класата на намени Б- комерцијални и деловни намени, како што е прикажано во легендата.



**Г.П.=Р.Л.=Г.Л.** - значи дека линијата на градежна парцела се поклопува со регулационата линија и градежната линија - односно дека објектот ја пополнува целата градежна парцела (нема двор, ниту отворен празен простор во склоп на парцелата).

### ЗАБЕЛЕШКИ:





## ШТО ДОЗНАВАМЕ ОД ТЕКСТУАЛНИОТ ДЕЛ НА ДУП-ОТ?

ВО „ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДБА“ СЕ НАВЕДУВА ДЕКА:

„ВО ЦЕНТРАЛНОТО ГРАДСКО ЈАДРО, ДОКОЛКУ ОБЈЕКТОТ НЕ ГИ ЗАДОВОЛИ УСЛОВИТЕ ЗА ПАРКИРАЊЕ ВО РАМКИ НА СВОЈАТА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА СЕ ДОЗВОЛУВА ПАРКИРАЊЕТО ДА СЕ РЕШИ ВО ЕДНА ОД КАТНИТЕ ГАРАЖИ КОИ ГО ОПСЛУЖУВААТ ОПФАТОТ НА ДУП-ОТ“;

„ФАСАДИТЕ НА НОВОПЛАНИРАНИТЕ ОБЈЕКТИ СЕ ПРЕДВИДУВААТ ДА БИДАТ ВО СОВРЕМЕН ИЗРАЗ, ОДНОСНО ВО СТИЛ НА МОДЕРНА, ПОСТМОДЕРНА АРХИТЕКТУРА, СТИЛ НА БАРОК, ГОТИКА, КЛАСИЦИЗАМ, НЕОКЛАСИЦИЗАМ, РОМАНТИЗАМ И НЕОРОМАНТИЗАМ. ИСТИТЕ ЌЕ БИДАТ ИЗБРАНИ ПО ПАТ НА ЈАВЕН АНОНИМЕН КОНКУРС ЗА ИДЕЈНО РЕШЕНИЕ НА ОБЈЕКТИТЕ...“

Од ова ги добиваме дополнителните информации дека:

-објектот не мора да има решено паркирање во склоп на парцела

-како новопланиран објект, за фасадното решение на објектот мора да биде производ на јавен идеен конкурс во веќе предодреден стил, во јавноста насловен „барок“

ВО „ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДБА“ ЗА ПАРЦЕЛАТА 1.5.1. Е НАВЕДЕНО:

„Г.П. 1.5.1. ПОВРШИНА ЗА ГРАДБА СО КЛАСА НА НАМЕНА Б- КОМЕРЦИЈАЛНА И ДЕЛОВНА НАМЕНА. ВИСИНА НА ВЕНЕЦ Е 16М ИЛИ КАТНОСТ ОД П+3. ПРИСТАПОТ ДО ПЛАНИРАНАТА ГРАДБА ЌЕ СЕ ОБЕЗБЕДИ ПРЕКУ ПЛОЧНИКОТ РЕЖИМСКИ ОД ЈУЖНА СТРАНА. СЕ ДОЗВОЛУВА КОМПАТИБИЛНИ НАМЕНИ СПОРЕД МАКСИМАЛЕН ДОЗВОЛЕН ПРОЦЕНТ НА УЧЕСТВО СОГЛАСНО ПРАВИЛНИК ЗА СТАНДАРДИ И НОРМАТИВИ ЗА ПРОСТОРНО И УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ (СЛ. ВЕСНИК НА РМ БР.169/11 И 45/11).

ИЗГЛЕДОТ НА ОБЈЕКТОТ ЌЕ СЕ ОДРЕДИ ПРЕКУ ИДЕЈНО РЕШЕНИЕ. СО РЕАЛИЗАЦИЈА НА ОБЈЕКТОТ, ИНВЕСТИТОРОТ ПОТРЕБНО Е ДА ГО ИЗГРАДИ И СКАЛИШНИОТ ПРОСТОР КОЈ ГРАВИТИРА КОН ПЛОШТАДОТ.“

Од текстуалниот дел ги добиваме дополнителните информации дека:

-до објектот ќе се пристапува режимски од јужна страна  
- што значи дека ќе има ограничен пристап за возила од кај Триумфалната Порта според посебно утврден режим  
-УСЛОВ ЗА ГРАДБА за инвеститорот е тој да го изгради и скалишниот простор кон плоштадот кој е претставен во планот.

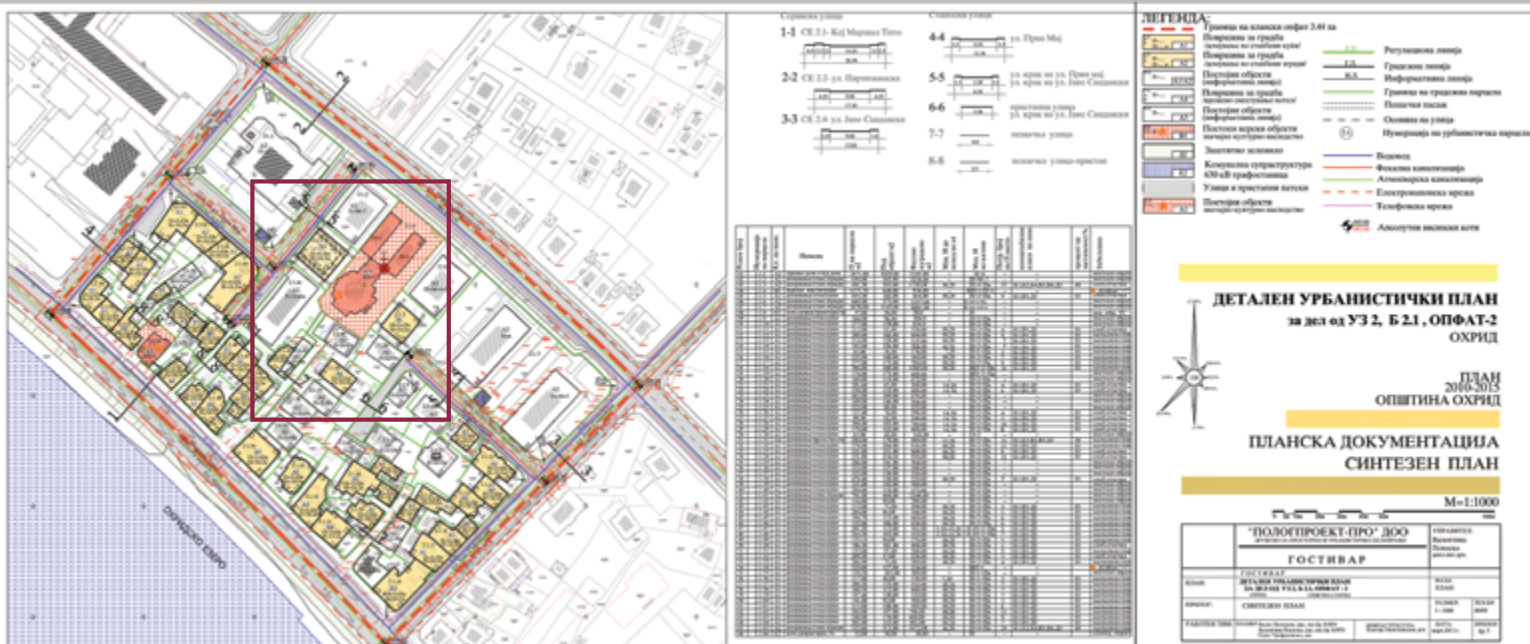
**ВНИМАНИЕ:** Во текстуалниот дел и во табелата, компатибилните намени не се конкретно наведени, туку се референцира на Правилникот. Иако во Правилникот се наведени максималните дозволени проценти на учество за секоја компатибилна намена за објектите од класа Б - тоа што во ДУП-от не се утврдени конкретни компатибилни класи значи дека на инвеститорот му се остава слобода да го развие објектот со многу можни дополнителни намени. Точните проценти и можности за компатибилни намени се наоѓаат во Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање, кој може да се најде онлајн на веб страницата на Комората на овластени архитекти и овластени инженери на РМ [www.komoraaoai.mk](http://www.komoraaoai.mk)

# ПРИМЕР 3: сакате да знаете дали смеете да градите или надградувате на вашата парцела

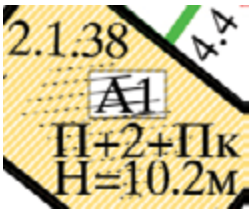
(од ДУП за дел од УЗ 2, Б 2.1, ОПФАТ - 2, Охрид)

## Прашање: што се случува на парцела 2.1.38.?

локација на парцелата 2.1.38. во ДУП за дел од УЗ 2, Б 2.1, ОПФАТ - 2, Охрид



### што значат бројките на самата парцела во ДУП-от ?

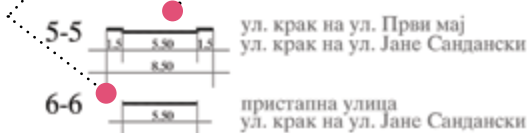


2.1.38 - број на парцела во овој ДУП

A1 - класа на намени. Според легендата A1 = домување во станбени куќи

H=10.2m - дозволената максимална висина на венец на планираниот објект е 10.2 метри

П+2+Пк - приземје + 2 спрата + поткровје



Димензиите на улиците кои водат до објектот се дадени во пресеците на терен нумерирани како 5-5 и 6-6.

што може да разбереме за околината на парцелата?

## што друго можеме да дознаеме за парцелата?

градежната линија (ГЛ) е речиси сосема одвоена од регулационата линија (РЛ) која ја разделува парцелата од јавниот простор, како и од линијата на градежна парцела која ја разделува од соседната парцела. Ова значи дека целиот простор со бела боја помеѓу градежната линија (со црна боја) и регулационата и линијата на парцела (со зелена линија) е отворен простор, односно двор, паркинг итн.

## што дознаваме од табелата?

Во табелата, под бројот 2.1.38 се надополнуваат податоците од синтезниот план. Наведена е точната димензија на градежната парцела која изнесува 470.40м<sup>2</sup>, од кои дозволената површина за градење на објектот е 130м<sup>2</sup>. УСЛОВ ЗА ГРАДЕЊЕ е и да се обезбедат потребниот број на паркинг места - односно 7 паркинг места во склоп на парцела. Од колоните за компатибилни класи на намени и процент на застапеност, гледаме дека до 10% од вкупната изградена површина на објектот кој е со намена „домување во станбени куќи“ можат да бидат изградени како Б1(мали комерцијални и деловни единици), В1 (образование и наука) или Д3 (спорт и рекреација).



БРОЈ	ПОВРШИНА	ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА	ВРЕЊА НА НАМЕНА	КЛАСИ НА НАМЕНА НА НАМЕНА НА НАМЕНА	МАКС ВИСОЧИНА	МАКС ИСТОТ	ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛА (М <sup>2</sup> )	ПОВРШИНА ЗА ГРАДБА (М <sup>2</sup> )	МАКС ИСТРАЖНА ПОВРШИНА (М <sup>2</sup> )	ПОТРЕБЕН БРОЈ НА ПАРКИНГ МЕСТА
05.01	3.4				Н=20.0м	П+7+Пк	79,85,60	6172,05	55548,43	
05.02	3.4				Н=21.0м	П+5	21,03,90	981,23	5882,38	
05.03	3.5				Н=26.2м	П+7+Пк	930,47	327,84	2948,80	
05.04	3.4				Н=21.0м	П+5	2354,98	715,18	4291,06	
05.05	3.2				Н=6.3м	П	3000,48	625,42	625,42	
05.06	4.2				Н=22.3м	П+6+Пк	613,16	625,42	1828,36	
05.07	4.2			181,62,64,65,83,84,Д3 до 40%	Н=22.3м	П+6+Пк	655,79	254,23	2033,63	
05.08	4.2			181,62,64,65,83,84,Д3 до 40%	Н=22.3м	П+6+Пк	1308,33	472,88	3779,06	
05.09	4.2				Н=3.5м	П	74,76	32,29	32,29	
05.10	3.2				Н=6.3м	П	35,12	15,01	15,01	
05.11	3.2				Н=6.3м	П	35,12	15,01	15,01	

## што дознаваме од легендите во ДУП-от?

Со помош на легендите ги идентификуваме значењата на различните линии, бои, шрафури, номенклатури и симболи во планот. Така, на пример, можеме да видиме дека голем дел од објектите во непосредната близина на парцелата 2.1.38 се постојни објекти за кои не се предвидува доградба или надградба (означени со А1 - куќи или А2 - згради на бела боја), како и еден постоен верски објект (означен со В5 и шрафирана црвена боја).

ЛЕГЕНДА:	
	Граница на плански опфат 3.44 ха
	Површина за градба /домување во станбени куќи/
	Површина за градба /домување во станбени згради/
	Постојни објекти (информативна линија)
	Површина за градба /времено сместување-хотел/
	Постојни објекти (информативна линија)
	Постоен верски објекти значајно културно наследство
	Заштитно зеленило
	Комунална супраструктура 630 кВ трафостаница
	Улицы и пристапни патеки
	Постојни објекти значајно културно наследство
	Р.Л. Регулационна линија
	Г.Л. Градежна линија
	И.Л. Информативна линија
	Граница на градежна парцела
	Пешачки пасаж
	Осовина на улица
	Нумерација на урбанистичка парцела
	Водовод
	Фекална канализација
	Атмосферска канализација
	Електронапонска мрежа
	Телефонска мрежа
	Апсолутни висински коти

**ВНИМАНИЕ:** Бидејќи за конкретниот ДУП не е јавно достапен текстуалниот дел од планот, имаме увид во само еден дел од планот и е можно да недостигаат битни податоци, како на пример, дополнителни услови за градење на конкретната парцела кои би биле дадени во „Посебни услови за изградба“ или пак, општи услови за градење во населбата, кои би биле дадени во “Општите услови за изградба“. Затоа е многу важно секогаш да се бара пристап до текстуалниот дел од ДУП-от од надлежната општина.



# АНАЛИЗА НА ДУП за целото соседство

**Кога го имате пред вас ДУП-от за вашето соседство, обрнете внимание на следниве работи:**

## Разберете кои објекти и улици се нови

Доколку имате било какви сомнежи во врска со тоа кои објекти/улици се новопланирани - секогаш барајте увид во мапата на постојна состојба од надлежната општина.

Кога ги имаме едно до друго мапата на постојна состојба и планот на идната состојба - многу подобро се разбира колку се големи предвидените интервенции.



**постојна состојба**



**планирана состојба**

Од Мал Ринг 2012-2017 (од 2012)

## Разберете го планот во 3Д

Иако планот е само дводимензионална претстава на планираната состојба - ни дава информации за што ќе се случува во тридимензионалниот простор. Обрнете внимание на новопланираните висини на зградите во вашето соседство - можеби во планот се вметнати 10-катници кои не припаѓаат во вашето мирно маало со двоспратни куќи, или можеби до вашата куќа се планира превисока зграда која ќе ве покрие во вечна сенка, или ќе ви го скрие погледот кон паркот.

На веб-стајот [skopje.raste.mk](http://skopje.raste.mk) се прикажува во 3Д развојот на Дебар Маало и Буњаковец според моменталните ДУП-ови



**постојна состојба**



**планирана состојба**

## Обрнете внимание на парковите и зелените површини

Присуството на паркови и зелени површини има огромно влијание на квалитетот на живот во едно соседство. Затоа, погледајте дали сите постојни зелени површини во вашата средина се зачувани, дали на местата на некои се предвидени нови објекти - и дали ова е оправдано, и дали се планираат нови зелени површини и дали за ова имате потреба во вашето соседство. Уништувањето на зелените урбани површини започнува со нивното игнорирање во ДУП-овите.



зеленило и дрвја во Мал Ринг 2002



зеленило и дрвја во Мал Ринг во 2017 според важечкиот ДУП

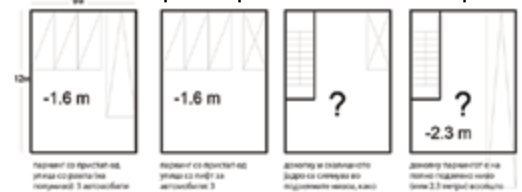
**ВНИМАНИЕ:** Освен на јавните парцели, третманот на зеленилото може да се регулира и кај индивидуалните приватни градежни парцели - преку Општите или Посебните услови за градба. Ова се прави преку воведување на задолжителен процент на зеленило (пр. услов за градба е минимум 15% од градежната парцела да се остават или развијат во градско зеленило) - практика која веќе постои во многу урбанистички планови кај нас. Низ светот се практикуваат и сродни мерки за стимулирање на инвестициите во градско зеленило, на пример - инвеститорот се ослободува од дел од комуналните трошоци доколку 20% од парцелата се развиени како градско зеленило или на инвеститорот му се дозволува дополнително ниво во висина доколку 20% од парцелата се градско зеленило. Овие мерки не се непознати кај нас - ослободувањето од комуналии во некои општини е веќе активно применувано за стимулирање на приватните инвеститори да градат објекти во „барок“! Граѓаните имаат право да бараат вакви и слични мерки кои допринесуваат за добробитта на сите - како што е одржувањето на градското зеленило.

## Разберете од каде доаѓаат сите автомобили по тротоарите

Еден од поголемите проблеми на градовите во Македонија денес е просторот за паркирање - се' повеќе возила ги окупираат тротоарите, пешачките патеки, парковите - а градовите се претвораат во паркинг простори. Голем придонес за овој проблем има начинот на кој се решава паркирањето во ДУП-овите. За поголемиот број на приватни градежни парцели како услов за градба се наведува решавање на паркирањето во склоп на парцела. Меѓутоа во пракса, земајќи ги предвид предвидените височини и потребните паркинг места според стандардите и нормативите за планирање, димензиите и дозволената спратност на парцелите, пристапноста и економската исплатливост на класичните типови на паркинг решенија - огромен број од градежните парцели немаат капацитет да обезбедат паркинг во склоп на градежна парцела. Овој проблем се замајува со лажни паркинг решенија кои во реалност се неизводливи што резултира со десетици нови возила паркирани по паркинзите. Иако е потребна консултација со архитект за да се процени дали одредена градежна парцела може да го реши паркирањето во склоп на парцела, обрнете внимание на парцелите кои се особено мали и/или високи и обратете и се на надлежната општина за дополнително објаснување за решението за паркирање - бидејќи токму овие парцели можеби ќе ви го претворат маалскиот парк во паркинг.

## Пример од ДУП Дебар Маало

Земајќи како пример една типична градежна парцела од Дебар Маало со просечни димензии од 9 x 12 метри и височина од П+3+ПК, односно 5 спрата, може да се направи едноставна скица за неможност да се реши паркинг во склоп на парцела. Зграда во парцела со овие димензии би имала просечно 2 стана на спрат, односно вкупно 10 стана, т.е. минимум 10 паркинг места. Доколку паркингот се решава со рампа (со максимален наклон од 8%), во склоп на парцела можат да се сместат вкупно 3 автомобили, бидејќи нема простор да се планира паркирање на две нивоа. Доколку инвеститорот инвестира во лифт за автомобили, би можеле да се сместат 6 автомобили (бидејќи лифтот може да оди на 2 нивоа) – но ова не се практикува често. Ова значи дека од една просечна зграда, остануваат најмалку 4, а најмногу 6-7 автомобили без паркирање во склоп на парцела и се паркираат на улица. Доколку паркингот се решава на регуларно подземно ниво (мин 2.3 метри) рампата станува невозможна за изведување според препорачаниот наклон.



пример пресметка за просечна парцела од Дебар Маало



извадок од ДУП Дебар Маало 2 (2009)

**ПРИРАЧНИК  
ЗА ЧИТАЊЕ  
ДУПОВИ**

