

Pekka Bapgap

БУЛ. ГОНЧАРЕНКЕВ

卷之三

ДЕТАЛЕН УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН СПОРТСКО РЕКРЕАТИВЕН ЦЕНТАР КАЛЕ

ПРЕДЛОГ ПЛАН



Усвоено на Советот на град Скопје
Одлука број 02-98/1 од 30.01.2002

Службен гласник на Град Скопје бр. 3/02
ПРЕТСЕДАВАЧ НА СОВЕТОТ,



- — Г.Л.
- . . П.
- — Р.Л.
- (Н) Н
- Т.С.
- Т.С.
- 1.....
- 1....

- ГРАНИЦА НА ЗАФАТ $\Pi = 11.68\text{xa}$
 ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА
 ЛИНИЈА НА ПАРЦЕЛА
 РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА.
 ВИСИНА КОЈА СЕ ЗАДРЖУВА
 ВИСИНА НА ОБЈЕКТОТ
 ПОСТОЈНА ГРАФОСТАНИЦА
 НОВОПРОЕКТИРАНА ТРАФОСТАНИЦА
 НУМЕРАЦИЈА НА УРБАН МОДУЛ
 НУМЕРАЦИЈА НА ПАРЦЕЛА

СИНТЕЗЕН ПЛАН

1:1000

- НАМЕНА НА ПОВРШИНИ И ОБЈЕКТИ
- ПЛАН НА ПОВРШИНА ЗА ИЗГРАДБА И ВИСИНА
- ПЛАН НА ПАРЦЕЛАЦИЈА

10

ЗУАС		А.Д. ЗА УРБАНИЗАМ, АРХИТЕКТУРА И ИНЖЕНЕРИНГ "ЗУАС" - СКОПЈЕ		
ИНВЕСТИТОР		ОПШТИНА ЦЕНТАР		
ОБЈЕКТ		СПОРТСКО РЕКРЕАТИВЕН ЦЕНТАР КАЛЕ		
ФАЗА		ДЕТАЛЕН УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН		
ЦРТЕЖ	СИНТЕЗЕН ПЛАН НАМЕНА НА ПОВРШИНИ И ОБЈЕКТИ ПЛАН НА ПОВРШИНА ЗА ИЗГРАДБА И ВИСИНА ПЛАН НА ПАРЦЕЛАЦИЈА	РАЗМЕР	1:1000	
ТЕХНИЧКИ БРОЈ	ДАТА	ДИРЕКТОР ЈАНКО ЈОВАНОВСКИ дипл.еел.инж		
769/1	ДЕКЕМВРИ 2001			

Директор
Славица Лазаревска арх.т.ех.

Директор
Јанко Јовановски дипл.еел.инж

Службен гласник на Град Скопје

Друштвотворче урбанизам, архитектура и инженеринг "ЗУАС" Скопје

Урбани Модул	Пар- цела	Намена	Макс. висина	П' м ² на парц.	П' м ² за градба	Бруто разв.покр.	Проп. на изгр	Коеф. на искор
1	1.1.	ХСРиПЗСР	16,50	12320	5 400	24 640	44%	2,00
	1.2.	ХСР	постоянна	12740	7 440	15 000	58%	1,20
	1.3.	СР	постоянна	10730	5 440	8 160	50%	0,80
	1.4.	АДП	12,00	5100	1 680	5 064	33%	1,00
	1.5.	АДПЗ	постоянна	3250	1 420	4 250	44%	1,40
	1.6.	КОАДП	12,00	2400	940	2 820	40%	1,20
	1.7.	КОАДП	12,00	1580	670	2 010	42%	1,30
	1.8.	ХСР	12,00	3120	2 150	6 450	69%	2,00
	1.9.	ХСР	12,00	5120	2 550	7 650	50%	1,50
	1.10.	ХСР	12,00	7470	3 790	11 370	50%	1,50
Урбани Модул 1				63830	31 480	87 414	49%	1,40
2	2.1.	АДП	10,50	2100	730	2190	0,35%	1,05
	2.2.	ЈЗ	-	560	-	-	-	-
	2.3.	ДА	10,50	1025	360	1080	35%	1,05
	2.4.	А	10,50	2200	1440	4320	65%	1,96
	2.5.	ДА	10,50	1150	360	1080	31%	0,94
Урбани Модул 2				7035	2890	8670	41%	1,23
3	3.1.	ДДКО	7,50	1700	860	1720	50%	1,01
	3.2.	Д	Постој.	580	160	320	27%	0,83
Урбани Модул 3				2280	1020	2040	45%	0,89
Вкупно				73145	35390	98124	48%	1,34

ХСР

ХОТЕЛИ И ГОЛЕМИ УГОСТИТЕЛСКИ ЕДИНИЦИ
СПОРТСКИ РЕКРЕАТИВНИ АКТИВНОСТИ

ПЗСР

ПАРКОВСКО И ДРУГО УРЕДЕНО ИНТЕГРАЛНО ЗЕЛЕНИЛО
СПОРТСКИ РЕКРЕАТИВНИ НАМЕНИ

СР

СПОРТСКИ РЕКРЕАТИВНИ НАМЕНИ

АДП

АДМИНИСТРАЦИЈА И ДЕЛОВНИ ПРОСТОРИ

КОАДП

КОМЕРЦИЈАЛНИ ОБЈЕКТИ
АДМИНИСТРАЦИЈА И ДЕЛОВНИ ПРОСТОРИ

АДПЗ

АДМИНИСТРАЦИЈА И ДЕЛОВНИ ПРОСТОРИ
ЗДРАВСТВО И СОЦИЈАЛА

ДДКО

ДОМУВАЊЕ
ДЕЛОВНИ ПРОСТОРИ
КОМЕРЦИЈАЛНИ ОБЈЕКТИ

Д

ДОМУВАЊЕ

П

СПЕЦИЈАЛНА НАМЕНА (ПАРКИНГ И ПОДЗЕМНО ПАРКИРАЊЕ)

ДА

ДЕЛОВЕН ПРОСТОР
АДМИНИСТРАЦИЈА

А

АДМИНИСТРАЦИЈА

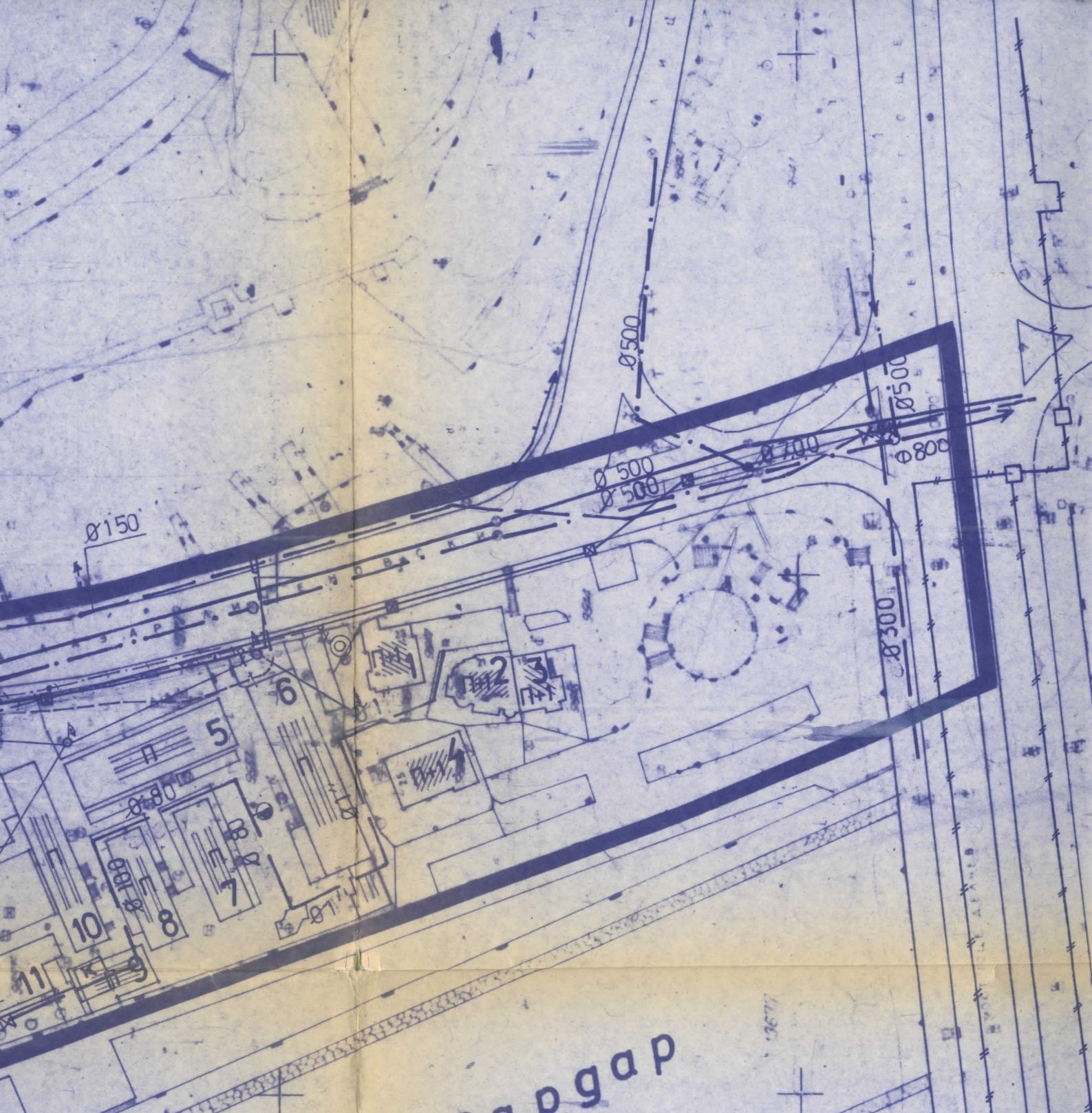
ЈЗ

ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО

ДЕТАЛЕН УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН СПОРТСКО РЕКРЕАТИВЕН ЦЕНТАР КАЛЕ

ПРЕДЛОГ ПЛАН





peka Bapgap

ОБЈЕКТИ КОИ СЕ СРУШЕНИ

- 1- 4 СТАНБЕНИ ОБЈЕКТИ
 5-10 Ј.П. ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА
 11 Ј.П. КОМУНАЛНА ХИГИЕНА
 12 ЕЛЕКТРО СЕРВИС
 13 ТРГОВИЈА
 14 ПРОИЗВОДСТВО - ТЕКСТИЛ
 15 ЦАРИНА, РЕПУБЛИЧКИ СУДСКИ СОВЕТ И СПОРТСКА МЕДИЦИНА
 16-19 Ј.П. ЕЛЕКТРО СКОПЈЕ
 20 ГОЛЕМА СПОРТСКА САЛА
 21 АДМИНИСТРАЦИЈА СРЦ КАЛЕ
 22 МАЛА СПОРТСКА САЛА
 23 СТАНБЕНА ЗАДРУГА НАПРЕДОК
 24,26 МАГАЗИНИ - РУДИНЕ
 25,28 БИФЕ
 27 ПРОИЗВОДСТВО - ПЛАСТИКА
 29 ХОКЕАРСКО ИГРАЛИШТЕ
 30,37-39 ГАРДЕРОБИ
 31,32 БАЗЕНИ
 33,34 САНИТАРИИ
 35,36 ДЕТСКИ БАЗЕНИ

ПОСТОЈНА ВОДОВОДНА МРЕЖА

ПОСТОЈНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

ПОСТОЈНА АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

10 KV - Е.Л. КАБЕЛ

1 KV - Е.Л. КАБЕЛ

1 k - ВОЗДУШЕН Е.Л. ВОД

ПТТ - КАНАЛИЗАЦИЈА

ПОДЗЕМЕН ТЕЛ. КАБЕЛ (ПОШТА И АРМ)

ТОПЛИФИКАЦИОНА МРЕЖА

9

ПОСТОЈНА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА

Д.О.О. ЗА УРБАНИЗАМ, АРХИТЕКТУРА
И ИНЖЕНЕРИНГ "ЗУАС" - СКОПЈЕ

ЗУАС

ТЕЛЕФОНИ: 361-671, 363-024; ТЕЛЕФАКС: 364-011

БУЛЕВАР ПАРТИЗАНСКИ ОДРЕДИ 89
91000 - СКОПЈЕ ПОШ. ФАХ. 569

ИНВЕСТИТОР

ОПШТИНА ЦЕНТАР

ПРОЕКТАНТИ

Јанко Јовановски дипл.ел.инж.
Богоја Трајковски дипл.град.инж.

ОБЈЕКТ

СПОРТСКО РЕКРЕАТИВЕН ЦЕНТАР КАЛЕ

РАЗРАБОТИЛЕ

Миша Богоевски ел.тех.
Весна Скендерова град. тхе.

ФАЗА

ДЕТАЛЕН УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН

ЦРТЕЖ

ПОСТОЈНА ИНФРАСТРУКТУРНА
МРЕЖА

РАЗМЕР

1:1000

ТЕХНИЧКИ БРОЈ

769/98

ДАТА

МАРТ 1998

ДИРЕКТОР

ЈАНКО ЈОВАНОВСКИ дипл.ел.инж.

III. ОДРЕДБИ ЗА СПРОВЕДУВАЊЕ НА ПЛАНОТ

Одредбите за спроведување на Планот и графичките прилози се составен дел на Планот и имаат правно дејство само врз градителската активност, која ќе уследи по стапувањето во сила на Деталниот урбанистички план.

Објектите евидентирани на ажурирана геодетска подлога во Документационата основа, изградени или во градба со валидна техничка документација, според условите од претходниот Детален урбанистички план, односно важечките подзаконски акти, се третираат како постојна состојба.

Одредбите за спроведување на Планот се дефинирани како општи и посебни. Општите одредби се применуваат во рамките на утврдената граница на зафатот, освен во случаите каде што со посебните одредби не е одредено поинаку. Посебните одредби за спроведување на Планот се однесуваат на секој урбан модул или објект поединечно.

3.1. ОПШТИ ОДРЕДБИ ЗА СПРОВЕДУВАЊЕ НА ПЛАНОТ

Регулациона линија

Регулационата линија е граница помеѓу комуналното земјиште наменето за сообраќајни коридори и парцелираното градежно земјиште.

Сообраќајниот коридор е определен со двете вертикални рамнини чиишто пресеци со рамнината на теренот се регулационите линии кои ја определуваат ширината на коридорот. Просторот над и под површината на сообраќајницата и припаѓа на сообраќајницата и се користи на начин уреден со Закон.

Навлегувањето на објектите и деловите на објектите во сообраќајниот коридор, над и под површината на партерот се уредува со одредбите за спроведување на планот.

Градежна линија

Градежната линија ја одредува границата на површината за изградба. Градежната линија претставува пресек на вертикална рамнина со рамнината на теренот и го дефинира просторот за изградба од нивелетата на партерот до дозволената висина на градба.

Градежната линија претставува границата до која може да се поставуваат објектите. Со одредбите се утврдуваат случаите во кои делови од објектот можат да отстапат вон градежната линија.

Отстапувањата да се гради вон вертикалната рамнина ефинирана со градежната линија се дозволени за:

- сите елементи на второстепената архитектонска пластика (еркери, конзоли, балкони и др.) до најмногу 120 см. вон градежната линија;
- пиластри и друга фасадна пластика можат да излезат од градежната линија до 30 см.
- првиот скланик од влезовите може да излезе од градежната линија до 30 см. во рамнината на партерот.

Во одделни случаи со посебните одредби за реализација на планот овие вредности на дозволените отстапувања можат да бидат намалени или воопшто да не се дозволи отстапување од градежната линија.

Површина за градба

Површината за градба е простор во градежното земјиште наменето со планот за градба дефиниран со градежни линии од сите страни. Во една градежна парцела површината за градба покрај градежните линии можат да ја дефинираат и границите на урбанистичката парцела, односно со планот пропишаното растојание од неа.

Површината за градба во Планот може да биде третирана како самостојна површина за градба во рамките на парцелата или континуирана површина за градба низ повеќе парцели кога објектите што се предвидени калкански се допираат.

Доколку површината за изградба дефинирана со овој план во една урбанистичка парцела не се поклопува со постојниот објект во парцелата, градењето во површината за изградба е обусловено со рушењето на постојниот објект. До остварувањето на правото за градба во површината за градба дефинирана со овој план, постојните објекти во урбанистичката парцели кои делумно или целосно се вон површината за градба и поседуваат документација за својата легалност регуларно се владеат и се одржуваат во исправна и веродостојна состојба со урбани санациони мерки.

Максимална и дозволена висина на изградба

Максималната или дозволената висина на изградба изразена во **должни метри** се дефинира како висина на горниот венец на објектот во однос на котата на тротоарот односно на котата на тротоарот на објектот (партерот). **Доколку е теренот во пад или има поголеми денивелации на партерот околу површината за изградба, максималната или дозволената висина на изградба се смета од највисоката кота на тротоарот на пристапната сообраќајница.**

Горниот венец е секогаш во вертикалната рамнина определена со градежната линија, па максималната и дозволената висина на изградбата ја ограничуваат вертикалната изградба на објектот.

Од максималната или дозволената висина на изградбата отстапуваат крововите и кровните конструкции според одредбите на овој план, сите архитектонски композициски и декоративни елементи со кои не се обсидува и покрива како затворен корисен просторот над горниот венец, сите вертикални комуникации, инсталациони канали и технолошки инсталации неопходни за функционирањето на објектот.

Намени

Намената на блоковите е определена со следните класи на намени:	
XCP -	ХОТЕЛИ И ГОЛЕМИ УГОСТИТЕЛСКИ ЕДИНИЦИ СПОРТСКИ РЕКРЕАТИВНИ НАМЕНИ
PZCR -	ПАРКОВСКО И ДРУГО УРЕДЕНО ИНТЕГРАЛНО ЗЕЛЕНИЛО СПОРТСКИ РЕКРЕАТИВНИ НАМЕНИ
SP -	СПОРТСКИ РЕКРЕАТИВНИ НАМЕНИ
ADP -	АДМИНИСТРАЦИЈА И ДЕЛОВНИ ПРОСТОРИ
KOADP -	КОМЕРЦИЈАЛНИ ОБЛЕКТИ АДМИНИСТРАЦИЈА И ДЕЛОВНИ ПРОСТОРИИ
DPZ -	АДМИНИСТРАЦИЈА И ДЕЛОВНИ ПРОСТОРИ ЗДРАВСТВО И СОЦИЈАЛА
ADKO -	ДОМУВАЊЕ ДЕЛОВНИ ПРОСТОРИ КОМЕРЦИЈАЛНИ ОБЛЕКТИ
D -	ДОМУВАЊЕ
P -	СПЕЦИЈАЛНА НАМЕНА (паркинг и подземно паркирање)
DA -	ДЕЛОВЕН ПРОСТОР АДМИНИСТРАЦИЈА
A -	АДМИНИСТРАЦИЈА
JZ -	ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО

Зони со посебен режим

Во рамките на зафатот се утврдуваат зони за кои решение за услови за градба ќе се издава по претходно изработен урбанистички проект.

За урбанистичките парцели се утврдени само доминантната намена на просторот, надворешната градежна линија, процентот на изграденост и коефициентот на искористување на просторот, а останатите плански елементи ќе се дефинираат со урбанистичкиот проект.

Кровови

Висината на кровот во целост отстапува од максималната или дозволената висина на изградба. Таа се дефинира како висина на слеме (највисока точка на кровот) и се изразува во должни метри. Од висината на слемето отстапуваат само линиските вертикални технолошки инсталации.

Висината на слемето на сите објекти опфатени со овој плане е до 5,0 м. над максималната или дозволена висина на изградба, а косината на кровот може да биде најмногу 30° .

Калкан

Постојните калкански сидови како и оние што ќе се појават во текот на примената на планот поради хронолошката разместеност на реализацијата на соседните парцели треба да бидат третирани со финална фасадна обработка до реализација на соседниот објект.

Рекламирање и огласување

Рекламите и огласите не смеат да му рпечат 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.

Бариери

Во третманот на пешачките површини, пристапите кон јавните објекти и во пешачкото поврзување со околните градски делови, треба да се елиминираат постојните и да не се создаваат нови бариери кои го отежнуваат движењето на пешаците и го оневозможуваат пристапот на хендикепирани лица.

Сите денивелации за влезови, влезни партии, вертиканi комуникации и рампи за објектите се изведуваат во целост во рамките на градежните парцели, освен ако со планот не е поинаку одредено.

Паркирање и гаражирање

Обезбедувањето на потребниот на паркинг емста во паркинзи или гаражи во рамките на утврдената поединечна урбанистичка парцела е основниот услов за достигањето на максималната површина и висина на изградба. Бројот на потребните паркинг или гаражни места се пресметува според нормативот 1 паркинг место на 70 m^2 нето станбена површина и 1 паркинг место на 40 m^2 нето деловна површина. Органот надлежен за работите на урбанизмот дава урбанистичка согласност за објекти во чијашто проектна документација е дадено технички исправно решение на паркирањето и гаражирањето при што бројот на остварени паркинг места помножен со нормативот во оваа одредба ја дава вкупната развиена корисна површина по намени.

Објектите кај кои не е можно обезбедување на паркиралишта односно гаражи во рамките на парцелата се наведуваат во посебните одредби.

3.2. ПОСЕБНИ ОДРЕДБИ ЗА СПРОВЕДУВАЊЕ НА ПЛАНОТ

Освен општите одредби напишани во претходниот текст за реализација на ДУП на “Спортско рекреативниот центар- Кале”, дадени се и посебни одредби кои се однесуваат поединочно за секоја парцела.

При издавање на услови за градба треба да се почитуваат општите одредби за реализација на планот, законските нормативи како и вредностите на урбанистичките показатели за секоја парцела поединочно.

Во следната табела се дадени вредностите на архитектонско урбанистичките показатели по урбани модули и парцели. Во табелата се дадени ознаките за урбани модули, парцелата, намената на објектот за секоја парцела, максималната дозволена висина на венецот на објектот, површината на урбанистичката парцела, површината за градба, максималната бруто развиена површина, максималниот процент на изграденост и максималниот коефициент за секоја парцела поединочно.

При издавање услови за градба потребно е да се изработат претходно архитектонско урбанистички проекти за секоја парцела поединочно со почитување на вредностите на урбанистичките показатели, и можат да добијат услови за градба со претходно обезбедување на потребниот број на паркинг места.

АРХИТЕКТОНСКО УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ ПО УРБАНИ МОДУЛИ И ПАРЦЕЛИ

Урбан Модул	Пар- цела	Намена	Макс. висина	П м ² на парц.	П м ² за градба	Бруто разв.повр.	Проц. на изгр	Коф. на искор
1	1.1.	ХСРиПЗСР	16,50	12320	5400	24640	44%	2,00
	1.2.	ХСР	постојна	12740	7440	15000	58%	1,20
	1.3.	СР	постојна	10730	5440	8160	50%	0,80
	1.4.	АДП	12,00	5100	1680	5064	33%	1,00
	1.5.	АДПЗ	постојна	3250	1420	4250	44%	1,40
	1.6.	КОАДП	12,00	2400	940	2820	40%	1,20
	1.7.	КОАДП	12,00	1580	670	2010	42%	1,30
	1.8.	ХСР	12,00	3120	2150	6450	69%	2,00
	1.9.	ХСР	12,00	5120	2550	7650	50%	1,50
	1.10.	ХСР	12,00	7470	3790	11370	50%	1,50
Урбан Модул 1				63830	31480	87414	49%	1,40
2	2.1.	АДП	10,50	2100	730	2190	0.35%	1.05
	2.2.	ЈЗ	-	560	-	-	-	-
	2.3.	ДА	10,50	1025	360	1080	35%	1.05
	2.4.	А	10,50	2200	1440	4320	65%	1.96
	2.5.	ДА	10,50	1150	360	1080	31%	0.94
Урбан Модул 2				7035	2890	8670	41%	1.23
3	3.1.	ДДКО	7,50	1700	860	1720	50%	1.01
	3.2.	Д	Постој.	580	160	320	27%	0.55
Урбан Модул 3				2280	1020	2040	45%	0,89
Вкупно				73145	35390	98124	48%	1.34

УРБАН МОДУЛ 3

Урбан модул 3 се состои од две парцели 3.1. и 3.2.

Парцела 3.1.

Природа на зафатот

На парцела 3.1. се наоѓаат три индивидуални стамбени објекти кои се во лоша состојба. Се предвидува формирани на нова парцела 3.1, рушење на постојните стамбени објекти и изградба на деловно-стамбен урбан модул.

Намена

Објектот е со намена ДДКО приземјето со деловно-комерцијален простор, катовите – домување.

Максимална висина

7,50 м. од кота на тротоар на улица “Лазар Личеновски” до кота на венец.

Парцелација

Оформување на една парцела од постојните три локации.

Паркирање и гаражирање

Во рамките на сопствената парцела во подземни и паркинг простори.

Парцела 3.2.

Природа на зафатот

Објектот е домот и атељето на покојниот уметник Лазар Личеновски кој е заштитен како споменик на државата.

Останува во постојна форма и содржина.

Намена

Објектот е со намена Д (домување).

Максимална висина

Постојна

Парцелација

Постојна

Паркирање и гаражирање

Во рамките на парцелата.

Урбаниите модули 2 и 3 се ослонуваат на подножјето на градската тврдина Кале – споменик на култура од непроценлива вредност поради што е побарано мислење од Завод за заштита на споменици на култура на град Скопје, во мисленето од Заводот број 07-636/2 од 19.10.2000 год. е укажано дека објектите во урбаниот модул 3 треба да се задржат со постојна височина што е доследно почитувано а објектите во урбаниот модул 2 поаѓајќи од котата на теренот се со височина од 10,5 м. Со ваков период планираните објекти нема да ги нарушуваат визурите кон градската тврдина.