

РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
 АГЕНЦИЈА ЗА КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ
 1105-288952/2025 од 18.12.2025 15:14:35

Податоци за сертификатот на АКН на Р. Македонија
 Издаден на: Elektronski Salter
 Издавач: Makedonski Telekom CA
 Сериски број: 13 69 48 77
 Валиден до: 16.08.2027
 Датум и час на потпишување: 18.12.2025 во 15:15:04
 Документот е дигитално потпишан и е правно валиден



ИМОТЕН ЛИСТ број: 68702 ПРЕПИС
 Катастарска општина: МАЏАРИ

ЛИСТ А: ПОДАТОЦИ ЗА НОСИТЕЛОТ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ							
Ред. бр.	ЕМБГ / ЕМБС	Име и презиме / Назив	Адреса / Седиште	Дел на недвижност	Правен основ на запишување	Бр. на пред. по кој е извршено запишување	Датум и час на запишување
1	00000000000000	РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА		1/1	Решение ВПП1 бр. 61/14 од 31.03.2015 година на Основниот суд Скопје 2, Скопје	1113-11263/2015	24.09.2015 12:29:07

ЛИСТ Б: ПОДАТОЦИ ЗА ЗЕМЈИШТЕТО (КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА) И ЗА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ										
Број на катастарска парцела		Викано место/улица	Катастарска		Површина во м2	Сопственост / сосопственост / заедничка сопственост	Право преземено при конверзија на податоците од стариот ел. систем	Бр. на евид. лист	Бр. на пред. по кој е извршено запишување	Датум и час на запишување
основен	дел		култура	класа						
91	6	Б.СТЕФКОВСКИ	гз	гнз	8915	СОПСТВЕНОСТ			1113-8062/2025	12.08.2025 15:53:03
91	7	Б.СТЕФКОВСКИ	гз	гнз	20	СОПСТВЕНОСТ			1113-8062/2025	12.08.2025 15:53:03

Легенда на внесени шифри и кратенки:	
Шифра	Опис
гз	Вештачки неплодни земјишта
гнз	Градежно неизградено земјиште

Тип	Опис
Препис	Цела содржина од имотниот лист



Овластено лице:
Сузана Данковиќ *Сузана Данковиќ*
 име и презиме, потпис



РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА



ОПШТИНА ГАЗИ БАБА
СЕКТОР ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ
Одделение за спроведување на урбанистички планови
Бр. 28-3/5036-2 од 17.12.2025 година
СКОПЈЕ

ИЗВОД ОД ПЛАН БРОЈ 1117/2025

ДУП: Детален Урбанистички План за градска четврт
СИ 01 блок 03 Скопје, Општина Гази Баба
(назив на планот и плански период)

Одлука бр: 09-4583/7 од 13.05.2025
(број и датум на Одлуката со која е донесен планот)

Одлука за донесување на техничка исправка за
ГП 03.2, ГП 03.06 и 03.11 од ДУП за Градска Четврт
СИ 01, Блок 03, ОПШТИНА ГАЗИ БАБА – Скопје
ПЛАНСКИ ПЕРИОД 2023-2028 со Одлука бр. 09-
9771/15 од 10.12.2025 донесена од СОВЕТ НА
ОПШТИНА ГАЗИ БАБА-СКОПЈЕ

Намена на градба: Б4 - Деловни и комерцијални
дејности во големи канцелариски згради

КО Маџари дел од КП 91/6
(катастарска општина) (број на катастарска парцела)

ДЛ _____ М 1:1000
(детален лист) (размер)

ИЗВОДОТ ЗА ГЧ СИ 01, Блок 03, Г.П.03.18

(една или повеќе градежни парцели/катастарска парцела во катастарска општина/блок/четврт/урбана единица/цел плански опфат)

СОДРЖИ:

1. ГРАФИЧКИ ДЕЛ

- **Заверена копија од синтезен план во идентична форма со границата на планскиот опфат за кој се однесува барањето со:**
 - легенда
 - табела со мерички показатели
- **Попотреба за заверена копија од други графички прилози со легенда:**

2. ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ

- **Заверена копија од:** општите и посебните услови за градење, параметризација на планот, мерки за заштита на културното наследство, на природата и животната средина, мерки за заштита и спасување. Мерки за движење на хендикепирани лица и др.
- **Попотреба за заверена копија од други услови**

3. ПОДАТОЦИ ЗА ПОСТОЈАНИ И ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА И ПРИКЛУОЦИ

- план на намена на земјиштето и градбите, регулационен план и план на површините за градење, план на зеленило
- Сообраќаен и нивелациски план
- Инфраструктурен план

ИЗГОТВИЛ:  Каролина Спиркоска

М.П.

По овластување на Градоначалник
Раководител на Сектор
за урбанизам и градежно земјиште
Александар Јанакиески, д-р

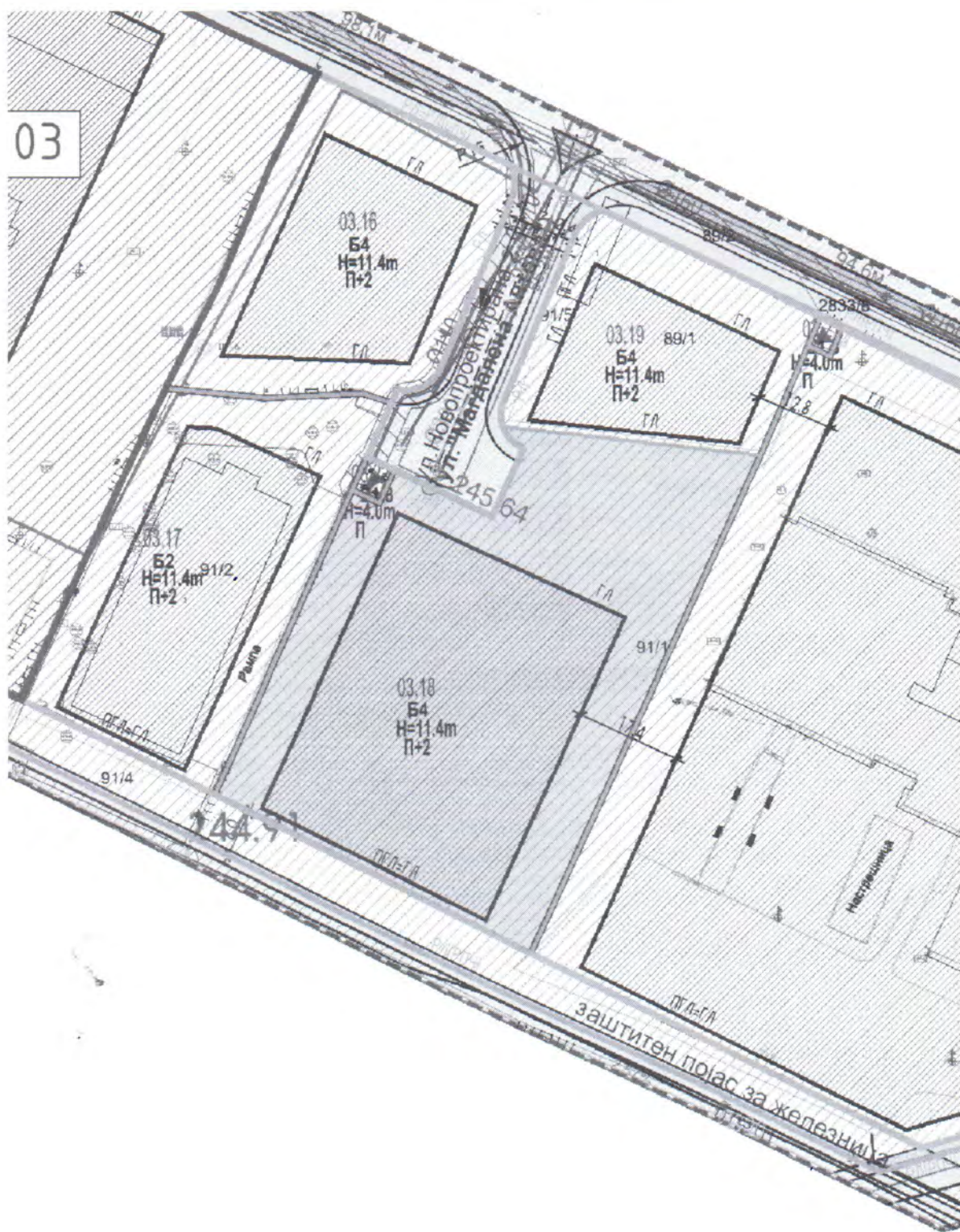




РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА

Класа на намена	Компатибилна класа на намена	Максимална катност	Максимална висина	Потребен број на паркинг места
Б4 - Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради	Б1 - 20%, Б2 - 40%, Б5 - 30%, Д3 - 25%	П+2	11.40	
Површина за градба (м2)	Бруто развиена (м2)	Површина на градежна парцела (м2)	Коефициент на искористеност	Процент на изграденост
2222	6665	4353	1.5	51

Синтезна - мапа



Синтезна инфраструктура - легенда

ЛЕГЕНДА

	ГРАНИЦА НА ПЛАНСКИ ОПФАТ 10,395xα		ГОЛЕМИ ЕДИНИЦИ ЗА ТРГОВИЈА (над 200 м ² ч/ц/ли n+1 кат)		ПОВРШИНА ЗА ГРАДБА
	ГРАНИЦА НА БЛОК		ДЕЛОВНИ И КОМЕРЦИЈАЛНИ ДЕЈНОСТИ ВО ГОЛЕМИ КАНЦЕЛАРИСКИ ЗГРАДИ		ПЕШАЧКИ ПАТЕКИ
	ГРАНИЦА НА ЧЕТВРТ		ОБРАЗОВАНИЕ И НАУКА		ЈАВНА ПОВРШИНА
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА		КУЛТУРА		ОЗНАКА НА БЛОК
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РПЧ)		ПАРКОВСКО И ПЕЈСАЖНО ЗЕЛЕНИЛО	03.20	НУМЕРАЦИЈА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА
	ГРАНИЦА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА		ЗАШТИТНО И СООБРАЌАЈНО ЗЕЛЕНИЛО	B2	НАМЕНА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА
	ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА		СООБРАЌАЈНИ ПОВРШИНИ	П+2	КАТНОСТ НА ГРАДБА
	ПОДЗЕМНА ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА		ЖЕЛЕЗНИЧКА ЛИНИЈА	H=11.40m	КОТА НА ВЕНЕЦ

ИНФРАСТРУКТУРА

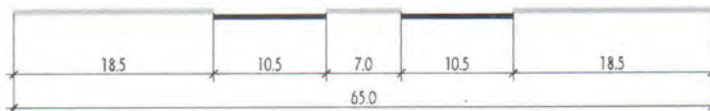
	ВОДОВОД: ПОСТОЕЧКА МРЕЖА		ПЛАНИРАНА ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИСКА МРЕЖА
	ВОДОВОД: ПЛАНИРАНА МРЕЖА		ПОСТОЕЧКА ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИСКА МРЕЖА
	ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА: ПОСТОЕЧКА МРЕЖА		БАКАРЕН КАБЕЛ
	ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА: ПЛАНИРАНА МРЕЖА		ОПТИЧКИ КАБЕЛ
	АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА: ПОСТОЕЧКА МРЕЖА		ПОСТОЕЧКИ ОПТИЧКИ КАБЕЛ -СТК
	АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА: ПЛАНИРАНА МРЕЖА		ПОСТОЕЧКА ГАСОВОДНА МРЕЖА
	ПОСТОЈНИ ХИДРАНТИ		ШАХТИ
	E18 - КОМУНАЛНА СУПРАСТРУКТУРА: ТРАFOСТАНИЦА - ПЛАНИРАНА		ЗАШТИТЕН КОРИДОР НА 10kV КАБЕЛ (2x1m)
	E18 - КОМУНАЛНА СУПРАСТРУКТУРА: ТРАFOСТАНИЦА - ПОСТОЈНА		ЦЕФКИ Ф-100
			ЦЕФКИ Ф-65
			ЦЕФКИ Ф-250

СООБРАЌАЈ

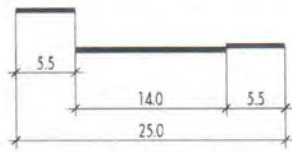
КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ

МАГИСТРАЛНИ УЛИЦИ

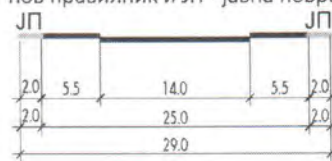
Бул. Александар Македонски "А"
(транзитна магистрала по ГУП и по ДУП)



ул. 15-ти Корпус
(по ГУП градска магистрала)

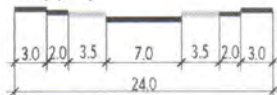


ул. 15-ти Корпус
(по ДУП градска магистрала - согласно нов правилник и ЈП - јавна површина)

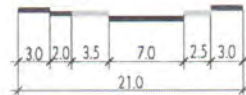


СЕРВИСНИ УЛИЦИ

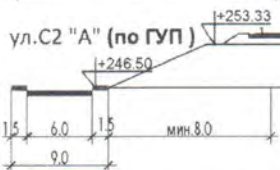
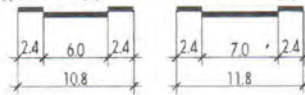
ул. Благоја Стефковски-С3"А"
(ул. "Магдалена Антова" по ДУП)



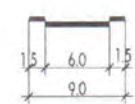
ул. Благоја Стефковски-С3"Б"
(ул. "Магдалена Антова" по ДУП)



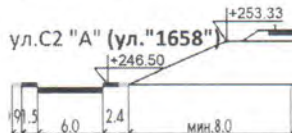
Ново-проектирана 1
Ново-проектирана 2
(ул. "Магдалена Антова" по ДУП)



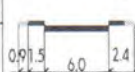
ул. C2 "Б" (по ГУП)



железничка пруга - 03.02
постојна градба
- ул. Магдалена Антова



ул. C2 "Б" (ул. "1658")



железничка пруга - 03.03
планирана градба-пешачка патека 1



ГЕО ПОИНТ

Деловоден број : 0801-969/3/25

Датум: 19.12.2025 година

ГЕОДЕТСКИ ЕЛАБОРАТ ЗА ГЕОДЕТСКИ РАБОТИ ЗА ПОСЕБНИ НАМЕНИ

НУМЕРИЧКИ ПОДАТОЦИ

Со увид на лице место

(за реализација на урбанистички планови и урбанистичко-планска документација во постапките за формирање градежна парцела заради изградба на објект, за откуп/закуп на градежно земјиште, приватизација на градежно земјиште и други)
-За ГП.03.18-

КО. Маџари

Трговско друштво за геодетски работи
"ГЕО ПОИНТ" ДООЕЛ-Скопје

Заверил:

М.П.

АГЕНЦИЈА ЗА КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ

Заверил:

М.П.

М-р Танаскоски Илија дипл. геод. инж.

Име, презиме и потпис на стручно лице од геодетска насока

Скопје Декември 2025

Ул. Орце Николов бр. 144/1-2; 1000 Скопје
Тел. 02/3071-360; моб 071/387-567; моб 072/244-059
e-mail: geopoint@t.mk



С О Д Р Ж И Н А

1. Технички извештај
2. Скица од извршено споредување
3. Список на координати
4. Список на индикации за катастарски парцели
5. Список на податоци за формирање на градежна парцела

Прилози:

6. Катастарски план (.zip);
7. Урбанистичко техничка документација
8. Имотен лист;
9. Податоци во електронска форма.

ТЕХНИЧКИ ИЗВЕШТАЈ

По барање на Општина Гази Баба (налог број: 28-3/5093 од 19.12.2025год. од Договор бр.26-1034/5 од 27.02.2025год.) изработени се Нумерички податоци, со увид на лице место, за реализација на урбанистички планови и урбанистичко-планска документација во постапките за формирање градежна парцела заради изградба на објект, за откуп/закуп на градежно земјиште, приватизација на градежно земјиште и други, за КП.91/6, запишана во ИЛ.68702 издаден на 19.12.2025год., за КО.Маџари, по приложен извод Бр.28-3/5036-2 од 17.12.2025 година, издаден од Општина Гази Баба.

На ден 19.12.2025 година е извршена идентификација на катастарските парцели со увид на лице место без премерување, согласно овој геодетски елаборат за нумерички податоци, и констатирано е дека нема промени на фактичката состојба на објекти во однос на катастарскиот план.

Предмет на работа е 1 катастарска парцела која влегува во опфатот.

Во рамките на градежната парцела - ГП.03.18, согласно Извод Бр.28-3/5036-2 од 17.12.2025 година издаден од Општина Гази Баба, влегува новоформираната КП. 91/9 со површина од 4353м² како гз-гнз, дел од КП.91/6 запишана во ИЛ. 68702.

При изработка на овој геодетски елаборат користени се податоците добиени од АКН Скопје од ГКИСКО (2583_91_6.ZIP) заведени под број 1109-16515/2025 од 19.12.2025год. за К.О. Маџари.

Скопје, 19.12.2025 г.

Трговско друштво за геодетски работи
"ГЕО ПОИНТ" ДООЕЛ-Скопје

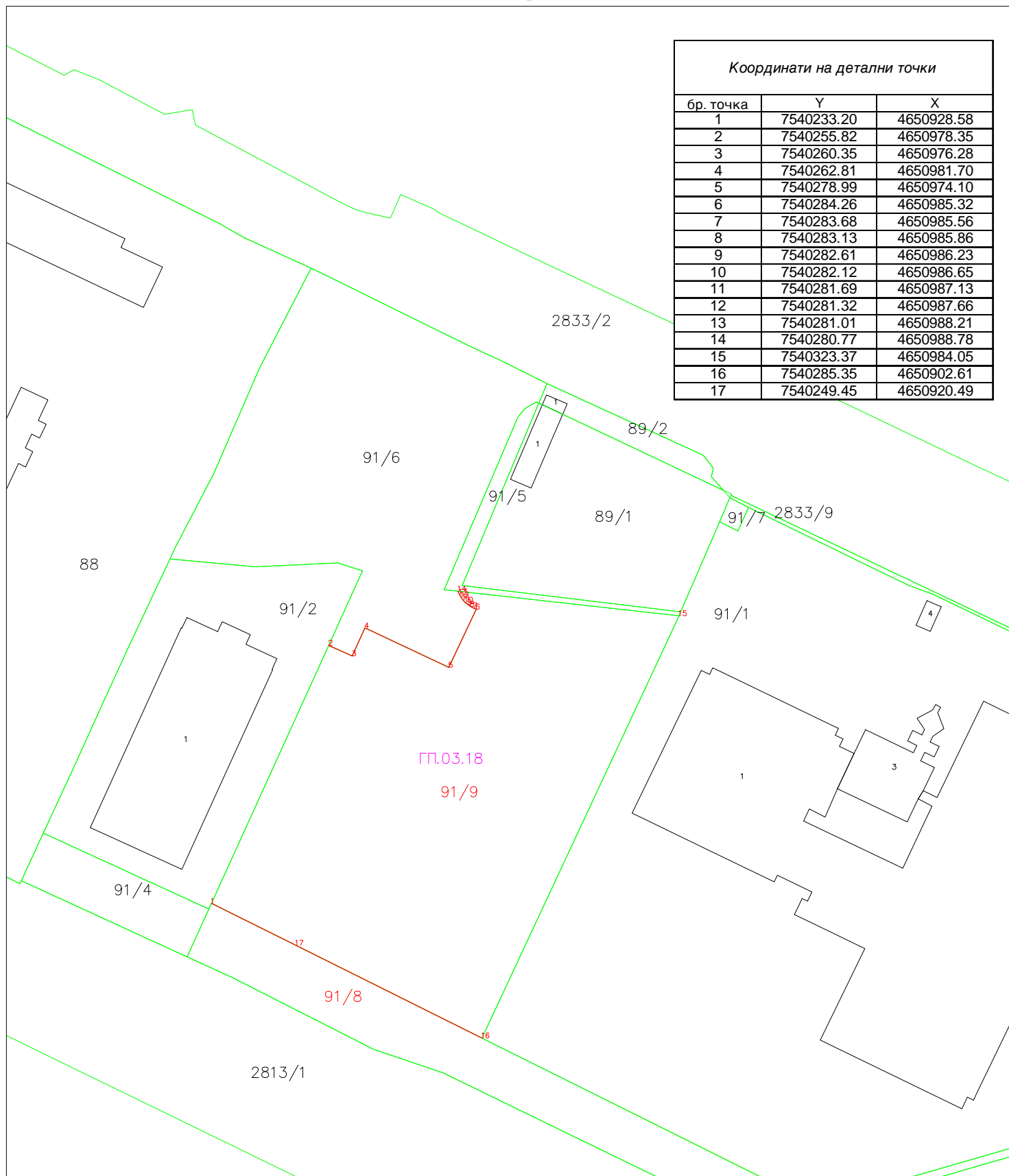
изготвил. Сања Трпевска дипл.геод.инж.

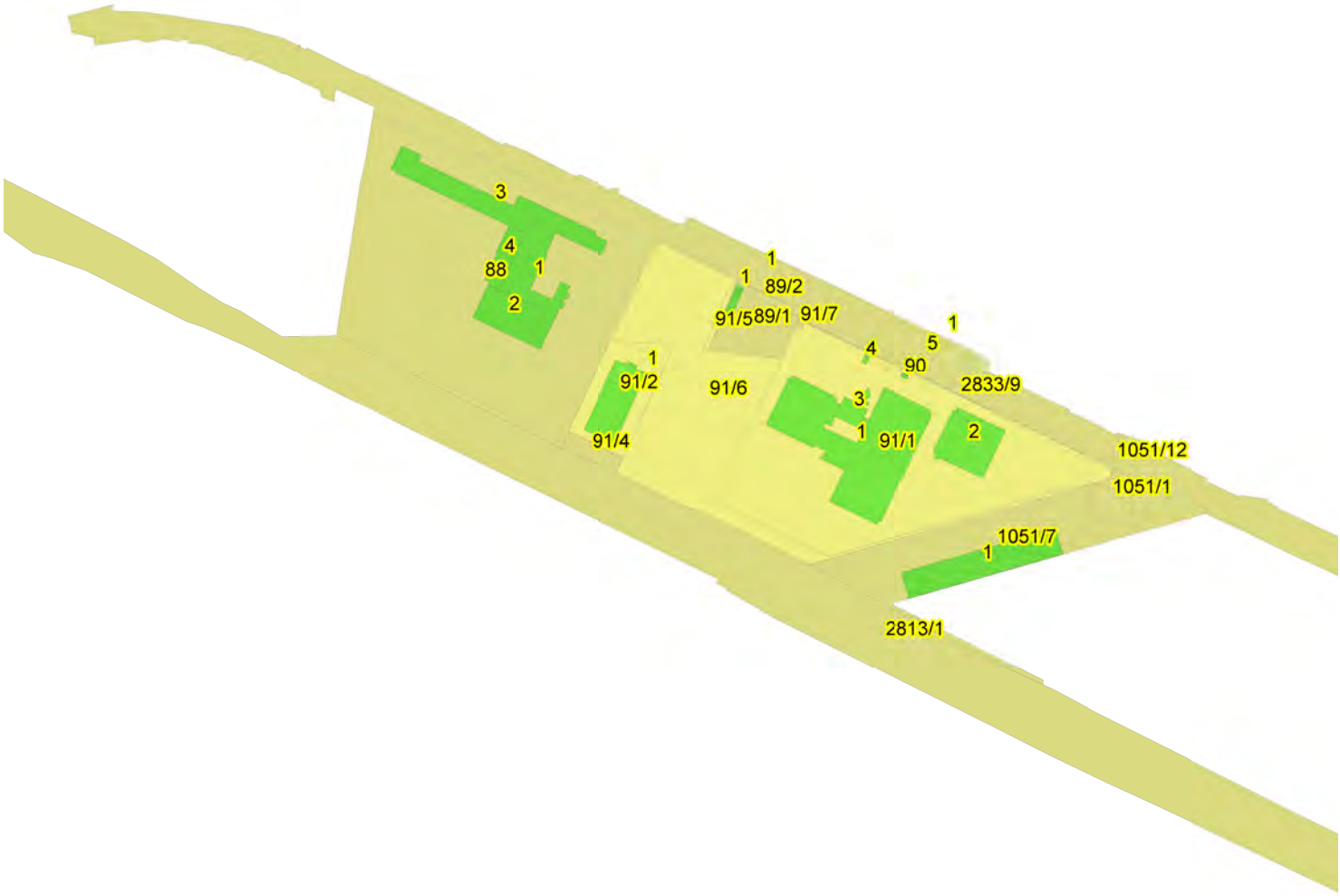
Катастарска општина: Маџари

СКИЦА ОД ИЗВРШЕНО СПОРЕДУВАЊЕ НА ПОДАТОЦИТЕ

ОД КАТАСТАРСКИОТ ПЛАН СО ПОДАТОЦИТЕ ОД ДЕТАЛНИОТ УРБАНИСТИЧКИ
ПЛАН/УРБАНИСТИЧКО ПЛАНСКАТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Размер 1 : 1000







03-510/3-253/2025 19.12.2025 12:14:56



KO

19.12.2025 11:52:55

03-510/3-253/2025

∴ / : 91/1

'4VR7VZI', <https://ekatlite.platform.katastar.gov.mk/ekatlite>.





РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА



ОПШТИНА ГАЗИ БАБА

СЕКТОР ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ
Одделение за спроведување на урбанистички планови
Бр. 28-3/5036-2 од 17.12.2025 година
С К О П Ј Е

ИЗВОД ОД ПЛАН БРОЈ 1117/2025

ДУП: Детален Урбанистички План за градска четврт
СИ 01 блок 03 Скопје, Општина Гази Баба
(назив на планот и плански период)

Одлука бр: 09-4583/7 од 13.05.2025
(број и датум на Одлуката со која е донесен планот)

Одлука за донесување на техничка исправка за
ГП 03.2, ГП 03.06 И 03.11 од ДУП за Градска Четврт
СИ 01, Блок 03, ОПШТИНА ГАЗИ БАБА – Скопје
ПЛАНСКИ ПЕРИОД 2023-2028 со Одлука бр. 09-
9771/15 од 10.12.2025 донесена од СОВЕТ НА
ОПШТИНА ГАЗИ БАБА-СКОПЈЕ

Намена на градба: Б4 - Деловни и комерцијални
дејности во големи канцелариски згради

КО Маџари дел од КП 91/6
(катастарска општина) (број на катастарска парцела)

ДЛ _____ М 1:1000
(детален лист) (размер)

ИЗВОДОТ ЗА ГЧ СИ 01, Блок 03, Г.П.03.18

(една или повеќе градежни парцели / катастарска парцела во катастарска општина / блок / четврт / урбана единица / цел плански опфат)

СОДРЖИ:

1. ГРАФИЧКИ ДЕЛ

- **Заверена копија од синтезен план во идентична форма со границата на планскиот опфат за кој се однесува барањето со:**
 - легенда
 - табела со нумерички показатели
 - **Попотреба за заверена копија од други графички прилози со легенда:**

2. ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ

- **Заверена копија од:** општите и посебните услови за градење, параметри за спроведување на планот, мерки за заштита на културното наследство, на природата и животната средина, мерки за заштита и пасување. Мерки за движење на хендикепирани лица и др.
- **Попотреба за заверена копија од други услови**

3. ПОДАТОЦИ ЗА ПОСТОЈАНИ И ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА И ПРИКЛУЧОЦИ

- план на намена на земјиштето и градбите, регулационен план и план на површините за градење, план на зеленило
- Сообраќаен и нивелациски план
- Инфраструктурен план

ИЗГОТВИЛ: Каролина Спиркоска

М.П.

По овластување на Градоначалник
Раководител на Сектор
за урбанизам и градежно земјиште
Александар Јанакиески, д-р





РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА

Класа на намена	Компатибилна класа на намена	Максимална катност	Максимална висина	Потребен број на паркинг места
Б4 - Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради	Б1 - 20%, Б2 - 40%, Б5 - 30%, Д3 - 25%	П+2	11.40	
Површина за градба (м2)	Бруто развиена (м2)	Површина на градежна парцела (м2)	Коефициент на искористеност	Процент на изграденост
2222	6665	4353	1.5	51



Синтезна инфраструктура - легенда

ЛЕГЕНДА

	ГРАНИЦА НА ПЛАНСКИ ОПФАТ 10,395ха		ГОЛЕМИ ЕДИНИЦИ ЗА ТРГОВИЈА (над 200 м2 и/или n+1 кат)		ПОВРШИНА ЗА ГРАДБА
	ГРАНИЦА НА БЛОК		ДЕЛОВНИ И КОМЕРЦИЈАЛНИ ДЕЈНОСТИ ВО ГОЛЕМИ КАНЦЕЛАРИСКИ ЗГРАДИ		ПЕШАЧКИ ПАТЕКИ
	ГРАНИЦА НА ЧЕТВРТ		ОБРАЗОВАНИЕ И НАУКА		ЈАВНА ПОВРШИНА
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА		КУЛТУРА		ОЗНАКА НА БЛОК
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (ИПЧ)		ПАРКОВСКО И ПЕЈСАЖНО ЗЕЛЕНИЛО	03.20	НУМЕРАЦИЈА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА
	ГРАНИЦА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА		ЗАШТИТНО И СООБРАЌАЈНО ЗЕЛЕНИЛО	B2	НАМЕНА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА
	ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА		СООБРАЌАЈНИ ПОВРШИНИ	П+2	КАТНОСТ НА ГРАДБА
	ПОДЗЕМНА ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА		ЖЕЛЕЗНИЧКА ЛИНИЈА	H=11.40m	КОТА НА ВЕНЕЦ

ИНФРАСТРУКТУРА

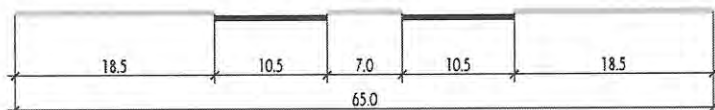
	ВОДОВОД: ПОСТЕОЧКА МРЕЖА		ПОСТЕОЧКА НИСКОНАПОНСКА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА: 0.4kV НАДЗЕМЕН ВОД		ПЛАНИРАНА ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИСКА МРЕЖА
	ВОДОВОД: ПЛАНИРАНА МРЕЖА		ПОСТЕОЧКА НИСКОНАПОНСКА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА: 0.4kV ПОДЗЕМЕН ВОД		ПОСТЕОЧКА ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИСКА МРЕЖА: БАКАРЕН КАБЕЛ
	ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА: ПОСТЕОЧКА МРЕЖА		ПОСТЕОЧКА СРЕДНОНАПОНСКА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА 10(20)kV НАДЗЕМЕН ВОД		ОПТИЧКИ КАБЕЛ
	ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА: ПЛАНИРАНА МРЕЖА		ПОСТЕОЧКА СРЕДНОНАПОНСКА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА 10(20)kV ПОДЗЕМЕН ВОД		ПОСТЕОЧКИ ОПТИЧКИ КАБЕЛ -СТК
	АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА: ПОСТЕОЧКА МРЕЖА		ПЛАНИРАНА НИСКОНАПОНСКА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА ПОДЗЕМЕН ВОД		ПОСТЕОЧКА ГАСОВОДНА МРЕЖА
	АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА: ПЛАНИРАНА МРЕЖА		ЗАШТИТЕН КОРИДОР НА 10kV КАБЕЛ (2x1m)		ШАХТИ
	ПОСТОЈНИ ХИДРАНТИ		E1.8 - КОМУНАЛНА СУПРАСТРУКТУРА: ТРАФОСТАНИЦА - ПЛАНИРАНА		ЦЕФКИ Ф-100
	E1.8 - КОМУНАЛНА СУПРАСТРУКТУРА: ТРАФОСТАНИЦА - ПЛАНИРАНА		E1.8 - КОМУНАЛНА СУПРАСТРУКТУРА: ТРАФОСТАНИЦА - ПОСТОЈНА		ЦЕФКИ Ф-65
					ЦЕФКИ Ф-250

СООБРАЌАЈ

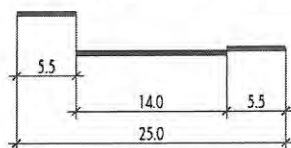
КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ

МАГИСТРАЛНИ УЛИЦИ

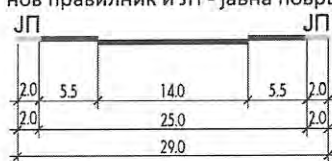
Бул. Александар Македонски "А"
(транзитна магистрала по ГУП и по ДУП)



ул. 15-ти Корпус
(по ГУП градска магистрала)

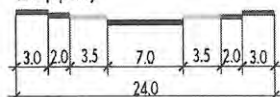


ул. 15-ти Корпус
(по ДУП градска магистрала- согласно нов правилник и ЈП - јавна површина)

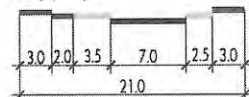


СЕРВИСНИ УЛИЦИ

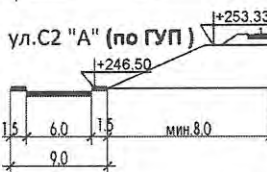
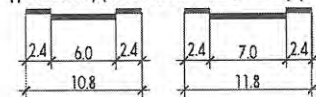
ул. Благоја Стефковски-СЗ"А"
(ул. "Магдалена Антова" по ДУП)



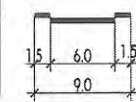
ул. Благоја Стефковски-СЗ"Б"
(ул. "Магдалена Антова" по ДУП)



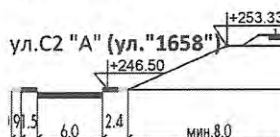
Ново-проектирана 1
Ново-проектирана 2
(ул. "Магдалена Антова" по ДУП)



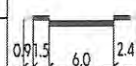
ул. C2 "Б" (по ГУП)



железничка пруга - 03.02
постојна градба
- ул. Магдалена Антова



ул. C2 "Б" (ул. "1658")



железничка пруга - 03.03
планирана градба
пешачка патека 1

Табеларен приказ на парцелација на земјиштето во планска дел -ДУП

ДУП ЗА ГРАДСКА ЧЕТВРТ СИ 01 БЛОК 03 СКОПЈЕ ОПШТИНА ГАЗИ БАБА											
број на градежна парцела	површина на градежна парцела	површина за градење	процент на изграденост	вкупна бруто развиевна површина по катови	коэффициент на искористеност	намена			макс. број на катови	макс. дозволена висина на венец	минимален процент на зеленило во парцела
						основна класа на намена	компатибилни класи на намени	максимален % на учество на збирот на компатибилни класи на намени во однос на основната класа на намена			
	м ²	м ²	%	м ²	к			%		м	%
03.1	3272	407	12%	815	0,2	Д1	Б2 (40%), Д3 (25%)	40%	П+1 (постојна)	постојна	20%
03.2	332	191	57%	572	1,7	Б3	Б2 (20%), Б1 (10%),	40%	П+2 (постојна)	постојна	20%
03.3	333	164	49%	1149	3,5	Б3	Б2 (20%), Б1 (10%),	40%	П+2	11,40	20%
03.4	839	452	54%	1355	1,6	Б3	Б2 (20%), Б1 (10%), Б4 (30%)	40%	П+2	11,40	20%
03.5	615	341	55%	1023	1,7	Б3	Б2 (20%), Б1 (10%), Б4 (30%)	40%	П+2	11,40	20%
03.6	985	416	42%	1247	1,3	Б3	Б2 (20%), Б1 (10%), Б4 (30%)	40%	П+2	11,40	20%
03.7	20	20	100%	20	1,0	Е1.8	трансформаторска станица		П	4,00	
03.8	445	333	75%	1000	2,2	Б3	Б2 (20%), Б1 (10%), Б4 (30%)	40%	П+2	11,40	20%
03.9	178	118	66%	355	2,0	Б3	Б2 (20%), Б1 (10%), Б4 (30%)	40%	П+2	11,40	20%
03.10	459	228	50%	684	1,5	Б3	Б2 (20%), Б1 (10%), Б4 (30%)	40%	П+2	11,40	20%
03.11	2742	1363	50%	5452	2,0	Б3	Б1 (20%), Б2 (20%), Б1 (10%), Б4 (30%), Д3 (25%)	40%	П+2	10,80	20%
03.12	1778	795	45%	3181	1,8	Б3	Б1 (20%), Б2 (20%), Б1 (10%), Б4 (30%), А3 (40%)	40%	П+2	10,80	20%
03.13	488	256	53%	769	1,6	Б3	Б1 (20%), Б2 (20%), Б1 (10%), Б4 (30%), А3 (40%)	40%	П+2	10,80	20%
03.14	717	320	45%	961	1,3	Б3	Б1 (20%), Б2 (20%), Б1 (10%), Б4 (30%), А3 (40%)	40%	П+2	10,80	20%
03.15	18152	8858	49%	35432	2,0	Б1	А3 (40%), Б2 (20%), Б4 (20%), Б1 (10%), Б4 (30%), Д3 (25%)	40%	П+3	14,80	20%
03.16	1896	960	51%	2880	1,5	Б4	Б1 (10%), Б2 (40%), Б5 (30%), Д3 (25%)	40%	П+2	11,40	20%
03.17	2214	1213	55%	3638	1,6	Б2	Б1 (20%), Б4 (40%), Б5 (30%),	40%	П+2	12,40	20%
03.18	4353	2222	51%	6665	1,5	Б4	Б1 (20%), Б2 (40%), Б5 (30%), Д3 (25%)	40%	П+2	11,40	20%
03.19	1374	747	54%	2240	1,6	Б4	Б1 (20%), Б2 (40%), Б5 (30%),	40%	П+2	11,40	20%
03.20	15736	8814	56%	26441	1,7	Б2	Б1 (20%), Б4 (40%), Б5 (30%),	40%	П+2	12,40	20%
03.21	20	20	100%	20	1,0	Е1.8	трансформаторска станица		П	4,00	
03.22	30	30	100%	30	1,0	Е1.8	трансформаторска станица		П	4,00	
03.23	20	20	100%	20	1,0	Е1.8	трансформаторска станица		П	4,00	
Вкупно парцели-регулација по ДУП	56999	28288	34%	95947	1,15						
	287					Д2	Заштитно зеленило				
	3869					Е1.1	Сообраќајна инфраструктура (станбени, пристапни улици, пешачки патеки)				
	1197						Јавна површина за примарни сообраќајници (според нов правилник за урбанистичко планирање)				
	7494					Д2	Заштитен појас за железница				
	13391					Е1.2	Сообраќајна инфраструктура (железничка инфраструктура)				
Вкупно регулација по ГУП	83218						ВКУПНО (ВО РАМКИ НА Р.Л. НА БЛОК)				
	20737					Е1.1	Сообраќајна инфраструктура (примарна уллична мрежа, сервисни улици)				
Вкупно опфат	103955						ВКУПНО ПЛАНСКИ ОПФАТ				

7. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДБА, РАЗВОЈ И КОРИСТЕЊЕ НА ЗЕМЈИШТЕТО И ГРАДБИТЕ

ДУП за градска четврт СИ 16 Блок 03 - општина Гази Баба е изработен согласно Законот за урбанизам (Сл.весник на РСМ бр.32/2020 и 11/2023) и Правилникот за урбанистичко планирање (Службен весник на РСМ бр. 225/2020, 219/21, 104/22 и 93/23).

Општите услови важат за целата површина на планскиот опфат.

Граница на плански опфат - на детален урбанистички план е планска одредба во генерален урбанистички план и по правило се совпаѓа со граница на просторна единица за планирање како што се четвртта или блокот, но може да ограничува и друга логична просторна целина.

Граница на четврт - е затворена линија која ја обиколува четвртта, која претставува најголема единица на градежното земјиште и земјиште за општа употреба и е преземена од ГУП на Град Скопје 2012-2022г.-Одлука бр.07-5068/1 од 3.12.2012

Граница на блок - е посложена единица на градежното земјиште која се состои од повеќе градежни парцели и градежно земјиште за општа употреба, чијашто граница по правило се совпаѓа со оски на улици и граници на градежни парцели.

Нумерација на блок – назив на четвртта, број на четврт, нумерација на блок.

Граница на наменска зона - е линија на граница на подрачје со иста намена на земјиштето.

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

Границата на градежна парцела е линија на разграничување помеѓу две соседни градежни парцели, односно линија на разграничување на носители на правото на градење.

Градежна парцела е ограничен дел од градежно земјиште со ист носител на правото на градење и претставува најмала и неделива просторна единица на градежното земјиште. Градежната парцела ограничена со регулаторни линии – регулациона линија и граница на градежна парцела. Градежната парцела се состои од една или повеќе катастарски парцели или делови од катастарски парцели.

Градежна парцела –нумерација - нумерација на блок, нумерација на градежна парцела.

Градежна линија е линиска планска одредба која ја дефинира просторната граница до која идната градба може да се гради и претставува граница на површината за градење во градежната парцела.

Помошна градежна линија – е линија за ознака на денивелација, пасажи или друга промена во рамки на површината за градење.

Подземна градежна линија - ја означува границата на градењето под котата на терен кога таа не се совпаѓа со градежната линија, како и градбите што се планираат да се градат целосно под кота на теренот.

Површина за градење претставува дел од градежна парцела ограничена со градежна линија на кој се утврдуваат услови за градење на градба.

Бруто развиената површина за градба е дефинирана со основниот габарит на градбата и во неа не влегуваат површините од можните пречекорувања на градежната линија од дозволена архитектонска пластика.

Комплексните градби составени од повеќе површини за градење или комплексите што содржат повеќе градби во една градежна парцела, по правило се уредуваат во две фази:

-во првата фаза тие се уредуваат во урбанистички план во кој се одредува поголема рамковна површина за градење и се одредува процент на изграденост на земјиштето како планска одредба што квантитативно ја ограничува површината за градење која ќе се дефинира во урбанистички проект, и во втората фаза рамковната површина за градење се разработува во урбанистички проект во кој се одредува точната површина за градење, како и нејзината големина и форма.

Доколку во градежната парцела се гради само еден објект, врз основа на основен проект, може да се издаде одобрение за градење.

Градежната линија се спроведува со дозволените пречекорувања на издадените елементи од архитектонската пластика на градбите.

- Дозволено е пречекорување на градежната линија на првостепената и второстепената архитектонска пластика само над приземниот кат на градбата, додека помеѓу теренот и првиот кат може да се предвидуваат пречекорувања само со одредени елементи од третостепената архитектонска пластика, кога за тоа постојат услови и не повеќе од 0,30м.
- Кога градежната линија се совпаѓа со границата на градежната парцела не може да има пречекорувања на градежната линија со ниту еден вид издадени архитектонски елементи и делови од градба.
- Кога растојанието помеѓу градежната линија и границата на градежната парцела е 1,20м, не се дозволени пречекорувања на градежната линија со еркери и други издадени делови на било која висина од вертикалната рамнина чијшто пресек со теренот се совпаѓа со границата на градежната парцела, а доколку растојанието помеѓу градежната линија и границата на градежната парцела е поголемо од 1,20м дозволени издадени делови не можат да бидат на растојание од границата на градежната парцела што е помало од 1,20м.
- Доколку градежната линија се совпаѓа со регулационата линија, дозволени пречекорувања на градежната линија се:
 - првиот скалник од влезните партии до 30 см, ако ширината на тротоарот е поголема од 2,25м,
 - првостепена пластика во која спаѓаат: ризалити, влезни партии, конструктивни столбови, вертикални комуникации и други издадени делови на архитектонската основа до 30 см, ако широчината на тротоарот е поголема од 2,25м,
 - второстепена пластика во која спаѓаат: еркери, балкони, конзоли, стреи, брисолеи и др. кои се појавуваат помеѓу првиот спрат и горниот венец до 90 см длабочина за уличен коридор широк до 12,00 м и до 7.5% од широчината на коридорот, но не повеќе од 1,50м длабочина за улични коридори пошироки од 12,00м,
 - елементите на второстепената архитектонска пластика не се појавуваат на фасадата на градбата најмалку 3,60м над котата на тротоарот,
 - елементите на второстепената архитектонска пластика не се појавуваат на страничните фасади кои се оддалечени од границата на соседната градежна парцела 3.00м и помалку од 3.00м,
- Дозволен процент на архитектонска пластика за деловни/јавни објекти е до 20% од вкупната должина или вкупната површина на фасадата.

Отвори на фасада

Кога растојанието помеѓу површината за градење и страната на градежната парцела е 0,00м, не се дозволени никакви отвори на ѕидот на градбата кон границата на градежната парцела. Кога растојанието е од 1,20 до 3,00м дозволени се помошни отвори за вентилација и дневно светло со парапет од најмалку 1,60 метри.

Кога растојанието е поголемо од 3,00 метри дозволени се регуларни отвори на таа страна од градбата со парапет висок од 0,00 до 1,60 м.

Растојанијата помеѓу површини за градење во градежни парцели што се поставени лице в лице од две странина сообраќаен коридор зависат од широчината на коридорот или од меѓусебното растојание, височината на градбите од двете негови страни и видот на отворите на фасадите ориентирани кон коридорот, при што:

на коридор дефиниран со две регулациони линии што се на меѓусебно растојание од 3,00–6,00м површините за градење што се допираат со регулационата линија можат да бидат слепи ѕидови без отвори или да имаат само помошни отвори со парапет над 1,60м, додека регуларни отвори со парапети под 1,60м можат да имаат градбите чијшто површини за градење се оддалечени од регулационите линии најмалку 3,00м.

на коридор дефиниран со меѓусебното растојание на градбите од двете страни на коридорот кое изнесува од 6,00–16,00м страните од градбите што се ориентирани кон коридорот можат да бидат сорегуларни отвори со парапети под 1,60м, но со висина на градбите што не е поголема од широчината на коридорот.

Максимална височина на градбата е планска одредба со која во урбанистички план се утврдува

најгоплемата дозволена височина на градбата.

Максималната височина на градбата се одредува на два начина:

- како висина на вертикалната рамнина чијшто пресек со теренот се совпаѓа со градежната линија изразена во метри и
- како висина на највисоката кота на градбата, која се мери на највистичкиот дел од затворениот габарит на градбата (од првостепената пластика) односно на највисоката кота на покривот или слемето на кровот доколку се работи за кос кров, изразена во метри.
- најмалата спратна височина со која во урбанистичкиот план се пресметува бројот на спратови, мерено од под до под, за домување е 2,90м, а за деловна дејност 3,40м.

Максимална височина на нултата плоча во однос на теренот за градби на приземјето е 1,20м.

Видови на кровови - Формата и висината на крововите се определува во зависност од предложената архитектура на дадениот објект и од намената на истиот.

Најчести форми на покриви се следните три облици, како и комбинација помеѓу нив:

- коси покриви со максимален агол на косина на кровната конструкција од најмногу 35°
- мансарден покрив со максимален агол на косина на кровната конструкција од најмногу 60°
- рамен покрив со максимален агол на косина на кровната конструкција од најмногу 5% и во дозволената силуета е можно скалесто повлекување од страната на лицето на парцелата и оформување кат на дел од последната плоча на градбата, кој кон дното и страните на парцелата е со вертикален ѕид во рамнина со фасадата. Аголот на скалестото повлекување е најмногу 60 степени.

Максималниот агол на кровната конструкција се пресметува од завршниот венец на градбата во однос на вертикалната рамнина на фасадниот ѕид.

Поткровје или потпокривен спрат што во урбанистички план се планира како изградена површина чијашто намена е еднаква на намената на градбата, не се обележува во урбанистички планови и урбанистички проект посебно – како поткровје, туку како кат што влегува во бројот на вкупно одредените катови на градбата.

Намена на земјиштето подразбира начинот на употреба на земјиштето и на градбите согласно дејностите и активностите што се вршат и одвиваат во нив, на површина на земјиштето, под и над површината на земјиштето, што клучно влијае на начинот на уредувањето на земјиштето, изградбата на градбите, како и на просторот потребен за нивното одвивање и функционирање.

Компатибилни намени, класи на намени или групи на класи на намени, се две или повеќе намени кои можат да егзистираат во просторната единица односно во иста наменска зона или во иста градежна парцела без притоа меѓусебно да си го нарушуваат нормалното функционирање.

Една од компатибилните намени во просторната единица треба да биде уредена во урбанистички план како основна намена при што другите компатибилни намени во истата просторна единица можат да бидат застапени со најмногу 40% за да не се смени карактерот и начинот на употреба на просторната единица.

Класи на намена-застапени во планот:

Б2-Големи единици за трговија (над 200м² и/или повеќе од п + 1 кат) Б4-Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради В1-Образование и наука

В3-Култура

Д1 –парковско и пејсажно зеленило Е1-Сообраќајни, линиски и други инфраструктури

Е1.1 –сообраќајни патни инфраструктури –примарни и секундарни улични мрежи во население места Е1.2 – железнички и шински инфраструктури

Е1.8-Т.С./ Трансформаторска станица

Процент на изграденост на земјиштето (P) е урбанистичка величина која ја покажува густината на планираната изграденост, односно колкав дел од градежното земјиште е зафатен со површини за градење.

Коефициент на искористеност на земјиштето се пресметува како однос помеѓу вкупно планираната

површина по катови, односно збирот на површините на сите планирани надземни катови и вкупната површина на градежното земјиште во пресметковната просторна единица, изразен со рачицален број до две децимали.

Во коефициент на искористеност не се пресметуваат еркерните и конзолните испакнувања.

Инфраструктури: Разграничувањето на колско пешачките и пешачките површини и нивното приклучување на примарна сообраќајна мрежа се контролира со поставување на урбана опрема (столбчиња, жардињери и сл.)

Потребниот број на паркинг места за моторни возила и велосипеди да се пресмета според намената на земјиштето и градбите и нивната големина во согласност со член 134 од Правилникот за урбанистичко планирање (Службен весник на РСМ бр. 225/2020, 219/21, 104/22 и 93/23), односно врз основа на Одлука за начин на уредување и обезбедување паркинг за велосипеди во рамки на градежна парцела при поднесување барања за издавање одобренија за градење, како и на веќе изградени објекти во општина Гази Баба (Одлука и Одлука за измена и дополна донесени од Совет на општина Гази Баба).

Условите за градење на производните, дистрибутивните, сервисните и другите видови на објекти, треба да содржат и посебни услови за изведба на приклучоци или уредби за снабдување со вода, електрична енергија, телефонија и одводнување на отпадните води.

Обезбедување на потребниот број на паркинг места во сопствена парцела е основен услов за изградба на максималната висина на градба. Паркирањето се решава во склоп на самата парцела.

При изградба на нови објекти и содржино во просторот да се применуваат мерките за спречување на бариери односно да се овозможи непречено движење на хендикепираните лица особено во делот на достапност до јавните објекти.

За добивање на услови за градење на објекти со класа на намена производство, дистрибуција, сервиси, потребно е да се изготват и урбанистички проекти со идејни решенија за објектите, организација на просторот со пропратни содржини. Во рамките на градежните парцели потребно е да се потврдат урбанистичките параметри дадени со планската документација.

Параметри за пресметка на паркинг места за основни намени :

B1 – Образование и наука

- Запредшколско образование 1 паркинг место на 3 вработени во смена плус 10% но најмалку 2 места,
- За основно и средно образование 1 паркинг место на 3 вработени во смена плус 10% но најмалку 2 места,
- За високо образование 1 паркинг место на 3 вработени во смена плус 10% но најмалку 2 места,

B3 - Култура

- 1 паркинг место на 3 вработени во смена плус 10% но најмалку 2 места за изложбен простор за музеи и галерии,
- 1 паркинг место на 8 - 16 посетители за киносали, B2 – Големи трговски единици
- 1 паркинг место на 70 м² од вкупно изградената површина, B4 – Деловни дејности
- 1 паркинг место на 8 вработени во смена,

Д - ЗЕЛЕНИЛО, РЕКРЕАЦИЈА И МЕМОРИЈАЛНИ ПРОСТОРИ

- Потребниот број паркинг места се утврдува во урбанистички план во зависност од начинот на употреба, бројот и структурата на посетители, специфичните потреби и услови на локацијата,

Параметри за пресметка на паркинг места за компатибилни намени :

B1 – Мали комерцијални и деловни дејности

- За продавници, дуќани и сл.: 1 паркинг место на 100 м² од вкупно изградената површина,

B5 – Хотелски комплекси

- 1 паркинг место на 6 легла и 1 паркинг место на 10 м² површина наменета за нерезидентни гости

B2 – Здравствени и социјални установи

- За здравствени установи 1 паркинг место на 3 вработени во смена плус 10% но најмалку 2 места,

B4 – Државни институции

- 1 паркинг место на 5 вработени плус 10% но најмалку 2 места,

За добивање на услови за градење на објекти со класа на намена производство, дистрибуција, сервиси, потребно е да се изготват и урбанистички проекти со идејни решенија за објектите, организација на просторот со пропратни содржини. Во рамките на градежните парцели потребно е да се потврдат урбанистичките параметри дадени со планската документација.

Хидротехничка инфраструктура: При изработка на Основен проект за водоводна мрежа да се испланира и хидранска мрежа за гаснење на пожар (Сл. весник на РМ бр.26/2018)

Зеленило: Согласно член 20 од Законот за урбано зеленило (С. весник на РСМ бр.11/18 и 42/20) да се обезбеди 20% од површината на градежната парцела, согласно Одлука за утврдување начин на применување на минимален процент за зеленило во градежните парцели во деталните урбанистички планови донесени по објавувањето на Законот за урбано зеленило согласно (Одлука на Совет на Општина Гази Баба).

Оградување на градежна парцела може да биде:

со транспарентна ограда со вкупна висина од 1,20 м до 2,00 м со можност за изведба на сиданпарапет со висина од 0,40 м до 0,80 м,

со зелена ограда односно ограда од живо зеленило со локално уредена висина, која во населеноместо може да биде од 0,60 м до најмногу 4,00 м, при што оградувањето на градежните парцели нетреба да ги наруши безбедноста и прегледноста на сообраќајниците, пристапноста кон градбите од јавен интерес, како и проодноста и социјабилноста на јавните простори (плоштади, паркови, пешачки зони и сл.).

Рекламите и огласите не смеат да му пречат на нормално 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.

Сметот ќе се одлага во заеднички контејнери лоцирани на погодни места во рамките на планскиот опфат, односно во дел од градежните парцели што се граничи со сообраќајна инфраструктура.

Археолошко наоѓалиште : Доколку при реализација на планот се појави археолошко наоѓалиште треба да се постапи во согласност со одредбите од член 65 од Законот за заштита на културно наследство (Сл.весник на РМ бр. 20/04, 71/04, 115/07, 18/11, 148/11, 23/13, 137/13, 164/13, 38/14, 44/14, 199/14, 104/15, 154/15, 192/15, 39/16 и 11/18).

Агенцијата за цивилно воздухопловство, дава позитивно мислење без забелешки со допис бр.12-8/1514 од 03.11.2023. **При примена на планските решенија на Деталниот урбанистички план за Градска Четврт СИ 01, Блок 03 Општина Гази Баба, Скопје, за плански период 2023/2028г за што не е регулирано со овие услови да се применуваат**

одредбите утврдени со Регулациониот план на ГУП на град Скопје 2012/2022 за четврт СИ01 (Одлука бр.07-6904/1

од 12.09.2017).

Градежна парцела 03.18

Вид и начин на употреба на планската единица: градежна парцела наменета за Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради.

Намена на земјиштето и градбите:

Основна класа на намена

- Б4 – Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради

Компатибилна намена

Во зависност од изборот на основната класа на намена се дозволува компатибилна класа на намена за Б4 (мак. 40%- максимално учество на збирот на компатибилни класи на намена во однос на основната класа на намена)

- Б1 (до 10%) – Мали единици за комерцијални и деловни дејности (до 200м² и п + 1 кат)
- Б2 (до 40%) – Големи единици за трговија (над 200м² и/или повеќе од п + 1 кат)
- Б5 (до 30%) – Хотели и хотелски комплекси
- Д3 (до 25%) – Спорт и рекреација на зелени површини

Урбани параметри

- Површина на градежна парцела 4353 м²
- Површина на земјиште под градба 2222 м²
- Површина по етажи 6665 м²
- Процент на изграденост на ниво на градежна парцела 51%
- Коефициент на искористеност на ниво на градежна парцела $k = 1,5$

Дозволена висина на градење: Н= 11,40 м

Максимален број на спратови: П+2

број на градежна парцела	површина на градежна парцела	површина за градење	процент на изграденост	вкупна бруто развиена површина по катови	коефициент на искористеност	намена			макс. број на катови	макс. дозволена висина на венец	минимален процент на зеленило во парцела
						основна класа на намена	компатибилни класи на намени	максимален % на учество на збирот на компатибилни класи на намени во однос на основната класа на намена			
	м ²	м ²	%	м ²	к			%		м	%
03.18	4353	2222	51%	6665	1,5	Б4	Б1 (20%), Б2 (40%), Б5 (30%), Д3 (25%)	40%	П+2	11,40	20%

Висина и форма на кровна конструкција : Формата и висината на крововите се определува во зависност од предложената архитектура на дадениот објект и од намената на истиот.

Режим на градење над котата на горниот венец: дозволено е градење на:

- кули, покривни баџи, стакларници и издадени покривни елементи,
- оџаци, вентилациони канали, лифтовски куќички, вертикални комуникации и сите техничко-технолошки инсталации.

Комплексните градби составени од повеќе површини за градење или комплексите што содржат повеќе градби во една градежна парцела, по правило се уредуваат во две фази:

- во првата фаза тие се уредуваат во урбанистички план во кој се одредува поголема рамковна површина за градење и се одредува процент на изграденост на земјиштето како планска одредба што квантитативно ја ограничува површината за градење која ќе се дефинира во урбанистички проект, и
- во втората фаза рамковната површина за градење се разработува во урбанистички проект во кој се одредува точната површина за градење, како и нејзината големина и форма

Кота на нулта плоча во однос на нивелета на пристапна сообраќајница: максимум 1.2м од кота на пристапен тротоар

Сообраќај: Пристап со моторни возила до градежната парцела е од сервисна улица „Новопроектирана 2“ која претставува продолжение на ул. „Магдалена Антова“.

Паркирање во градежна парцела

Број на паркинг места за моторни возила се димензионира според намена

- Б4- Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради
 - 1 паркинг место на 8 вработени во смена

Обезбедување на потребниот број на паркинг места во градежната парцела е услов за постигнување на максималниот габарит и висина на градба.

Потребниот број на паркинг места за велосипеди се пресметува врз основа на Одлука за начин на уредување и обезбедување паркинг за велосипеди во рамки на градежна парцела при поднесување барања за издавање одобренија за градење, како и на веќе изградени објекти во општина Гази Баба (Одлука и Одлука за измена и дополна донесени од Советна општина Гази Баба).

Режим на градење под земја: дозволено е градење во граница на површината за парцела.

Водови и објекти на инфраструктура: приклучок за објектот е од сервисна улица „Новопроектирана 2“ која претставува продолжение на ул. „Магдалена Антова“.

Начинот на обработката на партерот: заштитен тротоар, пешачки патеки, паркинг простор и високо и ниско зеленило,

Подигање на урбаната зелена инфраструктура: Степен на озеленување во парцелата да изнесува минимум 20%, согласно член 20 од Законот за урбано зеленило (Службен весник на Република Македонија, број 11/18), односно 871 м².

Мерки за заштита: Согласно намената на градежната парцела да се применат соодветни мерки за заштита.

9. МЕРКИ ЗА ЗАШТИТА

Врз основа на загрозеност на плански опфат на ДУП за градска четврт СИ 01 Блок 03 – општина Гази Баба од природни катастрофи и елементарни непогоди може да настане повредливост на просторот и неговите физички структури. Повредливост на просторот сеодразува на градбите и нивната околина. При планирање треба да се заштит и животната средина како и природното и културно наследство.

9.1 Мерки за заштита на природата, природното наследство и животната средина

Просторот што го третира планот е со површина од 8,32ха, а основни видови на намена се:

23 парцели се со следните намени:

- 1 парцела е со намена Д1 – Парковско и пејсажно зеленило
- 2 парцели е со намена Б2 – Големи единици за трговија (над 200м² и/или повеќе од п + 1 кат)
- 3 парцели се со намена Б4 – Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради
- 1 парцела е со намена В1 – Образование и наука
- 12 парцели се со намена В3 – Култура
- 4 парцела е со намена Е1.8 /Т.С./ Трансформаторска станица

Основни загадувачи на просторот се сите видови моторни возила.

Имајќи ја во предвид оваа состојба, може да се изврши поделба на три основни групи на загадување со дадени основни смерници и мерки за заштита на истите:

- Аерозагадување и мерки за заштита
- Загадување на почва и подземни води и мерки за заштита
- Извори на бучава и мерки за заштита

Мерки за заштита на квалитетот на воздухот

Мерките за избегнување, спречување или намалување на штетните ефекти од загадување на амбиентниот воздух, врз човековото здравје, како и за животната средина како целина, преку утврдување на граничните вредности за квалитетот на амбиентниот воздух, се предмет на уредување на Законот за квалитетот на амбиентниот воздух (Сл. в. на РМ бр. 67/04, 92/07, 35/10, 47/11, 59/12, 163/13, 10/15 и 146/15).

Во сегашната состојба како загадувачи на воздухот се јавуваат издувните гасови од возилата.

Се претпоставува дека загадувањето што ќе биде предизвикано од начинот на грееењето, нема да претставува загрижувачка опасност по загадувањето на животната средина, бидејќи грееењето на новите објекти треба да биде обезбедено преку електрична енергија или други модерни еколошки медиуми. Правните и физичките лица сопственици, односно корисници на определени инсталации кои се извор на емисии на загадувачки супстанции во амбиенталниот воздух кои се опфатени со државната и/или со локалните мрежи, согласно со овој закон се должни да:

- 1) инсталираат и да одржуваат во исправна состојба мерни инструменти за следење на емисиите на местото на изворот и
- 2) обезбедат редовно следење, мерење и обработка на податоците на емисиите од изворот на загадувањето и за тоа да водат дневник.

Мониторингот на квалитетот на амбиентниот воздух и изворите на емисии од определени поединечни стационарни извори

- 1) Правните и физичките лица сопственици, односно корисници на определени инсталации кои се извор на загадувачки супстанции во амбиентниот воздух, а кои не се опфатени во државата и/или локалните мрежи за мониторинг, се должни да изградат систем за следење на изворот на емисии и контрола на квалитетот на амбиентниот воздух во реонот на објектот.
- 2) Лицата од ставот (1) на овој член следењето и мерењето можат да го вршат преку сопствени

служби или преку научни и стручни организации или други правни лица, доколку се акредитирани за вршење на мониторинг на квалитетот на амбиентниот воздух, во согласност со овој закон.

За утврдување на степенот на загаденост на амбиентниот воздух, изворите на загадување, како и нивното штетно влијание врз квалитетот на воздухот, се установува Катастарот на загадувач на воздухот. За подобрување на квалитетот на воздухот во планскиот опфат предвидени е 1 парцела со намена Д1 -парковско и пејсажно зеленило, потоа присутноста на заштитниот зелен појас, пропишаното зеленило во секоја нова градежна парцела како и сите слободни површини околу постојните објекти поседуваат зелени површини. Потребно е да се изврши озеленување на просторите околу објектите во рамките на секоја градежна парцела поодделно, со што ќе се изврши подобрување на микроклимата во планскиот опфат.

Мерки за заштита на квалитетот на почвата

Контаминацијата на почвата со тешки метали, предизвикана од антропогените активности зазема доминантно место во урбанизираните дел на општината. Контаминацијата на почвата со природно потекло е далеку послабо застапена и има минорно квантитативно значење.

Традиционалните методи за третман на контаминирани локалитети со тешки метали (измивање на контаминентите, нивна солидификација и друго) може да бидат направени *insitu*, на самата локација, или *ex-situ*, преку отстранување на почвата и спроведување на третманот на друга локација.

Фиторемедијацијата е најповолна метода за отстранување, деградација или апсорпција на тешките метали во почвата преку правилен избор на растенија, хиперакумулатори, на контаминирани површина. Најприменувани механизми за фиторемедијација се ризофилурација, фитоекстракција и фитостабилизација.

Мерки за заштита од бучава

Секојдневната изложеност на населението на високо ниво на сообраќајна бучава, карактеристична за урбанизираните подрачја, има сериозен јавно – здравствен ризик и наметнува потреба од контрола на бучавата во раните фази од планирањето и уредувањето на просторот.

Во планскиот период треба да се стават во функција мерни места за следење на бучавата. Како краткорочен приоритет треба да се постави изработката на Програма за работа на државната односно локалните мрежи за мониторинг на бучавата.

Во подрачја покрај магистрални патишта се поставуваат најмалку 10 репрезентативни мерни места кои треба да ја покријат целата зона на сообраќајницата и постојаните извори на бучава.

Мерки за справување со климатските промени

Предвидени се неколку мерки за справување со појавата на урбани топлотни острови како главен идентификуван проблем:

1. Поттикнување на научни исуражувања за анализа на влијание на климатски промени преку:

- детална анализа на топлотни острови во општина Гази Баба и дизајнирање мерки за ублажување на последиците од урбаните топлотни острови преку прототипирање и нивно тестирање (на пример, воведување практика за ставање бели покриви, посветол асфалт итн).
- Студија за анализа на влијанието на зелени покриви/фасади/површини врз намалувањето на потрпшувачка на енергија и намалување на температурата и топлотните острови во општина Гази Баба
- Снимање со термална камера од авион/беспилотно летало на урбани топлотни острови
- Развивање иновативни модели за подобрување на подготвеноста и способноста на граѓаните за одговор на катастрофите
- Програми за подигање на свеста на заедницата за последиците под екстремните временски сотојби и настани

- Детална процена на осетливост и изложеност на климатски промени на туристичките локалитети во општина Гази Баба
- Осмислување и реализирање активности за подигање на јавната свест за животната средина и климатските промени, анимирање на граѓаните да станат активни учесници во преземањето конкретни мерки и сл.

Одредување и имплементација на активности за промена на однесувањето на граѓаните институциите како носители на позитивни промени, со цел сите заедно да се справиме со предизвиците што ги носат климатските промени:

- Развој на веб-платформа – интерактивна база на податоци за сите факти што се поврзани со урбаните топлотни острови
- Детална процена на осетливост и изложеност на климатски промени на природно и кулуурно наследство во општина Гази Баба
- Зелени кровови и зелени фасади
- Зголемување на процентот на зеленилото во градежни парцели
- Континуирано преземање мерки и активности за заштита и унапредување на заштитените природни реткости
- Следење на состојбата на биодиверзитетот, влијанието од климатските промени и негова заштита
- Евидентирање на појавите на ерозија и преземање активности за нејзино намалување и спречување
- Користење на податоците од зелениот катастар за дизајнирање адекватни мерки за ублажување согласно со светските и европските трендови
- Континуирано чистење и одржување на целата постојна инфраструктура за заштита од поплави, односно нејзино враќање во првобитна состојба и долгорочно одржување
- Урбанистички планови кои водат во насока да осигурат навлегување на свежиот разладен воздух во градот
- При планирање нови или реконструкција на постојни делови, треба да се осигура постоење ефект на разладување со соодветна ориентација на објектите, улиците и отворените простори, но и со зачувување на односот меѓу висината на објектот и ширината на улицата
- Усогласување на економскиот развој со претстојните можности и еколошкиот капацитет на општина Гази Баба

Очекуваните резултати се суимулативни програми и мерки за употреба на мерки за енергетска ефикасност во резиденцијалниот и градежниот сектор. Показателот на успех на самите мерки ќе биде Изработка на Програма за поттикнување на енергетската ефикасност; Индикативно намалување на CO₂ емисии.

9.2 Мерки за справување со отпад

Мерки за справување со недостаток на база на податоци за колочините на отпад од правни субјекти и граѓани на годишно ниво

Правните и физичките лица кои се сопственици, односно корисници на одредени инсталации што создаваат, преработуваат и отстрануваат отпад се должни мониторингот на управување со отпадот да го вршат во согласност со условите утврдени во интегрираната еколошка дозвола или дозволата за работа. Податоците од мониторингот се должни да ги достават до органот надлежен за вршење на стручни работи од областа на животната средина - Управата за животна средина.

Мерки за справување со недостаток на примарна селекција на отпад на местото на генерирање од правни субјекти

- Воспоставување на заеднички систем за сепарирање на комунален отпад за објектите во соработка со ЈКП Комунална хигиена за сепарирање на комунален отпад

- Употреба на материјали кои се рециклираат, за кој постојат изводливи технички решенија за сепарирано собирање и третман
- Примарна селекција и рециклирање на отпад

Мерки за справување со појава на недозволено олагање на отпад на јавни површини

Воспоставување на мониторинг и следење на состојба на општинско ниво.

9.3 Мерки за одржлива мобилност и безбедност во сообраќајот

Мерките за одржлива мобилност и безбедност во сообраќајот, се спроведуваат преку утврдување на сообраќајните коридори согласно Правилникот за урбанистичко планирање (Службен весник на РСМ бр. 225/2020, 219/21, 104/22 и 93/23).

При изработка на Урбанистички проект за инфраструктура да се има во предвид распределбата на просторот на различни начини на превоз и нивната удобност, широчината на лентите, обезбедувањето на зеленило за пешачките и велосипедските патеки, а со тоа зголемување на опциите за пешачење и користење велосипед споредено со автомобилот, повеќе пешачки и велосипедски мостови,

- При изработка на Урбанистички проект за инфраструктура да се предвидат мерки за смирување на сообраќајот,
- При изработка на основен проект, покрај паркингот за коли, да се обезбеди задолжително и паркинг за велосипеди.

9.4 Мерки за заштита од разурнувања

Согласно со член 53 од Законот заштита и спасување треба да се применуваат мерки за заштита и спасување. Тоа опфаќа пред се изградба на објекти отпорни на сеизмички дејствија, регулирање на водотеците и изградба на систем на одбранбени насипи, обезбедување на противпожарни пречки, изградба на објекти за заштита и изградба на потребната инфраструктура. За ефикасна заштита на населението и материјалните добра, задолжително треба да се обезбедат средства за лична и колективна заштита, материјално-технички средства потребни за спроведување на мерките за заштита и спасување, обука за примена на средствата за заштита и спасување во за тоа предвидените центри во согласност со:

Законот за одбрана (Службен весник на РМ, бр.185/11- Пречистен текст),

Законот заштита и спасување (Службен весник на РМ, бр.93/12 – Пречистен текст и 41/14),

Законот за управување со кризи (Службен весник на РМ, бр.29/05, 36/11 и 41/14).

9.5 Мерки за заштита и спасување од природни непогоди (земјотреси, поплави, лизгање на земјиште, снежни лавини и наноси, пожари и други)

Согласно Законот за одбрана (Сл.весник на Р.М. бр.42/01, 5/03, 58/06, 110/08, 51/11, 151/11, 185/11 и 215/15), Законот за заштита и спасување (Сл.весник на Р.М. бр.36/04, 49/04, 86/08, 124/10, 18/11, 41/14, 129/15, 71/16, 106/16 и 83/18) и Законот за управување со кризи (Сл.весник на Р.М. бр.29/05, 36/11, 41/14, 104/15, 39/16 и 83/18), задолжително треба да се применуваат мерките за заштита и спасување.

Врз основа на член 29 од Законот за заштита и спасување (Сл.весник на Р.М. бр.36/04, 49/04, 86/08, 124/10, 18/11, 41/14, 129/15, 71/16, 106/16 и 83/18) Мерките за заштита и спасување задолжително се применуваат:

- 1) при планирањето и уредувањето на просторот и населбите;

2) во проектите, за објекти и технолошки процеси наменети за складирање, производство и употреба на опасни материи, ната и нејзини деривати, енергетски гасови, јавниоу сообраќај, црна и обоена металургија, како и за јавна, административна, културна, туристичко- угостителска дејност

3) при изградба на објекти и инфраструктура. Начинот на применувањето на мерките за заштита и спасување, при планирањето и уредувањето на просторот и населбите, во проектите и при изградба на објектите, како и учество во техничкиот прием, Владата го уредува со уредба.

Во функција на уредувањето на просторот задолжително се обезбедува:

- 1) изградба на објекти отпорни на сеизмички дејства;
- 2) регулирање на водотеците и изградба на систем на одбранбени насипи;
- 3) изградба на снегозащитни појаси и пошумување на голините;
- 4) обезбедување на противпожарни пречки;
- 5) изградба на објекти за заштита и
- 6) изградба на потребната инфраструктура;

При примена на планските решенија на деталниот урбанистички план, за сè што не е регулирано со овие услови да се применуваат стандардите и нормативите утврдени со Законот за заштита и спасување (Сл.весник на РМ бр.36/04, 49/04, 86/08, 124/10, 18/11, 41/14, 129/15, 71/16, 106/16 и 83/18), Процена за загрозеност на РСМ од природни непогоди и други несреќи (Службен весник на РМ, бр. 117/07), Методологија за содржината и начинот на проценување на опасностите и планирање на заштитата и спасувањето (Службен весник на Република Македонија, бр. 76/06) и Уредбите за спроведување на заштитата и спасувањето од урнатини (Службен весник на РМ, бр. 100/10) и Уредбата за спроведување на мерките за заштита и спасување од пожари, експлозии и опасни материи (Службен весник на Република Македонија, бр. 100/10).

Заштита и спасување од пожари, експлозии и опасни материи

При изработка на планската документација треба да се почитуваат пропишаните мерки за заштита од пожари, согласно Законот за заштита и спасување (Сл.Весник на РМ бр. 36/04, 49/04, 86/08, 18/11 и 93/12), Законот за пожарникарство (Сл.Весник на РМ бр. 67/04, 81/07 и 55/13) и другите позитивни прописи со кои е регулирана оваа област. Во планското решение се применети пропишаните мерки за заштита од пожари односно ширината на пристапниот пат за ПП возила не е помала од 5,5 метри согласно Правилникот за мерките за заштита од пожари, експлозии и опасни материи (Сл.Весник на РСМ бр. 231/2020). Исто така се предвидени надворешни противпожарни хидранти што одговара на прописите за надворешните противпожарни хидранти во населени места и е овозможен непречен пристап за противпожарните возила од најмалку две спротивни страни на објектот. Растојанието на хидрантите од ѕидот на објектот изнесува најмалку 5 метри а најмногу 80 метри.

Меѓусебното растојание на градбите при проектирањето и изведувањето во планот е решено согласно законските одредби, односно потребното меѓусебно растојание на градбите изнесува 1/3 од вкупната височина на двете градби сметано од котата на терен до котата на венец, но да се е помало од 8 метри согласно член 24 од Правилникот за мерките за заштита од пожари, експлозии и опасни материи (Сл.Весник на РСМ бр. 231/2020).

Во однос на заштитата, со изработка на основниот проект да се реши и громобранска инсталација, со цел да нема појава на зголемено пожарно оптоварување.

При проектирањето да се имаат во предвид одредбите од Правилникот за мерките за заштита од пожари, експлозии и опасни материи (Сл.Весник на РСМ бр. 231/2020), како и обврската при изградба на објектите да се изготви техничка документација/елаборат за заштита од пожари, експлозии и опасни материи кој е дел од процесот за добивање на одобрение за градба.

Заштита и спасување од урнатини

Заштита од урнатини, како превентивна мерка, се предвидува во урбанистичките решенија во текот на планирање на просторот, урбанизирање на населбите и изградба на објектите. Во урбанистичките решенија се утврдува претпоставен степен на урнатини, нивниот однос према слободните површини и степенот на проодност на сообраќајниците. Со оглед дека сообраќајниците се планирани во согласност со сообраќајното решение од ГУП на Град Скопје и Правилникот за урбанистичко планирање (Службен весник на РСМ бр. 225/2020, 219/21, 104/22 и 93/23), нема можност од тесни грла. При проектирањето да се води сметка да не се создаваат тесни грла на сообраќајниците и зони на тотални урнатини.

Заштитата од урнатини се обезбедува со изградба на оптимално отпорни објекти согласно сеизмолошката карта на Република Северна Македонија, кои се изградени со помала количина на градежен материјал и релативно помали тежини.

Заштита и спасување од свлекување на земјиштето

При изработка на планската документација, со оглед на конфигурацијата на теренот, се претпоставува можно настанување на свлекување на земјиштето, па согласно тоа, потребно е да се изготви елаборат од извршени геомеханички, геолошки и хидротехнички испитувања.

Исто така, при проектирање на објектите, да се имаат предвид одредбите од Правилникот за мерки за заштита и спасување од пожари, експлозии и опасни материи (Сл.Весник на РМ бр.32/11).

Радиолошка, хемиска и биолошка заштита и заштита од техничко-технолошки катастрофи

Радиолошката, хемиската и биолошката заштита опфаќа мерки и активности за заштита на луѓето, добитокот и растенијата, со навремено откривање, следење и контрола на опасностите од последиците од несреќи со опасни материи, како и последиците од радиолошки, хемиски и биолошки агенси и преземање на мерки и активности за отстранување на последиците од нив.

Сопствениците на објекти во кои се произведуваат и складираат опасни материи, сопствениците на транспортни средсува, сопствениците и корисниците на објектите и уредите кои се наменети за јавно снабдување со вода, производство, сообраќај и складирање на прехранбени производи, лекарства и сточна храна, јавните здравствени служби, како и сопствениците на објекти во кои се врши згрижување и образование на децата, се должни да обезбедат заштитни средства и да ги спроведуваат стандардите и процедурите за радиолошка, хемиска и биолошка заштита.

Надлежните субјекти потребно е да преземат мерки и активности за заштита и спасување и тоа:

- РХБ извидување на територијата
- дозиметриска контрола
- детекција на РХБ агенси присутни на одредено подрачје
- лабораториско испитување на видот, концентрацијата, својствата и другите карактеристики на РХБ контаминентите.

Заштита и спасување од поплави, уривање на брани и други атмосферски непогоди

При изработка на планската документација да се предвидат и пропишат мерките за заштита од поплави, уривање на брани и други атмосферски непогоди согласно Законот за заштита и спасување (Сл.весник на Р.М. бр.36/04, 49/04, 86/08, 124/10, 18/11, 41/14, 129/15, 71/16, 106/16 и 83/18) и другите позитивни прописи со кои е регулирана оваа област.

Заштитата и спасувањето од поплави опфаќа регулирање на водотеците, изградба на заштитни објекти, одржување и санирање на оштетените делови на заштитните објекти, набљудување и извидување на состојбите на водотеците и високите брани, заштитните објекти и околината, обележување на висинските коти на плавниот бран, навремено известување и тревожење на населението во загрозеното подрачје, спроведување на евакуација на населението и материјалните добра од загрозеното подрачје, обезбедување на премин и превоз преку вода, спасување на загрозените луѓе на вода и под вода, црпење на водата од поплавените објекти и извлекување на удавените, обезбедување на населението во поплавените подрачја со основните услови за живот и учество во санирање на последиците предизвикани од поплавата.

Заштита од неексплодирани убојни и други експлозивни средства

Согласно Член 80 од Законот за заштита и спасување (Сл.весник на Р.М. бр.36/04, 49/04, 86/08, 124/10, 18/11, 41/14, 129/15, 71/16, 106/16 и 83/18), заштитата од неексплодирани убојни и други експлозивни средства опфаќа пребарување на теренот и пронаоѓање на неексплодирани убојни средства, обележување и обезбедување на теренот, онеспособување и уништување на сите видови на неексплодирани убојни и други експлозивни средства како и транспорт до определеното и уреденото место за уништување и безбедносни мерки за време на транспортот. Онеспособување и уништување на сите видови на неексплодирани убојни и други експлозивни средства се врши на местото на пронаоѓање, ако за тоа постојат безбедносни услови. Ако не се исполнети условите од ставот 2 на овој член, уништувањето на неексплодирани убојни и други експлозивни средства се врши на претходно определени и уредени места за таа намена. Стандардните оперативни процедури за заштита од неексплодирани убојни и други експлозивни средства ги пропишува директорот на Дирекцијата.

Спасување од сообраќајни несреќи

Пристап до локалитетот е од улицата Благоја Стефковски, планирана со ГУП на град Скопје 2012-2022г -Одлука бр.07-5068/1 од 3.12.2012 и РП на ГУП за Градска четврт СИ 01, Скопје блок 03, во Скопје (Одлука бр. 07-6904/1 од 12.09.2017). Во овој Детален урбанистички план има сервисни улици со кои се обезбедува сообраќаен пристап до сите градежни парцели.

Стационарниот сообраќај е решен согласно Член 134 од Правилникот за урбанистичко планирање (Службен весник на РСМ бр. 225/2020, 219/21, 104/22 и 93/23). Комплетната сообраќајна сигнализација на уличната мрежа, како вертикална и хоризонтална треба да е изведена согласно прописите од областа на сообраќајот. Временскиот рок за дејствување на возилата за брза помош зависи од оддалеченоста на најблиската болница или поликлиника.

Прва медицинска помош

Прва медицинска помош опфаќа преземање на мерки и активности за укажување на прва медицинска помош со стандардни и прирачни средства на местото на повредувањето - заболувањето, медицинска тријажа на повредените и заболените и транспорт до најблиските здравствени установи. Временскиот рок за дејствување на возилата за брза помош зависи од оддалеченоста на најблиската болница или поликлиника.

Мерки за спречување на бариери за лицата со инвалидност

Составен дел на овој Детален урбанистички план се конкретни мерки за создавање на услови за непречено движење на лица со инвалидитет во рамките на планскиот опфат. Ова особено се однесува на уредувањето на земјиштето за општа употреба во рамките на планскиот опфат, а пред сè планираната улична мрежа и јавен паркинг. За обезбедување на непречено движење на лицата со инвалидитет, сите јавни пешачки

површини се планирани со континуирана нивелета без скалести денивелации, со најголем подолжен наклон од 8.33%.

Во зависност од наклонот на рампата, ограничена е нејзината должина и тоа за:

- наклон од 8,33% или во однос (1:12), максимална должина на рампата е 9м
- наклон од 6,66% или во однос (1:15), максимална должина на рампата е 12м
- наклон од 5,0% или во однос (1:20), максималната должина на рампата е 15м

Во случаите кога е неопходна поголема должина на рампите, треба да се планираат одморишта чија што најмала должина треба да е 1,50м, а оптималната должина треба да е 1,80м. При изработка на проекти за уличната мрежа, на секој пешачки премин треба да се предвидат рампи за совладување на денивелацијата помеѓу тротоарот и коловозот со минимална широчина од 1м, а оптимална широчина од 1,80м. Најголем наклон на рампата е 20% или во однос (1:5), а оптималниот наклон е 8,33% или во однос (1:12).

Во објектите со намена од групите на класи на намени Б и В, задолжително да се предвидат рампи за пристап за висинско совладување на денивелираните површини за комуникација на влезовите од градбите и внатрешни рампи во јавните и групните простории како и просториите за собири. Рампите да се димензионираат според одредбите од член 133 од Правилникот за урбанистичко планирање (Службен весник на РСМ бр. 225/2020).

Минималната широчина на рампите треба да биде 1м.

При изработка на проекти за улична мрежа, на секој пешачки премин треба да се предвидат рампи за совладување на денивелацијата помеѓу тротоарот и коловозот. Поставувањето на трајна и временна урбана опрема на јавните пешачки површини не смее да претставува архитектонска бариера и да го попречува или отежнува пешачкиот сообраќај, а особено на лица со инвалидност со колички.

При изработка на проекти за уредување на земјиштето за општа употреба, задолжително се применуваат одредбите на Правилникот за начинот на обезбедување на непречен пристап, движење (хоризонтално и вертикално), престој и работа на лица со инвалидност до и во градби со јавни и деловни намени, градби со намена домување во станбени згради, како и градби со станбено – деловна намена (Службен весник на РМ, број 17/15), одредбите на членот 145 од Правилникот за урбанистичко (Службен весник на РСМ бр.225/20 од 18.09.2020г.), како и одредбите на членовите 161-163 и член 178 од Правилникот за урбанистичко планирање (Службен весник на РСМ бр.225/20 од 18.09.2020г.).

Засолнување

Да се реши засолнувањето согласно критериумите од член 62 и 64 од Законот за заштита и спасување-прчистен текст (Сл.весник на РСМ бр.93/12).

9.6 Мерки за заштита на недвижното културно наследство

Во рамките на планскиот опфат нема заштитени добра и добра за кои основано се претпоставува дека претсавуваат културно наследство. Сепак, во склад со одредбите на Член 65 од Законот за заштита на културното наследство ("Сл.весник на Р.М." бр 20/04, 115/07, 18/11, 148/11, 23/13, 137/13, 164/13 и 38/14, 44/14, 199/14, 104/15, 154/15, 192/15, 39/16 и 11/18), ако во текот на изведувањето на градежни, земјоделски или други работи се дојде до археолошко наѓалиште, односно предмети од археолошко значење, изведувачот на работите е должен веднаш, а најдоцна во рок од три дена:

- Да го пријави откритието во смисла на членот 129 став (2) на овој Закон;
- Да ги запре работите и да го обезбеди наоѓалиштето од евентуално оштетување и уништување, како и од неовластен пристап и










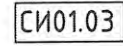



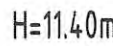



- Да ги зачува откриените предмети на местото и во состојбата во која се најдени. Став (2) од Членот 129 од Законот подробно опишува дека случајното откритие на заштитено добро или на добро за кое основано се претпоставува дека претставува културно наследство се пријавува веднаш и се смета дека е извршено ако пријавата е доставена непосредно на надлежната јавна установа за заштита или до Министерството за внатрешни работи. Доколку пријавата е доставена до Министерството за внатрешни работи, тоа ја доставува пријавата до надлежната јавна установа.

9.8 Мерки за озеленување на населбите и нивната околина и други плански одредби и мерки за остварување на целите на генералниот урбанистички план што произлегуваат од доставените податоци

Согласно Законот за зеленило, при реализација на планот да се почитуваат одредбите за зеленило и да се зголеми зеленилото за 10% од површината, која во Генералниот Урбанистички План е предвидена за зеленило за јавна употреба.

Сообраќајна инфраструктура - легенда

ЛЕГЕНДА

	ГРАНИЦА НА ПЛАНСКИ ОПФАТ 10,395ха		СООБРАЌАЈНИ ПОВРШИНИ
	ГРАНИЦА НА БЛОК		ПЕШАЧКИ ПАТЕКИ
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА		ЈАВНА ПОВРШИНА
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РПЧ)		ЖЕЛЕЗНИЧКА ЛИНИЈА
	ГРАНИЦА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА		ОЗНАКА НА БЛОК
	ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА		КАТНОСТ НА ГРАДБА
	ПОДЗЕМНА ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА		КОТА НА ВЕНЕЦ
	НУМЕРАЦИЈА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА		ПОВРШИНА ЗА ГРАДБА
	НАМЕНА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА		

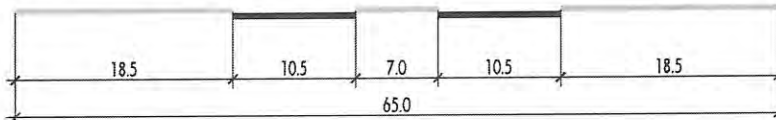


СООБРАЌАЈ

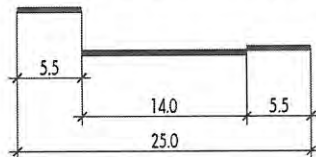
КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ

МАГИСТРАЛНИ УЛИЦИ

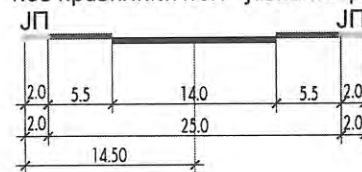
Бул. Александар Македонски "А"
(транзитна магистрала по ГУП и по ДУП)



ул. 15-ти Корпус
(по ГУП градска магистрала)

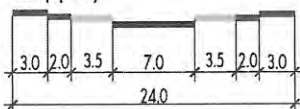


ул. 15-ти Корпус
(по ДУП градска магистрала- согласно нов правилник и ЈП - јавна површина)

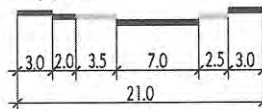


СЕРВИСНИ УЛИЦИ

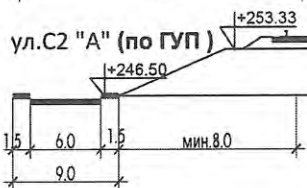
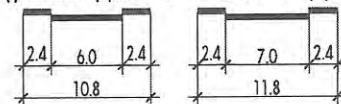
ул. Благоја Стефковски-СЗ "А"
(ул. "Магдалена Антова" по ДУП)



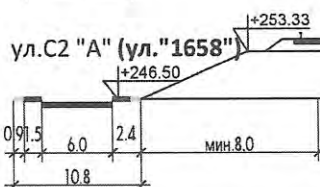
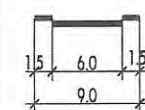
ул. Благоја Стефковски-СЗ "Б"
(ул. "Магдалена Антова" по ДУП)



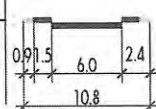
Ново-проектирана 1
Ново-проектирана 2
(ул. "Магдалена Антова" по ДУП)



ул.С2 "Б" (по ГУП)



ул.С2 "Б" (ул. "1658")



железничка пруга - 03.03
планирана градба- пешачка патека 1



Електроенергетска инфраструктура - легенда

ЛЕГЕНДА

	ГРАНИЦА НА ПЛАНСКИ ОПФАТ 10,395хс
	ГРАНИЦА НА БЛОК
	ГРАНИЦА НА ЧЕТВРТ (ГУП)
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РПЧ)
	ГРАНИЦА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА
	ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА
	ПОДЗЕМНА ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА
03.20	НУМЕРАЦИЈА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА
Б2	НАМЕНА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА
П+2	КАТНОСТ НА ГРАДБА
Н=11.40m	КОТА НА ВЕНЕЦ
	ПОВРШИНА ЗА ГРАДБА



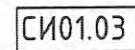
СООБРАЌАЈНИ ПОВРШИНИ



ПЕШАЧКИ ПАТЕКИ



ЖЕЛЕЗНИЧКА ЛИНИЈА



ОЗНАКА НА БЛОК

ПОСТОЕЧКА ТОПЛОВОДНА МРЕЖА :



ШАХТИ



ЦЕФКИ φ-100



ЦЕФКИ φ-65



ЦЕФКИ φ-250



Е1.8 - КОМУНАЛНА СУПРАСТРУКТУРА
ТРАФОСТАНИЦА - ПОСТОЈНА

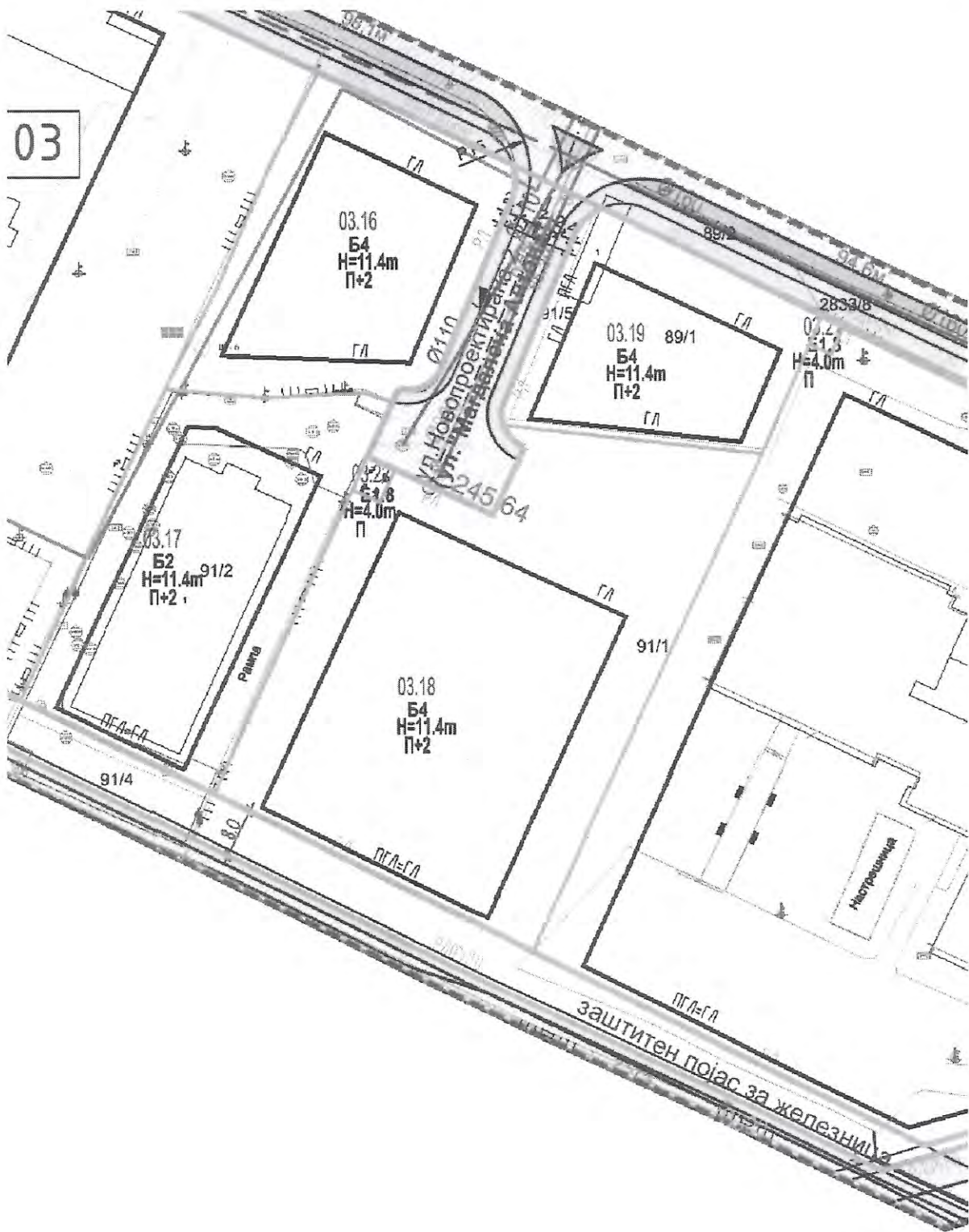


Е1.8 - КОМУНАЛНА СУПРАСТРУКТУРА
ТРАФОСТАНИЦА - ПЛАНИРАНА

ИНФРАСТРУКТУРА


	ПОСТОЕЧКИ ОПТИЧКИ КАБЕЛ -СТК
	ПЛАНИРАНА ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИСКА МРЕЖА
	ПОСТОЕЧКА ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИСКА МРЕЖА:
	БАКАРЕН КАБЕЛ
	ОПТИЧКИ КАБЕЛ
	ПЛАНИРАН ОПТИЧКИ КАБЕЛ
	ПОСТОЕЧКА НИСКОНАПОНСКА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА: 0.4kV НАДЗЕМЕН ВОД
	ПОСТОЕЧКА НИСКОНАПОНСКА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА: 0.4kV ПОДЗЕМЕН ВОД
	ПОСТОЕЧКА СРЕДНОНАПОНСКА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА 10(20)kV НАДЗЕМЕН ВОД
	ПОСТОЕЧКА СРЕДНОНАПОНСКА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА 10(20)kV ПОДЗЕМЕН ВОД
	ПЛАНИРАНА НИСКОНАПОНСКА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА ПОДЗЕМЕН ВОД
	ЗАШТИТЕН КОРИДОР НА 10kV КАБЕЛ (2x1m)
	ЈАВНИ ЕЛЕКТРОНСКИ КОМУНИКАЦИСКИ МРЕЖИ


Хидротехничка инфраструктура - мапа




Хидротехничка инфраструктура - легенда

ЛЕГЕНДА


 ГРАНИЦА НА ПЛАНСКИ ОПФАТ 10,395ха


 ГРАНИЦА НА БЛОК

 ГРАНИЦА НА ЧЕТВРТ (ГУП)

 РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

 РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РПЧ)

 ГРАНИЦА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА

 ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА


 ПОДЗЕМНА ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА


03.20 НУМЕРАЦИЈА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА


Б2 НАМЕНА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА

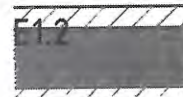
П+2 КАТНОСТ НА ГРАДБА

Н=11.40м КОТА НА ВЕНЕЦ

 ПОВРШИНА ЗА ГРАДБА


 СООБРАЌАЈНИ ПОВРШНИ

 ПЕШАЧКИ ПАТЕКИ

 ЖЕЛЕЗНИЧКА ЛИНИЈА


ИНФРАСТРУКТУРА

 ВОДОВОД: ПОСТОЕЧКА МРЕЖА


 ВОДОВОД: ПЛАНИРАНА МРЕЖА

 ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА:
ПОСТОЕЧКА МРЕЖА

 ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА:
ПЛАНИРАНА МРЕЖА

 АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:
ПОСТОЕЧКА МРЕЖА

 АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:
ПЛАНИРАНА МРЕЖА

 ПОСТОЈНИ ХИДРАНТИ



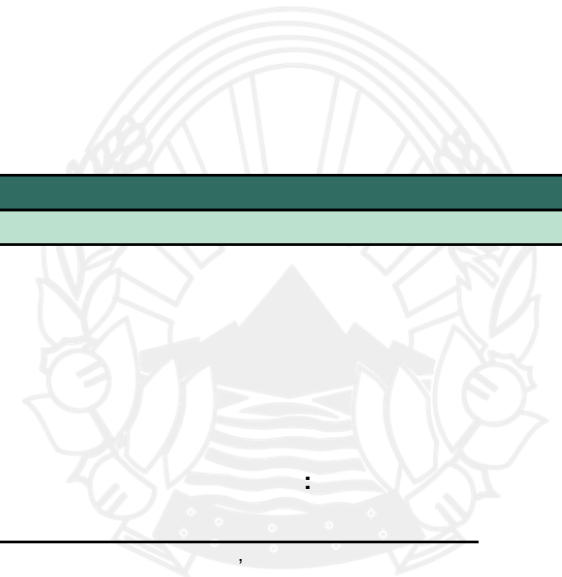
: 68702

:

:								
	/	/	/					
1	***			1/1	31.03.2015	1 .61/14 2,	1113-11263/2015	24.09.2015 12:29:07

: ()										
		/			2	/	/			
91	6				8915				1113-8062/2025	12.08.2025 15:53:03

:	
***	, /



: 7918246

	19.12.2025
:	:
.144/1-2 -	
	100-0000000-630-95
:	:
	AKN 5
:	:
6583806	<input type="checkbox"/> 928
:	:
:	:
	2100100450-787-11
:	:
	724116-20 <input type="checkbox"/>
:	:
	19.12.2025
	Casys cPay

50

	664
	0
	14
	250.00
	928

: 7918264

	19.12.2025
:	:
.144/1-2 -	
	100-0000000-630-95
:	:
	AKN 3
:	:
6583806	<input type="checkbox"/> 215
:	:
:	:
	2100100450-787-11
:	:
	724165-20 <input type="checkbox"/>
:	:
	19.12.2025
	Casys cPay

50

210

0

5

215



ОПШТИНА ГАЗИ БАБА
Сектор за урбанизам и градежно земјиште
Бр. 28-3/5226-6 од 29.12.2025 год.

Во врска со предметот кој се однесува на оттуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија по пат на јавно наддавање ја даваме следната:

СЛУЖБЕНА БЕЛЕШКА

1. Според Изводот од план со бр.1117/2025 од **ДУП: Детален Урбанистички План за градска четврт СИ 01 блок 03 Скопје, Општина Гази Баба-Скопје** (донесен со Одлука на Совет на Општина Гази Баба бр.09-4583/7 од 13.05.2025 год.), издаден од Општина Гази Баба под бр.28-3/5036-2 од 17.12.2025 год., формирана е Г.П. 03.18 / КП 91/6, КО Маџари, со намена Б4 – Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради.

Согласно Одлука за утврдување на зони на градежно земјиште по подрачјето на Општина Гази Баба за спроведување на постапки согласно Законот за градежно земјиште (Службен гласник на Општина Гази Баба бр. 3/2012) **подрачјето е централно/вонцентрално/населено и воннаселено место.**

2. Геодетскиот елаборат за геодетски работи за посебни намени за нумерички податоци со бр.0801-969/3/25 од 19.12.2025 година изработен од "ГЕО ПОИНТ" ДООЕЛ-Скопје **е изработен** согласно Изводот од план со бр.1117/2025 за Г.П. 03.18 / КП 91/6, КО Маџари, издаден од Општина Гази Баба под арх.бр.28-3/5036-2 од 17.12.2025 година.
3. Податоците за градежната парцела во списокот на податоците за формирање на градежна парцела во Геодетскиот елаборат за геодетски работи за посебни намени за нумерички податоци со бр.0801-969/3/25 од 19.12.2025 година изработен од "ГЕО ПОИНТ" ДООЕЛ-Скопје **се во согласност** со графички прилог - скица за извршено споредување.

Констатација:

Од урбанистички аспект **не постојат** пречки за оттуѓување на предметното градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија.

Комисија:

Катерина Велков, д-р
Марина Митиќ Трајковски, д-р
Сања Нешовска, д-р



РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
АГЕНЦИЈА ЗА КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ
1107-9498/2025 од 22.12.2025 15:23:46



Врз основа на член 161 од Законот за катастар на недвижности („Службен весник на Република Македонија“, бр. 55/13, 41/2014, 115/14, 116/15, 153/15, 192/15, 61/16, 172/16, 64/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 124/19 и 155/24), Агенцијата за катастар на недвижности, Центар за катастар на недвижности Скопје по барање на по службена должност од податоците во катастарот на недвижности го издава следното

У В Е Р Е Н И Е

ЗА ИСТОРИСКИ ПРЕГЛЕД НА ИЗВРШЕНИТЕ ЗАПИШУВАЊА за КП број 91/6 КО МАЏАРИ

Во 2006 година, врз основа на, од КП.13023/3 (неплодно земјиште со површина од 7707м², евидентирана во ПЛ.18186 на Р.М. Корисник Интеримпекс на 72/108 идеален дел, Поповиќ Олга и Поповиќ Никола на по 3/108 идеален дел, Поповиќ Јован и Поповиќ Милован и Поповиќ Адријана на по 2/108 идеален дел и Поповиќ Жика, Поповиќ Радмило, Круниќ Нада и Кандиќјан Вера на по 6/108 идеален дел) се оформува КП.13023/8 неплодно земј. со површина од 2569м² и се евидентира во ПЛ. 18438 на Поповиќ Олга и Поповиќ Никола на по 214/2569 ид.дел, Поповиќ Жика, Поповиќ Радмило, Круниќ Нада и Кандиќјан Вера на по 428/2569 ид.дел и Поповиќ Јован, Поповиќ Адријана и Поповиќ Милорад на по 143/2569 ид.дел.

Во 2007 година, врз основа на наследно решение 9 О.бр.967/04, 8 О.бр. 2796/03, 8 О.бр. 2324/03, 1 О. бр. 879/02, Исправка на решение 9 О.бр.967/04, 8 О. бр. 2796/03, О.бр. 2324/03 и О.бр. 879 /02 двете на Основен Суд Ск 2 Скопје, (КП.13023/8 со непроменета површина) во ПЛ.18438 (цел посед) наместо Поповиќ Жика на 428/2569 ид.дел се евидентираат Поповиќ Лепосава на 142/2569 ид.дел и Поповиќ Благородна и Поповиќ Михаило на по 143/2569 ид.дел.

Во истата 2007 година, врз основа на Договор за купопродажба ОДУ. бр. 261/07 од нотар Кристина Костовска, КП.13023/8 со непроменета површина останува евидентирана во ПЛ.18438 на Друштво за Земјоделско, Сточарско Производство, Преработка и Промет на гоелмо и мало увоз-извоз СКОВИН АД.

Во 2010 година престанува да се применува катастарот на земјиште за дел од КО Скопје, установен согласно Законот за премер, катастар и запишување на правата на недвижностите, а во примена стапува катастар на недвижности за КО Маџари, установен согласно Законот за премер и запишување на правата на недвижностите.

При устројување на катастарот на недвижностите извршена е нова нумерација за катастарските парцели, при што дел од КП.13023/8, КП.13018/1, КП.13023/1 (КЗ) КО Скопје е настаната КП број 91/6 КО МАЏАРИ.

Во 2025 година, врз основа на Договор за отуѓување на градежно земјиште Солемнизиран под ОДУ.бр .2287/2025 од 31.07.2025 год. од нотар Ана Дојчинова, 1113-8062/2025-1 од 12.08.2025г. од овој сектор, од КП.91/1 (градежно изградено земјиште со површина од 19799м², земјиште под зграда 1 со површина од 3650м², земј. под зграда 2 со 976м², земј. под зграда 3 со 221.5м², земј. под зграда 4 со 15.55м² и земј. под зграда 5 со 1м²) се оформува КП.91/6 градежно неизградено земјиште со површина од 8915м² и се запишува во ИЛ.68702 на Република Македонија со право на сопственост.

Заклучно со 22.12.2025 година, други промени нема.

РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
АГЕНЦИЈА ЗА КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ
1107-9498/2025 од 22.12.2025 15:23:46



Овластено лице

Александар Билински

М.П.



РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА
ОПШТИНА ГАЗИ БАБА
Бр. 28-3/5216 -6 од 26.12.2025 година
СКОПЈЕ

ЗАПИСНИК

За увид на лице место и утврдување на степенот на уреденост на градежно земјиште

Согласно член 94 и 95 од Законот за градежно земјиште (Службен весник на Република Македонија бр.15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16 и 190/16 и Службен весник на Република Северна Македонија бр.275/19), Комисија за утврдување на степен на уреденост на градежно земјиште во состав од :

1. м-р Благоица Јованова - дипломиран геодетски инженер
2. м-р Ана Накева - дипломиран геодетски инженер
3. Александар Арсевски – геодетски техничар

на ден 26.12.2025 година изврши увид на лице место со цел да се утврди степен на уреденост на градежно земјиште кое претставува Г.П 3.18 која е составена од дел од КП 91/6 КО Маџари.

По извршениот увид на лице место, констатирана е следната констатација:



сл.бр.1



сл.бр.2

Г.П.3.18 претставува градежно неизградено земјиште (сл1. и сл.2) составена од КП 91/6 КО Маџари, на која согласно Извод од план број 1117/2025 за Детален урбанистички план за градска четврт СИ 01 блок 03, Општина Гази Баба (Одлука на Совет бр.09-4583/7 од 13.05.2025 год.) , Одлука за донесување на техничка исправка за ГП 03.2, ГП 03.06 и ГП 03.11 од ДУП за ГЧ СИ 01, Блок 03, Општина Гази Баба-Скопје, Плански период 2023-2028 со Одлука бр.09-9771/15 од 10.12.2025 донесена на Совет на Општина Гази Баба-Скопје предвидена е изградба на објект со намена Б4-деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради.

По извршениот увид на лице место заради утврдување на степен на уреденост на градежно земјиште, согласно член 94 и 95 од Законот за градежно земјиште и согласно член 2 од Правилникот за степен на уредувањето на градежното земјиште со објекти од комунална инфраструктура и начинот на утврдување на висината на трошоците за уредувањето во зависност од степенот на уреденост (Сл.Весник на Република Македонија бр.193/2016 и 72/18), Комисијата го утврди следното:

На лице место постои непречен пристап од категоризирани јавни патишта кој согласно ДУП за градска четврт СИ 01 блок 03, Општина Гази Баба (Одлука на Совет бр.09-4583/7 од 13.05.2025 год.) , Одлука за донесување на техничка исправка за ГП 03.2, ГП 03.06 и ГП 03.11 од ДУП за ГЧ СИ 01, Блок 03, Општина Гази Баба-Скопје, Плански период 2023-2028 со Одлука бр.09-9771/15 од 10.12.2025 донесена на Совет на Општина Гази Баба-Скопје претставува Ул.Новопроектирана 2(ул.Магдалена Антова), (сл.1) и (сл.2) постои видлива електро енергетска мрежа, водоводна мрежа и канализациона мрежа.

- **Степенот на уреденост** на градежното земјиште означено како ГП бр. 3.18 од Детален урбанистички план за градска четврт СИ 01 блок 03, Општина Гази Баба (Одлука на Совет бр.09-4583/7 од 13.05.2025 год.) , Одлука за донесување на техничка исправка за ГП 03.2, ГП 03.06 и ГП 03.11 од ДУП за ГЧ СИ 01, Блок 03, Општина Гази Баба-Скопје, Плански период 2023-2028 со Одлука бр.09-9771/15 од 10.12.2025 донесена на Совет на Општина Гази Баба-Скопје е со висок степен на уреденост на градежното земјиште.

Членови на комисија:


Благица Јованова
Ана Накева
Александар Арсевски