

А. ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ: ПРОЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ВОВЕД

Урбанистички Проект вон опфат на Урбанистички План за градежна парцела со намена Е1.13 – површински соларни и фотоволтаични електрани на КП 200/1, КП 200/2 и КП 200/3, КО Челопеци, Општина Кичево, се изработува врз основа на просторните можности на локацијата, постојната состојба, ажурираната геодетска подлога, Проектната програма, одредбите и условите кои произлегуваат од Просторниот план на Република Македонија, податоците и информациите од органите на државната управа и другите субјекти, како и потребите на нарачателот. Изготвувањето на проектот се врши во согласност со Законот за урбанистичко планирање („Сл. весник на РСМ“ бр.32/20) и Правилникот за урбанистичко планирање („Сл.Весник на РСМ“ бр.225/20, 219/21 и 104/22).

Цел на Урбанистичкиот проект е да се овозможи реална организација на просторот заради создавање услови за изградба на објекти со предвидената намена, согласно Законот за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РСМ бр. 32/20), Правилникот за урбанистичко планирање („Сл.Весник на РСМ“ бр.225/20, 219/21 и 104/22) како и друга законска регулатива.

2. ОПИС И ОБРАЗЛОЖЕНИЕ НА ПРОЕКТНИОТ КОНЦЕПТ

Проектниот опфат ги зафаќа катастарските парцели КП 200/1, КП 200/2 и КП 200/3, КО Челопеци, Општина Кичево. Парцелите КП 200/1, КП 200/2 и КП 200/3 се во сопственост на инвеститорот. Проектниот опфат се наоѓа во југозападниот дел на КО Челопоеци, близу до границата со КО Карбуница. Во границите на проектниот опфат нема никакви градби. Границата на проектниот опфат е дефинирана на север со КП 201, на југ со полски пат КП 1713 и КП 199 на запад со КП 193, КП 192, КП 191, КП 190/1, КП 190/2 и КП 187 на исток со полски пат КП 1712, КО Челопеци. Вкупната површина на проектниот опфат во рамки на опишаните граници изнесува 12276,99 м² или 1.22 ха.

Со урбанистичкиот проект, се дефинираат граници на градежната парцела, како и сите урбанистички, архитектонски и комунални параметри за изградба на објекти според дефинираната намена Е1.13 - Површински соларни фотоволтаични електрани. Дефинирана е една градежна парцела чишто граници се детално прикажани во графичките прилози. Градежната парцела има неправилна трапезоидна форма. Урбанистичките параметри се прикажани табеларно. Дозволената максимална висина на градбите се дефинира на 5 метри од кота пристапна внатрешна улица. Формирани се површини за градење чија градежна линија е дефинирана на растојание од 4.00м од границите на градежната парцела. Со општите и посебни услови за градење се дефинираат конкретните услови за градење во рамките на предвидените градежни парцели.

3. ДЕТАЛНИ УСЛОВИ ЗА ПРОЕКТИРАЊЕ И ГРАДЕЊЕ

3.1 Општи услови за градење

Регулациона линија е граница меѓу градежното земјиште за општа употреба и градежното земјиште парцелирано на градежни парцели, наменети за поединечна употреба. Регулационата линија е линија која разграничува јавно од приватно земјиште, во овој случај ја разграничува градежната парцела од

пристапната улица.

Граница на градежна парцела е регулаторна линија со симетрично правно дејство и просторни последици: од двете страни на вертикалната површина по која се протега просторната граница на регулацијата се наоѓа земјиште за поединечна градба чиито носители на правото на градба имаат по правило исти и меѓусебе симетрични права што треба да гарантираат колку што може порамноправен и хармонизиран планерски третман на соседните градежни парцели.

Градежна парцела е основна, најмала и неделива единица на градежното земјиште која во урбанистичкото планирање претставува најмала површинска единица за планирање на просторот во која се врши деталната агрегација на податоците, урбанистичките параметри и планските одредби од урбанистичкиот план.

Градежна линија е планска одредба со која во урбанистички план и урбанистички проект се уредува границата во градежната парцела до која е дозволено простирањето на планираната градба односно ја дефинира просторната диспозиција на површината за градење во градежната парцела, а со тоа и просторната диспозиција на идната градба.

Површините за градење се во корелација со градежните линии и се дефинираат со овој урбанистички проект за секоја градба посебно, во рамките на дозволените Коефициенти на искористеност (К) и Проценти на изграденост на земјиштето (Р).

Во графичките прилози означени се градежните линии со детално котирање на растојанијата до границите на градежните парцели и до регулационата линија, согласно член 99, 100 и 101 од Правилникот за урбанистичко планирање („Сл.Весник на РСМ“ бр.225/20, 219/21 и 104/22).

Површина за градење е планска одредба со која во урбанистички план се одредува површината од градежно земјиште односно делот од градежната парцела кој се предвидува за градење на градба. Површина за градење е дел од градежната парцела ограничен со градежна линија.

Оградувањето на градежната парцела е дефинирано со опфат на Урбанистички Проект вон опфат на Урбанистички План за градежна парцела со намена Е1.13 – површински соларни и фотоволтаични електрани на КП 200/1, КП 200/2 и КП 200/3, КО Чelopeци, Општина Кичево, и ќе биде во согласност со член 113 од Правилникот за урбанистичко планирање („Сл.Весник на РСМ“ бр.225/20, 219/21 и 104/22).

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

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

Планираниот коефициент на искористеност на земјиштето во урбанистички план 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 рационален број до две децимали.

Максимална височина на градбата е планска одредба со која во урбанистички план се утврдува најголемата дозволена височина на градбата. Максималната височина на градбата се одредува во однос на пристапна внатрешна улица.

Се дозволува градење под земја во граници на површината на градење, дефинирана со урбанистичкиот проект, со употреба на соодветни материјали и технологија на изградба.

Паркирањето ќе се решава во рамките на градежните парцели. Паркирањето првенствено да се реши во сопствената парцела со почитување на потребен број на паркинг места како основен услов за изградба на максимално дозволената висина и површина за градба. Потребниот број на паркинг места ќе се определи согласно член 134 од Правилникот за урбанистичко планирање („Сл.Весник на РСМ“ бр.225/20, 219/21 и 104/22).

Обезбедувањето на потребен број на паркинг места е услов за изградба на дозволената површина за градење, катноста, максималната висина, како и искористување на дозволениот процент на изграденост и коефициент на искористеност.

Наменска употреба на земјиште

Со урбанистичкиот проект намената на земјиштето се дефинира во рамките на група на класа на намена E1.13 - Површински соларни фотоволтаични електрани. Предвидена е комплементарна намена E 1.8 – Трансформаторска станица.

Сообраќај

Пристап до проектниот опфат е обезбеден од постоечки земјен пат од северната страна прикажан во Ажурираната геодетска подлога кој е соодветно третиран во рамки на Урбанистичкиот проект.

Во рамки на Урбанистичкиот проект се задржува истиот пристапен пат и се обезбедува сообраќајно решение за еднонасочно и двонасочно движење во рамки на градежната парцела.

Согласно Правилникот за урбанистичко планирање („Сл.Весник на РСМ“ бр.225/20,219/21 и 104/22) член 134 став (1) - Потребен број на паркинг места се утврдува во процесот на донесување на урбанистички план, во зависност од конкретната намена на градбата, бројот и структурата на вработени, фреквенцијата и структурата на корисниците, степенот на моторизација, постоењето и капацитетот на кавен превоз, водејќи грижа сите потреби од стационарен сообраќај – слижбен, индивидуален, за возилата и механизацијата што се употребува за потребите на основната намена на градбата, како и за посетителите и корисниците на градбата – да се обезбедат во рамки на градежната парцела, и/или на соседна градежна парцела и/или на земјиште за општа употреба.

Согласно Правилникот за урбанистичко планирање („Сл.Весник на РСМ“ бр.225/20, 219/21 и 104/22) член 134 став (1) за предметната градежна парцела има потреба од стационарен сообраќај за едно возило во зависност од потребите на основната намена. Во рамки на градежната парцела е обезбедено едно паркинг место, поставено паралелно на внатрешната улица од северната страна, непосредно до влезот во парцелата.

Водовод и канализација

До границите на проектниот опфат не постои изградена водоводна и канализациона мрежа, а и согласно намената на објектот нема потреба од истите. Според намената на градбите, предвидено е донесување на вода (за испирање на фотоволтаичните панели) со цистерна, согласно потребите за истите.

Електро-енергетска мрежа

На локацијата опфатена со Урбанистички Проект вон опфат на Урбанистички План за градежна парцела со намена Е1.13 – површински соларни и фотоволтаични електрани на КП 200/1, КП 200/2 и КП 200/3, КО Чelopeци, Општина Кичево, планирана е трафостаница ТС 10(20)/0.4 kV, 1x1250 kVA. На нисконапонската страна оваа трафостаница ќе се приклучи со фотоволтаичните електро центри. Додека на среднонапонската 10(20)kV страна трафостаницата е предвидено да се приклучи согласно ЕЕС (која ќе се обезбеди понатаму). Фотоволтните панели инсталирани на металната рам конструкција треба да се сместат во расположивиот простор на начин истиот рационално да се искористи.

3.2 Посебни услови за градење

Градежна парцела со бр. 1

Класа на намена: Е-Инфраструктура, односно Е1.13 - Површински соларни фотоволтаични електрани, предвидена е комплементарна класа на намена Е1.8 - Трансформаторска станица. Површина на градежна парцела е **12276,96 м²** или **1.22 ха** на која има 15 површини за градење и тоа:

- Површини за градење со број 1.1 - 1.10 и 1.12 до 1.15 се со намена Е1.13 - површински соларни фотоволтаични електрани, со вкупна површина од **4896,10м²**, развиена површина **4896,10м²**, процент на изграденост **39,88%**, коефициент на искористеност **1** и максимална висина од **5м** дефинирано во однос на пристапна внатрешна улица.
- Површина за градење со број 1.11 се со намена Е1.8 - Трансформаторска станица, со вкупна површина од **28,45м²**, развиена површина **28,45м²**, процент на изграденост **0,23%**, коефициент на искористеност **0,002** и максимална висина од **5м**, дефинирано според пристапна апсолутна кота до површина за градба, а максимален број на катови **П**.

Во рамки на целата градежна парцела со површина од **12276,96 м²**, предвидена е површина за градење од **4925,93 м²**, развиена површина од **4925,93м²**, вкупен процент на изграденост **40.12%**, коефициент на искористеност **0,40** и максимална висина од **5м** дефинирано во однос на пристапна внатрешна улица, а максимален број на катови **П**.

Доколку при текот на реализација на овој Урбанистички Проект вон опфат на Урбанистички План за градежна парцела со намена Е1.13 – површински соларни и фотоволтаични електрани на КП 200/1, КП 200/2 и КП 200/3, КО Чelopeци, Општина Кичево, се потребни одредени измени на Идејниот проект

или е потребно усогласување на Идејниот проект со Законот за градење, се изработува нов Идеен проект во согласност со урбанистичките параметри од овој Урбанистички Проект и законските регулативи од областа на градењето.

4. МЕРКИ ЗА ЗАШТИТА

4.1 Заштита на животна средина

Согласно законот за животна средина („Службен весник“ на РМ бр.53/05, 81/05, 24/07, 159/08, 83/09, 48/10, 124/10, 51/11, 187/13, 42/14, 44/15, 129/15, 192/15, 39/16) заштита и унапредување на животната средина е систем на мерки и активности(општествени, политички, социјални, економски, технички, образовни и др.) со кои се обезбедува поддршка и создавање услови за заштита од загадување, деградација и влијание на/врз медиумите и одделните области на животната средина(заштита од осиромашување на озонска обвивка, спречување на штетната бучава и вибрации, заштита од јонизирачко и од нејонизирачко зрачење, заштита од непријатна миризба и користење и депонирање на отпадоците и друг вид на заштита на животната средина).

Животната средина е простор со сите живи организми и природни богатства, односно природни и создадени вредности, нивните меѓусебни односи и вкупниот простор во кој живее човекот и во кој се сместени населбите, добрата во општа употреба, индустриските и другите објекти, вклучувајќи ги и медиумите и областите на животната средина.

Загадувањето на животната средина подразбира емисија на загадувачки материји и супстанции во воздухот, водата или почвата, како резултат на антропогените активности, која може да биде штетна за квалитетот на животната средина, животот и здравјето на луѓето или, емисија на загадувачки материји и супстанции од која може да произлезе штета за имотот или која ги нарушува или влијае врз биолошката и пределската разновидност и врз другите начини на користење на животната средина. Анализата на влијанијата врз животната средина, како превентива, има за цел да ги идентификува можните проблеми, да ги рационализира трошоците и да направи оптимален избор на мерките за заштита на животната средина. За разлика од “пасивниот” пристап, со кој се применуваат заштитни мерки по настанатиот проблем, што претставува финансиско оптоварување на производителите, давачите на услуги и општеството во целост, превентивната заштита на животната средина се трансформира во елемент на развој и појдовна основа за глобалното управување со животната средина засновано на принципите на одржливиот развој. Одржувањето на континуитет во следењето на состојбите во медиумите и областите на животната средина, дава претстава за трендот на промени кои настанале во текот на подолг временски период на анализираното подрачје, како основа за планирање и предвидување на промените кои би можело да се очекуваат во животната средина во временската рамка на која се однесува планскиот документ. Нарушувањето на природните процеси во животната средина се јавува како последица на нерационалното искористување на природните ресурси и животниот простор, преку: деградирање на почвените површини под дејство на природниот или антропогениот фактор; пренамена на земјоделско земјиште со висока бонитетна класа за непродуктивни или помалку продуктивни цели; примена на застарени производствени технологии во индустријата и т.н. Заштитата на животната средина како темелна вредност на Уставот на РМ (Член 8) е регулирана со Закон за животната средина (Сл.в. на РМ бр. 53/05, 81/05, 24/07, 159/08, .83/09, 48/10, 124/10, 51/11, 123/12, 93/13,