



НАЦРТ

МЕЃУНАРОДЕН КОНКУРС ЗА РАСАДНИК

**ПРОГРАМСКИ НАСОКИ ЗА ИЗРАБОТКА НА
ИДЕЈНО УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕНИЕ ЗА
ГРАДСКА ЧЕТВРТ Ј 14 – РАСАДНИК СКОПЈЕ, ОПШТИНА
КИСЕЛА ВОДА**



Скопје, 2022

СОДРЖИНА

1. ЗОШТО МЕЃУНАРОДЕН КОНКУРС ЗА РАСАДНИК	3
2. ВОВЕД.....	4
3. УРБАН КОНТЕКСТ – СКОПЈЕ	5
4. ГУП СКОПЈЕ 2012-2022	6
5. РАСАДНИК - ИСТОРИЈАТ НА УРБАНИСТИЧКОТО ПЛАНИРАЊЕ.....	15
6. ПОДАТОЦИ ЗА ПРИРОДНИ ЧИНИТЕЛИ.....	16
7. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА НА ИЗГРАДЕНАТА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА И СООБРАЌАЈ ...	19
8. СОПСТВЕНОСТ НА ЗЕМЈИШТЕ	21
9. ПРОГРАМСКИ НАСОКИ ЗА ИЗРАБОТКА НА КОНКУРСОТ	21
10. ДРУГИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ	26

1. ЗОШТО МЕЃУНАРОДЕН КОНКУРС ЗА РАСАДНИК

„Градските четврти се најголемиот елемент или дел од градот, посматрани како дводимензионален елемент, во кои посмарачот влегува како во нешто ново, затоа што знае дека тој урбан елемент има посебен карактер” - Kevin A Lynch¹

Традицијата на објавување на Конкурси за урбанистичко уредување на Градот Скопје започнуваат од 1914 година кога бил распишан конкурс од тогашното Министерство за градежништво на Кралството Србија. Победник на конкурсот бил српскиот архитект Димитрија Т. Леко а предложеното решение се базирало според принципите на уметничкото обликување на Камило Зите. Во 1923 година градоначалникот на Скопје и архитект Јосиф Михајловиќ – Јурукоски изработил генерален регулационен план кој се надоврзува на планот на Леко и ги третира двата брега на реката Вардар. Јурукоски ги гради и најмаркатните објекти во Скопје како Градскиот водовод (од изворот Рашче кај селото Радуша), хидроцентралата „Матка“ на реката Треска, зградата на Собранието на Република Македонија, старата Железничка станица во центарот на Скопје, Офицерскиот дом, зградата на Народната Банка на Македонија на Градскиот плоштад, Градскиот парк и Зоолошката градина.

По Катастрофалниот земјотрес во Скопје 1963 година, во 1965 година Обединетите нации распишуваат меѓународен конкурс за урбанизација и обнова на Скопје, на кој првата награда ја добиваат јапонскиот Архитект Кензо Танге заедно со југословенскиот тим на архитекти Радован Мишевиќ и Федор Вензлер од Загреб. Идејата на Танге за спроведувањето на структурната реорганизација на градот била преку елементите наречени „Градски ѕид и Градска порта“ по примерот на главниот град на Јапонија Токио.

Духот на Танге, идеите на Танге, визијата на Танге за Скопје како мост меѓу хуманоста и иднината, спој на традиционалната со современата архитектура се и ден денес присутни и живи и се инспирација и за овој меѓународен конкурс.

Општина Кисела Вода е најстарата Општина во Градот Скопје а Градската четврт J14 ја опфаќа месноста Расадник која е последната зелена оаза во Општината.

Името на местото Расадник потекнува од далечната 1927 година кога на ова место се формирал првиот Расадник на Агроботаничкиот отсек на Кралство Југославија. Се до првата деценија од 21 век ова место останало Расадник за овошни насади и лабораторија за агрохемиски испитивања на Земјоделскиот институт на Македонија.

Во првата деценија од овој век, 57% од земјиштето во постапка на денационализација се вратило на поранешните сопственици и оттогаш Земјоделскиот институт престанал да ја извршува својата дејност на ова подрачје. Општината Кисела вода во периодот од 2016 до 2021 направила три обиди за Урбанизација на ова подрачје.

Благодаретејќи на Граѓанската иницијатива ”Расадник на можности”, како и сите граѓани и стучната јавност во Кисела Вода, сите три обиди за донесување на Урбанистички план за Расадник беа неуспешни. Граѓанската иницијатива ”Расадник на можности” официјално 17.01.2020 година до Општина Кисела Вода поднесе иницијатива за спроведување на Меѓународен конкурс за „Расадник“, кој од страна на Општина Кисела Вода во декември 2021 е прифатена.

¹ https://en.wikipedia.org/wiki/Kevin_A._Lynch

Спроведувањето на Меѓународен конкурс покрај тоа што е продолжување на една забравена традицијата, истата е во согласност со меѓународните стандарди како и со новите заложби на Општина Кисела Вода за унапредување на урбанистичкото планирање и водење сметка за јавниот интерес, во однос на околината, преку изнаоѓање на најдоброто решение за сопствениците но и за останатите жители корисници на просторот.

Меѓународниот конкурс треба да донесе нови идеи за што поквалитетно, одржливо урбанистичко-архитектонско уредување на овој простор, кое ќе се обезбеди хумано, здраво живеење и заштита на животната средина.

Расадник мора да прерасне во Градска четврт во која “посматрачот влегува како во нешто ново, затоа што знае дека тој урбан елемент има посебен карактер” - Kevin A Lynch

2. ВОВЕД

Основна појдовна премиса за изработка на идејно урбанистичко решение за локалитетот, Расаdник, Градска четврт J 14, Општина Кисела Вода - Скопје, е дефинирање на нов квалитетен градски простор, кој треба во иднина да претставува нов локален центар на Општина Кисела вода кој ќе ги задоволи потребите на жителите на целата општина за јавни функции: образование, здравство, социјални установи, култура, нова парковска површина и урбано зеленило.

Во Градска четврт J 14 егзистираат: во западниот дел, изградена населба со заеднички станбени објекти со катност од П+6+пк, урбанизирана со Генералниот урбанистички план од 2002 година и Детален урбанистички план за локалитет Расаdник, детска градинка и спортската сала Расаdник, комерцијален објект и бензинска пумпна станица. Во северниот дел е постојниот објект на Универзитет Кирил и Методиј – Земјоделски институт и во централниот дел од локалитетот егзистира Расаdникот на разни видови сортни овошни дрвја како нагледна површина поврзана со образовната дејност на Земјоделскиот институт. Околу површината на расадникот од северната, јужната и источната страна долж примарните сообраќајници постојат зони на објекти со намена лесна индустрија и комерцијални објекти, а во внатрешноста помеѓу нив, источно и јужно од расадникот егзистира населба со индивидуални станбени објекти, формирана од бесправно изградени објекти – легализирани. Локалитетот го сече од правец северо – запад кон исток 110 КВ далновод, а во северо западниот дел постои 110 КВ трафостаница која е од особена важност за електроснабдувањето на овој дел од Општината. Просторот на постоечкиот расадник со Генералниот урбанистички план на град Скопје од 2002 за прв пат е пренаменет, поголемиот дел за спорт и рекреација, помал дел за јавни објекти: образование, здравство и труд и социјала.

Овој локалитет нуди извонредни услови и неговото планирање и обликување треба да ги опфати содржините кои ќе му донесат специфичен квалитет на самиот локалитет и неговите идни корисници, но и пошироко на околните жители на цела Општина Кисела Вода, но и на целиот Град Скопје.

Самата локација има и додадена вредност, постоечкиот Расаdник од аспект на некаква меморија на граѓаните на Скопје, препозната како постоење на бујна вегетација, претежно големи повеќегодишни дрва. Овој квалитет може да е појдовна основа за обезбедување на нови градски зелени простори.

Локалитетот може да понуди и значајно градско место, препознатливо во цела Македонија. Длабоко е врежано во меморијата на скопските граѓани, но и пошироко. Со години се чека овој простор да се урбанизира, да добие нов лик и да ја збогати Општина Кисела Вода, но и целиот град со нови атрактивни содржини и јавни простори.

Досега планирањето на дел од овој градски локалитет е предмет на конвенционално планирање, односно поделба на блокови со самостојни објекти, морфологија како околните постојни населби кои датираат од педесеттите, шеесетите години на минатиот век.

Нереализацијата на претходните урбанистички планови, најмногу се должи на нерешените сопственички права и промената на законската регулатива, но и на плански решенија.

Денешниот состав на сопственички права е доста сложен и како носители на право се појавуваат: приватни сопственици, инвеститори/градежни фирми, кориснички права - корисници, но значителен удел има и државната сопственост.

Оттука, произлегува дека самиот Конкурс е исклучително комплексна урбанистичко-архитектонска задача, чија крајна цел е да се избере решение кое ќе биде основа за изработка на урбанистичка и проектна документација. Од конкурсот се очекува квалитетен придонес кој ќе биде на ниво на големите очекувања на сите заинтересирани чинители за кои овој проект е наменет. Накратко, станува збор за можност, на делумно напуштена индустриска локација, зона на неформална населба и расадник со исклучителни просторни, но и мемориски квалитети, да се осмисли решение за изградба на станбена заедница со сите потребни пратечки содржини, втوپена во зеленило, според највисоките урбанистичко-архитектонски стандарди, следејќи ги принципите на одржливост за избалансиран економски, социјален и еколошки развој.

Решенијата треба да имаат одговор на барањата на сите чинители, вклучувајќи ги сопствениците, инвеститорите, корисниците, граѓаните од околината, но и пошироко. Секој од нив има свои барања и поаѓаат од различни појдовни позиции, со навидум спротивставени ставови. Но, сите од нив сигурно тежат кон иста цел, а тоа е поквалитетни услови за живот.

Од решенијата се очекува да посветат посебно внимание на креирање однос помеѓу изградените и неизградените простори (зелени простори, пешачки патеки, јавни простори, паркови и друго), воспоставување на квалитетни амбиентални услови (визури, специфични амбиенти, препознатливи акценти и силуети и сл., како и позиционирање на станбените, јавните, деловните и комерцијалните содржини (на начин што ќе обезбеди избалансирано распоредување и обем).

Целта на Конкурсот е да се стимулира професионалната заедница да даде свој идеен допринос во обликувањето на еден од последните широки градски простори во Општина Кисела Вода, односно да придонесе во унапредување на урбанистичкото планирање преку водење сметка за јавниот интерес, преку изнаоѓање на најдоброто решение и за сопствениците и за останатите жители / корисници на просторот.

3. УРБАН КОНТЕКСТ – СКОПЈЕ

Скопје е главен и најголем град во Македонија.

Согласно пописот од 2002 година, Скопје има 506.926 жители. Градот Скопје функционира како двостепена локална самоуправа со поделени надлежности помеѓу градот и

10 општини. Во поглед на урбанистичкото планирање, Градот е одговорен за генералното планирање, а општините за донесување на детални урбанистички планови.

Скопје има долга и богата историја која оставила различни траги во неговата структура. Најмаркантни вредни слоеви се локалитетот Скупи од римскиот период, тврдината Кале, Скопската Чаршија од отоманскиот период, стариот мост на реката Вардар, десетина манастири од 12-ти до 19-ти век, еkleктичните објекти од крајот на 19-ти и почетокот на 20-ти век (кои го преживеаја земјотресот) и модернистичкото наследство од 20-ти век.

Планскиот развој на Скопје започнува од крајот на 19 век, со изработка на ситуациони планови за Градот, продолжува во првата половина на 20 век со неколку генерални регулациски планови, и во постземјотресниот период со основни урбанистички планови за Градот (1965, 1985год.). Во 2002 год. донесен е ГУП на град Скопје, плански период 2002-2012, а актуелен е ГУП на град Скопје, Плански период 2012-2022.

Скопје се наоѓа во Скопската котлина и има главно лонгитудинално протегање исток-запад по текот на реката Вардар. Ограничен е со Скопска Црна Гора на север и ридот Водно на југ кој е важен репер за предметната локација.

Вкупната зелена површина во градот зафаќа површина од околу 3.762,787 m² (не вклучувајќи ја Парк-Шумата Водно) што обезбедува околу 7,42 m² квалитетна зелена површина по жител, согласно бројот на жители по пописот од 2002 година.

Следствено, предизвик е да се создаде нов концепт на населба кој соодветствува на предизвиците на 21-ви век, но и зеленило кое ќе го надополни недостатокот во градот.

4. ГУП СКОПЈЕ 2012-2022

Генералниот урбанистички план на градот Скопје е сеопфатен, мултидисциплинарен плански документ за идниот развој на метрополата. Спакуван е во 13 книги (без студиите и експертските елаборати). Планот се базира на исцрпни истражувачки дејствија, искажани преку 23 експертски елаборати и студии, на кои работеле околу 60 специјалисти.

При изготвување на планските програми или при изготвување на плановите од пониско ниво се обрнува внимание на стимулативните, а во исто време и на ограничувачките параметри кои што се наоѓаат во општите и посебните одредби за изградба за секоја четврт (со ГУП се утврдени 162 четврти). ГУП-от ги дава насоките како да се заштити јавниот интерес и како да се заштити соседското право, што е основата на урбанистичкото планирање. Планерите кои ќе работат на планската документација од пониско ниво треба совесно да ги испочитуваат одредбите утврдени за секоја четврт, преку плански решенија што ќе ја зголемат вредноста на земјиштето и вредноста на постоечките градби. Особено треба да се стави акцент на членот 47 од општите услови за изградба и разумно да се примени. Ова е тежок товар за планерите, бидејќи треба да се справат со природната инвеститорска лакомост, но го имаат „оружјето“ во одредбите на овој член, односно „заштитата“ којашто ја дава овој ГУП. Со други зборови, планерите треба паметно да ги трансформираат инвеститорските желби на начин планскиот концепт да валоризира хуман, вреден простор, внимавајќи на висините на градбите, втопен во постоечкиот амбиент со максимална заштита на зеленилото и јавниот простор, бидејќи на таков начин сите добиваат (и лакомите), односно се зголемува вредноста на земјиштето и на градбите.

Жители

Во Скопскиот регион живеат 506 000 жители а само во границите на урбано подрачје на градот околу 430 000 жители. Со ГУП предвидено е до 2022 година Скопје во границите на урбаното подрачје да има 634 200 жители што значи зголемување во однос на постојниот број на жители.

Планираната густината на домувањето се менува и е поголема во централното подрачје 700 жители на хектар до 100 жители на хектар во периферните делови. Густина на домување на ниво на урбан опфат на ГУП е 203 жители/ха.

Намени

Со Генералниот урбанистички план е извршена измена на намената на повеќе простори за кои заради несоодветната намена немаше интерес за градба. Тоа ќе овозможи економски развој и подигање на вредноста на градежното земјиште. Сервисни и индустриски зони кои се блиску до централното градско подрачје се пренаменети во зони за домување, деловни објекти и јавни функции.

Сообраќај

Со Генералниот урбанистички план се дефинирани регулационите линии на примарната сообраќајна мрежа. Задржан е постојниот сообраќаен концепт на градот. Сообраќајната мрежа е оптимизирана со корекција на трасата и профилот согласно просторните можности за реализација. При тоа се запазени капацитетот на сообраќајниците и сите потребни сообраќајни елементи согласно законската регулатива.

Со ГУП - от дадена е можност со сообраќајно техничка и друга планска документација нивелетата на сите сообраќајници да се менува т.е. да бидат подземни или надземни и просторот под и над нив да се користи за деловни дејности, јавни функции и домување.

Долж примарната сообраќајна мрежа е дадена можност за изградба на „Линиски центри“ со поголема катност и мешана намена со што е олеснета реализацијата на примарната сообраќајна мрежа заради финансискиот надоместок за уредување на градежното земјиште при реализација на линиските центри.

Градски четврти

Согласно законската регулатива од областа на планирањето, со ГУП – от Градот Скопје е поделен на 162 Градски четврти кои истовремено претставуваат и граница на урбани опфати на детални урбанистички планови. Границата на градските четврти е дефинирана воглавно со примарната сообраќајна мрежа и наменските зони. Параметрите од ГУП-от се дадени на ниво на четврт, што значи дека планирањето на просторот во градот ќе се одвива во рамките на една четврт, т. е. Скопје ќе има 162 Детални урбанистички планови.

На општините во градот Скопје во чија надлежност е донесувањето на ДУП-овите им се дава голема слобода за планирање на просторот во рамките на Градската четврт согласно економските потреби и инвестициите. Од друга страна воспоставени се механизми за строга контрола на планирањето преку прецизно дефинирани параметри кои се однесуваат на капацитативноста на просторот: пропишуваат намена, густина на домување, процент на зеленило, корелација и меѓусебно влијание на објектите и.т.н., а особено со акцент на јавниот интерес: јавни објекти, јавно зеленило итн.

Доколку важечките детални урбанистички планови не се усогласени со новиот ГУП потребно е да се отпочне постапка за изработка на ДУП за градската четврт во која се наоѓаат во најскоро време.

Зеленило и екологија

Придобивка на новиот ГУП од аспект на екологија е дислокацијата на дел од индустриските капацитети кои навлегуваат во градското јадро и пренамена на просторот за домување, јавни институции, деловни објекти.

Примарната инфраструктурна мрежа е дефинирана и графички, а инфраструктурните потреби се дефинирани за секоја Градска четврт согласно капацитетот потребен за намените во градската четврт.

Со Генералниот урбанистички план се предвидени 1093,06 ха јавно градско зеленило, односно 12,4% од површината на градот во рамките на урбаниот опфат или 17,24 м² по жител. Во јавното градско зеленило се вбројуваат градските паркови, Парк Шумата Гази Баба и Спортско рекреативниот центар Сарај. Кога на оваа бројка ќе се додадат линиското зеленило покрај примарните сообраќајници и блоковското зеленило во зоните за домување, комерцијалните зони и во јавните институции што ја зголемува површината наменета за зеленило на 2707,72 ха односно 42,69 м²/жител. Предвидено е и заштитно зеленило покрај Железара и долж реката Лепенец и Вардар, како и зони за спорт и рекреација.

Исто така во параметрите за изградба дефинирани со ГУП – от за секоја градска четврт поодделно е предвиден процент на јавно зеленило кој треба да биде задоволен при изработка на деталните урбанистички планови.

3.1. Општи насоки (Општи услови за просторен развој од ГУП на град Скопје 2012-2022 релевантни за позиционирање на површините за градење во локалитетот предмет на конкурс)

Според ГУП на Скопје 2012-2022 особено треба да се испочитуваат нумеричките показатели за бројот на жители и густината на населеност коишто се обврзни, како и одредбите од член 47, 50 и член 150 од општите услови за изградба:

Член 47

Висината на градбите да се утврди во урбанистичка документација од пониско ниво, обврзно земајќи ги предвид следните ограничувачки фактори:

- Да се почитува јавниот интерес преку прописите за заштита и спасување утврдувајќи ја висината во корелација со должината на обрушувањето;
- Да се почитува јавниот интерес преку квалитетни композициски урбанистички решенија со посебна анализа на силуетите на градбите долж улиците;
- Да се почитува јавниот интерес преку овозможување проветрување –аерација на градскиот простор;
- За градбите со намена домување во семејни куќи да се почитува соседското право, односно да не се намалува вредноста на земјиштето и вредноста на градбата на соседот, да се овозможи правото на осончување на градбата на соседот во зимскиот период

најмалку еден час, да не се одзема правото на видик на соседот за градбите на коси терени (да не се попречува видикот), да се овозможи аерација на соседскиот простор;

- Висините да бидат рамномерно нивелирани и усогласени при оформувањето на венците, без особени отстапувања за да не се наруши изгледот и силуетите на улиците во секоја четврт;

Висините да се утврдат и врз основа на условеноста со плански утврдената максимална густината на населеност за секоја Четврт.

Член 50

Во урбанистичките услови, покрај другите, се вградуваат и следните услови за оформување на пејсажот во рамките на четврт:

- Долж примарната сообраќајна мрежа да се уреди појас на зеленило со садници од типот на грмушки и садници на листопадни дрва со височина до 6м, кои се карактеристични за локалитетот и опкружувањето. Растојанието меѓу листопадните дрва треба да овозможи формирање засенчен коридор за пријатно движење во летниот период (функционално зеленило).
- Просторот околу градбите и комплексот на градби во четврт, хортикултурно да се уреди согласно амбиенталните и пејзажните карактеристики на истата/иот.
- Зелените површини да се уредат врз основа издадени услови за градба, произлезени од утврдена урбанистичка документација од пониско ниво, која покрај другите фази обврзно ќе ја содржи фазата Хортикултура.

Член 150

- Во урбанистичката документација од пониско ниво во условите за градба обврзно да се овозможи растојание од најблиската градба до уличната мрежа минимум половина од висината на градбата ($L=H/2$), односно во граници кои, при разурнување на градбите овозможуваат проодност на сообраќајниците на кои се поставени.

3.2. Нумерички параметри од ГУП на град Скопје, Плански период 2012-2022

Генералниот урбанистички план на Град Скопје за Градска четврт Ј 14 - Расадник, во поглед на намените на земјиштето предвидува доминантна група на класа на намени А (домување) која зафаќа 53% од опфатот. Дополнително, групата на класа на намени Б (комерцијални и деловни намени) предвидено е да зафаќа 8% од опфатот, Група на класа на намени В (јавни институции) 2% од опфатот, површината под секундарна сообраќајна инфраструктура предвидено е да зафаќа 20% и 2% се предвидува за минимални површини под јавно зеленило, односно јавен простор. Следствено, со Генералниот урбанистички план на Град Скопје за Градска четврт Ј 14 - Расадник, во рамки на целата четврт предвидени се 0% за група на класа на намени Д (Зеленило, спорт, рекреација и меморијални простори) на 8000 жители, колку што изнесува максималниот дозволен број жители во градската четврт. Во оваа Градска четврт ГУП-от предвидува со пиктограми специфични јавни функции: В1-образование и наука, В2 - здравство и социјална заштита и В3- култура.

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

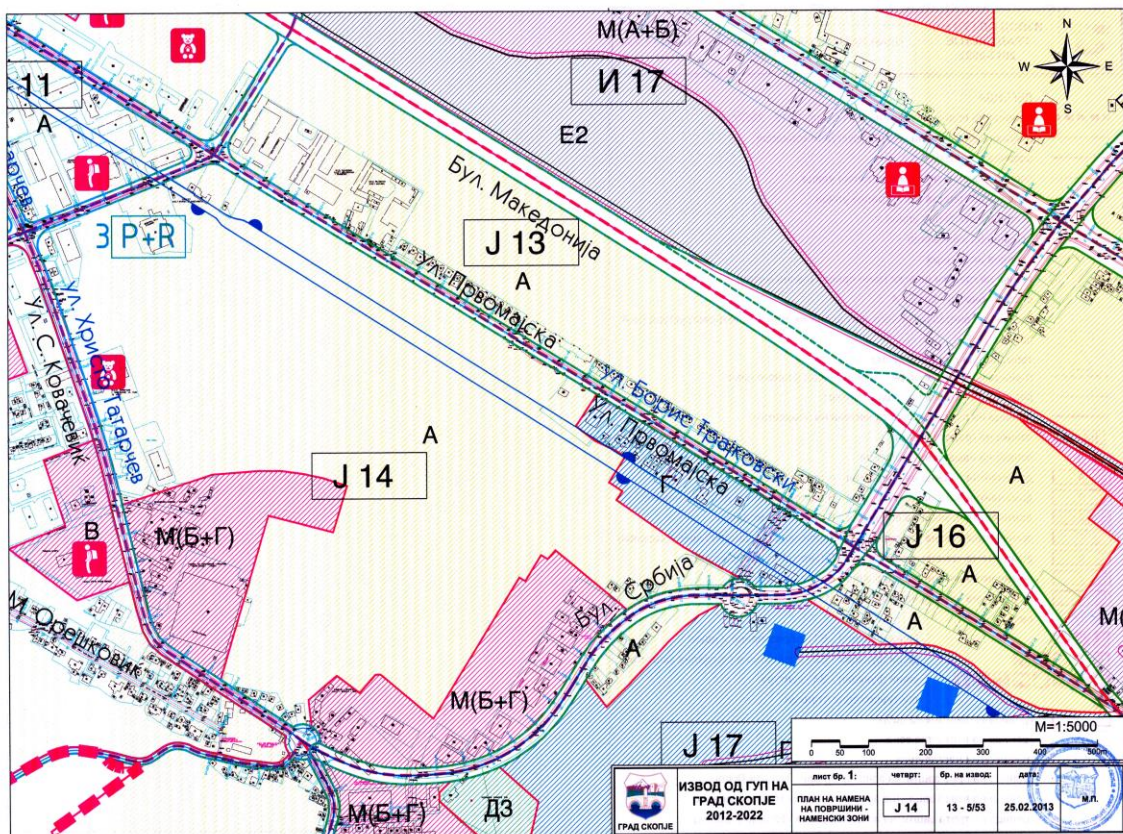
ЧЕТВРТ	ПОСЕБНИ ОДРЕДБИ - НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ													
	ДОЗВОЛЕНИ КЛАСИ НА НАМЕНИ И ГРУПИ НА КЛАСИ НА НАМЕНИ													
J14	А (ДОМУВАЊЕ)	Б (КОМЕРЦИЈАЛНИ И ДЕЛОВНИ НАМЕНИ)	В (ЈАВНИ ИНСТИТУЦИИ)	Г2, Г3, Г4 (ПЕСНА ИНДУСТРИЈА, СЕРВИСИ И СТОВАРИШТА)	Г1 (ТЕШКА ИНДУСТРИЈА - ЗАГЛУВАЧКА)	Д1 (ПАРКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО)	Д2 (ВАШТИРНО ЗЕЛЕНИЛО)	Д3 (СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА)	Д4 (МЕМОРИЈАЛНИ ПРОСТОРИ)	Е1 (КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА) - ЈАВНИ ОТВОРЕНИ ПРОСТОРИ, УЛИЦИ И ЈАВНИ ПАРКОВИ	Е2 (КОМУНАЛНА ОПТРАСТРУКТУРА)	Е3 (НЕКОМПЈУТЕРИЗИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА)	ПОВРШИНА ПОД СЕКУНДАРНА СООБРАЌАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА	МИНИМАЛНИ ПОВРШНИ ПОД ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО, ОДНОСНО ЈАВНО ПРОСТОР
	%	100	53	8	2	15	0	0	0	0	0	0	0	20
КА	77,75	41,24	6,06	1,82	11,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,55	1,56

ПОВРШИНА НА ЧЕТВРТ ВО КА	ДОМИНАНТНА КЛАСА НА НАМЕНИ	МАХ. ПОВРШИНА НА ЗЕМЛИШТЕ СО НАМЕНА ДОМУВАЊЕ HA	ПРОСЕЧЕН ПРОЦЕНТ НА ИЗГРАДНОСТ ЗА ДОМУВАЊЕ P%	ПРОСЕЧЕН БРОЈ НАДЗЕМНИ НИВОИ ЗА ДОМУВАЊЕ	ПРОСЕЧНА БРУТО ИЗГРАДЕНА РАЗВИЕНА ПОВРШИНА ЗА ДОМУВАЊЕ M2	ПРОСЕЧЕН КОЕФИЦИЕНТ НА ИСКОРИСТЕНОСТ ЗА ДОМУВАЊЕ K	МАХ. ДОЗВОЛЕН БРОЈ ЖИТЕЛИ, ОДНОСНО КОРИСНИЦИВ О ЧЕТВРТА	ПРОСЕЧЕН БРОЈ НА СЕМЕЈСТВА	МАХ. ДОЗВОЛЕНА НЕТО ГУСТИНА НА НАСЕЛЕНОСТ Ж/КА
77,75	А (ДОМУВАЊЕ)	41,24	12,61	5	260000	0,63	8000	2222	194
ВКУПНО:		41,24			260000		8000	2222	

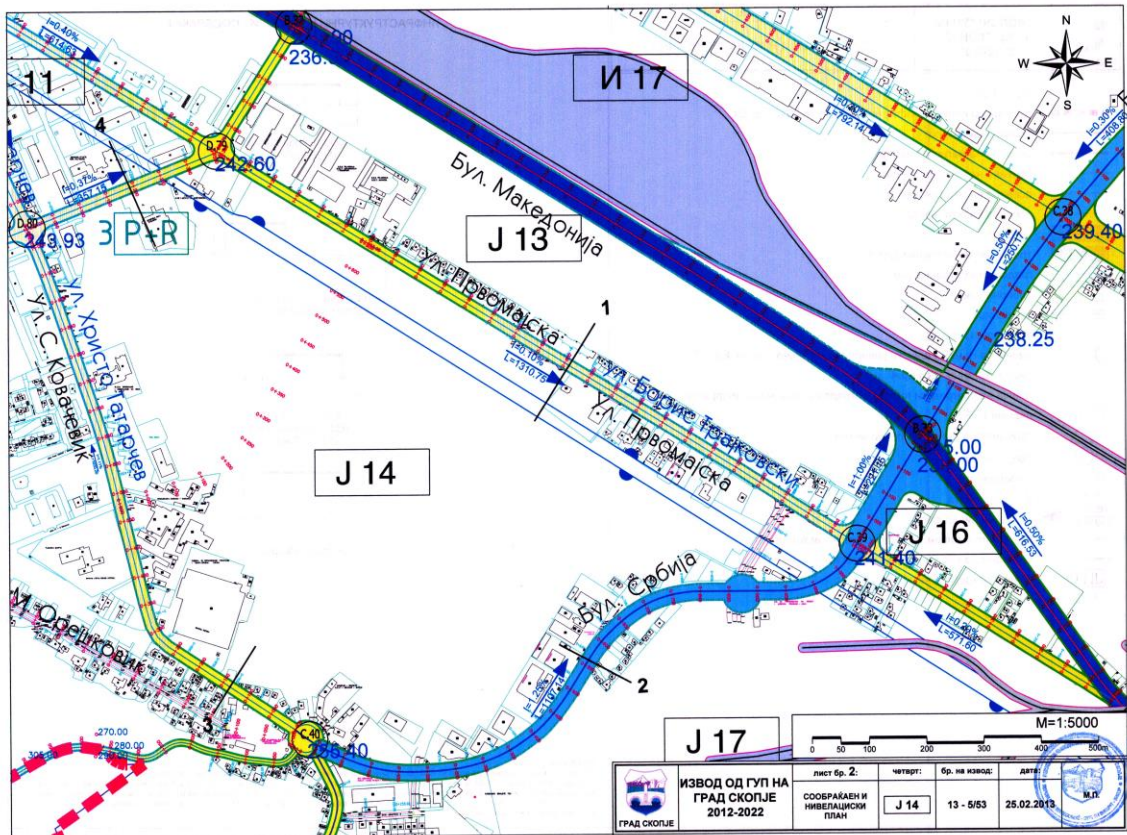
ВРЕДНОСТИТЕ СЕ ВРЗ ОСНОВА НА МОЖНОСТИТЕ НА ПРОСТОРОТ
1. СЕ ДОЗВОЛУВААТ ГРАДБИ ЗА СЕКУНДАРНАТА ИНФРАСТРУКТУРА

Извадок од ГУП Скопје 2012-2022 - Нумерички показатели за Градска четврт J 14

Графички прилози од ГУП на град Скопје, Плански период 2012-2022:



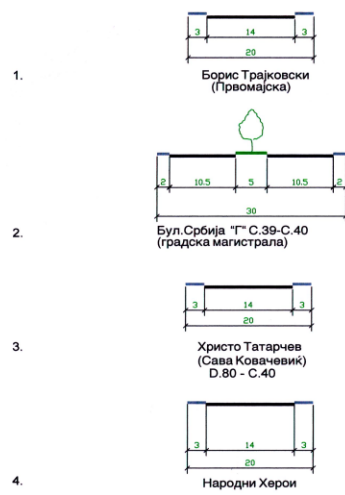
ЛЕГЕНДА	
	граница на плански опфат на ГУП Скопје 2012 - 2022г.
	регулациски линии на инфраструктурни коридори
	осовина на автопат
	осовина на транзитна магистрална улица
	осовина на градска магистрална улица
	осовина на собирна улица
	осовина на железница
	осовина на жичара
	линија на градски шински јавен превоз (лесно метро) Бр.1, 2, 3
	систем трамвај - воз Бр.4
	линија на приградски превоз, изградена железничка инфраструктура Бр.4'
	паркинг П+Р
	терминал на линија за лесно метро
	граница на плански опфат за планови од пониско ниво
	регулациска линија на градска четврт
	граница на подрачје со иста намена на земјиштето
	ознака на градска четврт
	ознака на намена на површина
	А доминантна намена на површина - А (домување)
	Б доминантна намена на површина - Б (комерцијални и деловни намени)
	В доминантна намена на површина - В (јавни институции)
	Г доминантна намена на површина - Г (производство, дистрибуција и сервиси)
	Д доминантна намена на површина - Д (зеленило и рекреација)
	Е доминантна намена на површина - Е (инфраструктура)
	М доминантна намена на површина - М (мешовита намена)
	реки
	јавни функции - В1 - образование и наука
	јавни функции - В2 - здравство и социјална заштита
	јавни функции - В3 - култура
	противпожарни станици
	граница на заштитено добро
	граница на контактна зона
	археолошки наоѓалишта
	граница на прва заштитна зона на бунари - Нерези-Лепенец
	граница на втора заштитна зона на бунари - Нерези-Лепенец
	граница на трета заштитна зона на бунари - Нерези-Лепенец



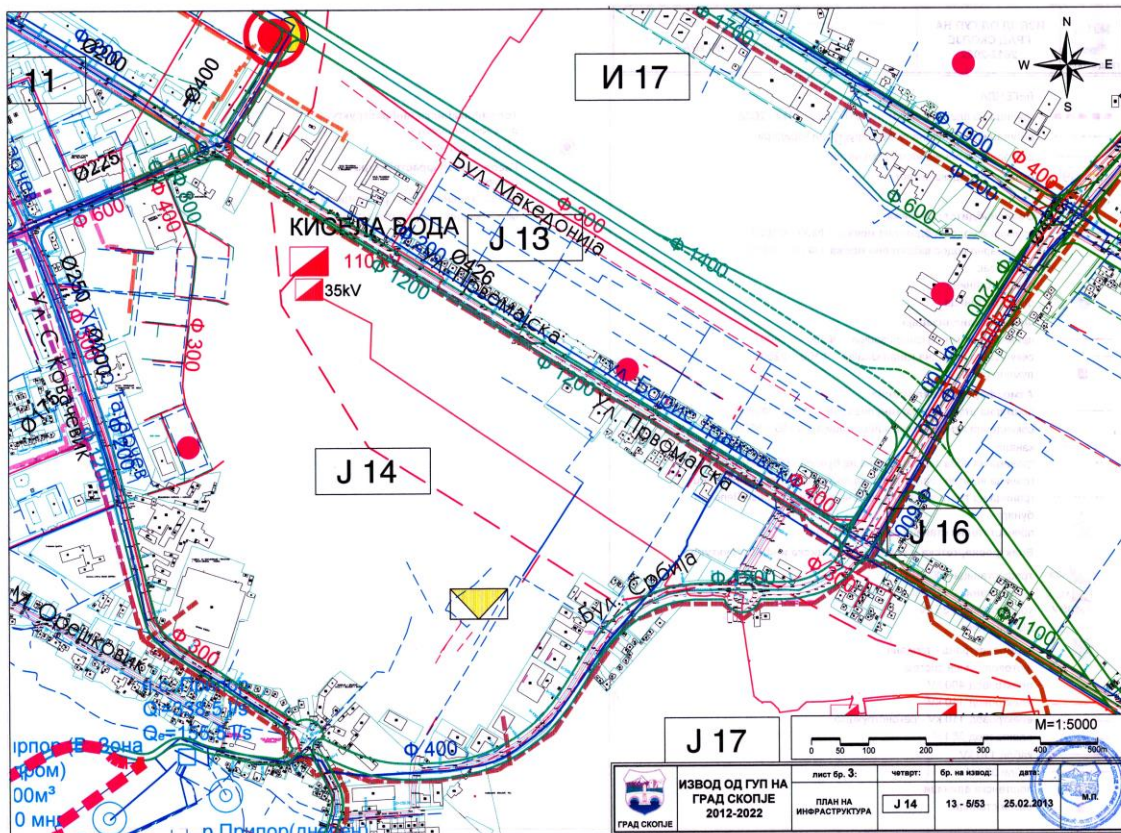
ЛЕГЕНДА


- граница на плански опфат на ГУП Скопје 2012 - 2022г.
- осовина на автопат
- осовина на магистрален пат
- осовина на регионален пат
- осовина на општински пат
- осовина на локален пат
- автопат
- транзитна магистрална улица
- градска магистрална улица
- собирна улица
- железница
- осовина на жичара
- ① ② ③ линија на градски шински јавен превоз (лесно метро) Бр.1, 2, 3
- ④ систем трамвај - воз Бр.4
- ⑤ линија на приградски превоз, изградена железничка инфраструктура Бр.4'
- P+R паркинг П+Р
- △ терминал на линија за лесно метро
- ⊙ број на јазел
- 251.90 Z координата
- 245.90 Z-1 координата
- i=0.30% глобален нивелман
- L=255.51 регулациони линии на инфраструктурни коридори
- регулациони линии на градска четврт
- JI 09 ознака на градска четврт
- реки

ИНФРАСТРУКТУРНИ КОРИДОРИ - СООБРАЌАЈ
M = 1:500



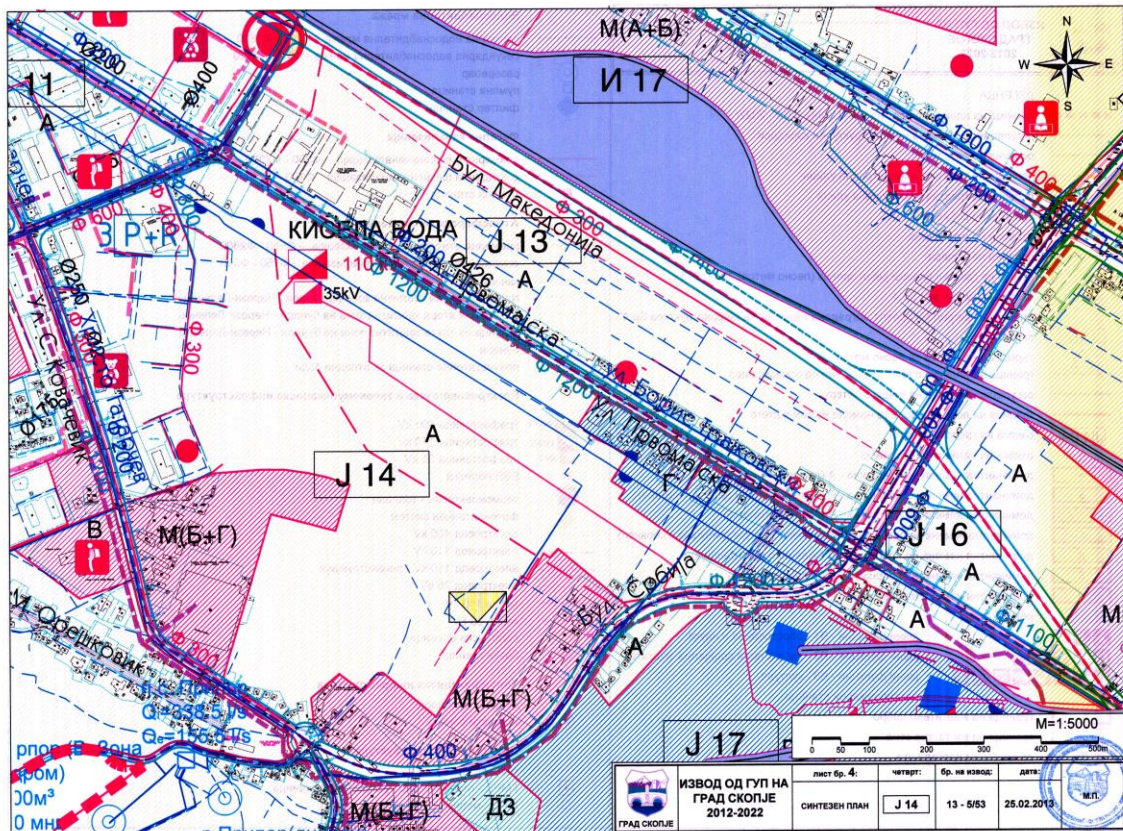
НАПОМЕНА:
 При изработката на плановите од пониско ниво да се почитуваат регулационите линии кои ги оформуваат сообраќајните коридори.
 Со проектот за инфраструктура за сообраќајните коридори кој ќе се изработи врз основа на Генералниот урбанистички план или врз основа на плановите од пониско ниво, ќе се утврдат елементите на улицната мрежа: профилот на сообраќајницата (со број) и широчината на сообраќајните ленти, тротоарите, велосипедските патеки и заштитниот појас, радиусите на корисоопределените кривини, подолоните наклопи, како и проектното решение за типот на вкрстосниците.



	ИЗВОД ОД ГУП НА ГРАД СКОПЈЕ 2012-2022	ЛИСТ БР. 3:	ЧЕТВРТ:	БР. НА ИЗВОД:	ДАТУМ:
	ГРАД СКОПЈЕ	ПЛАН НА ИНФРАСТРУКТУРА	J 14	13 - 6/53	25.02.2013

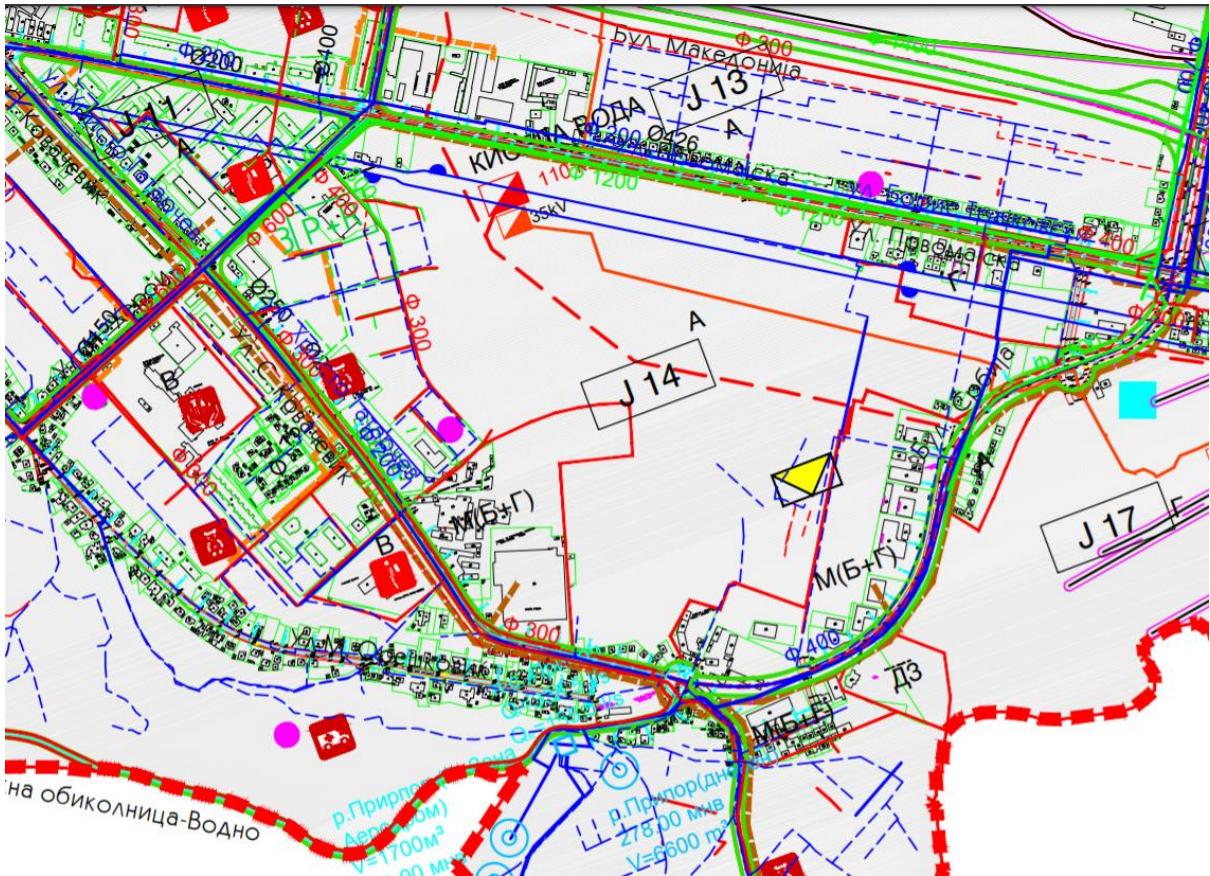
- ЛЕГЕНДА**
- граница на плански опфат на ГУП Скопје 2012 - 2022г.
 - регулациски линии на инфраструктурни коридори
 - регулациска линија на градска четврт
 - JI 09 ознака на градска четврт
 - реки
 - Водоснабдителна мрежа**
 - примарна водоснабдителна мрежа - Ф200 - Ф1600
 - секундарна водоснабдителна мрежа - Ф110 - Ф150
 - резервоар
 - пумпна станица
 - филтер станица
 - Фекална канализација**
 - примарна фекална канализација - Ф300 - Ф2800
 - секундарна фекална канализација - Ф100 - Ф250
 - пумпна станица
 - Атмосферска канализација**
 - примарна атмосферска канализација - Ф550 - Ф2800
 - секундарна атмосферска канализација - Ф150 - Ф500
 - канали
 - граница на прва заштитна зона на бунари - Нерези-Лепенец
 - граница на втора заштитна зона на бунари - Нерези-Лепенец
 - граница на трета заштитна зона на бунари - Нерези-Лепенец
 - бунари
 - пречистителна станица за отпадни води
 - Електроенергетска и телекомуникациска инфраструктура**
 - 400kV трафостаница 400 kV
 - 110kV трафостаница 110 kV
 - 35kV трафостаница 35 kV
 - ЕВП постојка
 - термоелектрана - топлана
 - фотоволтаичен систем
 - електровод 400 kV
 - електровод 110 kV
 - електровод 110 kV - реконструкција
 - електровод 35 kV
 - кабли 110 kV
 - кабли 35 kV
 - поштенски единици
 - Базни станици

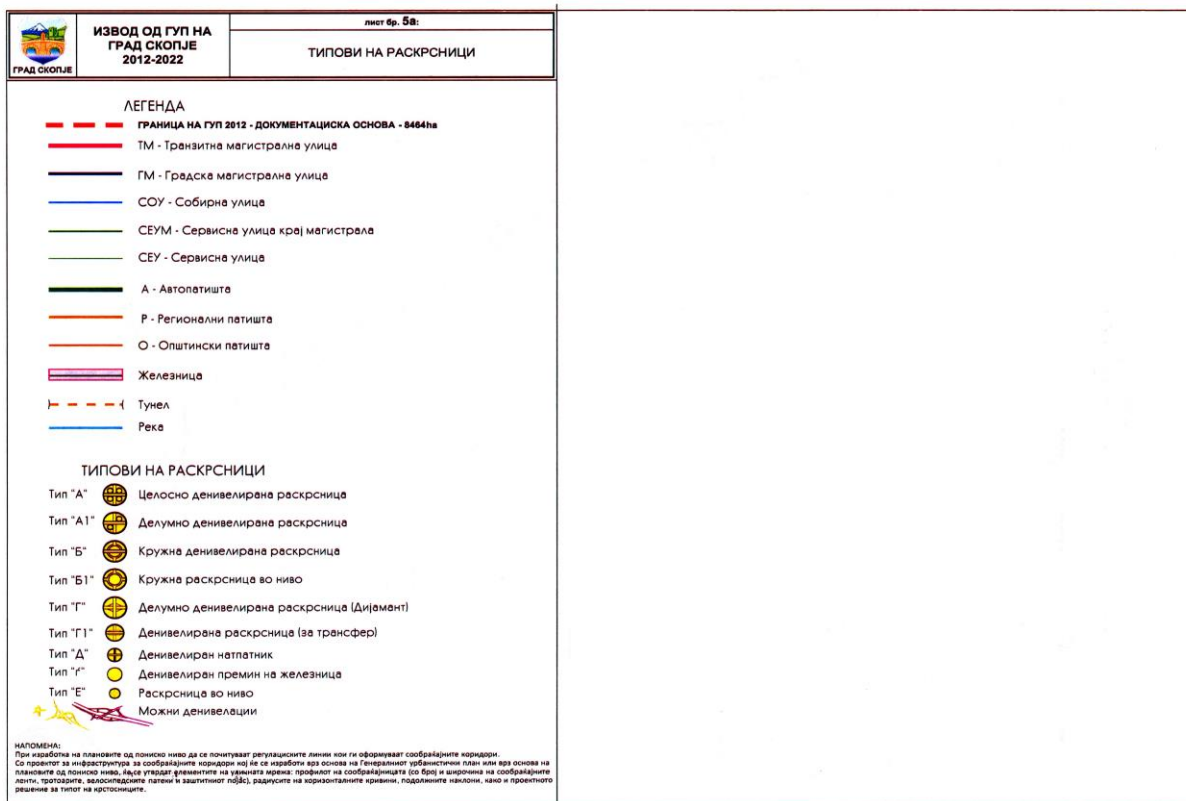
- Топлификациска инфраструктура**
- основен топловод
- погонски објекти
- Гасоводна инфраструктура**
- гасовод
- GMPC - главна мерно - регулациска станица
- MPC - мерно - регулациска станица



- ЛЕГЕНДА**
- граница на плански опфат на ГУП Скопје 2012 - 2022г.
 - регулациони линии на инфраструктурни коридори
 - осовина на автопат
 - осовина на транзитна магистрална улица
 - осовина на градска магистрална улица
 - осовина на собирна улица
 - осовина на железница
 - осовина на жичара
 - ① ② ③ линија на градски шински јавен превоз (лесно метро) Бр.1, 2, 3
 - ④ систем трамвај - воз Бр.4
 - П+R линија на приградски превоз, изградена железничка инфраструктура Бр.4'
 - △ терминал на линија за лесно метро
 - граница на плански опфат за планови од пониско ниво
 - регулациони линии на градска четврт
 - граница на подрачје со иста намена на земјиштето
 - JI 09 ознака на градска четврт
 - Д ознака на намена на површина
 - А доминантна намена на површина - А (домување)
 - Б доминантна намена на површина - Б (комерцијални и деловни намени)
 - В доминантна намена на површина - В (јавни институции)
 - Г доминантна намена на површина - Г (производство, дистрибуција и сервиси)
 - Д доминантна намена на површина - Д (зеленило и рекреација)
 - Е доминантна намена на површина - Е (инфраструктура)
 - М доминантна намена на површина - М (мешовита намена)
 - реки
 - јавни функции - В1 - образование и наука
 - јавни функции - В2 - здравство и социјална заштита
 - јавни функции - В3 - култура
 - противпожарни станици
 - граница на заштитено добро
 - граница на контактна зона
 - археолошки наоѓалишта

- Водоснабдителна мрежа**
- примарна водоснабдителна мрежа - Ф200 - Ф1600
 - секундарна водоснабдителна мрежа - Ф110 - Ф150
 - резервоар
 - пумпна станица
 - филтер станица
- Фекална канализација**
- примарна фекална канализација - Ф300 - Ф2800
 - секундарна фекална канализација - Ф100 - Ф250
 - пумпна станица
- Атмосферска канализација**
- примарна атмосферска канализација - Ф550 - Ф2800
 - секундарна атмосферска канализација - Ф150 - Ф500
 - канали
 - граница на прва заштитна зона на бунари - Нерези-Лепенец
 - граница на втора заштитна зона на бунари - Нерези-Лепенец
 - граница на трета заштитна зона на бунари - Нерези-Лепенец
 - бунари
 - пречистителна станица за отпадни води
- Електроенергетска и телекомуникациска инфраструктура**
- ▲ 400kV трансостаница 400 kV
 - ▲ 110kV трансостаница 110 kV
 - ▲ 35kV трансостаница 35 kV
 - ЕВП постојка
 - термоелектрана - топлана
 - фотоволтаичен систем
 - електровод 400 kV
 - електровод 110 kV
 - електровод 110 kV - реконструкција
 - електровод 35 kV
 - кабли 110 kV
 - кабли 35 kV
 - поштенски единици
 - бази станици
- Топлификациска инфраструктура**
- основен топловод
 - погонски објекти
- Гасоводна инфраструктура**
- гасовод
 - ГМРС - главна мерно - регулациска станица
 - МРС - мерно - регулациска станица





Извадок од ГУП Скопје 2012-2022 – Позиција на локацијата

Од анализата на постојната состојба, може да се заклучи дека се надминати нумеричките параметри за намена А – домување, дефинирани во од ГУП на град Скопје, плански период 2012-2022, површината за градење и густината на домување така што планирањето на оваа градска четврт ќе се базира на принципот на капацитативност на просторот, запазувајќи ги сите постулати на хумано живеење во одржлива населба.

Избраното конкурсно решение ќе биде вградено во новиот Генерален урбанистички план на град Скопје кој е во постапка на изработка.

5. РАСАДНИК - ИСТОРИЈАТ НА УРБАНИСТИЧКОТО ПЛАНИРАЊЕ

За предметниот плански опфат, има претходно изработени Детални урбанистички планови. Неопходна е ревизија на важечките плански решенија од постоечката планска документација, како би се изготвило ново решение усогласено со одредбите од позитивната законска и подзаконска регулатива во моментот, но и решение кое во пракса ќе може да се реализира, согласно условите на терен и можностите и потребите на сопствениците на земјиштето и сите граѓани на општината како корисници на тој простор.

Важечки плански документи на ниво на Градска четврт Ј 14 Расадник

1. ДУП дел од Расадник блок 4,5,и7 , Општина Кисела Вода – Скопје, одлука бр.07-2117/8 од 19.04.2011 год.
2. ДУП МЗ “11 Октомври “(Југоисточна индустриска зона) УБ-2 јужен дел, одлука бр.07-72/2 од 15.07.2004 год

3. ДУП на дел од МЗ “11 Октомври II” 70 локалитет-Бензинска пумпа, одлука бр.07-123/6 од 30-06-1999год.
4. ДУП на дел од МЗ “11 Октомври II”(југоисточна индустриска зона) УБ-А (бул.Србија), одлука бр.07-446/2 од 30.01.2007 год
5. ДУП населба Кисела Вода локалитет 3, одлука бр.07-1879/6 од 23.03.2012 год
6. ДУП Расадник, одлука бр.07-97/3 од 30.09.2003 год
7. ДУП дел од “Расадник“ блок 1,2,3,и 5 Општина Кисела Вода – Скопје, одлука бр.07-4360/1 од 19.07.2011 год.
8. ДУП МЗ 73 Кисела Вода и дел од МЗ 70 “11 Октомври II“, одлука бр.07-301/3 од 29.12.1999 год.
9. Усвоен проект за инфраструктура на бул.Србија

Синтезен план од наведените планови е достапен на web страната <http://www.kiselavoda.gov.mk/index.php/2018-01-11-12-47-13>.

Површината која е предмет на конкурсот се наоѓа во општина Кисела Вода на одалеченост од околу 2.5 км од централното градско подрачје на Скопје.

Постојната состојба на терен на ниво на плански опфат најголем дел е неизградено земјиште со процентуална застапеност од 41,25% во однос на целиот плански опфат и градежниот фонд во овој дел е со застапени класи на намена А1, А2, Б1, Б2, Б4, В2, Г3, Д3 и собирајна инфраструктура.

Специфично за овој плански опфат е тоа што низ него поминува постоен надземен 110 КВ далековод и има постојна 110 КВ трафостаница, чии што заштитни коридори треба да се земат во предвид при изработка на конкурсното решение.

6. ПОДАТОЦИ ЗА ПРИРОДНИ ЧИНТЕЛИ

Природните карактеристики на едно подрачје претставуваат збир на вредности и обележја создадени од природата, без учество и влијание на човекот. Тие ги опфаќаат: географската и геопрометната положба на подрачјето, релјефните карактеристики, геолошки, педолошки, хидрографски, сеизмички, климатски и др.

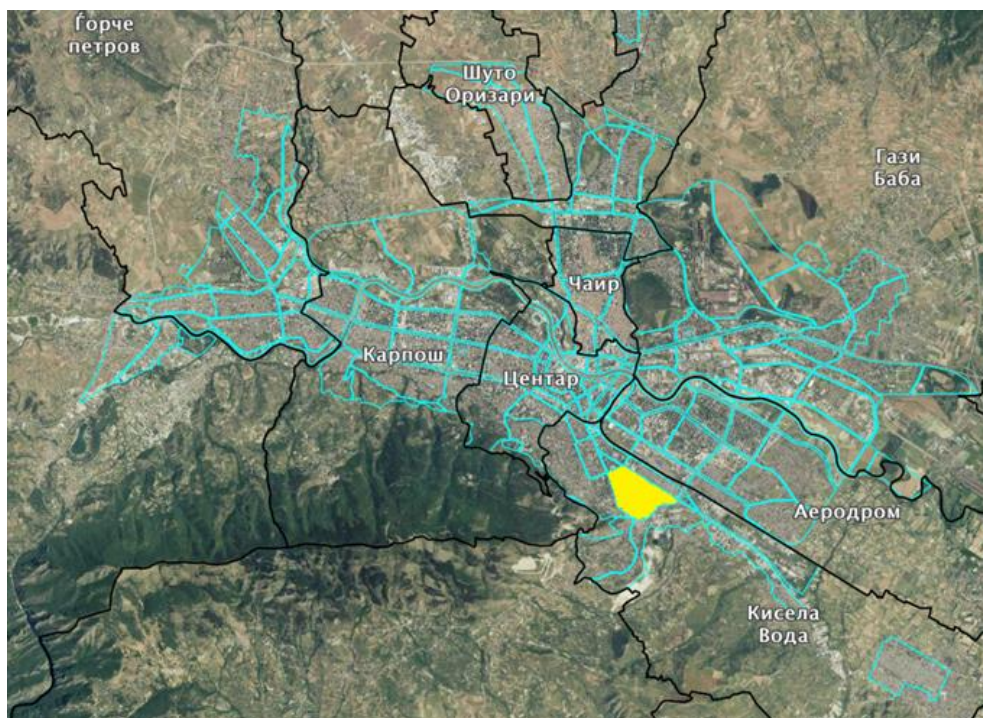
6.1 Релјефни карактеристики

Општина Кисела Вода се простира во јужниот и југоисточниот дел на Скопската котлина. Источната граница на општината е до централното градско подрачје на општината Центар. Северната граница се простира по железничката линија Скопје - Велес со кој патен правец општината граничи со новоформираната Општина Аеродром. На источната и југоисточната страна граничи со општината Студеничани, а на јужната страна со планината Водно каде се простира граничната линија со општината Сопиште. Кисела Вода има правец на простирање исток - запад во должина од 14,2 км и правец север - југ во должина од 3,3 км. Во рамките на ваквите гранични линии со соседните општини, општината Кисела Вода има површина од 46,86км². Според Статутот на Општина Кисела Вода, подрачјето на Општината е утврдена со закон. Границата на Општината Кисела Вода започнува од надвозникот на железничката пруга и улицата "Трета македонска ударна бригада" (тромеѓе на општините Кисела

Вода, Аеродром и Центар) и се движи по трасата на старата железничка пруга до надвозникот на булеварот "Кочо Рацин", се движи по улицата "Бихачка", улицата "Црнице" и улицата "346" и излегува над Институтот за земјотресно инженерство и инженерска сеизмологија ИЗИИС, односно на троеѓето на општините Центар, Карпош и Кисела Вода, продолжува по границата на парк шумата "Водно" до локалитетот "Теферич", продолжува по катастарската граница КО Сопиште и КО Драчево до железничката станица Срачево, свртува на северо-запад по железничката пруга Скопје-Велес, како граница со општина Аеродром до надвозникот на улицата "Трета македонска ударна бригада".

Границата за конкретниот плански опфат, кој е предмет на конкурсот е дефинирана со Генерален урбанистички план за градска четврт Ј 14 од ГУП на град Скопје - плански период 2012-2022 и е дефинира:

- На **североисток** границата се протега по оска на собирната улица Првوماјска или Борис Трајковски, со точки од вкрстосување на сообраќаен D79 – С39.
- На **југоисток** границата се протега по оска на магистралната улица булевар Србија, со точки од вкрстосување јазол С39 – С40.
- На **југозапад** границата се протега по оска на сервисната улица „Христо Татарчев, “со точки од вкрстосување С 40-D 80.
- На **север** границата се протега по оска на сервисната улица „Народни Херои, “со точки од вкрстосување D 80 - С 79



Местоположба на Ј14 во Град Скопје

Според опишаните граници за Градска четврт Ј 14 вкупната површина на планскиот опфат изнесува:

- површина до регулациони линии на граница на градска четврт 77.75ха.
- површина по осовините на примарните сообраќајници изнесува 82.09 ха. Истата површина ќе се применува при изработка на Детален урбанистички план.

6.2 Климатски карактеристики

Ова подрачје е под влијание на континентална средоземна клима. Тука се судруваат континенталната клима од север и медитеранската од југ, чие влијание е ослабено. Основни карактеристики се остри и влажни зими како и суви и жешки лета.

Средната повеќегодишна температура на воздухот во Скопје изнесува 12.4 С. Средните минимални температури на воздухот во градот Скопје варираат во границите помеѓу - 3.6 С во месец јануари до 14.8 С. Средната годишна минимална температура на воздухот изнесува 6.0С и варира помеѓу 5.2С во 1985 година до 6.8С во 1972 година. Средната максимална температура на воздухот е во границите помеѓу 3.8С во најстудениот месец (јануари) и 30.0С во најтоплиот месец (август). Средната годишна максимална температура на воздухот изнесува 17.4 С и варира помеѓу 17.0 С во 1973 година до 19.5С во 1977 година.

Просечниот датум со пролетен мраз во Скопската Котлина се движи во границите помеѓу 8 до 13 април. Просечната дата на првиот есенски мраз се движи во границите помеѓу 22 и 26 октомври.

Од годишната ружа на зачестеност и средните брзини на ветровите предложени според анемографски мерења од главната метеоролошка станица Скопје - Зајчев Рид, се забележува дека најзачестена насока е западната со 180 ‰, потоа запад - југозападната (WSW) со 123 ‰ и на крајот од северозападната (NW) со 120 ‰

Годишната сума на врнежите се движи помеѓу 500 и 600 мм. Врнежите од снег во градот Скопје и Скопската Котлина се вообичаена појава во периодот од ноември до месец март. Во тој период просечно годишно се јавуваат помеѓу 4 дена во 1979 година, 7 дена во 1989 година до 32 дена во 1981 година со врнежи од снег.

Скопската Котлина е специфично подрачје со појавата на магли и температурни инверзии како и зголемена загаденост на воздухот при такви состојби на времето.

6.3 Сеизмички карактеристики

Според инженерско - геолошките услови теренот, според стабилноста, е категоризиран како претежно нестабилен каде се можни појави на сите деформации во природни услови, или при делувањето на човекот. Според досега набљудуваните земјотреси во 1963 година е регистриран епицентар со интензитет над 6 о по МЦС скалата и длабочина на жариштето од 10 км. Според очекуваните сеизмички интензитети оваа локација е изложена на потреси над 9 по МЦС скалата. Генерално гледано терените со плиоценски седименти се поволни за градба со тоа што е исклучена можноста за појава на катастрофални земјотреси за експлоатациониот век на објектите. Исто така во непосредна близина на локацијата, поточно од западната страна поминува утврдениот Катлановско - Мирковечки расед, кој е еден од најактивните во Скопската Котлина. Генерално гледано терените со плиоценски седименти се поволни за градба со тоа што е исклучена можноста за појава на катастрофални земјотреси за експлоатациониот век на објектите. Меѓутоа, поради можноста за појава на површинско распаѓање неопходно е добро техничко уредување на заштита од атмосферски води.

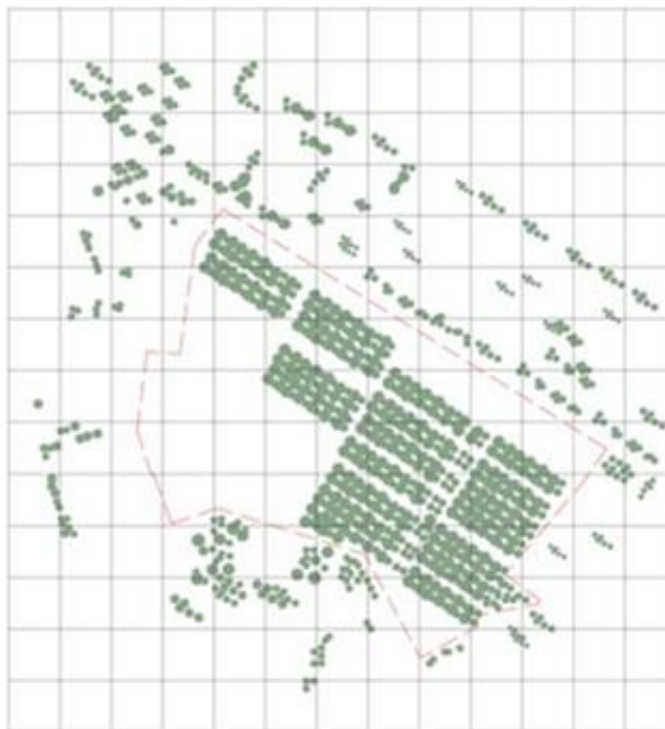
6.4 Хидролошки карактеристики

Површински водотеци во непосредна близина нема. Максималното ниво на подземните води се движи до 4m. На локалитеот постојат и два бунари кои се користеле за наводнување на околу 10.000 илјади дрва кои активно се наводнувале до почетокот на XX век.

6.5 Зеленило

Локалитетот Расадник изобилува со зеленило, засадено или само израснато. Зеленилото е забележливо и од околината и од сателитските снимки. Во рамки на локалитетот геодетски снимени се околу 5.000 дрвја. Остатокот се или грмушки или самоизраснати дрвја или пак биле недостапни при снимањето.

Фотографии од снимените дрвја со соодветно нумерирање се достапни во фотодокументацијата која е дел од материјалите за конкурсот.



Позиции на дрвја и амбиентални целини

Препорачуваме во Идејното Решение и што поголем дел од дрвјата да се зачуваат и да се вклопат во концептот.

7. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА НА ИЗГРАДЕНАТА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА И СООБРАЌАЈ

7.1 Хидротехничка инфраструктура

За предметниот плански опфат има добиено претходни услови, односно постојни инсталации од Јавното претпријатие за Водовод и канализација.

- Водоснабдување

Од анализата на постојната состојба констатирано е дека на предметниот плански опфат има делумно водоводна мрежа, единствено околу изградените постојни објекти. Водоснабдувањето се врши преку постојната водоводна мрежа.

- Канализација

Со ГУП на град Скопје, усвоен е сепаратен систем на канализација, т.е. посебни канали за евакуација на фекални отпадни води и посебни канали за одвод на атмосферски отпадни води.

- Фекална канализација

Од анализата на постојната состојба, констатирано е дека постои фекален канализационен систем кој треба да се доизгради за да го покрие целиот предметен плански локалитет.

- Атмосверска канализација

Од анализата на постојната состојба констатирано е дека на предметниот плански локалитет има мал дел реализиран од атмосверска инфраструктура.

7.2 Електро-енергетска инфраструктура

Од анализата на постојната состојба, констатирано е дека на предметниот плански опфат постои изградена електро-енергетска мрежа, кабловска воздушна и подземна, со изградени постојни трафостаници.

7.3 Телефонски инсталации

Од анализата на постојната состојба, констатирано е дека на предметниот плански опфат има изведена телефонска мрежа.

7.4 Топлификациона мрежа

Од анализата на постојната состојба, констатирано е дека на предметниот плански опфат има развиена и новопланирана топлификациона мрежа.

7.5 Гасоводни инсталации

Од анализата на постојната состојба, констатирано е дека на предметниот плански опфат нема изведен и проектиран гасовод.

7.6 Електронска комуникациска мрежа

Од анализата на постојната состојба, констатирано е дека на предметниот плански опфат има изведена јавна електронска комуникациска мрежа што во моментот ја поседува Агенцијата за електронски комуникации.

7.7 Сообраќај и комунална инфраструктура

Пристапот до Градската четврт J14 е преку собирната улица Првوماјска или Борис Трајковски на североисток, на југоисток преку магистралната улица булевар Србија, на југозапад преку сервисната улица Христо Татарчев и на север преку сервисната улица „Народни Херои.

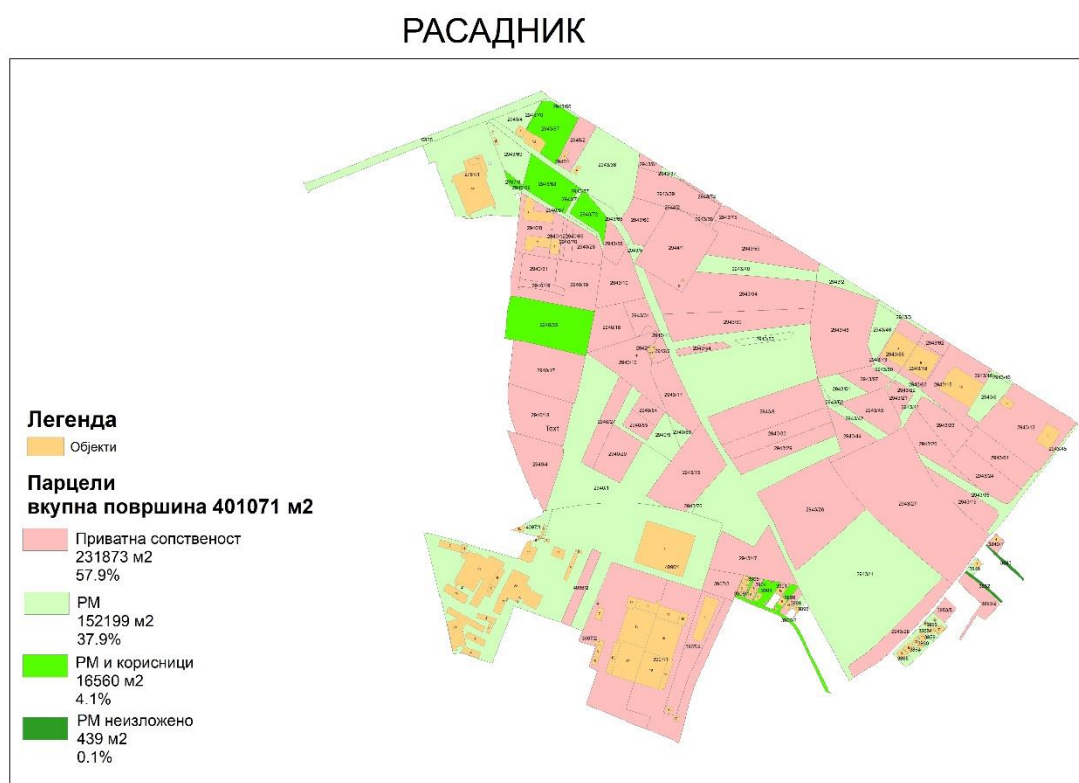
8. СОПСТВЕНОСТ НА ЗЕМЈИШТЕ

Сопственоста на земјиштето на неизградениот дел од локацијата на Расаdник е дадена процентуално:

Приватна сопственост 231.873м², 57.90%; Република Македонија 152.199м², 37.90%; Република Македонија и корисници 16.560м², 4.10% и Републока Македонија неизложено земјиште 439м², 0.10% или СЕ ВКУПНО 401.071м²

Согласно податоци и информации добиени од Секторот за правни и организациони работи, нема отпочнати постапки за отуѓување, давање под долготраен закуп, давање на трајно користење, пренесување на право на сопственост и засновање на право на стварна службеност на градежно земјиште во државна сопственост.

Подетален преглед на податоците за сопственоста (во табела и цртеж) има во документацијата во прилог на овој Конкурс.



Сопственост на земјиште

9. ПРОГРАМСКИ НАСОКИ ЗА ИЗРАБОТКА НА КОНКУРСОТ

ЛОКАЦИСКИ УСЛОВИ

Опфатот кој е предмет на конкурсот се протега од оската на примарните сообраќајници дефинирани со ГУП на град Скопје 2012-2022: Бул. Борис Трајковски, Бул. Србија, Улица Христо Татарчев и улица Народни Херои.

Потребно е да се обработи целата Четврт, со цел целовито третирање на сообраќајното решение, пристапот кон локалитетот, врските со околните градски Четврти и со градот во целост, но и севкупниот урбанистички концепт, задржување на постојните станбени згради во западниот дел од локалитетот, ревитализација и реорганизација на просторот околу нив како би се ублажил недостатокот на зеленило и јавен простор како и решавање на недостатокот од паркинг простор.

Обезбедување на локација за високо образование на просторот на Земјоделски институт како и нагледен расадник - ботаничка градина за потребите на Институтот кој воедно ќе биде дел од зелената урбана инфраструктура во локалитетот.

Парковско зеленило, површини за спорт и рекреација, објекти со јавни намени и комерцијални објекти.

Површината со намена домување во локалитетот треба да биде испланирана согласно предложениот урбан концепт на конкурсниот труд во зависност од економското образложение прилог на трудот. Тоа особено се однесува на неформалната населба на индивидуални станбени објекти лоцирана источно и јужно од постоечкиот расадник, во локалитетот.

Урбанистичкото решение треба истовремено да биде планирано по сите најсовремени стандарди на одржливо живеење и да понуди економска исплатливост што би значело економско, по реална цена обештетување на сопствениците на катастарските парцели на кои ќе бидат испланирани јавни објекти: образование: основно, средно и високо, поликлиника, детска градинка, објекти од култура, јавни простори: плоштад, скверови, парковско зеленило и урбана зелена инфраструктура и сообраќај.

Сопственоста е потребно да се почитува, но не на сметка на избраниот урбанистички концепт, стриктното почитување на лоцираноста не е неопходно, а потребната промена да е во корист на земјиште во државна сопственост.

Со урбанистичкиот концепт на предметниот зафат, потребно е парцелирање на земјиштето во рамки на дадениот опфат со регулаторни линии и формирање на градежни парцели.

ПРОГРАМА И ПОТЕНЦИЈАЛНИ ПОВРШНИ НА ПЛАНИРАНИ СОДРЖИНИ

Домување (класа на намени А)

- Препорачана е бруто густина до 300 жители/ха;
- Развиена станбена површина ќе се утврди со конкурсното решение, врз основа на капацитативност на просторот и економското образложение,
- Просечната станбена површина по лице 32,5 м²;
- Процентот на изграденост на парцелата за станбени намени, да не надминува 50%. Мора да бидат запазени правилата за диспозиција и форма на површина за градење дефинирани со Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РСМ бр. 225/20 и 219/21) и Правилникот за мерки за заштита од пожари, експлозии и опасни материји (Сл. Весник на РСМ бр 231/2020),

- Можно е да се планира разнолика типологија на станбени објекти, како би се обезбедила понуда за идните корисници, зависно од конкурсното решение, односно од предложените типови на идната станбена изградба;
- Дозволени се сите видови станбени објекти од класа на намени А
- При планирање референтен е Правилникот за урбанистичко планирање („Службен весник на Република Македонија“ бр. 225/20 и 219/21).

Комерцијални и деловни намени (класа на намени Б)

- Мали комерцијални и деловни дејности може да се предвидат во приземјата од станбените објекти, особено кон примарните улици, главните станбени улици или обликувани јавни простори. Лоцирањето кон внатрешноста да е условена од создавање мирни простори каде ќе се обезбеди посебен квалитет за станови за ранливи групи; Развиената корисна површина со намена Б 20-30% од развиената станбена површина;
- Големи самостојни објекти, големи единици за трговија трговски центри, отворени и затворени пазари, угостителски објекти и други може да се планираат зависно од концептот и тие да претставуваат додаден квалитет, а не да ги нарушуваат условите за домување и пристап;
- Деловните простори (Б4) да се предвидат во делот кон примарната улична мрежа или во делови каде има обезбедено подобра пристапност;
- Други содржини се дозволени, ако за тоа се најде економска оправданост;
- Процентот на изграденост на парцелата за комерцијални и деловни намени, кога се во посебни парцели, да не надминува 70%;

Лесна индустрија, сервиси, стоваришта (Класа на намени Г2, Г3, Г4)

- Постоечките локации на стопански објекти, лесна незагадувачка индустрија, сервиси и стоваришта можат да се задржат или да се понуди поинакво урбанистичко решение во зависност од визијата за урбан развој на овој локалитет која ќе биде понудена во конкурсниот труд и економското образложение за нивна пренамена.
- Некомпатибилните намени во локалитетот како што се домувањето, јавните објекти наспроти лесна индустрија, сервиси и стоваришта задолжително треба да се одвојат со тампон зона.

Јавни институции (класа на намени В)

- Високо образование: Да се испланира локацијата на Земјоделски Институт и да се предвиди нагледен расадник- ботаничка градина на просторот до постојната 110 КВ трафостаница
- Средно образование: Капацитетот и локацијата ќе зависат од планираниот број на жители и урбанистичкиот концепт согласно нормативите за планирање.
- Основно образование: Капацитетот и локацијата ќе зависат од планираниот број на жители и урбанистичкиот концепт, согласно нормативите за планирање,

- Детска градинка за новите жители и жителите кои живеат во веќе изградените станбени објекти. Можно е планирање на поинаков концепт на градинка, ако за тоа има оправдување,
- Верски објект – градба за вршење на верски обреди,
- Содржини од култура, чиј избор, обем и локација се авторски и треба да допринесат за квалитетот на урбанистичкото решение и локацијата,
- Поликлиника: Капацитетот и локацијата ќе зависат од планираниот број на жители и урбанистичкиот концепт согласно нормативите за планирање. Поликлиниката ќе биде користена од поголемиот дел од граѓаните на општина Кисела Вода.
- Авторскиот тим може да предложи и други содржини мултифункционален центар (центар за народна техника, центар на заедница, урбана заедница, читална и сл.),

Зеленило, спорт, рекреација (класа на намени Д)

Зелени површини

- Да се воспостави систем на зелена урбана инфраструктура: јавна зелена површина - парк, зелена површина со ограничена намена дворно зеленило и линиско зеленило и зелена површина со специјална намена ботаничка градина, расадник, урбани градини и друго,
- Локален парк – парковско зеленило за жителите на градската четврт Расадник но и за непосредната околина и целата Општина Кисела Вода. Да се обезбеди површина од минимум 10 ha парковска урбана инфраструктура,
- Јавното зеленило треба да биде концентрирано за да може да се користи како парк на почва целица со засадено високо зеленило. Во парковската површина може да се испланира систем на водени површини, езерца, бидејќи во локалитетот Расадник постојат бунари за вода кои се предходно користени за наводнување на овошните дрвја кои постоеле во расадникот. Точната локација на бунарите е дадена во графичкиот прилог ажурирана геодетска подлога,
- Во конкурсните трудови посебно ќе се вреднува големината на парковската површина во корелација со економската оправданост на урбанистичкото решение,
- Спортски и рекреативни содржини (ДЗ) треба да се испланираат за задоволување на потребата за рекреација за сите возрасти,
- Дополнително може да се планираат: урбана шума, зелени скверови, урбани градини, парк за кучиња и сл. Нивното позиционирање, обемот и обликувањето зависи од предложениот концепт,
- Блокоско зеленило, како дел од парцелата на секој објект, да се планира со минимум 20% од површината на парцелата и под него да нема објект. Остатокот од парцелата да се обликува со дополнително зеленило за кое ќе се обезбеди доволен слој на почва.
- Да се зачуваат дрвјата и групациите кои ќе бидат препознаени како квалитетни и соодветни за зачувување;
- Да се означат соодветно зачуваните дрвја,

- Да се испланираат дрвореди долж сообраќајниците и пешачките коридори. Како посебен квалитет се смета планирање на двојни дрвореди.
- Долж примарните сообраќајници обврзно да се овозможи простор за двоен дрворед со повлекување на површините за градење и формирање на пешачка површина од минимум 6 метри и повеќе.

Отворени јавни површини

- Да се обезбедат квалитетни отворени јавни простори, погодни за дружење, одмарање, игра, уживање, како и за одржување локални манифестации и негување на малски дух и сл.;
- Да се обезбедат содржини за лица од различни генерации, пол, способности и интереси;
- Да се обрне посебно внимание на уредувањето и опремување на јавниот простор (партер и урбана опрема), како и обезбедување на разни видови на зеленило во планираните јавни простори кое ќе има и други функции освен декоративната (со соодветна позиција ќе обезбедат сенка и спречување на топлотни острови, прочистување на воздух, микроклима, примање на вишок атмосферски води, биодиверзитет итн.);
- Да се обрне внимание на односот на приземјето кон јавниот простор (кога градежната линија (ГЛ) се совпаѓа со регулационата линија (РЛ));
- Со посебни услови да се артикулира дворот кој е насочен кон јавниот простор (кога градежната линија (ГЛ) не се совпаѓа со регулационата линија (РЛ)).

Инфраструктура (класа на намени Е)

- Локацијата на 110 КВ трафостаница потребно е да се почитува,
- Да се испланира третманот на 110 КВ далновод кој го сече локалитетот и да се даде образложение за предложеното решение,
- Потребно е предвидување на соодветни локации за нови трафостаници за кои е потребно обезбедување лесен пристап за возила од колски улици и парцела во владение на операторот;
- Потребно е предвидување и на локации за одлагање и селектирање на отпад. Оваа функција може да се реши во рамки на парцелите или во рамки на јавен простор во облик на пунктови за селектирање, но на начини што нема да попречуваат на движењето и нема да одземаат од функционалната широчина на патеките, ќе бидат распоредени низ локацијата, но ќе бидат и пристапни за возилата на комуналното претпријатие;
- Дополнително може да се обезбедат и други современи содржини врзани со рециклажа, компостирање, комунално градинарство, обезбедување техничка вода и сл.

Пристап и движење (дел од класа на намени Е)

- Да се предвиди поврзување на улица Христо Татарчев и формира крстосница со ул. Борис Трајковски. Трасата на сообраќајницата ќе зависи од урбанистичкото решение на

конкурсниот труд. При тоа, заради ефикасно сообраќајно поврзување на локалитетот предмет на овој конкурс, сообраќајното решение треба да биде усогласено со сообраќајното решение на околните градски четврти.

- Потребно е да се испланираат повеќе проточни сообраќајни врски на градската четврт и планираните содржини преку сообраќајниците од примарната мрежа со околните градски четврти и со градот во целина.
- Потребно е соодветно третирање на пристапноста по примарните улици и обезбедување движење околу локалитетот, погодно за пешаци и велосипеди и отстранување на бариери;
- Обезбедување на пристап од примарните улици кон внатрешноста на локалитетот и соодветна поделба на блокови, согласно Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. Весник бр. 225/20 и 219/21).
- Пристапите и движењето околу и низ локалитетот да се решава според принципите на одржлива мобилност, со приоритет на пешачко и велосипедско движење, смирување на автомобилскиот сообраќај и сл.;
- Посебно е да се води сметка на пристапите со автомобили до објектите и истите да не го нарушуваат пешачкото и велосипедското движење;
- Безбедноста на децата, постарите лица и лицата со посебни потреби, треба да има посебен приоритет;
- Да се овозможат што поголеми зони во близина на домовите за безбедна детска игра;
- Во профилот на улиците да се обезбедат дрвореди од дрвја кои обезбедуваат соодветна заштита од прекумерно осончување и за ублажување на временски непогоди. Да се внимава на нивното поставување за да не се добие негативен ефект. Долж примарните сообраќајници обврзно да се овозможи простор за двоен дрворед со повлекување на површините за градење и формирање на пешачка површина од минимум 6 метри и повеќе.
- Планирање на сообраќајната инфраструктура треба да биде во согласност со Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РСМ бр. 225/20 и 219/21).

10. ДРУГИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

- Како дополнителен квалитет ќе се цени посветено внимание на значењето на локалитетот, како препознатливо местото, односно доколку се понуди квалитетно решение за заштита на духовното во смисла на зачувување на знаците на простор. Концептот и решението би требало да овозможи создавање на ново градско место, препознатливо по минатото, квалитетно за денешнината и наследство за идните генерации.
- Како дополнителен квалитет ќе се цени доколку се зачуваат делови од постоечкиот расадник и истите се искористат како иницијал за создавање мемориски места, квалитетни отворени јавни простори и симболи на локацијата, градот, државата.
- За секој објект или група на објекти-поврзана во заедничка градежна линија и површина, потребно е обезбедување на сопствена парцела, при што секоја парцела треба да ги има

пропишаните услови за да биде парцела согласно Правилникот за урбанистичко планирање. (225/20)

- Јасно разграничување на сопственоста, односно на земјиште за приватна и земјиште за општа употреба;
- Прилог на конкурсниот труд обврзно да биде Економско образложение со пресметка врз основа на сопственоста на земјиштето и можностите за обештетување по пазарна цена на приватните сопственици на земјиштето на кое ќе бидат испланирани јавни објекти, зеленило и инфраструктура.
- Покрај Идејното урбанистичко решение задолжително да се изработи 3D визуелизација со фасадна обработка на објектите
- Не е задолжително, ама во предност ќе се земат сите конкурсни трудови со 3D анимација на идејното решение.